

La nouvelle législation fédérale sur l'encouragement à la construction de logements

Autor(en): **Richard, Charles**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **38 (1966)**

Heft 9

PDF erstellt am: **11.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-126061>

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.

Exposé présenté par M. Charles Richard, chef de l'Office cantonal vaudois du logement, lors de l'assemblée générale de la Section romande de l'Union suisse pour l'amélioration du logement à Yverdon, le 7 mai 1966.

La nouvelle législation fédérale sur l'encouragement à la construction de logements

21

I. Généralités et rétrospective

Pour juger de l'opportunité, de la valeur et de l'efficacité possibles et probables de la nouvelle législation fédérale et pour permettre de judicieuses comparaisons, il me paraît opportun de rappeler tout d'abord brièvement quels ont été jusqu'ici la nature, la forme et le nombre des interventions périodiques de la Confédération dans le domaine de l'encouragement à la construction de logements à loyer modéré. Je fais volontairement abstraction des textes légaux fédéraux traitant de problèmes en liaison avec celui de l'habitat, mais qui n'ont pas un rapport direct avec les mesures financières destinées à faciliter la construction de logements; par exemple la limitation du droit de résiliation des baux à loyer, la réquisition de locaux habitables vacants, les restrictions de la liberté d'établissement ou de séjour en vigueur pendant la guerre, le contrôle des loyers, etc.

Depuis le début de la deuxième guerre mondiale, le premier acte législatif de la Confédération en matière d'encouragement à la construction de logements fut l'arrêté du Conseil fédéral du 30 juin 1942 concernant les mesures destinées à atténuer la pénurie de logements et à faciliter la construction d'immeubles. Par cet arrêté, la Confédération versait des subventions variant entre 5 et 10% des frais de construction, à la condition que les cantons et les communes contribuent pour une part au moins égale. Cet arrêté fut complété par une ordonnance d'application du Département fédéral de l'économie publique du 6 juillet 1942. Puis vint, en seconde étape, l'ordonnance N° 3 du Département militaire fédéral réglant la création de possibilités de travail pendant la crise consécutive à la guerre, du 5 octobre 1945, sous la forme d'un encouragement à la construction de logements. Cette aide fédérale consistait à l'époque en une subvention de 10% du coût de la construction.

Ensuite, troisième action, ce fut l'arrêté fédéral du 8 octobre 1947 concernant les mesures destinées à encourager la construction de maisons d'habitation et son ordonnance d'exécution du 10 janvier 1948. La subvention fédérale variait entre 5 et 10%, selon la nature des logements. Cet arrêté a cessé ses effets le 31 décembre 1949 sans avoir pu être prorogé avec effet immédiat. On se souvient que le principe même de la participation financière de la Confédération à des mesures d'encouragement à la construction de logements a été mis en cause à l'époque par un référendum suivi d'une votation fédérale

qui a eu lieu le 29 janvier 1950 et, par laquelle, le peuple suisse a refusé de proroger la législation fédérale permettant d'encourager la construction de maisons d'habitation.

Alors même que ce résultat négatif a été acquis à une faible majorité (387 456 non contre 33 878 oui) et souvent par les cantons les moins intéressés au problème du logement dans sa forme actuelle, les conséquences de cette votation ont été fort regrettables, puisqu'elles ont privé la Confédération, pendant près de dix ans, de la possibilité de pouvoir accorder aux cantons et aux communes sa collaboration financière aux tentatives de rétablissement d'un équilibre entre l'offre et la demande sur le marché du logement. Bien que ces renseignements aient aujourd'hui un caractère purement académique, il me semble indiqué de rappeler qu'en Suisse romande, tous les cantons, sauf un, avaient approuvé le maintien de l'intervention de la Confédération.

