

Une action d'encouragement à la construction lucernoise cantonale et municipale : une nouvelle contribution à la construction des logements bon marché

Autor(en): **M.W.**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **28 (1956)**

Heft 11

PDF erstellt am: **13.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-124578>

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.

Une nouvelle contribution à la construction des logements bon marché

UNE ACTION D'ENCOURAGEMENT A LA CONSTRUCTION LUCERNOISE CANTONALE ET MUNICIPALE

Au cours des années difficiles, de 1942 à 1949, le canton de Lucerne, chaque fois qu'il l'a fallu, a encouragé par un appui officiel la construction de nouveaux logements : il a ainsi subventionné la création de 3580 nouvelles habitations, et il a consacré à cette action un montant de 9,4 millions de francs : il faut ajouter à cette somme les apports de la Confédération et des communes, par un montant de 21,4 millions. Ces subventions correspondent à un volume de construction de 117 millions au total. Malgré les moyens considérables qui y ont été consacrés, la situation du marché du logement n'a pas évolué d'une manière véritablement effective. En juin 1954 par exemple, la ville de Lucerne ne comptait une proportion de logements inoccupés que de 0,38%, les communes d'Emmen et de Kriens que de 0,6% et de 0,91%. Cette pénurie extraordinaire de logements a conduit le Conseil d'Etat, en juin 1954, à demander au Grand Conseil du canton de Lucerne de voter un décret selon lequel serait poursuivie l'action en faveur de la création de logements à loyers modérés. Il faut remarquer, que, lors de la votation populaire du 29 janvier 1950, le canton de Lucerne avait refusé par 16 182 non contre 12 204 oui (*résultat dont on mesure l'influence néfaste* - Réd.), la prolongation de l'action en faveur de la construction de logements. Pour ce motif, il n'était plus question de rétablir le système des subventions et, d'une manière analogue à celle qui avait été décidée dans quelques autres cantons, on avait été conduit à envisager un système de prêts à intérêts réduits. Une enquête auprès des communes du canton de Lucerne montra qu'il manquait 687 habitations à loyers bon marché, ce qui exigeait un montant total de prêts de 21 052 000 fr. Considérant la présente période de bonne conjoncture dans l'industrie du bâtiment, et estimant qu'il faudrait quatre ans pour mener à chef un volume de construction aussi considérable, le Conseil d'Etat réduisit tout d'abord la somme à 10 millions de francs, soit à la moitié de ce qui avait été tout d'abord jugé nécessaire en logements à loyers modérés. La ville de Lucerne avait à ce moment besoin de 350 logements de cette catégorie, la commune d'Ebikon 100 logements et la commune d'Emmen 40 ; le reste se répartissait entre 16 autres communes. On pouvait lire dans le message du Conseil d'Etat : « Si l'on constatait dans le cours des deux prochaines années encore une importante pénurie de semblables logements, le Grand Conseil devrait prendre une décision en vue de la continuation de cette action. »

Ce délai est aujourd'hui arrivé à son terme et, par un nouveau décret, le Conseil d'Etat recommande une augmentation de 10 à 15 millions de francs, et une prolongation de la validité du décret jusqu'au 31 mars 1957. Les dispositions du décret complémentaire restent les mêmes que celles du décret initial. Ce décret prévoit que l'autorité cantonale, en accord avec les communes dans lesquelles existe d'une manière notable une pénurie en habitations à loyers modérés, doivent leur garantir des prêts hypothécaires dont le volume, au total, peut aller jusqu'à 13 millions de francs, pour la création de logements simples pour des familles nombreuses à revenu modeste. Les prêts seront versés direc-

tement aux maîtres de l'ouvrage par la Banque cantonale de Lucerne, auprès de laquelle le montant total sera garanti solidairement par les communes où les logements doivent être bâtis. Les prêts seront en général exploités sous la forme de compte courant, avec un intérêt de 3%, y compris une commission de $\frac{1}{8}\%$ par trimestre pendant la période de construction. Après le bouclage des comptes et l'estimation fiscale, les crédits de construction seront transformés en hypothèques, à intérêts de 3% *net*, francs de commission, avec garantie solidaire de la commune. Le taux en faveur de 3% sera accordé par la Banque cantonale lucernoise pendant une durée de quinze ans à partir soit de la consolidation des crédits de construction, soit de la mise à disposition des locataires des habitations achevées. Le prêt ne doit en aucun cas dépasser 90% du coût de la construction.

