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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 30 (1958)

Heft: 4

Artikel: Encouragement à la construction de logements à caractère social

Autor: Oser, Ch.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-124746

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 03.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

ENCOURAGEMENT A LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS A CARACTÈRE SOCIAL

Nous jugeons utile de reproduire ci-après l'arrêté concernant l'encouragement à la construction de logements à caractère social que les Chambres fédérales ont admis le 31 janvier 1958.

L'Assemblée fédérale de la Confédération suisse,

vu l'article 34*quinquies*, 3e alinéa, de la Constitution,
vu le message du Conseil fédéral du 28 juin 1957[1],

arrête:

I. PRINCIPE

Article premier

La Confédération encourage les efforts faits en vue d'augmenter l'offre de logements nouveaux dont les loyers soient abordables aux familles à revenus modestes (construction de logements à caractère social).

II. AIDE FÉDÉRALE INDIRECTE

Art. 2

[1] Pour encourager à la construction de logements à caractère social, la Confédération coordonnera les efforts des particuliers et des pouvoirs publics, notamment:

en recueillant de façon systématique des informations sur les expériences faites;
en se tenant au courant des changements qui se produisent;
en établissant des rapports avec l'étranger et avec les organisations internationales;
en stimulant les recherches;
en étudiant des questions d'intérêt général relatives aux logements à caractère social;
en publiant des travaux ou en facilitant la publication de travaux ayant trait aux logements à caractère social;
en faisant part aux cantons et aux milieux intéressés des expériences faites, des connaissances acquises et de suggestions concernant l'encouragement de construction de logements à caractère social.

[2] L'exécution de cette tâche est confiée à une commission consultative pour la construction de logements, nommée par le Conseil fédéral. Cette commission travaille en collaboration avec le Bureau fédéral pour la construction de logements.

III. AIDE FÉDÉRALE DIRECTE

A. Abaissement des loyers

Art. 3. – Ampleur et répartition

[1] La Confédération soutiendra, pendant quatre ans au plus, les mesures prises par les cantons en vue d'accélérer la construction de logements au sens de l'article 4.

[2] En règle générale, l'aide de la Confédération ne doit pas être accordée pour plus de 2500 logements par an. Si la situation économique se modifie, le Conseil fédéral pourra cependant élever ou abaisser ce chiffre, mais sans dépasser le nombre de 10 000 logements pour l'ensemble.

[3] L'aide de la Confédération sera répartie de façon appropriée entre les cantons, compte tenu des besoins.

[1] FF 1957, I, 525.

Art. 4. – Exigences générales

[1] L'aide de la Confédération prévue à l'article 3, premier alinéa, ne sera accordée que pour des logements destinés à des familles, construits à des prix modérés, simples mais solides et bien adaptés à leur but.

[2] La préférence sera donnée aux logements destinés aux familles comptant des enfants mineurs.

[3] L'aide de la Confédération ne sera accordée, même dans le cas du premier alinéa, que dans la mesure où il n'est pas possible d'obtenir, pour l'occupant du logement, un loyer supportable ou, s'il s'agit d'un propriétaire, de charges supportables.

[4] L'aide de la Confédération ne sera pas accordée lorsqu'il s'agira:

a) de logements d'une chambre;
b) de bâtiments pour lesquels des prestations ont été assurées ou versées en application d'autres dispositions fédérales;
c) de bâtiments représentant un capital dont le rendement excède les normes usuelles;
d) de bâtiments dont les loyers – ou, le cas échéant, les charges du propriétaire – ne représentent pas une proportion convenable du revenu brut de l'occupant, compte tenu de l'aide prévue;
e) de bâtiments comprenant des appartements dans lesquels la surface habitable ou l'équipement est inférieur à certaines normes;
f) de bâtiments pour lesquels les frais de construction ou les frais d'aménagement des abords et de raccordement aux conduites et voies de corrélation dépassent une certaine mesure;
g) de bâtiments dont les terrains sont trop chers en comparaison avec les frais de construction ou avec les terrains de la région;
h) de projets de construction comprenant moins de dix appartements;
de maisons familiales et d'appartements de deux chambres.