De ce fait, la Confédération a renoncé à toute intervention jusqu'en 1958 où, par un arrêté du 31 janvier de ladite année, elle a repris son aide, essentiellement sous la forme d'un abaissement des loyers par la prise en charge d'une part de l'intérêt, à raison de 2/3% des investissements nécessaires, cela à la condition que cantons et communes fassent une part double. Pratiquement, cela aboutissait à une diminution totale des charges d'intérêt de 2%.

Cet arrêté prévoyait déjà la mise à disposition de capitaux si la situation du marché de l'argent devait le justifier. Mais cette mesure n'a jamais été appliquée, car les premières années tout au moins d'application de cet arrêté ont coïncidé avec une période normale sur le marché de l'argent.

L'arrêté du 31 janvier 1958 était complété par une ordonnance d'exécution, du 11 juillet 1958, qui précisait les limites de revenus, la surface habitable, le coût de construction maximum et d'autres dispositions de moindre importance.

Rappelons que, malgré la votation populaire négative de 1950, la situation du marché du logement ne s'est nullement améliorée dès lors; au contraire, la tension s'est aggravée sous l'effet conjugué de divers facteurs, dont l'augmentation de la population, la hausse constante du coût de la construction et – par voie de conséquences – les loyers.

C'est pourquoi, en 1953 déjà, plusieurs cantons, indépendamment de certaines grandes villes, ont institué des mesures particulières pour faciliter la construction de logements à loyer modéré et se substituèrent momentanément à la Confédération défailante pour des raisons au surplus indépendantes de sa volonté.

Entre-temps, les autorités fédérales et les milieux intéressés à l'aspect social du problème du logement se sont rendu compte que d'autres mesures devaient être prises. On a finalement compris que la question du logement était, au XX^e siècle, un problème économique et social permanent. Car le domaine de l'habitat est devenu, par le fait des conditions actuelles de vie et des circonstances générales, un service public, au même titre que la distribution de l'eau potable et de l'électricité, l'enseignement, les transports, etc. En dehors des besoins en denrées de première nécessité, qu'y a-t-il dans l'existence humaine de plus crucial qu'un toit pour soi-même et pour sa famille? Autre-

fois, la plupart des salariés faisaient communauté domestique avec leurs patrons. Le nombre des familles et des personnes occupant leur propre logement était jadis beaucoup plus grand qu'aujourd'hui. Les exigences de confort étaient pratiquement inexistantes. Les prix des terrains étaient à l'unisson de l'économie de l'époque, d'où des loyers extrêmement bas au regard des prix actuels. C'est le passage graduel de notre économie du stade agricole et artisanal à l'industrialisation et au secteur tertiaire qui a transformé les conditions d'habitation d'une importante partie de la population.

Autre question souvent controversée: Pourquoi, malgré le nombre considérable d'immeubles et d'appartements qui ont été construits ces dernières années, le problème du logement reste-t-il toujours à l'état aigu? Toute une série de circonstances cumulent leurs effets défavorables à cet égard. L'accélération de toutes choses dans le domaine technique tout particulièrement ne permet plus, comme autrefois, aux divers éléments qui constituent la vie économique, sociale et familiale, de s'adapter progressivement et sans grands heurts à l'évolution des événements. Pour le logement, les facteurs perturbateurs les plus importants sont le déséquilibre démographique entre les régions urbaines qui s'accroissent sans cesse et certaines régions rurales qui se dépeuplent (Vd), l'augmentation du coût de la vie, l'élévation constante du prix de la construction qui aboutit à des loyers souvent prohibitifs pour les grandes familles à ressources modestes et les personnes sans activité professionnelle, la démolition d'immeubles en période de déséquilibre du marché dans le sens de la pénurie, la prolongation de la longévité, l'heureux développement des œuvres sociales qui permet aux couples et aux personnes âgées de conserver plus longtemps un foyer à eux, l'amélioration du standard de vie qui rend plus aisée aux jeunes mariés la création d'un foyer indépendant de celui de leurs parents ou beaux-parents, la diminution de la densité d'occupation des appartements qui en résulte, etc.

