

# Problème du logement et restriction des crédits au Conseil national

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **46 (1973)**

Heft 6

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-127497>

## **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.

la nouvelle loi. Nous n'avons toutefois pas voulu avoir au départ un trop gros capital, car il s'écoulera un certain temps jusqu'à ce que l'activité de la société s'exerce pleinement. Nous escomptons d'ailleurs que le capital social devra être sensiblement augmenté au cours des ans. En outre, il y a lieu de vouer l'attention à la formation du capital propre tiré d'immeubles qui restent la propriété de la Logis Suisse. Finalement, la possibilité de se procurer d'autres moyens par la voie de prêts est prévue dans les statuts. Nous pensons aussi que les grands montants provenant des fonds du deuxième pilier de la prévoyance vieillesse pourraient plus tard être dérivés – dans une forme ou l'autre – sur la Logis Suisse.

2. *Composition du Cercle des actionnaires.* Le cercle des actionnaires qui se sont déclarés prêts à fonder la Logis Suisse assure une large base ainsi qu'une neutralité politique exigée par les statuts. Nous pouvons distinguer entre quatre groupes d'actionnaires:

- les coopératives de construction et d'habitation, soit l'Union suisse pour l'amélioration du logement et un grand nombre de coopératives de toutes les parties du pays et de toutes tendances politiques;
- les syndicats, soit l'Union syndicale suisse et ses grandes fédérations ainsi que la Confédération des syndicats chrétiens de la Suisse et ses fédérations;
- les coopératives de consommation, soit la Coop Suisse, les grandes coopératives Coop, en outre la Coop-Vie, Société coopérative d'assurance sur la vie, et la Coop Société coopérative de placement;
- les banques, soit la plupart des banques cantonales, l'Union suisse des caisses de crédit mutuel et la Banque Centrale Coopérative qui a assumé la responsabilité de la préparation et qui s'est aussi déclarée prête à assister la Logis Suisse pendant la période de démarrage en accordant à la société l'hospitalité dans ses locaux à Zurich, en mettant à disposition son appareil administratif et en subvenant aux frais du personnel.

S'il devait s'avérer que des intéressés ont été omis, la Banque Centrale Coopérative qui a endossé un gros montant du capital serait prête à en céder une partie pour autant que le Conseil d'administration soit d'accord.

Les actionnaires fondateurs reçoivent des actions nominatives de 100 fr. de valeur nominale. L'émission d'actions au porteur de 500 fr. de valeur nominale à d'autres intéressés et à des personnes privées est prévue dans les statuts, mais ne peut s'effectuer pour des raisons pratiques que si les actions nominatives sont complètement libérées. Chaque action incorporant une voix, sans égard à sa valeur nominale, les actionnaires fondateurs obtiennent un droit de vote privilégié.

La possibilité de la participation de la fonction publique est expressément prévue dans les statuts. Au premier rang figure la Confédération qui, dans la nouvelle loi sur la construction de logements, doit être autorisée à participer en tant que promoteur à la construction d'habitations d'utilité publique. La question n'est pour le moment pas tranchée de savoir si et le cas échéant quand il sera fait usage de cette possibilité.

3. *Début de l'activité en affaires.* La société doit entreprendre son activité immédiatement. Certains projets sont déjà établis. Au demeurant, nous aimerions vous prier d'annoncer d'autres projets au secrétariat. D'un autre côté, nous sollicitons votre compréhension si la nouvelle société n'est pas à même de s'attaquer à toutes les choses à la fois. Il lui faut tout d'abord commencer et se familiariser avec sa tâche. Son rythme au début sera relativement lent, mais il s'accélérera progressivement avec votre aide jusqu'à ce que Logis Suisse soit devenue sur le marché du logement le facteur agissant tel que le conçoivent aujourd'hui ses fondateurs.

M. E. Leemann,  
directeur de la Banque Centrale Coopérative

## Problème du logement et restriction des crédits au Conseil national

Petite question urgente Meizoz du 5 mars 1973

### Construction de logements. Crédits

Selon l'article 3, alinéa 8, de l'arrêté fédéral sur le crédit «le Conseil fédéral prend, s'il le faut, des mesures propres à financer la construction de logements à loyer modéré». Or, les déclarations faites par M. Leutwyler, directeur général de la Banque Nationale Suisse, à l'occasion de l'exposition sur la propriété par étage qui s'est déroulée à Zurich du 18 au 28 janvier, nous révèlent que la Banque Nationale Suisse est opposée à l'application des mesures en question. Cette prise de position est en contradiction avec la volonté clairement exprimée par le législateur d'assurer, en toutes circonstances, le financement de la construction de logements.

