

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

Band: 46 (1973)

Heft: 2

Artikel: Initiative vaudoise en faveur du logement

Autor: Martet, A.

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-127436>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 19.11.2024

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Le choix nécessaire entre les diverses opérations envisagées s'en trouvera facilité ainsi que la mise en jeu des responsabilités en cas de dépassements. Il sera, notamment, possible de cerner et de réduire l'influence sur le coût final des trop nombreuses modifications fonctionnelles actuellement demandées par les maîtres d'ouvrage en cours de réalisation des travaux.

Afin de permettre une information complète des maîtres d'ouvrage et des maîtres d'œuvre sur les modalités et les

implications de la réforme, la nouvelle réglementation entrera en vigueur six mois après sa publication au *Journal officiel*.

«Cette réforme, a déclaré le ministre, permettra aux architectes, bureaux d'études et ingénieurs-conseils français de jouer plus complètement leur rôle dans la réalisation des investissements publics et se traduira par une utilisation plus rationnelle et plus économique des crédits publics.»

MTP

Initiative vaudoise en faveur du logement

Une demande d'initiative est actuellement en voie de lancement. Ses promoteurs sont le Parti socialiste vaudois et le Parti ouvrier populaire. L'Association vaudoise des locataires (AVLOCA), le Mouvement populaire des familles (MPF) et l'Association des vieillards, invalides, veuves et orphelins (AVIVO) appuient le mouvement.

La Section socialiste d'Echallens est à l'origine du projet. Des tentatives de créer dans cette localité une coopérative d'habitation ont échoué. Les initiateurs n'ont pas trouvé le capital social suffisant. Difficultés aussi pour s'assurer la possession d'un terrain, tant qu'un plan financier à peu près équilibré ne serait pas présenté.

Il existe cependant une loi cantonale du 22 novembre 1965 favorisant la construction de logements à loyer modéré. L'article 11 précise que l'Etat garantit ou prête des capitaux jusqu'à concurrence de 120 000 000 de francs. Les capitaux prêtés ne doivent pas dépasser 95% des fonds nécessaires à la construction, mais les prêteurs insistent souvent pour que le capital social atteigne 10% de la valeur des bâtiments construits.

Garantir ou prêter des capitaux constituent des opérations très différentes. Lorsque les pouvoirs publics garantissent des prêts hypothécaires jusqu'à concurrence de 90 ou 95% du montant nécessaire, les constructeurs peuvent être mis au bénéfice d'emprunts hypothécaires établis uniquement en premier rang. Ainsi pas de deuxième rang dont le taux d'intérêt est plus élevé.

Ces garanties sont données par l'Etat en vertu de la loi de 1965 ou par les communes. Mais l'auteur de ces lignes a fait l'expérience encore récente que les organes de l'Etat cherchent le plus possible à laisser aux communes le soin d'assurer ces obligations.

Ces garanties ne constituent pas souvent une charge réelle pour les pouvoirs publics. Pendant vingt-cinq ans j'ai assumé la présidence de la Section romande de l'USAL. Cette dernière compte au nombre de ses membres une quarantaine de Sociétés coopératives d'habitation et de Fondations du logement. En ce quart de siècle, je n'ai jamais eu connaissance que l'une ou l'autre de nos institutions ait éprouvé des difficultés financières.

Néanmoins de 1965 à 1972, les capitaux garantis en vertu de l'article 11 de la loi se sont élevés à 12 800 000 francs seulement, ce qui représente 1 800 000 fr. par an. A cette allure et malgré le fait que nous subissons depuis vingt-cinq ans une crise du logement à caractère permanent, ce ne sera qu'en l'an de grâce 2032 ou dans cinquante-neuf ans que le crédit voté en 1965 sera épuisé, cela dans la mesure où la loi ne sera pas modifiée entre-temps et où l'on continuera à n'accorder aucun prêt, malgré les dispositions claires de l'article 11 de la loi.

En effet, la loi de 1965 est restée lettre morte en ce qui concerne les avances de fonds. L'Etat n'a pas engagé un centime sur les fonds disponibles, sous forme de prêt, à des sociétés coopératives d'habitation ou à d'autres institutions d'intérêt public. A quoi cela peut-il bien servir de faire voter une loi par le Grand Conseil pour ne l'appliquer que d'une façon dérisoire?

Après cela, on comprend mal qu'un parti politique ait osé qualifier l'initiative de «supercherie électorale»!