Dans son exposé des motifs du printemps 1953 au Grand Conseil, le Gouvernement vaudois insistait déjà sur les divers aspects de la question tels que nous venons de les évoquer. Ces idées ont fait lentement leur chemin, finalement sur le plan fédéral comme dans les cantons et les villes.

Ce sont les raisons qui ont incité le chef du Département fédéral de l'économie publique à charger la Commission fédérale pour la construction de logements, instituée en

application de l'arrêté fédéral de janvier 1958, d'étudier et de proposer au Conseil fédéral des mesures propres à rétablir une situation normale sur le marché locatif. La commission a publié fin 1963 un rapport fort intéressant. En effet, ladite commission a procédé à une étude très complète de l'ensemble des problèmes liés directement ou indirectement à l'habitat, notamment l'évolution de la situation du marché du logement dans le passé et les perspectives d'avenir, les objectifs et la justification des interventions des pouvoirs publics sur le marché du logement, soit sous la forme du contrôle des loyers et de l'encouragement à la construction de logements à loyer modéré. En conclusion, elle a émis d'importantes suggestions quant aux mesures propres, à son avis, à rétablir une situation normale sur le marché locatif.

Parallèlement à l'assouplissement des mesures de contrôle des loyers qu'elle a vivement préconisé, la commission a formulé aussi des propositions constructives au sens propre du terme, en précisant par exemple que l'aide financière de la Confédération, visant à encourager la construction d'habitations à caractère social, devait être poursuivie jusqu'au moment où le marché locatif dans son ensemble aurait retrouvé son équilibre. En plus de l'aide fédérale dans sa forme habituelle, soit par la prise en charge d'une part des intérêts hypothécaires ou autres, la commission a suggéré de stimuler la construction de logements à caractère social par divers autres moyens, dont l'institution d'une garantie fédérale pour les hypothèques de rangs inférieurs, sous la forme d'un cautionnement, l'octroi de prêts en période de contraction du marché de l'argent et des capitaux, l'encouragement à la productivité dans la construction de logements, l'encouragement à l'aménagement du territoire, etc.

C'est en s'inspirant du rapport de cette commission que le Conseil fédéral a soumis à l'Assemblée fédérale, en septembre 1964, un message à l'appui d'un projet de loi fédérale concernant l'encouragement à la construction de logements.

II. Loi fédérale du 19 mars 1965

Cette loi a été adoptée par les Chambres le 19 mars 1965. Elle est fondée juridiquement sur l'article 34 *quinquies*, alinéa 3, de la Constitution fédérale qui dit:

«La Confédération est autorisée, en matière de logement et de colonisation intérieure, à appuyer les efforts en faveur de la famille.

Une loi fédérale indiquera les conditions auxquelles la Confédération peut lier sa participation financière...».

La nouvelle loi, qui abroge l'arrêté du 31 mars 1958 et l'ordonnance d'exécution du 11 juillet 1958, n'a pu être mise en vigueur par le Conseil fédéral qu'à partir du 1^{er} mars 1966, parce qu'il a fallu attendre l'adoption parallèle des importantes ordonnances d'exécution, datées du 22 février 1966.

L'ordonnance I, traitant de l'aide fédérale indirecte, contient avant tout les dispositions d'exécution de la première partie de la loi fédérale, c'est-à-dire de celle relative à l'aide fédérale indirecte (productivité, aménagement du territoire).

L'ordonnance II applique, dans tous ses détails, la deuxième partie de la loi, soit celle concernant l'aide

fédérale directe (abaissement des loyers, cautionnement, obtention de capitaux, etc.).

Conformément à la mission que le Comité de la section romande de l'Union suisse pour l'amélioration du logement m'a confiée, je m'efforcerai de faire la synthèse des dispositions principales des actes législatifs que je viens de nommer.

La loi fédérale du 19 mars 1965 constitue incontestablement un immense progrès au regard des possibilités offertes jusqu'ici par la réglementation fédérale en matière d'encouragement à la construction de logements à caractère social.

