Loi fédérale sur la promotion du logement (LPL) : procédure de consultation

Autor(en): **[s.n.]**

Objekttyp: **Article**

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

Band (Jahr): **73 (2001)**

Heft 5

PDF erstellt am: **25.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-129894

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 FEDERALE SUR LA PROMOTION DU LOGEMENT (LPL)
Procédure de consultation

La réforme de la péréquation et de la répartition des tâches entre la Confédération et les cantons ayant abouti dans le sens espéré, à savoir, la confirmation du mandat fédéral en matière d'aide au logement, nous prenons connaissance avec intérêt du projet de la nouvelle loi fédérale LPL et dont la procédure de consultation nous permet de prendre position.

Exemple pour 1 logement de 3 pièces (revenu Fr. 45'000.-)

250'000 à 7 %, loyer mensuel net			1'458.-
diminution LPL	28,29 %	./.	413.-
charge locative	27,89 % du revenu		1'045.-
"barre" proposée	26,00 % du revenu		975.-
nouvelle diminution	33,13 %		483.-

La nouvelle réorientation politique propose, à juste titre, un dispositif souple qui s'adapte surtout aux différentes situations et aux différents besoins, d'où son efficacité aussi à long terme. Néanmoins, afin que "l'outil" proposé soit véritablement performant et satisfasse notamment la demande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, notre association fait part aux destinataires de la procédure de ses remarques et suggestions.

Les crédits annoncés sont de toute évidence très nettement insuffisants. En effet, pour qu'une loi fédérale se mette sur pied et soit efficace, il faut lui en donner les moyens; ces derniers doivent être revus à la hausse afin d'offrir aux cantons un quota non négligeable et dans ce sens, nous relevons les arguments suivants :

- Logements vacants
1,49 % des logements sont actuellement vacants sur le plan national, alors que des cantons tels que Bâle, Zürich ou Genève ont un taux qui se situe bien en deçà de 1 %. Par exemple Genève qui entre dans une crise du logement sans précédent a un taux de 0,37 %. Ce canton a planifié la construction de près de 200 logements sociaux par année et avec effet immédiat.

-Personnes les plus défavorisées
Selon les régions, les personnes défavorisées ne bénéficieront pas systématiquement d'une aide complémentaire cantonale, voire communale. Dans cette hypothèse, l'effet de diminution devrait être étudié de sorte que la charge locative ne dépasse pas la barre des 26 % pour les personnes les plus défavorisées (familles monoparentales, personnes âgées ou handicapées). Voir encadré.
Le loyer s'entend sans les frais accessoires, la charge est donc importante si une aide cantonale et/ou communale fait défaut, par conséquent la loi ne tient pas assez compte des personnes les plus défavorisées comme le pratiquait la LCAP (AS II).
Nous constatons aussi que la LPL offre une priorité à la rénovation, or, c'est précisément dans ce contexte que de nombreuses personnes âgées seront touchées par une aide pas suffisamment adaptée à leurs conditions.

Prêts pour les fonds de roulement des associations faîtières
Jamais les maîtres d'ouvrage n'ont eu autant de difficultés à trouver les financements nécessaires qu'actuellement. A l'époque, les établissements bancaires acceptaient de financer les projets jusqu'à concurrence de 95 % des coûts à l'appui de cautionnements des pouvoirs publics. D'une part, cette période est révolue, d'autre part, la LPL exige 10 % de fonds propres !
Par conséquent, les associations faîtières seront, pour tous projets, systématiquement mises à contribution pour aider leurs membres à compléter leurs fonds propres, généralement 5 % du coût de revient ou Fr. 20'000.- par logement.
Le crédit annuel de 15 millions prévu pour les 3 associations faîtières limiterait ce soutien à environ 750 logements, ce quota national est très nettement insuffisant pour faire face à la demande.

