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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 86 (2014)

Heft: 1

Artikel: Les logements ne se construisent pas par proclamation

Autor: Feller, Olivier

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-513984

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: 13.07.2025

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

Les logements ne se construisent pas par proclamation

Plusieurs régions de Suisse, en particulier l'Arc lémanique, Zurich et Bâle, souffrent d'une pénurie chronique de logements depuis plusieurs années. Notre pays doit donc construire davantage de logements. Des logements en propriété, des logements locatifs sur le marché libre et des logements d'utilité publique, de manière que l'offre soit adaptée à la diversité des situations locales et des besoins de la population.

Mais les logements ne se construisent pas par proclamation. Il n'a pas suffi que le président François Hollande fixe à 500 000 le nombre de logements à construire dans l'Hexagone en 2013 pour que sa volonté se concrétise. On est même loin du compte. Le nombre de permis de construire délivrés en France a chuté de 15% par rapport à l'année précédente. Et le nombre de logements mis en chantier n'a pas atteint le seuil des 300 000! Pour ne pas perdre totalement la face, le président a demandé au gouvernement de limiter les possibilités de recours, de réduire de 35% le délai d'instruction des permis de construire et d'assouplir toutes les normes de construction (voir *Le Canard enchaîné* du 15 janvier 2014). Le constat n'est pas nouveau. Le marché du logement n'obéit pas à des lois idéologiques.

C'est pourquoi je soutiens des mesures pragmatiques pour favoriser la construction de logements d'utilité publique dans notre pays. Dans cette direction, les coopératives d'habitation mériteraient d'être davantage promues. Ces coopératives sont des organismes privés sans but lucratif. Les immeubles sont la propriété collective des occupants des logements qui détiennent des parts sociales, ces parts sociales constituant les fonds propres. Le reste du financement est assuré par des crédits hypothécaires qui sont régulièrement amortis.

Sur la base de l'article 108 de la Constitution fédérale, la Confédération encourage la construction de logements d'utilité publique. Elle accorde un prêt annuel de 30 millions aux fonds de roulement gérés par les associations faîtières de coopératives d'habitation. Des prêts à taux préférentiels provenant de ces fonds sont accordés aux coopératives d'habitation pour la construction et la rénovation de logements d'utilité publique.

C'est un coup de pouce utile sans ingérence étatique disproportionnée. Lors du débat parlementaire du 3 décembre 2013 sur le budget 2014 de la Confédération, je suis d'ailleurs intervenu à la tribune du Conseil national pour m'opposer à une proposition d'une minorité de la Commission des finances visant à réduire à 20 millions – au lieu de 30 millions – la contribution de la Confédération aux fonds de roulement. Cette proposition a heureusement été rejetée par le Conseil national par 132 voix contre 51.

Depuis le 1er janvier 2014, le champ d'application des fonds de roulement a en outre été élargi afin qu'ils puissent être utilisés non seulement pour la construction et la rénovation de logements d'utilité publique mais également en vue de l'acquisition de terrains à bâtir adaptés aux besoins des coopératives d'habitation. Les conditions d'octroi des prêts ont également été assouplies afin de renforcer l'efficacité du dispositif. J'approuve.

Dans le domaine de l'aménagement du territoire, certaines communes soumettent une décision de classement d'un terrain en zone à bâtir à la condition qu'une partie du terrain concerné soit affectée à la construction de logements d'utilité publique. C'est acceptable, en particulier dans les régions où sévit une sérieuse pénurie de logements.

En résumé, je suis favorable à ce que les collectivités facilitent la construction de logements d'utilité publique pour autant que les mesures prises soient proportionnées au but recherché, qu'elles respectent la garantie de la propriété et qu'elles soient prises à l'échelon institutionnel approprié. Je m'élève ainsi contre la proposition faite par le Conseil fédéral le 15 janvier 2014 d'accorder un droit de préemption aux communes en vue de la construction de logements d'utilité publique. Sans parler des autres inconvénients de la mesure proposée en termes de garantie de la propriété et de liberté contractuelle, un droit de préemption ne permettra ni de construire davantage de logements, ni d'accélérer le rythme de production des logements. Au contraire, on se tirera une balle dans le pied. Comme en France.

Olivier Feller, conseiller national
Directeur de la Chambre vaudoise immobilière
Secrétaire général de la Fédération romande immobilière