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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 53 (1980)

Heft: 7-8

Vereinsnachrichten: Congrès annuel de l'Union suisse pour l'amélioration du logement, le 7 juin 1980, à Fribourg

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 28.07.2025

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

Congrès annuel

de l'Union suisse pour l'amélioration du logement, le 7 juin 1980, à Fribourg

Présentation

Un mois après l'assemblée annuelle de la section romande, c'est à Fribourg que se déroulait le congrès annuel de l'Union suisse pour l'amélioration du logement, qui était consacré au thème suivant:
«Encouragement de la propriété ou encouragement à la construction de logements?»
L'on venait d'apprendre la décision des quatre grandes banques suisses d'augmenter une nouvelle fois d'un demi pour cent le taux de l'intérêt hypothécaire dès le 1er octobre. Des prises de position très vigoureuses se sont élevées contre cette nouvelle augmentation de 4½ à 5%. Les congressistes attendaient donc avec impatience l'exposé de M. Leo Schürmann, vice-président du directoire de la Banque Nationale. Celui-ci a souligné l'incohérence et l'arbitraire de cette décision inopportune, qui entrave la lutte contre l'inflation que la Banque Nationale suisse tente de mener. Les quatre grandes banques justifient cette hausse du taux hypothécaire par la nécessité d'offrir un rendement supérieur à l'épargne, et par là de l'encourager: c'est en fait reprendre d'une main ce qu'on donne de l'autre, puisque cette hausse du taux de l'intérêt hypothécaire se traduit presque automatiquement par une hausse des loyers, et par une hausse des prix de la construction et des terrains. A la fin de la journée, les membres présents de l'USAL ont approuvé deux résolutions, l'une condamnant cette hausse subite du taux hypothécaire, l'autre demandant aux pouvoirs publics, de la Confédération aux communes, d'encourager à nouveau vigoureusement la construction de logements à des prix modérés.
Entre-temps, divers exposés avaient été présentés: de M. Guggenheim, directeur de l'Office fédéral du logement, de M. Stettler, conseiller exécutif à Illnau, de M. Beat Kappeler, secrétaire de l'Union syndicale suisse, et de M. Gérald Ayer, de Fribourg.
Faute de place dans le présent numéro, nous nous bornons à reproduire les exposés de M. Guggenheim et de M. Ager, avec l'espoir de pouvoir présenter les autres conférences dans un numéro ultérieur de notre revue.

Faute de place dans ce numéro, nous reportons à septembre le compte rendu de l'assemblée annuelle de l'USAL romande du 10 mai 1980 à Genève.

Les mesures fédérales destinées à encourager l'accession à la propriété de logements et de maisons familiales

