

# Qu'attendre de la nouvelle loi sur la promotion du logement

Autor(en): **Curtat, Robert**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **73 (2001)**

Heft 4

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-129879>

## **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.

## Qu'attendre de la nouvelle loi sur la promotion du logement...

Cette fois la machine est lancée. Présentée publiquement au début de l'année (Habitation no 1 - 2001), la nouvelle loi veut « améliorer » l'offre de logements destinés aux personnes à revenu modeste. Son but d'encouragement à la construction, la rénovation, l'acquisition de logements à loyer modéré, impliquent le soutien « des organisations œuvrant à la construction de logements d'utilité publique ». Le législateur aurait pu aller au bout de son propos en citant expressément les coopératives d'habitation. Pour des raisons formelles il ne l'a pas fait<sup>1</sup>.

Même si elle fait l'impasse sur l'un des principaux acteurs dont elle entend soutenir l'action - les coopératives d'habitation représentent, selon l'OFL<sup>2</sup>, les neuf dixièmes de ces « organisations œuvrant à la construction de logements d'utilité publique » - la nouvelle loi ouvre-t-elle des perspectives nouvelles en matière de logement à loyer modéré ?

Sur les principes mêmes - occupation rationnelle du sol, énergie économe, construction de bonne qualité, insonorisation, réponse aux besoins des personnes âgées ou handicapées, mélange équilibré des couches sociales - le texte nouveau aligne des généralités. Ou des aphorismes du genre : « cet argent public est distribué dans les limites d'un budget et les logements offerts doivent répondre à des limites de coûts ».

### L'IDEE FIXE DE P. COUCHEPIN

L'innovation se situe plus loin en deux petites lignes. Les mesures d'encouragement sont :

- des prêts sans intérêt ou à taux préférentiel ;
- des cautionnements.

Derrière ces formules apparaît une petite révolution, la Confédération abandonnant l'aide à la personne au profit de l'aide à la pierre. Ernst Hauri, représentant de la direction de l'Office fédéral du logement explique :

- Le conseiller fédéral Couchepin ne veut plus d'aide à la personne. Le nouveau texte privilégie donc l'aide à la pierre.

Ce changement dans la manière n'est pas gratuit. Il implique que l'Etat apporte de l'argent bon marché (taux d'intérêt zéro) aux maîtres d'ouvrage qui construisent ces fameux logements d'intérêt public. Et ici il ne s'agit pas de miettes mais de vrais montants, des millions qui doivent peser sur le coût final de la construction et permettre un abaissement significatif du loyer :

- Nos simulations - explique Ernst Hauri - indiquent que cet argent bon marché doit représenter plus de 30% du coût total du projet pour avoir un impact sur le prix du loyer.

Ces beaux principes à peine posés, le Département des finances freine des quatre fers pour limiter l'engagement financier de l'Etat. Dans le projet tel qu'il est présenté en consultation, le montant annoncé est autour de 130 millions :

- C'est un montant trop faible ont répondu les cantons mais aussi les milieux professionnels concernés.

### DES MIETTES

Rappelons ici quelques évidences déjà énoncées dans ces colonnes :

- la nouvelle loi implique que la Confédération prête 130 millions pour soutenir, en tout et pour tout, la construction de 500 logements et la rénovation de 1000 autres. C'est-à-dire rien, opposé aux 32 445 logements construits en 1999 et 41 000 en 1996. Sans parler des 20 000 logements rénovés chaque année. Il faut redire ici que, globalement, la construction de logements représente chaque année entre quinze et vingt milliards<sup>3</sup>. Si l'on admet que les logements sociaux devaient représenter dix pour cent de ce volume, c'est-à-dire entre 1,5 et 2 milliards et qu'il ne peut y avoir d'effets positifs sans un engagement fort - plus du tiers du coût - sous forme d'argent bon marché, on est tout à fait hors de proportion avec cent trente millions.

Plaçons ici un bémol : le volume global de l'aide publique ne se limite pas, dans la nouvelle loi, à l'action de la Confédération. Le législateur pense bien que l'« aide à la personne » sera servie par les cantons, ce qui pourrait diminuer les exigences de financement en amont - au moment de la construction - puisqu'on devrait continuer à servir en aval - directement au locataire disposant de revenus faibles - une aide visant à réduire son loyer.

Ce doux mélange des genres - et des responsabilités - complique à plaisir un texte légal qui doit encore favoriser la « promotion des logements en propriété à prix modéré » par des aides indirectes (cautionnement).

Ce qui sortira demain de la moulinette parlementaire - les débats sont programmés pour 2002 - risque d'être assez éloigné d'un modèle de loi moderne et efficace.

La réponse est dans quelques mois. Et elle nous importe...

Robert Curtat

<sup>1</sup> Dans les définitions de la loi (article 4) on emploie un incroyable pathos pour ne pas désigner les coopératives d'habitation par leur nom. Le texte parle de maîtres d'ouvrages s'occupant de la construction de logements d'utilité publique, de leurs organisations faitières et d'autres institutions: coopératives de cautionnement hypothécaire, centrales d'émission. Est d'utilité publique toute activité à but non lucratif qui sert à couvrir les besoins en logements à loyers modérés...Manifestement, le législateur a dû apprendre Tartuffe par coeur sinon il ne taxerait pas fiscalement les réserves des sociétés coopératives d'habitation qui répondent très exactement au but d'utilité publique tel que décrit

<sup>2</sup> Office fédéral du logement basé à Granges, à la frontière des langues

<sup>3</sup> Chiffres des deux dernières décennies présentés par le «Miroir statistique de la Suisse» édité par SDES