Les principes dont s'est inspirée la Confédération dans le cadre du rapport de la Commission fédérale pour la construction de logements dont nous avons déjà parlé, sont résumés de façon excellente à l'article premier de la loi, qui a la teneur suivante:

« Afin de rétablir, dans l'intérêt des familles, une situation normale sur le marché locatif, la Confédération prend des mesures et encourage les efforts visant à assurer une offre appropriée de logements nouveaux et un développement harmonieux de l'habitat. Elle encourage, en particulier, les efforts qui contribuent à accroître l'offre de logements nouveaux dont les loyers soient supportables pour les familles à revenus modestes (construction de logements à caractère social).

»La Confédération peut accorder son aide indirectement et directement.»

Ensuite, la loi contient plusieurs chapitres traitant des diverses mesures prévues pour aboutir au résultat recherché. Il y a notamment une aide fédérale indirecte et une aide fédérale directe, chacun de ces domaines étant traité, comme nous venons de l'esquisser, par une ordonnance d'exécution spéciale.

a) Aide fédérale indirecte: Celle-ci consiste plus particulièrement dans l'encouragement de travaux de recherche visant à accroître la productivité dans la construction de logements, ainsi que dans une contribution aux frais qu'entraîne la création de plans d'aménagement national, régionaux et locaux.

A cet effet et pour autant qu'il ne s'agisse pas de mesures visant un but lucratif, la Confédération participera, jusqu'à concurrence de 40%, aux frais des recherches qu'elle ne

fait pas exécuter elle-même. L'aide de la Confédération dans ce domaine ne doit toutefois pas entraîner des dépenses excédant 10 millions de francs.

Parallèlement, la Confédération favorisera le développement harmonieux de l'habitat à longue échéance en accordant des subventions pour les frais du plan d'aménagement national et des plans d'aménagement régionaux et locaux. Les subventions fédérales pourront s'élever au 20% desdits frais moyennant que le canton et, le cas échéant, les communes, fournissent une prestation correspondant au moins au double de celle de la Confédération. Le taux ci-dessus pourra être augmenté en faveur des cantons à faible capacité financière, sans toutefois dépasser 36%. Là aussi, la Confédération ne peut pas aller au-delà d'une dépense totale de 10 millions de francs.

L'ordonnance d'exécution I, du 22 février 1966, appliquant la partie de la loi traitant de l'aide fédérale indirecte dans trente-six articles qui entrent dans de nombreux détails en ce qui concerne les travaux pouvant bénéficier de subventions fédérales, qu'il s'agisse de l'accroissement de la productivité, des plans d'aménagement national, régionaux et locaux. Les questions éventuelles à ce sujet pourront être posées au cours de la discussion puisque la section romande de l'Union suisse pour l'amélioration du logement a le privilège de compter dans ses rangs l'un des meilleurs spécialistes en matière d'aménagement du territoire, en la personne de M. J.-P. Vouga, sur le plan vaudois architecte cantonal et membre de la Commission cantonale du logement.

b) Aide fédérale directe: Le second chapitre important de la loi est celui qui traite de l'aide fédérale directe, c'est-à-dire des mesures prévues pour l'abaissement des loyers. Sous réserve de certaines nuances, les modalités de la prise en charge d'une partie d'intérêt par la Confédération se rapprochent beaucoup, dans l'ensemble, de celles en vigueur jusqu'ici en application de l'arrêté fédéral du 31 janvier 1958. Elles ont été assouplies sur plusieurs points.

L'aide de la Confédération n'est accordée en principe que pour des logements destinés à des familles, à condition qu'ils soient simples, construits à des prix modérés, mais solides, bien adaptés à leur but, conçus et exécutés rationnellement.

Peuvent cependant être mis au bénéfice de l'aide fédérale, en dehors des logements pour des familles proprement dites, des appartements de une ou deux pièces pour personnes âgées et des appartements pour invalides.