Me Thomas C. Guggenheim, directeur de l'Office fédéral du logement, Berne

1. Aperçu général

L'article 34 sexies de la Constitution fédérale donne à la Confédération la compétence de prendre des mesures «afin d'encourager la construction, ainsi que l'accession à la propriété de logements et de maisons familiales». Aussi, avant de m'exprimer en détail sur les mesures destinées à encourager l'accession à la propriété, permettez-moi de vous donner une vue d'ensemble.
Nous partons de l'idée que l'offre de logement pour le particulier et sa famille doit être avant tout l'affaire du système de l'économie de marché. Les interventions étatiques sur ce marché reposent sur le fait que dans notre système économique le libre jeu de l'offre et de la demande permet de satisfaire en principe les besoins existants, mais que le caractère propre de certains biens du marché entre souvent en conflit avec les règles du jeu nécessaires au fonctionnement du mécanisme des prix. En d'autres termes, les prestations déjà assurées au niveau du marché libre ne sont que partiellement compatibles avec des considérations supérieures de politique sociale. Si toutefois on s'interroge sur la nécessité et l'opportunité des interventions étatiques dans le domaine du logement, il convient alors d'éclaircir si ce secteur dispose des attributs qui permettent la poursuite des objectifs de l'économie de marché. Il faudra examiner en outre si l'activité déployée sur le marché du logement s'avère essentielle sur le plan de la politique sociale.
Je ne tiens pas ici à m'étendre plus longuement sur les aspects théoriques du marché et des prix. Je dois pourtant souligner à ce propos que les résultats découlant du système de marché ne vont généralement pas à l'encontre des objectifs d'une politique sociale pleinement responsable. On peut citer un exemple: si l'on laisse agir librement les forces du marché, l'utilisation d'une parcelle visant à atteindre un rendement maximum peut aboutir à des résultats qui ne pourront pas être acceptés sans autre. Je vous rappellerai à cet égard l'absence de groupes d'intérêts économiquement faibles ou l'augmentation constante des prix des immeubles et des loyers due aux valeurs immobilières croissantes et inflationnistes, etc.
La politique du logement ne doit pas être entravée par l'augmentation restreinte de l'offre quantitative de logements. Elle doit remplir des tâches d'ordre politique sur le plan social et mobilier. Elle constitue un instrument destiné à régulariser la politique conjoncturelle et économique; elle fait finalement partie de la politique de la construction urbaine, de l'aménagement du territoire et de l'environnement. C'est la raison pour laquelle toute assimilation exclusive de la politique du logement à des faits historiques précis est inexacte. A cet égard, et au vu des efforts qui transparaissent dans le cadre de la nouvelle répartition des tâches, il serait douteux de comprendre la politique du logement exclusivement comme un instrument de politique sociale. Dans les secteurs de l'encouragement de l'accession à la propriété, de la rénovation, de la politique structurelle, du maintien de la capacité de l'économie de la construction et de l'économie d'énergie dans les bâtiments, où de nouveaux problèmes apparaissent continuellement, la politique du logement devrait réagir en se basant sur l'un des mandats généraux que la Constitution lui a confiés.
Aujourd'hui, l'Etat soutient l'offre d'une part et encourage d'autre part la demande par des mesures spécifiques.
L'Etat prend les mesures suivantes en faveur de l'offre:
— il assure un financement suffisant de la construction de logements;
— il assure l'équipement des terrains à bâtir et octroie des aides financières à cet égard;
— il soutient financièrement les maîtres d'ouvrage s'occupant de la construction de logements à caractère public;
— il octroie des subventions aux couches défavorisées de la population, qui sont contraintes de se tourner vers les pouvoirs publics pour satisfaire leurs besoins en logement par suite de la faiblesse de leur revenu et de leur fortune; il s'agit, entre autres, des invalides, des personnes âgées, de celles qui nécessitent des soins, des personnes à revenu modeste, ainsi que des familles nom-

breuses et des habitants des régions de montagnes.
Au niveau de la demande, les principales aides sont:
– protection du locataire contre les excès du propriétaire; on citera ici en premier lieu l'arrêté contre les abus dans le secteur locatif;
– mesures d'encouragement en faveur de l'accession à la propriété de logements et de maisons familiales.
Ces mesures, tant au niveau de l'offre qu'à celui de la demande, forment un tout. Si l'on réduit ou l'on renforce quelque part, cela aboutit automatiquement à modifier l'autre composante. Par exemple, la proportion des propriétaires de logements pourrait être notablement accrue, ce qui aboutirait automatiquement d'une part à diminuer le nombre des logements à louer qui pourraient bénéficier d'une aide des pouvoirs publics du côté de l'offre, et d'autre part les dispositions relatives à la protection des locataires pourraient être considérablement réduites.
Actuellement, les possibilités existantes sur le plan fédéral au niveau de l'offre et de la demande sont assurées par les deux articles constitutionnels 34 sexies et 34 septies, ainsi que par les lois d'application qui s'y rapportent, à savoir la loi encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements et de maisons familiales, la loi fédérale sur l'amélioration du logement dans les régions de montagnes, ainsi que l'arrêté relatif aux abus dans le secteur locatif. Les cantons et les communes sont néanmoins conviés dans le domaine de l'offre et dans le secteur de l'encouragement de l'accession à la propriété à agir davantage qu'ils ne l'ont fait jusqu'ici. L'aide fédérale découlant de la loi encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements et de maisons familiales a été conçue initialement comme une prestation de base, pour laquelle un accroissement de moyens supplémentaires par les cantons n'est pas seulement possible, mais encore souhaité et dans bien des cas même nécessaire. Ceci est valable d'une manière générale, c'est-à-dire non seulement en faveur des logements à louer, mais aussi dans le domaine de l'encouragement de l'accession à la propriété.