Il peut être exceptionnellement dérogé aux dispositions de la lettre *h*, en particulier pour tenir compte des conditions rurales.

Art. 5. – Nature de l'aide de la Confédération

[1] L'aide de la Confédération consistera dans le versement des intérêts du capital engagé, jusqu'à concurrence de $^2/_3\%$ au maximum des investissements nécessaires à la construction d'un logement. L'article 6, 3e alinéa, est réservé.

[2] L'aide de la Confédération pourra être allouée au maximum pour une durée de vingt ans.

[3] L'ensemble des engagements de la Confédération ne dépassera pas 47 millions de francs.

Art. 6. – Prestation du canton

[1] L'aide de la Confédération ne sera accordée que si le canton fournit une prestation au moins deux fois plus importante.

[2] Pour les cantons financièrement faibles, la part du canton prévue au premier alinéa pourra être réduite, si la commune est également dans une situation financière laissant à désirer.

[3] Dans les cas prévus au 2e alinéa, l'aide de la Confédération pourra être augmentée dans une proportion correspondante; elle ne pourra cependant jamais dépasser 1% de la totalité des investissements nécessaires ou être plus élevée que la prestation du canton.

Art. 7. – Prestations de tiers

Lorsque des communes ou d'autres corporations de droit public, des employeurs, des fondations ou institutions d'intérêt public participent à l'aide entreprise, leurs prestations peuvent être imputées sur la part imposée au canton par l'article 6, premier alinéa. Ces prestations ne peuvent cependant libérer le canton que jusqu'à concurrence de quatre cinquièmes de sa part.

Art. 8. – Nature de la prestation du canton

[1] La prestation du canton prévue aux articles 6 et 7 peut aussi être fournie sous une autre forme que la prise en charge d'intérêts, pourvu que les loyers – ou, le cas échéant, les charges du propriétaire – soient réduits dans la même mesure et pour la même durée.

[2] Lorsque la prestation est fournie sous une forme autre que la prise en charge d'intérêts, elle doit dans tous les cas s'ajouter aux prestations auxquelles le bénéficiaire aurait droit pour des raisons non prévues dans le présent arrêté.

Art. 9. – Compensation et cession

[1] Il est interdit de compenser les prestations allouées par la Confédération et les cantons et – dans la mesure où elles sont nécessaires pour l'octroi de l'aide fédérale – les prestations des communes et d'autres tiers, avec des créances envers le bénéficiaire, quelles qu'en soient la nature et l'origine.

[2] La cession de la créance provenant de l'aide promise n'est valable qu'avec l'assentiment écrit de l'autorité cantonale compétente. Cet assentiment ne peut être donné que si l'aide n'est pas détournée de son but.

B. Obtention des capitaux

Art. 10

[1] Si l'insuffisance de l'offre sur le marché de l'argent rend par trop difficile l'obtention des capitaux destinés à la construction de logements au sens de l'article 4, la Confédération peut faciliter le financement d'un projet de construction jusqu'à concurrence de 30% de l'investissement total nécessaire.

[2] Cette aide revêt la forme de prêts à but déterminé accordés à un établissement de crédit désigné par le canton et qui doit être au bénéfice d'une garantie générale de l'Etat, ou à tout le moins d'une garantie limitée à l'opération de financement en cause.

[3] Les prêts de la Confédération peuvent être accordés pendant quatre ans au plus. Ils ne peuvent être utilisés que jusqu'à concurrence du montant garanti par l'hypothèque de second rang, la charge globale représentée par les hypothèques de premier et de second rang ne devant pas cependant dépasser 90% de l'investissement total.

[4] Les prêts porteront intérêt à un taux de ¼% plus élevé que le taux usuel des hypothèques de premier rang portant sur des bâtiments à loyers économiques; en règle générale, ils seront amortis en l'espace de trente ans, mais au plus en l'espace de trente-cinq ans.