Rénovation des immeubles à loyer modéré du parc ancien
La nouvelle loi LPL met l'accent sur l'encouragement aux rénovations qui confèrent une plus-value aux logements. Sous le régime de la LCAP, les rénovations n'étaient financées qui si l'investissement atteignait au moins Fr. 50 '000.- par logement. Si cette pratique était suivie, ce serait oublier d'apporter aussi une aide aux immeubles du parc ancien à loyer modéré.
Nous entendons par là, des immeubles de plus de 25 ans et dont les loyers sont nettement en dessous du prix des loyers du marché habituel. Par exemple, des immeubles locatifs qui ne bénéficient plus de subventionnements ou d'un contrôle des loyers sont dans ce cas-là. Il est primordial que les loyers de ces immeubles du parc ancien restent modérés tout en assurant les travaux de maintenance technique.
La LPL devrait soutenir l'activité des organisations œuvrant à la mise à disposition de logements d'utilité publique permettant :

- D'entreprendre des travaux de maintenance technique à un niveau moins élevé que précité, par exemple 25 à 30'000.- sans avoir à notifier des hausses de loyers.

- De soustraire ces immeubles du parc ancien à loyer modéré de toute spéculation.

- De donner aux locataires (qui rempliront les conditions de la Confédération) l'assurance que leur immeuble ne sera pas revendu et que les loyers seront toujours calculés selon les coûts de revient.

Participation au capital (art. 32)
Cette disposition permet de participer directement au capital des organisations d'utilité publique d'une part, et d'autre part, en faveur des coopératives de cautionnement hypothécaire. Une telle disposition est beaucoup trop restrictive, nous demandons qu'elle s'étende aussi en faveur des coopératives d'habitation. Les fonds propres font cruellement défaut et les schémas financiers tels que le prévoit

la LPL exigent 10 % de fonds propres! C'est donc aller à l'encontre du développement du mouvement coopératif, car les petites coopératives qui démarrent ne seront pas en mesure de trouver les fonds propres nécessaires.
Si l'on veut véritablement faciliter de nouveaux projets entrepris par de petites coopératives motivées, un soutien financier devient indispensable, à défaut, seules les sociétés qui disposent déjà d'une assise financière importante seront favorisées par le nouveau système mis en place.

Promotion des logements en propriété à prix modéré
Même si la situation d'un locataire et d'un propriétaire au bénéfice de la LCAP n'est pas comparable, les effets négatifs de l'ancienne loi se poursuivraient pour les nouveaux propriétaires (avances remboursables, donc endettement).
La LPL ne propose que des arrière-cautionnements. Tel un locataire au bénéfice de la LPL, un nouveau propriétaire devrait pouvoir solliciter aussi de prêts à taux préférentiel, sa situation financière n'en serait que plus saine à long terme.
Si l'on veut effectivement encourager l'accession à la propriété, des mesures beaucoup plus concrètes doivent être prises.

Rénovation urbaine
Lorsque plusieurs des immeubles ou ensembles d'immeubles se situent dans un même quartier ou dans une même zone d'habitation, ce quartier ou cette zone d'habitation connaît très souvent un manque de rénovation, une infrastructure et une desserte quasi inexistantes, un mauvais environnement, et une concentration de groupes de population économiquement et socialement défavorisés. Dans ces cas, il ne suffit plus de trouver des solutions pour les immeubles, il faut traiter le quartier dans son ensemble et engager un processus de développement.
Il devient donc nécessaire, voire urgent que la rénovation urbaine puisse être assurée avec le soutien de la Confédération, dans ce sens, nous préconisons que la LPL prévoie une disposition.

Organismes s'occupant de cas sociaux
Certains organismes qui s'occupent de cas sociaux ont de grandes difficultés à loger leurs protégés.
On peut imaginer que ces organismes sont à la recherche d'immeubles afin de mettre des chambres à disposition. Pour faciliter ces acquisitions, il serait judicieux que ces organismes bénéficient aussi des prêts de la Confédération.

