L'Office fédéral du logement à Berne mérite d'être mieux connu

Autor(en): **Hermenjat, Renée**

Objekttyp: **Article**

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

Band (Jahr): **59 (1986)**

Heft 1-2

PDF erstellt am: **25.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-128686

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.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

L'Office fédéral du logement à Berne mérite d'être mieux connu

Les mesures d'encouragement à la construction à but social sont souvent mal connues de particuliers et même de certains architectes. Ces derniers peuvent cependant trouver à Berne toutes les informations concernant les quotas, les normes financières et les possibilités de construire au plus juste prix. Quant aux petites banques, elles semblent parfois ignorer délibérément cette formule idéale pour les petits budgets. Pourtant les fonctionnaires de l'OFL sont non seulement à disposition pour informer les candidats à la construction, mais les préposés à l'accueil des Romands sont accueillants... et francophones.

En 1972 le peuple suisse a adopté un nouveau paragraphe de la Constitution fédérale, l'art. 34 sexiès, qui confie à la Confédération la tâche permanente d'encourager la construction de logements dans tout le pays.

Le Parlement s'est alors mis à la tâche pour rédiger la WEG (Wohnungs- und Eigentums-Gesetz). Cette loi d'encouragement à la construction et à l'accession à la propriété (LCAP) fut votée le 4 octobre 1974. L'ordonnance d'application est entrée en vigueur l'année suivante, en 1975.

L'Office fédéral du logement — OFL — à la Weltpoststrasse à Berne, fut créé pour coordonner et contrôler l'immense travail qui découle de la loi et de l'ordonnance d'application.

Pourtant, une autre loi d'encouragement à la construction existait déjà depuis 1965. Des crédits avaient déjà été accordés en faveur de plus de 40 000 logements nouveaux, pour un montant de 589 millions de francs avant 1975.

La WEG prévoit des «mesures générales» et des «mesures spéciales»:

Les mesures générales concernent toutes les personnes et tous les groupements qui se sont donné comme but de construire des habitations. Elles prévoient des facilités de financement pour l'acquisition des terrains et pour leur équipement. Elles visent également à développer la recherche, la rationalisation de la construction et l'étude du marché.

La construction elle-même ou la rénovation d'anciennes habitations sont encouragées par les mesures dites **spéciales.** Il s'agit aussi bien des immeubles construits ou rénovés dans un but de location que de constructions particulières destinées à des propriétaires ou à des familles. C'est ce qu'on appelle l'encouragement de l'accession à la propriété. Bien entendu, et par priorité, on entend faciliter la construction d'utilité publique, donc favoriser les sociétés ou coopératives d'habitation et apporter un appui aux maîtres de l'ouvrage.

SERRURERIE
CONSTRUCTIONS MÉTALLIQUES

29 bis, rue de Lausanne
1201 GENÈVE
Téléphone 31 09 45

RAYMOND GRANDVAUX

Le permis de construire

Le permis de construire est la première condition exigée par l'autorité fédérale pour examiner un projet. Il apporte la preuve que l'autorité locale a donné son accord et qu'elle-même a vérifié si la construction se trouvera dans une zone constructible respectant l'aménagement du territoire.

Ces conditions remplies, on peut déjà bénéficier d'anciennes dispositions pour obtenir le financement de la moitié de la valeur du terrain. L'OFL intervient pour compléter ce financement. Toutefois, par mesure de sécurité, il exige un apport de fonds propres d'au moins 5 ou 10%. Ces mesures sont spécialement réservées aux projets d'utilité publique. Pour donner un chiffre, on a pu acquérir de cette façon plus de 400 000 m² de terrain à bâtir entre 1975 et 1981 et 2330 logements y ont été construits.

Viabilité

On admet que certains terrains à bâtir nécessitent un gros travail d'aménagement: terrassements, voies d'accès, canalisations importantes. Sur d'autres terrains mieux préparés, il suffira de perfectionner les équipements existants. Dans les deux cas «la Confédération procure et cautionne des prêts et elle participe au service des intérêts».

Recherche et rationalisation

«L'OFL, dit M. Gianora, n'a pas de chercheurs attitrés. Il donne des mandats et supervise, contrôle leur travail et enregistre les rapports.» Ce domaine de la recherche est particulièrement important.

La rationalisation doit tenir compte des prix de revient. Il faut savoir ce qu'on veut: un loyer modeste ou moyen ne permet pas de disposer de grandes surfaces ni d'équipements sophistiqués. Choisir, équilibrer, combiner, tel est le domaine de la rationalisation. On a créé pour ce travail ce qu'on appelle le «SEL», c'est-à-dire un Système d'évaluation des logements. Chaque avantage offert au locataire est indiqué par un point. On peut dès lors créer des barèmes auxquels peuvent se référer les constructeurs et les architectes.

