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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 45 (1972)

Heft: 9

Artikel: Analyse comparative des législations fédérale et cantonales de Suisse romande en matière d'encouragement à la construction de logements

Autor: Kohler, Niklaus

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-127355

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: 04.10.2025

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

Analyse comparative des législations fédérale et cantonales de Suisse romande en matière d'encouragement à la construction de logements

Etude faite pour l'Union suisse pour l'amélioration du logement, section romande, par:
Niklaus Kohler, arch. dipl. EPFL, Olivier Frei, étud. arch. EPFL

SOMMAIRE

1. INTRODUCTION 28

2. BUT ET ÉTENDUE DE L'ÉTUDE 28

3. ANALYSE DES LOIS
3.1 Inventaire 28
3.2 Démarche 29
3.3 Importance des différents facteurs 29
3.4 Structuration des interviews 29

4. LÉGISLATION FÉDÉRALE
4.1 Historique 29
4.2 Législation du 19 mars 1965 30
4.3 L'abaissement des loyers 30
4.4 Le cautionnement 30
4.5 Obtention de crédits 30
4.6 L'aide à l'équipement 30
4.7 L'aide pour l'amélioration de logement dans les régions de montagne 30

5. LÉGISLATION VAUDOISE
5.1 Forme de l'aide 30
5.2 Qui profite de l'aide? 31
5.3 Les obstacles et difficultés 31
5.4 Difficultés actuelles et nouvelle législation cantonale 31
5.5 Problèmes spécifiques des coopératives dans le canton de Vaud 31

6. LÉGISLATION FRIBOURGEOISE
6.1 Généralités 31
6.2 Aide fédérale 31
6.3 Aide pour l'achat de terrain 32
6.4 Difficultés et empêchements d'utilisation . . 32
6.5 La nouvelle législation fédérale 32

7. LÉGISLATION NEUCHÂTELOISE
7.1 Forme de l'aide 32
7.2 Aide fédérale 32
7.3 Aide cantonale: le Fonds cantonal du logement 32
7.4 Aide cantonale: les actions cantonales . . 32
7.5 Les coopératives 33
7.6 La future législation 33

8. LÉGISLATION VALAISANNE
8.1 Généralités 33
8.2 L'aide pour l'amélioration de logements dans les régions de montagne 33
8.3 Mesures d'encouragement 33
8.4 Empêchements dans l'utilisation 33
8.5 Les coopératives 33
8.6 La nouvelle loi fédérale 34

9. LÉGISLATION GENEVOISE
9.1 Généralités 34
9.2 L'application de la législation fédérale à Genève 34
9.3 La Fondation Cité Nouvelle 34
9.4 Les législations cantonales HLM 34
9.5 La législation HLR 35
9.6 La législation HCM 35
9.7 La loi épargne-logement 35
9.8 Evolution de la législation 35
9.9 Problèmes des coopératives 35

10. ANALYSE COMPARATIVE
10.1 La législation fédérale 35
10.2 Application cantonale de l'aide fédérale . . 35
10.3 Les législations cantonales 36
10.4 Les systèmes cantonaux de péréquation . . 36
10.5 Conclusion 37

11. LA NOUVELLE LÉGISLATION FÉDÉRALE
11.1 L'amélioration des bases de la construction de logements dans son ensemble 37
11.2 Mesures en vue d'abaisser les loyers 37
11.3 Mesures d'encouragement à l'accession à la propriété de logements 37
11.4 Commentaires 37
11.5 Conclusion 38

12. LES PROBLÈMES DU MOUVEMENT COOPÉRATIF
12.1 Description du modèle 38
I Appréciation de la situation actuelle: cadre général 39
II Appréciation de la situation actuelle: activité des coopératives 39
III Développement probable du cadre général . 40
IV Les buts des coopératives 40
V La stratégie 40
VI Les moyens 40

13. ANALYSE COMPARATIVE
Les grilles d'analyse 41

14. ANALYSE COMPARATIVE
Les schémas 63

15. STATISTIQUES ET BIBLIOGRAPHIE 67

1. Introduction

Le Comité de la Section romande de l'USAL a chargé les auteurs de faire une étude portant sur les effets sur les coopératives d'habitation des législations cantonales et fédérales en matière d'encouragement à la construction de logements et sur les problèmes qu'elles leur posent. Cette étude a été menée du mois de mars au mois de mai 1972 par Niklaus Kohler, architecte diplômé EPFL et Olivier Frei, étudiant architecte à l'EPFL. Les contacts avec le Comité de l'USAL étaient assurés par M. Bernard Vouga, architecte diplômé EPUL, président de l'USAL et M. Gilbert Duperier, architecte diplômé EPUL, membre du Comité de l'USAL. Les auteurs tiennent à les remercier pour la confiance et la compréhension qu'ils leur ont apportées tout au long de l'étude. Le moyen principal d'obtenir des informations sur l'application des différentes lois et leur incidence sur les coopératives d'habitation consistait en une série d'interviews. Les auteurs tiennent également à remercier toutes les personnes qui, sans exception, leur ont répondu de manière très franche et cordiale à toutes les questions, en particulier:

M. Gérald Ayer, président de Baticoop à Fribourg;
M. Biolaz, gérant de la Coopérative d'habitation «Mon Foyer» à Sion;
M. le Dr Calpini, président de la Coopérative d'habitation «Mon Foyer» à Sion;
M. Gay, directeur de la Société Coop d'habitation de Genève;
M. Gianora et Me Werlen, du Bureau fédéral du logement à Berne;
M. Henry, directeur de la Société coopérative d'habitation à Lausanne;
M. Hermenjat, secrétaire de l'USAL à Lausanne;
M. Jeanneret, président de la Coopérative «Mon Logis» à Neuchâtel;
M. Paul-René Martin, chef de l'Office cantonal du logement à Lausanne;
M. Ménétrey, chef du Bureau cantonal du logement à Fribourg;
M. Sollberger, directeur du service d'habitation à loyer modéré du canton de Genève;
M. Weber, intendant des bâtiments de l'Etat, Neuchâtel;
M. Walker, chef du Bureau cantonal du logement à Sion.

2. But et étendue de l'étude

Il ne s'agissait pas, dans le cadre de cette étude, de faire une enquête et une analyse détaillées du secteur de construction de logements sans but lucratif. Le but est davantage de fournir aux responsables et membres de l'USAL un certain nombre d'informations pratiques et surtout de donner une vision globale et comparative des problèmes tels qu'ils se posent dans les différentes régions de Suisse romande. L'étude a d'ailleurs montré que toute coordination entre les coopératives des différents cantons, dans le cadre de l'USAL par exemple, se heurte très rapidement aux différences énormes dues aux situations locales.
L'étude aborde les problèmes à des degrés d'approfondissement variables. Alors que l'analyse des lois est exhaustive, les commentaires contiennent déjà des éléments d'appréciation personnelle, soit des personnes consultées, soit des enquêteurs. Les commentaires sur la nouvelle loi sont tout à fait indicatifs, d'une part à cause de l'état de la loi (projet en consultation), d'autre part à cause de la difficulté d'en prévoir les résultats.
«A la suite d'une discussion avec MM. Vouga et Duperier, architectes, membres du Comité de l'USAL, les buts suivants ont été fixés:

»– Faire un inventaire des problèmes légaux et financiers que pose la construction de logements sans but lucratif en Suisse romande. Cela dans la perspective de la création d'un fonds de financement de solidarité par l'USAL. On prendra comme point de départ une analyse déjà commencée portant sur les différentes législations cantonales en Suisse romande concernant les différentes formes d'aide et d'encouragement publics à la construction de logements.

»– But annexe: rassembler du matériel sur le marché du logement sans but lucratif, en particulier en ce qui concerne les coopératives d'habitation. Dégager des propositions sur des études futures possibles.

»En tenant compte du cadre envisagé (moyens et temps disponible), l'étude se mènera essentiellement par l'analyse comparative des différentes législations et leurs applications, la mise au point et l'exploitation de questionnaires et des interviews avec des personnes compétentes en ce qui concerne les différentes législations et les problèmes qui se posent actuellement aux coopératives d'habitation. L'étude portera sur la Suisse romande.»
(Proposition pour une étude pour le compte de l'USAL, 20 mars 1972.)
Les auteurs de l'étude ont bien sûr essayé d'éviter des appréciations personnelles; les appréciations subjectives et critiques contenues dans le rapport ont été reproduites pour donner une idée de ce que pensent les personnes impliquées tous les jours dans ces processus.

3. L'analyse des lois

3.1 Inventaire

L'étude se limite à l'analyse de la loi fédérale du 19 mars 1965, des législations cantonales qui en découlent et des législations cantonales indépendantes. Au niveau com-

munal, il existe parfois, comme à la commune de Lausanne, par exemple, des arrêtés; en principe, les communes ne font office que de boîte aux lettres et de participants à l'aide cantonale ou fédérale.
Le moment choisi pour faire cette analyse, c'est-à-dire peu de temps avant l'introduction d'une nouvelle législation, peut sembler peu judicieux. En fait, il reste deux ans au moins avant l'application de la nouvelle législation; de plus, une connaissance approfondie de l'ancienne législation et de son application permettra de juger d'autant mieux les progrès de la nouvelle législation. Le but de l'étude était de montrer l'impact exact de la législation, de montrer quels problèmes découlaient de la loi et lesquels se référaient au fonctionnement des coopératives, au marché foncier ou à l'obtention de crédits en général, etc. Nous n'avons tenu compte qu'en annexe de la législation fédérale d'aide aux régions de montagne, car cette législation ne s'applique qu'à des constructions en dessus de 1000 m. et elle est accordée de manière individuelle, c'est-à-dire excluant toute idée de coopérative.

3.2 Démarche

Les diverses lois comportent des structures très différentes, ce qui pose le problème de leur compréhension interne comme de la possibilité de les comparer. Pour surmonter ces difficultés, nous avons procédé de la manière suivante: En partant de la législation fédérale, nous avons essayé d'identifier chaque élément de la loi afin de constituer une check-liste complète reproduisant l'ensemble des éléments d'une loi sous une forme unifiée permettant ainsi une comparaison, aussi bien sur ce qui est prévu dans la loi que sur ce qui n'y figure pas. Le tableau 1 donne la liste de tous les éléments et indique si la loi contient une disposition à ce sujet. Dans notre check-liste nous ne faisons plus la distinction entre ce qui est contenu dans la loi et ce qui l'est dans les ordonnances ou règlements d'application, cette distinction provient du mode de travail des institutions politiques et administratives et n'intéresse pas l'utilisateur dans l'application. Les quatre grandes catégories sont les suivantes:

I. Généralités (de quelle loi il s'agit).
II. Forme de l'aide (sur quoi elle porte – quelle forme particulière elle prend).
III. Conditions de l'aide (pour les occupants).
IV. La procédure (délais, demandes, etc.).

3.3 L'importance des différents facteurs

Les différents points de la check-liste sont bien sûr d'importance très variable. Il est cependant impossible de définir une hiérarchie abstraite, indépendante de l'utilisateur. Telle ou telle aide, par exemple, peut ne pas être utilisée par les coopératives pour des raisons qui peuvent paraître secondaires au début, mais qui sont cependant déterminantes pour elles. Nous avons essayé de marquer dans le tableau II les facteurs qui empêchent le plus souvent les coopératives de pouvoir profiter d'une aide. Ce tableau n'a cependant qu'une valeur indicative, car la situation dans chaque canton peut être très différente, pour différentes raisons:

- possibilité d'application de la législation fédérale;
- existence et possibilité d'application de lois cantonales;
- état du mouvement coopératif dans les cantons, etc.

C'est pour cette raison que nous avons entrepris une enquête portant aussi bien sur la législation fédérale et son application que sur les législations cantonales et leur impact au niveau des coopératives. En ce qui concerne la situation dans une ville, par exemple, nous avons (plus ou moins en détail) questionné:

- un responsable du Bureau fédéral du logement sur ses expériences d'application de l'aide fédérale;
- un responsable de Bureau cantonal du logement sur ses expériences aussi bien avec la loi fédérale qu'avec les lois cantonales, ainsi que concernant les coopératives;
- un responsable du mouvement coopératif de la ville sur l'ensemble des problèmes qui lui sont posés.

3.4 Structuration des interviews

Listes des critères pour les législations cantonales:

1 Utilisation des lois:
Quelles lois sont utilisées?
Quel type d'aide?
Par qui?
Expériences avec les coopératives.
2 Empêchements d'utilisation:
En général quel type d'aide?
Pour quelles raisons?
En particulier pour les coopératives?
3 Nouvelles législations:
Incidence probable de la nouvelle législation fédérale?
Développement de législations cantonales ou communales nouvelles?

Listes des critères pour coopératives:

1 Expériences passées:
Constructions subventionnées avec la législation actuelle? Laquelle? Combien de logements?
Type d'aide?
Problèmes majeurs? Où?
Tentatives échouées? Cause?
2 Situation actuelle:
Quels sont les projets immédiats?
Quel type d'aide sollicitée:
- portant sur quoi?
- type d'aide.
Blocage actuel au niveau de la législation.
Blocage actuel au niveau des coopératives.
3 Perspectives:
Quel type d'aide faudra-t-il au futur pour les coopératives?
Quel domaine pourrait être affecté par des changements de structure des coopératives et lesquels?
Quelles sont les alternatives de développement des coopératives?

4. La législation fédérale

4.1 Historique

La législation fédérale actuellement en vigueur, c'est-à-dire la loi fédérale concernant l'encouragement à la construction de logements, datant du 19 mars 1965, restera encore en vigueur jusqu'au 31 décembre 1973 au plus tard. Avant de faire un premier bilan de l'efficacité de cette législation, il n'est pas inintéressant de jeter un coup d'œil sur la législation antérieure, l'article fédéral de 1958. Cet article prévoyait essentiellement deux mesures: abaissement de loyers (par un versement aux intérêts du capital engagé) et obtention de capitaux (prêts aux taux usuels jusqu'à 30% de l'investissement total). A la fin de juillet 1962, sur les 47 millions initiaux prévus, seuls 25 millions ont été utilisés pour la construction de 4287 logements. A la fin de mai 1964, le total des logements construits et des subventions accordées s'élève à 7917 logements pour environ 55 millions. La répartition entre les cantons ressort du tableau «Bilan de l'arrêté fédéral de 1958».
En fait, ces mesures ont été un échec malgré les améliorations constantes aux dispositions d'application. Les conditions aussi bien de salaire maximum que de coût de construction ont été trop restrictives. Les cantons qui ont le plus profité des subventions sont, par ordre d'importance (et sans pondérer par le nombre d'habitants!): Tessin, Lucerne, Valais, Zurich, Argovie et Genève.
Toute politique d'encouragement s'affronte directement au développement inégal des cantons: émettre des dispositions acceptables pour les cantons financièrement faibles et peu industrialisés, c'est laisser courir la pénurie dans les cantons urbains et plus développés. Mais favoriser ces derniers par des dispositions correspondant à

leur situation, c'est aussi accélérer le sous-développement des premiers. Cet échec ne tient pas à des raisons techniques du système de subventionnement, mais essentiellement à l'aide à la construction des logements économiques dans les conditions actuelles. Le fait de ne pas avoir de prise sur le développement régional et urbain (ce n'est que maintenant que la législation sur l'aménagement est mise en place) faisait que les mesures de subventionnement de logements amenaient à ce type de résultat.

4.2 La législation du 19 mars 1965

Cette législation comporte quatre types d'aide:
- abaissement de loyers; – cautionnement;
- obtention de crédits; – aide à l'équipement.

Il est très difficile d'exprimer de manière détaillée quel type d'aide a profité à qui. Les statistiques sont très rares dans ce domaine et l'application par canton est très différente. Depuis 1965, il y a eu un certain nombre de changements dont les plus importants sont l'introduction de l'aide à l'équipement (L.F. art. 4 bis) et l'augmentation des plafonds de revenu de 16 000 à 20 000 fr. pour les occupants de logements profitant de l'abaissement du loyer. De façon générale, on peut dire que sur les 25 000 logements en cinq ans prévus par la loi, seuls 16 000 ont été réalisés. Vu la pénurie persistante de logements et en particulier de logements à loyer modéré, ainsi que la quasi-impossibilité pour les sociétés sans but lucratif de profiter de ces mesures, on doit constater que par rapport aux intentions le résultat est encore plus maigre que celui de 1958 (65% contre 80%).
(Voir aussi Bilan de la loi fédérale de 1965.)

4.3 L'abaissement des loyers

Les cantons (ou communes) financièrement faibles qui peuvent obtenir des participations aux intérêts de 1% pour la contribution normale et de 1½% pour la contribution élevée, sont ceux dont l'impôt fédéral direct (ancien impôt sur la défense nationale) ne dépasse pas le quota per capita de 95 fr. 55 (c'est-à-dire 2/3 de la moyenne suisse de 143 fr. 33).

En ce qui concerne les conditions: le revenu maximum – qui a d'abord été de 16 000 fr. et qui est actuellement de 20 000 fr. – constitue une limite très importante. On envisage actuellement de porter ce revenu maximum à 23 000 fr. Nous n'avons pas pu obtenir des précisions quant aux critères qui ont déterminé ces montants. De toute manière, les immeubles construits avant 1970 (sous la condition d'une limite de 16 000 fr.), restent à cette limite. Cette limite, même à 23 000 fr., va encore poser des problèmes dans les régions urbaines où les revenus les plus bas sont souvent ceux des travailleurs étrangers qui n'ont souvent pas le droit d'habiter des HLM.

En ce qui concerne le plafond des coûts, il est, quoique indexé, un frein important pour les villes. En comptant dans le coût de l'appartement le terrain qui arrive facilement à 20% et plus aujourd'hui, les régions urbaines sont fortement désavantagées. Les tableaux (annexes) montrent que ce sont ici aussi les cantons ruraux qui se sont vu attribuer le plus d'aide par tête d'habitant. Certains cantons urbains, comme Schaffhouse, n'ont même pas fait de loi d'application cantonale. D'autres, comme Genève, en ont fait sans l'utiliser, cela d'autant plus que la législation cantonale était plus avantageuse (cas en fait de toutes les grandes villes et cantons urbains – Genève, Vaud, Zurich, par exemple).

4.4 Le cautionnement

En principe, il n'y a cautionnement que conjointement avec abaissement de loyer. La seule exception sont les grands ensembles, qui peuvent être cautionnés s'il y a abaissement de loyer d'un tiers seulement des logements. Un grand ensemble est constitué par 150 logements au moins, ou une adjudication simultanée de 300 logements. Il y a actuellement une certaine ambiguïté dans la loi, dans la mesure où, pour l'obtention de crédits, un grand ensemble est constitué de 30 logements, cela suite aux changements (unilatéraux) de la législation après le 1er août 1970, alors que pour le cautionnement, la limite reste à 150 logements.

4.5 L'obtention des crédits

La Confédération met à disposition des crédits, à des conditions identiques à celles des banques, par l'intermédiaire de ces dernières. Ce mode de faire constitue en fait une possibilité de contourner des quotas imposés aux banques dans le cadre de la lutte contre la surchauffe. En ce qui concerne les critères pour déterminer quand il y a resserrement du marché des capitaux, ils n'existent pas sous une forme absolue; ils sont déterminés par l'autorité politique. Les seuls prêts accordés en dehors du système bancaire sont ceux attribués à la fondation Cité Nouvelle à Genève (voir sous législation genevoise).

