

Ordonnance d'exécution III de la loi fédérale concernant l'encouragement à la construction de logements

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **43 (1970)**

Heft 10

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-126940>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ordonnance d'exécution III

de la loi fédérale concernant l'encouragement
à la construction de logements
(Aide pour l'équipement)

Projet du 24 juillet 1970

27

Le Conseil fédéral suisse vu l'article 4 *bis* de la loi fédérale du 19 mars 1965¹ concernant l'encouragement à la construction de logements,

a r r ê t e

Article premier. – Principe. La Confédération accorde aux communes et autres corporations de droit public, ainsi qu'à des institutions d'utilité publique, des prêts ou des cautionnements pour l'équipement des terrains à bâtir. L'aide fédérale vise à encourager la construction de logements.

Article 2. – Objet de l'aide. ¹ L'aide de la Confédération s'étend aussi bien aux frais causés par l'équipement des nouvelles zones à bâtir, portant sur les éléments principaux de l'infrastructure (équipement général), qu'aux dépenses provoquées par le raccordement des diverses parcelles aux voies et aux services publics (raccordements).

² Cette aide concerne en particulier les dépenses pour:

- a) Des routes et chemins;
- b) Des conduites d'eau, de gaz et d'électricité;
- c) L'évacuation des eaux usées.

³ L'aide fédérale relative aux frais de raccordement ne sera consentie que dans la mesure où le terrain faisant l'objet du raccordement sera affecté à la construction de logements bénéficiant de l'aide des pouvoirs publics.

Article 3. – Conditions attachées à l'aide. ¹ Les installations d'équipement pour le coût desquelles l'aide est demandée doivent être conformes aux plans d'aménagement locaux.

² Toute demande d'aide doit au moins être accompagnée d'un plan d'affectation et d'un plan d'équipement. Ces plans doivent avoir pris force obligatoire au plus tard au moment où l'aide est accordée.

Article 4. – Conditions et exigences. L'aide doit être subordonnée à des conditions et charges garantissant que le but visé sera atteint. Il importe notamment:

1. D'être assuré que le terrain sera mis en valeur de manière adéquate et que les constructions y seront implantées judicieusement;
2. D'avoir la garantie que les propriétaires participeront de manière équitable aux dépenses d'équipement; cette participation, exigible à court terme, sera réglée par des dispositions légales ou contractuelles;

RO 1966 449, 1970.

3. S'il s'agit d'une aide touchant l'équipement général, d'avoir la garantie que le raccordement sera exécuté dans un délai convenable;

4. S'il s'agit d'une aide destinée à assurer le raccordement, d'avoir la garantie que les bâtiments prévus seront construits dans un délai convenable sur les parcelles devant bénéficier d'un raccordement.

Article 5. – Prêt a) Montant. ¹ En règle générale, le prêt s'élève à 100% du coût des travaux donnant droit à subventions.

² Les subventions allouées par la Confédération, les cantons ou des tiers avant le versement du prêt seront prises en considération pour la fixation du montant de celui-ci.

Article 6. – b) Amortissement. ¹ La Confédération peut accorder des prêts non soumis à amortissement durant cinq ans ou plus. Exceptionnellement, ce délai pourra être porté à dix ans ou plus.

² Le remboursement des prêts interviendra dans un délai de vingt ans au plus. Exceptionnellement, ce délai pourra être prolongé jusqu'à concurrence de vingt-cinq ans.

³ Les subventions de la Confédération, des cantons ou de tiers seront utilisées pour des remboursements partiels du prêt.

Article 7. – c) Intérêts. Les prêts accordés par la Confédération portent un intérêt dont le taux croît au cours des dix premières années. Le taux initial ne doit pas être inférieur à deux cinquièmes du taux moyen des hypothèques de premier rang. Après ces dix premières années, les prêts porteront intérêt au taux moyen des hypothèques de premier rang. Exceptionnellement, des facilités allant jusqu'à la libération de tout intérêt peuvent être consenties.

Article 8. – Prêt bancaire. ¹ Au lieu d'accorder directement des prêts aux communes, aux autres corporations de droit public ainsi qu'aux institutions d'utilité publique, la Confédération peut faciliter l'octroi de prêts bancaires en accordant des subventions pour le service de l'intérêt et de l'amortissement, de sorte que le bénéficiaire soit placé dans la même situation que s'il recevait un prêt direct de la Confédération.

