

Solidarité coopérative et péréquation des loyers

Autor(en): **Guex, Alfred**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **58 (1985)**

Heft 4

PDF erstellt am: **29.05.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-128644>

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.

ressante pour équilibrer, tant que faire se peut, les loyers entre anciennes et nouvelles constructions.

A ma connaissance, seules quelques grandes coopératives ont, à ce jour, pratiqué ce système avec toutes les embûches que cela comporte.

Notre union dispose de quelques moyens pour encourager les jeunes sociétés, ou celles qui ont quelques difficultés dans le cadre de leurs besoins financiers. Ce sont le fonds de roulement et le fonds de solidarité; elle a, par ailleurs, participé à la création de la Société de cautionnement hypothécaire. Il y a lieu de remarquer que, à travers ces fonds, il s'agit quelquefois davantage d'aider à abaisser le coût d'exploitation alors même que le financement aurait pu être trouvé auprès d'un établissement hypothécaire.

Quant on sait que quelque 100 000 logements, comprenant environ 500 000 pièces, sur l'ensemble de la Suisse, sont contrôlés et gérés par des sociétés appartenant à l'USAL,

on peut se demander si un fonds central de péréquation ne pourrait pas voir le jour.

Imaginons un seul franc par mois et par pièce et c'est probablement quelque 500 000 fr. qui pourraient ainsi mensuellement être injectés pour abaisser le loyer des nouvelles réalisations.

Je sais que c'est peut-être rêver que d'espérer une telle solution, les tendances actuelles étant davantage d'aider loin de chez soi que son voisin immédiat. De plus, compte tenu des problèmes juridiques posés, il serait souhaitable de pouvoir renforcer les compétences des coopératives ressortant du droit privé en regard du droit public. Une modification de l'arrêté fédéral de 1972 serait peut-être un moyen de renforcer notre rôle en prévoyant que les coopératives d'habitation seraient également non soumises à cet arrêté.

Au moment où l'on parle, dans tous les milieux, de renforcer le pouvoir de décision et par conséquent l'action des collectivités locales, une telle solution entrerait parfaitement dans cette perspective.

R. Gay.

Exposé de
M. Alfred Guex,
directeur
du Logement
ouvrier à Lausanne

Solidarité coopérative et péréquation des loyers

L'année 1984 est celle de la discussion du thème de la solidarité coopérative. Après l'USAL Suisse, lors de son assemblée de Berne, le bureau de notre USAL romande a décidé de le porter au centre de nos réflexions pour notre réunion ce jour.

Vous me permettez, tout d'abord, de m'attacher au terme de la solidarité coopérative, étant entendu que la mise en place d'un fonds de péréquation n'est que l'un des volets de cette solidarité. Nous l'étudierons pour lui-même un peu plus tard.

Le Grand Larousse nous donne les définitions suivantes:

— Solidarité

Etat de plusieurs personnes obligées les unes pour les autres. Dépendance mutuelle entre les hommes qui fait que les uns ne peuvent être heureux et se développer que si les autres le peuvent aussi.

— Coopérative

Fondé sur la coopération de plusieurs personnes.

— Coopération

Méthode d'action par laquelle des individus ayant les mêmes intérêts s'associent en vue d'un profit collectif.

Ces principes réaffirmés sont la base même de notre idéal, donc de notre action.

Ils subissent de rudes attaques car, trop souvent, les forces vives d'une société coopérative sont le fait même d'un noyau limité de personnes. N'ayons pas crainte de le dire, pour certains de nos sociétaires, la coopération s'arrête au niveau du porte-monnaie. La participation aux décisions n'est pas ce qu'elle devrait être, car trop de membres se désintéressent des activités de leur propre société. Ils vivent égoïstement et ils oublient souvent de savoir partager. Partager ou comprendre quoi, me direz-vous? Eh bien:

— partager les soucis des responsables;

— comprendre que ceux-ci ne doivent pas seulement gérer sainement le patrimoine commun mais, aussi, créer des réserves pour les constructions et rénovations futures tout en proposant des loyers abordables;

— comprendre que les intérêts de tous se passent des réactions de certains procéduriers qui n'ont pas encore assimilé le véritable sens de la coopération ni admis la chance qu'ils avaient d'habiter un logement coopératif et qui, sans motifs sérieux, citent nos dirigeants devant les autorités de conciliation ou de justice en matière de baux à loyer;

— partager les problèmes des jeunes générations en leur offrant, par exemple, un échange d'appartement.