En outre, en plus de ce taux de faveur, une partie des intérêts seront pris en charge par le canton ou par les communes. Pour parvenir à la réduction des loyers nécessaire d'une part et, d'autre part, obtenir un amortissement du capital étranger qui permette à l'expiration des cautions et des réductions d'intérêt d'assurer le financement normal, il est exigé du canton et des communes ensemble une contribution de $\frac{3}{4}\%$ à la réduction des intérêts pendant une durée de quinze ans. L'intérêt sur le capital étranger que le maître de l'ouvrage a à supporter pendant ces quinze ans s'élève ainsi effectivement à $2\frac{1}{4}\%$. Comparé au financement normal, le taux d'intérêt du capital représente une réduction de 1,35 à 1,5%. Le partage en deux du montant de la réduction de l'intérêt entre le canton et la commune donne au canton une proportion de $\frac{3}{8}\%$ à supporter. Sur le prêt total de 13 millions et, considérant la quote d'amortissement annuelle du maître de l'ouvrage ou respectivement du propriétaire de $1\frac{1}{4}\%$ du montant prêté, la charge croissante du canton s'élève à 667 000 fr. (arrondis), répartis sur quinze ans. Les dépenses annuelles moyennes s'élèveront à environ 44 000 fr.

Cette aide cantonale en faveur de l'habitation pouvait soit ne rien changer à la situation du marché cantonal des logements, soit ne la modifier qu'à un très faible degré. Le 23 septembre 1955, c'est-à-dire cinq trimestres après l'entrée en vigueur du décret, le contrôle des logements de la ville annonçait un chiffre de 0,5% de logements vides, c'est-à-dire 97 logements sur un effectif de 19 835 appartements. En mars 1956, il n'y avait que 68 appartements vides, ce qui correspond à un pourcentage de 0,29%. Le Conseil municipal se vit obligé de prendre position à la suite de diverses interpellations et motions, position qui se traduisit sous la forme concrète, en mai 1955, du dépôt d'un rapport et d'une proposition. Parallèlement au décret cantonal de juin 1954, les autorités de la ville lancèrent une action en faveur de la construction d'appartements bon marché. Le rapport affirme entre autres qu'on peut à peine s'attendre à une baisse de loyers, car aucun changement notable du nombre d'appartements vides n'est à enregistrer.

Sur la base d'un chiffre de logements vides normal de 1½% à 2% et, en prévision d'un accroissement annuel de la population de 800 à 1000 personnes, il en résulte un manque de 430 logements. La participation de la ville de Lucerne à la première action d'entraide cantonale représente un prêt de 4 millions de francs, avec lesquels il est possible de construire 125 logements. La Municipalité précisait en outre qu'environ 200 familles nombreuses vivent en ville dans de trop petits appartements et n'ont pas la possibilité de louer des appartements plus grands et plus chers.

Se basant sur les faits cités, le Conseil municipal a lancé une action d'aide spéciale en relation avec l'Assistance sociale de Lucerne en date du 6 mai 1954.

Dans ce cas, les initiateurs de projets de construction doivent demander un crédit de construction dans une banque. Ce crédit est à consolider après la fin de la construction par la constitution de cédules hypothécaires d'une valeur correspondant aux estimations cadastrales et jusqu'à concurrence du 90% du coût de construction, pour un total de 3,5 millions. Les hypothèques seront accordées par la commune des habitants à un taux d'intérêt de faveur de 3%. Le taux de faveur sera garanti par la commune pour une durée de vingt ans, à partir de la consolidation du crédit bancaire. Ce délai échu, la commune a alors le droit de réadapter le taux d'intérêt au taux des prêts usuels du moment.

Alors que l'action cantonale n'a à accorder qu'un taux d'intérêt effectif de 2¼% durant quinze ans, la Municipalité peut accorder une baisse d'intérêt de 1½% sur la partie de la dette hypothécaire représentant le montant entre le 60 et le 90% de la dette.

Cette baisse est à la charge de la commune et de l'Assistance publique de la ville de Lucerne. La charge annuelle devrait s'élever à environ 5000 fr. pour chacune des parties.