La prise en charge d'intérêt par la Confédération peut intervenir jusqu'à concurrence de $\frac{2}{3}$ % des investissements nécessaires à la construction des logements, coût du terrain compris, et sous réserve que les cantons et les communes fournissent chacun une prestation égale au moins à celle de la Confédération. Pour les appartements destinés à des personnes âgées et à des invalides, la contribution de la Confédération peut être portée jusqu'à 1%, ce qui, avec la contribution parallèle obligatoire du canton et de la commune, représente en tout 3%.

L'aide de la Confédération ne peut être allouée que pour vingt ans et pour un maximum de 5000 logements par an. De plus, la dépense totale pour la Confédération ne peut pas excéder 320 millions de francs.

La Confédération envisage de traiter de façon particulière les ensembles comprenant 150 logements au moins ou des constructions de 300 appartements au moins répartis entre plusieurs chantiers et adjudés globalement. Dans ce cas, l'aide fédérale peut intervenir sous une autre forme que celle prévue traditionnellement.

En revanche, l'aide de la Confédération est exclue notamment lorsqu'elle est demandée pour des maisons d'habitation dont les terrains sont trop chers comparativement au coût de la construction ou aux prix usuels de la région. La loi contient en outre certaines règles relatives aux cantons à faible capacité financière, les prestations de tiers, la nature de la prestation cantonale, etc.

Une mesure financière nouvelle est *le cautionnement*. Dans certains cas et lorsque le canton assume la moitié des pertes éventuelles, la Confédération peut cautionner, en règle générale, jusqu'à 40% au plus le capital emprunté pour des hypothèques de second rang, étant entendu que la charge totale représentée par les hypothèques de premier et de second rang ne doit pas dépasser en principe 90% de l'investissement global.

S'il s'agit d'ensembles importants, tels que nous les avons définis tout à l'heure, le cautionnement peut être étendu au capital emprunté investi dans tout l'ensemble pourvu que les loyers d'un tiers au moins des logements soient abaissés grâce à l'aide de la Confédération.

Pour cette catégorie de constructions, la Confédération peut aussi se porter garante du capital emprunté, nécessaire au financement de l'achat des terrains.

Selon le message du Conseil fédéral, le cautionnement peut engager à construire des logements les maîtres de l'ouvrage qui, même lorsque l'offre de capitaux est abondante, ont de la peine à emprunter parce que leurs disponibilités ou les garanties qu'ils offrent sont insuffisantes. Comme pour la prise en charge d'intérêt, le cautionnement de la Confédération intervient pour vingt ans. Et la somme globale que la Confédération peut garantir ne doit pas excéder un milliard de francs.

Nous n'entrerons pas dans une série de détails qui relèvent plutôt de la technique bancaire.

Si le resserrement du marché des capitaux rend le cautionnement inopérant parce qu'on ne trouve pas de prêteur ou si ce cautionnement n'est pas opportun, la Confédération peut faire des avances de fonds sous forme de *prêts* qui sont mis à la disposition d'établissements de crédit.

Le Conseil fédéral peut exiger que ces prêts soient garantis en tout ou partie par le canton ou que l'établissement de crédit fournisse des sûretés. Ces prêts produisent un intérêt conforme aux conditions usuelles du marché et leur montant total ne doit pas dépasser 600 millions de francs, l'Assemblée fédérale ayant toutefois la compétence d'accorder en dernier ressort 400 millions de francs supplémentaires, ce qui fait un milliard de francs au total.

Plusieurs articles de la loi et de l'ordonnance II précisent dans quels cas la promesse d'une aide fédérale pour la prise en charge d'intérêt ou le cautionnement devient caduque.

L'ordonnance d'exécution II, relative à l'aide fédérale directe, a de nombreuses similitudes avec les dispositions en vigueur jusqu'au 1^{er} mars dernier. Elles s'en écartent toutefois sur des points importants.

