

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 73 (2001)

Heft: 4

Artikel: Qu'attendre de la nouvelle loi sur la promotion du logement

Autor: Curtat, Robert

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

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: 02.04.2025

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

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 fait¹.

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'OFL², 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 milliards³. 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

¹ 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

² Office fédéral du logement basé à Granges, à la frontière des langues

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