2. L'encouragement de l'accession à la propriété

Le 7 mars 1979, le Département fédéral de l'économie publique a nommé une commission paritaire d'experts pour l'encouragement de la propriété de logements. Elle était présidée par M. le conseiller d'Etat Ferdinand Masset, de Fribourg. Cette commission a remis son rapport final à fin 1979.
Ce rapport présente à l'intention des différents responsables susceptibles de les mettre en œuvre, de nombreuses propositions et recommandations tendant à favoriser l'extension de la propriété de logements par des mesures financières, fiscales et de planification.
Le rapport décrit brièvement la situation actuelle dans le domaine de la propriété de logements, et il esquisse les buts et les conditions cadres liées à l'encouragement de la propriété.

2. 1. Questions de financement

Le marché suisse des capitaux permet un financement satisfaisant et efficace de la construction de logements. Il ne peut donc s'agir, si l'on recherche des possibilités alternatives de financement, d'intéresser les acheteurs traditionnels à de nouvelles solutions. Dans le cadre de l'encouragement de la propriété, la question qui se pose est bien plus celle d'élargir le cercle des bénéficiaires de crédit et par là même de faciliter l'accès à la propriété à un nombre supplémentaire de personnes. Dans ce contexte, la commission Masset a discuté divers modèles et accepté le principe qu'en Suisse le financement de la construction de logements est affaire de l'économie privée, à laquelle il appartient de développer de nouvelles formes pour l'octroi de crédits. A ce propos, il faut créer des conditions cadres qui permettent au marché de réaliser de nouveaux mécanismes. C'est pourquoi il serait souhaitable que les prescriptions légales n'entravent pas les éventuelles initiatives allant dans ce sens.
Les choses étant ce qu'on vient de rappeler, les délibérations du groupe responsable des questions de financement se sont concentrées sur les deux thèmes suivants:
1. Elargissement de l'aide fédérale, de manière à la rendre plus attayante, dans le cadre de l'actuelle loi encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements; on insiste spécialement sur la suppression des contrôles administratifs, on propose une nouvelle réglementation de l'octroi du cautionnement, une application plus souple des prêts fédéraux (abaissement de base) en perspective de la réalisation de nouveaux modèles de financement.
2. Encouragement à la propriété de logements à l'aide des ressources de la prévoyance professionnelle vieillesse (LPP) en donnant à l'assuré le droit à l'octroi de prestations de la part des institutions de prévoyance. Le projet du Conseil national de la LPP contenait déjà des propositions concrètes à cet égard. La commission Masset a soumis à la commission du Conseil des Etats pour l'étude de la LPP de nouvelles propositions, qui devraient être examinées par le Conseil des Etats au cours de la présente session.

