

Les loyers et la réduction des hypothèques dans les sociétés coopératives d'habitation

Autor(en): **Peter, Jakob**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat**

Band (Jahr): **5 (1932)**

Heft 1

PDF erstellt am: **15.05.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-119536>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Les loyers et la réduction des hypothèques dans les sociétés coopératives d'habitation.

Résumé d'après un exposé fait à l'assemblée des délégués de la section de Zurich de l'Union suisse pour l'amélioration du logement, par M. Jakob Peter.

La baisse du taux de l'argent se fait peu à peu remarquer dans le taux des hypothèques. Cette diminution des charges est fort appréciable pour les coopératives d'habitation et il paraît intéressant d'examiner quelle est la meilleure utilisation du boni qui en résulte.

Considérons d'abord les bases du calcul du loyer dans les coopératives. Si les propriétaires privés cherchent à retirer le maximum de rendement, les sociétés d'utilité publique établissent celui-ci sur le coût réel de construction plus les frais d'entretien, charges diverses et un amortissement qui est généralement de 0,5 % du coût de la construction.

Il faut ensuite examiner dans quelle mesure la réduction du taux d'intérêt des hypothèques est effective. Fort souvent les locataires ont l'idée très erronée que la baisse du taux dans les banques doit correspondre à une baisse de loyer proportionnelle (par ex.: le taux baisse de 5 % à 4,5 %, donc le loyer devrait baisser de 1500 à 1350 fr.) Cette conception est fautive. En effet, les loyers ne servent qu'à couvrir le 75 % environ du capital engagé; d'autre part, il est rare qu'une seule banque donne l'emprunt global à une affaire immobilière. Il y a généralement plusieurs bailleurs de fonds, et le taux des hypothèques est fixé pour plusieurs années (par ex.: les sociétés d'assurances demandent un engagement de 5 à 10 ans).

L'exemple d'une importante coopérative de Zurich montre qu'en 1931, le taux moyen a baissé de 4,92 % à 4,8 %, soit 28 fr. par logement. En 1932 il atteindra probablement 4,64 %, soit 60.— par logement.

Ceci démontre qu'une réduction des loyers ne peut être que très modeste. Bien que cela représente tout de même pour les locataires un petit allègement en ces temps de crise, il faut également envisager la situation de nos coopératives et poser les questions suivantes:

1. Les loyers sont-ils calculés normalement ?

Beaucoup de nos coopératives ont eu tendance à fixer les loyers trop bas et les circonstances actuelles présentent l'occasion de consolider une situation peu stable. Nous estimons, d'après les expériences faites, qu'une marge de 2 % en plus du taux des emprunts est normale. Une réduction ne doit intervenir qu'après plusieurs années de bilan favorable.

2. Les logements sont-ils pourvus du confort exigé aujourd'hui ?

Les économies réalisées pour les constructions de logements économiques ont été faites parfois aux dépens d'installations utiles sinon indispensa-

bles aujourd'hui: confort intérieur ou aménagement extérieur. Il est de l'intérêt des coopératives de compléter ces installations afin d'assurer à l'avenir une location facile des constructions.

3. Les réserves sont-elles suffisantes ?

Cela peut sembler être du luxe à beaucoup de locataires que de mettre chaque année des milliers de francs au fonds de réserve. Il ne paraît pas en effet nécessaire que la génération actuelle fasse tout pour l'avenir. Cependant une réserve annuelle de $\frac{3}{4}$ % de la valeur des constructions est désirable pour permettre aux coopératives de diminuer graduellement leur charge et gagner un peu plus d'indépendance au point de vue financier.

4. Les bases financières sont-elles égalisées ?

Les sociétés coopératives d'habitation construisent dans des conditions très variables. Elles obtiennent des subventions pour une étape et doivent édifier la suivante sans aide officielle. Pour un groupement le prix du terrain est de fr. 10 le m², et pour l'autre dans la même situation, fr. 20 le m².

Ce sont des inégalités sensibles. Les locataires d'une nouvelle étape savent bien qu'ils auront à supporter ces différences dans le prix du loyer. Toutefois, lorsque les catégories sociales de sociétaires sont semblables, ce qui est généralement le cas, ces écarts devraient disparaître.

Les circonstances actuelles permettent justement de décharger les uns sans augmenter les autres. Un amortissement extraordinaire est donc tout à fait indiqué.

Les coopératives devraient même faire un pas de plus dans ce sens et prévoir des réserves pour des étapes futures qui seraient construites dans des conditions peut-être difficiles, par exemple: prix du terrain élevé, manque de subventions, taux d'hypothèque défavorable, etc. Une coopérative prépare ainsi les possibilités de son développement futur.

* * *

Beaucoup de coopérateurs ne voudront pas suivre entièrement ce programme. Ils voudront aussi garder quelque chose pour eux. Pourquoi pas ? Mais il est certain que les locataires se défendront bien eux-mêmes et un comité avisé ne sera pas irréductible.

Cependant il semblait utile d'inciter nos lecteurs à voir le côté économique général des choses et de les faire réfléchir à l'avenir de nos Sociétés coopératives.