

Prêts de l'USAL : une aide au financement pour la construction de logements d'utilité publique

Autor(en): **Wasser, Willy / Nigg, Fritz**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **63 (1990)**

Heft 10

PDF erstellt am: **27.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-129113>

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.

ADIEU PANPAN



Avec Roland PANCHAUD, c'est une figure importante de la vie lausannoise, et plus particulièrement du logement social qui vient de disparaître.

Nombreux sont ceux qui perdent avec lui un ami fidèle et attentionné, un partenaire dévoué et désintéressé, un collègue à l'avis précieux et toujours écouté.

Roland Panchaud, victime dans sa jeunesse d'un accident militaire qui l'a handicapé sa vie durant, avait fait vœu de se consacrer à la cause des défavorisés et des mal logés.

Ses talents d'organisateur, sa précision et son solide sens des réalités, sa puissance de travail aussi, n'ont pas tardé à lui faire occuper des charges dirigeantes à la tête des plus grandes sociétés lausannoises consacrées au logement social.

D'abord directeur de la Société coopérative d'habitation de Lausanne, membre fondateur de la Fondation Pro Habitat, il fut appelé ensuite à la direction de la Fondation lausannoise pour la construction de logements, organisme mis en place au moment de la construction de la fameuse Bourdonnette.

Grâce à lui, cette réalisation, la plus importante de l'époque dans le domaine du logement social, fut menée à terme sans encombre et malgré toutes sortes de difficultés.

Quels efforts n'a-t-il pas consacrés à faire de ce quartier mal aimé et à la situation défavorisée une cité vivante à laquelle il s'était identifié, bien

qu'il ait depuis réalisé nombre d'autres immeubles. Car Panchaud n'était pas seulement un administrateur efficace, rompu aux arcanes financières et juridiques de l'immobilier, mais il était aussi une manière de syndic pour ce grand ensemble dont il savait approcher les habitants. Son ouverture d'esprit lui permettait de compter des amis aussi bien dans les milieux immobiliers traditionnels — il était membre de la Chambre vaudoise des régisseurs — que dans les milieux coopératifs puisqu'il était membre du Comité de l'USAL, l'Union suisse pour l'amélioration du logement, association faitière des coopératives d'habitation et autres maîtres d'ouvrages d'utilité publique.

Ce sens méticuleux des responsabilités et des devoirs à l'égard de ses concitoyens qui animait Roland Panchaud ne l'empêchait pas, au demeurant, de faire preuve d'un humour inaltérable et d'une bonne humeur qui faisaient de sa compagnie un plaisir.

Aimant la vie et ne se prenant jamais trop au sérieux, Panpan, comme on l'appelait, avait été dans les années cinquante un grand amateur de jazz, et ses dons d'organisateur avaient valu à la vie nocturne lausannoise ses meilleurs moments à l'époque du Caveau de Saint-François et du New Orleans Jazz Band, dont il était l'imprésario.

Nous partageons la peine de sa famille.

Bernard M. Vouga

PRÊTS DE L'USAL

UNE AIDE AU FINANCEMENT POUR LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS D'UTILITÉ PUBLIQUE

L'USAL gère deux fonds qui servent au financement restant de projets de construction, cela par l'intermédiaire de prêts à intérêt favorable destinés à des promoteurs de constructions d'habitations d'utilité publique. Ces renseignements informent sur les principes et les démarches à suivre lors de demandes de prêts.

BUT ET ORIGINE DES PRÊTS

L'Union Suisse pour l'Amélioration du Logement (nommée plus bas Union) octroie aux sociétés coopératives de construction et d'habitation qui lui sont affiliées ainsi qu'à d'autres promoteurs immobiliers d'utilité publique des **prêts remboursables à intérêt favorable**. Les prêts sont destinés au **financement restant et à réduire le coût** des projets suivants : construction nouvelle et rénovation de logements locatifs ou en copropriété à prix modérés, acquisi-

tion de terrains, équipement de terrains à bâtir, acquisition et reprise d'immeubles existants. Les prêts peuvent aussi être destinés à l'assainissement financier de constructeurs de logements d'utilité publique en difficulté.

Les prêts proviennent de deux Fonds gérés par l'Union : **Le Fonds de Roulement et le Fonds de Solidarité**. Le Fonds de Roulement est principalement alimenté par des subventions fédérales, alors que le Fonds de Solidarité fait appel aux subventions bénévoles des membres de l'Union.

