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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 47 (1974)

Heft: 5

Rubrik: Actualité du logement

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: 15.07.2025

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

Actualité du logement

A propos du projet de loi sur l'encouragement à la construction de logements

Proposition Meizoz pour compléter l'article 22 par un alinéa 3bis, au terme duquel les prêts accordés pour l'acquisition de terrains pourraient l'être à des conditions d'intérêt et d'amortissement plus favorables que celles du marché:

Si l'on veut véritablement promouvoir une politique du logement à long terme, cohérente et globale, il importe absolument de créer au départ les conditions favorables à l'acquisition des surfaces indispensables à la réalisation des objectifs visés par la loi. Cette exigence est fondamentale, car il est bien évident que toute action en faveur du logement qui ne tiendrait pas le plus large compte du facteur terrain serait d'emblée vouée à l'échec. Le Conseil fédéral en est d'ailleurs conscient qui, dans son message du 17 septembre 1973, insiste sur la nécessité pour les maîtres d'ouvrages désireux de bâtir, de pouvoir disposer en temps voulu de terrains en suffisance. C'est pourquoi le projet de loi prévoit que la Confédération peut, à cette fin, procurer ou accorder elle-même des prêts aux organisations s'occupant de la construction de logements d'utilité publique. Les dispositions de l'article 22 sont, à cet égard, extrêmement intéressantes. Elles sont cependant insuffisantes à nos yeux pour les raisons suivantes:

Contrairement à ce qui sera la règle en matière d'aide à l'équipement, les prêts que la Confédération procurera ou accordera pour faciliter l'obtention de réserves de terrains, ne bénéficieront pas de taux d'intérêts plus favorables que ceux du marché. Quant à leur amortissement, il ne sera pas possible de le différer pendant les premières années. Cela signifie que les conditions fixées pour l'octroi de ces prêts seront très onéreuses. Elles le seront d'autant plus que nous nous acheminons à grands pas vers une hausse générale du taux de l'intérêt hypothécaire ainsi que vers une aggravation des exigences posées par les banques en ce qui concerne le remboursement de prêts.

Dans une telle situation, il ne fait pas de doute que maintes organisations s'occupant de la construction de logements d'utilité publique rencontreront les plus grandes difficultés lorsqu'elles voudront s'assurer très rapidement et au moment propice la possession des surfaces utiles au développement de leur activité au service des personnes et des familles à la recherche d'un logement à loyer modéré. Il apparaît très souvent, en effet, qu'entre le moment où un terrain est acheté et celui où il est mis en valeur, une période plus ou moins longue peut s'écouler, période durant laquelle l'acquéreur devra assumer seul le poids de charges d'intérêts et d'amortissement très lourds. Ces charges pourraient se révéler tout à fait insupportables dans les cas où, pour répondre à des impératifs de planification, ou encore pour tenir compte de l'évolution des besoins, l'exécution d'un projet devrait s'étaler sur plusieurs années.

Face à ces perspectives sévères, faute de moyens financiers appropriés et compte tenu du fait que c'est précisément dans les régions où sévit la pénurie que les terrains constructibles sont rares et donc chers, plus d'un maître d'ouvrage pourrait être amené à renoncer à faire l'acquisition de superficies que ne manqueraient pas de convoiter à leur tour, peut-être à des fins spéculatives, des promoteurs aux moyens financiers puissants.

Pour éviter de telles situations, il convient de donner à la Confédération la possibilité d'agir d'une manière plus étendue et surtout plus efficace à l'instar de ce qui est prévu dans le cadre de l'aide à l'équipement. A cet effet, la minorité de la commission vous propose de compléter l'article 22 de la loi par un alinéa 3*bis* aux termes duquel les prêts accordés pour l'acquisition de terrains pourraient l'être à des conditions d'intérêts et d'amortissement plus favorables que celles du marché. Cette proposition est logique; elle est tout à fait conforme aux promesses que le Conseil fédéral a formulées en 1971 lorsqu'il a publié son message à l'appui du nouvel article 34*sexies* de la Constitution. Ce disant, je me réfère au texte qui figure en page 25 du message en question et dont voici les passages les plus significatifs: «Un autre moyen d'accroître les surfaces de terrains à bâtir pour la construction de logements consiste à aider à acquérir des réserves de terrains. Cette aide fédérale consistera, elle aussi, en des prêts à des conditions d'intérêt et d'amortissement favorables. La Confédération devra supporter la différence entre le taux d'intérêt privilégié du prêt et le taux usuel du marché et se porter caution. Elle n'accordera elle-même de crédit que si les banques ne sont pas en mesure de le faire.»

