

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

**Band:** 55 (1982)

**Heft:** 4

**Rubrik:** Actualité du logement

### **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:** 15.10.2024

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

# Actualité du logement

## **Conseil national: question ordinaire urgente Meizoz du 25 janvier 1982**

### **Taux d'intérêt hypothécaire**

Le conseiller fédéral Ritschard ayant récemment invité les banques à revoir leur décision de majorer le taux d'intérêt hypothécaire de ½ % à partir du 1<sup>er</sup> mars prochain, je prie le Conseil fédéral de répondre aux questions suivantes:

1. Pourquoi cet appel aux banques n'a-t-il pas été adressé plus tôt, c'est-à-dire avant que soit prise la décision de porter à 6% le taux d'intérêt hypothécaire? Plusieurs interventions parlementaires dont les premières datent de mars 1981 avaient pourtant attiré son attention sur la nécessité de prendre en temps utile les mesures propres à tempérer la hausse des taux.

2. Ne pense-t-il pas qu'en l'état actuel des choses et compte tenu de l'aggravation de la pénurie de logements, il serait souhaitable que les prêts nouveaux puissent être octroyés à un taux plus favorable que ce n'est le cas présentement?

3. N'estime-t-il pas, dans cette dernière hypothèse et dans le but de favoriser la recherche dans le secteur du bâtiment, qu'il y aurait lieu, en priorité, d'intervenir auprès des établissements de crédit pour que les prêts nouveaux concernant la construction de logements d'utilité publique (au sens de la loi fédérale sur le logement) puissent bénéficier d'un taux préférentiel?

### **Réponse du Conseil fédéral**

1. Il est indéniable que l'on ne saurait isoler le marché hypothécaire de l'évolution générale des taux d'intérêt, si l'on ne veut pas provoquer un resserrement de l'offre de capitaux destinés au financement des nouveaux projets de construction. En automne 1981, lorsque les banques annoncèrent une hausse du taux hypothécaire pour le 1<sup>er</sup> mars 1982, la hausse des taux d'intérêt se poursuivait. Dans ce contexte, il a été généralement admis que la décision des banques avait un caractère inéluctable. Ce sont les tendances intervenues depuis lors sur les marchés monétaire et financier et la perspective d'un ralentissement sensible du renchérissement durant l'année en cours qui ont placé cette décision au centre du large débat que l'on sait. Le Conseil

fédéral a manifesté à ce propos ses préoccupations eu égard à sa politique de stabilité et à ses efforts en vue de lutter contre l'inflation. Il a exprimé le ferme espoir que le taux hypothécaire sera de nouveau abaissé dès que la tendance à la baisse des taux d'intérêt le permettra. Les loyers qui seraient majorés à partir du 1<sup>er</sup> mars 1982 devraient également être réduits dès que les taux hypothécaires baisseront. La délégation du Conseil fédéral pour la politique économique générale suivra ce problème de près, de concert avec la Banque nationale.

2. La segmentation actuelle du marché hypothécaire — le taux d'intérêt fixé pour les nouvelles hypothèques est supérieur à celui qui est pratiqué pour les anciennes — n'est certes pas usuelle en Suisse et son maintien apparaît inopportun en raison du fléchissement de l'activité dans le secteur de la construction. La décision de réaligner ces taux appartient aux divers établissements bancaires.

3. Le Conseil fédéral n'a pas la compétence légale de faire appliquer un taux préférentiel pour les nouveaux prêts hypothécaires. Mais dans la pratique, il arrive souvent que les 2<sup>e</sup> hypothèques soient accordées aux mêmes conditions que les prêts en premier rang pour les habitations dont l'acquisition est facilitée par la loi encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements. On notera par ailleurs qu'une utilisation plus poussée des possibilités ouvertes par la loi précitée permettrait d'obtenir un abaissement significatif des loyers. Cette loi permet en effet de réduire le loyer initial puisque celui-ci est calculé selon un coefficient de base fixe représentant 4,95% du capital investi. Les loyers suivent de la sorte une évolution modérée et régulière, car ils sont à l'abri des fluctuations des taux hypothécaires.

### **Logement: politique de l'Etat de Vaud**

Le 7 décembre 1981, le conseiller d'Etat Jean-Pascal Delamuraz a défini la politique du logement qu'il a décidé de promouvoir.

L'Office cantonal est devenu le Service cantonal du logement. A sa tête, un nouveau responsable est désigné: ce sera M. Bruno Schmid, architecte.

Voici l'objectif: rétablir l'équilibre quantitatif et qualitatif sur le marché du logement en construisant, ces prochaines années, le plus grand nombre possible de logements.

Le pourquoi et le comment: le marché est perturbé et ses mécanismes sont bloqués; la responsabilité du rétablissement incombe à l'économie privée; il incombe à l'Etat d'intervenir, à titre subsidiaire, pour débloquer la situation, pour créer les conditions favorables à la construction et pour unir les forces agissantes.

La base légale: elle existe déjà, c'est la loi vaudoise du 9 septembre 1975 sur le logement. Il a été convenu de l'appliquer avec plus ou moins d'intensité, selon la situation du marché. En période de détente, les moyens légaux ont été peu utilisés; le renversement du marché rend nécessaire une intervention accrue.

