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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 73 (2001)

Heft: 1

Artikel: Nouvelle loi balaye mieux : à vérifier quand même

Autor: Curtat, Robert

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-129848

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: 12.07.2025

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

NOUVELLE LOI BALAYE MIEUX : à vérifier quand même !

Une loi nouvelle se décline comme une recette de cuisine : mettez une grosse poignée d'incertitudes, quelques idées, les prudences de la haute administration et les directives d'un conseiller fédéral mal inspiré. Remuez, laissez mijoter, servez avec ou sans référendum. C'est presque tout...

Manque dans ce tableau un brin sarcastique, la composante majeure de toute création helvétique: la consultation qui mène au consensus. On peut dire que la présentation publique de la nouvelle « loi fédérale sur la promotion du logement » début février, à Lausanne, entrait dans ce processus de consultation qui va courir jusqu'à l'été. Suivra le message au Parlement en automne 2001, les débats parlementaires vraisemblablement l'année suivante et la mise en œuvre, sauf incident, en 2003. Parcours classique, fléché, pour ce texte, censé mieux adapté aux besoins de la société suisse que l'ancienne loi vieille d'un quart de siècle.
La vraie question est de savoir ce qu'il apporte à ceux qui disposaient jusqu'alors du système des abaissements de loyer. Comme l'a bien résumé Ernst Hauri, représentant de la direction de l'Office fédéral du logement :

- Le conseiller fédéral Couchepin ne veut plus d'aide à la personne. Le nouveau texte privilégie donc l'aide à la pierre.
La nouvelle politique que l'on entend installer très vite passe par un changement radical : plus d'abaissement de base mais des prêts sans intérêts conclus entre la Confédération et le propriétaire disposé à accueillir des locataires appartenant aux couches défavorisées de la population :

- En somme la Confédération devient banquier – a relevé avec à-propos Mme Krebs du service du logement de Lausanne – et le métier du banquier n'est pas de se mettre au service des plus pauvres.

C'EST-A-DIRE RIEN !
Au moment où certains cantons alémaniques présentent des réserves de logements vides, doubles ou triples des taux de va-

Suite page 30

Calcul des charges pour logements locatifs

Destinataires LPL

Charges sans frais acc. < 20% du revenu brut
Charges sans frais acc. entre 20% et 25% du revenu brut
Charges sans frais acc. > 25% du revenu brut

7% Rendement brut

Taille du logement	Coût de revient maximal	Montant du prêt	Effet de la diminution	Supportabilité par rapport à un revenu brut de 45'000	55'000	65'000	75'000	85'000
1 / 2 pièces	220'000	60'000	-27.27%	24.89%	20.36%	17.23%	14.93%	13.18%
3 pièces	280'000	85'000	-30.36%	30.33%	24.82%	21.00%	18.20%	16.06%
4 pièces	350'000	120'000	-34.29%	35.78%	29.27%	24.77%	21.47%	18.94%
5 pièces	410'000	145'000	-35.37%	41.22%	33.73%	28.54%	24.73%	21.82%

Besoin de crédit annuel pour les prêts **env. 130 mio** pour la construction de 500 unités et la rénovation de 1'000 unités de logements locatifs à base de répartition égale des tailles de logement pour la construction et la rénovation (375 unités par taille de logements) et avec en moyenne 80% du montant total des prêts pour les rénovations.