4.6 L'aide à l'équipement

Cette forme d'aide est très nouvelle; elle a été ajoutée à la loi de 1965, suite à l'aide aux plans d'aménagement, en 1970; l'ordonnance d'exécution (III) date de septembre 1970. Afin de préciser les modalités d'application de cette aide, une commission d'experts, comprenant des juristes, des urbanistes, des architectes et des ingénieurs a été nommée. Elle est entrée en fonction en juillet 1971. Elle a dû débattre de problèmes technico-économiques multiples (différences entre équipement et raccordement, etc.). Son mode de travail consiste à analyser sur place les demandes des communes et d'en délibérer ensuite. La commission formule alors un préavis qui sert de base de décision au bureau fédéral. Celui-ci accorde juridiquement l'aide (ce qui posait de multiples problèmes). L'aide n'est cependant versée qu'après achèvement des travaux. Cette procédure a été assez longue jusqu'ici, car il s'agissait d'élaborer un certain nombre de définitions de base. Les résultats de cette commission serviront évidemment directement pour la nouvelle loi fédérale (et ses ordonnances d'exécution surtout).
Jusqu'ici, un certain nombre de cas ont été traités; il y a même eu des aides accordées (3–4 en Suisse romande), mais pas encore de versements.

4.7 Aide pour l'amélioration du logement dans les régions de montagne

C'est une forme d'aide très différente des autres mesures, aussi bien par les buts que par la forme. Son origine et son type de financement le prouvent d'ailleurs. Elle s'inscrit beaucoup plus dans l'ensemble des mesures en faveur de la population de montagne, qu'aux mesures d'encouragement de construction de logements.
Depuis sa mise en application après la guerre, elle a servi à subventionner 13 000 logements pour un total de 60 millions. C'est essentiellement le canton du Valais qui a profité de cette aide (3000 logements soit 23% et 20 millions, soit 33% en tout). Viennent ensuite les cantons de Fribourg et des Grisons.

5. La législation vaudoise

5.1 Forme de l'aide

Dans 98% des cas, l'aide consiste en un cumul du cautionnement et de l'abaissement du loyer. Le cautionnement de la commune permet d'obtenir une hypothèque 1er rang de 95%[1], ce qui équivaut déjà à un abaissement de loyer

[1] Les conditions bancaires actuelles ne permettent toutefois pas d'obtenir des prêts en 1er rang excédant 90%.

de 4%. A cela s'ajoute alors la prise en charge de l'intérêt qui, en vertu de l'article 21 de la loi, prévoit une adaptation de l'aide à l'augmentation du taux hypothécaire. Cela permet de prendre continuellement en charge la moitié des intérêts. Conjointement avec le cautionnement du 1er rang qui va très haut, cela fait la particularité de la loi vaudoise qui est parmi les plus efficaces de Suisse.
A part ce type d'aide, appliqué essentiellement dans les zones urbaines, il existe une aide d'encouragement à la construction en zone rurale, ainsi que l'aide pour l'amélioration du logement de montagne. Ces deux types d'aide, prêt à des conditions très favorables avec remboursement dans le premier cas, aide à fonds perdu dans le deuxième, ont été utilisés dans des proportions plus faibles.

Le cautionnement seul a été accordé par certaines communes. Cette mesure, qui permet d'abaisser quelque peu les loyers au début, a comme avantage principal de pouvoir contrôler les loyers pendant vingt ans. Les conventions sont très importantes, notamment en ce qui concerne les clauses relatives à l'amortissement; ainsi, dans le cas du Pont-des-Sauges, la commune de Lausanne a admis l'amortissement financier pour un propriétaire privé, ce qui n'est pas sans poser des problèmes. De façon générale, ce type de cautionnement peut être une mesure d'encourager les sociétés sans but lucratif, sans pour autant leur imposer des conditions et des plafonds de loyer et de revenu.
En ce qui concerne l'aide à l'équipement, les dispositions fédérales n'ont pas été utilisées sur le plan cantonal, quelques demandes sont en suspens. On peut noter que la demande d'aide de la commune de Lausanne pour la Bourdonnette a été refusée, les travaux ayant commencé avant la demande. L'aide fédérale n'est jamais accordée pour des travaux déjà en cours (sauf s'il y a eu autorisation fédérale préalable).

5.2 Qui profite de l'aide?
Ce sont essentiellement des coopératives et des fondations, encore qu'il faille distinguer entre les coopératives où les sociétaires sont aussi les locataires et celles formées par des hommes d'affaires. Les premières font environ le 10% (voir tableau Habitation). En ce qui concerne la localisation, la région lausannoise a profité de 64% de l'aide cantonale et de 44% de l'aide fédérale accordée au canton de Vaud.

5.3 Les obstacles et difficultés
En ce qui concerne l'aide fédérale, comme on l'a déjà vu plus haut, elle favorise nettement les zones rurales par les plafonds aussi bien de revenu que de prix de construction. Ainsi, dans le canton de Vaud, par exemple, les prix de construction sont de 15% plus élevés à Lausanne que dans des régions rurales. Grâce à l'aide cantonale, voire communale, ce déséquilibre est considérablement réduit. En ce qui concerne les plafonds de revenus de la loi fédérale: à l'intérieur des plafonds cantonaux, on renonce à l'aide fédérale si un locataire dépasse les normes fédérales.

Le problème de la disponibilité de terrains équipés à des prix possibles pour les logements subventionnés est très grave (prix possibles: $\leq$ 20% du coût total). Ce ne sont pas les terrains équipés qui manquent dans la région lausannoise; en fait il y a actuellement, d'après une étude faite à la demande du Grand Conseil, des terrains équipés pour loger 200 000 personnes. Le problème c'est que ces terrains ne sont pas à vendre ou trop chers.

Les aides à l'équipement ou les prêts pour l'achat de terrains de la part de la Confédération ne sont pas d'une très grande utilité, essentiellement à cause de leur lenteur. Une coopérative, par exemple, ne peut pas attendre neuf mois un prêt de la Confédération pour acheter un terrain dans une situation où le marché immobilier est très fluctuant.

Le marché immobilier, de façon générale, est dominé par les grands promoteurs privés, et c'est eux qui en déterminent les modalités. Les sociétés sans but lucratif, à moins d'avoir une taille considérable, ne peuvent pas concurrencer les promoteurs sur ce marché. La législation d'encouragement, qu'elle soit fédérale ou cantonale, n'arrive pas à rétablir un équilibre, en d'autres termes: ceux qui se débrouillent bien sur le marché pourront (s'ils le désirent) également profiter de tous les avantages de la législation, tandis que les autres seront tout aussi désavantagés.

5.4 Difficultés actuelles et nouvelle législation cantonale
Dans le cadre de la nouvelle législation fédérale, dont on parlera plus loin, mais qui est caractérisée entre autres par le fait qu'elle est juridiquement et financièrement indépendante de l'aide cantonale (voire communale), les mesures cantonales vont également changer de caractère. La nouvelle aide cantonale aura deux fonctions: complémentarité à l'aide fédérale et péréquation dans le parc existant de logements subventionnés, où il y a des différences de loyer considérables.
Ainsi, on prévoit d'augmenter les loyers dans les vieux subventionnés, pour les adapter aux salaires. Les rentrées supplémentaires en résultant seront versées dans un fonds de compensation qui servira à des contributions supplémentaires à l'aide fédérale, où on tâchera de fixer les loyers également en fonction des salaires. Le déficit de ce fonds sera couvert par des apports cantonaux, ce qui correspondrait alors à l'aide proprement dite.

5.5 Problèmes spécifiques des coopératives dans le canton de Vaud
Comme nous l'avons déjà souligné, les coopératives qui ne sont en règle générale pas très fortes financièrement, souffrent beaucoup plus de toutes les lenteurs administratives, etc., car leur marge de manœuvre est très petite. Ces coopératives peuvent presque exclusivement construire sur des terrains publics; il leur est très difficile de trouver les fonds pour acheter un terrain (les banques ne prêtent plus sur l'achat de terrains).

6. La législation fribourgeoise

6.1 Généralités
Comme nous l'avons déjà souligné, le canton de Fribourg se trouve en tête de tous les cantons suisses pour l'aide fédérale par tête d'habitant. Il peut paraître paradoxal que ce soit un des cantons les plus ruraux qui ait profité le plus de cette aide. En fait, cette aide s'applique fort bien à des cantons et communes économiquement faibles, avec un niveau des salaires moins élévé en général, ce qui pose moins de problèmes de plafond de revenu, etc. comme dans les grands cantons urbains. Le canton de Fribourg s'est servi de cette aide pour tenter de réduire la pénurie des logements dans l'agglomération de Fribourg (un tiers des logements) et surtout dans les districts ruraux (où un total de 72, c'est-à-dire plus du quart de toutes les communes du canton ont profité de l'aide). La grandeur des opérations est très significative (6–20 logements). Ces constructions assez importantes ont sans doute empêché dans une certaine mesure les déplacements, soit vers Fribourg, soit vers d'autres cantons.

6.2 Aide fédérale
Les deux principaux types de législation du canton de Fribourg sont, d'une part, la législation d'application de la législation fédérale, et, d'autre part, le décret du 12 mai 1964. La législation d'application est très simple. Il s'agit

exclusivement d'aides fédérale, cantonale et communale combinées consistant en subventions pour l'abaissement des loyers. Sur 278 communes, 275 sont financièrement faibles; il y a donc presque exclusivement des contributions fédérales de 1 à 1,5%. Il n'y a pas de cautionnement; seul celui-ci n'est accordé sur les hypothèques deuxième rang qu'en relation avec une subvention pour abaisser les loyers. Les crédits fédéraux ont été demandés dans quelques cas. La somme totale des prêts obtenus de la Confédération se monte à environ 15 millions pour 25 cas.
En ce qui concerne l'aide pour l'amélioration du logement de montagne, il y a eu environ 20 cas (contre plus de 100 en Valais). L'aide fédérale pour l'équipement aux terrains n'a été demandée pour l'instant que deux fois. Les 2 cas sont encore pendants.

6.3 Aide pour l'achat de terrain

Le décret cantonal du 12 mai 1969 est le résultat d'une initiative législative cantonale. Celle-ci a d'abord été refusée par le Grand Conseil; après une décision du Tribunal fédéral qui l'a explicitement validée, les objectifs de cette initiative ont trouvé en grande partie leur aboutissement dans le décret en question. C'est à notre avis le seul exemple d'une loi particulière qui soit spécifiquement en faveur des sociétés coopératives, ce qui s'explique sans doute par sa genèse et par les milieux qui ont soutenu cette initiative.

6.4 Difficultés et empêchements d'utilisation

En fait il y en a beaucoup moins que dans d'autres cantons. En ce qui concerne par exemple le prix du terrain, la moyenne est de 10% (avec une fourchette de 5–12%). Pour les coopératives, les problèmes ne sont pas tellement au niveau légal ou du terrain, mais dans la difficulté d'assurer le financement final. Le fractionnement des projets faisant souvent perdre l'avantage financier du subventionnement, les prix de construction absorbe la différence.

6.5 Nouvelle législation

Elle n'apportera sans doute pas de grands changements à Fribourg. Pour un canton et des communes financièrement faibles, la nouvelle législation aura sans doute des avantages. Il n'est pas prévu de législation ou des mesures spéciales au niveau cantonal, les actuelles ayant donné satisfaction:
«Ainsi, nous pensons pouvoir affirmer que si le canton de Fribourg n'a pas connu de crise aiguë du logement, le mérite en revient dans une large mesure aux autorités cantonale et communale ainsi qu'aux initiatives du maître d'œuvre.»
(Rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil du 28 septembre 1971, N° 219.)

7. La législation neuchâteloise

7.1 Forme d'aide

Le canton de Neuchâtel connaît trois types d'aide:
- une aide cantonale qui prolonge et applique l'aide fédérale basée sur la loi de 1965;
- une aide cantonale en vue d'encourager la propriété par étage, le Fonds cantonal du logement;
- une aide cantonale tout à fait originale: les actions cantonales.

Une fois de plus, nous avons constaté que le problème du subventionnement était complètement différent des autres cantons dans le canton de Neuchâtel. L'élément le plus intéressant nous semble être la recherche de combiner subventionnement et abaissement réel du prix de construction par une construction plus ou moins rationalisée.

7.2 L'aide fédérale

Le canton de Neuchâtel ne profite de l'aide fédérale que sous forme de contributions élevées pour personnes âgées (depuis très peu de temps le canton a décidé d'appliquer quand même cette aide à titre d'essai). Le Conseil d'Etat en donne l'explication suivante (rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil, du 15 février 1972): «Comme l'action fédérale consiste dans la simple participation des pouvoirs publics au paiement de l'intérêt des fonds investis, on a craint jusqu'ici un renchérissement du prix de la construction et une diminution du nombre des constructeurs intéressés. La réticence de notre canton s'explique également par le niveau très bas des normes fédérales fixant les conditions d'occupation des logements. Selon les prescriptions en vigueur, un locataire ne peut avoir un revenu dépassant le sextuple du loyer ou un revenu supérieur à 20 000 fr. par an...» Le problème pour le canton de Neuchâtel est ainsi double: d'une part les salaires sont trop élevés pour le plafond et, d'autre part, les prix de construction (obtenus par exemple dans les actions cantonales) sont nettement en dessous des moyennes et provoquent donc un abaissement supplémentaire du plafond par la relation de 1:6 loyer-salaire.
En ce qui concerne l'aide fédérale pour l'équipement de terrains, deux cas sont actuellement en suspens. Quant à l'obtention de crédits, le canton a transmis un certain nombre de cas à Berne, mais cette aide non plus n'a jamais atteint des dimensions importantes.

7.3 Aide cantonale: le Fonds cantonal du logement

Ce fonds a pour but de financer la construction de logements pour la classe moyenne. Il est destiné à favoriser essentiellement la propriété par étage. Son application a été assez maigre au début, car l'obligation pour le propriétaire bénéficiaire de rembourser le prêt hypothécaire de deuxième rang en cinq ans (avec des fonds propres de 10% déjà investis), s'est révélée une barrière difficilement franchissable. Le Grand Conseil a pour cette raison changé cette clause en prévoyant une durée de remboursement de vingt ans.

7.4 Aide cantonale: les actions cantonales

Depuis 1954, le canton de Neuchâtel a mis sur pied six actions HLM qui ont permis de construire jusqu'à maintenant environ 2100 logements en tout (sur un total de 65 243 logements, donc environ 3% du parc existant). Comme nous l'avons déjà signalé plus haut, la particularité de ces mesures est de combiner subvention (ou simplement aide publique) avec un abaissement net du prix de revient. Cela a été possible pour deux raisons: le type d'adjudication (en fait un concours soumission au moins dans la dernière action) et le prix du terrain qui est compté à 4 fr. le mètre carré et en principe mis à disposition par la commune. Le tout porte sur environ 200 logements qui doivent pouvoir être construits n'importe où dans le canton. Pour la sixième action (1968 les prix de revient ont été de 18 373 fr. par pièce, ou 55 120 fr. pour un appartement de 3 pièces; avec un équipement complet, ascenseur, machine à laver collective, installation de cuisine complète, etc. C'est donc nettement en dessous même des barèmes de la loi fédérale; maximum à 83 000 francs à cette période). Cela est tout à fait remarquable, vu la série quand même très restreinte (210 logements). Ce qui est plus difficilement compréhensible, c'est pourquoi on veut recommencer avec un concours pour la prochaine action, alors qu'il serait plus simple de perfectionner éventuellement le plan de 1968 et de continuer à construire le même type d'immeuble.
Les différences de loyer entre la première et la sixième action, qui sont de l'ordre de 50% (un 3 pièces de la première action – 1954 – a un loyer de 154 fr., un de la sixième action – de 1968 – de 226 fr.; avec une différence de confort (aussi bien de surface et d'équipement).
Le canton de Neuchâtel envisage la création d'un fonds de péréquation pour égaliser progressivement ces loyers;

ce fonds devrait également servir à financer de nouvelles actions HLM.

7.5 Les coopératives

Comme partout, on trouve à Neuchâtel différentes formes de coopératives: celles où les locataires sont vraiment des coopérants, les coopératives formées de quelques privés qui, pour diverses raisons, ont choisi cette forme juridique et les coopératives des PTT, CFF qui, en fait, profitent souvent largement des terrains et crédits mis à disposition par leur employeur à des conditions très favorables, ce qui fait que leurs problèmes sont d'une tout autre nature que celui des coopératives indépendantes. De vraies coopératives, il n'y en a que trois à Neuchâtel, qui totalisent environ 350 logements. Les actions cantonales n'ont pas tellement profité aux coopératives, mais elles ont plutôt été confiées soit à des communes (Le Locle, La Chaux-de-Fonds), soit à des fondations d'entreprise (par exemple Cortaillod). Suite à des mauvaises expériences avec le contrôle d'immeubles subventionnés, on a prévu, dans la revision de la loi en 1972, de donner la préférence aux collectivités de droit public, aux sociétés coopératives d'habitation et aux fondations pour l'acquisition d'immeubles HLM.

7.6 La future législation

Avec la nouvelle répartition des tâches entre la Confédération et le canton, le canton de Neuchâtel va sans doute s'orienter vers la consolidation du fonds de péréquation, résultant de l'adaptation des loyers en fonction des salaires (maximum 15%) et de nouvelles actions cantonales, pour tenter d'abaisser encore plus les coûts.
Il faut ajouter que le canton de Neuchâtel ne connaît plus, depuis la votation sur l'initiative Schwarzenbach, une pénurie de logements dramatique. Nombre de travailleurs étrangers qui sont partis de la région du Locle, par exemple, après cette votation, ont été remplacés par des frontaliers qui n'occupent pas de logement. Cela n'a pas notablement augmenté le nombre de logements vacants, mais les habitations les plus insalubres se sont sans doute vidées.
Toute la politique des actions cantonales est évidemment fortement tributaire de la possibilité de trouver des terrains bon marché qui, en l'occurrence, ne peuvent être que des terrains communaux. Les communes du Locle et de La Chaux-de-Fonds ont, par une politique d'achat, fait à temps encore des réserves considérables. Une des conditions clés de l'abaissement du coût des logements est ainsi donnée.

8. La législation valaisanne

8.1 Généralités

Le canton du Valais ne prévoit aucune aide indépendante de l'aide de la Confédération. La législation valaisanne est très simple: elle se limite à l'application des mesures fédérales du 19 mars 1965. C'est surtout l'aide pour l'amélioration du logement en montagne qui est utilisée. De tous les cantons de Suisse romande, seul le Valais utilise cette aide de manière extensive. Si on peut affirmer que l'aide fédérale actuelle profite surtout aux cantons peu développés (industriellement, et donc n'ayant pas de grands centres industriels), même entre des cantons qui semblent être dans des situations très semblables comme Fribourg et Valais, il y a de très grandes différences. Notre jugement doit peut-être être nuancé, car nous ne tenons pas compte ici du reste de la Suisse, en particulier de la Suisse allemande, des Grisons et du Tessin.