² La Confédération peut en outre accorder sa garantie pour les capitaux investis qui sont fournis par des tiers.

Article 9. – Détournement de la destination première. ¹ Si les conditions et charges attachées à l'octroi d'une aide fédérale ne sont plus remplies, les prêts doivent porter intérêt au taux moyen des hypothèques de premier rang. Lorsque le bénéficiaire d'un prêt a profité indûment d'une réduction d'intérêt, les sommes correspondant aux différences de taux seront remboursées.

² Le Bureau fédéral pour la construction de logements peut en outre abrégé le délai de remboursement du prêt et ordonner sa rétrocession totale ou partielle.

³ Lorsqu'il y a eu des prêts bancaires, les subventions octroyées conformément à l'article 8, alinéa 1, doivent être remboursées.

Article 10. – Procédure. ¹ Les demandes de prêt ou de subventions, conformément à l'article 8, doivent être adressées par le requérant au canton qui les transmet avec ses propositions au Bureau fédéral pour la construction de logements.

² Le Bureau fédéral pour la construction de logements statue sur les demandes lorsque le montant du prêt n'excède pas 5 000 000 de francs. Dans les autres cas, il

transmet la demande, avec ses propositions, au Département fédéral de l'économie publique.

Article 11. – Contrôle. Les devis, les comptes et l'exécution des travaux seront contrôlés par des hommes de métier.

Article 12. – Paiements. ¹ Les prêts de la Confédération sont payés aux bénéficiaires après l'exécution des travaux. ² Des acomptes peuvent être versés jusqu'à concurrence de 90% du prêt. Les demandes d'acomptes doivent être accompagnées d'un rapport intermédiaire sur l'avancement des travaux et d'état de frais.

Article 13. – Exécution. ¹ Le Département fédéral de l'économie publique est chargé de l'exécution de la présente ordonnance.

² Il peut déléguer tout ou partie de ses attributions au Bureau fédéral pour la construction de logements.

Article 14. – Entrée en vigueur. La présente ordonnance entre en vigueur le

Berne, le

Au nom du Conseil fédéral suisse:
Le président de la Confédération.
Le chancelier de la Confédération.

Commentaires

1. Bases légales

Texte de la loi

L'article 4 bis de la loi fédérale modifiant la loi fédérale concernant l'encouragement à la construction de logements a, dans sa version du 20 mars 1970, la teneur suivante:

Oltre les subventions prévues à l'article 4, des prêts et des cautionnements peuvent être octroyés aux communes et autres corporations de droit public, de même qu'à des institutions d'utilité publique, pour le raccordement des terrains à bâtir. Le Conseil fédéral fixe les conditions.

Objectifs

Le but de la disposition à introduire dans la législation fédérale sur le logement actuellement en vigueur est de garantir avec d'autres mesures un marché libre du logement et, par là même, de créer une offre suffisante de logements à loyers abordables. L'aide financière que garan-

tiront la Confédération, les communes, d'autres corporations de droit public ainsi que des institutions reconnues d'utilité publique doit accroître l'offre en terrain prêt à la construction. Ainsi se réalise une des premières conditions propres à multiplier l'offre en logements à loyers favorables.

L'aide de la Confédération à l'équipement de terrains à bâtir doit, en fonction de ces objectifs, être conçue de manière à préparer – parallèlement avec d'autres mesures – une conception fédérale à long terme de l'habitat et à s'y incorporer. On relève à ce sujet que les dispositions en vigueur sont celles d'une ordonnance du Conseil fédéral basée sur l'article 4 bis de la loi fédérale s'appuyant elle-même sur l'article 34 quinquies, alinéa 3 de la Constitution fédérale (article sur la protection de la famille), alors que la politique à venir, qui doit être elle aussi légalement fondée, trouvera sa base dans l'article 22 quater de la Constitution (articles du droit foncier).

2. Principes

Mesures en vue de la mise à disposition de terrain à bâtir

Dans la suite des diverses opérations qui font passer un terrain jusqu'ici agricole en terrain équipé, la délimitation constitue la première décision. Elle se produit soit dans le cadre d'un plan local, soit par le fait de quelques propriétaires ou promoteurs. La délimitation en fait un terrain à bâtir potentiel qui, à première vue, ne se distingue en rien du terrain à utilisation agricole. Cette potentialité résulte soit de la possibilité offerte objectivement par l'aménagement local, soit de l'intention arrêtée du propriétaire.

