

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 63 (1990)

Heft: 7-8

Artikel: Politique du logement : la construction et l'accession à la propriété : ordonnance relative à la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logement : une épreuve

Autor: Nigg, Fritz

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-129102>

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: 22.12.2024

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

LA CONSTRUCTION ET L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Ordonnance relative à la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements – une épreuve

Les médecins « miracles », au chevet du marché du logement, donnent des recettes contradictoires. Par exemple, les uns prônent le salut par un renforcement du contrôle des loyers, tandis que les autres proposent son abolition. Ils ont pourtant un point commun : ils s'écartent tous radicalement de la pratique actuelle. Ils attendent des effets rapides de quelques mesures rares mais drastiques. Il y a lieu d'être sceptique. En ce qui me concerne, le domaine du logement me fait penser à une forêt. C'est un ensemble complexe, dans lequel des rapports difficilement saisissables font la loi. Tout nécessite beaucoup de temps et ce qui est omis aujourd'hui manquera plus tard irrémédiablement. De ce point de vue, il est juste que la politique du logement en Suisse se caractérise par une certaine constance et retenue.

Tout de même, l'encouragement à la construction de logements doit être révisé de temps en temps. Le Conseil fédéral a soumis les récentes révisions pour consultation aux groupes intéressés. Il s'agit de l'ordonnance sur la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements. Depuis 1975, date à laquelle cette ordonnance est entrée en vigueur, son exécution a représenté un produit fixe, peu modifié. Maintenant, selon l'avis de l'Office fédéral du logement (OFL), elle devrait être considérablement élargie. Le développement qui se dessine va, selon l'avis de l'USAL, dans la bonne direction. Dans sa prise de position, l'association a particulièrement salué certaines propositions.

L'Office fédéral du logement propose, dans son projet, que le Conseil fédéral puisse accorder des abaissements supplémentaires pour les loyers. Lorsqu'un canton ou une commune effectue des efforts propres et admet généralement un revenu et une fortune des locataires plus élevés que la Confédération, il paie aussi les abaissements supplémentaires. Ceci a simultanément deux effets positifs. D'une part, les cantons et les communes sont pris en compte et encouragés plus fortement que jusqu'à présent à prendre leurs propres mesures. D'autre part, on tient compte du fait que les coûts de la vie et des logements et, en conséquence, les loyers sont nettement plus élevés dans certaines régions. Dans ces dernières, le cercle de ceux qui pourraient profiter d'un abaissement supplémentaire grâce à l'aide fédérale selon le modèle actuel serait trop restreint. Cependant, le problème de ceux qui ont

un petit revenu reste ouvert. Même avec l'abaissement supplémentaire, il est généralement impossible pour eux de se payer un logement neuf. Ils sont donc contraints de se contenter de vieux logements ou de solliciter l'aide sociale.

La rénovation de logements prend un poids plus important. Cela apparaît dans le projet de l'ordonnance. En effet, la rénovation constitue un chapitre à elle seule. Il s'agit de ne pas chasser les locataires de leur logement en raison d'une augmentation de loyer due à la rénovation. Pour cette raison, l'abaissement supplémentaire sera appliquée pour ces logements, sans pour autant que l'abaissement de base ne soit touché. Les contributions à fonds perdu de la Confédération devront bien entendu être complétées au minimum dans les mêmes proportions par le canton ou par la commune. La condition y relative existe déjà dans certains cantons et communes. Par ailleurs, l'aide fédérale pour les rénovations a été formulée de manière plus souple que celle destinée aux nouvelles constructions. Dans sa prise de position, l'USAL soutient inconditionnellement tous ces points.

On espère que les articles ayant pour but de renforcer la capacité concurrentielle des maîtres d'ouvrage d'intérêt public forment le cœur de l'ordonnance révisée. L'USAL s'est exprimée dans sa prise de position de la manière suivante : « Il ne s'agit pas pour nous d'un énoncé en notre nom propre. Mais, puisque l'USAL est active depuis 71 ans, nous pouvons constater deux faits. L'encouragement ciblé de la Confédération donne des impulsions importantes aux organismes d'intérêt public afin qu'ils se développent et deviennent actifs dans de nouveaux domaines. L'encouragement en provenance de l'Etat renforce également l'aide solidaire parmi les maîtres d'ouvrage d'intérêt public. Ceci se manifeste entre autres par leurs versements bénévoles au fonds de solidarité géré par l'USAL. Ces versements augmentent d'année en année. Par ailleurs, l'engagement pour des activités accessoires bénévoles dans les organes des coopératives et associations a plus de chances de succès grâce au soutien des autorités publiques et il devient ainsi plus attrayant pour les personnes concernées. »

