

L'aide cantonale ao logement doit s'adapter au nouveau marché

Autor(en): **Tille, Albert**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Domaine public**

Band (Jahr): **39 (2002)**

Heft 1500

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-1008380>

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.

L'aide cantonale au logement doit s'adapter au nouveau marché

Dans un rapport récent, le Conseil d'Etat vaudois propose une réforme de l'aide au logement. Mais le canton est fauché, il y a donc peu de vraies innovations.

Après la Confédération, le canton de Vaud constate que l'aide au logement, qui a fonctionné sans excès et sans vague pendant la pénurie de logements, a mal résisté à la crise immobilière des années quatre-vingt-dix. Le Service cantonal du logement propose un rajeunissement du système dans un rapport approuvé récemment par le Conseil d'Etat¹. Une véritable relance de l'aide au logement impose cependant des dépenses nouvelles. Mais le canton est fauché. N'attendons donc que des retouches au régime forgé dans les années de prospérité inflationniste. Le rapport analyse d'abord deux lois cantonales visant à sauvegarder le parc immobilier existant.

Démolitions et « congés-ventes »

Tous les excès sont possibles dans un marché tendu dominé par la pénurie de logements. Un promoteur peut démolir les immeubles en bon état et à loyer abordable pour construire des logements neufs et chers. Une loi cantonale de 1985 soumet les démolitions et les rénovations lourdes à autorisation lorsqu'il y a pénurie. Un propriétaire peut aussi vendre son immeuble par appartement et

le soustraire ainsi à la location. Une loi de 1989, inspirée par l'ASLOCA, régleme les « congés-ventes ». Ces deux lois, directement issues de la surchauffe, concourent au même but : maintenir sur le marché locatif des appartements anciens et avantageux.

Le Service cantonal du logement (SLOG) est compétent pour octroyer les autorisations. Il s'est montré accommodant. De 1988 à 1998, il a donné son feu vert dans deux cas sur trois pour les démolitions-transformations. Officiellement, le bilan reste toutefois positif. Les reconstructions et les transformations ont permis de mettre sur le marché 1600 logements supplémentaires à des prix jugés abordables. On notera que l'écrasante majorité des demandes de démolition ou de transformation provenaient des districts du bassin lémanique.

Souplesse

En application de la loi sur les « congés-ventes », le SLOG s'est montré plus souple encore. Il a avalisé plus de 90% des ventes par appartement. Dans deux tiers des cas, les autorisations ont été quasiment automatiques. Elles concernaient en effet les immeubles conçus à l'origine sous le régime de la

propriété par étage. Malgré le très petit nombre de refus de vendre, le SLOG estime que son contrôle a exercé un effet préventif.

Quelle pénurie ?

En bonne logique libérale, l'Etat n'intervient que lorsque le marché ne fonctionne pas, c'est-à-dire lorsqu'il y a pénurie de logements. La prévention des démolitions, des transformations ou des « congés-ventes » abusifs ne devraient donc entrer en force que lorsqu'il y a pénurie. Or la définition de la pénurie est rudimentaire. Elle se base sur le relevé annuel des logements vacants dans les diverses localités de Suisse. Il y aurait pénurie lorsque le taux des logements vides est de 1,5%. Cet instrument statistique grossier ne permet pas une intervention bien ciblée de l'Etat. Il peut y avoir pléthore de studios libres, mais pénurie d'appartements de trois ou quatre pièces. Il peut y avoir un grand nombre d'appartements de luxe vides alors que les logements à prix abordables sont introuvables. Pour qu'il puisse appliquer les lois d'une manière raisonnable, le SLOG demande avec insistance un instrument statistique capable de déceler quelles sont les véritables pénuries.

Propositions de réformes

Au chapitre des réformes, le SLOG suggère encore de fu-

sionner la Loi sur les démolitions – transformations et celle sur les « congés-ventes » afin que des décisions de nature analogue soient prises selon les mêmes critères. Il propose de ne plus soumettre à autorisation la vente d'appartements luxueux ou de villas, partant de l'idée que les locataires de ces logements onéreux ont les moyens de se recaser sans difficulté. En revanche, il conviendrait de trouver une forme d'encouragement à la propriété pour permettre aux locataires plus modestes d'acheter le logement qu'ils occupent. *at*

La semaine prochaine: «L'aide à la construction de logement».

¹Rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil sur la politique du logement du 16 novembre 2001, Disponible au Service du logement, 29, rue César-Roux, 1014 Lausanne.

Médias

Une revue des événements enregistrés pendant les 838 jours d'existence de TV3 a passé le dernier jour. Comment juger la diffusion d'un enregistrement montrant le conseiller fédéral Moritz Leuenberger en colère et utilisant un langage peu diplomatique? Certains y voient une vengeance. *cfp*