La délimitation s'accompagne de l'attribution à une zone, procédure qui détermine comment et avec quel degré d'occupation le terrain en question peut être bâti. On peut parler dès lors d'un terrain à bâtir potentiel légalisé.

Dans le même temps ou immédiatement après, mais toujours dans la phase des études locales, a lieu l'étude de l'équipement général. Si cette dernière est achevée, on a affaire à un terrain légalisé prêt à l'équipement. Le pas suivant est celui de l'exécution de l'équipement général. Le terrain est alors pourvu d'équipement.

L'équipement général ne s'exécute souvent qu'au moment de la construction. Dans ce cas, l'étude des raccordements va de pair avec celle de l'équipement. On peut parler d'un terrain prêt à l'équipement et au raccordement. L'avant-dernière opération est l'exécution des raccordements. On a enfin le terrain équipé. Ce dernier devient enfin un terrain prêt à la construction lorsque les dernières conditions légales sont élucidées et arrêtées (rectification des limites, système collectif ou individuel des opérations de construction, etc.).

Les difficultés les plus fréquentes, dans la succession de ces opérations, ont trait à l'équipement général. Pour les lever, une aide financière est devenue indispensable, surtout dans les communes où cette tâche occupe une place particulièrement importante. Cela n'est pas le cas seulement dans les villes et dans les faubourgs, mais aussi dans des communes rurales que les embarras financiers empêchent de prendre des mesures d'équipement.

Les dispositions de l'ordonnance d'application III relative à l'aide fédérale à l'équipement consistent essentiellement, sur la base de ce qui précède, à préparer la participation de la Confédération aux dépenses faites par les communes pour l'exécution de l'équipement général.

Législation sur l'équipement

La promulgation d'exigences relatives à l'équipement des terrains à bâtir est aujourd'hui de la compétence des cantons; aussi longtemps tout au moins que la Confédération n'a pas fait usage de la compétence que lui donne l'article 22 quater de la Constitution fédérale «d'édicter par la voie législative des principes applicables aux plans d'aménagement que les cantons seront appelés à établir en vue d'assurer une utilisation judicieuse du sol et une occupation rationnelle du territoire» et qu'elle n'a pas promulgué une loi fédérale dans ce sens.

Une enquête menée auprès des cantons par l'Association suisse pour le plan d'aménagement national pour connaître les prescriptions en vigueur dans ce domaine a fait apparaître une effrayante carence. La plupart des cantons ne connaissent que les éléments d'une législation sur l'équipement et règlent ces problèmes par les moyens modestes qu'ils se sont donnés. Même sans invoquer la base constitutionnelle de l'article 22 quater Cst, la Confédération n'est donc pas liée par des législations cantonales dans l'élaboration de prescriptions sur l'octroi de subventions aux installations d'équipement.

Les prescriptions de l'ordonnance III traitent essentiellement des exigences qui découleront de la future législation fédérale sur l'équipement, cela toutefois avec deux restrictions qui ne sont pas sans importance: d'une part, ces prescriptions se restreignent au cadre fixé par l'article 34 quinquies Cst et par l'article 4 bis de la loi fédérale; d'autre part, la législation fédérale sur l'équipement prendra effectivement place dans la loi fédérale d'exécution de l'article 22 quater Cst.

De l'avis général, la législation fédérale sur l'équipement devrait avoir la teneur ci-après:

- Les communes ont l'obligation de prévoir l'affectation future de leur territoire et l'équipement correspondant. Elles y procèdent par des plans directeurs d'affectation et d'équipement. Les communes doivent en outre disposer d'un plan directeur financier où apparaissent les dépenses nécessaires à la réalisation des plans et les ressources à disposition.
- Lorsque la distribution défavorable des parcelles ou la rénovation d'un quartier l'exigent, une construction rationnelle doit être rendue possible par un remaniement parcellaire (avec exécution de travaux d'équipement) ou par des rectifications de limites. La législation fédérale règle les

arrêtés d'introduction; la législation cantonale d'exécution règle la procédure.

