

Zeitschrift: Le messenger suisse : revue des communautés suisses de langue française
Band: - (1992)
Heft: 43

Artikel: L'aide fédérale au secours de l'immobilier
Autor: Diesbach, Roger de
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-848118>

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>

L'aide fédérale au secours de l'immobilier

par Roger de Diesbach / BRRI

L'aide fédérale au logement est submergée. Alors qu'elle a soutenu 2.885 personnes en 1989 et 3.851 en 1990, elle a aidé 11.000 locataires ou propriétaires en 1991 et 6.740 durant les sept premiers mois de cette année.

Principale mesure de relance, l'aide au logement devient une porte de secours essentielle pour l'immobilier et ses promoteurs. La construction de logements sociaux s'étatise. Mais pas à Genève où les coûts de construction sont encore trop élevés pour que l'aide fédérale puisse fonctionner.

Tous les facteurs sont réunis pour assurer un énorme succès à l'aide au logement : la forte augmentation des taux hypothécaires, la crise de l'immobilier, la baisse des coûts de construction et des terrains qui permet à l'aide fédérale de prendre davantage de projets en considération. Car Berne, qui n'accorde son aide qu'aux constructions réalisées à moindre coût, n'a pas diminué

ses conditions. Bien au contraire ! Résultat : l'aide fédérale est moins dissuasive, plus compétitive.

La part croissante de l'aide fédérale

Un propriétaire ne devrait pas consacrer plus de 33% de son revenu à sa maison, un locataire pas plus de 25% de son salaire à son logement. Avec les prix et les salaires actuels, le Suisse moyen a toutes les peines à payer son loyer, encore plus à construire. Or, il faut construire 45.000 nouveaux logements par an en Suisse (il n'y en a eu que 37.600 en 1990). Seule l'aide fédérale peut permettre d'atteindre ce but. Conséquence : on assiste à une étatisation involontaire du marché du logement social. Un tiers des logements suisses est réalisé avec l'aide fédérale. Fin 1991, le total de l'aide apportée par la Confédération aux locataires et propriétaires s'élevait à 2,2 milliards de frs.s. Mais avec la flambée de la demande, le Parlement devrait prochainement accepter un crédit de 7,4 milliards de frs.s.

Tous poussent à la roue

L'aide fédérale est devenue une mesure de relance. De la banque à la construction, tout le monde pousse à la roue. "Nous avons des critères techniques très solides. Aujourd'hui, on nous demande d'être beaucoup plus ouverts. Les examens préa-

lables de la qualité des objets subventionnés ont baissé”, reconnaît un fonctionnaire du système. Berne nuance : elle s'adapte mieux aux besoins de chaque canton, c'est tout ! La Confédération subventionne-t-elle n'importe quoi ? Non, mais les services compétents, à Berne comme dans les cantons, sont absolument débordés. Berne vole-t-elle involontairement au secours des promoteurs de l'immobilier ? Oui, car son intervention est un argument de vente indubitable pour les promoteurs qui peuvent offrir des logements subventionnés. Un expert : “notre aide est vitale pour ces gens-là qui menacent parfois de se tirer une balle en cas de refus”.

Pas d'aide à la spéculation

Bernard Müller, directeur de l'Office du Logement fribourgeois, reconnaît que l'aide au logement soutient les promoteurs et qu'elle permet de maintenir une certaine concurrence dans la construction : “sans elle, tout s'effondrerait ! “ Il affirme cependant que les immeubles à caractère spéculatif ne sont pas retenus : Fribourg rejetterait l'aide fédérale à tout “quatre pièces” qui dépasserait 350.000 frs.s., terrain compris, et à tout loyer excessif...et l'aide fédérale ne peut pas être obtenue après coup par celui qui se serait lancé dans une spéculation. A Lausanne, un architecte explique : “il faut savoir à quelle porte frapper. Les promoteurs le savent. C'est plus difficile pour les petites coopératives d'habitation”. Berne rétorque que les dossiers lui parviennent par le biais des cantons, ce qui exclut tout favoritisme. Autre problème dissuasif pour les petits : durant toute l'étude du dossier, ils doivent payer des intérêts sur le terrain prévu pour leur futur projet. Ce n'est pas à la portée de tous. ■

Comment ça marche ?

