

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 70 (1998)

Heft: 1

Artikel: Informations OFL : la nouvelle LCAP

Autor: [s.n.]

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-129599>

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>

Informations OFL

la nouvelle LCAP

1. LCAP : Généralité

1.1. Nouveaux crédits de programme pour l'encouragement à la construction et à l'accession à la propriété de logements.

Le 3 décembre 1997, le Conseil national a traité le message du Conseil fédéral concernant l'octroi de nouveaux crédits de programme destinés à encourager la construction et l'accession à la propriété de logements et adopté l'arrêté fédéral sollicité par 118 voix contre 21. Au cours de la session d'été 1997, le Conseil d'Etat s'est rallié à la proposition du Conseil fédéral.

Les crédits de programme qui ont été approuvés comprennent 343,5 millions de francs pour des contributions à fonds perdu (abaissements supplémentaires, recherche, intérêts de prêts bancaires pour l'équipement de terrains à bâtir), 129 millions de francs pour des prêts remboursables et des participations (Fonds de roulement, SAPOMP AG) ainsi que 225 millions de francs pour des engagements éventuels (cautions et engagements pour les avances de l'abaissement de base). Ainsi, 3'500 logements par an pourront bénéficier d'un encouragement direct au cours des années 1998-2000. Les contingents annuels pour l'aide fédérale directe prévoient 1'300 logements locatifs, 1'000 rénovations de logements et 1'200 objets en propriété. Cette répartition en catégorie d'encouragement peut cependant être adaptée en fonction de la situation du marché. Ainsi, le contingent attribué aux rénovations en 1998 a déjà été augmenté de 1'300 unités prises sur celui des nouveaux logements locatifs. Enfin, 1'000 objets en propriété par an sont encouragés indirectement par le biais des coopératives de cautionnement hypothécaire.

Dans le message, le Conseil fédéral a déclaré sa volonté de cibler les aides sur les groupes encouragés traditionnellement par la LCAP durant les trois prochaines années. C'est pourquoi les demandes concernant les logements en propriété comme unités locatives seront approuvées selon des priorités strictement établies (2.2 et 3.1).

1.2. Nouveau taux d'intérêt pour les avances de l'abaissement de base

Le 1er octobre 1997 déjà, le taux des avances de l'abaissement de base a été ramené de 4 1/2 % à 4 1/4 %.

L'OFL informera directement les propriétaires concernés par cette réglementation.

1.3. Nouvelles limites du coût de construction

L'OFL prépare une modification de l'ordonnance concernant le coût de construction des nouveaux logements. Cette modification résulte de l'évolution des prix sur le marché immobilier et l'industrie du bâtiment. Le Département proposera une réduction de coût d'environ 8%. La modification n'entrera pas en vigueur avant le 1er février 1998 au plus tôt. La dernière modification de coût remonte à août 1995.

1.4. Ordonnance relative à la LCAP

Une modification de l'ordonnance relative à la LCAP est également en préparation. Pour l'essentiel, cette révision a pour objectif d'adapter l'aide fédérale aux modifications subies par les conditions générales de l'économie et de la politique du logement. Citons à ce propos l'allongement de la durée de versement de l'abaissement supplémentaire I qui doit permettre d'atténuer les hausses de loyer liées au modèles, ainsi que l'adaptation des prescriptions d'occupation. D'autres propositions concernant une plus grande souplesse dans le versement des abaissements supplémentaires majorés et la possibilité d'harmoniser les hausses de périodique de loyer aux conditions du marché ou de procéder à des baisses de loyer.

Actuellement on ignore si toutes ces modifications iront au-delà de la procédure de consultation et si le Conseil fédéral approuvera la révision. En supposant une nouvelle ordonnance, son entrée en vigueur n'aura pas lieu avant le mois de mars 1998.

2. Encouragement à la propriété

2.1. Coopération avec les coopératives de cautionnement hypothécaire pour l'encouragement à l'accession à la propriété

A partir de janvier 1998, l'OFL ne traitera plus que les demandes de requérants ayant droit à l'abaissement supplémentaire. Ce droit est à établir en remplissant le formulaire WEG 8.5 ou à prouver par le biais du bulletin de salaire. Toutes les autres demandes doivent être adressées aux coopératives de cautionnement hypothécaire pour l'encouragement à l'accession à la propriété. L'adresse de la coopérative de compétence pour la Suisse romande est la suivante: Coopérative romande de cautionnement immobilier (CRCI), rue St.Pierre, case postale 2536, 1002 Lausanne.

Les coopératives appliquent un modèle dont le principe est similaire à celui de l'encouragement de l'accession à la propriété de la Confédération. La Confédération participe au capital des coopératives dont elle couvre, en supplément, les hypothèques cautionnées par des arrières-cautions.