La législation fédérale pour l'aide à l'équipement serait la suivante:

– La Confédération encourage l'équipement et le raccordement des terrains à bâtir pour la construction de logements en garantissant des prêts jusqu'à concurrence de 100% des dépenses subventionnables. A la place de prêts directs de la Confédération, celle-ci peut cautionner des prêts bancaires, en prendre en charge les intérêts et amortissements de telle sorte que le bénéficiaire soit placé dans la même situation que s'il recevait un prêt de la Confédération.

– L'aide s'étend au coût des routes et des chemins, aux conduites d'eau, de gaz et d'électricité ainsi qu'à l'évacuation des eaux usées. Il est envisagé d'y comprendre encore d'autres éléments de l'infrastructure tels que garderies, écoles élémentaires, etc. En assurant les prêts, on prendra en considération les autres subventions fédérales et cantonales, telles que celles pour l'épuration des eaux. L'aide au coût des raccordements sera restreinte et ne sera accordée que là où la construction de logements est facilitée par une aide des pouvoirs publics. On pourra également l'attribuer dans les ensembles dits «mixtes» (logements libres, ordinaires et sociaux groupés dans le même quartier, voire sur le même terrain).

Les prêts seront libérés d'amortissement au cours des cinq premières années; ce délai peut exceptionnellement être prolongé à dix ans. Le remboursement aura lieu après vingt ans, exceptionnellement après vingt-cinq.

Les prêts porteront intérêt à 2% au début. Le taux s'élève ensuite graduellement, de manière à atteindre, après dix ans au plus tard, le taux moyen de la première hypothèque. Exceptionnellement des allègements pouvant aller jusqu'à la libération (?) de l'intérêt peuvent être accordés.

– La Confédération encourage la réservation de terrains pour le logement. Elle accorde à cet effet des prêts à taux avantageux, amortissables et garantis par hypothèques. Les prêts sont assurés dans la règle pour une période de dix ans. Ils peuvent être accordés à des particuliers bénéficiaires de l'aide générale à la construction de logements comme à des communes avec obligation cependant pour elles de les faire revenir après l'exécution des bâtiments à des particuliers remplissant les conditions pour bénéficier de l'aide générale à la construction de logements.

La Confédération est seule responsable des subventions

à l'équipement et des subventions à la réservation de terrains à bâtir pour le logement. Les cantons ont la faculté de prendre des mesures complémentaires. Pour garantir aux cantons leur contrôle sur l'activité en matière d'aménagement et de construction, les demandes de prêts seront adressées au canton qui les fera suivre à la Confédération avec son préavis.

Une gradation de l'aide fédérale selon la capacité financière des communes ne se justifie pas. Une situation alarmante en matière d'équipement existe aussi dans des communes riches, notamment autour des centres régionaux. La fortune ne signifie en aucune manière la liquidité. Si l'aide fédérale n'était accordée aux communes réputées financièrement fortes qu'à des conditions moins favorables, par exemple intérêts plus élevés, remboursements plus rapides, l'offre en terrain équipé se trouverait entravée, dans mainte région, là où elle est le plus utile et l'abaissement de prix qui se serait normalement produit là ne déploierait pas ses effets alentour. Un traitement plus dur, de 5% peut-être, de toutes les communes entraînerait une diminution d'un quart ou de moitié de l'efficacité économique de l'ensemble de l'aide à l'équipement.

Les prêts de la Confédération et ses contributions à l'aide indirecte seront prélevés sur un fonds de roulement à créer. Dans l'hypothèse où l'aide à l'équipement des quartiers d'habitation couvre le même volume de construction que celui qui bénéficie par ailleurs de l'aide publique (10 000 logements par an), l'engagement annuel de la Confédération s'élèverait à 100 millions de francs.

Les sorties de fonds atteindraient, après environ quinze ans, leur plafond de 15 milliards de francs. La Confédération consacrerait d'autre part environ 30 millions de francs par an à la réduction des intérêts. Ces chiffres ne comprennent pas la participation à la réservation de terrains.

3. Commentaire des articles

Article premier. – Cet article de principe reprend les termes de l'article 4 bis de la loi fédérale. Il les complète cependant par l'énoncé des objectifs de l'article 1 de la loi selon lequel «la Confédération encourage, en particulier, les efforts qui contribuent à accroître l'offre de logements nouveaux dont les loyers soient supportables pour les familles à revenus modestes (construction de logements à caractère social)».