AMPLEUR ET CONDITIONS

Les **fonds propres** des requérants doivent se chiffrer pour les constructions nouvelles à environ 5% du besoin financier total. Les prêts de l'Union sont à peu près de cet ordre. Pour les projets de rénovation, 10% du coût total doit en général provenir de fonds propres et 20% du

financement est constitué par les prêts de l'Union. Le **taux d'intérêt** régulier sur les prêts de l'Union est de 1% inférieur au taux d'intérêt de la Banque Cantonale de Zurich appliqué aux hypothèques en premier rang sur les immeubles. Si ce dernier est supérieur à 5^{1/2}%, le taux d'intérêt sur les prêts de l'Union, lui, ne dépassera pas 4^{1/2}%. La **durée du prêt** est en général de 5 ans pour les prêts relatifs à l'acquisition de terrains ou l'équipement de zones à bâtir; dans tous les autres cas, de 5 à 20 ans.

En règle générale, les prêts doivent être **remboursés** par des versements annuels à partir de la deuxième année.

Pour chaque prêt, l'Union établit un **contrat**. Elle fixe en accord avec l'emprunteur la somme du prêt et règle sa durée, le paiement et le taux des intérêts, le remboursement ainsi que la garantie et les autres conditions éventuelles.

Avant le paiement du prêt, l'Union attend de l'emprunteur une **garantie** valable (par exemple, une hypothèque ou le dépôt de titres).

LES REQUÊTES

Les demandes de prêts doivent être faites sur un **formulaire** qui peut être obtenu auprès du secrétariat. Celui-ci renseigne volontiers les demandeurs de prêts et aide au besoin à remplir le formulaire. Lors de la demande de formulaires, il faut indiquer s'il s'agit d'un prêt pour une construction nouvelle, pour une rénovation ou pour une autre affectation. L'examen d'une demande de prêt est gratuite pour le requérant.

Les requérants doivent fournir tous les **renseignements** demandés par l'Union au sujet du projet. En cas de retards prolongés ou de changements de projets, l'Union doit sans délai être avertie. Les emprunteurs ont de plus l'obligation de remettre spontanément chaque année à l'Union le compte de profits et pertes, le bilan ainsi que le rapport annuel.

Les demandes de prêts sont vérifiées par la **commission responsable du Fonds**. A cet effet, mis à part les aspects financiers des projets, les aspects architecturaux ainsi que la valeur d'habitabilité et la clause du besoin sont pris en considération. Les commissions du Fonds choisissent pour chaque requête un rapporteur

qui, au besoin, peut prendre contact avec le requérant.

La **décision** concernant la demande de prêt est prise par la commission du Fonds ou, au cas où elle ne serait pas compétente, par le Comité Central de l'Union. Entre la remise d'une demande de prêt et la décision d'octroi, il s'écoule en général deux à trois mois.

DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES

Les **conditions générales** en rapport avec les prêts de l'Union sont fixées dans les règlements du «Fonds de Roulement» et du «Fonds de Solidarité» ainsi que dans les statuts de l'Union. Ces documents peuvent être retirés auprès du secrétariat de l'Union.

En cas de doute, l'Union doit vérifier si le maître d'ouvrage répond à la définition de constructeur de logements d'utilité publique et si pendant la durée du prêt les directives de la Confédération relatives au développement de la construction de logements d'utilité publique ont été respectées. De plus, l'Union peut exiger des emprunteurs qu'ils lui fournissent, en vue de données statistiques, des indications en liaison avec l'utilisation des prêts.

Renseignements auprès du secrétariat central de l'USAL :

*Willy Wasser, gérant du Fonds,
Dr. Fritz Nigg, directeur de l'USAL,
Buecheggstrasse 109, 8057 Zurich
tél. 01/362 42 40*

*ainsi qu'auprès des membres de la commission romande du Fonds SR
(compétente pour la Suisse Romande) :*

*Edy Gianora, président, route du Gibloux 8,
1752 Villars-sur-Glâne
Gaston Curchod, Major Davel 40, 1800 Vevey
René Jeanneret, chemin des Prises 23, 2000
Neuchâtel
Adrien Rizzetto, Fontenay 14, 1007 Lausanne
Pierre G. Stalder, secrétaire de l'USAL romande,
case postale 239, 1000 Lausanne 17, tél. 021/
23 45 82*

HABITATION
T I O N

revue mensuelle romande

ABONNEZ-VOUS

à la revue *HABITATION* (Fr. 40.- pour 10 numéros par année) en renvoyant ce coupon à :



Je désire m'abonner à la revue *HABITATION*

Nom :

Prénom :

Rue :

NPA/Localité :

HABITATION
8, rue du Clos-de-Bulle
1004 Lausanne
Tél. (021) 23 45 82
Fax (021) 20 76 88

BCC Genève
mention :
Revue *Habitation*
C.C.P. 12-384-5