

**Zeitschrift:** Domaine public

**Band:** - (1974)

**Heft:** 265

**Artikel:** Encouragement à la construction de logements : des "couac" dans l'allégresse générale

**Autor:** [s.n.]

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-1026422>

### **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:** 23.11.2024

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

## Encouragement à la construction de logements : des «couac» dans l'allégresse générale

*Comme une lettre à la poste. Ainsi a passé, à peine modifié, devant le National, le projet de loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements proposé par le Conseil fédéral. Un monument de technicité, accepté sans coup férir par des députés, décontractés, semble-t-il, par un climat du marché du logement qui n'est plus officiellement à la pénurie. Nous avons, pour notre part, déjà souligné (DP 246) les limites de cette loi qui, si elle favorise des investissements accrus dans la construction de logements dont les loyers seraient abaissés grâce à l'intervention des pouvoirs publics, n'aborde pas de front le problème central en la matière : la spéculation sur le sol urbain. Aussi n'est pas envisagée la création d'un véritable statut du sol urbain, qui devrait impliquer au moins un contrôle des prix des terrains et de larges possibilités légales d'achat par des collectivités locales ou par des sociétés poursuivant un but non lucratif.*

La nouvelle conception en matière de politique de logement portée par le projet de loi de M. Brugger est « appelée à déployer ses effets plus en surface qu'en profondeur, en raison surtout de la dispersion des efforts qu'elle engendrera inévitablement ». Telle est la première constatation de Bernard Meizoz.

Il en résultera notamment que les bénéficiaires de l'aide fédérale ne se recruteront pas toujours parmi ceux qui en auront le plus besoin. Le phénomène sera le plus net plus particulièrement en ce qui concerne l'encouragement de l'accession à la propriété d'appartements et de maisons familiales qui, par définition, s'appliquera aux

*Les députés du National ont entendu de nombreuses interventions favorables à l'adoption du projet mijoté par les services de la Confédération. Et la presse a volontiers parlé d'un succès pour M. Brugger, ne manquant pas de souligner au passage les mérites de M. Debétaz, dont les amendements adoptés par ses collègues auraient redoré le blason de défenseur patenté des locataires.*

### **Pas de bon ton**

*Dans cette allégresse générale, il n'était évidemment pas de bon ton d'émettre des réserves ; c'est pourtant à quoi s'est attaché le socialiste Bernard Meizoz (dont les arguments n'ont, bien sûr, pas encombré les colonnes des journaux dits d'information). Les remarques du député vaudois touchent à des manques ou à des défauts essentiels de la loi qui doit encore passer devant les Etats. Voici les principaux points de son argumentation.*

classes aisées de la population. Cela n'est guère contestable. Le Conseil fédéral le reconnaît implicitement qui, dans son message, déclare qu'il conviendra de veiller à ce que l'acquéreur puisse compter sur un certain revenu car, selon le système d'abaissement de base, les avances en couverture des charges et des intérêts doivent être remboursées dans un délai de 25 ans. Au surplus, ce même acquéreur devra fournir des garanties contre les risques inhérents à ces engagements financiers.

Le résultat ? Sans aucun doute, seules les personnes bénéficiant de revenus sensiblement supérieurs à la moyenne pourront faire appel aux pos-

sibilités offertes par des dispositions légales aussi généreuses et qui peuvent aller jusqu'à des versements à fonds perdus.

Cette inégalité soulignée, trois remarques :

### **Encouragement inflationniste**

1. L'encouragement à la propriété de maisons familiales est largement inflationniste. Cela est vrai dès l'instant où pour loger, par exemple, cinq personnes dans une maison familiale, il faut investir plus d'argent, occuper une surface plus grande de terrain que pour un appartement offrant presque la même capacité d'accueil. Dès lors, des priorités devaient être définies dans le cadre des dispositions d'application : l'encouragement de l'accession à la propriété ne devrait intervenir qu'à titre subsidiaire et dans la mesure seulement où il n'aura pas pour conséquence de priver la construction de logements à louer des moyens financiers nécessaires à son développement.

### **La part belle aux promoteurs**

2. Ce projet de loi, au lieu de privilégier les coopératives et autres institutions construisant sans but lucratif, fait la part belle aux promoteurs immobiliers qui, jusqu'ici, ne se sont intéressés qu'accidentellement à la construction de logements à loyers modérés. Ceux-ci ne tarderont pas à découvrir les vertus d'un système qui, grâce à l'abaissement de base, leur sera largement accessible et leur ouvrira des perspectives financièrement intéressantes à long terme. Cela impliquera bien sûr qu'ils veuillent bien se soumettre à un contrôle des loyers pendant vingt-cinq ans (période sans doute trop courte) mais, en contrepartie, ils auront vingt-cinq années plus tard, c'est-à-dire au moment où l'immeuble retournera sans transition au marché libre, la possibilité de faire payer aux locataires le prix de leur sacrifice momentané. Les villes de Genève et Lausanne ont connu, il y a quelques années, de tels exemples.