8.2 L'aide pour l'amélioration du logement en montagne

C'est un type d'aide qui convient semble-t-il très bien au canton du Valais. Son application a été très extensive (voir sous 4.7) surtout en 1971: 5,7 millions de francs (sur un maximum de 6 millions que la Confédération peut allouer par an) ont été utilisés.
En fait, cette aide poursuit un double but en Valais. D'une part, alléger le sort de la population de montagne en général et résoudre certains problèmes sociaux spécifiques, et, d'autre part, permettre de maintenir une main-d'œuvre mi-industrielle mi-agricole dans les petits villages et éviter ainsi des problèmes de concentration dans les villes de la plaine où se trouvent les places de travail.
L'application de cette aide se heurte néanmoins à un certain nombre d'obstacles. Pour profiter de la contribution élevée (75%), la limite du revenu était trop basse (500 fr. par mois jusqu'à fin 1970). Les personnes ayant des revenus aussi faibles étaient d'habitude déjà endettées auparavant et n'arrivaient pas à trouver le 25% additionnel dans une banque. Il s'agissait là bien sûr de problèmes sociaux, et qu'on ne résoudra pas par l'aide au logement seule. Le plafond de la fortune à 40 000 fr. était également assez critique au moment d'un héritage dont la valeur pouvait effectivement dépasser ce montant sans que l'héritier puisse en profiter, sauf en le vendant (dans le cas de terrains agricoles, par exemple).
Il n'en demeure pas moins qu'une aide appréciable et appréciée peut être apportée à tout chef de famille dont le revenu annuel ne dépasse pas 15 000 fr. (plus 1500 fr. par enfant) et dont la fortune n'excède pas 40 000 fr. (plus 3000 fr. par enfant).

8.3 Mesures d'encouragement

Les trois mesures de la législation fédérale (abaissement de loyers, cautionnement et obtention de capitaux) sont en principe toujours appliquées ensemble. Le financement étant assuré par la Banque Cantonale Valaisanne qui demande régulièrement la possibilité d'un prêt de 50% à la Confédération. Cela est dans une certaine mesure une formalité, d'autant plus que l'argent prêté par la Confédération est reprêté au même taux par les banques. En ce qui concerne la localisation, les immeubles subventionnés ont été réalisés surtout à la périphérie des centres de la plaine ou bien sur des petites communes avoisinantes. Notons qu'en raison de sa politique de maintien de la population dans son milieu villageois, le Valais affecte des crédits nettement plus importants à l'amélioration du logement en montagne qu'aux mesures d'encouragement à la construction.

8.4 Empêchements dans l'utilisation

En fait, il y a lieu de distinguer deux secteurs: la campagne et les zones urbaines.
A la campagne si le prix du terrain reste favorable et le coût de construction plus avantageux, la population villageoise est peu intéressée. Les occupants de ces immeubles n'ont plus guère d'attaches avec la terre et les loyers plus bas compensent à peine des frais de déplacements journaliers (exception faite pour les employés de quelques grosses firmes qui font le ramassage de leur personnel).
En zones urbaines, les éléments négatifs sont:

1. le prix des bons terrains à bâtir;
2. le morcellement des parcelles et le manque de bases légales permettant de procéder à un remaniement de quartier où des ensembles rationnels pourraient être édifiés;
3. la limitation des revenus (plafond trop bas);
4. un manque d'engagement de la population vivant en locatifs (saisonniers, employés à situation instable) qui laisse la responsabilité de ces constructions à quelques personnes dévouées;
5. la fiscalité enfin qui pourrait être plus nuancée.

8.5 Les coopératives

Comme partout, il y a différentes formes de coopératives. Sur la production totale de HLM, environ 25% sont faits par les coopératives. Les coopératives avec coopérants/

habitants sont très rares. Il existe des coopératives essentiellement philanthropiques où les coopérants font bénévolement du travail sans habiter dans les immeubles. Pour ces coopératives qui n'ont souvent qu'un capital social minime et qui ne logent que des familles de faible revenu, le financement pose de grands problèmes. Nous avons rencontré des cas où la banque a financé à 100% la construction. A part les problèmes de financement, les terrains constituent souvent des obstacles au développement des coopératives. Comme partout, le prix du terrain dépasse largement les possibilités d'apport de fonds propres, pour atteindre jusqu'à 20%. Les communes n'encouragent guère les coopératives en mettant à disposition des terrains, par exemple.

8.6 La nouvelle loi fédérale

Pour le canton du Valais, les effets de la nouvelle loi sont encore assez peu certains. Pour les coopératives, elle constituera sans doute une plus grande aide que la législation actuelle.

9. La législation genevoise

9.1 Généralités

La législation genevoise en matière d'encouragement à la construction de logements a commencé en 1929. Depuis la fin de la Seconde Guerre mondiale, elle s'est intensifiée pour atteindre aussi bien quantitativement (nombre de lois) que qualitativement (complexité et étendue) un niveau unique en Suisse. Quant à la production, on peut noter que dans le seul canton de Genève (sans la commune) les logements subventionnés font actuellement le 14% du parc total (moyenne suisse: 6%), qu'environ 50% des logements actuellement en construction bénéficient d'une aide publique (moyenne suisse: 10%) et que grâce à la loi sur les zones de développement environ 75% du volume total des logements construits à Genève sont soumis au contrôle des loyers (sous diverses formes).
Il est en passant intéressant de noter que c'est surtout le secteur privé qui s'est intéressé et qui a profité de l'ensemble de ces lois. La majorité des réalisations indiquées ci-dessus sont le fait de groupes privés.
Il est impossible, dans le cadre de cette étude, de rendre compte de manière exhaustive de la législation genevoise. Nous nous sommes efforcés d'analyser d'une part toutes les lois en vigueur et de rendre compte, d'autre part, d'un certain nombre de problèmes que pose l'application de cette législation.
On peut dire que le canton de Genève a, depuis quarante ans environ, utilisé à peu près toutes les formes d'intervention étatique possibles à l'intérieur d'un système d'économie de marché. Ces mesures vont de la construction pure et simple de logements par l'Etat, par l'intermédiaire de fondations, en passant par des exemptions fiscales et autres subventions, jusqu'à l'encouragement de l'épargne-logement et à l'utilisation des moyens de planification urbaine pour contrôler les loyers. Ces mesures s'appliquent à des situations fort différentes, ce qui ne permet pas de juger de leur efficacité de manière absolue, mais seulement relative.
On pourrait se poser la question de savoir s'il y a derrière cette diversité apparente une stratégie d'intervention à long terme. Nous ne connaissons pas assez bien la situation à Genève pour l'affirmer ou le nier. Il nous semble que l'existence de la législation genevoise s'explique par le fait que Genève a connu un problème du logement, suite à l'accroissement de sa population, plus important que toutes les autres villes suisses, et qu'en même temps elle ne pouvait que peu profiter de l'aide fédérale pour différentes raisons, mais essentiellement des questions de plafond de salaires trop bas.

9.2 L'application de la législation fédérale à Genève

La loi d'application genevoise du 7 avril 1967 prévoit l'ensemble des mesures fédérales. En ce qui concerne l'abaissement des loyers, seuls 366 logements, construits en grande partie par la Coopérative Les Ailes, en ont profité. Les raisons de cet échec sont multiples: rentabilité des fonds propres insuffisants pour des capitaux privés, plafond de salaires trop bas, limite des prix de revient trop bas et exigences fonctionnelles et de surface ne correspondant pas aux habitudes genevoises.
La seule aide fédérale qui a profité au canton de Genève c'est l'obtention de capitaux. Cette mesure a été appliquée de façon différente à Genève qu'ailleurs. Les banques genevoises ne veulent pas jouer le rôle d'intermédiaire, qui consiste à recevoir un prêt chirographaire de la Confédération sur 50% des sommes prêtées, ni assumer le risque pour 100% et prêter au même taux que celui de la Confédération. C'est pour cette raison que le dernier prêt de la Confédération va à la Fondation Cité Nouvelle qui est entièrement contrôlée par l'Etat de Genève. Ainsi en 1971 l'Etat de Genève (i.e. la Fondation Cité Nouvelle) a reçu 200 millions à condition que les banques genevoises prêtent les autres 200 millions. Cette action a quelque peu tardé à cause de l'évolution de la situation conjoncturelle. Les capitaux fédéraux doivent en principe servir à la consolidation des hypothèques.

9.3 La Fondation Cité Nouvelle

Les capitaux prêtés par la Confédération vont à la Fondation Cité Nouvelle. Il s'agit d'une fondation de droit privé constituée par le Conseil d'Etat (l'exécutif) qui permet à l'Etat de disposer d'une espèce de banque non soumise au contrôle parlementaire. La FCN est une espèce d'entreprise totale qui construit des logements qu'elle vend ensuite avec les clauses de loyer qui doivent être respectées pendant vingt ans.
Elle vend sans discrimination même à des étrangers. Ainsi une partie de l'Avanchet Parc est prévue pour la vente à des groupes étrangers. A Onex une firme allemande a acheté des immeubles avec 100% de fonds propres. Ce sont des opérations très intéressantes et sûres pour le Grand Conseil et la loi von Moos risque d'avoir des conséquences importantes dans ce domaine.
Un des grands problèmes du FCN est le suivant: tout en étant potentiellement très «riche», la fondation n'a que peu de moyens actuellement pour financer la construction et payer les intérêts de l'argent investi. Ainsi elle a demandé à la Confédération des crédits de construction et d'achat de terrain. Ceux-ci ont été accordés avec un taux de 6%, qui baisse ensuite à 5½%, pour la consolidation de la première hypothèque. Ce type d'utilisation des capitaux de la Confédération a entre autres l'avantage de permettre une continuité de financement, la réalisation de grandes opérations et des adjudications simultanées, bref de créer les conditions pour une rationalisation de la construction.

9.4 Les législations cantonales – HLM (lois Dupont)

En 1950, l'aide fédérale s'arrête brusquement, suite à une votation populaire. Comme pour tout le pays, 1950 est également l'année de démarrage de l'activité industrielle et commerciale. A Genève, cette expansion est particulièrement forte et provoque en peu d'années un problème démographique et une pénurie de logements. La première loi HLM de 1955 tente de répondre à ce problème. Cette action n'est pas un succès, seuls 840 logements sont construits avec cette aide. Cela s'explique par le fait que si le promoteur voulait profiter de l'exemption fiscale, il ne pouvait avoir un rendement sur les fonds propres. La deuxième loi HLM du 21 janvier 1957, par contre, a été un grand succès jusqu'ici: 22 500 logements environ ont été construits avec cette aide. Le succès de cette loi signifiait

essentiellement un déplacement de l'intérêt immobilier vers la construction de logements subventionnés. Il est difficile d'apprécier exactement le montant des subventions à fonds perdus, ceux-ci se composant aussi bien de dépenses que de manque de recettes par les exemptions fiscales et autres. D'après diverses estimations, il semble que les subsides font environ 17 millions par an, le manque à gagner environ la même somme. C'est là le prix de l'action de subvention la plus consistante de Suisse.
On peut noter en passant que la moitié environ de ces logements ont été construits par des sociétés sans but lucratif.

Quant à la troisième loi HLM du 24 février 1961, environ 3000 logements en ont bénéficié. Cette loi fixe seulement des loyers maximum, mais aucun plafond de revenu. Il faut souligner que ces différentes lois fonctionnent parallèlement.
Il y a actuellement encore environ 2300 logements en construction dans le cadre des lois HLM. Les problèmes qui se posent maintenant sont des problèmes de dépassement des plafonds de revenu par beaucoup de locataires.
Afin de remédier à cette situation, l'Etat a mis sur pied un système de taxation. Sans vouloir entrer de manière trop approfondie dans le détail de ce système, il nous paraît cependant intéressant de relever l'essentiel du principe.
Notons tout d'abord que la taxation est établie par le Département des finances et contributions qui dispose des renseignements nécessaires (déclarations fiscales) pour déterminer l'ensemble des revenus du groupe familial. Le total de ce revenu permet ainsi au service des taxations de déterminer un loyer théorique que devrait payer le locataire. Il est tenu compte dans cette appréciation, outre le total des gains, du nombre de personnes qui composent le ménage, de telle sorte que pour un revenu brut de 25 000 fr., une famille de trois personnes devrait payer un loyer annuel par pièce (cuisine comprise) de 686 fr. (arrondi), alors qu'une famille de quatre personnes, pour ce même revenu, ne paierait que 613 fr., et cinq personnes 562 fr.

Ainsi donc si le loyer pratiqué par le propriétaire est inférieur aux chiffres indiqués ci-dessus, l'Etat réclame la différence au locataire sous forme d'un bordereau adressé mensuellement.

L'avantage de ce système permet en premier lieu à l'Etat de récupérer une partie des fonds qu'il distribue sous forme de subvention au promoteur. De plus, celui-ci n'est pas obligé de modifier constamment son état locatif.
Pour le locataire, l'avantage essentiel réside dans le fait que dans bien des cas au moment où les enfants travaillent, le groupe familial voit son revenu global augmenté dans des proportions considérables, mais souvent pour une période très limitée dans le temps, les enfants étant évidemment appelés à quitter le foyer familial. Dès cet instant, le revenu diminuant, la surtaxe est, dans presque tous les cas, supprimée. En outre, le locataire ne se voit pas, de ce fait, dans l'obligation de quitter son logement subventionné et de louer un appartement à un prix élevé ce qui, bien évidemment, le mettrait dans une situation difficile lorsque le revenu diminuerait aussi subitement qu'il a augmenté.
Un autre problème important est celui de la situation que rencontreront les promoteurs (et les locataires) à la fin de l'intervention de l'Etat, soit en principe après vingt ans.

9.5 La législation HLR du 8 février 1964

Cette loi, qui prévoyait uniquement des exemptions fiscales, n'a pas eu de succès, 264 logements seulement en ont profité. La loi HLM de 1957 semble beaucoup plus intéressante et a été visiblement préférée par les promoteurs.

9.6 La législation HCM du 26 septembre 1969

Cette législation d'habitation pour les classes moyennes a pour but de remplir le vide entre le logement subventionné HLM et le marché libre. Ces logements sont réservés aux personnes ayant dépassé les plafonds et surtaxes HLM. Jusqu'ici, plus de 3000 logements ont été réalisés par cette loi, assez «moderne», car travaillant déjà avec une aide dégressive sur une période assez courte (dix ans). Il est à noter que cette loi comporte des risques, car après dix ans déjà, les propriétaires sont libérés de toute condition et il ne sera plus possible à l'Etat d'éviter qu'ils ne tentent de profiter d'une situation de pénurie.

9.7 La loi épargne-logement du 26 septembre 1969

Cette loi, dont on ne connaît pas encore suffisamment les effets, s'adresse aux mêmes couches de la population que la loi HCM.

9.8 Evolution de la législation

En attendant la nouvelle législation fédérale, le canton de Genève, en tant que promoteur, agit surtout par l'intermédiaire de la Fondation Cité Nouvelle sur le marché locatif. A part cette activité de construction, la mise en place d'un nouveau système d'allocations-péréquations a pour but de ne pas laisser dépasser le loyer de plus de 15% du revenu dans toutes les situations de transition (démobilisation, etc.), cela dans la ville de Genève avant tout.

9.9 Le problème des coopératives

Les coopératives ont profité essentiellement de la loi HLM de 1957. Leurs problèmes par ailleurs sont, comme partout, les fonds propres; peu de banques veulent prêter de l'argent s'il n'y a que 5% ou même 10% de fonds propres. Un autre problème est constitué par le fait que certaines dépenses, comme le droit d'enregistrement de cédules hypothécaires et les taxes d'équipement, doivent d'abord être payées et ne sont restituées qu'après coup. Pour des coopératives qui, traditionnellement, n'ont pas une grande capacité financière, excepté quelques grandes coopératives, ces problèmes constituent souvent des obstacles insurmontables.
Certaines, comme la Société coopérative d'habitation Genève, ont pu reconstruire sur des terrains qui leur appartenaient, en relogeant par étapes les locataires des vieux immeubles. Cela a été possible par la revalorisation des terrains.

10. Analyse comparative

10.1 La législation fédérale

La législation de 1965 va arriver à échéance dans deux ans. Ainsi se termine un type d'aide qui a débuté en 1958 avec un arrêté fédéral.
Dans l'ensemble de la politique fédérale d'après guerre, cette législation a été la mesure la plus longue. Après une période d'aide intensive de la part des pouvoirs publics pendant et après la guerre, aide qui favorisait nettement les coopératives, la votation de 1950 mettait assez brusquement fin à la prédominance de l'aide publique et des sociétés sans but lucratif. De 1955 à 1958, on assiste à un reflux aussi bien de l'aide publique, que des coopératives. Après des records en 1955 et 1956, la production privée tombe à un niveau très bas en 1958, suite aux mesures antisurchauffe. Si la votation de 1950 a été essentiellement gagnée sur l'argument du retour au marché libre comme seul capable de résoudre les problèmes du logement, la réalité a infirmé cette propagande. Sous une certaine pression politique, la Confédération a dû donc relancer un programme d'aide. Ce programme, celui de 1958 et celui de 1965, avait, d'après les initiateurs, de nouveau comme but de rétablir le marché du logement, de l'assainir. La fin prévue de ces deux programmes coïncide d'ailleurs avec l'abolition de la dernière surveillance des loyers en 1969-1970. Suite aux augmentations massives des loyers

du secteur privé qui en ont résulté, de nouveau sous une pression politique, la nouvelle politique fédérale en matière de logement fut élaborée, en parallèle avec l'article constitutionnel 34 *sext.* et 34 *sept.* Ces articles donnent à la Confédération la tâche de s'occuper du problème du logement de façon permanente. L'intervention de l'Etat central devient définitive; on assiste à un partage (souple) du marché entre différentes catégories de logements, l'intervention étatique (fédérale) étant prévue à environ 20% de la production.

La législation fédérale de 1958 et surtout de 1965, qui consistait en une combinaison de contributions à fonds perdus, de cautionnements et de mises à disposition de capitaux, a-t-elle été un succès? La réponse peut être donnée à deux niveaux: d'une part par rapport à ses propres buts généraux au niveau suisse (5000 logements par an), elle a sans doute été un succès. Mais, d'autre part, aux niveaux cantonal et local, elle a eu des effets fort différents. Comme nous l'avons déjà signalé auparavant, on ne peut qu'aboutir à la conclusion que la Confédération a choisi délibérément de favoriser les cantons ou régions économiquement faibles et, par conséquent, de contrer la tendance du développement inégal qui s'effectue toujours de manière cumulative au bénéfice des régions de forte croissance économique. Le problème des plafonds de revenu et de coût de construction très bas ne peut s'expliquer à notre avis par l'ignorance de quelques fonctionnaires, surtout du fait que cette situation existe depuis plus de treize ans.

Un autre aspect (et but) de la législation fédérale est son caractère «anti-anti-surchauffe», c'est-à-dire de déblocage de crédits en période de restriction du marché des capitaux. On peut penser que ce type d'aide, qui n'est pas assorti de conditions, a bien fonctionné, encore qu'il ne s'agisse pas vraiment d'une aide, mais seulement d'une mesure de rétablissement partiel de la situation normale.

10.2 Application cantonale de l'aide fédérale

Tous les cantons romands ont des législations d'application de l'aide fédérale. La nature même de l'aide fédérale ne laissait cependant que très peu de marge aux cantons, qui devaient se borner à remplir les pourcentages de participations, alors que les conditions de façon générale étaient réglées par la loi et les ordonnances fédérales. Ainsi les cantons ne pouvaient en rien adapter la législation fédérale à leur situation cantonale. Les seules actions cantonales en Suisse romande, à l'exception de Fribourg, qui aient eu du succès ont été des actions totalement indépendantes de l'aide fédérale (lois HLM à Genève, actions cantonales dans le canton de Vaud).