D'autre part, dans un communiqué publié le 8 février 1973, le groupe chargé de coordonner toutes les mesures visant

à modérer la conjoncture constate que, pour 1973, le financement des projets de construction de logements est assuré grâce aux promesses de crédit accordées par les banques en 1972. Ce communiqué ne donne toutefois aucune garantie en ce qui concerne les nouveaux projets, c'est-à-dire ceux pour lesquels le financement doit être recherché en 1973.

En présence de cette situation, je demande au Conseil fédéral de bien vouloir définir sa position face à l'attitude négative de la Banque Nationale Suisse, de préciser ses intentions en ce qui concerne l'application de l'article 3, alinéa 8, de l'arrêté sur le crédit, et de donner l'assurance que tous les projets de construction de logements à loyer modéré pourront être financés dans des conditions normales.

(Suite en page 59.)

## Réponse aux diverses questions soulevées

### 1. Généralités

Je tiens une fois encore à bien souligner ici la nécessité qu'il y a à poursuivre la lutte contre la surchauffe, car la situation conjoncturelle ne s'est pas sensiblement modifiée depuis nos débats de la session de décembre. C'est pourquoi je suis surpris de la multitude de requêtes nous demandant d'ores et déjà d'assouplir les mesures prises, alors qu'elles ont à peine eu le temps de déployer leurs effets.

Disons-le sans ambages: nous ne réussirons pas à freiner le renchérissement si nous donnons suite à ces interventions. Nous tous qui avons pris la responsabilité de ces mesures, nous n'ignorons pas qu'elles provoqueraient, ici et là, des grincements de dents.

C'est pourquoi le Conseil fédéral se voit dans l'obligation de rejeter la plupart des assouplissements demandés. Il ne lui est possible de faire des concessions que dans quelques rares secteurs et seulement dans certaines limites.

### 2. Financement de la construction de logements

*Motion Meier Kaspar: Interpellations Eibel, Fischer, Berne, Hurlimann, Jaeger, Saint-Gall, Muheim, Mauer:*

*Petites questions Gugerli, Meizoz, Copt.*

Il importe tout d'abord de relever qu'au cours de ces trois dernières années la production de logements s'est considérablement accrue, quand bien même la capacité de l'industrie de la construction était tendue à craquer. Alors qu'on avait construit en 1970 quelque 65 000 logements, ce nombre est passé à environ 72 000 en 1971 et il s'établira vraisemblablement entre 72 000 et 75 000 en 1972, année pour laquelle les chiffres ne sont toutefois pas encore tous définitifs. Le nombre des logements autorisés dans les villes a même dépassé en 1972 de 3,4% le chiffre correspondant de l'année précédente. Dans la situation actuelle, il n'apparaît ni possible ni nécessaire de maintenir cette forte production locative au-delà de 1973. Les logements construits en 1972 comprennent nombre de résidences secondaires et d'appartements de luxe, autrement dit de logements qui, pour une bonne part, voient le jour à la faveur de la fuite vers les biens réels et qui n'assainissent en aucune façon le marché locatif, puisque l'offre réelle d'appartements ne s'en trouve nullement accrue.

Etant donné qu'une forte proportion des logements autorisés en 1972 sont encore en voie de construction et que leur financement est déjà assuré, la production locative de 1973 ne sera vraisemblablement pas loin d'atteindre les chiffres records des deux années précédentes. Ainsi que j'ai déjà eu l'occasion de le relever, le quota d'accroissement des crédits de 6% qui a été autorisé pour l'année en cours assurera le financement d'un volume de logements tel que le potentiel de l'industrie du bâtiment, compte tenu des autres constructions, sera utilisé au maximum.

Ces derniers temps toutefois, des difficultés de financement sont apparues dans certaines régions du pays où des logements à loyer modéré, déjà autorisés, n'ont pu être mis en chantier faute de crédits. Le Bureau fédéral pour la construction de logements a rassemblé les cas qui lui avaient été signalés et qui se chiffrent à trente-cinq,

représentant au total 2400 logements. Deux tiers d'entre eux sont des logements à caractère social, autrement dit subventionnés, pour lesquels il manque environ 130 millions de francs de crédits de construction. Les banques refusent généralement les crédits sollicités en faisant valoir que leur quota est atteint. Dans un certain nombre de cas, le crédit de construction n'est accordé qu'à la condition que la Confédération se charge du refinancement partiel.