## La sélection injuste des propriétaires

3. Le propriétaire de logements dont les loyers ont bénéficié d'un abaissement de base peut louer ces logements à n'importe quel preneur. Le Conseil d'Etat du canton de Vaud, se prononçant dans le cadre de la procédure de consultation, après avoir exprimé l'avis que l'on voyait mal n'importe qui profiter de l'aide fédérale, a émis le vœu que l'on laisse aux cantons le soin de fixer les conditions portant sur le nombre, le revenu et la fortune des personnes appelées à occuper de tels logements. Ce point de vue n'a malheureusement pas rencontré d'écho. Cela est regrettable : en l'absence de toute réglementation en la matière, maints propriétaires ou gérants immobiliers pourraient être tentés d'opérer une sélection par le haut des candidats locataires et de les choisir en fonction de leur condition sociale.

## Hypothèses

Deux hypothèses (DP 258, 31 janvier 1974) sont confirmées, M. Leo Schürmann entre au directoire de la Banque Nationale et M. Fritz Leutwiler devient président de ce directoire, alors que le vice-président, le Genevois Alexandre Hay, contrairement à la logique, n'obtient pas la présidence. Jacques-Simon Eggly suppose, dans les trois journaux où paraissent ses commentaires, que M. Hay ne s'éternisera plus à la direction générale de notre banque d'émission. Il émet l'hypothèse que le socialiste Waldemar Jucker, secrétaire de l'Union syndicale suisse lui succéderait, dénonçant par là une politisation définitive de la BNS.

N'était-ce pas au contraire, en nommant M. Hay à la présidence que l'on aurait ouvert la voie à M. Jucker (en effet, on voit difficilement l'élimination des Romands du directoire de la BNS) ? En revanche, si M. Leutwiler, non élu à la présidence, avait quitté ses fonctions, la possibilité de nommer M. Jucker était facilitée.

## Revision de la Constitution fédérale : du pain sur la planche

De quel bord émane le diagnostic sur la Suisse d'aujourd'hui résumé ci-dessous ? De la droite ou de la gauche ?

Refusant à la fois Rousseau et les théoriciens de la démocratie représentative, la Suisse a choisi un système mixte : un peu de démocratie directe et des représentants élus. Force est de constater que ce compromis conduit aujourd'hui à des impasses.

La Constitution déclare que, sous réserve des droits du peuple et des cantons, l'autorité suprême de la Confédération est exercée par l'Assemblée fédérale. La réalité est différente. Le Parlement est faible : harcelé par les initiatives populaires, menacé par le référendum facultatif, il n'a plus d'autonomie. Ce n'est pas tout. Ces dernières années, pour faire face à de nombreux problèmes, nous avons créé un véritable droit d'urgence : aménagement du territoire, lutte contre l'inflation, par exemple, ont été réglés en dehors du cadre institutionnel normal ; nous vivons dans un régime de pleins pouvoirs, presque comme en temps de guerre.

1. Les citoyens boudent les urnes ; le gouvernement délègue ses tâches à des états-majors et à l'administration ; le Parlement de milice, pris entre le marteau populaire et l'enclume gouvernementale, est débordé.

2. Le fédéralisme est dans une situation précaire ; les cantons en sont réduits à mendier auprès de l'Etat central.

3. La liberté des individus n'est pas menacé seulement par la toute-puissance étatique, mais aussi par le pouvoir économique toujours plus concentré et par les moyens de communication de masse.

4. Nous vivons au jour le jour. Le pragmatisme est devenu notre idéologie. Nous trébuchons de crise en crise. Nous avons fait venir une main-d'œuvre étrangère abondante, et, soudain, nous constatons qu'elle pose un problème humain et politique important. De même pour l'environnement, la politique conjoncturelle.

### Des institutions grippées

Nos institutions démocratiques se sont grippées au cours de ces dernières années. Une nouvelle Constitution est en préparation. Elle doit être faite maintenant et non pas dans dix ou vingt ans. La souveraineté doit rester dans les mains du peuple. Mais pour qu'il puisse prendre les décisions importantes, pour qu'il décide des priorités essentielles. Les conditions du droit d'initiative doivent être reformulées ; l'initiative législative introduite. Par contre, le référendum facultatif qui, la plupart du temps ne sert que de moyen de pression aux groupes d'intérêt, doit être supprimé. Renforçons le système parlementaire pour que les élus puissent contrôler effectivement le gouvernement. Telles sont, en résumé, les idées avancées il y a quatre mois par un conseiller national démocrate-chrétien argovien, J. Binder, lors de la fête commémorative d'Uster. Certes, il n'y a rien là de révolutionnaire, et beaucoup à discuter. Mais ce constat, qui tranche avec l'autosatisfaction de la commission Wahlen, dont le rapport doit précisément servir de base à la révision totale de la Constitution, est trop rare pour que nous n'en présentions pas les principaux éléments.