Suite de la page 25

cances constatés en suisse romande la discussion tombe mal. Avant même le débat au Parlement, cette situation conduit les auteurs du texte à une prudence extrême. Restent les faits : la nouvelle loi implique que la Confédération prête 130 millions pour soutenir, en tout et pour tout, la construction de 500 logements et la rénovation de 1000 autres.
C'est-à-dire rien opposé aux 32.445 logements construits en 1999 et 41.000 en 1996. En règle moyenne la construction de logements représente 13 milliards, la rénovation près de 9 milliards. Sans torturer les chiffres on peut parler de plus de 20.000 logements rénovés chaque année.
L'aide à la pierre chère au conseiller fédéral Couchepin prend des allures d'aide au gravier. Et un gravier pas trop gros…
Vu du côté des locataires, la nouvelle loi ne se montre pas beaucoup plus généreuse. L'Office fédéral du logement le reconnaît dans un des tableaux qui explicitent la loi (cf - tableau page 25). Si on devait se limiter à son aide - mais fort heureusement cantons et communes ont pris depuis longtemps le relais - la part de population qui dispose d'un revenu brut de 45.000 frs ne pourrait habiter qu'un appartement de une/deux pièces et ceux qui disposent d'un revenu annuel de 55.000 frs devraient se contenter, au maximum, d'un trois pièces quelle que soit la taille de la famille.
Vu de Granges, siège de l'Office fédéral du logement, un certain nombre de réalités matérielles des familles échappent manifestement aux rédacteurs de la nouvelle loi. Notamment le fait que tous ceux qui travaillent dans le secteur hôtelier par exemple, même avec un bon niveau de qualification, rentrent dans l'une ou l'autre de ces deux catégories et que toutes les femmes peu qualifiées qui travaillent dans le secteur privé ne peuvent rêver mieux que d'un appartement d'une ou deux pièces.
On peut toutefois chercher des qualités à ce texte. Du côté des propriétaires de leur propre logement disposant de fonds propres insuffisants, l'avenir pourrait s'éclairer avec un cautionnement représentant environ 20% du prix de revient.
Tout bien compté, les crédits destinés essentiellement aux logements locatifs se situent un peu en dessous de 150 millions par an.
Dans la colonne voisine on trouve:

- 15 millions de cautions annuelles pour 200 logements locatifs

- 31 millions et demi d'arrière-cautions pour 500 logements locatifs

- 42 millions d'arrière-cautions pour 500 appartements ou maisons familiales en propriété ;

- 300 millions de cautionnement des prêts de la centrale d'émissions.

Tout cela figure dans les textes soumis à consultation. Au retour de cette consultation commencera la préparation du message et le lancement du débat parlementaire. Autant d'étapes où l'idée centrale de ce texte, à savoir l'engagement direct de la Confédération dans le financement de constructions destinées au logement, risque de susciter son lot de critiques.
On en reparlera donc.

Robert Curtat

Estimation du besoin de crédits

		crédits annuels	cautions annuelles	crédit-cadre sur quatres ans: prêts + à fonds perdu	crédit-cadre sur quatres ans: cautions + arrière-cautions
1) Prêts pour la construction et la rénovation de logements					
500 unités pour la construction et 1'000 pour la rénovation de logements locatifs dont 5% au maximum pour des objets présentant des caractéristiques novatrices	P	130'000'000	0	520'000'000	0
2) Prêts pour les fonds de roulement des organisations faîtières					
Augmentation des fonds de roulement et participations	P	15'000'000	0	60'000'000	0
3) Cautions et arrières-cautions					
Cautions pour 200 logements locatifs	C	0	15'000'000	0	60'000'000
Arrière-cautions pour 500 logements locatifs	C	0	31'500'000	0	126'000'000
Arrière-cautions pour 500 appartements en propriété et des maisons familiales	C	0	42'000'000	0	168'000'000
4) Cautionnement des prêts de la centrale d'émissions					
3 emprunts p. an d'env. 100 mio chacun (y compris la conversion des emprunts existants)	C	0	300'000'000	0	1'200'000'000
5) Contributions aux frais d'exploitation					
des coopératives de cautionnement hypothécaire	àfp	100'000	0	400'000	0
6) Mandats de prestations pour les organisations faîtières					
financés par la marge d' intérêts perçus sur les prêts du fonds de roulement	àfp	0	0	0	0
7) Recherche					
Mandats de recherche	àfp	1'000'000	0	4'000'000	0
Total du besoin de crédits		**146'100'000**	**388'500'000**	**584'400'000**	**1'554'000'000**
Reflux de prêts pour des logements locatifs (1ère à 4ème année)				30'000'000	

Remarques:
Calcul des prêts voir tabelle du texte au titre 223 (art. 10)
Calcul du montant des cautions et arrière-cautions voir texte au titre 3122