Par exemple, en plus de ce qui était réglementé jusqu'ici, l'ordonnance contient des dispositions concernant la protection contre le bruit, contre l'incendie et la protection civile dans les constructions. Nous pensons que ces prescriptions, tout particulièrement celles relatives à la protection contre le bruit, sont heureuses lorsqu'on sait à quel point certaines constructions, la plupart récentes, sont des caisses à résonance, nous allions dire «des tambours», où l'on entend au rez-de-chaussée le bruit d'une épingle à cheveux qui choit au 4^e étage!

Pour la protection contre le bruit, il y a lieu de se conformer aux directives du Laboratoire fédéral d'essais des matériaux et de recherches pour l'industrie, la construction et l'artisanat.

Pour les bâtiments élevés, font règle les directives de l'Association des établissements cantonaux d'assurance contre l'incendie, notamment celles qui ont trait aux sorties de secours.

Il va de soi que les prescriptions cantonales relatives à la police des constructions restent réservées dans la mesure où elles ne sont pas contraires au droit fédéral.

L'ordonnance règle aussi la question des surfaces habitables qui ne doivent pas être inférieures à certaines normes. Pour ce qui concerne le canton de Vaud, sont applicables les «Directives techniques» de l'Office cantonal du logement et de la Commission cantonale du logement, pour autant qu'elles ne soient pas en opposition avec celles édictées par la Confédération.

Les dispositions fédérales concernant le coût de revient brut, y compris le terrain, les frais de raccordement et d'aménagement des abords, ainsi que les intérêts intercalaires et les taxes diverses précisent que ces dépenses ne doivent pas dépasser, en règle générale, sur la base de l'indice du coût de la construction à fin juin 1965, 68 000 fr. pour un appartement de trois chambres, avec une élévation de 10 000 fr. pour chaque pièce en plus ou une réduction correspondante pour les appartements de une ou de deux chambres.

En général, du moins pour certains cantons de Suisse romande, ces normes sont très élevées. Mais il s'agit bien entendu de chiffres maxima, qu'il n'est pas nécessaire d'atteindre là où l'on peut construire à des prix moins élevés.

L'abaissement des loyers par l'octroi de subventions à titre d'apport à l'intérêt du capital est subordonné, comme jusqu'à maintenant, à diverses conditions.

En ce qui concerne les conditions financières exigées des occupants, l'article 16 de l'ordonnance II prescrit que le revenu brut d'une famille, déduction faite des frais pour son obtention selon les règles valables en matière d'impôt pour la défense nationale, ne doit pas dépasser, au moment où la famille prend possession de son logement, six fois le montant du loyer abaissé. Il ne doit en aucun cas être supérieur à 16 000 fr., un montant de 1200 fr. (au lieu de 750 fr. jusqu'ici) pour chaque enfant mineur ou dont la formation n'est pas achevée pouvant toutefois être ajouté à la norme de base. Le revenu brut d'une famille comprend le revenu total du chef de famille, la moitié du revenu de l'épouse et un tiers du revenu de chacun des enfants vivant en ménage commun. Est assimilée aux enfants, à l'exception de l'épouse, toute autre personne qui est à la charge du chef de famille. Lorsque la famille prend possession du logement, sa fortune nette ne doit pas dépasser 30 000 fr.; cette limite est toutefois augmentée de 3000 fr. pour chaque enfant mineur à la condition qu'il soit effectivement à la charge du chef de famille.

Un abaissement des loyers par une prise en charge d'intérêt par la Confédération, en faveur de logements réservés à la main-d'œuvre d'entreprises déterminées, ne sera accordé, en règle générale, que si l'employeur garantit une prestation au moins équivalente à l'abaissement résultant de la contribution fédérale. Cette prestation de l'employeur peut être déduite de l'aide du canton.

La fixation initiale des loyers, ainsi que les augmentations ultérieures, se font par l'autorité cantonale sur la base des frais effectifs reconnus.

Voilà, rapidement résumé, l'essentiel des dispositions de la nouvelle législation fédérale sur l'encouragement à la construction de logements.