[5] Le montant total des prêts de la Confédération n'excédera pas 125 millions de francs. Le Conseil fédéral dispose de ce montant en tenant compte de la situation sur le marché de l'argent; il peut suspendre prématurément l'octroi des prêts si les circonstances le justifient.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Art. 11. – Fixation du loyer

La fixation initiale des loyers des appartements pour lesquels l'aide fédérale a été promise en vertu du présent arrêté, ainsi que d'éventuelles augmentations ultérieures, doivent être approuvées. L'approbation est du ressort des autorités qui ont accordé les subventions et, en cas d'aide au sens de l'article 10, de l'autorité fédérale désignée par le Conseil fédéral.

Art. 12. – Changement de destination du logement. Remboursement

[1] Si les conditions auxquelles était subordonnée la promesse de l'aide viennent à faire défaut ou si le logement est détourné de sa destination, l'aide sera supprimée entièrement ou partiellement.

[2] Les subventions fédérales perçues indûment doivent être restituées. Les prêts obtenus doivent être remboursés dans les six semaines à compter de la première sommation.

[3] Lorsqu'un logement sera revenu à sa destination première, l'aide pourra être de nouveau allouée dans les limites primitivement prévues, si le besoin de logements à bas prix au sens du présent arrêté se fait encore sentir dans la commune où est situé l'immeuble.

[4] L'aide promise pour un logement ne peut être allouée pour un autre. Lorsque le bâtiment pour lequel une aide a été promise est détruit par un incendie ou par les éléments naturels, il sera cependant possible d'accorder cette aide pour un bâtiment destiné à le remplacer, si la nouvelle construction satisfait aux exigences légales.

Art. 13. – Prescription

[1] Les créances au sens de l'article 12, 2e alinéa, se prescrivent par un an dès que les autorités compétentes ont eu connaissance de leur droit de répétition, et, dans tous les cas, par dix ans dès la naissance de ce droit. Toutefois, si la créance résulte d'un acte illicite soumis par les lois pénales à une prescription de plus longue durée, c'est elle qui fait règle.

[2] La prescription est interrompue par tout acte fait en vue du recouvrement de la créance; elle ne court pas aussi longtemps que le débiteur ne peut pas être poursuivi en Suisse.

V. SANCTIONS ET PÉNALITÉS

Art. 14

[1] Si les autorités ont été induites en erreur par des renseignements faux ou la dissimulation de faits, ou si l'on a tenté de les induire en erreur, l'aide pourra être refusée; l'autorité compétente pourra révoquer l'aide promise et réclamer le remboursement des montants versés.

[2] Les requérants ou les bénéficiaires d'une promesse d'aide qui ont induit ou tenté d'induire les autorités en erreur pourront être privés d'une aide fédérale pour la construction de bâtiments au sens du présent arrêté ou d'autres actes législatifs fédéraux. S'il s'agit de personnes participant à la construction par un apport de travail ou de matériel, l'autorité compétente pourra s'opposer à ce qu'elles participent à des travaux de construction commandés par la Confédération ou pour lesquels elle accorde son aide.

[3] La poursuite pénale est réservée.

VI. FINANCEMENT

Art. 15

Les dépenses engagées en application de l'article 5 seront couvertes par les recettes courantes de la Confédération; les montants nécessaires figureront dans le budget annuel.

VII. DISPOSITIONS D'EXÉCUTION ET DISPOSITIONS FINALES

Art. 16. – Contrôle

[1] Les cantons contrôleront l'exécution des prescriptions fédérales et veilleront à ce que les conditions liées à la promesse de l'aide de la Confédération soient observées.

[2] Ils contrôleront systématiquement et périodiquement la

situation financière des personnes qui occupent les logements mis au bénéfice de l'aide.

[3] La Confédération a un droit de surveillance.

Art. 17. – Exécution

[1] Le Conseil fédéral édictera les prescriptions d'exécution nécessaires; il peut déléguer ses attributions au Département fédéral de l'économie publique ou à ses organes.

[2] Le Conseil fédéral peut confier l'exécution des mesures fondées sur l'article 10 au Département fédéral des finances.

Art. 18. – Publication et entrée en vigueur

[1] Le présent arrêté sera publié conformément aux dispositions de la loi fédérale du 17 juin 1874 concernant les votations populaires sur les lois et arrêtés fédéraux.