Le Conseil fédéral a déjà souligné à plusieurs reprises que la lutte contre le renchérissement ne devait pas entraver la construction de logements à caractère social. Dans le dessein de remédier aux difficultés de financement survenues ici et là dans la construction de logements à loyer modéré et à caractère social, le Département fédéral des finances et des douanes et le Département fédéral de l'économie publique ont institué par décision du 26 février 1973 un groupe de travail qui est appelé à examiner, en vue de leur trouver des solutions, les projets dont le financement rencontre certaines difficultés et qui sont soumis à cet effet au Bureau fédéral pour la construction de logements.

Lorsque les difficultés de financement sont dues à un resserrement du marché des capitaux, la Confédération, en vertu de l'article 14 de la loi fédérale concernant l'encouragement à la construction de logements, peut accorder aux établissements bancaires ou, exceptionnellement, aux cantons des avances de fonds sous forme de prêts. Les restrictions de crédit imputables aux mesures conjoncturelles et en particulier à l'arrêté sur le crédit ne sauraient cependant être interprétées comme un resserrement du marché des capitaux au sens de l'article 14 de la loi en question. Au demeurant, les prêts de refinancement ne sont pas accordés directement aux particuliers mais seulement aux banques et ils sont donc automatiquement soumis aux restrictions de crédit. Sur le crédit total primitif de 1 milliard de francs, environ 450 millions sont aujourd'hui encore disponibles et peuvent être affectés à des prêts de refinancement. Lorsque toutefois les difficultés de financement tiennent au fait que le quota de crédits autorisé est atteint, il ne reste plus qu'à recourir à l'article 3, 8<sup>e</sup> et 9<sup>e</sup> alinéas, de l'arrêté sur le crédit. En vertu de ces dispositions, le Conseil fédéral prend, s'il le faut, des mesures propres à financer la construction de logements à loyer modéré. Ce faisant, il peut déroger aux dispositions de l'arrêté. La Banque Nationale est habilitée, par ailleurs, à accorder des quotas supplémentaires lorsqu'il s'agit d'éviter des rigueurs dans un cas d'espèce et qu'il y a lieu de tenir compte des particularités régionales. Pour remédier, dans les cas dignes d'intérêt, aux difficultés de financement rencontrées dans la construction de logements à caractère social, c'est-à-dire subventionnés, le Conseil fédéral a décidé lundi dernier que la Banque Nationale pourrait soustraire jusqu'à 200 millions de francs à l'encadrement du crédit bancaire, chaque cas d'espèce étant examiné au préalable par le groupe de travail. Il sera ainsi possible d'assurer le financement et partant la mise en chantier des constructions à caractère social qui ne souffrent aucun retard. Par rapport au volume global tant des constructions que des crédits, il s'agit là d'un montant assez faible qui ne met nullement en cause la finalité de l'arrêté sur le crédit, tout en revêtant

une importance non négligeable sur le plan de la politique du logement.

Pour le reste, il y aura lieu d'examiner encore les mesures qu'il convient de prendre dans ces différents domaines. Il s'agira en particulier de se demander, lorsqu'on fixera le nouveau quota pour la période s'étendant de l'été 1973 à l'été 1974, ce qu'on pourrait faire, le cas échéant, pour assurer le financement de la construction de logements à loyer modéré. Les travaux en la matière sont déjà en cours et les pourparlers vont incessamment s'ouvrir avec les établissements bancaires.

Pour ce qui a trait enfin à la question concrète soulevée par M. le conseiller national Fischer, Berne, qui demande que l'on fixe des plafonds et des limites de coûts réalistes pour la construction de logements à loyer modéré, je lui répondrai que nous sommes précisément en train de reconsidérer les définitions et les limites de coûts fixées dans l'actuelle ordonnance d'exécution du 23 août 1972 afférente à l'arrêté sur la construction. Nous tiendrons compte, ce faisant, aussi bien de l'évolution des coûts que des exigences propres aux diverses catégories d'habitations.