En ce qui concerne le fonctionnement interne des lois, on peut faire un certain nombre de remarques. Les contributions annuelles à l'intérêt du capital étant fixées en pourcent absolus une fois pour toute (à 2% ou 3% de l'intérêt) l'augmentation du taux d'intérêt hypothécaire de 4% en moyenne pour le premier rang en 1958 à 5½ actuellement font que l'abaissement résultant de l'aide a régressé de 50% à 36%.

Le commentaire pour le projet de la nouvelle loi note, en ce qui concerne cette subvention de la loi actuelle (qui en vingt ans atteint 40 000 fr. pour un logement d'un coût de revient de 100 000 fr.) qu'elle couvre assez exactement les amortissements de l'hypothèque du deuxième rang. C'était donc principalement le propriétaire qui bénéficiait de cette contribution. Cela d'autant plus qu'en Suisse allemande on n'amortit pas l'hypothèque de premier rang. Il est cependant à noter que pour les coopératives, cela constitue une des rares sources pour faire des réserves. On peut dire en ce qui concerne les coopératives, que cette législation ne leur a ni été particulièrement favorable ni particulièrement défavorable. En fait, c'était surtout la localisation de la coopérative (canton ou ville très industrielle ou non), qui décidait s'il y avait des applications possibles. De 1964 à 1969, par exemple, dans le canton de Vaud, sur toutes les réalisations avec l'aide des pouvoirs publics, vingt coopératives ou fondations ont profité de l'aide cantonale, une seule (à Payerne) de l'aide fédérale.

10.3 Les législations cantonales

Seul le canton du Valais n'a pas de législation cantonale autre qu'une simple application de la loi fédérale. Dans les autres cantons, les législations sont très différentes. Ainsi Vaud et Genève possèdent des législations cantonales très poussées. A Genève, il n'y a eu, à part l'obtention de capitaux, aucune aide fédérale; dans le canton de Vaud, sur tous les logements construits depuis 1953 avec appui des pouvoirs publics, 2100 ont profité d'une aide fédérale, contre 4560 qui ont profité de l'aide cantonale.

L'aide genevoise, surtout dans les lois HLM, est basée essentiellement sur des contributions aux intérêts, des prêts et surtout sur l'exemption fiscale. L'aide vaudoise permet d'obtenir des prêts hypothécaires de 95% en premier rang comme mesure de base, plus d'éventuels abaissements de loyers.

Le canton de Fribourg qui profite surtout de l'aide fédérale, dispose cependant encore d'une aide basée sur le décret du 12 mai 1964 permettant la constitution de réserves de terrain.

Le canton de Neuchâtel a déjà fait six actions cantonales, dont la dernière avec un système de concours-soumission essayant ainsi de combiner subvention et rationalisation de la construction.

Il est impossible de juger de façon comparative toutes les lois, les conditions cantonales qui les ont produites étant trop différentes.

On peut cependant relever que certaines législations sont plus favorables aux coopératives que d'autres. Ainsi la législation vaudoise est très avantageuse par le fait de permettre d'obtenir des prêts hypothécaires de premier rang sur 95% du capital investi, donc de pouvoir effectivement construire avec 5% de fonds propres. Quant à la législation fribourgeoise, elle résulte d'une initiative des milieux proches des coopératives et c'est la seule loi efficace en Suisse romande qui permette la constitution de réserves de terrains pour des sociétés sans but lucratif.

10.4 Les systèmes cantonaux de péréquation

Les problèmes qui se posent actuellement au niveau cantonal sont les différences de loyer entre vieux et nouveaux logements, subventionnés ou non, ainsi que le problème de la démobilisation, c'est-à-dire la reconversion au marché libre de logements après la fin de l'aide. Les cantons de Genève, Neuchâtel et Vaud envisagent la création d'un fonds de péréquation à brève échéance. Ainsi il semble qu'on va vers une nouvelle division du travail entre la Confédération et les cantons. La nouvelle législation fédérale se chargera de l'encouragement à la construction, les cantons de la gestion la plus souple possible de l'ensemble des logements construits avec l'aide des pouvoirs publics.

Ce problème de péréquation concerne les coopératives de façon très directe. Dans la différence entre les vieux loyers très bas et les nouveaux loyers souvent élevés, mais encore acceptables, réside une des réserves des coopératives.

Si c'est maintenant l'Etat qui se met à encaisser cette différence par un fonds de péréquation, les coopératives perdront un de leurs atouts majeurs, d'autant plus que la nouvelle législation, par son système d'amortissement et de frais d'entretien décalé, ne permettra plus guère aux coopératives de constituer des réserves.

Il nous semble que ce problème des péréquations, comme des amortissements, est un problème très complexe qui se présente de manière différente suivant qu'il s'agit d'un promoteur privé pour qui ces réserves seront un bénéfice dont il disposera comme il voudra, ou d'une coopérative

pour qui ces réserves serviront à construire d'autres logements sociaux.
En ce qui concerne l'accession à la propriété, deux cantons (Genève et Neuchâtel) ont prévu jusqu'ici des aides. Dans les deux cas, soit par l'épargne-logement à Genève, soit par le Fonds cantonal de Neuchâtel, ce type d'aide s'adresse à des couches de classes moyennes. Il faudra voir par la suite quel effet aura la législation fédérale en la matière, mais à première vue, il n'y a pas de miracle dans le domaine de la propriété par étage. Le prix de ces logements qui, dans la pratique actuelle, comportent souvent de solides marges de bénéfice, aussi bien sur le terrain que sur la construction (même si les entreprises générales ne l'admettent pas), sont tels que seules des personnes avec des revenus supérieurs à 3000 fr. par mois et 40 000 fr. de fonds propres (d'après une enquête faite par la Société des gérants et courtiers d'immeubles de Suisse allemande publiée dans le «Liegenschaftenanzeiger» en 1971), peuvent songer à en acquérir, dans les grands centres urbains tout au moins. Il reste à voir dans quelle mesure des coopératives d'habitation pourraient produire des logements meilleur marché.

10.5 Conclusion

On peut dire de façon générale qu'une aide cantonale (ou fédérale) qui veut avoir une grande extension doit répondre à trois critères:

- être souple dans les conditions d'admission vers le haut (plafond de revenu);
- procurer un abaissement sensible des loyers;
- assurer au propriétaire un rendement équivalent à celui qu'il peut faire sur le marché libre.

Seuls des avantages financiers peuvent attirer les investisseurs privés dans le secteur du logement subventionné. Un investisseur n'accepte pas des conditions de contrôle sur les loyers de la part des pouvoirs publics s'il ne trouve en contrepartie un rendement assuré.
Ainsi le projet de la nouvelle législation fédérale comporte des rendements de 7,65%, alors que sur le marché privé on trouve actuellement des rendements de 6,5%. Il faut évidemment ajouter que ce dernier taux peut être augmenté.

11. La nouvelle législation fédérale

Nous n'allons pas nous livrer à une analyse détaillée de la nouvelle législation. D'une part parce qu'elle est encore au stade de projet et en consultation, d'autre part parce que les règlements d'application, étant une partie très importante de la législation, peuvent faire qu'elle sera largement utilisée ou non. Nous tenterons simplement de donner un résumé général des mesures envisagées, ainsi que des effets possibles sur les coopératives.
La nouvelle loi prévoit trois types de mesures:

11.1 L'amélioration des bases de la construction de logements dans son ensemble

Elles comprennent:

- les mesures destinées à assurer l'équipement et l'obtention de terrains pour la construction de logements;
- celles qui visent l'abaissement des coûts de la construction et du logement;
- celles qui visent à l'obtention de capitaux.

Les mesures prévues concernant l'équipement ont pour but d'assurer que l'aide fédérale à l'équipement déjà en vigueur (article 4 bis et ordonnance III de la loi de 1965) va se poursuivre sans discontinuer. Le but en est d'accroître l'offre de terrains prêts à la construction et de garantir du même coup que le terrain ainsi équipé servira effectivement à la construction de logements. Ces mesures concernent surtout les communes et peut-être certains grands promoteurs. Le projet prévoit en plus une aide pour l'acquisition de réserves de terrains qui se monte à 50% des frais. L'aide peut également s'étendre à l'intérêt du coût du terrain. En cas de droit de superficie, l'aide peut consister à avancer des intérêts intercalaires.

11.2 Mesures en vue d'abaisser les loyers

C'est sans doute dans ce domaine que des voies nouvelles de subventionnement ont été trouvées; toutes les législations antérieures (fédérales comme cantonales) étaient basées sur le principe de la couverture du manque à gagner entre le revenu locatif provenant de loyers en relation avec les salaires des couches défavorisées de la population et le rendement moyen du capital qu'un promoteur pouvait attendre. En plus, ces relations étaient très rigides et exprimées le plus souvent en chiffre absolu (limite de revenu, limite de fortune pour les occupants; limite de revenu locatif, de rendement pour le propriétaire; montant en pour-cent du taux d'intérêt de la subvention, etc.). Cela amenait en peu d'années à des distorsions, d'une part entre les revenus et les loyers et d'autre part entre régions, pour les prix de construction et de terrain, etc.

La nouvelle législation est basée sur un principe très différent.

«Les contributions annuelles constantes à l'intérêt du capital sont remplacées par des contributions dégressives et par une majoration périodique des loyers fixée en conséquence, liée à un remboursement ultérieur des subventions versées au début. Ces remboursements devraient servir à constituer un fonds de roulement, c'est-à-dire que les subventions remboursées devraient servir à nouveau à abaisser les loyers de logements nouvellement construits. En ce qui concerne l'abaissement des loyers, une partie des charges pourraient d'abord être assumées par l'Etat sous forme d'avances et restituées ultérieurement au cas où les loyers seraient majorés, ou les charges pourraient être différées dans la même mesure et amorties ultérieurement.»
(Voir commentaire du projet de la loi fédérale de mars 1972.)

La loi prévoit également que la Confédération peut accorder son aide à des promoteurs et organisations s'occupant de la construction de logements d'utilité publique. Cela s'applique bien sûr aux coopératives, mais également à des «organisations qui, sans construire elles-mêmes, appuient les coopératives de construction... de leurs conseils ou en se portant caution, etc. L'article 47 prévoit que la Confédération peut encourager les promoteurs et organisations... par des prêts ou en participant au capital.» (Commentaire du projet de la loi fédérale de mars 1972.)

11.3 Mesures d'encouragement à l'accession à la propriété de logements et de maisons familiales

Ces mesures se prennent conjointement avec l'abaissement de base des loyers (logements d'utilité publique, abaissement initial de 25%). L'aide consiste à assurer en général jusqu'à 90% le financement complémentaire.

11.4 Commentaires

Le Comité central de l'USAL a déjà pris position dans le cadre de la consultation sur le projet de loi.
Nous nous limiterons alors à quelques remarques générales.
En ce qui concerne le problème du terrain: l'argument souvent avancé que la nouvelle loi devrait permettre de résoudre la pénurie de terrains équipés et d'abaisser le prix paraît en contradiction avec certaines informations que nous avons reçues lors de notre enquête. Dans la plupart des grandes villes, il n'y a pas de pénurie absolue de terrains équipés. Au contraire, dans la seule agglomération lausannoise, il existe actuellement assez de terrains équipés pour loger 200 000 personnes. Le problème est

que ces terrains ne se sont pas vendus pour différentes raisons (entre autres spéculatives); soit à des prix trop élevés pour y construire des logements. Cette aide ne pourrait donc s'appliquer qu'à des terrains situés en dehors ou à la périphérie des agglomérations, ou ne pourrait s'agir que de terrains mal accessibles, car c'est essentiellement la situation d'un terrain qui définit son prix (voir Klaus Vieli: «Ein Regressionsindex der Bodenpreisveränderung» – Zurich 1967). On voit aisément les conséquences à long terme de ce développement: ségrégation urbaine de plus en plus poussée, frais d'infrastructure et de transport de plus en plus élevés. En plus, on a vu par le passé que chaque annonce d'une aide publique efficace dans le secteur du logement faisait augmenter les prix de terrains. Le secrétaire de l'USAL pour la Suisse allemande, M. Zürcher, a rapporté au dernier Congrès de l'USAL que ce même phénomène était de nouveau en train de se passer, suite à l'annonce de la nouvelle législation. Il reste à voir quelle sera l'influence définitive de cette nouvelle poussée, d'une part sur le fonctionnement même de la nouvelle loi (par rapport à des limites de coût de revient, etc. comme sur le montant des loyers). A part ces remarques, il est évident que l'aide fédérale pour la constitution de réserves de terrain est une aide très intéressante pour les coopératives. On peut d'ailleurs remarquer les analogies entre la nouvelle loi fédérale et le décret du 12 mai 1964 du canton de Fribourg.

Quant au nouveau système d'abaissement des loyers, il paraît très raffiné et demandera sans doute des moyens de traitement électronique de l'information pour fonctionner. C'est une aide qui a comme grand avantage d'être suffisante en elle-même et de ne pas dépendre d'autres aides. En même temps (en tout cas à l'état de projet), elle a l'air d'être très souple. Son coût sera relativement faible par rapport à son effet immédiat ou initial. Cela s'explique par le fait que cette aide est essentiellement une subvention des bénéficiaires par eux-mêmes, par une répartition différente des loyers dans le temps. Au lieu de commencer avec un loyer élevé qui restera stable pendant un certain temps au moins, on commencera par un loyer initial plus bas et on augmentera continuellement en parallèle à l'inflation monétaire. Ce qu'on constate simplement c'est qu'il n'y a que très peu de redistribution du revenu national à travers les impôts et les subventions, ce qui dans une certaine mesure était le cas avant.

En ce qui concerne les modalités financières, d'amortissement et de réserve, nous n'allons pas entrer en matière ici. Les responsables de l'USAL ont déjà formulé un certain nombre de remarques dans le cadre de la consultation, notamment en ce qui concerne les amortissements, les frais d'entretien et les réserves possibles pour les coopératives.

11.5 Conclusion

En conclusion, nous pouvons formuler une hypothèse en ce qui concerne l'efficacité d'une aide publique pour les coopératives. Vu la capacité financière faible de la plupart des coopératives, une aide publique est d'autant plus efficace qu'elle est:

1. simple;
2. qu'elle couvre le maximum d'un des facteurs de (prix terrain ou capital) production;
3. qu'elle est directe.

Cela veut dire qu'une aide comme le cautionnement dans le canton de Vaud est très efficace, car elle est simple; peu de formalités, car peu de variables et ne dépendant que d'une autorité. Elle couvre d'une seule hypothèque les fonds étrangers (95%) et elle est accordée par une banque cantonale liée aux pouvoirs publics. De même la mise à disposition d'un terrain communal équipé est une mesure simple (un interlocuteur), étendue (tout y est) et directe (ne passant pas par les banques, par exemple).
Vu sous cet angle, la nouvelle législation n'apparaît pas aussi favorable qu'on pourrait le croire au début.

1. elle n'est pas particulièrement simple, nécessitant au contraire pas mal de formalités; ces désavantages peuvent cependant être largement contrebalancés par une bonne organisation;
2. elle n'est pas très étendue en tant qu'aide, portant essentiellement sur le mode de fonctionnement et séparant terrain, capital, charges, etc.
3. elle n'est pas directe, car dépendant de la bonne volonté des banques d'accorder les hypothèques, de la volonté des propriétaires de vendre leur terrain, etc.

12. Les problèmes du mouvement coopératif

Tout au long de notre étude, nous avons remarqué combien les problèmes touchés par la législation étaient des problèmes importants pour le mouvement coopératif actuel. Il nous paraît pour cette raison intéressant de replacer ces problèmes que nous avons abordés dans un cadre plus général. Lors de nos interviews avec les représentants du mouvement coopératif, nous nous sommes souvent entretenus de ces problèmes généraux et nous avons noté un certain nombre de remarques à ce sujet. Dans différentes publications, nous avons également trouvé de multiples indications.
Il ne nous appartient pas, bien sûr, de tirer des conclusions sur l'activité même du mouvement coopératif ou sur son avenir. Nous avons cependant été frappés par le fait que tous nos interlocuteurs étaient d'avis que le mouvement était à un tournant, que les solutions proposées et perspectives pour l'avenir variaient cependant beaucoup de l'un à l'autre.
Afin de nous y retrouver nous-mêmes dans cet ensemble de suggestions, critiques et constatations, il nous a semblé intéressant de constituer un modèle qui nous permette d'une part, de situer notre travail et, d'autre part, de rendre compte de façon ordonnée d'un certain nombre d'idées exprimées.