2.2. Nouveaux critères de sélection pour l'encouragement à la propriété

En 1998, le total des objets en propriété encouragés avec l'abaissement supplémentaire s'élèvera à 1'200 unités réparties en contingents cantonaux. Etant donné que le nombre de demandes d'aide fédérale devrait être supérieur aux fonds disponibles, les priorités suivantes seront respectées :

1. Requirants invalides
2. Familles avec des enfants
3. Objets avec prestations antérieures de la Confédération (acquisition de réserves de terrain, aide à l'équipement, prêt du Fonds de roulement).

Les demandes concernant les aides indirectes ainsi que les transformations de logements au bénéfice de la LCAP en objets en propriété ne sont pas emputées aux contingents cantonaux.

3. Encouragement à la construction de logements locatifs

3.1. Nouvelles priorités dans l'encouragement à la construction de logements locatifs

A partir de 1998, les aides pour cette forme d'encouragement sont également restreintes aux groupes-cibles initiaux. Il convient notamment d'observer que seules les collectivités de droit public et les maîtres réellement d'ouvrage d'utilité publique pourront déposer des requêtes. Les critères suivants relatifs à l'objet et au maître d'ouvrage seront appliqués pour la détermination des priorités:

Concernant l'objet:

- logements pour personnes âgées et invalides
- Bonne qualité de la construction, de l'emplacement et des raccordements aux transports publics; construction exemplaire ou écologique,
- Logements destinés aux personnes économiquement défavorisées ou appartenant aux groupes à problèmes,
- Logements au bénéfice d'une aide complémentaire cantonale ou communale.

Concernant le maître d'ouvrage:

- Collectivités de droit public (communes, paroisses, etc),
- Maître d'ouvrage d'utilité publique pour qu'un maître d'ouvrage soit reconnu d'utilité publique, il doit satisfaire aux conditions suivantes:

- Fournir la preuve de son utilité publique fixée dans les statuts, être ancré dans la région du projet de construction, présenter régulièrement un rapport de gestion.

En outre, au moins l'une des exigences suivantes doit être remplie:

- obligation statutaire à la souscription des locataires à des parts sociales,

- 25 ans au moins d'activité dans la construction de logement d'utilité publique.

De plus, les requérants doivent disposer d'un capital propre de 10% au minimum, quoique les prêts du Fonds de roulement soient considérés comme des fonds propres.

3.2. Contrats de bail à loyer selon la LCAP

Une modification a été apportée aux «Recommandations concernant l'a-ménagement des contrats de bail à loyer selon la loi encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements» que l'OFL remet à tous les requérants. Dans le paragraphe «Loyers», la version valable jusqu'à présent indiquait une hausse périodique de 7%. La nouvelle teneur du paragraphe en question est la suivante:

«Le loyer de base est périodiquement augmenté selon le plan des loyers de l'Office fédéral. Une première a eu lieu le..... Les prochaines adaptations seront effectuées selon les indications de l'Office fédéral.»

suite page 29

rangement et difficulté de meubler, l'absence de fenêtre, de lumière naturelle, d'ensoleillement.

Le bidet à souvent cédé la place à la machine à laver le linge.

le balcon est souvent absent ou inutilisable. Il est perçu comme prolongement du logement.

Enfin, pour conclure sur ce point, les professionnels de l'habitat doivent admettre qu'ils ne peuvent pas éliminer les valeurs des habitants, ni leur style de vie; il faut aussi reconsidérer la manière de concevoir nos logements en considérant que les modes de vie des occupants sont pluralistes et pas homogènes; l'information concernant le genre de vie doit être mieux traduite dans la conception du logement.

BUT DES COOPERATIVES AUJOURD'HUI

C'est toujours «encourager une politique du logement se fondant sur les principes de l'utilité publique et défendre cette politique vis-à-vis de l'opinion publique, des autorités et de l'économie des cantons et régions...»

CONTINUITÉ

Avec constance, le Mouvement coopératif a agi en faveur du logement. Dès 1920 donc l'Union Suisse pour l'Amélioration du Logement (USAL) développait en Suisse une action utile. L'opportunité d'une section romande fut débattue et le 28 février 1920 la constitution de celle-ci eut lieu. chaque canton avait son représentant. En assemblée générale du 20 mars un comité fut élu et des statuts furent adoptés.

Dix ans plus tard, le président Freymond déclare que l'intérêt faiblit pour l'USAL. La demande logements est moins fréquente. M. Freymond se dit partisan du développement de la construction par des coopératives, mais il se dit aussi partisan d'empêcher la spéculation sur le logement dans ce qu'elle a de vicieux pour les petites bourses; il faut aussi éduquer le locataire à une meilleure compréhension des ses devoirs...

E 1940, les sociétés coopératives d'habitation ont des difficultés financières tout comme les sociétaires qui ont tendance à demander le remboursement

de leurs parts ce qui risque de réduire dangereusement le capital social.