Trouvez-vous normal qu'une seule personne occupe un grand appartement, où que des gens dont la position sociale est bien assise paient un loyer ridicule alors qu'un jeune couple avec ses enfants se saigne pour faire face au loyer du nouvel immeuble qui vient de se terminer?

Proposer une solution, être ouvert aux difficultés des autres, c'est aussi de la solidarité.

Et que dire de l'activité de certaines sociétés coopératives d'habitation?

Combien sont-elles nos sociétés qui se sont fondées dans un grand élan d'enthousiasme, puis qui se sont rapidement repliées sur elles-mêmes parce que les initiants, ayant atteint leur but, se trouvaient bien dans «leur fromage»?

Et pourtant, notre USAL, par les secrétariats romand et suisse, leur procure un appui des plus efficaces pour les aider dans leur développement, pour les stimuler.

Je me permettrai simplement de vous rappeler l'existence du fonds de roulement, l'activité de Logis Suisse SA et les liens de cette dernière société avec l'USAL.

Il est souvent trop facile de dire que l'argent dont dispose l'USAL Suisse ne se répartit qu'en Suisse alémanique. Sommes-nous sûrs que chez nous, en Romandie, nous avons fait

l'effort nécessaire pour promouvoir de nouveaux projets et obtenir l'aide financière qui, j'en suis certain, nous aurait été, nous est, nous sera, accordée par l'USAL?

La coopération est une méthode d'action par laquelle des individus ayant les mêmes intérêts s'associent. Cette méthode est la seule qui nous permettra de résoudre avec générosité et en pleine démocratie l'un des problèmes de la vie de nos concitoyens. Encore faut-il, pour cela, que les relations se développent non seulement entre les associés et les organes de leur société, mais aussi entre les sociétés et nos secrétaires régional et national.

De quelques exemples de fonds de péréquation

La Société coopérative d'habitation de Lausanne a créé son fonds par décision de l'assemblée générale de 1960. Ce fonds, doté au départ de 30 000 fr., est destiné à abaisser les loyers des appartements du marché dit libre. Il n'entre donc pas en considération pour ceux construits avec l'aide des pouvoirs publics. Pour ceux-là, la loi cantonale vaudoise de 1975 a prévu un autre système. Nous en parlerons tout à l'heure.

Le fonds de la SCHL présente actuellement un solde de 1 325 000 fr. environ. Son alimentation est variable selon les résultats financiers annuels. Pour l'exercice 1983, par exemple, l'attribution s'est élevée à 170 000 fr. Il est exploité sous deux formes:

- par l'octroi d'une subvention dite autonome investie dans la construction, c'est-à-dire un versement unique de plusieurs centaines de milliers de francs destiné à abaisser le coût de revient du ou des immeubles;
- par la prise en charge annuelle d'une partie des intérêts hypothécaires (système dit des annuités).

Actuellement, c'est ce deuxième système qui est appliqué, étant plus souple que celui dit de la subvention autonome, c'est-à-dire unique car, pour ce dernier, l'aide est *permanente* alors que pour celui des annuités la prise en charge est dégressive.

