

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 48 (1975)

Heft: 5

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: 14.03.2025

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

La nouvelle loi fédérale sur l'encouragement à la construction de logements et le rôle des cantons

32

Extraits d'une interpellation sur la politique du logement, développée par M. Gérald Ayer au Grand Conseil fribourgeois le 6 février 1975

La législation fédérale de 1965 prévoyait essentiellement, dans des limites déterminées de revenus et pour des logements répondant à certaines exigences de coût et de surface, une aide financière annuelle des pouvoirs publics. Cette contribution, versée à fonds perdus pendant vingt ans, était égale chaque année au 2 % du coût de la construction, exceptionnellement au 3 % pour des logements destinés aux personnes âgées et aux familles nombreuses.

La participation cantonale représentait en général la moitié, exceptionnellement les deux tiers, de cette contribution. Dans certains cantons, tel le Valais, cette part cantonale fut prise en charge en totalité par le canton. A Fribourg, elle fut répartie à égalité entre le canton et la commune...

Une nouvelle «Loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements» a été adoptée par les Chambres fédérales en octobre dernier. Elle est destinée à remplacer la législation de 1965.

Au chapitre des innovations, il faut mentionner surtout le système adopté en vue d'abaisser les loyers. Ceux-ci bénéficieront d'un abaissement de base et, dans certaines conditions, d'un abaissement supplémentaire. L'abaissement de base devrait permettre une réduction des loyers de 20 %; l'abaissement supplémentaire, une nouvelle réduction de 10 % pour les logements destinés à des couches de population à revenus limités et de 20 % en faveur des personnes âgées, des invalides et des personnes en formation. Dans ces cas la réduction totale initiale serait ainsi portée à 30 % ou 40 % respectivement.

L'aide de base permettra un abaissement des loyers non par l'octroi de subventions, mais en utilisant un système de report de charges: ajournement de l'amortissement et de l'intérêt pour les prêts accordés ou cautionnés par la Confédération, au besoin avances de fonds par la Confédération pour l'amortissement et le service des intérêts, et calcul équitable au départ des frais d'administration et d'entretien.

L'aide supplémentaire consistera par contre en une subvention annuelle versée à fonds perdus pendant vingt-cinq ans par la Confédération. Elle sera accordée en dessous d'un certain plafond de revenus, alors que l'aide de base sera octroyée sans limitation de revenus.

Notons enfin que l'aide de base permettra aux pro-

moteurs de bénéficier de prêts ou — plus sûrement dans la conjoncture présente — de cautionnements de la Confédération, qui pourront aller jusqu'au 90 % du coût des immeubles, voire 95 % dans certains cas selon le projet d'ordonnance d'application, et qu'aucune limite ne sera mise au nombre de logements bénéficiant soit de l'aide de base, soit de l'aide supplémentaire.

Parmi ces dispositions nouvelles, il faut mentionner aussi l'aide que pourra accorder la Confédération pour faciliter l'acquisition de réserves de terrains à bâtir destinés à la construction de logements (prêts ou cautionnements pouvant aller jusqu'au 50 % du prix d'acquisition et s'étendre aussi aux intérêts des capitaux investis).

Notons enfin une possibilité bienvenue: l'application de la loi non seulement à la construction de nouveaux logements, mais également à la rénovation de logements existants.

Pour en revenir aux mesures visant à abaisser les loyers, il faut souligner qu'elles ont dans toute politique du logement une importance particulière. Au sujet des nouvelles mesures prévues à ce sujet, les documents officiels ont parlé de «nouvelle conception» de la politique fédérale du logement.

Il s'agit certes d'un certain système nouveau et qui a l'avantage, comme le reconnaît le message du Conseil fédéral du 30 juin 1971, de «décharger considérablement la Confédération par rapport à l'ancien». Va-t-il décharger aussi les cantons? Il faudrait alors crier au miracle et se préparer à abandonner allégrement aux astucieux experts qui l'ont provoqué d'autres secteurs essentiels de l'activité de l'Etat! La réalité est malheureusement beaucoup plus contraignante.

En regard de toute la législation précédente en la matière, la nouvelle loi est certes la première qui renonce à subordonner les interventions financières de la Confédération à des contributions au moins égales des cantons...

Mon interpellation vise à obtenir une position claire et objectivement fondée du Conseil d'Etat quant à l'application dans notre canton de la nouvelle loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements. Elle a également pour but, en essayant de dissiper certaines illusions, d'esquisser une solution possible.