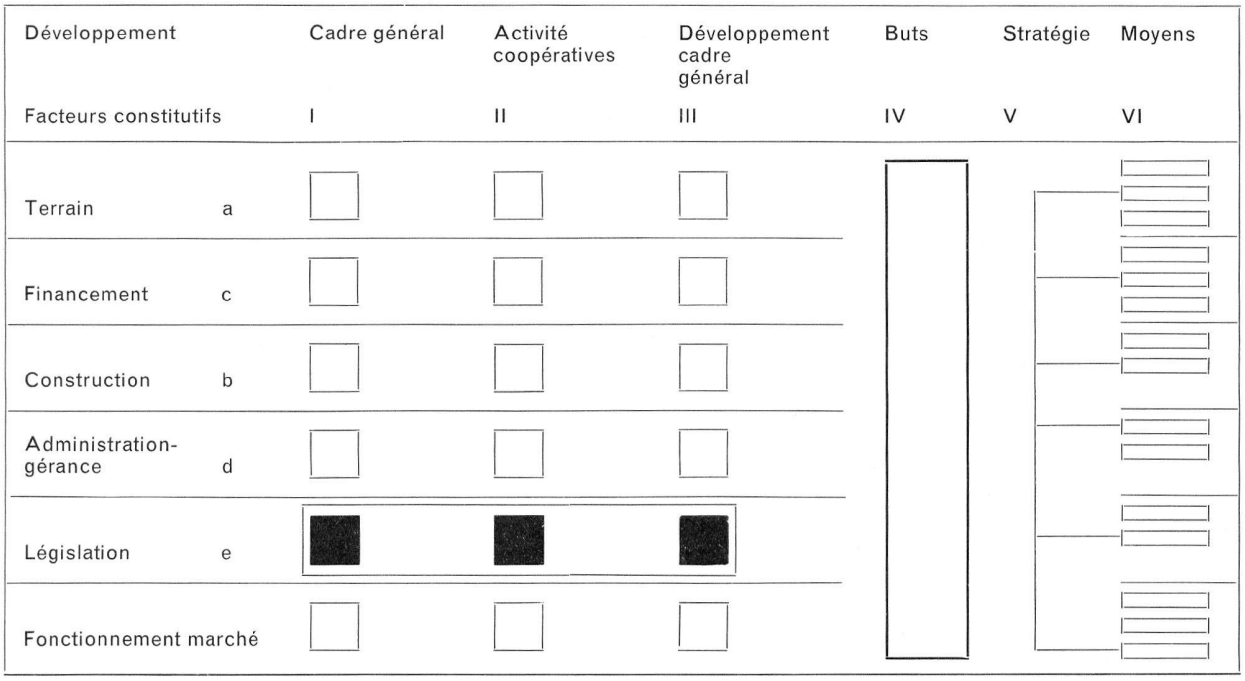
12.1 Description du modèle

Par modèle, nous entendons une représentation abstraite et simplifiée de la réalité. Un tel modèle doit comporter tous les éléments, les sous-ensembles et leurs liaisons, d'un ensemble qui est le problème du mouvement coopératif actuellement.
Dans l'ensemble des éléments, nous distinguons d'abord deux grands groupes d'éléments:
le sous-ensemble de tous éléments ayant trait à la production des logements, c'est-à-dire tous les facteurs constitutifs:

- le terrain,
- la construction,
- le financement,
- l'administration et la gestion,
- la législation,
- le type de fonctionnement prédominant sur le marché immobilier;

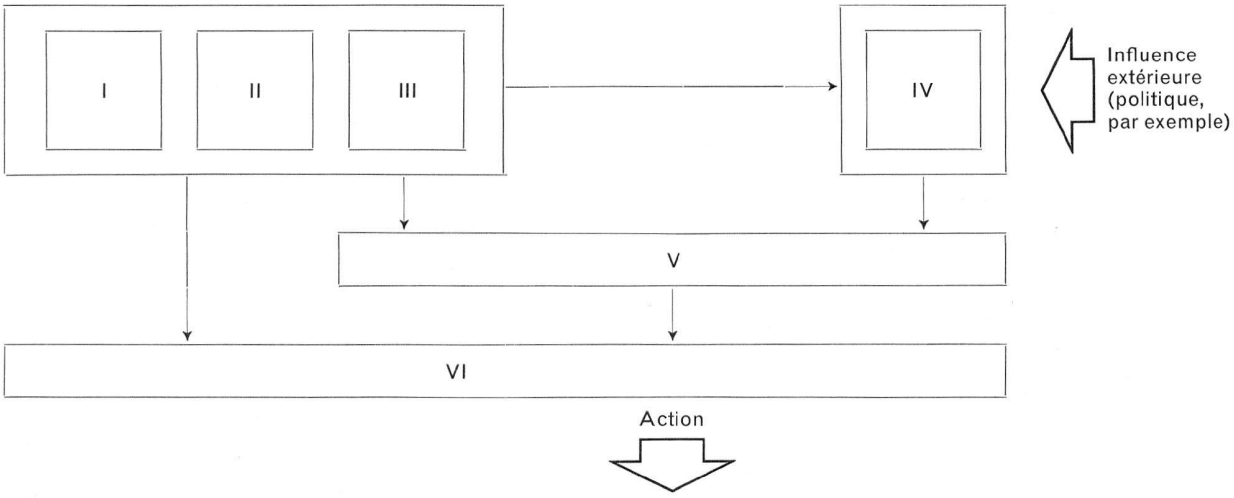
le sous-ensemble des éléments que sont les différentes étapes dans le développement de toute activité rationnelle et planifiée (et nous considérons l'activité du mouvement coopératif comme telle);

- appréciation de la situation actuelle:
  le cadre général, le domaine du logement,
- appréciation de la situation actuelle:
  l'activité des coopératives,
- développement probable du cadre général (prospective),
- les buts du mouvement coopératif,
- la stratégie du mouvement coopératif,
- les moyens mis en œuvre.



■ Domaine étudié

Les hiérarchies étant les suivantes:



I Appréciation* de la situation actuelle: cadre général

I a) Les terrains:

- Les prix des terrains ont augmenté énormément depuis la Seconde Guerre mondiale.
- Aussi longtemps que le statut du sol ne sera pas modifié, il n'y aura pas de solution à la crise du logement.

I b) La construction:

- Les prix de construction augmentent plus rapidement que l'index du coût de la vie.
- Il y a des tendances assez prononcées vers la rationalisation de la construction.

I c) Le financement:

- Ce sont les banques qui déterminent en grande partie qui construit, en préférant certains maîtres d'ouvrage.
- Les taux hypothécaires ont fortement augmenté; il semble qu'on soit arrivé à un maximum.

I d) Administration–gérance:

- Il y a une tendance à la concentration et à la rationalisation.

I e) Législation:

- Voir étude.

I f) Le fonctionnement du marché:

- Le marché est actuellement dominé par le capital immobilier privé.
- Ce sont des groupes de plus en plus puissants (financièrement) qui s'y développent.
- Les entreprises générales sont importantes; elles possèdent leur terrain.
- Il y a une très faible tendance vers la propriété par étage.

II Appréciation de la situation actuelle: Activité des coopératives

II a) Le terrain:

- Trouver un terrain et pouvoir l'acheter devient le problème clé pour presque toutes les nouvelles opérations.
- Les coopératives ont de la difficulté à concurrencer les

* Toutes ces appréciations ont été faites par des membres de l'USAL au cours des diverses interviews. Elles n'engagent pas l'association en tant que telle.

groupes privés plus forts financièrement et plus rapides.
- Le coût du prix du terrain pour une opération dépasse largement les fonds propres habituels d'une coopérative (20% contre 5–10%).

II b) La construction:
- Pour le moment, les coopératives mettent surtout l'accent sur la qualité de la construction.
- Les tentatives de rationalisation et d'abaissement du coût sont rares, car il n'y a pas de grandes séries.

II c) Le financement:
- Les coopératives ont souvent des réserves (leurs bâtiments et terrains) qu'elles ne peuvent cependant pas sans autre utiliser pour financer de nouvelles constructions.
- Créer des réserves sur de nouveaux immeubles est souvent très difficile.
- Il y a pour beaucoup de coopératives un problème de trouver des fonds propres.

II d) Administration–gérance:
- Pour certains logements non subventionnés, on peut faire des fonds de péréquation à l'intérieur des coopératives.
- L'administration et la gérance travaillent avec des degrés d'efficacité très variables.
- Beaucoup de tâches sont acquittées de façon bénévole par des sociétaires et membres des Comités des coopératives.

II e) Législation:
- Voir étude.

II f) Fonctionnement – marché:
- Les coopératives (à l'exception de très rares grandes coopératives avec plus de 1000 logements) sont défavorisées sur le marché.
- Les coopératives détiennent le 2% de l'ensemble des logements en Suisse.

III Développement probable du cadre général

(sans changement important de la part du mouvement coopératif)

III a) Les terrains:
- Sans intervention massive de la part des pouvoirs publics, les prix des terrains vont continuer à augmenter.
- La nouvelle législation fédérale risque d'avoir une certaine influence sur l'offre de terrains équipés.
- La ségrégation urbaine continuera.

III b) La construction:
- Des techniques de plus en plus rationalisées vont être appliquées.
- Dans le logement, la construction avec des systèmes de construction et des plans types va se généraliser.
- Des abaissements de coûts de construction risquent d'être absorbés par des augmentations des prix des terrains.

III c) Le financement:
- Par rapport à de nouvelles formes d'investissement industriel (investissement trust, etc.), les formes traditionnelles ainsi que certains bailleurs de fonds risquent de diminuer en importance.
- Des capitaux provenant d'institutions sociales (caisses de pensions, etc.) risquent de devenir de plus en plus importants.
- De nouvelles formes (leasing, etc.) feront peut-être leur apparition.
- L'ensemble du financement sera synchronisé avec l'inflation qui risque d'être chronique.

III d) Administration–gérance:
- On assistera assez rapidement à une généralisation des systèmes de comptabilité par traitement électronique de l'information.
- Les frais de réparation augmenteront plus rapidement que les coûts de constructions neuves, car ils nécessitent davantage de main-d'œuvre et sont peu rationalisables.

III e) Législation:
- Voir étude.

III f) Fonctionnement:
- Il y aura une fragmentation du marché en plusieurs parties distinctes:
  * logement social avec intervention de plus en plus poussée de l'Etat,
  * logement en propriété «bon marché»,
  * logement de luxe.
- Des promoteurs-entreprises générales spécialisées produiront les logements en propriété et de luxe.
- Si les coopératives ne font pas des efforts de restructuration, elles seront éliminées peu à peu de la production de nouveaux logements.

IV Les buts des coopératives

Nous donnons ici une liste de buts en vrac, ainsi que nous les avons enregistrés lors de nos interviews, soit lus dans des publications par et concernant les coopératives. Cette liste n'est bien sûr pas exhaustive et reste très descriptive. Des études futures pourraient établir des modèles de compatibilité et d'incompatibilité entre les différents buts, par exemple:
- offrir le plus d'avantages directs au coopérateur,
- location des logements au prix coûtant,
- pas de bénéfice en cas de vente,
- libre participation aux coopératives,
- avantages aux seuls coopérants,
- location suivant des principes sociaux,
- venir en aide aux couches les plus défavorisées de la population,
- créer un secteur économique soustrait aux lois du marché,
- faire de la propriété collective le type de propriété dominant en Suisse,
- permettre au plus grand nombre de citoyens d'accéder à la propriété individuelle d'un logement,
- produire 3000 logements par an,
- produire 10 000 logements par an,
- créer un type de logement collectif nouveau (avec intégration des équipements sociaux, par exemple),
- favoriser les rapports entre les habitants,
- etc.

V La stratégie

Par stratégie, nous entendons un ensemble coordonné de mesures à mettre en œuvre pour atteindre, à partir d'une situation dans un cadre donné, une autre situation souhaitée dans un cadre en évolution.
Suivant les buts qu'on se fixe, il peut y avoir plusieurs stratégies, voire des stratégies alternatives. Une stratégie possible serait par exemple: l'expansion par la centralisation totale.

VI Les moyens

Lors de notre enquête, nous avons rencontré un certain nombre de propositions. Nous avons cependant remarqué que souvent un même moyen (un fonds de solidarité par exemple) pourrait servir à des stratégies et des buts forts différents.

VI a) Terrain:
- Organisation immobilière centrale travaillant avec l'aide de la Confédération.

VI b) Construction:
- *Centralisation technique* plus poussée par la création de bureaux d'étude et de réalisations centrales (plans types, etc.).
- Adjudications en commun.
- Collaboration avec des coopératives de construction.
- Constitutions d'entreprises générales coopératives.

VI c) Financement:
- *Fonds de solidarité.* Constitué comme un fonds de roulement. Existe actuellement, mais insuffisant. Pour pouvoir construire 10 000 logements avec aide au départ, il faudra 200 millions uniquement pour les fonds

propres! Des estimations plus modestes situent sa grandeur entre 9 et 60 millions.
- *Coopératives de cautionnement.* Existe actuellement.
- *Fonds immobiliers.* Un tel fonds est en voie de formation. «Logis Suisse» S.A. avec 2 000 000 de capital-actions. Sur ce capital, environ 40% proviendra des coopératives, 60% des syndicats, de la Banque Coopérative et des coopératives de consommation.
- *Epargne des coopérants.* Essayer de drainer l'épargne des coopérants à long terme équivaut en fait à un rôle de banque.
- *Augmentation des parts sociales.* Pourrait aller de pair avec un élargissement des coopérants à d'autres couches plus aisées de la population.
- *Constitution de nouvelles hypothèques sur les vieux immeubles.*

VI d) Administration:
- Gestion fortement rationalisée.
- Développer un secteur gestion et gérance indépendant qui pourrait s'occuper d'autres immeubles que ceux de la coopérative (avec possibilité de bénéfice).
- Création de fonds de péréquation des loyers à l'intérieur des coopératives.

VI e) Législation:
- Demande de soutien public particulier aux coopératives et organismes comme l'USAL.

VI f) Fonctionnement du marché:
- Centralisation de plus en plus poussée pour pouvoir survivre sur un marché dominé par des groupes privés de plus en plus puissants.
- Centralisation par un système de coopérative mère et coopératives filles comme le système HSB en Suède. La coopérative mère construit, la coopérative fille gère ensuite, tout en restant liée et profitant de la coopérative mère.
- Collaboration des coopératives avec d'autres groupes financièrement forts de l'économie:
  * syndicats (IIe pilier de l'AVS, par exemple),
  * assurances,
  * industriels voulant construire des logements pour leurs ouvriers,
  * communes ou cantons, pour la construction de logements communaux ou cantonaux.

P.-S. – Cette étude ne prétend pas constituer le dernier mot en matière de législation ou d'avenir du mouvement coopératif.
Elle essaie de regrouper sous une forme facile à comprendre un grand volume d'information. En plus, elle a comme but de permettre aux représentants des différents cantons d'avoir une vision de l'ensemble de la législation en Suisse romande.
Les auteurs espèrent que cette étude puisse servir de base de discussion et qu'elle puisse être considérablement améliorée en y intégrant les remarques et corrections des représentants du mouvement coopératif qui, eux seuls, restent les vrais spécialistes des problèmes.

13. Les grilles d'analyse

La grille d'analyse complète

I Généralités

0 *Nom et date*
0.1 Loi ou arrêté
0.2 Règlements ou ordonnances

1 *Qui accorde l'aide ?*
1.1 Confédération
1.2 Canton
1.3 Commune

2 *Type d'aide*
2.1 Aide directe
2.2 Aide indirecte
2.3 Aide au financement
2.4 Aide à l'exploitation

3 *Forme générale de l'aide*

4 *Dépendance légale d'autres aides*
4.1 Fédérale
4.2 Cantonale
4.3 Communale

5 *Limitations générales*
5.1 Nombre de logements
5.2 Dépense totale
5.3 Fin ou remplacement prévu

II Forme de l'aide

6 *Sur quoi porte l'aide ?*
6.1 Financement de l'étude
6.2 Achat du terrain
6.3 Equipement du terrain
6.4 Crédit de construction
6.5 Coût de construction
6.6 Intérêts
6.7 Capital hypothèque 1er rang
6.8 Capital hypothèque 2e rang
6.9 Loyers
6.10 Amortissement
6.11 Autre

7 *Forme particulière de l'aide*
7.1 Durée de l'aide
7.2 Contribution à fonds perdu
7.3 Prêt (taux d'intérêt)
7.4 Cautionnement
7.5 Mise à disposition du terrain
7.6 Exemptions fiscales
7.7 Forme de remboursement
7.8 Délai de remboursement
7.9 Variations
7.10 Autre forme

8 *Participation*
8.1 Confédération contribution normale
8.2 Confédération contribution élevée
8.3 Canton financièrement fort
8.4 Canton financièrement faible
8.5 Commune
8.6 Autres
8.7 Fonds propres

III Conditions

9 *Conditions des occupants*
9.1 Citoyenneté
9.2 Domicile
9.3 Etat civil
9.4 Personnes âgées

9.5 Revenu maximum
9.6 Fortune maximale
9.7 Relation revenu – loyer

10 *Conditions des immeubles*
10.1 Exigences techniques
10.2 Exigences fonctionnelles
10.3 Equipements indispensables
10.4 Exigences de surface

11 *Conditions de l'opération*
11.1 Grandeur de l'opération
11.2 Opérations mixtes (subventionnées et libres)
11.3 Accès à la propriété, possible
11.4 Respect des plans de quartier

12 *Conditions financières*
12.1 Prix plafond par unité
12.2 Indexé
12.3 Dépassements
12.4 Prix du terrain
12.5 Revenu locatif
12.6 Loyers
12.7 Dépassement barêmes revenu
12.8 Autres

IV Procédure

13 *Demandes*
13.1 Documents exigés pour la demande préalable
13.2 Documents exigés pour la demande définitive
13.3 A qui la demande est à adresser ?
13.4 Qui décide ?
13.5 Critères de décision

14 *Conditions préalables*
14.1 Nature du demandeur
14.2 Propriété du terrain
14.3 Financement
14.4 Autres

15 *Délais*
15.1 Délais fixes pour le demandeur
15.2 Délais fixes pour l'autorité
15.3 Début de l'aide

16 *Contrôle*
16.1 Contrôle sur l'exécution
16.2 Contrôle sur les loyers
16.3 Contrôle sur l'affectation
16.4 Sanctions prévues

Loi fédérale concernant l'encouragement à la construction de logements (19 mars 1965). Ordonnance d'exécution I et II (22 février 1966). [I]

I Généralités

1.1 Confédération (×)
2.1 Aide directe (×)
Abaissement des loyers
2.4 Aide à l'exploitation (×)
3 *Forme générale de l'aide*
Versements d'apports annuels à l'intérêt du capital engagé
4 *Dépendance légale d'autres aides*
4.2 Cantonale (×)
5 *Limitations générales*
5.1 Nombre de logements
5000 logements/an
5.2 Dépense totale
370 millions de francs
5.3 Fin ou remplacement prévu
En cas de fléchissement du taux hypothécaire

II Forme de l'aide

6 *Sur quoi porte l'aide ?*
6.6 Intérêts (×)
7 *Forme particulière de l'aide*
7.1 Durée de l'aide
Vingt ans
7.2 Contribution à fonds perdu (×)
8 *Participation:*
8.1 Confédération contribution normale
8.2 Confédération contribution élevée
8.3 Canton financièrement fort
8.4 Canton financièrement faible

8.1	2/3%			1%*
8.2		1%	1 1/2%*	
8.3	1 1/3%	2%		
8.4			1 1/2%	1%

* Cantons et communes pauvres.