Désinvestissement de l'ancienne loi LCAP
Enfin, dernière action qui doit être étudiée avec la LPL, c'est le désinvestissement de l'ancienne loi LCAP. Sujet de préoccupation pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique qui sont dans certains cas particulièrement endettés avec la LCAP et l'on pourrait imaginer qu'on inclue dans la nouvelle loi certains articles qui permettent de désinvestir.
Rappelons qu'hormis l'Arrêté sur la réduction des pertes, la LCAP n'a aucune disposition sur le désinvestissement !

Conclusion
Outre, les logements en propriété occupés par leur propriétaire, on constate qu'actuellement il y a 63 % de logements locatifs "normaux" et seulement 3,7 % de logements coopératifs. Il est donc juste que le train de mesures proposé mette l'accent sur la mise à disposition de logements d'utilités publique. Cette dernière est qualifiée de "troisième force" située entre le logement locatif traditionnel et le logement en propriété occupé par le propriétaire.
Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique, pour la plupart des coopératives, remplissent une fonction importante d'approvisionnement en logements. Pour soutenir ces tâches d'exécution, les organisations faîtières doivent pouvoir compter sur des moyens financiers beaucoup plus importants que ceux prévus dans le projet de loi.
Au vu des considérations ci-dessus, notre association estime que l'aide doit être fortement accrue et portée à:

- Prêts pour les fonds de roulement des organisations faîtières
50 millions par année (2'500 logements)

- Prêts pour la construction et la rénovation de logements
260 millions par année (3'000 logements)

FORMULATION DES ARTICLES DE LOI
(les modifications sont indiquées en italique)

Section 1 : Dispositions générales

Art. 1, al. 2 : But
Dans l'accomplissement de cette tâche, il faut tenir compte en particulier des intérêts des familles, des ménages à revenu modeste, des personnes handicapées, des personnes âgées dans le besoin, des personnes en formation et *des cas sociaux.*

Art. 2, al. 1 : Principe
La Confédération encourage la construction, la rénovation, *la maintenance technique des immeubles locatifs du parc ancien à loyer modéré, la rénovation urbaine, l'acquisition de logements à loyer ou à prix modéré ainsi que l'activité des organisations œuvrant à la mise à disposition de logements d'utilités publique et de certains organismes s'occupant de cas sociaux.*

Art. 4, al. 2 : Définitions
Sont réputées organisations œuvrant *à la mise à disposition* de logements d'utilité publique, les maîtres d'ouvrage s'occupant de la construction, de la rénovation et de la maintenance technique de logements d'utilité publique, leurs organisations faîtières et d'autres institutions telles que les coopératives de cautionnement hypothécaire ou les centrales d'émission.

Section 3 : Promotion des logements en propriété à prix modéré

Art. 20 : Principe
L'Office fédéral encourage l'acquisition, la construction et la rénovation de logements en propriété à prix modéré.

Art. 21 (nouveau) : Instruments
Les instruments mis en œuvre au titre de mesures d'encouragement sont :
a. *des prêts sans intérêt ou à taux préférentiel;*
b. l'octroi d'arrière-cautionnements

Section 4 : Organisations œuvrant à la mise à disposition de logements d'utilité publique

Art. 27, al. 1 :
L'office fédéral soutient l'activité des organisations œuvrant *à la mise à disposition de logements d'utilité publique* afin de couvrir les besoins de logements à loyer modéré.

Art. 32 : Participations au capital
L'Office fédéral peut prendre des participations au capital des organisations *et autres maîtres d'ouvrage œuvrant à la mise à disposition de logements d'utilité publique.*

Art. 33 (nouveau) :*Désinvestissement de l'ancienne loi LCAP*
L'Office fédéral peut prendre certaines dispositions dans le but de désinvestir des maîtres d'ouvrage d'utilité publique qui, dans certains cas, sont particulièrement endettés avec l'aide fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (loi du 4 octobre 1974).

Réponse de l'ASH romande