2.2. Question fiscales

Les mesures d'encouragement dans le domaine fiscal touchent à la souveraineté des cantons; ainsi, pour de nombreuses tentatives de réformes, les organes de la Confédération doivent s'en tenir à de simples recommandations. A cet égard, il s'agit donc de supprimer dans le plus grand nombre de domaines les barrières fiscales qui entravaient l'accession à la propriété.
La commission Masset propose:
1. Reconnaissance de l'épargne visant à la propriété de logements comme force de prévoyance privilégiée sur le plan fiscal (LPP).
2. Limitation de l'imposition de la valeur locative (impôt pour la défense nationale, loi sur l'harmonisation fiscale).
3. Reconnaissance de l'acquisition de remplacement comme motif de sursis fiscal pour l'impôt sur le gain foncier (loi sur l'harmonisation fiscale).
4. Reconnaissance de la valeur de rendement comme base de l'imposition de la fortune (loi sur l'harmonisation fiscale).
5. Réduction des droits de mutation lors de l'achat de logements à habiter en propre (recommandation à l'intention des cantons).
6. Octroi plus généreux de défalcation des frais d'entretien, et sursis de l'impôt sur le bénéfice foncier, lors de la transformation de logements locatifs en logements en propriété (recommandations à l'intention des cantons).
Les comparaisons avec d'autres pays le montrent, la Suisse, même compte tenu des allégements prévus, ne ferait pas particulièrement bonne figure sur le plan de la politique fiscale. Et néanmoins, les résistances auxquelles il faut s'attendre et qui s'annoncent déjà, quant aux mesures fiscales d'encouragement, sont très sensibles. On invoque surtout des raisons de systématique fiscale, des raisons financières et administratives. De plus, les allégements fiscaux auraient un effet éminemment régressif, pourraient mener à une inégalité de traitement entre propriétaires et locataires, et ne favoriseraient pas en premier lieu l'acquisition de la propriété de logements, mais de manière tout à fait générale cette propriété même. Sur tous ces points, la commission Masset a pris position de façon détaillée.

2.3. Questions de construction et de planification

Les possibilités intéressantes de financement et les allégements fiscaux ne suffisent pas à eux seuls à augmenter le nombre des logements en propriété. La première condition est de pouvoir construire des logements dignes de ce nom ou de les offrir sur le marché. Pour cela, en plus de l'argent, il faut des terrains et du travail. Mais il faut aussi savoir intelligemment tenir compte des exigences du marché en ce qui concerne les prix, l'aménagement, la situation, la conception architecturale et la qualité du logement, sans oublier les conditions institutionnelles qui ne doivent pas entraver les intentions de construction, mais qui doivent aussi tenir compte des objectifs secondaires de politique sociale: lotissements appropriés ou revitalisation de l'habitat urbain. L'ensemble du secteur de la construction et de la planification prend une importance décisive. Les communes devraient mettre à disposition suffisamment de terrain à prix avantageux pour la construciton de maisons familiales. On pourrait arriver à réduire les coûts en diminuant les exigences des

règlements de construction et d'équipement, qui sont habituellement par trop perfectionnistes dans notre pays. De même, une simplification de la procédure d'obtention du permis de construire permettrait d'écarter des obstacles psychologiques.
La plupart de ces aspects, et surtout les questions de construction et de planification ressortissent presque exclusivement à la souveraineté des cantons et des communes, et ne sauraient être influencés qu'indirectement par la Confédération par le biais des conditions qu'elle lie aux subventions. Ainsi, dans ce domaine, la commission Masset ne pouvait que se borner à des recommandations d'ordre général. En définitive, le succès des mesures proposées dépend de la construction, de mettre à profit les possibilités que leur ménage la loi d'encourager la propriété de façon accrue.
On fait ainsi également allusion aux coopératives de construction et à leurs organisations.
Sur la base de mes expériences effectuées jusqu'ici, je suis personnellement convaincu que l'Union suisse pour l'amélioration du logement et les coopératives de construction de logements qui lui sont affiliées sont en mesure de soutenir activement le postulat de l'encouragement de l'accession à la propriété dans les domaines de la construction et de la planification, ainsi que de fournir un apport considérable à sa réalisation.

Propriété du logement et action coopérative

Conférence de M. Gérald Ayer, Fribourg.

Avec l'adoption en votation populaire, le 5 mars 1972, de l'article 34 sexies de la Constitution et la loi fédérale du 4 octobre 1974, la politique du logement a pris dans notre pays une orientation nouvelle, que connaissaient déjà la plupart des législations européennes en la matière. Les mesures d'encouragement à la construction, qui avaient porté jusqu'ici presque exclusivement sur les immeubles locatifs, tendent désormais à développer également l'accession à la propriété d'un logement ou d'une maison individuelle.
Il faut reconnaître que dans les milieux des coopératives d'habitation, l'idée de l'accession à la propriété du logement n'a jamais soulevé un enthousiasme débordant. La Déclaration des droits de l'homme de 1789 avait érigé la propriété en «droit inviolable et sacré». Quant au code Napoléon, qui a grandement influencé les codes civils européens, il était considéré comme le code de la bourgeoisie propriétaire. Dans les milieux populaires qui avaient appris durement à leurs dépens que la vie humaine ne faisait pas l'objet d'autant de garanties et de précautions, le droit privé de propriété resta longtemps suspect.
Une position plus nuancée se fait jour aujourd'hui. Certains se demandent si le mouvement coopératif lui-même ne devrait pas s'intéresser plus activement aux mesures destinées à favoriser l'accession à la propriété de logements, afin d'en faire bénéficier des couches plus larges de la population.

