

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 64 (1991)

Heft: 2

Artikel: Cap sur l'avenir

Autor: Nigg, Fritz

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-129158>

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.](#)

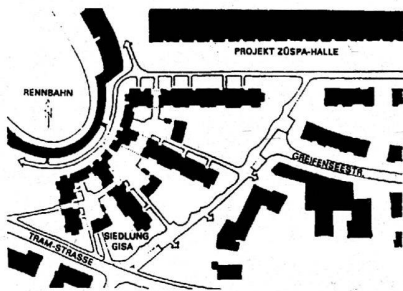
Terms of use

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: 16.05.2025

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

CAP SUR L'AVENIR



L

e marasme qui règne dans le secteur de la construction de logements va s'aggraver en 1991. La production de nouveaux logements diminuera en raison des taux d'intérêt élevés, des prix des terrains constructibles et de l'augmentation des frais de construction. Par conséquent, le coût du loyer d'un appartement de quatre pièces s'élèvera à 3000 francs et plus par mois. Le marché s'y oppose avec un non catégorique, et la protection tant dénigrée des locataires demeure sans effet. Pour l'immense majorité des locataires, de tels loyers sont insupportables, et pourtant ils ne constituent pas des abus au sens de la loi. Qui donc louera les nouveaux appartements construits et qui donc les achètera? Pire, qui les construira? Le nombre de logements et la forêt ont au moins un point commun : si la forêt ne pousse pas régulièrement, le nombre d'arbres diminue. Plus les coûts des nouveaux appartements renchériront l'an prochain, plus tard ils seront construits, et plus il faudra de temps pour que les loyers deviennent supportables. Il est donc aisé de prévoir un manque de logements. Le directeur de l'Office fédéral du Logement, Thomas Guggenheim, estime qu'il manquera dans les prochaines années des milliers d'unités, et ce qui n'est pas construit actuellement

manquera durablement dans l'avenir.

C'est précisément maintenant que les investisseurs institutionnels ont les mains liées, tout au moins ceux qui s'étaient engagés dans la construction de logements. Cette situation est moins imputable aux restrictions apportées à leur possibilité d'investir les capitaux du 2^e pilier qu'au fait qu'il devient impossible de se contenter de rendements nets absolument irréalistes. Les particuliers n'apparaîtront très certainement comme maîtres d'ouvrage d'appartements à louer que dans une mesure très limitée. Suite à la forte augmentation de leur déficit, les cantons et les communes ne montreront plus qu'un enthousiasme très relatif à construire des logements.

C'est donc vers les constructions d'utilité publique que se tournent maintenant les regards, et particulièrement vers les coopératives de construction. Leur force devrait résider dans le fait qu'elles agissent d'une manière anticyclique, c'est-à-dire qu'elles ne deviennent réellement très actives que lorsque les autres acteurs, orientés seulement vers les placements et les profits délaissent le secteur de la construction.

Pour que les coopératives de construction accroissent leur activité dans la construction, encore faut-il qu'elles y soient incitées de manière appropriée par l'Etat. Cette incitation n'est pas une violation de l'économie de marché, ni une création de privilèges. Les coopératives prennent en charge la reconstruction d'un parc de logements qui ne présente pas d'intérêt économique direct pour les autres producteurs.

Ces coopératives se chargent de tâches qu'il appartiendrait à l'Etat d'assumer à un prix beaucoup plus élevé,

et la pression politique dans ce sens devient de plus en plus perceptible. En dépit des expériences faites dans les pays à économie étatisée, le public exige de plus en plus que les villes et communes construisent des logements locatifs. L'on peut raisonnablement penser que les coopératives, à elles seules, n'arriveraient pas à répondre à toutes les demandes. En revanche, sans elles, l'objectif recherché ne sera jamais atteint, et ce constat est de plus en plus admis à tous les échelons de l'Etat.

La tâche des coopératives de construction est sensiblement facilitée par la modification de l'ordonnance d'exécution de la loi encourageant la construction et l'accession à la propriété (WEG), modification mise en vigueur par le Conseil fédéral en décembre 1990.

Dans la nouvelle ordonnance, les limites de revenus et de fortune pour les abaissements supplémentaires ont été revues. Les cautionnements et abaissements supplémentaires peuvent être utilisés de manière plus flexible, et l'on peut y recourir plus généralement. Les cantons et les communes sont incités à prendre des mesures complémentaires. De plus, un vœu important des coopératives a été pris en compte : les appartements de trois pièces sont dorénavant reconnus comme logements pour personnes âgées. Cette décision facilite la libération de logements familiaux sous-occupés sans pour autant mettre en difficulté des habitants âgés.