## Un guide sûr et complet: le nouveau catalogue Kugler N° 73

Rompant avec une tradition bien établie, la Maison Kugler, fonderie et robinetterie SA, à Genève, Zurich et Berne, vient de sortir son catalogue N° 73 sous une présentation entièrement nouvelle. En effet, l'ancien livre de format A5 a cédé la place à un classeur A4 dont les feuilles sont interchangeables. Ce qui, en cas de modifications ou d'innovations apportées au programme de fabrication, rend possible la mise à jour rapide d'une gamme d'articles classés d'une manière judicieuse par catégories d'utilisation. Articles qui, au nombre de plusieurs centaines, sont reproduits sous forme de photos, de dessins et de schémas d'une très grande netteté, avec indication des cotes. Imprimé en français, allemand et italien, le catalogue Kugler N° 73 comporte, outre une table des matières clairement ordonnée, trois listes numériques permettant de comparer les numéros de l'URS et ceux du nouveau catalogue 1973, les numéros du catalogue 1965 avec ceux de 1973 et vice versa. Il est également accompagné d'une liste de prix, valable pour les installateurs, par ordre numérique et de ce fait très facile à consulter.

Cet important document, nous annonce-t-on, sera complété très prochainement par une brochure technique, véritable guide indispensable pour déterminer, raccorder et utiliser rationnellement certains des articles, anciens ou nouveaux, d'une marque qui ne néglige rien pour simplifier le travail des ingénieurs-conseils, des architectes et, surtout, des installateurs sanitaires et de chauffage. Signalons enfin que la maison intéressée est prête à donner satisfaction à ceux d'entre nos lecteurs qui n'auraient pas reçu le nouveau catalogue Kugler N° 73 ou désireraient en obtenir d'autres exemplaires pour leurs collaborateurs.

## Notes sur le logement social aux Etats-Unis

Contrairement à ce que l'on pourrait croire, il existe un grave problème du logement aux Etats-Unis et d'ici 1980, il faudra construire 26 millions de logements dont un cinquième de logements sociaux.

De 1930 à 1937, 22 000 logements sociaux furent construits par le Gouvernement fédéral. Une loi de 1937 instaurant le financement du logement social permit la construction de 170 000 logements.

En 1949, une loi consacre le système de la rénovation urbaine, qui, en lui-même, est le contraire d'une aide sociale, puisque la rénovation prévoit l'expulsion des habitants des quartiers pauvres des villes. Toutefois, en contrepartie, on doit leur offrir des logements sociaux suivant la loi de 1937. En fait, quatre Etats seulement construisent effectivement des logements sociaux pour les personnes expulsées; il s'agit des Etats de New York, du Connecticut, du Massachusetts et de l'Illinois qui, de 1949 à 1958, ont construit ensemble 460 000 logements sociaux.

En 1968, intervient une nouvelle loi qui développe le système d'aide gouvernementale et prévoit la construction massive de logements sociaux.

L'aide au logement social se présente sous trois aspects aux Etats-Unis:

### 1. L'aide gouvernementale

Il s'agit des programmes sociaux locatifs publics. Les organismes responsables du logement social dans les grandes villes jouent le rôle de maîtres d'ouvrage pour les opérations agréées par le Gouvernement fédéral, couvertes à 90% par un financement fédéral et dont les 10% restants sont financés soit par des subventions des Etats, soit par des emprunts garantis par les municipalités. Les sociétés constructrices sont en fait des sociétés sans but lucratif.

Dans ce système, une formule est typiquement américaine: il s'agit du système «clés en main». Les autorités locales achètent des logements construits par les promoteurs privés, à des prix relativement bas, et ensuite louent ces logements à des personnes à bas revenus.

### 2. Les bonifications de loyers

Par ce système, particulier aux Etats-Unis, les organismes locaux recherchent des logements correspondant à des normes d'habitabilité convenable, les louent aux prix du marché, puis les sous-louent à des conditions déterminées, à des ménages à bas revenus.

La différence entre le loyer principal et le prix de la sous-location est prise en charge par le Gouvernement fédéral.

### 3. Les bonifications d'intérêts

Une bonification d'intérêt est versée à un établissement qui consent ainsi des prêts à taux réduits, soit à un accédant à la propriété soit à un propriétaire qui s'engage à louer à des personnes de revenus modestes.

Pratiquement, c'est la Federal Housing Administration (FHA) qui pratique ce genre d'opération et abaisse le