La Confédération veut apporter une aide personnalisée aux locataires et propriétaires qui en ont besoin. Il y a 3 types d'aide :

- l'aide à l'acquisition de terrain qui permet de stabiliser les prix dans les régions où ils flambent.
- l'aide à l'équipement des terrains à bâtir.
- l'aide fédérale à la location ou la propriété. C'est ce troisième type d'aide qui est le plus demandé. Cette aide comporte trois volets. La Confédération peut cautionner les hypothèques de 2ème rang. Ou consentir à un abaissement de base des charges du propriétaire. Ou aider à fonds perdu des locataires dont le revenu ne dépasse pas 45.000 frs.s. par an. Si le canton ou la commune donne quelque chose, la Confédération fait le double. Plusieurs cantons et communes ont déjà mis sur pied leur propre aide au logement. En outre, Berne donne chaque année 22 millions à fonds perdus pour les régions de montagne.

Genève en queue de liste

Sur les 10.667 personnes qui ont reçu l'aide fédérale en 1991, 6.427 étaient locataires et 4.240 propriétaires. Mais cette aide est utilisée de manière diverse d'un canton à l'autre. La plus forte demande vient de Berne (16,6% du total), de Zurich (11,3%), du Tessin (10%), de Vaud (8,7%), de Fribourg (8,6%), du Valais (8,4%), de St. Gall (6,2%), de Lucerne (5,3%), d'Argovie (4,8%), de Neuchâtel (4,6%). L'aide fédérale au logement n'intervient pas là où les problèmes de la construction sont les plus graves. Elle opère peu à Genève (0,3%), jugeant que les coûts de construction y sont trop élevés. A Genève, l'aide vient surtout de la Ville et du canton. ■

Une clientèle parti

Le voyage en zig

Ils ont entre 65 et 80 ans et affectionnent les trains du petit matin. Seuls, en couple ou à trois ou quatre, ils roulent vers Interlaken, Schaffhouse, Genève ou la Grande Dixence. Ils jonglent avec les horaires et dévorent les kilomètres. Pour de nombreux retraités, le voyage en chemin de fer est un loisir de choix. Les CFF les connaissent bien, les apprécient, mais ne font pas d'effort particulier à leur égard.



Le premier plaisir

Personne ne sait combien ils sont, mais les contrôleurs et les serveurs du bar roulant les connaissent bien. Ils les voient dans les trains qui partent à 7 heures de Zurich ou de Genève, en couple ou en petit groupe d'amis. La dame du bar roulant : “il y a autant d'hommes que de femmes, ils bavardent. Quand je passe, ils sont tout heureux de boire un café, c'est le premier plaisir du voyage. Leur but ? Faire le plus de kilomètres possible pour être sûrs de rentrer dans leurs frais”. Un jeune agent de train renchérit : “en semaine, dans le train pour Interlaken, les trois quarts des voyageurs sont des retraités. Ils sont nombreux en juin, plus rares en été parce que les rames sont pleines de touristes. On les revoit en septembre. Dès le départ, ils savent tout des horaires, des itinéraires et du nombre de kilomètres. Ils sont quand même stressés aux changements, ils ont peur de se tromper. Ils sont sympathiques, je les aime bien”.

Carnet collectif

Ces aventuriers du rail ne sont pas les plus pauvres, évidemment. Un abonnement général “senior”, qui permet de circuler

Fait-il soleil ? André Coigny, infirmier lausannois à la retraite, saute dans le train de bon matin pour la desti-

par Diane Gilliard / BRRI

nation la plus lointaine possible: St Gall, par exemple. La semaine dernière, avec des copains, il est allé revoir les chutes du Rhin. Ensuite, ils ont marché vers Schaffhouse avant de repartir pour Lausanne. Roger Crausaz, président du groupe de retraités du Syndicat des Services Publics, prend volontiers le train avec sa femme “juste pour faire un tour” : “souvent, nous décidons d'une destination, mais il arrive aussi qu'une fois à la gare, nous montions dans le premier train en partance”. C'est ainsi qu'ils se sont retrouvés à la Chaux-de-Fonds. Heureuse surprise.