Toutefois, le SEL ne doit pas devenir l'occasion d'une surenchère ou d'un «concours aux points» qui ferait exploser les prix. Le SEL a eu une influence certaine pour éliminer des projets médiocres dont on ne voit plus d'exemple aujourd'hui. L'OFL, par ce moyen, a contribué à améliorer la qualité du logement. On peut mentionner aussi la «MER», ou Méthode d'évaluation rapide, au sujet de laquelle l'association Pro Renova a publié des informations.

Il existe aussi une Commission fédérale de recherche pour le logement (CRL) qui a publié un important rapport touchant l'architecture, le génie civil, la technique et l'importance du logement du point de vue de la sociologie et de l'économie nationale.

L'OFL assure le secrétariat de cette commission extra-parlementaire.

Etude du marché

Le marché est soumis à des variations permanentes, il doit donc être étudié et revu constamment.

Mesures spéciales, l'abaissement des loyers

Les mesures fédérales pour limiter le prix des loyers ont été rendues nécessaires par les coûts sans cesse croissants de la construction.

Mentionnons trois mesures qui ont pour but de réduire le prix des loyers des constructions neuves.

1. Le cautionnement fédéral qui peut couvrir jusqu'à 90% des frais d'investissement.
2. Les avances remboursables consenties pendant les premières années de location; dans un tel cas, le prix du loyer initial est fixé uniformément à 4,95% de l'investissement. Tous les deux ans, ce taux est augmenté; il correspond à un intérêt normal au bout de dix ans.

Les majorations ultérieures, à convenir, compenseront les facilités accordées au départ.

3. L'abaissement supplémentaire exceptionnel. Il est consenti à certains locataires à revenus modestes, à des invalides ou à des personnes âgées exigeant des soins. Le prix du loyer au départ est ramené à 4,35%, parfois même à 3,65%. Ces facilités exceptionnelles sont à fond perdu.

Conclusion

La Confédération encourage la construction de logements ou de maisons familiales à prix modéré. L'OFL est là pour veiller à ce que les deniers publics ne servent pas à financer des résidences luxueuses, et, a contrario, à ce que les budgets modestes puissent bénéficier du meilleur rapport qualité-prix.

Vu l'exiguïté du territoire, la construction de maisons individuelles a ses limites. Pourtant, les familles peuvent en tout cas s'informer des possibilités en la matière. A noter que l'OFL soutient et encourage la formule «habitat groupé», solution intermédiaire entre l'acquisition d'un appartement (propriété par étage ou PPE) et la villa «samsuffit» dévoreuse de terrain.

Par le biais d'OFL, la WEG soutient particulièrement les sociétés coopératives d'habitation, qui, pourtant, ne sont pas toutes conscientes des avantages mis à leur disposition.

L'OFL n'est cependant pas le lieu où se distribuent aveuglément les crédits. Il faut savoir au départ que tout particulier ou société doit compter dix à douze mois entre la soumission d'un dossier et l'éventuel accord de l'Office fédéral. Il est donc contre-indiqué de commencer les travaux avant le feu vert de celui-ci.

N'empêche: Maman Helvetia a promulgué une bonne loi et bien choisi ceux qui sont chargés de l'appliquer.

Renée Hermenjat.

SIBIR CHAUFFE! APPARTEMENT, MAISON DE VACANCES ET MÊME UNE MAISON À DEUX APPARTEMENTS. SÛR, PRATIQUE, ÉCONOMIQUE ET FIABLE. SIMPLE COMME SIBIR.

SIBIR *therm*

...un poêle à mazout extraordinaire. Entièrement automatique, régulation par thermostat, presque silencieux. Air pulsé: sortie d'air chaud possible dans les pièces adjacentes. Plus de 20 000 unités sont déjà installées. Puissance réglable: jusqu'à 10 kW/ 8600 kcal/h. Testé et approuvé par l'EMPA. Puissance suffisante pour toute une maison de vacances. Vraiment économique, faible consommation.

SIBIR *comet*

...chaudière de chauffage central avec brûleur SIBIR. Silencieux comme un poêle de chambre. Aussi économique qu'un brûleur à évaporation. 3 étages de puissance: jusqu'à 15 kW/ 12 900 kcal/h. Peut aussi être réglé plus haut. Cette puissance est suffisante pour le chauffage des étages d'une maison aussi bien que de l'ensemble d'une villa locative isolée.

Plus de 600 stations-service en Suisse. Demandez des prospectus directement au fabricant.

SIBIR

SIBIR SA. Vente et service

Rte d'Yverdon 3 · 1033 Chesaux sur Lausanne
Téléphone 021/913161

Roger Gremper SA

Maison fondée en 1934

Installations sanitaires
Ferblanterie – Couverture
Entretien

Maîtrises fédérales

38, avenue d'Echallens
1004 Lausanne
Tél. 021 / 24 67 23

Roger Gremper

Maître ferblantier – Couvreur – Installateur sanitaire diplômé