8.5 Commune
Jusqu'à 4/5 de 8.3

III Conditions

9 *Conditions des occupants*
9.3 Etat civil
Familles et familles nombreuses (> 4 enfants)

9.4 Personnes âgées
De plus de 60 ans

9.5 Revenu maximum
20 000 fr. revenu brut* + 1500 fr. par enfant à charge

9.6 Fortune maximale
1/20 de la fortune à partir de 50 000 fr. = revenu + 3000 fr. par enfant à charge

10 *Conditions des immeubles*
10.1 Exigences techniques
Normes EMPA, normes assurances incendie cantonales, prescriptions office cantonal du logement, règlements de construction cantonaux

10.2 Exigences fonctionnelles
Séjour et chambres lumière naturelle. Cuisine, W.-C. borgne avec ventilation. Local de débarras. En plus, pour personnes âgées et handicapés, normes CRL

10.3 Equipements indispensables
Eau chaude. W.-C. séparés pour logements > 4 p.

10.4 Exigences de surface:
Surface habitable: 20 m²/appartement de 1 chambre + 10 m²/chambres supplémentaires, + 6 m²/cuisine. Surface minimum chambres:

* Revenu chef de famille 100%
» épouse 50%
» enfants 33%

8 m², cuisine 6 m². Demi-pièces: 6–8 m². Cuisines: 12 m², hall: 6 m² minimum. Maisons familiales: 5 pièces, minimum surface bâtie 75 m², maximum (90 m² pour maisons terrasses)

11. *Conditions de l'opération*
11.3 Accès à la propriété, possible
Oui

11.4 Respect des plans de quartier
Oui

12 *Conditions financières*
12.1 Prix plafond par unité
68 000 fr./appartement de 3 pièces + 10 000 fr. par pièce supplémentaire

12.2 Indexé
sur l'indice fin juin 1965

43 12.3 Dépassements
tolérés si résultant de frais découlant du respect des normes pour handicapés, ou manque à gagner (6 mois maximum) à cause de non-location. Marge pour maisons familiales 15%

12.4 Prix du terrain
suivant la valeur marchande environnante

12.5 Revenu locatif
Intérêts usuels sur hypothèque 1er et 2e rang
Intérêts fonds propres = intérêts hypothèque 2e rang

12.7 Dépassement barèmes revenu
pour maisons familiales, 20% de dépassement revenu toléré

IV Procédure

13 *Demandes*
13.1 Documents exigés pour la demande préalable
Plan situation
Plans 1:100
Devis

13.2 Documents exigés pour la demande définitive
Plan situation
Plans 1:50
Plan du financement assuré

13.3 A qui adresser la demande?
Office cantonal

13.4 Qui décide?
Bureau fédéral pour la construction de logements sur préavis cantonal

13.5 Critères de décision
Prix du terrain
Construction rationalisée

14 *Conditions préalables*
14.2 Propriété du terrain
Oui / droit de superficie / promesse de vente

14.3 Financement
Crédit de construction ouvert, promesse de sa transformation en hypothèque avec indication des prêteurs, rang, montant, intérêt, amortissements prévus

15 *Délais*
15.1 Délais fixes pour le demandeur
Mise en chantier au plus tard six mois après que l'aide a été accordée et ensuite construction continue. Délais spéciaux pour grandes opérations

15.3 Début de l'aide
Après décompte final, au plus tôt un mois après occupation. Pour grandes opérations, conditions spéciales

16 *Contrôle*
16.1 Contrôle sur l'exécution
Canton

16.2 Contrôle sur les loyers
Canton

16.3 Contrôle sur l'affectation
Canton

16.4 Sanctions prévues
Annulation ou réduction aide

Loi fédérale concernant l'encouragement à la construction de logements (19 mars 1965). Ordonnance d'exécution I et II (22 février 1966). [II]

I Généralités

1 *Qui accorde l'aide?*
1.1 Confédération (×)

2 *Type d'aide*
2.1 Aide directe (×)
Cautionnement

2.3 Aide au financement (×)

3 *Forme générale de l'aide*
Cautionner une partie du capital emprunté

4 *Dépendance légale d'autres aides*
4.1 Fédérale (×)
Abaissement de loyer (sauf grands ensembles)

4.2 Cantonale (×)

5 *Limitations générales*
5.2 Dépense totale
1 milliard (cautionné)

II Forme de l'aide

6 *Sur quoi porte l'aide?*
6.2 Achat du terrain (×)
6.3 Equipement du terrain (×)
6.5 Coût de construction (×)
6.8 Capital hypothèque 2e rang (×)
6.11 Autre
Pour grands ensembles: en plus des logements, garages souterrains, garages, locaux artisanaux, jardins d'enfants, crèches

7 *Forme particulière de l'aide?*
7.1 Durée de l'aide
Vingt ans

7.4 Cautionnement
40% du capital emprunté (seulement hypothèque 2e rang)

7.9 Variations
Diminue avec amortissement

8 *Participation*
8.1 Confédération contribution normale
40%*
8.3 Canton financièrement fort
La moitié des pertes éventuelles
8.4 Canton financièrement faible
8.7 Fonds propres
Minimum 10%

III Conditions

9 *Conditions des occupants*
Pour les maisons familiales, la situation des futurs occupants doit être connue

10 *Conditions des immeubles*
Voir directives (I)

11 *Conditions de l'opération*
11.1 Grandeur de l'opération
Conditions spéciales pour grands ensembles (150 logements) ou adjudications simultanées (300 logements)
11.2 Opérations mixtes
(subventionnées et libres) possible : l'ensemble du capital emprunté investi est cautionné à condition qu'un tiers des logements ait un loyer abaissé
11.3 Accès à la propriété, possible
Oui
11.4 Respect des plans de quartier
Oui

12 *Conditions financières*
12.1 Prix plafond par unité
68 000 fr./appartement de 3 pièces + 10 000 fr. pour chaque pièce supplémentaire
12.2 Indexé
Sur le coût de construction fin juin 1965
12.4 Prix du terrain
Suivant valeur marchande environnante
12.5 Revenu locatif
1800 fr./pièce/an avec intérêt de 5% adapté
12.6 Loyers
Amortissements: en moyenne 3% par an

*Condition: en règle générale, le taux de l'hypothèque 2e rang ne doit pas dépasser plus de ¼% celui de l'hypothèque 1er rang.

12.8 Autres
Commission: s'il n'y a pas abaissement de loyers (11.2), il est prélevé une commission de ½% du solde non amorti du prêt

IV Procédure

13 *Demandes*
13.1 Documents exigés pour la demande préalable
Plan situation
Plans 1 : 100 + devis

13.2 Documents exigés pour la demande définitive
Plan situation + plans 1 : 50
Plan financier
Justification nécessité de cautionnement

13.3 A qui la demande est à adresser?
Office cantonal

13.4 Qui décide?
Bureau fédéral pour la construction de logements sur préavis cantonal

13.5 Critères de décision
Prix du terrain raisonnable
Construction rationalisée

14 *Conditions préalables*
14.1 Nature du demandeur
Jugée sur base: extrait du registre du commerce, actionnaires, responsables, capital actions ou social

14.3 Financement
Crédit de construction ouvert sur promesse de transformation en hypothèque avec indication prêteurs, rang, montant, etc.

15.1 Délais fixes pour le demandeur
Mise en chantier au plus tard six mois après aide reçue, ensuite construction continue

15.2 Délais fixes pour l'autorité
Pour grands ensembles la promesse de cautionnement est valable quatre ans

16 *Contrôle*
16.2 Contrôle sur les loyers
Canton

16.3 Contrôle sur l'affectation
Canton

16.4 Sanctions prévues
Annulation aide, obligation de rembourser

Loi fédérale concernant l'encouragement à la construction de logements (19 mars 1965). Ordonnance d'exécution I et II (22 février 1966). [III]

I Généralités

1 *Qui accorde l'aide?*
1.1 Confédération (×)

2 *Type d'aide*
2.1 Aide directe (×)
Obtention de capitaux
2.3 Aide au financement (×)

3 *Forme générale de l'aide*
Si le resserrement du marché des capitaux rend difficile, d'une manière générale, la construction d'un nombre suffisant de logements, la Confédération peut faire des avances sous forme de prêts

4 *Dépendance légale d'autres aides*
4.2 Cantonale (×)

5 *Limitations générales*
5.2 Dépense totale
600 millions + 400 millions

5.3 Fin ou remplacement prévu
Les mesures seront suspendues dès que la situation sur le marché des capitaux n'entravera plus la production de logements

II Forme de l'aide

6 *Sur quoi porte l'aide?*
6.2 Achat du terrain (×)
(Pour ensembles plus grands que 30 logements et pour opérations mixtes, voir 11.2)

6.7 Capital hypothèque 1er rang (×)
6.8 Capital hypothèque 2e rang (×)

7 *Forme particulière de l'aide*
7.1 Durée de l'aide
10 ans (prolongement de dix ans possible si la situation n'a pas changé)

7.3 Prêt (taux d'intérêt) (×)
Maximum 50% (taux du marché 1er rang)

7.8 Délai de remboursement
Le délai est normalement de dix ans, mais le remboursement est possible avant

8 *Participation*
8.1 Confédération contribution normale
50% du montant consolidé

8.3 Canton financièrement fort
Garantir les crédits

8.4 Canton financièrement faible
Garantir les crédits

8.7 Fonds propres
10%

III Conditions

9 *Conditions des occupants*
Si les prêts sont accordés en plus d'un abaissement des loyers, les conditions de ce dernier sont valables

10 *Conditions des immeubles*
Voir directives sous (I)

11 *Conditions de l'opération*
11.1 Grandeur de l'opération
Pour prêts sur achat de terrain, il faut plus que 30 logements

11.2 Opérations mixtes (subventionnées et libres)
Grands ensembles: à condition qu'un tiers des logements bénéficie d'un abaissement des loyers, il peut y avoir prêt sur l'achat de terrain

11.3 Accès à la propriété, possible (×)

12.1 Prix plafond par unité
68 000 fr./appartement de 3 pièces + 10 000 fr. pour chaque pièce supplémentaire

12.2 Indexé
sur coût de construction fin juin 1965

12.3 Dépassements
tolérés si résultant du respect des normes pour handicapés ou pour manque à gagner à cause de non-location (6 mois maximum)
Marge pour maisons familiales 15% maximum

12.4 Prix du terrain
Suivant valeur marchande environnante (environ 20%)

12.5 Revenu locatif
1600 fr./pièce/an à 5% intérêt
Adaptable lors de changement

IV Procédure

13 *Demandes*
13.1 Documents exigés pour la demande préalable
Plan situation + plans 1:100
Devis
Plan situation + plans 1:50

13.2 Documents exigés pour la demande définitive
Devis détaillé + plan de financement (attestation financière) assuré, document concernant prêt (nécessité), document concernant utilisation terrain

13.3 A qui adresser la demande?
Canton

13.4 Qui décide?
Administration fédérale des finances

13.5 Critères de décision
Prix du terrain
Construction rationalisée

14 *Conditions préalables*
14.1 Nature du demandeur
Doit avoir fait la preuve de ses efforts pour financer sans l'aide de la Confédération

14.2 Propriété du terrain
Pour achat de terrain, les autorités compétentes doivent certifier l'utilisation du terrain et la répartition des frais d'aménagement entre eux et le requérant

14.3 Financement
Promesse crédit de construction, promesse transformation en hypothèque avec indication prêteurs, rang, montant, intérêt, amortissement

15 *Délais*
15.1 Délais fixes pour le demandeur
Mise en chantier au plus tard six mois après aide accordée, construction ininterrompue, délais spéciaux pour grands ensembles

15.3 Début de l'aide
Fixé par l'Administration fédérale des finances au moment de la consolidation

16 *Contrôle*
16.2 Contrôle sur les loyers
Canton

16.3 Contrôle sur l'affectation
Canton

16.4 Sanctions prévues
Annulation aide, remboursement

Loi fédérale concernant l'encouragement à la construction de logements (19 mars 1965). Ordonnance d'exécution III (16 septembre 1970). [IV]

I Généralités

1 *Qui accorde l'aide?*
1.1 Confédération (×)

2 *Type d'aide*
2.1 Aide directe (×)
2.2 Aide indirecte (×)
2.3 Aide au financement (×)

3 *Forme générale de l'aide*
Subventions pour plans d'aménagement et pour équipement de terrains

4 *Dépendance légale d'autres aides*
4.2 Cantonale (X)

5 *Limitations générales*
5.2 Dépense totale
20 millions pour plans d'aménagement

II Forme de l'aide

6 *Sur quoi porte l'aide?*
6.1 Financement de l'étude (×)
6.3 Equipement du terrain (×)
et raccordement

6.6 Intérêts (×)
6.11 Autre
Plans d'aménagement

7 *Forme particulière de l'aide*
7.2 Contribution à fonds perdu (×)
7.3 Prêt (taux d'intérêt)
100% pour équipement (taux: (2/5–5/5) taux 1er rang)

7.4 Cautionnement (×)
Pour prêts accordés par tiers

7.7 Forme de remboursement
Possibilité de retarder amortissement de cinq ans (éventuellement dix ans)

7.8 Délai de remboursement
Vingt ans (éventuellement vingt-cinq ans)

7.9 Variations
1re année: 2/5 du taux hypothécaire 1er rang
Après dix ans: 5/5 du taux hypothécaire 1er rang

8 *Participation*
8.1 Confédération contribution normale
20% (100% pour équipement)

8.2 Confédération contribution élevée
36%

8.3 Canton financièrement fort
40%

8.4 Canton financièrement faible
24%

8.6 Autres
Les propriétaires doivent participer pour l'équipement et le raccordement

III Conditions

9 *Conditions des occupants*

10 *Conditions des immeubles*

11 *Conditions de l'opération*
11.4 Respect des plans de quartier (×)
11.5 Autres
Aide pour raccordement, uniquement s'il y a constructions de logements avec aide fédérale

12 *Conditions financières*

IV Procédure

13 *Demandes*
13.3 A qui adresser la demande?
Canton

13.4 Qui décide?
Bureau fédéral du logement jusqu'à 5 millions, ensuite Département fédéral de l'économie publique

14 *Conditions préalables*
14.1 Nature du demandeur
Communes, corporations de droit public et institutions d'utilité publique

15 *Délais*
15.1 Délais fixes pour le demandeur
Si l'équipement est financé, donne la garantie que le raccordement sera exécuté dans un délai raisonnable

15.3 Début de l'aide
Après exécution travaux (possibilité acomptes jusqu'à 90%)

16 *Contrôle*
16.3 Contrôle sur l'affectation (×)
16.4 Sanctions prévues
Restitution des prêts

Loi fédérale concernant l'amélioration du logement dans les régions de montagne (20 mars 1970). Règlement exécution (31 janvier 1971). [V]

I Généralités

1 *Qui accorde l'aide?*
1.1 Confédération (×)

2 *Type d'aide*
2.1 Aide directe (×)
2.3 Aide au financement (×)

3 *Forme générale de l'aide*
Subventions

4 *Dépendance légale d'autres aides*
4.2 Cantonale (×)

5 *Limitations générales*
5.2 Dépense totale
6 millions par an financés par le Fonds pour la protection de la famille (A.F. 24 mars 1947)

II Forme de l'aide

6 *Sur quoi porte l'aide?*
6.5 Coût de construction (×)
6.11 Autre
Remise en état, transformation, amélioration des logements

7 *Forme particulière de l'aide*
7.2 Contribution à fonds perdu
10 000 fr. maximum par logement

8 *Participation*
8.1 Confédération contribution normale
8.2 Confédération contribution élevée
8.3 Canton financièrement fort
8.4 Canton financièrement faible

47

8.1	**25%**		**33%**	
8.2		**37,5%**		**50%**
8.3	**25%**	**37,5%**		
8.4			**17%**	**25%**

8.6 Autres
Jusqu'à 4/5 de 8.2

III Conditions

9 *Conditions des occupants*
9.3 Etat civil
Familles, familles nombreuses, minimum 4 enfants mineurs

9.5 Revenu maximum
15 000 fr. brut + 1500 fr. par enfant mineur

9.6 Fortune maximale
40 000 fr. + 3000 fr. par enfant mineur

10 *Conditions des immeubles*
10.2 Exigences fonctionnelles
Minimum 3 pièces avec fenêtres

10.3 Equipements indispensables
Eclairage naturel suffisant, eau chaude

10.4 Exigences de surface
Maximum 75 m². Surface habitable 60 m² pour 5 pièces + 10 m² par pièce
Surface des pièces: minimum 8 m²
Cuisine habitable: minimum 12 m²
Demi-pièces: 6–8 m², hall habitable: 6 m²

11 *Conditions de l'opération*
11.3 Accès à la propriété, possible
Oui

11.4 Respect des plans de quartier
Oui, plan aménagement local et régional

12 *Conditions financières*
12.1 Prix plafond par unité
Transformation minimum 1000 fr., maximum 60 000 fr.
Nouveaux bâtiments: 80 000 fr. par logement de 3 pièces, 120 000 fr. pour maison familiale de 5 pièces + 12 000 fr. par pièce supplémentaire

12.2 Indexé
Oui

IV Procédure

13 *Demandes*
13.1 Documents exigés pour la demande préalable
Plans situation
Plans 1:100

13.2 Documents exigés pour la demande définitive
Devis détaillé

13.3 A qui adresser la demande?
Canton

13.4 Qui décide?
Bureau fédéral du logement

14 *Conditions préalables*
14.3 Financement
Oui pour frais supplémentaires à 50 000 fr. et pour contribution élevée

15 *Délais*
15.1 Délais fixes pour le demandeur
Début des travaux six mois après l'aide accordée

15.3 Début de l'aide
Pas d'aide pour travaux déjà commencés
Après décompte (pour grands travaux acomptes jusqu'à 80% possibles)

16 *Contrôle*
Canton

16.3 Contrôle sur l'affectation
Pour les cas de vente avec bénéfice ou bien pour changement de situation personnelle du bénéficiaire

Loi fédérale concernant l'encouragement de la construction de logements et de l'accès à la propriété de logements et de maisons familiales (projet de mars 1972). [VI]

I Généralités

1 *Qui accorde l'aide?*
1.1 Confédération (×)

2 *Type d'aide*
2.1 Aide directe (×)
2.3 Aide au financement (×)
2.4 Aide à l'exploitation (×)
3 *Forme générale de l'aide*
Aide permettant d'abaisser les loyers

5 *Limitations générales*
5.1 Nombre de logements
Non limité

5.2 Dépense totale
Non limité

II Forme de l'aide

6 *Sur quoi porte l'aide ?*
6.3 Equipement du terrain (×)
(Raccordement)

6.6 Intérêts (×)
6.7 Capital hypothèque 1er rang (×)
6.8 Capital hypothèque 2e rang (×)
6.9 Loyers (×)
6.10 Amortissement (×)
6.11 Autre
Rénovation

7 *Forme particulière de l'aide*
7.1 Durée de l'aide
Vingt ans au moins

7.2 Contribution à fonds perdu (×)
7.3 Prêt (taux d'intérêt)
Jusqu'à 90% de l'investissement

7.4 Cautionnement
Jusqu'à 90% de l'investissement

7.7 Forme de remboursement
D'après un plan spécial

7.8 Délai de remboursement
D'après un plan spécial

7.9 Variations
D'après un plan spécial

8 *Participation*
8.1 Confédération contribution normale
Abaissement de base maximum 25%

8.2 Confédération contribution élevée
Abaissement supplémentaire 33% et 45%

III Conditions

9 *Conditions des occupants*

10 *Conditions des immeubles*
10.1 Exigences techniques (×)
10.2 Exigences fonctionnelles (×)
10.3 Equipements indispensables (×)
10.4 Exigences de surface (×)

11 *Conditions de l'opération*
11.3 Accès à la propriété, possible (×)
11.4 Respect des plans de quartier (×)

12 *Conditions financières*
12.4 Prix du terrain (×)
12.6 Loyers
Contrôlés suivant plans financiers pendant vingt ans au moins

12.8 Autres
Droit de préemption

IV Procédure

13 *Demandes*

14 *Conditions préalables*
14.4 Autres
Pour des propriétaires de logements subventionnés construits autrement, une péréquation des loyers peut être admise

15 *Délais*

16 *Contrôle*
16.2 Contrôle sur les loyers
Pendant vingt ans au minimum

16.3 Contrôle sur l'affectation
Pendant vingt ans au minimum

Loi fédérale concernant l'encouragement de la construction de logements et de l'accès à la propriété de logements et de maisons familiales (projet de mars 1972). [VII]

I Généralités

1 *Qui accorde l'aide ?*
1.1 Confédération (×)

2 *Type d'aide*
2.1 Aide directe (×)
2.3 Aide au financement (×)

3 *Forme générale de l'aide*
Prêts pour l'équipement

4 *Dépendance légale d'autres aides*

5 *Limitations générales*
5.1 Nombre de logements
Non limité

II Forme de l'aide

6 *Sur quoi porte l'aide ?*
6.2 Achat du terrain (×)

6.3 Equipement du terrain (×)
et raccordement

6.10 Amortissement (×)

7 *Forme particulière de l'aide*
7.1 Durée de l'aide
Vingt ou vingt-cinq ans

7.3 Prêt (taux d'intérêt) (×)
50% prix d'achat du terrain
Plus favorables que ceux du marché

7.4 Cautionnement (×)
7.5 Mise à disposition du terrain (×)
Sous forme de droit de superficie

7.8 Délai de remboursement
Vingt ans, exceptionnellement vingt-cinq ans

8 *Participation*
8.1 Confédération contribution normale
100% pour équipement, 50% achat terrain

8.6 Autres
Entrent en ligne de compte

III Conditions

9 *Conditions des occupants*

10 *Conditions des immeubles*

11 *Conditions de l'opération*

12 *Conditions financières*
12.8 Autres
Droit de préemption au coût de revient sur terrains achetés ou équipés avec l'aide de la Confédération