Les auteurs de l'initiative ont constaté que la loi actuelle était valable, qu'il n'était pas indispensable de la refondre entièrement, mais bien de l'appliquer et surtout de l'améliorer. L'exemple d'Echallens démontre aussi qu'il faut renseigner ceux qui s'intéressent à la création de loge-

Prise de position de la SIA sur l'arrêté relatif à la construction

21

ments coopératifs sur les possibilités que leur offre la loi. L'initiative demande qu'il y ait à disposition, à côté d'un montant de 120 000 000 de francs destinés à cautionner les emprunts hypothécaires en premier rang, un fonds de 120 000 000 de francs également pour favoriser directement la construction de logements. Des prêts seraient accordés aux nouvelles sociétés pour leur permettre de compléter le capital de départ. Ces sociétés pourraient également disposer de terrains à bâtir, cédés sous forme de droit de superficie, accordé à titre gratuit ou onéreux, ou en toute propriété, cela conformément à un article 12bis nouveau.

La fondation à créer pourra aussi construire directement pour remettre ces immeubles par la suite à des institutions d'intérêt public.

L'article 12ter nouveau dit notamment que la fondation qui sera créée utilisera toutes les possibilités offertes par la législation fédérale et cantonale.

L'article 12quater nouveau précise que la fondation est administrée par un conseil de quinze membres. Le président plus sept membres sont nommés par le Conseil d'Etat, les sept autres membres sont présentés par les institutions construisant sans but lucratif. Le fait que ces derniers seront largement représentés au Conseil de fondation donne l'assurance que la fondation remplira normalement son rôle.

Il est bien entendu que les deux montants de 120 000 000 de francs pourront être modifiés suivant décision du Grand Conseil, dès que la chose sera nécessaire.

Le capital de dotation de la fondation sera constitué par les montants versés en Fonds cantonal du logement et s'élevant à l'heure actuelle à plus de 1 700 000 fr. Cette somme provient des contributions imposées à des locataires dont les nouvelles ressources dépassent le plafond fixé pour être en droit d'occuper des appartements subventionnés, il ne s'agit donc pas là d'un sacrifice de l'Etat.

Les terrains mis à disposition sous forme de droit de superficie restent, il va de soi, propriétés de l'Etat, mais il y aura des cas où certaines sociétés, qui se trouvent en très bonne situation financière, préféreront devenir propriétaires des terrains qui leur sont nécessaires.

L'acceptation par les électeurs de la loi révisée, ou sa modification préalable par le Grand Conseil, permettra de donner un nouvel essor à la construction de logements à but social, ou destinés aux classes moyennes.

A. Maret

Le Comité central de la Société suisse des ingénieurs et des architectes (SIA) a examiné dans sa séance du 13 décembre 1972 les conséquences probables des arrêtés urgents proposés aux Chambres par le Conseil fédéral pour tenter de juguler l'inflation, et en particulier celles de l'arrêté concernant la construction. Il a pris position comme suit:

Il est à craindre que les mesures préconisées ne soient pas à même d'éliminer les causes de l'inflation, mais uniquement d'en combattre certains effets. Les interventions de l'Etat dans le marché de la construction risquent de désorganiser complètement ce domaine de l'économie en provoquant une alternance nuisible entre le suremploi et la stagnation. Le danger est grand que l'arrêté sur la construction ne réduise radicalement la capacité de production dans les branches concernées et n'annihile les efforts faits en vue d'une meilleure productivité, ce qui ne manquerait pas de provoquer un préjudice durable dans ce secteur important de l'économie nationale. Au niveau des études règne une grande incertitude parce qu'il n'est pas possible de savoir assez tôt si et quand tel ou tel projet pourra être réalisé. Dans ces conditions, une planification n'est pas possible.

Depuis quelque temps, il est de bon ton d'accuser le secteur de la construction d'être le principal responsable de l'inflation. Un examen objectif de la situation économique montre à quel point ce jugement est partial et injuste. Pour freiner l'inflation, il est indispensable que toutes les branches de notre économie entreprennent des efforts sérieux, notamment en ce qui concerne l'évolution des salaires.

Dans la construction, ce qui fait défaut, c'est une planification et une coordination à long terme des projets suivant un ordre de priorité. Les pouvoirs publics en tant que principaux maîtres d'ouvrages devraient, plus que par le passé, montrer ici le bon exemple.

Il faut déplorer aussi l'absence d'une étude et d'une observation systématiques de l'évolution dans le secteur de la construction. Sur ce plan-là, une collaboration étroite entre maîtres d'ouvrages, ingénieurs et architectes, entrepreneurs et fournisseurs, devrait être mise sur pied.

La SIA offre aux organes officiels sa collaboration active en vue de l'exécution et de l'interprétation des règlements d'application et elle espère qu'il sera ainsi possible de trouver des solutions efficaces.