

Projet d'aide fédérale destinée à encourager la construction de logements économiques

Autor(en): **Marius, Weiss**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **29 (1957)**

Heft 11

PDF erstellt am: **13.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-124678>

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.

Projet d'aide fédérale destinée à encourager la construction de logements économiques

Par MARIUS WEISS

M. Marius Weiss, président de la Société coopérative d'habitation de Lausanne, nous transmet ses remarques au sujet du projet qui a fait l'objet de l'article précédent.

Ce projet, attendu depuis plus de six mois, est enfin sorti, sous forme de message du Conseil fédéral, le 28 juin écoulé.

Son origine est à rechercher dans les conclusions d'une Sous-commission spéciale du contrôle des prix, chargée d'examiner le problème de la construction de logements à loyers modérés. Cette commission, chargée de cette étude en 1955 déjà, a déposé, en septembre 1956, un rapport très complet faisant un tour d'horizon de tout le problème du logement, et qui, tout en constatant que «l'encouragement à la construction de logements économiques incombe en premier lieu aux cantons et aux communes, estime que si l'on veut obtenir un résultat suffisant pendant la période de transaction, l'aide de la Confédération est nécessaire pour soutenir les efforts des cantons financièrement faibles et, d'une façon générale, pour assurer efficacement le déclenchement de l'action envisagée». Les lignes entre guillemets sont extraites du message fédéral.

La question de principe étant clairement posée, le Conseil fédéral a bien dû se décider à adopter un projet d'aide effective répondant aux conclusions de la commission.

Il répond également aux postulats déposés dans ce but en 1955 et en 1956 par les conseillers nationaux et aux Etats socialistes, nos camarades R. Bringolf, Steinmann et Möckli, et par M. Aebischer.

Le Conseil fédéral constate dans son message que la condition à réaliser pour permettre la suppression du contrôle des loyers est l'existence sur le marché du logement d'un nombre suffisant d'appartements vacants, et spécialement de logements à loyers modestes destinés aux ouvriers et employés. Or, cette condition est loin, très loin d'être réalisée, en particulier dans toutes les grandes villes de ce pays, et dans beaucoup de villes d'importance moyenne. Le message publie à ce sujet une statistique éloquentes qui comprend toutes les villes de plus de 10 000 habitants et qui constate un nombre de logements vacants de 0,25 %, alors que le nombre admis pour que le marché soit libre est de 1 à 1½ %. C'est dire qu'on est loin d'avoir une réserve suffisante pour libérer le contrôle des loyers, et que les 8000 logements pour lesquels les mesures d'aide fédérale sont envisagées ne seront pas suffisants pendant longtemps, car ils suffiront à peine à compenser les démolitions et transformations de logements à loyers modestes qui continuent dans toute la Suisse à un rythme inquiétant.

Simple constatation, mais qui prouve d'une façon éloquentes – s'il le fallait encore – les effets néfastes de la suppression brusque des subventions à la construction en 1949:

Il s'est bâti de 1950 à 1956, en Suisse, 181 505 logements. Sur ce nombre, 27 130 l'ont été avec l'aide des pouvoirs publics, car plusieurs cantons, dont Zurich spécialement, n'ont jamais arrêté l'aide financière à la construction. Depuis 1953, les cantons de Bâle, Vaud, Genève, Neuchâtel

et Lucerne ont voté des crédits permettant la construction de logements à prix modérés.

En 1950, sur 19 374 logements construits, 9643 étaient encore en partie subsidiés, grâce au solde des subventions accordées en 1949, soit le 50 %.

En 1956, ce nombre est tombé à 2134 sur 31 188 logements construits, soit le 6,8 %. Ces chiffres sont très éloquentes.

Le Conseil fédéral avoue d'ailleurs dans son message (p. 13) qu'on avait institué à l'époque (en 1942) le subventionnement pour permettre de compenser la hausse qu'on croyait momentanée des prix de la construction, et on pensait que cette hausse serait passagère et que les prix se rétabliraient bientôt à un niveau *sensiblement* inférieur. On sait ce qu'il est advenu de ces prévisions que nous tenions personnellement pour fausses il y a quatre ans déjà. Il conclut que «malgré ces inconvénients, le système des contributions à fonds perdus aux frais de construction est, dans certaines situations, le seul moyen d'encourager la construction», avec précieuses, mais tardif!

Cela dit, et il était bon de le souligner, passons à l'exposé rapide des modalités envisagées par le message pour abaisser le coût de construction des 8000 logements envisagés (la commission en proposait 7000); et dont nous donnons l'essentiel ci-dessous:

L'aide fédérale est prévue de deux façons:

1. Une aide *indirecte*, consistant dans la création d'un organisme chargé de coordonner les efforts des particuliers et des pouvoirs publics dans tous les problèmes touchant à la construction de logements économiques. Cet organisme, sous la forme d'une Commission consultative pour la construction de logements, travaillera d'une façon systématique et pourra donner des renseignements et des directives très utiles aux cantons, communes et autres organisations s'occupant du problème du logement, et cela – enfin – d'une façon *permanente*. Nous espérons que son activité sera couronnée de succès.