La propriété individuelle du logement

La propriété individuelle du logement paraît à première vue la solution la meilleure. Elle semble répondre en effet aux aspirations des familles à plus de sécurité dans son usage et à une plus grande indépendance économique, en les mettant à l'abri des résiliations et des hausses de loyer injustifiées. On ne peut nier non plus qu'il en résulte pour elles avec le temps et dans la plupart des cas des avantages de fortune, qui renforcent leur indépendance et peuvent représenter de plus une forme de prévoyance-vieillesse.
Et pourtant cette formule n'est pas sans inconvénients. En effet:
— Pour beaucoup de travailleurs, dans une économie qui n'est jamais à l'abri de la récession et va connaître sûrement des mutations technologiques importantes, mieux vaut peut-être une formule plus souple qui facilite une plus grande mobilité géographique.
— D'autre part, cette mobilité n'est pas seule en cause. Il est rare qu'un seul et même logement soit réellement suffisant à tous les stades de l'évolution de la famille. La possession d'un logement en propriété rend pratiquement impossible cette adaptation — qu'assure dans certaines coopératives un droit de priorité sur les logements vacants — ce qui permet de passer d'un petit logement à un plus grand et inversement, selon l'évolution de la famille.
— Enfin, l'achat ou la construction d'un logement payable par mensualités, avec dans la règle et selon la loi une participation initiale de 100%, risque de grever lourdement certains budgets familiaux et de se traduire par des privations excessives. L'enquête réalisée en 1977 par le Mouvement populaire des familles sur les ménages salariés de Suisse romande a révélé que 40% d'entre eux avaient un revenu total inférieur à 2800 fr. par mois. Ce n'est certainement pas dans cette couche importante de la population que l'on va trouver des candidats à la propriété! Il est plus réaliste d'en conclure que ces milieux en sont pratiquement exclus.
Ce qui ne veut pas dire pourtant que les coopératives d'habitation devraient par principe renoncer à toute action dans le domaine de la propriété individuelle du logement. Pour des raisons que j'exprimerai tout à l'heure, on ne voit pas quel serait le sens d'une action coopérative favorisant la propriété individuelle du logement en immeuble collectif. Mais si, par des acquisitions foncières judicieuses en zone rurale ou semi-rurale,

Résolution concernant l'encouragement de la construction et l'accession à la propriété de logements

Les coopératives de construction et d'habitation continuent, en première ligne, à poursuivre leur objectif, soit la construction d'immeubles locatifs à loyers modérés; à côté de cela, elles s'occupent également de l'accession, dans un cadre défini, à la propriété de logements.
Au congrès annuel du 7 juin 1980 à Fribourg, les coopératives et d'autres promoteurs de logements d'utilité publique qui sont associés à l'Union suisse pour l'amélioration du logement (USAL) se sont informés sur les possibilités d'encouragement à l'accession de la propriété de son propre logement. Certaines coopératives, membres de l'USAL ont déjà construit des maisons en propriété qu'elles ont cédées par la suite à leurs membres; actuellement d'autres coopératives de construction et d'habitation seraient désireuses d'aider les classes à revenus modestes de la population à accéder elles aussi à la propriété de son propre logement.
L'Union suisse pour l'amélioration du logement souligne que malgré ces efforts, à l'avenir aussi, l'accession à la propriété de son propre logement restera exclue pour la majorité de la population du fait des coûts élevés. On devrait alors mettre à la disposition de cette catégorie de la population assez de logements de qualité à louer à des prix modérés. Cela reste la tâche la plus importante de la construction de logements par les coopératives d'habitation et les autres promoteurs de logements d'utilité publique. La construction en forme coopérative est une garantie de ce qu'il est tenu compte des intérêts des habitants, tant en ce qui concerne leur sécurité dans la possession de leur logement que leur participation à sa gestion. Etant donné la pénurie de logements qui atteint, une fois de plus, un niveau inquiétant, l'USAL lance un appel aux autorités fédérales, cantonales et communales pour qu'elles encouragent à nouveau vigoureusement la construction de logements à des prix modérés.
Cette résolution a été approuvée par la quasi-totalité des membres de l'USAL.