III. Conclusions

La loi fédérale du 19 mars 1965 et ses ordonnances d'exécution peuvent en quelque sorte être considérées aujourd'hui comme une «charte du logement», vue sous ses divers aspects, eu égard au résultat recherché. Il n'en reste pas moins cependant que de nombreuses dispositions restent à expérimenter. Il s'agit notamment de tout le chapitre nouveau relatif au cautionnement et à l'obtention des capitaux, ainsi que des conditions mises par la Confédération à l'utilisation de ces facilités. Il en est de même, par exemple, de l'article 31 de l'ordonnance II. Celui-ci prévoit que le prêt hypothécaire garanti par un cautionnement doit être amorti à raison de 3% par an de la dette initiale et que les amortissements d'hypothèques de rangs supérieurs peuvent être portés en compte si le droit du créancier du prêt hypothécaire à profiter de la case devenue libre est inscrit conformément à l'article 814, 3^e alinéa, du Code civil, lequel dit que «les conventions donnant au créancier postérieur le droit de profiter des cases libres n'ont d'effet réel que si elles sont annotées au Registre foncier».

Je cite aussi ce qui concerne le changement de situation des locataires, traité à l'article 16 de la loi et aux articles 2 et suivants de l'ordonnance II.

Par analogie avec le régime ancien de l'arrêté fédéral de 1958, le changement de situation aboutit en principe au remboursement de la contribution fédérale selon une gradation fixée maintenant à l'article 24 de l'ordonnance II.

Dans nombre de cantons qui ont une action cantonale parallèlement à celle de la Confédération, on a mis plutôt l'accent sur les résiliations de baux ou, selon la situation du marché du logement, sur la perception momentanée de suppléments de loyer. Il est vrai que, par voie indirecte, ce système n'est pas exclu par le droit fédéral.

Nous comptons à ce propos sur la compréhension habituelle et la bienveillance du Bureau fédéral pour la construction de logements.

Dans le cadre du temps prévu, j'espère vous avoir donné un aperçu suffisant des cent treize articles que contient la loi et les deux ordonnances et de vous avoir montré toute l'importance de cette réglementation, dont on peut et doit attendre beaucoup pour essayer de résoudre le problème du logement, compte tenu des mesures légales d'autre nature par lesquelles le Département fédéral de l'économie publique, notamment, espère rendre une certaine harmonie au problème de l'habitat dans l'ensemble et dans les diverses régions du pays. Il serait possible d'évoquer encore nombre de questions, notamment la désignation d'un délégué fédéral au problème du logement, la convocation périodique d'une Conférence nationale du logement par le Département fédéral de l'économie publique, etc.

Personne, je le présume, dans les milieux qui se préoccupent de la question du logement, ne peut contester l'opportunité des mesures législatives prévues. On peut reprendre à ce propos l'image-choc de M. le conseiller fédéral Schaffner lorsqu'il dit que les constructeurs d'appartements offrent des Cadillac quand il faut des 2 CV. S'il y a, dans certaines régions, suffisamment de logements à 120 fr. et 150 fr. la chambre par mois, sans les charges, appartements qui ne sont pas tous loués, il manque toujours des logements à des prix compatibles avec leurs revenus pour des familles à ressources modestes, plus nombreuses qu'on le suppose. Et la part des 2 CV est faible au regard des besoins. Dans le canton de Vaud par exemple, les logements à loyer modéré contrôlés mis sur le marché représentent le 9,21% du total des appartements mis en location l'année dernière. En 1964, ce ne fut que le 6,98%.

Il va sans dire que seule la collaboration active et surtout la coopération intelligente et spontanée de tous les milieux, soit autorités – fédérale, cantonale et communales – économistes, sociologues, financiers, sociétés de constructions privées ou d'utilité publique, dont les sociétés coopératives d'habitation, architectes, entrepreneurs, techniciens à tous les degrés, etc., est de nature à permettre la réalisation de ce que les moyens légaux existants nous autorisent à espérer dans l'intérêt général.