Société coopérative d'habitation Lausanne

Objekttyp: **AssociationNews**

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

Band (Jahr): **60 (1987)**

Heft 10

PDF erstellt am: **24.05.2024**

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

LOI DU 4 OCTOBRE 1974

Question ordinaire
Meizoz
du 12 juin 1987

encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements

Le Conseil fédéral est invité à répondre aux questions suivantes:

1. La décision par le Conseil fédéral, le 22 décembre 1986, de modifier l'ordonnance relative aux limites de revenu pour les abaissements supplémentaires a pour conséquence d'aggraver, dans certains cas, les conditions que les requérants doivent remplir pour pouvoir bénéficier des avances non remboursables octroyées par la Confédération.
Cette situation découle du fait que, depuis le 1er janvier 1987, pour déterminer le droit aux abaissements supplémentaires I et II, référence est faite non plus au revenu net selon l'impôt fédéral direct (IFD), mais au revenu imposable IFD.
Ce changement de paramètre n'est pas neutre dans ses effets. C'est ainsi que, par exemple, selon les renseignements fournis par le Service du logement du canton de Vaud, la nouvelle limite applicable pour les logements dont les occupants ont un revenu imposable IFD de 37 000 fr. (+ 2000 fr. par enfant) est inférieure, en termes de revenu brut, à celle tracée par un revenu net IFD de 44 000 fr. (+ 4000 fr. par enfant) selon l'ancienne réglementation. Toujours selon la même source, il en résulte, pour une famille avec deux enfants, un abaissement du plafond de 2300 fr.

Vu ce qui précède, je demande au Conseil fédéral

a) d'exposer les raisons pour lesquelles il a jugé nécessaire de rendre plus étroites les voies donnant accès à l'aide fédérale allouée à fonds perdu et de pénaliser ainsi des catégories de la population qui, compte tenu des tensions persistantes sur le marché du logement, éprouvent toujours beaucoup de difficultés à trouver des appartements à loyers modérés;

b) de faire savoir si la situation décrite ci-dessus se présente dans d'autres cantons;

c) de dire si, à l'instar de ce que souhaite l'auteur de cette question, il n'estime pas judicieux de rétablir le seuil d'admissibilité aux contributions fédérales à fonds perdu à la hauteur des anciennes normes?

2. Selon l'article 21 de l'Ordonnance du 30 novembre 1981, les plans des loyers et de financement «sont établis pour vingt-cinq ans, de telle façon que, durant cette période, toutes les charges du propriétaire puissent être couvertes, les avances remboursées, intérêt compris, et 30% au plus des frais d'investissement amortis».

En application des dispositions précitées, les loyers des logements construits avec l'aide fédérale doivent être majorés d'environ 6% tous les deux ans. Ce pourcentage apparaît, dans les circonstances présentes, comme trop élevé. Il conduit à des hausses de loyer difficilement supportables pour beaucoup de locataires (actifs et retraités) dont la progression des revenus et des pensions est sérieusement freinée en un moment où l'inflation est ramenée à sa plus simple expression et où la politique suivie en matière de salaires réels demeure très restrictive. De nombreuses sociétés ayant construit avec l'aide fédérale se trouvent de ce fait dans une situation délicate, la notification de hausses en une période où les salaires n'évoluent que très modérément n'étant pas toujours comprise ou acceptée.

Dans ces conditions, le Conseil fédéral n'est-il pas d'avis qu'il se justifie d'adapter les plans des loyers et de financement (anciens et nouveaux) à l'évolution des salaires en réduisant la quotité des hausses bisannuelles (actuellement: 6%) et, s'il y a lieu, d'échelonner celles-ci sur une plus longue période que ce n'est le cas aujourd'hui?

Société coopérative d'habitation Lausanne

Extraits du rapport d'activité sur l'exercice 1986

C'est le 15 mai 1987 que s'est tenue l'assemblée générale ordinaire de la SCHL, en présence de plus de quatre cent trente sociétaires et amis. Avant de présenter le rapport sur l'année 1986, M. Bernard Meizoz, président de la SCHL et conseiller national, a présenté à ses auditeurs un tour d'horizon sur différentes aspects du problème du logement.
Tout d'abord, M. Bernard Meizoz a souligné l'excellent état de santé de la SCHL, comme en témoignent ces quelques chiffres: un bilan de presque 105 millions de francs, en augmentation de 13 millions par rapport à 1985; les réserves de la SCHL s'élèvent à 20 millions environ; chaque mois, la société encaisse pratiquement 1 million en loyers divers. Bref, tout cela est le résultat d'une intense activité de rénovation et de construction. La valeur incendie totale des immeubles de la SCHL représente plus de 200 millions, et l'ensemble des biens-fonds ascende à 90 000 m² de terrain.
En ce qui concerne la rénovation, on relève ceci: depuis 1976, trois cent cinquante logements environ ont été rénovés, entraînant des dépenses de l'ordre de 20 millions de francs. Le but de ces rénovations est double: il s'agit premièrement de maintenir en bon état le patrimoine construit commun aux sociétaires, mais aussi d'améliorer, dans la mesure du possible, le confort de logements anciens dont l'équipement ne correspond plus aux normes actuelles. Pour les cinq à six ans à venir, la SCHL a établi un programme de rénovation pour environ 40 millions de francs de travaux. Ainsi qu'il en a toujours été le cas, les habitants seront informés et consultés au préalable.
Quant à la construction nouvelle, plusieurs projets sont à l'étude; citons en particulier un ensemble d'habitat groupé à Renens, sur une parcelle ap-

partenant à l'Etat de Vaud; soixante villas mitoyennes y seront édifiées, dont vingt par la SCHL, qui a déjà reçu la candidature de cinquante-cinq familles. C'est dire l'intérêt que cette forme d'habitat rencontre. Quant au statut juridique du sol et des habitations, il sera déterminé par la suite.