2. Une aide *directe*, que nous résumons dans ses grandes lignes, les détails devant encore faire l'objet d'un arrêté d'exécution si le projet n'est pas modifié lors de sa discussion aux Chambres fédérales car, tel que prévu, il est *inacceptable*.

Total de logements à encourager = 8000 en quatre ans, soit 2000 par an au maximum, dans la règle. L'aide n'est pas accordée aux bâtiments comportant moins de dix logements, ni aux appartements de deux chambres, en règle générale, en aucun cas à ceux d'une chambre.

L'aide fédérale consistera dans la prise en charge par la Confédération de ½ % du taux de l'intérêt pendant vingt ans, à la condition que le canton fournisse une prestation au moins trois fois plus importante... Le canton pourra subordonner sa participation à la prise en charge d'une partie de la prestation par la commune. L'aide fédérale pourra être augmentée en faveur de cantons économiquement faibles. On doit faire toutes réserves sur la répartition de l'abaissement du taux de l'intérêt comme il est proposé. Il revient à faire

supporter à la Confédération le quart de cet abaissement et les trois quarts aux cantons et communes. La Commission spéciale avait proposé moitié Confédération et moitié canton et commune, ce qui était équitable. Le résultat le plus clair de cette répartition incompréhensible, si elle n'est pas modifiée par les Chambres, permettra à certains cantons déjà peu enclins à s'occuper de ce problème, de ne rien faire du tout. Quant aux autres, ils regarderont à deux fois avant de participer à un financement aussi inéquitable. Cet abaissement de 2 % en tout du taux d'intérêt est exagéré, car le taux à payer sera réduit à 1½ ou 1¾ % seulement. Mais comme la prise en charge fédérale et partant celle des cantons et des communes n'est prévue que pour vingt ans, cela implique un amortissement considérable des prêts durant cette période, donc finalement un taux d'intérêt et d'amortissement d'au moins 3½ %. Le bénéfice ne sera pas grand par rapport à la situation actuelle.

Il faut, à notre avis, que toute cette question soit revue, car elle risque d'annuler complètement les effets heureux qu'on attendait du projet.

Si l'insuffisance de l'offre sur le marché de l'argent rend difficile l'obtention des capitaux destinés à financer la construction de ces logements, la Confédération peut faciliter les projets en prêtant des capitaux aux établissements de crédits

jusqu'à concurrence de 30 % du coût total, le total de ces prêts ne pouvant excéder 100 millions, ni une durée de quatre ans.

L'abaissement du taux de l'intérêt de ½ % est prévu comme devant coûter à la Confédération 1½ million par an, soit 30 millions en vingt ans.

Le total des hypothèques ne devra pas excéder 90 % du coût total des projets.

Nous ne pouvons pas nous étendre, dans le cadre de cet exposé, sur les modalités de détail à peu près incompréhensibles concernant l'accord et l'amortissement des prêts fédéraux aux établissements de crédit, car les conditions posées les rendront à peu près inacceptables. Ceux que cela intéresse pourront se procurer le message qui les renseignera (complètement?).

La date d'entrée en vigueur de l'arrêté n'est pas encore fixée, car le Conseil fédéral prévoit qu'il sera soumis à référendum. Cette décision est regrettable à notre avis, car elle retardera l'entrée en vigueur, pourtant *urgente*, des mesures encourageant la construction de logements économiques. D'autre part, le cap du référendum est toujours une épée de Damoclès suspendue sur un projet qui, comme celui-là – nous le répétons – est *urgent*. C'est dire que rien ne pourra se faire avant le printemps 1958. C'est dommage.

SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE D'HABITATION - GROUPE DU LANGUEDOC LAUSANNE

Avis important

Nos sociétaires désirant retenir un appartement dans le nouveau groupe du Languedoc, en construction actuellement, sont priés de s'inscrire du 2 au 10 décembre 1957 à notre bureau, rue Saint-Laurent 20.

Les logements seront attribués *au fur et à mesure* des inscriptions. Les sociétaires déjà inscrits seront avisés personnellement.

A partir du 10 décembre, les logements seront attribués aux non-sociétaires dans l'ordre de leur inscription.

Ce groupe est composé de 3 bâtiments de 2 entrées chacun, comprenant 4 étages sur rez, dotés d'ascenseurs.

Le nombre des logements est le suivant:

17	logements de 1 chambre
17	» » 2 chambres
17	» » 3 »
32	» » 3½ »
Total	83

Les conditions de durée de domicile, de gain maximum et du nombre de personnes imposé selon le type de logement sont celles de l'arrêté cantonal sur le logement, à disposition à notre bureau.

Novembre 1957.

Le Comité de direction.