L'entraide municipale prévoit que la dette hypothécaire de la tranche de 60 à 90% est à amortir dans un délai de trente-trois ans par le propriétaire au taux de 2½%.

Le maximum des loyers est limité et ne devrait pas dépasser les normes suivantes :

Pour un logement de 2 pièces	Fr. 1080.— par année
Pour un logement de 3 pièces	Fr. 1400.— par année
Pour un logement de 4 pièces	Fr. 1650.— par année
Pour un logement de 5 pièces	Fr. 1950.— par année

Le salaire annuel des locataires jouissant d'appartements bon marché ne doit pas dépasser :

Pour un appartement de 2 pièces	Fr. 7200.—
Pour un appartement de 3 pièces	Fr. 7700.—
Pour un appartement de 4 pièces	Fr. 8800.—
Pour un appartement de 5 pièces	Fr. 9800.—

La limite de salaire admise s'augmente de 900 fr. pour chaque enfant encore incapable de gagner et faisant ménage commun avec le locataire.

Seront pris en considération les locataires habitant depuis au moins cinq ans dans la commune. L'action d'entraide municipale envisagea en son temps un nombre de 100 logements, mais les inscriptions ont largement dépassé ce chiffre au début de 1956 déjà et la question de l'extension de ces mesures d'entraide devra probablement occuper à nouveau les autorités municipales, car le nombre restreint actuel de logements les amènera à réexaminer la situation.

P. FRÖHLICH,
conseiller municipal, Lucerne.
(Traduit de *Wohnen*.)

Le canton de Vaud, comme on l'apprend par l'article ci-dessus, continue à faire école, grâce à la loi d'encouragement à la construction de logements du 8 décembre 1953,

qui prévoit les prêts à 90% du montant total, et au taux (qui sera malheureusement plus élevé en 1957) de 2¾%. Après Genève et Neuchâtel, Lucerne (canton et ville), les cantons et villes de Bâle, Zurich et Berne ont aussi voté depuis trois ans des prêts pour ce genre de logements, mais leur financement est différent dans chacun de ces cantons. Nous en exposerons les modalités dans un de ces prochains numéros, quand toute la documentation à ce sujet sera à notre disposition.

Le système adopté par le canton et la ville de Lucerne de prévoir l'amortissement de 30% du capital prêté durant la durée du prêt (canton quinze ans, ville vingt ans) est ingénieuse, et permettrait le passage aux prêts de la libre concurrence à ce moment-là, si la situation du marché des logements et des capitaux le justifie. Mais il n'est possible que par la diminution du taux de l'intérêt prise à charge par la collectivité publique prêteuse (¾% pour les prêts du canton et 1½% pour ceux de la ville). On saisit, d'après cet exemple, la diversité des moyens employés pour favoriser la construction de logements bon marché, moyens qui ont un point commun indispensable : le taux réduit des prêts, et leur fort pour-cent en comparaison du coût de construction, le 90% étant presque partout adopté. Sur ce point, la loi vaudoise fait figure de précurseur indiscutable, et nous en sommes heureux.

*Quant à l'aide de la Confédération, on l'attend toujours...
M. W.*

Société coopérative d'habitation - Lausanne

Avis important à nos locataires dont les appartements sont chauffés au mazout

Comme vous avez pu le lire dans les journaux, le ravitaillement actuellement précaire en combustibles liquides (mazout) peut provoquer d'un jour à l'autre de sérieuses restrictions dans les livraisons aux consommateurs.

Devant cette situation, que nous espérons passagère, nous recommandons de la façon la plus pressante à nos locataires d'éviter l'aération exagérée de leurs logements afin de permettre une économie de combustible, économie qui sera peut-être obligatoire dans un avenir très rapproché.

Bien que toutes nos citernes soient pleines à l'heure actuelle, elles sont loin de pouvoir satisfaire au chauffage, même très réduit, d'un hiver entier, si leur approvisionnement venait à être fortement diminué.

Si cette mesure, contrairement à ce que nous voulons espérer, devait être appliquée, nous devons diminuer les heures et les températures de chauffage. Dans ce cas, nous vous informerons, par avis affichés dans chaque immeuble, des restrictions apportées à la marche des chauffages.

Le Comité de direction.

Novembre 1956.