IV Procédure

13 *Demandes*

14 *Conditions préalables*
14.1 Nature du demandeur
Corporations de droit public, promoteurs et organisations qui s'occupent de la construction de logements d'utilité publique

15 *Délais*

16 *Contrôle*
16.4 Sanctions prévues
Si les conditions ne sont pas remplies, remboursement ou paiement différence intérêt

Loi vaudoise sur les mesures de coordination générale en matière de logement et d'encouragement de la construction de logements à loyers modérés (loi sur le logement du 22 novembre 1965). [XIII]

I Généralités

1 *Qui accorde l'aide?*
1.2 Canton
Vaud

2 *Type d'aide*
2.1 Aide directe (×)
Garanties et prêts

2.3 Aide au financement (×)

3 *Forme générale de l'aide*
Donner la garantie de l'Etat à des prêts ou prêter lui-même (cautionnement)

4 *Dépendance légale d'autres aides*
4.1 Fédérale (×)
4.3 Communale (×)

5 *Limitations générales*
5.2 Dépense totale
120 millions

II Forme de l'aide

6 *Sur quoi porte l'aide?*
6.3 Equipement du terrain (×)
(Prêts aux communes)

6.7 Capital hypothèque 1er rang (×)
Celle-ci peut aller jusqu'à 95%* (90%)

6.8 Capital hypothèque 2e rang (×)
6.11 Autres
Frais de transformation d'immeubles vétustes ou insalubres

7 *Forme particulière de l'aide*
7.3 Prêt (taux d'intérêt) (×)
7.4 Cautionnement
Garantir des prêts fédéraux. 90%–95% hypothèque 1er rang
Favoriser d'autres prêts par le cautionnement

7.5 Mise à disposition du terrain
Droit de superficie

7.6 Exemptions fiscales
Pour tous ceux qui construisent des logements à caractère social (avec ou sans aide): pas d'impôts cantonaux directs, pas d'impôts sur bénéfice et fortune

7.7 Forme de remboursement
Selon convention

7.10 Autre forme
Amortissement: hypothèque 1er rang nécessaire

8 *Participation*
8.3 Canton financièrement fort
Prend en charge la moitié des pertes pour cautionnements fédéraux, garanties pour prêts cantonaux, met à disposition terrains communaux (ou mesure équivalente) pour prêts et cautionnements cantonaux

8.7 Fonds propres
5% minimum* (10%)

III Conditions

9 *Conditions des occupants*
9.2 Domicile
Canton

9.3 Etat civil
Personnes ou familles à revenu modeste

9.4 Personnes âgées (×)
9.5 Revenu maximum
Barème selon règlement du 1er avril 1970

9.6 Fortune maximale
50 000 fr. (30 000 fr. pour membres d'une caisse de pension), assouplis pour personnes âgées

9.7 Relation revenu – loyer
Voir barème

10 *Conditions des immeubles*
Voir directives techniques du 11 février 1965

11 *Conditions de l'opération*

12 *Conditions financières*
12.4 Prix du terrain
L'Office cantonal peut fixer des normes

12.5 Revenu locatif
Intérêts fonds propres = prêts hypothécaires 2e rang BCV = taux capital prêté ou cautionné par l'Etat
Amortissement de vétusté = ½%
Frais = 2% coût brut immeuble (indexé sur prix)

* voir 14.1.

IV Procédure

13 *Demandes*
13.1 Documents exigés pour la demande préalable
Plan de situation – Plan 1 : 100
Description, coût volume, plan financier
Plans signés par un architecte

13.2 Documents exigés pour la demande définitive
Plan de situation – Plan 1 : 50 (en partie 1 : 20) métré, devis, soumissions, plan financier, projet de statuts

13.3 A qui adresser la demande?
Commune

13.4 Qui décide?
Conseil d'Etat sur préavis de l'Office du logement

13.5 Critères de décision
Mesures de rationalisation

14 *Conditions préalables*
14.1 Nature du demandeur
Commune, sociétés coopératives, fondations S.A. à actions nominatives, particuliers
La gérance doit être située dans le canton

14.3 Financement
Plan financier indiquant la provenance des capitaux

15 *Délais*
15.1 Délais fixes pour le demandeur
Décompte fourni au maximum douze mois après la fin du chantier

15.2 Délais fixes pour l'autorité
Selon convention, au fur à mesure de l'avancement des travaux

16 *Contrôle*
16.1 Contrôle sur l'exécution
Oui

16.2 Contrôle sur les loyers
Office cantonal du logement

16.3 Contrôle sur l'affectation
Office cantonal du logement

16.4 Sanctions prévues
Annulation aide, remboursement, amendes

Loi vaudoise sur les mesures de coordination générale en matière de logement et d'encouragement à la construction de logements à loyers modérés (loi sur le logement 22 novembre 1965). [IX]

I Généralités

1 *Qui accorde l'aide?*
1.2 Canton
Vaud

2 *Type d'aide*
2.1 Aide directe (×)
2.4 Aide à l'exploitation (×)

3 *Forme générale de l'aide*
Prise en charge par les pouvoirs publics d'une partie de l'intérêt

4 *Dépendance légale d'autres aides*
4.2 Cantonale (×)
(Art. 9, 10, 16–19) vient après garanties, emprunts et exonérations fiscales

4.3 Communale (×)
(Sauf exceptions pour communes mi-urbaines et rurales)

5 *Limitations générales*
5.2 Dépense totale
(Décision du Grand Conseil dans le budget annuel)

II Forme de l'aide

6 *Sur quoi porte l'aide?*
6.6 Intérêts (×)

7 *Forme particulière de l'aide*
7.1 Durée de l'aide
Vingt ans

7.2 Contribution à fonds perdu (×)
7.9 Variations
Si le taux dépasse 4% l'Etat prend en charge le quart du dépassement

8 *Participation*
8.1 Confédération contribution normale
8.2 Confédération contribution élevée
8.3 Canton financièrement fort

8.1	²/₃%	
8.2		1%
8.3	1% (2%)*	1½%
8.5	1%	1½%

8.5 Commune

III Conditions

9 *Conditions des occupants*
9.2 Domicile
Canton

9.3 Etat civil
Personnes et familles à revenu modeste

9.4 Personnes âgées
Oui

9.5 Revenu maximum
Voir barème (selon règlement du 1er avril 1970)

9.6 Fortune maximale
50 000 fr. (30 000 fr. pour membres d'une caisse de pension)

* Pour communes financièrement faibles.

9.7 Relation revenu – loyer
Voir barème

10 *Conditions des immeubles*
Voir directives techniques du 11 février 1965

12 *Conditions financières*
12.4 Prix du terrain
L'Office cantonal peut fixer des normes

12.5 Revenu locatif
Intérêt fonds propre = prêt hypothécaire 2e rang BCV
= taux capital prêté ou cautionné par l'Etat
Amortissement vétusté = ½%
Frais = 2% du coût brut de l'immeuble (indexé sur l'index des prix à la consommation)

IV Procédure

13 *Demandes*
13.1 Documents exigés pour la demande préalable
Plan de situation
Plan 1:100
Description, coût volume, plan financier

13.2 Documents exigés pour la demande définitive
Plan de situation
Plans 1:50 (1:20 cuisines et cages d'escaliers)
Métré, devis, soumissions, plan financier, projet de statuts

13.3 A qui adresser la demande?
Commune

13.4 Qui décide?
Conseil d'Etat, sur préavis de l'Office du logement

13.5 Critères de décision
Mesures de rationalisation

14 *Conditions préalables*
14.1 Nature du demandeur
Communes, sociétés coopératives, fondations, S.A. à actions nominatives, particuliers

14.3 Financement
Plan financier indiquant la provenance des capitaux

15 *Délais*
15.1 Délais fixes pour le demandeur
Décompte fourni au plus tard douze mois après la fin du chantier

15.2 Délais fixes pour l'autorité
Selon convention, au fur et à mesure de l'avancement des travaux ou location

16 *Contrôle*
16.1 Contrôle sur l'exécution
Oui

16.2 Contrôle sur les loyers
Oui – Office cantonal du logement

16.3 Contrôle sur l'affectation
Oui – Office cantonal du logement

16.4 Sanctions prévues
Annulation de l'aide, remboursement de l'aide, amendes

Décret valaisan concernant l'encouragement à la construction de logements à caractère social, 13 mai 1966 [X]

I Généralités

1 *Qui accorde l'aide?*
1.2 Canton
Valais

2 *Type d'aide*
2.1 Aide directe (×)
Abaissement des loyers

2.4 Aide à l'exploitation (×)

3 *Forme générale de l'aide*
Prise en charge par le canton d'une partie des intérêts

4 *Dépendance légale d'autres aides*
4.1 Fédérale (×)

5 *Limitations générales*
5.2 Dépense totale
Décision dans le budget annuel

II Forme de l'aide

6 *Sur quoi porte l'aide?*
6.6 Intérêts
6.7 Capital hypothèque 1er rang (×)
6.8 Capital hypothèque 2e rang (×)

7 *Forme particulière de l'aide*
7.1 Durée de l'aide
Vingt ans

7.2 Contribution à fonds perdu (×)
7.10 Autre forme
Exonération des taxes d'enregistrement et de registre foncier

8 *Participation*
8.1 Confédération contribution normale
8.2 Confédération contribution élevée
8.4 Canton financièrement faible

8.1	1%	
8.2		1½%
8.4	1%	1½%

III Conditions

9 *Conditions des occupants*
9.3 Etat civil
Personnes et familles à revenus modestes

10 *Conditions des immeubles*

11 *Conditions de l'opération*
11.4 Respect des plans de quartier
Plans d'alignements peuvent être modifiés pour des questions d'économie

12 *Conditions financières*

IV Procédure

13 *Demandes*
13.3 A qui adresser la demande?
Autorité cantonale (par l'intermédiaire des communes)

13.4 Qui décide?
Autorité cantonale

14 *Conditions préalables*

15 *Délais*

16 *Contrôle*
16.2 Contrôle sur les loyers
Oui – Autorité cantonale

16.3 Contrôle sur l'affectation
Oui – Autorité cantonale

16.4 Sanctions prévues
Annulation de l'aide
Remboursement (rétroactif) des exonérations de droit d'enregistrement et de registre foncier

Décret valaisan concernant l'encouragement à la construction de logements à caractère social, 13 mai 1966. [XI]

I Généralités

1 *Qui accorde l'aide?*
1.2 Canton
Valais

2 *Type d'aide*
2.1 Aide directe
Cautionnement

2.3 Aide au financement (×)

3 *Forme générale de l'aide*
Cautionnement d'une partie du capital emprunté pour des constructions pour lesquelles des contributions à l'intérêt du capital sont octroyées

4 *Dépendance légale d'autres aides*
4.1 Fédérale (×)

5 *Limitations générales*

II Forme de l'aide

6 *Sur quoi porte l'aide?*
6.7 Capital hypothèque 1er rang (×)
6.8 Capital hypothèque 2e rang (×)

7 *Forme particulière de l'aide*
7.1 Durée de l'aide
Vingt ans

7.4 Cautionnement (×)
7.10 Autre forme
Exonération des taxes d'enregistrement et de registre foncier

8 *Participation*

III Conditions

9 *Conditions des occupants*
9.3 Etat civil
Personnes et familles à revenus modestes

10 *Conditions des immeubles*

11 *Conditions de l'opération*
11.4 Respect des plans de quartier
Plans d'alignements modifiables pour raisons d'économie

IV Procédure

13 *Demandes*
13.3 A qui adresser la demande?
Autorité cantonale (par l'intermédiaire des communes)

13.4 Qui décide?
Autorité cantonale

14 *Conditions préalables*

15 *Délais*

16 *Contrôle*
16.2 Contrôle sur les loyers
Oui – Autorité cantonale

16.3 Contrôle sur l'affectation
Oui – Autorité cantonale

16.4 Sanctions prévues
Annulation de l'aide
Remboursement (rétroactif) des exonérations de droit d'enregistrement et de registre foncier

Loi fribourgeoise concernant l'encouragement à la construction de logements du 23 novembre 1965. [XII]

I Généralités

1 *Qui accorde l'aide?*
1.2 Canton
Fribourg

2 *Type d'aide*
2.1 Aide directe
Abaissement des loyers

2.4 Aide à l'exploitation (×)

3 *Forme générale de l'aide*
Prise en charge par le canton d'une partie des intérêts

4 *Dépendance légale d'autres aides*
4.1 Fédérale
Oui

4.3 Communale
Oui (sauf communes déficitaires)

5 *Limitations générales*
5.1 Nombre de logements
200 logements par année pendant cinq ans au plus

5.2 Dépense totale
900 000 fr. (1972)

II Forme de l'aide

6 *Sur quoi porte l'aide?*
6.6 Intérêts
6.7 Capital hypothèque 1er rang (×)
6.8 Capital hypothèque 2e rang (×)

7 *Forme particulière de l'aide*
7.1 Durée de l'aide
Vingt ans

7.2 Contribution à fonds perdu (×)

8 *Participation*
8.1 Confédération contribution normale
8.2 Confédération contribution élevée
8.4 Canton financièrement faible

8.1	1%	2/3%	
8.2			1½%
8.4	½%	2/3%	3/4%
8.5	½%*	2/3%	3/4%*

8.5 Commune

III Conditions

9 *Conditions des occupants*
9.3 Etat civil
Personnes et familles à revenus modestes

9.5 Revenu maximum
Fixé tous les deux ans par l'autorité communale

10 *Conditions des immeubles*

11 *Conditions de l'opération*

12 *Conditions financières*

IV Procédure

13 *Demandes*
13.1 Documents exigés pour la demande préalable
Plan de situation
Plans au 1:100
Description, coût volume, plan financier

13.2 Documents exigés pour la demande définitive
Plan de situation
Plans au 1:50
Devis descriptif, plan financier

13.3 A qui adresser la demande?
Autorité communale, qui transmet au Département de l'industrie et du commerce

13.4 Qui décide?
Conseil d'Etat, d'après préavis
DIC

14 *Conditions préalables*
14.1 Nature du demandeur
Communes ou associations de communes
Fondations, sociétés et corporations de droit privé

15 *Délais*

16 *Contrôle*
16.1 Contrôle sur l'exécution
Oui – Tous les mois pendant les travaux

16.2 Contrôle sur les loyers
Oui

16.3 Contrôle sur l'affectation
Oui

16.4 Sanctions prévues
Annulation de l'aide, remboursement

Loi fribourgeoise concernant l'encouragement à la construction de logements du 23 novembre 1965. [XIII]

I Généralités

1 *Qui accorde l'aide?*
1.2 Canton
Fribourg

2 *Type d'aide*
2.1 Aide directe
Garantie d'emprunts (cautionnement)

2.3 Aide au financement (×)

3 *Forme générale de l'aide*
Cautionnement d'une partie du capital emprunté

4 *Dépendance légale d'autres aides*
4.1 Fédérale (×)
4.3 Communale (×)

5 *Limitations générales*
5.2 Dépense totale
15 millions (constructions)
3 millions (achats de terrains)

* Communes pauvres.

II Forme de l'aide

6 *Sur quoi porte l'aide?*
6.2 Achat du terrain (×)
6.8 Capital hypothèque 2e rang (×)

7 *Forme particulière de l'aide*
7.4 Cautionnement
90% du coût total (éventuellement 95%)

8 *Participation*
8.3 Canton financièrement fort
90–95%

8.4 Canton financièrement faible
90–95%

8.7 Fonds propres
5–10%

III Conditions

9 *Conditions des occupants*
9.3 Etat civil
Personnes et familles à revenus modestes

10 *Conditions des immeubles*

11 *Conditions de l'opération*

12 *Conditions financières*

IV Procédure

13. *Demandes*
13.1 Documents exigés pour la demande préalable
Plan de situation
Plans au 1 : 100
Plan financier

13.2 Documents exigés pour la demande définitive
Plan de situation
Plans au 1 : 50
Devis descriptif, plan financier

13.3 A qui adresser la demande?
Autorité communale, qui transmet au DIC

14 *Conditions préalables*
14.1 Nature du demandeur
Fondations et sociétés de droit privé

15 *Délais*

16 *Contrôle*
16.1 Contrôle sur l'exécution
Oui – Tous les mois pendant les travaux

16.2 Contrôle sur les loyers
Oui

16.3 Contrôle sur l'affectation
Oui

16.4 Sanctions prévues
Annulation de l'aide

Décret fribourgeois concernant les réserves de terrains à bâtir et la construction de logements à caractère social (12 mai 1964). Règlement d'exécution du 17 juillet 1964. [XIV]

I Généralités

1 *Qui accorde l'aide?*
1.2 Canton
Fribourg

2 *Type d'aide*
2.1 Aide directe (×)
2.3 Aide au financement (×)

3 *Forme générale de l'aide*
Encouragement de la constitution de réserves de terrains par garanties et subventions

4 *Dépendance légale d'autres aides*

5 *Limitations générales*
5.2 Dépense totale
Cautionnement terrains: maximum 3 millions
Cautionnement logements: maximum 27 millions
Subventions: maximum 1,6 million en 1970

II Forme de l'aide

6 *Sur quoi porte l'aide?*
6.2 Achat du terrain (×)
6.6 Intérêts (×)
6.8 Capital hypothèque 2e rang (×)

7 *Forme particulière de l'aide*
7.1 Durée de l'aide
Aide + dix ans consécutifs à la fin de l'aide ou remboursement de l'aide

7.3 Prêt (taux d'intérêt)
Sans intérêt pour couvrir de 1–3% des intérêts des terrains

7.4 Cautionnement
90% (éventuellement 95%) terrain ou coût construction pour hypothèque 2e rang

7.7 Forme de remboursement
Soit au moment de la vente du terrain, soit sous autre forme si le terrain est utilisé pour construire des logements à caractère social par le propriétaire

8 *Participation*

III Conditions

9 *Conditions des occupants*

10 *Conditions des immeubles*

11 *Conditions de l'opération*

12 *Conditions financières*

IV Procédure

13 *Demandes*
13.3 A qui adresser la demande?
Commission cantonale pour les réserves de terrain

13.4 Qui décide?
Conseil d'Etat

13.5 Critères de décision
Prix d'acquisition du terrain
Engagements pris par le bénéficiaire (délai de construction par exemple)

14 *Conditions préalables*
Constitution droit de préemption avec prix fixe pour l'Etat

14.1 Nature du demandeur
Fondations et sociétés de droit privé avec dividende ou intérêt maximum = prêts usuels 2e rang – en principe sans but lucratif

15 *Délais*

16 *Contrôle*
16.3 Contrôle sur l'affectation
Toute aliénation doit être approuvée par le Conseil d'Etat

Décret neuchâtelois concernant l'encouragement à la construction de logements (25 mars 1968). [XV]

I Généralités

1 *Qui accorde l'aide?*
1.2 Canton
Neuchâtel

2 *Type d'aide*
2.1 Aide directe (×)
Abaissement des loyers

2.4 Aide à l'exploitation (×)

3 *Forme générale de l'aide*
55 **Apports annuels à l'intérêt du capital engagé**

4 *Dépendance légale d'autres aides*
4.1 Fédérale (×)

4.3 Communale (×)

5 *Limitations générales*
5.2 Dépense totale
2 millions

II Forme de l'aide

6 *Sur quoi porte l'aide?*
6.6 Intérêts (×)