Il est évident que tant la construction neuve que la rénovation coûtent de l'argent. L'appel lancé par les organes de la SCHL l'an dernier a été entendu: plus de sept cent dix coopérateurs ont souscrit de nouvelles parts sociales, pour un montant de 1 million de francs environ; cela constitue les fonds propres nécessaires pour la construction d'une quarantaine de nouveaux logements. C'est un beau résultat, mais il faut rappeler qu'il y a plus de cinq cents demandes de logements en attente dans les fichiers de la SCHL!

En ce qui concerne les loyers, la SCHL entend poursuivre une politique de stabilité. La baisse récente du taux hypothécaire de 5½% à 5¼% entraîne pour la société un allégement des charges d'environ 170 000 francs par année; cet argent sera utilisé pour améliorer l'entretien courant des immeubles. Cependant, une nouvelle baisse du taux hypothécaire entraînerait alors une réduction correspondante des loyers. Quoi qu'il en soit, le taux moyen des loyers pratiqués par la SCHL reste nettement inférieur aux chiffres de l'Ofiamt pour la ville de Lausanne. Quant au taux de rotation des locataires, il reste très faible, et sensiblement inférieur à la moyenne suisse: il faut y voir l'expression de la satisfaction des locataires sociétaires.

En décembre 1986, en votation fédérale, les Suisses ont accepté le nouvel article constitutionnel relatif à la protection des locataires contre les loyers et les congés abusifs. Les adversaires d'une meilleure protection des locataires n'ont cependant pas désarmé, et vont tenter d'affaiblir la portée des lois en cours d'élaboration. Quand bien même les habitants d'une coopérative d'habitation sont au bénéfice d'un statut différent par le fait qu'ils sont sociétaires, il y a un devoir de solidarité avec les locataires soumis aux dures contraintes du secteur locatif privé. En particulier, il faudra veiller à ce que l'aide fédérale au logement, dont le maintien a été décidé par les Chambres, dispose de crédits suffisants pour que l'activité de l'Office fédéral du logement puisse être efficace sur le marché locatif.

En conclusion de son exposé, M. Bernard Meizoz exprime ses remerciements aux sociétaires de la SCHL pour leur soutien concret et la confiance qu'ils témoignent aux organes de la société.

Pierre-Etienne Monot

Les répercussions du nouveau droit matrimonial sur les baux à loyer

Le nouveau droit matrimonial entrera en vigueur le 1er janvier 1988. En ce qui concerne les baux à loyer, il contiendra les dispositions suivantes:

Art. 162 CC: *Les époux choisissent ensemble la demeure commune.*

Art. 169 CC: *Un époux ne peut, sans le consentement exprès de son conjoint, ni résilier le bail, ni aliéner la maison ou l'appartement familial, ni restreindre par d'autres actes juridiques les droits dont dépend le logement de la famille. S'il n'est pas possible de recueillir ce consentement ou s'il est refusé sans motif légitime, l'époux intéressé peut en appeler au juge.*

Par ailleurs, les dispositions en matière de bail à loyer contenues dans le Code des obligations seront complétées de la façon suivante:

Art. 271a CO: *Lorsque les locaux loués au preneur servent de logement à la famille, le bailleur ou l'acquéreur doit signifier séparément au preneur et à son conjoint la résiliation du bail, ainsi que toutes déclarations qui tendent à y mettre fin.*

Les moyens dont dispose le preneur à l'encontre de ces déclarations, notamment le droit à la prolongation du bail, peuvent aussi être exercés par son conjoint.

Le preneur ne peut résilier le bail qu'avec le consentement de son conjoint, conformément aux dispositions du droit du mariage.

L'article 162 CC précisant que les époux choisissent ensemble leur demeure commune ne s'adresse qu'aux époux eux-mêmes et n'a donc aucun effet envers l'extérieur. Comme par le passé, un bail ne doit pas forcément être conclu avec les deux époux; le conjoint ne se portant pas preneur n'est pas solidairement engagé par cet acte (art. 166, al. 3 CC; Näf-Hofmann, «Das neue Ehe- und Erbrecht im Zivilgesetzbuch», Zurich 1986, pages 15 et 19). Cependant, en cas d'insolvabilité du preneur, le bailleur peut faire saisir le montant que l'autre conjoint est engagé à payer en raison de son obligation de participer aux frais du loyer (voir Näf-Hofmann, page 16).

Bien entendu, les dispositions légales laissent le champ libre à la conclusion d'un bail avec les deux époux. Le cas échéant, les deux époux bénéficient des droits provenant du bail et en assument les obligations; ils sont solidairement responsables du paiement du loyer ainsi que des éventuels dommages.

L'article 169, al. 1 CC, d'après lequel la résiliation du bail nécessite le consentement exprès de l'autre époux, ne concerne que la demeure principale de la famille ou de l'union conjugale. Cette disposition ne concerne pas les appartements secondaires ou de vacances (voir message du Conseil fédéral du 11 juillet 1979, Berne 1986, page 29; explications détaillées au sujet du logement de la famille, Näf-Hofmann, page 18f).