Un problème dont l'USAL se préoccupe immédiatement est celui des occasions de travail à procurer aux travailleurs du bâtiment. Une intervention auprès des autorités doit permettre la réfection et la rénovation des logements.

VERS L'AN DEUX MIL.

Les temps ont changé, la situation permet des analogies et les problèmes subsistent.

Mais les valeurs de 1920 sont toujours celles d'aujourd'hui: solidarité et engagement de chacun.

En matière de logement; «la coopérative demeure la meilleure forme de responsabilité sociale», ainsi s'exprime Madame Christiane Layaz-Rochat, présidente de la section romande de l'Association Suisse de l'Habitation (ASH).

Jean-Pierre Giuliani

N.B Lire aussi : Rapports annuels de l'ASH.

Patrick J. Lawrence CUEN Genève.. Colloque

suite de la page 27

Annexe: Recommandations concernant l'aménagement des contrats de bail à loyer selon la loi encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP) du 08.12.1997 (remplace la liste du 14.11.1994 dans le registre 3).

4. Acquisition de réserves de terrain

L'aide à l'acquisition de réserves de terrains est momentanément suspendue dans le cadre de la LCAP.

5. Aide à l'équipement

Les crédits de programme approuvés par le Parlement prévoient d'attribuer chaque année 1,5 millions de francs d'avances non remboursables pour le paiement d'intérêts dans le cadre des aides à l'équipement pour les années 1998-2000.

6. Maîtres d'ouvrage et organisations s'occupant de la construction de logements d'utilité publique

La coopération entre la Confédération et les organisations faitière de la construction de logements d'utilité publique doit être soumise à une nouvelle réglementation. Des pourparlers visant à instaurer des contrats de prestation ont été entamés dans cet objectif.

7. Recherche

7.1. Nouvelles parutions

Est paru dans le bulletin du logement:

Volume 65 «Prévisions des besoins régionaux de logements / Réactualisation 1997-2000»

48 pages, prix 12.35 fr.,

numéro de commande 725.065 f

A retirer auprès de l'Office central des imprimés et du matériel, 3000 Berne ou chez les libraires en indiquant le numéro de commande.

En 1995, l'enquête «Besoin de logements 1995-200» est parue en tant que volume 60 du bulletin du logement. Comme une étude sur une période de 15 ans ne peut jamais prendre en considération toutes les éventualités, elles a été réactualisée dans la présente publication avec une perspective axée sur le moyen terme. Par le biais d'une méthode affinée par rapport à la perspective à long terme, il a été possible, dans ce travail de, subdiviser la demande de logements ayant pour base le besoin en une composante liée à la démographie et l'autre à l'économie. A ce propos, il est bien clair qu'à moyen terme, il ne faut pas attendre de nouvelles impulsions dues au nombre d'habitants et à la structure de la population pour la demande de logements. La demande de logements conditionnée par la situation économique est décisive pour le besoin futur de logements, laquelle, de son côté, est déterminée par l'évolution des prix relatifs. Ces derniers expriment le rapport entre les prix de l'offre et le revenu disponible et expliquent dans la présente étude comment la demande de logements peut augmenter malgré les revenus stagnants, pour autant que les prix du terrain, les coûts de construction et les taux de l'intérêt hypothécaire se maintiennent à un niveau relativement bas. Ce sont donc moins les résultats absolus de l'étude que les corrélations économiques présentées en détail dans le rapport qui livrent aux participants du marché des bases décisionnelles utiles.

8. Amélioration du logement dans les régions de montagne

En été 1997, l'étude préliminaire sur une évaluation de la loi fédérale concernant l'amélioration du logement dans les régions de montagne s'est achevée sur un résultat positif (voir OFL actuel 1-97), ce qui a ensuite permis à l'Office fédéral de mandater la réalisation de l'étude principale. Les résultats de l'évaluation devraient être connus fin juillet 1998.

9. Droit de bail

La Chancellerie fédérale a déclaré valable l'initiative «Pour des loyers loyaux», déposée par l'association suisse des locataires. Cette initiative a pour objectifs essentiels d'éviter de brutales hausses de loyer par l'introduction d'un taux hypothécaire «lissé», c.-à-d. établi sur une moyenne de cinq ans, de limiter les augmentations de loyer lors de transfert de propriété ainsi que de renforcer la protection des locataires en cas de rénovations et de ventes de logements. L'OFL est mandaté d'élaborer le message du conseil fédéral concernant cette initiative.

10. Divers

Le service «Inspection et risques» a été créé à l'OFL. En outre, diverses mutations de personnel ayant eu lieu, nous avons réactualisé la liste des correspondant(e)s.

Annexe:

Liste des correspondant(e)s à l'OFL DU 08.12.1997 (remplace celle du 11.03.1997 classée dans le registre II)