L'objectivité me contraint personnellement à affirmer qu'on ne peut attendre des dispositions financières de la nouvelle loi fédérale un allègement suffisant des charges de loyers de la population de condition modeste. En effet l'abaissement sera pour elle en

principe de 30 % au départ, mais il sera dégressif et ne sera plus que de 20 % dès la cinquième année, ce qui le situera alors au niveau de l'abaissement des charges dont bénéficieront au départ les logements attribués sans limitations de revenus. On constatait déjà ces dernières années, dans l'application de la législation de 1965, que l'augmentation croissante des coûts de construction et du taux hypothécaire absorbait en réalité la totalité des subventions, ce qui rendait de plus en plus difficile l'accession de la population de condition modeste aux logements construits pour elle en priorité. Cette situation avait conduit l'Etat du Valais à doubler sa contribution cantonale.

J'aimerais épargner au Grand Conseil de fastidieux calculs. Je me bornerai à dire que des calculs serrés conduisent à la conclusion que si l'on tient compte de la hausse du coût de construction — même stabilisée à son niveau 1974 dans la conjoncture actuelle — de la hausse du taux de l'intérêt — et de la nécessité de fragmenter les programmes de construction en raison du resserrement du crédit bancaire, le salarié gagnant 2000 fr. par mois devra sans doute consacrer au moins le tiers de son salaire au loyer d'un HLM construit dans le cadre des seules mesures fédérales.

A défaut d'un subventionnement cantonal complémentaire, la nouvelle législation fédérale ne sera manifestement applicable qu'aux couches de population à revenus moyens bénéficiant de l'abaissement de base.

Afin que cette législation qui se veut sociale ne soit pas détournée de sa finalité première, qui doit rester l'aide de l'Etat aux couches de population de condition modeste, je forme le vœu pressant que les subventions annuelles fixes de la Confédération, destinées à obtenir un abaissement supplémentaire de 10 %, voire de 20 % selon les cas, soient complétées par un apport de même importance du canton. Cette subvention cantonale permettrait d'obtenir — au départ, précisons-le — un abaissement total de 40 %, voire de 50 % dans les cas de personnes âgées ou invalides. Les familles nombreuses, qui ne sont plus prises en considération par la nouvelle loi, devraient bénéficier d'un abaissement initial cumulé d'au moins 50 % (dont 20 % par la subvention cantonale).

Il va sans dire qu'il n'y aurait aucun inconvénient, bien au contraire, à ce que le contrôle des ayants droit soit organisé par l'Etat d'une manière plus sérieuse que par le passé...

Gérald Ayer

Le Conseil fédéral propose 900 millions de crédits pour financer le logement

C'est quelque 900 millions de francs que le Conseil fédéral se propose d'engager en 1975-1976 dans le secteur du logement. Dans son message aux Chambres, concernant les crédits d'engagements nécessaires pour l'exécution de la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements, il est précisé qu'il s'agit de 98 millions de prêts, de 201 millions de contributions à fonds perdu et de mandats, de 540 millions de cautionnements et de 68 millions d'engagements versés par les banques au lieu de la Confédération. Les crédits qui ne seraient pas totalement engagés pour les deux années considérées pourront être utilisés par la suite.

Les objectifs pour 1975-1976 se fondent sur une estimation de besoins en logements se situant entre 30 000 et 45 000 pour chacune des années 1975 à 1979. C'est une diminution du volume des constructions par rapport aux années précédentes, mais «la demande de logements en location ou en propriété d'un prix avantageux restera vive», écrit le Conseil fédéral. «La plupart des logements vacants sont beaucoup trop chers pour une grande partie de la population, souvent ils sont situés dans un endroit

qui ne convient pas.» Il faut aussi permettre à l'industrie du bâtiment de maintenir une certaine activité. Il faut empêcher que le fameux «redimensionnement» n'aille trop loin et que d'ici quelque temps nous soyons sous-dotés. La Confédération se propose donc d'assurer, par ses mesures, la construction de quelque 10 000 logements pour ces deux ans. Conformément à la loi, elle le fera en agissant sur l'équipement des terrains pour la construction de logements, sur l'acquisition de réserves de terrain, sur l'abaissement des loyers, sur l'acquisition de logements ou maisons familiales, en encourageant la construction de logements d'utilité publique, en soutenant la recherche, la rationalisation et l'étude du marché.

En outre, dans le même message, le Conseil fédéral demande aux Chambres 15 millions au titre de contribution aux frais de l'aménagement du territoire sur le plan national ainsi qu'à ceux des planifications régionales et locales «dans la mesure où elles favorisent une urbanisation judicieuse à longue échéance».

J. Ry

Dans «24 Heures» du 8 avril 1975