Art. 2. – L'article 2 distingue les coûts de l'équipement général et ceux des raccordements et précise que les dépenses de l'équipement général reconnues subventionnables sont couvertes en totalité par la Confédération, alors que celles des raccordements ne le seront que dans la mesure où il s'agira de logements construits avec l'aide des pouvoirs publics.

On fait parfois à cette distinction entre équipement et raccordement l'objection qu'il sera difficile de déterminer ce qui appartient à l'un et à l'autre. En pratique, même un profane peut déceler dans les plans d'aménagement locaux (plan de zones, plan des circulations, plan des canalisations, plans directeurs correspondants, etc.), quelles mesures sont à prendre pour remplir les tâches d'équipement.

L'équipement général alimente le territoire à bâtir d'une commune par des installations de première importance. Est considéré comme territoire à bâtir celui qui est délimité comme tel par le plan des zones et qui se distingue du territoire sans affectation spéciale (territoire utilisé par l'agriculture, la vigne ou la forêt) à l'exclusion encore des espaces libres, des surfaces de verdure et autres. Dans les communes sans plan de zones, est considéré comme territoire à bâtir celui qui a été équipé par la commune ou dont l'équipement est prévu par des plans spéciaux (plans de quartier par exemple).

Entrent en considération pour l'aide, les dépenses pour les routes et chemins, les conduites d'eau, de gaz et d'électricité, ainsi que les évacuations d'eaux usées. D'autres éléments de l'infrastructure à prendre en considération dès maintenant sont définis par le texte de l'article 4 bis de la loi.

Pour ne pas entraver la réalisation de l'objectif général qui consiste à provoquer une assez forte offre de terrain équipé, on a dû renoncer à différencier l'aide de la Confédération aux coûts de l'équipement. On a par conséquent renoncé à chercher quelle proportion de ce dernier est exécutée en faveur des habitations du marché libre. On n'a pas davantage pris en considération la force financière des communes ni subordonné l'aide fédérale à des prestations cantonales.

Par contre, une différenciation paraît se justifier dans l'aide fédérale au coût des raccordements. Il fallait ici éviter par-dessus tout que les prêts de la Confédération soient utilisés par des propriétaires pour s'éviter toute prestation ou qu'ils entraînent une hausse des prix du sol.

Une aide fédérale aux dépenses des raccordements ne sera par conséquent consentie que pour autant que le terrain raccordé soit affecté à la construction de logements bénéficiant de l'aide des pouvoirs publics, qu'il s'agisse d'aide fédérale ou de mesure cantonales ou communales d'encouragement. Ici, rien ne s'oppose à ce que les crédits aux dépenses de raccordement soient accordés aux réalisations dites mixtes (logement du marché libre, logements ordinaires ou sociaux dans le même quartier ou sur le même terrain); dans des cas isolés, la part des dépenses afférente aux constructions subventionnées pourrait sans difficultés être communiquée.

La distinction entre équipement et raccordement permettra, grâce à l'aide différenciée, d'éviter d'autres restrictions et interventions telles que droits d'emption et de préemption des pouvoirs publics, annotations et autres. De telles mesures alourdiraient la réalisation des objectifs vers lesquels on tend.

Art. 3. – C'est au niveau local que l'aménagement se préoccupe de l'occupation judicieuse et de l'utilisation efficace du territoire. L'aménagement local doit se conformer aux plans cantonaux ou régionaux là où ils existent, de même qu'il doit prendre en considération les intérêts du canton, de la région et des communes avoisinantes. Le canton juge de son bien-fondé.

En adressant une demande d'octroi d'aide fédérale, la commune doit s'appuyer au moins sur un plan d'affectation et d'équipement qui trace les grandes lignes de l'équipement conformément aux objectifs d'aménagement et aux besoins de la commune. Cette étude doit prendre la forme d'un plan de zones, d'un plan de quartier ou de tout autre plan ayant force contraignante pour les propriétaires, prévu par la législation cantonale, au plus tard au moment de l'échéance de l'aide fédérale.

Des lois cantonales d'application ne sont en principe pas nécessaires. Il est cependant recommandé aux cantons qui ne disposent actuellement d'aucune disposition en matière d'aménagement ou dont les dispositions sont insuffisantes de parer à cette lacune. Le cas pourrait en effet se produire que des communes rencontrent, faute de base légale, des difficultés à remplir les conditions exigées par l'article 4 de l'ordonnance III. C'est précisé dans la période de transition – les prescriptions de l'ordonnance III seront vraisemblablement, dans deux ans au plus, intégrées dans la conception à long terme

qu'établira la Confédération pour le logement – qu'il s'agit d'éviter les cas de conflit par une souplesse dans la procédure et dans le comportement administratif.