Ce langage que tenait le Conseil fédéral en 1971 a le mérite d'être clair. Il a été entendu par ceux qui, en 1972, ont défendu devant le peuple l'article 34*sexies* de la Constitution. Je veux espérer qu'il le sera également aujourd'hui par les membres de notre Conseil. La proposition de la minorité de la commission s'inscrit donc dans le «droit fil» de la conception que le Conseil fédéral a définie à l'époque en matière d'encouragement à l'acquisition de terrains à bâtir. On comprend mal, dès lors, pourquoi le Conseil

fédéral ignore aujourd'hui les thèses qu'il avait pourtant exposées avec beaucoup de pertinence il y a maintenant près de trois ans. Le message est muet sur ce point. Il y a donc lieu de rectifier le tir et de donner à la Confédération la faculté de favoriser la mise en œuvre d'une politique plus active et surtout mieux adaptée aux circonstances en ce qui concerne la création de réserves de terrains au bénéfice des organisations s'occupant de la construction de logements d'utilité publique.
C'est pourquoi je vous invite, pour rester fidèles aux promesses que le Conseil fédéral a faites en 1971, à voter la proposition de la minorité de la commission. Voici le contenu de cette proposition: «Les prêts peuvent être accordés à des taux d'intérêt plus favorables que les taux usuels pratiqués sur le marché; il est possible de renoncer à l'amortissement pendant les premières années.» Il s'agit de prêts que la Confédération peut accorder pour faciliter l'acquisition de réserves de terrains par les collectivités de droit public et les sociétés s'occupant de la construction de logements d'utilité publique.
Cette proposition Meizoz a été rejetée par le Conseil national, par 71 voix contre 57.

Dans la presse romande:

Par idéal ou par nécessité

Les mêmes gestes, les mêmes actions peuvent revêtir, selon les circonstances, des significations totalement différentes. On peut pleurer de joie ou de chagrin. Boire déshydraté ou boire sans soif.
Le tournant imposé à l'économie occidentale par l'inflation accélérée et par la crise de l'énergie confère de la sorte une signification nouvelle à l'action de militants coopérateurs, syndicalistes, socialistes. L'idéal qui les guidait est devenu une des conditions nécessaires d'un rétablissement économique.
A titre d'illustration, le logement. Il y a plus de cinquante ans que des salariés animés par l'esprit d'entreprise, sachant ne pas pouvoir compter sur l'Etat, écartant la solution individualiste, unirent leurs efforts pour créer des logements coopératifs. Leur audace a été payante au point que la solidarité s'exerce aujourd'hui entre les générations: la réussite des pionniers permet aux responsables actuels de disposer d'une large assise, de réserves et de fonds propres qui donnent plus d'ampleur à leur action. L'esprit coopératif garde dans ce secteur toute la vitalité des origines qu'on observe notamment dans les rangs du personnel fédéral où se recrutèrent les initiateurs du mouvement. Mais cette action ne trouve plus sa seule justification dans ce qu'on pourrait appeler l'idéal coopératif: les circonstances économiques l'imposent désormais comme une nécessité. Pourquoi ce sens nouveau?
L'inflation de 1960 à 1970 s'est développée avec une telle régularité qu'elle révèle une transformation profonde de l'économie capitaliste. Si l'on regarde les choses de très haut, on constate que la concurrence a cessé de s'exercer par la baisse des prix, même si dans certains secteurs traditionnels la lutte commerciale est restée acharnée. Sur les prix ont été reportés automatiquement les besoins accrus d'autofinancement et tous les coûts. L'accélération de l'inflation a permis pendant longtemps d'obtenir une certaine impunité économique. Pourquoi ne pas faire payer plus cher ce que dès demain apparaîtra déjà comme moins cher que les nouveaux prix?
Mais l'accélération a ses limites. Elles sont atteintes à partir du moment où la hausse de l'énergie et des matières premières crée des conditions économiques fondamentalement nouvelles. Et c'est à ce stade que nous sommes arrivés.
Désormais, nous sommes en situation où tous les faux frais économiques doivent être éliminés. C'est ainsi que le sol ne peut plus être considéré comme une marchandise pour l'enrichissement de quelques-uns. Et il serait bon de se préoccuper non seulement du sol agricole, mais du sol urbain qui intéresse 90 % de la population. De même, le logement doit devenir un service d'intérêt public.
De telles propositions ne sont plus aujourd'hui partisanes. Les facteurs de la production nationale sont bouleversés à tel point que l'élimination de tout gaspillage (pas tellement au niveau de la consommation individuelle, comme on voudrait le faire croire en culpabilisant les gens, mais au niveau de la production), que l'élimination de toute spéculation est devenue une nécessité de survie économique.
Ceux qui travaillent pour développer les institutions coopératives, pour soustraire certains secteurs essentiels aux lois de la recherche du plus grand profit, semblaient jusqu'ici agir par conviction et idéal. Aujourd'hui, leur action a pris une autre signification: d'estimable, elle est devenue nécessaire.
A long terme, c'est un des seuls remèdes efficaces contre l'inflation.

André Gavillet, conseiller d'Etat vaudois, dans *24 Heures* du 1er avril 1974.