par des constructions rationnelles et groupées, par une part laissée à l'autoconstruction, elle peut répondre à une demande de maisons familiales émanant de milieux plus modestes de la population, pourquoi pas? A la condition cependant, sous peine de se faire complice de la spéculation future, qu'elle soit quand même plus restrictive que la Confédération et étende par convention et garantie de dix à vingt ans au moins le contrôle sur les conditions d'aliénation.
Le recensement fédéral de 1970 a révélé que 28,1% des logements étaient propriété de leurs occupants, mais que les logements coopératifs ne représentaient que le 3,8% de l'ensemble des logements. On voit bien où se situe, aujourd'hui comme hier, la tâche essentielle de nos organisations.

Le droit réel d'habitation

Est-ce à dire que l'action coopérative doit en rester à la formule actuelle de la propriété collective de l'immeuble et du droit d'usage individuel concédé par contrat de bail?
Le Département fédéral de l'économie publique publiait en 1970 un rapport sur la création d'une nouvelle base constitutionnelle pour l'encouragement à la construction de logements et ouvrait une procédure de consultation auprès des cantons et des organisations intéressées.
Dans l'appréciation que j'exprimais alors à la demande et à l'intention du Mouvement populaire des familles, qui était consulté, et que je défendis aussi à l'USAL, je soulignais que l'accès à la «propriété» d'un logement ou d'une maison paraissait relever d'une conception trop restrictive. «La sécurité du logement, écrivais-je alors — peut être assurée juridiquement par d'autres moyens plus souples que la propriété lorsqu'il s'agit de logements en immeubles collectifs: usufruit, droit d'habitation, etc.»
Le législateur fédéral de 1974 a retenu cette idée à l'article 47 al. 2 de la loi sur le logement sous la forme suivante: «L'encouragement (de l'accession à la propriété) s'étend à d'autres droits réels ou personnels qui confèrent des prétentions semblables à celles qui découlent du droit de propriété, ainsi qu'à la propriété collective».
Dans la principale coopérative d'habitation de Suède, HSB, le droit d'occuper un logement résulte non pas d'un contrat de bail, mais d'un véritable droit réel d'habitation inscrit au registre foncier. Au point de vue légal, sa principale caractéristique est d'être un droit permanent, à vie, et non un droit renouvelable comme c'est le cas avec le contrat de bail. Il est donc synonyme de sécurité dans l'usage. En vertu des dispositions légales, on ne pourrait y mettre un terme que si le bénéficiaire violait gravement ses obligations, en ne payant pas ses charges mensuelles par exemple.
Le droit d'habitation est en principe incessible et ne passe pas aux héritiers. HSB admet cependant conventionnellement le transfert au conjoint survivant et aux descendants immédiats. Elle admet également le transfert du vivant de l'intéressé et en fixe les conditions. Celles-ci méritent d'être soulignées. Le plafond pour la reprise ne comprend pas seulement le remboursement des apports personnels, mais aussi l'amortissement déjà réalisé sur les prêts. Notons d'autre part que dans les charges mensuelles incombant à l'occupant, le 0,25% du coût du logement est attribué chaque année à un compte personnel sur lequel chacun peut prélever les montants nécessaires à la réfection interne de son habitation.
Le droit réel d'habitation n'est pas inconnu en droit suisse. Il est mentionné aux articles 776 et suivants du Code civil. Dans une expérience coopérative faite en 1961 dans le canton de Fribourg, on s'est inspiré de ces dispositions ainsi que des modalités introduites par l'organisation HSB. Dans le cadre d'une autre société coopérative, nous aurions souhaité pouvoir renouveler cette expérience en application de la disposition prévue expressément par la nouvelle loi. Malheureusement, les juristes de l'Office fédéral du logement, inquiets probablement d'une telle innovation, ont fait obstacle à cette tentative. Il faut souhaiter que le dialogue puisse s'ouvrir à nouveau à ce sujet et que l'art. 47, al. 2, de la loi trouve enfin un début d'application, selon le vœu exprimé également par la commission d'experts pour l'encouragement à l'accession à la propriété dans sa proposition 23.
Les droits tels que celui d'habitation sont présentés souvent, en langage juridique, comme des «démembrements» de la propriété, en raison desquels le droit que conserve le propriétaire n'est plus entier et exclusif. On parle alors de nue-propriété. Les attributs de la propriété — droit d'user de la chose, droit d'en recueillir les fruits, droit d'en disposer — étant partagés entre plusieurs personnes, on aurait très bien pu concevoir une terminologie juridique reconnaissant au titulaire du droit d'habitation une propriété d'usage (comme il existe en droit français, pour l'exploitation agricole, une propriété culturale). Question de mots peut-être, mais qui nous permet d'entrevoir une réalité qui fait coexister en fait deux propriétés sur la même chose, alors que la notion classique des «démembrements», les distingue nettement de la propriété.
Quoi qu'il en soit, le droit réel d'habitation permet de donner aux coopérateurs les avantages essentiels que confère la propriété, sans ses inconvénients. La famille en éprouve un sentiment plus fort d'autonomie et d'indépendance par rapport au groupe. Il faut savoir reconnaître ce qu'il y a de positif dans cette aspiration. En même temps — ceci paraît essentiel — il n'y a pas dissolution du patrimoine coopératif, le droit de disposer des immeubles, de les aliéner en particulier restant en mains exclusives de la coopérative, dont le but social se maintient ainsi de manière indéfinie dans le temps.