Art. 4. – Une des premières conditions de l'aide fédérale est la garantie d'une judicieuse mise en valeur du terrain (ch. 1). La possibilité légale d'imposer un remaniement parcellaire pourrait par exemple suffire, avec l'assurance que ce remaniement se réalisera. Là où les bases légales font défaut, elles peuvent être remplacées par une obligation contractuelle admise par les propriétaires.

La garantie d'une participation des propriétaires aux dépenses d'équipement (ch. 2), adéquate et exigible à court terme, sera imposée en considérant, d'une part, que les dépenses d'équipement doivent être en partie à la charge des propriétaires et, d'autre part, que les dépenses de raccordement sont principalement à la charge des particuliers. Là où les possibilités légales pour l'application de cette règle manquent par défaillance de la législation cantonale, cette lacune peut être comblée par un accord contractuel des propriétaires.

On peut affirmer, sur la base d'expériences pratiques, que l'équipement ne s'exécute dans la règle que lorsque les promoteurs sont à pied d'œuvre. Dans la plupart des cantons, les communes ont la possibilité d'exécuter elles-mêmes les raccordements et de les facturer aux propriétaires.

Un terrain équipé, et tout particulièrement un terrain équipé pour l'habitat avec l'aide de la Confédération, devrait être effectivement bâti et non pas thésaurisé. Là où la Confédération accorde une aide à l'équipement, le raccordement doit être garanti, voire assuré; là où elle aide au raccordement, c'est la construction elle-même qui doit l'être (ch. 3 et 4).

Les conséquences de la non-observation des conditions et obligations sont réglées par l'article 9 de l'ordonnance III. Il faut toutefois mentionner ici que, dans les deux années de la période transitoire, qui sont en même temps la période de rodage, une application rigoureuse de l'article 9 ne paraît pas opportune.

Art. 5. – Les prêts de la Confédération s'élèvent normalement à 100% des travaux subventionnables pour faciliter au maximum leur financement. Les subventions qui pourraient être versées aux bénéficiaires par d'autres sources doivent être prises en considération. Il s'agit avant tout

des subventions fédérales dans le cadre de la protection des eaux, des subventions cantonales pour l'équipement et des contributions de plus-value qui deviennent exigibles avant leur terme.

Contrairement aux autres prescriptions dans le domaine de l'encouragement à la construction de logements, l'article 4 bis de la loi fédérale ne prévoit aucun plafonnement des obligations assumées par la Confédération. D'une part, il ne faut pas compter que les assurances données par la Confédération atteindront dans les deux prochaines années des montants importants; d'autre part, la plupart des prêts ne seront payables qu'après la ratification d'une longue procédure et, dans la période transitoire, ils pourront être réinvestis (?). Dans l'action à long terme, un plafonnement d'ensemble est prévu.

Art. 6. – C'est après cinq ans environ que l'équipement procure ses premiers avantages financiers. A l'expiration de ce délai, il faut compter que les logements seront habités et que les premiers impôts nouveaux parviendront à la commune.

L'expérience montre qu'il serait possible de rembourser totalement les prêts en vingt ans au plus. Il apparaît toutefois judicieux de pouvoir prolonger exceptionnellement ce délai de cinq ans. Une telle prolongation peut aussi être accordée après coup, surtout si au cours des années des circonstances surgissent qu'on n'avait pu prévoir au moment où le prêt fut assuré.

Les subventions de la Confédération, des cantons ou de tiers aux installations d'équipement seront utilisées pour rembourser partiellement la Confédération.

Art. 7. – L'article 7 traite de l'encouragement sous la forme de taux d'intérêt favorables qui permettent d'espérer que l'aide offerte sera acceptée. Cela ne va pas de soi. De nombreuses communes croient à tort que la construction de logements leur cause une charge financière à long terme. Les expériences ont montré que l'accroissement des logements amène certes dans les communes des difficultés de trésorerie à court terme, mais n'a en revanche aucun effet défavorable à long terme et se traduit finalement de façon positive sur les conditions financières de la commune.

