

Zeitschrift: Domaine public
Herausgeber: Domaine public
Band: 36 (1999)
Heft: 1379

Artikel: Encouragement au logement : un nouveau souffle à trouver
Autor: Tille, Albert
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-1014598>

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: 06.02.2025

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

Un nouveau souffle à trouver

La Confédération renfloue provisoirement l'aide fédérale au logement. Faut-il continuer à encourager la construction alors qu'il y a pléthore d'appartements?

LA CONFÉDÉRATION A perdu 270 millions de prêts ou de cautions consentis à des promoteurs aujourd'hui en faillite. Elle s'attend à une nouvelle ardoise de 370 millions. Mais personne n'ose de trop sévères critiques. L'État a fait moins mal que les banques, qui ont perdu 40 milliards dans l'immobilier depuis le début de la crise.

Les déboires de l'aide fédérale au logement résultent d'abord du système,

mis en place en période de prospérité. L'idée, astucieuse à l'époque, consistait à offrir des capitaux à des taux progressifs. Les cadeaux de départ étaient corrigés par la suite. Les promoteurs pouvaient mettre sur le marché des logements à des prix initialement abordables mais majorés tous les deux ans de quelque 6%. Ce système leur permettait le remboursement de l'aide fédérale en 25 à 30 ans. Il a fonctionné à satisfaction pendant la longue période de pénurie d'appartements. Les coûts du terrain et de la construction faisaient alors grimper les loyers en permanence. Les subventionnés restaient avantageux. La mécanique s'est enrayée avec la crise. Les logements subventionnés, devenus trop chers se sont vidés.

Au secours des entrepreneurs

L'aide fédérale, soumise à la pression des politiques, a aussi fossoyé son propre crédit. Les statistiques sont cruelles (voir infra). Depuis sa création en 1975 et pendant la longue période de pénurie, elle a mis très peu de logements sur le marché. En revanche, elle a subventionné à tour de bras dès l'effondrement du marché en 1990. Les promoteurs-entrepreneurs ont découvert les vertus de l'aide sociale au logement dès le moment où ils ne pouvaient plus faire d'affaires sur le marché libre. Et comment Berne pouvait-elle refuser son aide, alors qu'il s'agissait de sauvegarder des emplois dans la construction? On a donc construit des logements inutiles et difficiles à louer.

Le système a permis, en outre, de tourner très légalement le système de protection des locataires. Le dernier numéro de *Droit au logement* rappelle que les appartements subventionnés échappent expressément à la législation sur les loyers abusifs. En rachetant des immeubles anciens avec les subventions fédérales, la Fondation Locacasa a pu sans difficulté majorer des loyers autrefois protégés par le Code des obligations.

Les défauts et les dérapages de l'aide au logement militent d'évidence pour une réforme du système. Le gouvernement aimerait se décharger de la tâche sur les cantons. Aléatoire. On a vu avec l'assurance maladie ce qu'il advient

lorsqu'on leur abandonne une tâche sociale. D'ailleurs, la nouvelle Constitution fédérale soumise à notre approbation le 18 avril prochain prévoit, à son article 108, que «La Confédération encourage la construction de logements».

La réforme la plus radicale d'une aide fédérale maintenue consisterait à se détourner de la subvention à la pierre pour se concentrer sur une aide à la personne: ces «paiements directs» aux personnes dans le besoin permettraient une intervention facile à moduler en fonction de l'évolution de la situation des personnes assistées.

Dans un rapport à l'intention du Conseil fédéral, l'Office fédéral du logement n'entend pas renoncer à l'aide à la pierre. Les subventions fédérales permettraient d'orienter la construction ou la rénovation vers des logements «écologiques», garantissant une utilisation rationnelle de l'énergie, de l'eau et du sol, et l'emploi de matériaux locaux ayant une longue durée de vie. Les subventions iraient aux seuls maîtres d'ouvrage d'utilité publique comme les coopératives d'habitation. Pour éviter les ghettos subventionnés, l'aide devrait favoriser les projets mixtes où cohabiteraient, dans un même complexe, les logements libres et subventionnés.

Resterait, bien sûr, à piloter avec bon sens cette nouvelle aide fédérale intelligente et ciblée. *at*

Lausanne, coopérative prospère

LA SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE d'habitation de Lausanne (SCHL) observe avec détachement les difficultés de l'aide au logement. Elle compte deux tiers de logements libres et un tiers seulement de subventionnés. Elle s'est d'ailleurs payé le luxe, en 1997, de rembourser intégralement les 6,5 millions de francs prêtés pour 127 appartements construits avec l'aide de la Confédération. Bernard Meizoz, son président explique: la solidité financière de la coopérative lui permet de trouver auprès des banques des conditions de prêt plus favorables que celles offertes par Berne.

Le «miracle» de la SCHL réside dans sa gestion conservatrice. Fondée il y a 79 ans, elle est propriétaire de 1630 logements, une part modeste au vu des quelque 10000 logements coopératifs du canton de Vaud. La SCHL a su éviter les dérapages spéculatifs et peut se permettre de dégager un bénéfice et de servir 5% d'intérêts sur son capital social. Elle maîtrise le niveau de ses loyers et ne compte aucun logement vacant.

La SCHL ne snobe cependant pas l'aide fédérale. Elle procède systématiquement à la rénovation de ses logements et obtient, pour ses coopérateurs, les versements à fonds perdus versés par Berne. Elle a même obtenu l'an passé un tiers de contingent fédéral affecté à l'aide à la rénovation.

Logements encouragés par Berne

	Location	Propriété
1976	1362	118
1980	1035	325
1985	1570	502
1989	1769	1116
1990	2574	1277
1991	6427	4240
1992	5975	4037
1993	9714	3433
1994	7135	3114
1995	5333	2671
1996	3310	2811
1997	2667	1486
1998	847	982