Telle est en résumé la justification donnée par le Département de l'agriculture, de l'industrie et du commerce dans son mémoire, où s'expriment à la fois la volonté d'intervenir et le souci de limiter les interventions.

Parmi les mesures prévues par la loi de 1975, trois principales seront mises en œuvre:

- L'aide à l'acquisition et à l'équipement de terrains. La «Société vaudoise pour la construction de logements à loyers modérés», créée en octobre dernier, aura pour tâche de collaborer avec les communes et sociétés de construction d'habitations à loyers modérés dans la recherche et l'équipement de terrains.
- Le cautionnement des pouvoirs publics (canton et communes) a pour but d'obtenir des prêts hypothécaires en premier rang, en couverture de 90% du coût global d'une construction. On espère réduire ainsi les charges effectives d'environ 15 à 20%. En dernier recours, en cas de blocage total du marché des capitaux, l'Etat pourrait intervenir par des prêts directs.
- La péréquation. Il s'agit de subventions à fonds perdus, versées à parts égales par le canton et les communes, pour abaisser les loyers en faveur des ménages les moins favorisés. Cette aide est temporaire et dégressive sur dix à quinze ans; elle est destinée à opérer une certaine péréquation entre les loyers des anciens et des nouveaux logements.

Le document publié par le Département de l'AIC précise en outre, prudemment, qu'une aide de la Confédération pourra être sollicitée «pour autant qu'elle ne soit pas assortie de conditions inacceptables». Enfin, il est question de mesures complémentaires, qui existent déjà ou que l'on s'efforce d'imaginer: prêts pour constructions et rénovations en zone rurale, subsides au logement en région de montagne, aide individuelle aux personnes à revenus insuffisants, etc.

Selon les journaux, l'Etat de Vaud va faire démarrer la construction d'au moins 1000 logements sous son contrôle, dès 1982; il dispose d'emblée des 5 millions de francs du fonds cantonal de péréquation; par la suite, il consacrerait au programme des montants, actuellement engagés, qui seront progressivement libérés.

L'Etat peut sans doute exercer une action bénéfique en incitant tous les milieux de l'économie privée à travailler à la réalisation d'un bien souhaitable; il joue son rôle en conjuguant les efforts plutôt qu'en entreprenant lui-même la mise en œuvre. Il faut espérer qu'un résultat sera obtenu plus par l'autorité du gouvernement que par les deniers publics. Il serait de surcroît opportun:

- de faire mieux connaître les zones constructibles prévues par les plans d'extension;
- de faire connaître le temps qui s'écoule entre le moment où un projet de construction commence à

s'échafauder et celui où la délivrance du permis de construire permet de commencer à creuser.

### **Communauté d'action pour le développement d'une politique efficace dans le domaine de la construction du logement**

Secrétariat: Union Suisse pour l'Amélioration du Logement (USAL), Bucheggstr. 107, 8057 Zurich  
tél. 01/362 42 40

#### **Communiqué de presse**

Parmi les premières mesures envisagées dans le cadre de la nouvelle répartition des tâches entre la Confédération et les cantons, le Conseil fédéral propose la suppression à une exception près de l'encouragement à la construction du logement et au développement de la propriété. Dans cette perspective, la Confédération limiterait son engagement aux régions de montagne. Elle ne serait plus concernée par les régions du pays où la concentration de la population est la plus forte et où la pénurie de logements est la plus grave.

Les milieux directement concernés par ce problème jugent erronée la proposition du Conseil fédéral au moment où persiste une pénurie grandissante de logements ainsi qu'un coût de construc-

tion toujours plus élevé. C'est pourquoi ils ont décidé le 3 février à Berne de fonder, en collaboration avec d'autres associations, les partis intéressés et les promoteurs de la construction de logements d'utilité publique, une communauté d'action hors parti défendant des intérêts communs.

Cette communauté d'action qui veut apporter son soutien efficace dans le domaine de la construction du logement s'engage à lutter contre le fait que, dès la fin de 1983, toute aide fédérale en matière d'encouragement à la construction du logement et à la propriété devrait être supprimée. Il s'oppose avec force contre les tendances visant à éliminer ce problème prioritaire des tâches incombant à la Confédération alors qu'il avait fait l'objet, il y a dix ans seulement, d'un nouvel article constitutionnel. L'annulation envisagée aurait, pour la construction de logements à loyers modérés, fortement soutenue par la Confédération depuis 1919, une portée que l'on peut qualifier d'historique.

Le groupe d'action se propose de démontrer à l'opinion publique, aux autorités et aux milieux économiques la nécessité d'un soutien efficace dans le domaine de la construction du logement. Il va engager les cantons et les communes à devenir plus actifs dans les efforts entrepris pour encourager la construction du logement et à apporter leur contribution en ce qui concerne les logements à loyers modérés en tant que tâche d'importance nationale.



### **«Je ne travaille qu'avec des gens qui ont de l'expérience.»**

*Nous vous faisons profiter de notre longue expérience dans tous les domaines. En Suisse et dans le monde entier. Par exemple, en matière de place-*

*ment, de gestion de portefeuille, sous forme d'aide financière pour réaliser vos projets, ou pour tout renseignement d'ordre financier.*