[2] Le Conseil fédéral fixera la date de l'entrée en vigueur du présent arrêté.

Ainsi arrêté par le Conseil national.

Berne, le 31 janvier 1958.

Le président, R. Bratschi.
Le secrétaire, Ch. Oser.

Ainsi arrêté par le Conseil des Etats.

Berne, le 31 janvier 1958.

Le président, Fritz Stähli.
Le secrétaire, F. Weber.

Le Conseil fédéral arrête:

L'arrêté fédéral ci-dessus sera publié en vertu de l'article 89, 2e alinéa, de la Constitution fédérale et de l'article 3 de la loi du 17 juin 1874 concernant les votations populaires sur les lois et arrêtés fédéraux.

Berne, le 31 janvier 1958.

Par ordre du Conseil fédéral suisse:
Le chancelier de la Confédération,
Ch. Oser.

LA CITÉ COOPÉRATIVE DU PAKISTAN

Les rapports annuels sont, à l'ordinaire, des document prosaïques, mais celui de l'Union des sociétés coopératives d'habitation de Karachi est une exception. Il représente un récit passionnant de la formation d'une cité coopérative, partie de zéro. Les succès, les difficultés, les échecs, tout y est, et le résultat final est une réalisation coopérative de laquelle l'Union d'habitation de Karachi a raison d'être fière.

La nouvelle cité, comprenant 1200 ares de terrain, fut entreprise il y a quelques années dans des circonstances difficiles et défavorables, et actuellement, comme le montre le rapport de 1956 tant par le texte que par des illustrations, elle nous apparaît comme un projet d'habitation bien étudié et admirable, où les routes, les maisons, les écoles, les magasins et les parcs ont été réalisés afin de former un tout harmonieux.

Projets hardis

L'argent, les matériaux, la main-d'œuvre, l'aide gouvernementale et l'approbation des autorités — tout cela était nécessaire mais pas toujours facile à obtenir. C'est à la ferme résolution des sociétés coopératives appartenant à l'Union d'habitation que l'on doit cette œuvre qui se réalisa malgré les difficultés. Elles mirent leurs ressources et leur expérience en commun et procurèrent à un grand nombre de Pakistanais les avantages des conditions modernes de vie. Avec plus de terrains, elles auraient pu accomplir beaucoup plus. L'union a mis en valeur avec succès les terrains qu'on lui avait accordés. Aussi elle insiste maintenant auprès du gouvernement pour qu'il reconnaisse sa demande de terrains pour lui permettre de pourvoir aux besoins des sociétés membres qui ont de longues listes de demandes de logement.

La cité coopérative a été construite en deux unités, dites quartier 3 et quartiers 7 et 8. Dans le premier, 750 maisons ont été achevées et 130 sont en construction, les sociétés membres ont soumis plus de 260 projets de construction qui ont été envoyés par l'union au Conseil de développement de Karachi (Karachi Improvement Trust) pour être approuvés par celui-ci.

Les projets de construction sont hardis dans leur conception et agréables à la vue par leurs lignes modernes et audacieuses. Les écoles, les mosquées, les maisons, les clubs, les magasins et les bâtiments publics forment un ensemble symétrique tout en gardant leurs traits individuels. Une maison sur pieux s'élève sur une colline, un carrefour giratoire avec des gazons donne de la fraîcheur à une nouvelle route principale ; un parc agréable comprend un terrain de jeux pour les enfants, des maisons à toits plats — à un et deux étages — des alentours, où des arbres récemment plantés jettent une ombre bienfaisante, les écoles sont grandes et bien aérées ; un centre commercial est en formation.

Pénurie d'eau

Le chemin du succès fut dur. Pour commencer, il fallut vaincre la topographie du terrain. Dans la deuxième unité des quartiers 7 et 8, le terrain était accidenté et il fallut procéder à de grands travaux préliminaires de nivellement avant de commencer la construction ; on espérait terminer ce travail à la fin de 1957. L'autre grande difficulté est la pénurie d'eau, et ce point demande quelques explications.

L'Union de Karachi a deux systèmes d'approvisionnement d'eau — un système temporaire et un autre permanent.