L'aide fédérale à l'équipement annoncée depuis quelque temps a incité diverses communes dans les grandes agglomérations à se montrer réservées dans leurs propres travaux d'équipement à fins locatives. Le danger existe

donc que cette réserve se prolonge dans l'attente de la législation sur le logement, ce qui fera tout sauf alléger le marché du logement et aggravera les besoins de terrains équipés. Il apparaît dès lors important que la réglementation qui va être appliquée pendant la période transitoire comporte des dispositions définitives quant aux intérêts et aux conditions de remboursement des prêts de la Confédération.

L'article 7 représente ainsi l'élément central de ce projet. L'aide fédérale à l'équipement fonctionnera ou ne fonctionnera pas selon que ceux à qui elle est destinée l'acceptent ou non. Toute augmentation de l'intérêt de départ de 2% porterait donc un sérieux préjudice au projet.

Après l'écoulement de la période de dix ans, la commune a, dans la règle, surmonté ses difficultés de financement et de trésorerie, si bien qu'à dater de là, les conditions usuelles du marché doivent entrer en vigueur. Cette disposition constitue en même temps une saine pression sur les communes pour qu'elles veillent, dans leur propre intérêt, à ce que le terrain équipé avec l'aide de la Confédération soit rapidement construit et affecté à son usage locatif.

Art. 8. – L'article 8 autorise la Confédération, pour se décharger et lorsque le marché des capitaux le permet, de garantir l'aide à l'équipement par le canal des banques en cautionnant les sommes consacrées à l'équipement et en assurant l'amortissement et les intérêts conjointement avec le bénéficiaire conformément aux articles 6 et 7 ci-dessus. Les amortissements payés par la Confédération lui seront rétrocédés sans intérêts par le bénéficiaire pour qu'il se trouve, ici également, dans la même situation que s'il avait reçu une aide directe de la Confédération.

Il est prévu, dans le cas d'une aide indirecte de la Confédération, que des contrats entre les trois intéressés: Confédération, bénéficiaire de l'aide et établissement de crédit, régleront les détails.

Art. 9. – Les dispositions de l'article 9 de l'ordonnance III complètent l'article 16 de la loi fédérale où sont formulés les principes applicables lorsque l'aide fédérale est détournée de son but.

Dès l'instant que les conditions et les exigences formulées à l'article 4 ne sont plus remplies, les prêts doivent porter intérêt aux conditions normales du marché. On rappelle ici, une fois de plus, la pratique de l'article 4 de

l'ordonnance III qui recommande une certaine souplesse dans les deux années de la période transitoire et de rodage et qui permet d'allonger de manière appropriée les délais imposés pour le respect des conditions.

L'alinéa 2 permet à la Confédération de prendre, à côté des prescriptions pour la perception des intérêts, d'autres mesures plus sévères. Comme elles risquent d'être particulièrement graves, une certaine retenue est recommandée.

Les décisions éventuelles basées sur l'article 9 de l'ordonnance III fixeront les cas particuliers. Elles pourront être attaquées par les voies du droit et, le cas échéant, reconduites.

Art. 10. – Le fait que les demandes de subventions doivent être adressées à la Confédération par le canal des cantons est précisé déjà à l'article 3 qui demande l'examen cantonal du bien-fondé des plans d'aménagement communaux. On s'efforcera par ailleurs de simplifier la procédure autant que possible.

Les requêtes pour des prêts d'une importance ne dépassant pas 5 millions de francs seront les plus fréquentes. Il n'y a pas lieu de distinguer ici s'il s'agit de requêtes pour une aide directe ou indirecte. Dans l'ensemble, les obligations de la Confédération pour l'aide à l'équipement ne devraient pas dépasser, dans les dix prochaines années, sur la base d'une estimation indicative, la somme de 50 millions de francs. En pratique, les finances fédérales supporteraient ainsi une charge annuelle d'environ un million de francs.

Dans la délégation de compétences au Bureau fédéral pour la construction de logements, il est précisé qu'un prêt du montant de 5 millions de francs entraîne pour la Confédération une charge annuelle de 100 000 francs environ.

Art. 11. – Il apparaîtra par la suite si l'administration doit faire appel pour son contrôle à des experts indépendants ou si elle constituera son propre groupe de collaborateurs.

Art. 12. – L'article 12 est conforme à l'article 33 de l'ordonnance I et à l'article 47 de l'ordonnance II.