Pour promouvoir la construction de logements, les autorités fédérales accordent dorénavant des moyens financiers plus généreux. Nous sommes naturellement très satisfaits qu'une tranche plus importante soit accordée aux constructeurs de logements d'intérêt public. Même si les

▼ *Coopérative d'habitation Gisa, Zurich*



coopératives ne peuvent pas se soustraire à la pression exercée sur les coûts financiers, il est évident que les conditions cadres ont changé et qu'elles sont dorénavant beaucoup plus favorables. Le constat doit nous inciter à nous activer davantage.

Un premier pas consiste à ne pas s'appuyer uniquement sur l'aide fédérale, mais à recourir davantage à l'entraide des sociétés coopératives sur base privée et à la renforcer. De ce point de vue, nous avons atteint des résultats intéressants. Citons la fondation d'une Centrale d'émission pour financer les constructeurs de logements d'utilité publique. Elle est l'œuvre des organisations faitières et de l'Office fédéral du Logement. Cette Centrale émettra déjà l'été prochain un premier emprunt public d'environ trois cents millions de francs, qui sera mis à la disposition des membres.

Les démarches de l'USAL auprès de l'Office fédéral des Assurances sociales s'inscrivent dans le même contexte financier. Elles ont pour objectif de ne pas handicaper les placements hypothécaires des Caisses de pensions et de faire en sorte que les assurés puissent affecter leur avoir auprès des caisses de pensions à la souscription de parts sociales de coopératives de construction.

En conclusion, c'est à chaque coopérative de construction qu'il appartient, aujourd'hui comme demain, de construire, acheter, gérer des immeubles. Ni l'Etat, ni l'USAL ne peuvent se substituer aux coopératives pour assumer cette tâche difficile. Les comités de l'ancienne génération, qui se sont ces derniers temps surtout consacrés aux rénovations, ainsi que les plus jeunes sont appelés à relever ce nouveau défi. Ils seront aidés par le fait que le marasme actuel signifie une nouvelle chance pour le logement coopératif. Mais c'est à eux seuls de s'y mettre et de fixer le cap.

Fritz Nigg

UNE NOUVELLE ORDONNANCE EST ENTRÉE EN VIGUEUR

LA NOUVELLE ORDONNANCE ENCOURAGEANT LA CONSTRUCTION ET L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ (WEG)



Le Conseil fédéral a apporté, le 21 novembre 1990, des modifications importantes à l'ordonnance encourageant la construction et l'accession à la propriété (WEG), lesquelles sont déjà entrées en vigueur quelques jours plus tard.

Les modifications concernent d'une part la rénovation des immeubles anciens. L'aide pouvant être octroyée sur la base de la WEG a été formulée de manière plus flexible et plus ciblée. Il a été tenu compte en grande partie des propositions de la commission d'experts engagée autrefois, de telle sorte qu'aujourd'hui la rénovation d'immeubles anciens profitant de la WEG tient davantage compte des clients.

Alors qu'antérieurement la durée du plan de financement et de loyer était, en règle générale, de vingt-cinq ans pour les nouvelles constructions, cette durée peut aujourd'hui être augmentée à trente ans comme pour une caution. Ainsi, il est tenu compte de l'augmentation générale des taux d'intérêt. Une modification de la

pratique de l'Office fédéral du Logement va dans la même direction. Le loyer initial avec abaissement de base est fixé maintenant à 5,6% des coûts d'investissement, alors qu'il était antérieurement de 5,1%. Les augmentations de loyer intervenant tous les deux ans se montent aujourd'hui à 7% au lieu de 6%.

Le plafond des revenus et fortunes donnant droit à un abaissement supplémentaire a été fixé plus haut. Ainsi, le nombre de locataires et propriétaires pouvant profiter d'une aide fédérale supplémentaire a progressé. Il faut signaler que la Confédération peut encore augmenter ses aides pour autant que la commune ou le canton paie également des contributions en conséquence. Les effets de cette pratique se manifesteront essentiellement dans les contextes urbains. Par ailleurs, les abaissements supplémentaires représentent une certaine anticipation à l'arrêté fédéral urgent concernant l'aide cantonale aux loyers et aux paiements des intérêts hypothécaires actuellement en procédure de consultation.

Par ailleurs, l'évaluation du droit de superficie a été modifiée. Il est maintenant défini dans quelles conditions une indexation doit être acceptée.

Les maîtres d'ouvrage et organisations d'utilité publique du secteur de la construction de logements ont été encouragés à accroître le nombre de tâches transmises à leurs organisations faitières.

Les appartements de trois pièces et trois pièces et demie sont admis dorénavant comme logements pour personnes âgées pouvant profiter de l'abaissement supplémentaire (jusqu'à présent, la limite supérieure était fixée à deux pièces et demie). Grâce à cette modification, les personnes âgées pourront facilement envisager de quitter leurs appartements de grande taille.

Fritz Nigg