Ce système des annuités offre les avantages essentiels suivants:

- permettre l'étalement de l'aide sur un certain nombre d'années;
- permettre un dosage de l'effort annuel, lequel est réduit progressivement en le compensant par des augmentations de loyers équivalentes, augmentations rendues possibles grâce à la hausse des prix et à l'indexation des salaires qui s'ensuit;
- d'aboutir à une rentabilité normale de l'immeuble à partir de l'époque à laquelle l'annuité prend fin;
- reconstituer la trésorerie de la société au bout d'un certain nombre d'années.

Toutefois, quelques inconvénients sont également à signaler:

- un inconvénient majeur serait de nature à compromettre gravement l'application du système: le blocage des salaires;
- il en existe un autre, de nature psychologique celui-là, parce qu'il touche au portemonnaie des locataires.

Il n'est, en effet, pas toujours facile de faire comprendre à des locataires que les hausses périodiques de loyers n'en sont point, mais qu'il s'agit en fait d'une réduction progressive de la subvention dont ils bénéficient indirectement, de telle manière que les charges réel-

les d'exploitation de l'immeuble qu'ils habitent soient normalement couvertes par le revenu locatif à partir d'une certaine échéance fixée à l'avance.

La stricte application du plan des hausses périodiques de loyers, aux époques et dans les proportions fixées, peut également être compromise en cas de pléthore de logements, problématique il est vrai, mais non impossible. Les logements à loyers chers seraient évidemment touchés les premiers; ceux à loyers progressifs peut-être aussi.

Enfin, le réajustement périodique des loyers peut poser des problèmes à certains locataires jouissant d'un très modeste revenu. Cependant, je puis vous affirmer que, jusqu'à maintenant, les choses se sont bien passées et que la SCHL a fait de bonnes expériences avec les deux systèmes.

La loi cantonale vaudoise de 1975 et son fonds de péréquation

Ce fonds est destiné à abaisser les loyers des immeubles construits ou rénovés avec l'aide des pouvoirs publics. Il s'applique par appartement, ce qui signifie que, dans un immeuble rénové, par exemple, vous pouvez avoir des appartements du marché dit libre et d'autres dont les loyers sont abaissés par le fonds de péréquation cantonal. C'est la situation personnelle du locataire qui détermine le droit ou non à l'intervention du fonds. Les conditions financières, identiques à celles de la Confédération, et le taux d'occupation sont spécifiés dans un règlement spécial. Sa base légale découle de l'article 28 de la loi dont la teneur est la suivante:

Article 28. Le Conseil d'Etat peut créer un fonds de péréquation des loyers pour les immeubles bénéficiant de l'aide des pouvoirs publics. Ce fonds servira à abaisser momentanément les loyers des immeubles qui sont les plus chers. Les montants versés ne sont pas remboursables. Ce fonds sera alimenté par les suppléments de loyers perçus auprès des locataires qui ne remplissent plus les conditions fixées par l'autorité compétente et par une contribution éventuelle de l'Etat.

Le canton alloue donc des subsides à fonds perdu. Ces subsides ont pour but de diminuer les loyers de 20%. Une contribution égale de la commune peut les abaisser de 40% au maximum. Cette intervention cantonale peut se combiner avec les abaissements supplémentaires I, éventuellement I et II de l'aide fédérale.

Cette aide est versée sur une période de quinze ans: à 100% pendant trois ans, de manière dégressive — en fonction de la conjoncture — ensuite.

A titre d'exemples, je me permets de vous signaler que les loyers d'un immeuble neuf, appartenant à la fondation que je préside, ont été ainsi abaissés de 49% par intervention de l'Etat de Vaud (20%), de la Commune de Lausanne (20%), de la Confédération (abaissement supplémentaire I, 9%). Il en sera de même pour la charge nouvelle d'un immeuble que nous avons actuellement en rénovation.

J'ai essayé, par ces quelques réflexions et exemples de vous démontrer que nous avons beaucoup de raisons pour continuer à travailler au développement de la coopération, que nous devons nous appuyer toujours davantage sur notre USAL et ses institutions ainsi que sur l'aide efficace des pouvoirs publics. A. Guex.