

# Les logements ne se construisent pas par proclamation

Autor(en): **Feller, Olivier**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **86 (2014)**

Heft 1

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-513984>

## **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.

## Les logements ne se construisent pas par proclamation

**Plusieurs régions de Suisse, en particulier l'Arc lémanique, Zurich et Bâle, souffrent d'une pénurie chronique de logements depuis plusieurs années. Notre pays doit donc construire davantage de logements. Des logements en propriété, des logements locatifs sur le marché libre et des logements d'utilité publique, de manière que l'offre soit adaptée à la diversité des situations locales et des besoins de la population.**

Mais les logements ne se construisent pas par proclamation. Il n'a pas suffi que le président François Hollande fixe à 500 000 le nombre de logements à construire dans l'Hexagone en 2013 pour que sa volonté se concrétise. On est même loin du compte. Le nombre de permis de construire délivrés en France a chuté de 15% par rapport à l'année précédente. Et le nombre de logements mis en chantier n'a pas atteint le seuil des 300 000! Pour ne pas perdre totalement la face, le président a demandé au gouvernement de limiter les possibilités de recours, de réduire de 35% le délai d'instruction des permis de construire et d'assouplir toutes les normes de construction (voir *Le Canard enchaîné* du 15 janvier 2014). Le constat n'est pas nouveau. Le marché du logement n'obéit pas à des lois idéologiques.

C'est pourquoi je soutiens des mesures pragmatiques pour favoriser la construction de logements d'utilité publique dans notre pays. Dans cette direction, les coopératives d'habitation mériteraient d'être davantage promues. Ces coopératives sont des organismes privés sans but lucratif. Les immeubles sont la propriété collective des occupants des logements qui détiennent des parts sociales, ces parts sociales constituant les fonds propres. Le reste du financement est assuré par des crédits hypothécaires qui sont régulièrement amortis.

Sur la base de l'article 108 de la Constitution fédérale, la Confédération encourage la construction de logements d'utilité publique. Elle accorde un prêt annuel de 30 millions aux fonds de roulement gérés par les associations faitières de coopératives d'habitation. Des prêts à taux préférentiels provenant de ces fonds sont accordés aux coopératives d'habitation pour la construction et la rénovation de logements d'utilité publique.

C'est un coup de pouce utile sans ingérence étatique disproportionnée. Lors du débat parlementaire du 3 décembre 2013 sur le budget 2014 de la Confédération, je suis d'ailleurs intervenu à la tribune du Conseil national pour m'opposer à une proposition d'une minorité de la Commission des finances visant à réduire à 20 millions – au lieu de 30 millions – la contribution de la Confédération aux fonds de roulement. Cette proposition a heureusement été rejetée par le Conseil national par 132 voix contre 51.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014, le champ d'application des fonds de roulement a en outre été élargi afin qu'ils puissent

être utilisés non seulement pour la construction et la rénovation de logements d'utilité publique mais également en vue de l'acquisition de terrains à bâtir adaptés aux besoins des coopératives d'habitation. Les conditions d'octroi des prêts ont également été assouplies afin de renforcer l'efficacité du dispositif. J'approuve.

Dans le domaine de l'aménagement du territoire, certaines communes soumettent une décision de classement d'un terrain en zone à bâtir à la condition qu'une partie du terrain concerné soit affectée

à la construction de logements d'utilité publique. C'est acceptable, en particulier dans les régions où sévit une sérieuse pénurie de logements.

En résumé, je suis favorable à ce que les collectivités facilitent la construction de logements d'utilité publique pour autant que les mesures prises soient proportionnées au but recherché, qu'elles respectent la garantie de la propriété et qu'elles soient prises à l'échelon institutionnel approprié. Je m'élève ainsi contre la proposition faite par le Conseil fédéral le 15 janvier 2014 d'accorder un droit de préemption aux communes en vue de la construction de logements d'utilité publique. Sans parler des autres inconvénients de la mesure proposée en termes de garantie de la propriété et de liberté contractuelle, un droit de préemption ne permettra ni de construire davantage de logements, ni d'accélérer le rythme de production des logements. Au contraire, on se tirera une balle dans le pied. Comme en France.



Olivier Feller, conseiller national

Directeur de la Chambre vaudoise immobilière  
Secrétaire général de la Fédération romande immobilière