Le rôle irremplaçable de la coopérative d'habitation

Les coopératives d'habitation doivent reconnaître les aspects positifs d'une politique d'encouragement de l'accession à la propriété de logements. Mais ces mesures ne devraient jamais être conçues et généralisées de telle manière que ceux qui n'ont ni les moyens ni le désir de devenir propriétaires se voient contraints d'acheter leur logement faute d'autres possibilités.
Il incombe à des organisations telles que l'USAL de rappeler sans cesse aux pouvoirs publics l'objectif prioritaire d'une véritable politique du logement: promouvoir la construction de logements convenables à des prix abordables pour toutes les couches de la population, le subventionnement public intervenant en priorité pour combler l'écart existant entre les salaires et les coûts de l'habitation au bénéfice des couches sociales économiquement les plus faibles. Pour réaliser cet objectif, la construction d'immeubles collectifs par les sociétés coopératives d'habitation garde toute sa valeur. L'encouragement de l'accession à la propriété de logements ne doit pas se faire à ses dépens. Les coopératives d'habitation devraient d'autre part souligner avec force qu'elles ne sont pas du tout disposées, comme la commission d'experts sur l'accession à la propriété les y incite, à transformer en logements en propriété individuelle les immeubles collectifs dont elles sont propriétaires. Dès l'instant où les logements seraient vendus, il faut se convaincre que l'opération serait faite à la longue contre les faibles.
Sous peine de ne pouvoir jamais atteindre son but et d'être finalement coûteuse pour la collectivité, la politique du logement doit viser bien plutôt à l'affectation durable aux buts poursuivis des logements construits avec l'appui des collectivités publiques. Le marché du logement ne peut être socialement assaini dans notre pays que par une présence beaucoup plus massive de logements construits et exploités sans but lucratif et conservant durablement ce caractère. Le développement des coopératives d'habitation reste d'une brûlante actualité.
Aujourd'hui comme hier la propriété coopérative est, dans le domaine du logement, la garantie la meilleure de la liberté et de la sécurité du plus grand nombre.