La Confédération devrait contribuer à ce que le nombre de logements à loyer favorable victime de la spéculation n'augmente pas. A cet effet, une aide fédérale est projetée, en rapport avec l'acquisition d'objets immobiliers par des maî-

tres d'ouvrage d'intérêt public. A l'avenir, les maîtres d'ouvrage d'intérêt public pourront, après acquisition d'un immeuble, obtenir des abaissements supplémentaires en faveur des locataires nécessiteux, âgés ou handicapés. Il est à espérer que l'élargissement de l'aide fédérale encourage les coopératives à acquérir davantage d'immeubles à l'avenir. Par ailleurs, le nouveau droit du bail permet une égalisation des loyers à l'intérieur des coopératives en faveur de logements nouvellement acquis ou construits. Cette mesure résulte de la journée annuelle de l'association, tenue au mois de juin. L'acquisition d'immeubles par des maîtres d'ouvrage d'intérêt public n'est pas favorable uniquement aux locataires qui y habitent. Il aide également les coopératives de construction dans leur ensemble. Ceci dans ce sens qu'il est prouvé que les coopératives ne contiennent guère de privilégiés qui ne pensent qu'à eux-mêmes.

Dans sa prise de position, l'USAL a signalé que certains points en dehors de l'ordonnance devraient être révisés. En premier lieu a été mentionnée la prescription de la loi encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements selon laquelle le taux d'intérêt de l'hypothèque en deuxième rang devrait être appliqué pour les acomptes cautionnés par la Confédération. Ceci est en contradiction avec les conditions du marché. L'USAL espère

USAL

que les instituts de financement – fidèles à leur croyance aux lois du marché – prêtent main-forte à une correction, économisant ainsi une révision de la loi.

Toute ordonnance concernant l'encouragement de la construction de logements ne pourra pas être plus généreuse que les crédits qui permettent de la réaliser. Dans ce domaine, l'USAL se plaint d'une retenue exagérée dont la responsabilité n'est évidemment pas à imputer à l'Office fédéral du logement. La motion introduite par un parti important auprès du Conseil fédéral est un signe d'espoir. Elle demande des moyens nettement plus importants pour le Fonds de roulement. Plus de liberté sur le marché du logement demande également plus de moyens étatiques en faveur d'une offre en logements équilibrée socialement. Il y a quelques années, un ministre des finances allemand ayant nié cette vérité fut contraint de prendre le ministère de la défense. Aujourd'hui, en Suisse, on montre généralement plus de compréhension pour l'encouragement à la construction de logements. La révision de la loi encourageant la construction et l'accession à la propriété d'immeubles ainsi que les crédits en seront le test.

Fritz Nigg

Emploi



cherchent pour leurs compagnies de transports publics de La Chaux-de-Fonds et du Val-de-Ruz un

CADRE SUPÉRIEUR

directement rattaché à la direction qui se verra confier la responsabilité des fonctions suivantes :

- gestion du personnel (100 agents)
- exploitation des réseaux
- établissement informatisé des horaires
- études liées à l'amélioration de l'offre.

Nous requérons pour ce poste clé :

- une bonne formation générale
- soit une connaissance des transports publics, soit une expérience dans une fonction dirigeante
- des qualités de négociateur et de rédacteur
- la capacité de relever les défis
- une grande disponibilité.

Si ce poste motive vos ambitions, nous vous prions d'adresser vos offres écrites à
M. J.-M. VON KAENEL, directeur,
case postale 79, 2301 La Chaux-de-Fonds.

HABITATION

T I O N

revue mensuelle romande

Pour faire face à l'extension de ses activités, effectuer des travaux de secrétariat et de régie publicitaire, la revue *Habitation* cherche

UNE SECRÉTAIRE

Nous demandons :

- diplôme de maturité commerciale (titre jugé équivalent ou expérience professionnelle)
- connaissance du traitement de texte Word
- sens de l'organisation et de l'initiative

Nous offrons :

- travail varié et intéressant
- possibilités de formation
- participation au développement d'un média
- salaire en fonction des capacités

Entrée fin août ou à convenir.

Faire offre de travail manuscrite auprès de la revue *Habitation*,
8, rue du Clos-de-Bulle, 1004 Lausanne.