7 *Forme particulière de l'aide*
7.1 Durée de l'aide
Vingt ans

7.2 Contribution à fonds perdu (×)

8 *Participation*
8.2 Confédération contribution élevée
1%

8.3 Canton financièrement fort
1%

8.5 Commune
1%

III Conditions

9 *Conditions des occupants*
9.4 Personnes âgées (×)
(+ invalides)

10 *Conditions des immeubles*

11 *Conditions de l'opération*
11.4 Respect des plans de quartier (×)

12 *Conditions financières*

IV Procédure

13 *Demandes*
13.1 Documents exigés pour la demande préalable
Plan de situation
Plans au 1:100
Devis

13.2 Documents exigés pour la demande définitive
Plan de situation
Plans au 1:50
Plan du financement

13.3 A qui la demande est à adresser
Conseil communal

13.4 Qui décide?
Département des travaux publics + Confédération (préavis de la commune)

14 *Conditions préalables*

15 *Délais*

16 *Contrôle*
16.1 Contrôle sur l'exécution
Oui – commune

16.2 Contrôle sur les loyers
Oui – canton

16.3 Contrôle sur l'affectation
Oui – canton

16.4 Sanctions prévues
Annulation de l'aide

Décret neuchâtelois concernant l'encouragement à la construction de logements (25 mars 1968). [XVI]

I Généralités

1 *Qui accorde l'aide?*
1.2 Canton
Neuchâtel

2 *Type d'aide*
2.1 Aide directe
Obtention de capitaux

2.3 Aide au financement (×)

3 *Forme générale de l'aide:*
Prêts du canton

4 *Dépendance légale d'autres aides*

5 *Limitations générales:*
5.2 Dépense totale
10 millions

II Forme de l'aide

6 *Sur quoi porte l'aide?*
6.5 Coût de construction (×)
6.7 Capital hypothèque 1er rang (×)

7 *Forme particulière de l'aide*
7.1 Durée de l'aide
Vingt-cinq ans

7.3 Prêt (taux d'intérêt)
Taux usuels

7.7 Forme de remboursement
Amortissement au taux initial de 1% par an et formant (compte tenu de l'intérêt) une annuité invariable

7.8 Délai de remboursement
Vingt-cinq ans

8 *Participation*
8.3 Canton financièrement fort
90%

8.7 Fonds propres
10%

III Conditions

9 *Conditions des occupants*
9.3 Etat civil
Personnes et familles à revenus modestes

9.5 Revenu maximum
22 000 fr. par an (+ 1500 fr. par personne autre que le conjoint à la charge du locataire)

9.7 Relation revenu–loyer
Loyer entre 12% et 15% du salaire

10 *Conditions des immeubles*

11 *Conditions de l'opération*
11.4 Respect des plans de quartier (×)
11.6 Autre
Concours-soumission organisé par l'Etat (réalisation attribuée au gagnant)

12 *Conditions financières*
12.4 Prix du terrain
Maximum 4 fr./m²

IV Procédure

13 *Demandes*

13.1 Documents exigés pour la demande préalable
Plan de situation
Plans au 1 : 100
Devis

13.2 Documents exigés pour la demande définitive
Plan de situation
Plans au 1 : 50
Plan du financement

13.4 Qui décide?
Département des travaux publics

14 *Conditions préalables*
14.1 Nature du demandeur
Préférence aux collectivités de droit public, aux coopératives et aux fondations

15.3 Début de l'aide
Fixée par le département

16 *Contrôle*
16.1 Contrôle sur l'exécution
Oui – Conseil d'Etat

16.2 Contrôle sur les loyers
Oui – Conseil d'Etat

16.3 Contrôle sur l'affectation
Oui – Conseil d'Etat

16.4 Sanctions prévues
Annulation de l'aide
Remboursement

Décret neuchâtelois concernant l'encouragement à la construction de logements (25 mars 1968). [XVII]

I Généralités

1 *Qui accorde l'aide?*
1.2 Canton
Neuchâtel

2 *Type d'aide*
2.1 Aide directe (×)
2.3 Aide au financement (×)
Fonds cantonal du logement (alimenté par des prêts du canton et des communes)

3 *Forme générale de l'aide*
Prêts*
Cautionnement**
Appui***

4 *Dépendance légale d'autres aides*
4.3 Communale (×)
(Prestation égale à celle du canton)

5 *Limitations générales*
5.2 Dépense totale
2 millions

II Forme de l'aide

6 *Sur quoi porte l'aide?*
6.5 Coût de construction (×)* ou (×)**
(Avec terrain)

6.7 Capital hypothèque 1er rang (×)***
6.8 Capital hypothèque 2e rang (×)* ou (×)**

7 *Forme particulière de l'aide*
7.3 Prêt (taux d'intérêt)
Maximum 30%

7.4 Cautionnement
Maximum 30%

7.7 Forme de remboursement
L'acheteur d'un appartement en acquitte le prix par reprise du prêt hypothécaire 1er rang et par paiement en espèces remboursant les fonds propres du constructeur et prêt hypothécaire 2e rang

7.8 Délai de remboursement
Les sociétés remboursent le prêt hypothécaire 2e rang à la fin de la construction

8 *Participation*
8.3 Canton financièrement fort
8.4 Canton financièrement faible
8.5 Commune
Maximum 30%

8.7 Fonds propres
Minimum 10%

III Conditions

9 *Conditions des occupants*

9.8 Autres
Occupants doivent être juridiquement ou économiquement propriétaires des appartements

10 *Conditions des immeubles*

11 *Conditions de l'opération*
11.3 Accès à la propriété, possible (×)

12 *Conditions financières*

IV Procédure

13 *Demandes*

13.4 Qui décide?
Procédure d'examen des demandes réglée par le Conseil d'Etat

14 *Conditions préalables*

15 *Délais*

16 *Contrôle*
16.2 Contrôle sur les loyers
Oui – Fonds

16.3 Contrôle sur l'affectation
Oui – Fonds

57

Loi genevoise autorisant le Conseil d'Etat à accorder des prêts hypothécaires de l'Etat à taux réduit et des exemptions fiscales en vue de promouvoir la création de logements à loyer modéré (2 avril 1955). Règlement d'application (17 juin 1955). [XVIII]

I Généralités

1 *Qui accorde l'aide?*
1.2 Canton
Genève – Loi Dupont 1

2 *Type d'aide*
2.1 Aide directe (×)
2.3 Aide au financement (×)
2.4 Aide à l'exploitation (×)

3 *Forme générale de l'aide*
Prêts hypothécaires au 1er rang, exemptions fiscales

5 *Limitations générales*
5.2 Dépense totale
30 millions

II Forme de l'aide

6 *Sur quoi porte l'aide?*
6.2 Achat du terrain (×)
6.3 Equipement du terrain (×)
6.4 Crédit de construction (×)
6.6 Intérêts (×)
6.7 Capital hypothèque 1er rang (×)

7 *Forme particulière de l'aide*
7.1 Durée de l'aide
Vingt ans

7.3 Prêt (taux d'intérêt)
2,75%

7.6 Exemptions fiscales
Exemptions revenu / fortune respectivement bénéfice / capital
Conditions: respect des normes, pas de rémunération fonds propres (sauf 4% coopérative)
Limitation taux hypothécaire 1er rang 2,75%; 2e rang taux usuel

7.8 Délai de remboursement
Pour prêts: 20 ans

8 *Participation*
8.3 Canton financièrement fort
Maximum 80% (85% pour personnes physiques ou morales renonçant à tout rendement ou coopératives avec dividende de 4% au maximum)

III Conditions

9 *Conditions des occupants*
9.3 Etat civil
Tous, célibataires conditions spéciales
9.7 Relation revenu – loyer
Loyer théorique =
950 fr./pièce/an = $\frac{N \times 950 \times RD}{RM}$

N = nombre pièces
RD = revenu déterminant
RM = revenu maximum (11.5)

10 *Conditions des immeubles*
10.1 Exigences techniques
Législation de construction genevoise

10.4 Exigences de surface
Minima: 25 m² pour appartement 2 pièces; 37 m² pour appartement 3 pièces; 48 m² pour appartement 4 pièces (la cuisine compte comme 1 pièce. Les surfaces sont des surfaces habitables)
(+ 10 m² par pièce supplémentaire. Une pièce minimum 15 m². Minimum absolu 9 m²)

10.5 Taux d'occupation
Nombre de pièces ne doit pas excéder de plus de 2 unités le nombre de personnes logeant dans le logement

11 *Conditions de l'opération*
11.2 Opérations mixtes (subventionnées et libres)
Oui. 1/3 maximum de la surface locative peut dépasser les normes. Possibilité locaux artisanaux. 30 m²

12 *Conditions financières*
12.5 Revenu locatif
Loyer maximum 380 fr./pièce/an en moyenne

IV Procédure

13 *Demandes*
13.1 Documents exigés pour la demande préalable
Identité requérant – document concernant terrain – plans 1 : 100 ou 1 : 50 – plan financier – état locatif proposé

13.2 Documents exigés pour la demande définitive
Plans 1 : 50 – permis de construire – devis et soumissions – plan financier – assuré – état locatif définitif

13.4 Qui décide?
Conseil d'Etat

13.5 Critères de décision
Mesures de rationalisation
Architectes et entreprises du canton

14 *Conditions préalables*

14.1 Nature du demandeur
Pour sociétés sans buts lucratifs et coopératives règlements spéciaux (voir 7.6)

14.2 Propriété du terrain
Oui (ou droit de superficie – promesse de vente)

15 *Délais*

15.1 Délais fixes pour le demandeur
Demande définitive trois mois après demande préalable

15.2 Délais fixes pour l'autorité
Demande préalable un mois

15.3 Début de l'aide
Les prêts sont accordés quand : les artisans sont payés – permis d'habiter est délivré – voies d'accès terminées

16 *Contrôle*

16.1 Contrôle sur l'exécution
Par le Département des travaux publics

16.2 Contrôle sur les loyers
Oui – canton

16.3 Contrôle sur l'affectation
Oui – canton

16.4 Sanctions prévues
Restitution prêts – restitution exemptions fiscales cinq années en arrière

Loi autorisant le Conseil d'Etat à cautionner des prêts hypothécaires et à accorder des subventions en vue d'encourager la création de logements à loyers modérés et à octroyer des exemptions fiscales (25 janvier 1957). [IXX]

I Généralités

1 *Qui accorde l'aide?*
1.2 Canton
Genève – "Loi Dupont 2"

2 *Type d'aide*
2.1 Aide directe (×)
2.3 Aide au financement (×)
2.4 Aide à l'exploitation (×)

3 *Forme générale de l'aide*
Se porter caution simple de prêts hypothécaires – subventions pour abaisser les loyers – exemptions fiscales – prêts hypothécaires

5 *Limitations générales*
5.1 Nombre de logements
Système d'annuités fixes.

5.2 Dépense totale
900 millions pour cautions – 15 millions pour prêts

II Forme de l'aide

6 *Sur quoi porte l'aide?*
6.2 Achat du terrain (×)
6.3 Equipement du terrain (×)
6.4 Crédit de construction (×)
6.5 Coût de construction (×)
6.6 Intérêts (×)
6.7 Capital hypothèque 1er rang (×)
6.8 Capital hypothèque 2e rang (×)
6.11 Autres
Immeubles transformés
Travaux d'entretien urgents
Crédits de construction (maximum 80%)

7.1 Durée de l'aide
Vingt ans (exceptions : prolongement pour permettre l'application d'un système d'annuités fixes).

7.2 Contribution à fonds perdu
Subvention pouvant atteindre au maximum 3½% de 95% de la valeur de gage

7.3 Prêt (taux d'intérêt)
Hypothèques 2e ou 3e rang maximum 15% – sans intérêt
Pour travaux entretien urgents : taux 1er rang

7.4 Cautionnement
De 80–95% de la valeur de gage

7.6 Exemptions fiscales
Totales ou partielles sur revenu/fortune respectivement bénéfice/capital
Prêts pour travaux d'entretien : cinq ans déduits subventions

7.7 Forme de remboursement
Les prêts sous 7.3 sont remboursables dans les quinze ans

7.8 Délai de remboursement
Variations : subventions décroissantes à partir de la 16e année pour atteindre 0% après vingt ans

7.9 Variations

8 *Participation*

III Conditions

9 *Conditions des occupants*
9.2 Domicile
Préférence à ceux qui habitent depuis deux ans le canton

9.5 Revenu maximum
Limité, variable selon situation personnelle et forme de subventionnement

10 *Conditions des immeubles*
Voir Loi Dupont 1

11 *Conditions de l'opération*

11.2 Opérations mixtes (subventionnées et libres)
Maximum 1/3 surface locative peut dépasser la norme [?]
Possibilité locaux artisanaux

12 *Conditions financières*
12.6 Loyers
Loyer maximum 450 fr. la pièce par an en moyenne. Peut varier suivant la nature du subventionnement

IV Procédure

13 *Demandes*
Voir Loi Dupont 1

14 *Conditions préalables*
Conditions variables pour corporations ou établissements de droit public – associations ou fondations sans but lucratif – coopératives

14.1 Nature du demandeur
14.2 Propriété du terrain
Oui ou droit de superficie – promesse de vente

15 *Délais*
15.3 Début de l'aide
Lors de la consolidation des emprunts

16 *Contrôle*
16.1 Contrôle sur l'exécution
Département des travaux publics

16.2 Contrôle sur les loyers
Oui

16.3 Contrôle sur l'affectation
Oui

16.4 Sanctions prévues
Remboursement subventions – prêts – exemptions (indemnité = 5% du prêt)

Loi genevoise autorisant le Conseil d'Etat à cautionner des prêts hypothécaires et à octroyer des exemptions fiscales en vue d'encourager la création de logements à loyer modéré (24 février 1961). Règlement du 12 décembre 1961. [XX]

I Généralités

1 *Qui accorde l'aide?*
1.2 Canton
Genève – "Loi Dupont 3"

2 *Type d'aide*
2.1 Aide directe (×)
2.3 Aide au financement (×)
2.4 Aide à l'exploitation (×)

3 *Forme générale de l'aide*
Cautionnement et exemptions fiscales

4 *Dépendance légale d'autres aides*

5 *Limitations générales*
5.2 Dépense totale
75 millions pour cautionnement

II Forme de l'aide

6 *Sur quoi porte l'aide?*
6.6 Intérêts (×)
6.7 Capital hypothèque 1er rang (×)
6.8 Capital hypothèque 2e rang (×)

7 *Forme particulière de l'aide*
7.1 Durée de l'aide
Vingt ans
Durée des pouvoirs du Grand Conseil: douze ans

7.3 Prêt (taux d'intérêt)
Au maximum 20% en 2e rang qui, additionné au 1er rang, ne dépasse pas 80% de la valeur de gage
Taux maximum 1/4% supérieur au taux hypothécaire 1er rang

7.6 Exemptions fiscales
Sur revenu/fortune – bénéfice/capital

7.9 Variations
Les exemptions fiscales peuvent être prolongées de façon dégressive pendant cinq ans

8 *Participation*
8.3 Canton financièrement fort
80% respectivement 95% et 100% (voir sous 14.1)

8.7 Fonds propres
20%, 5%, 0% (voir sous 14.1)

III Conditions

9 *Conditions des occupants*
9.2 Domicile
Préférence à ceux qui habitent depuis deux ans le canton

9.5 Revenu maximum
Sans limite fixe, mais location soumise à l'acceptation du Bureau cantonal du logement

10 *Conditions des immeubles*
Voir Loi Dupont 1

11 *Conditions de l'opération*
11.2 Opérations mixtes (subventionnées et libres)
1/3 maximum de la surface locative peut dépasser les normes

12 *Conditions financières*
12.6 Loyers
Loyer maximum 750 fr. la pièce par an en moyenne. Peut varier suivant le type de subventionnement

IV Procédure

13 *Demandes*
Voir Lois Dupont 1 et 2

14 *Conditions préalables*
14.1 Nature du demandeur
Conditions spéciales pour associations ou fondations sans but lucratif ou coopératives avec rendement inférieur à 5%

14.2 Propriété du terrain
Oui ou droit de superficie – promesse de vente

15 *Délais*
Voir Lois Dupont 1 et 2

16 *Contrôle*
16.1 Contrôle sur l'exécution
Département des travaux publics

16.4 Sanctions prévues
Remboursement exemptions fiscales
Indemnité = 10% du prêt cautionné

Loi genevoise concernant l'encouragement à la construction de logements destinés à la classe moyenne (26 septembre 1969). [XXI]

I Généralités

1 *Qui accorde l'aide?*
1.2 Canton
Genève

2 *Type d'aide*
2.1 Aide directe (×)
2.3 Aide au financement (×)
2.4 Aide à l'exploitation (×)

3 *Forme générale de l'aide*
Prêts hypothécaires sans intérêt, subventions pour abaisser le loyer et exemptions fiscales

5 *Limitations générales*
5.2 Dépense totale
40 millions

II Forme de l'aide

6 *Sur quoi porte l'aide?*
6.6 Intérêts (×)
6.8 Capital hypothèque 2e rang (×)

7 *Forme particulière de l'aide*
7.1 Durée de l'aide
Dix ans

7.2 Contribution à fonds perdu
Intérêts: 1,5% de 75% de la valeur de gage

7.3 Prêt (taux d'intérêt)
Hypothèque 10% en deuxième rang sans intérêt

7.6 Exemptions fiscales
Revenu/fortune respectivement bénéfice/capital pendant dix ans (peut être prolongé de cinq ans)

7.7 Forme de remboursement
Prêts remboursés dans les dix ans

7.8 Délai de remboursement
Dix ans pour prêts

7.9 Variations
Subventions: 1,5% pendant deux ans, ensuite réduction de 1/5 tous les deux ans

8. *Participation*
8.3 Canton financièrement fort
10% hypothèque deuxième rang

8.7 Fonds propres
25%

III Conditions

9 *Conditions des occupants*
Réservés aux classes moyennes: c'est-à-dire ceux qui dépassent les plafonds HLM et qui doivent être relogés

10 *Conditions des immeubles*

11 *Conditions de l'opération*
11.2 Opérations mixtes (subventionnées et libres)
1/3 de locaux commerciaux possibles

12 *Conditions financières*
12.5 Revenu locatif
Fixé par le Conseil d'Etat

IV Procédure

13 *Demandes*
14 Conditions préalables

15 *Délais*

16 *Contrôle*
16.4 Sanctions prévues
Remboursement prêts et subventions ainsi qu'exemptions

Loi encouragement à l'accession à la propriété du logement par l'épargne-logement (26 septembre 1969). [XXII]

I Généralités

1 *Qui accorde l'aide?*
1.2 Canton
Genève

2 *Type d'aide*
2.1 Aide directe (×)
2.3 Aide au financement (×)

3 *Forme générale de l'aide?*
Pour encourager l'épargne-logement, l'Etat accorde des primes, cautions et exemptions fiscales

4 *Dépendance légale d'autres aides*

5 *Limitations générales*
5.2 Dépense totale
40 millions cautionnés

II Forme de l'aide

6 *Sur quoi porte l'aide?*
6.6 Intérêts (×)
6.8 Capital hypothèque 2e rang (×)
6.11 Autres
Fonds propres

7 *Forme particulière de l'aide*
7.1 Durée de l'aide
Dix ans (ou majorité du titulaire)

7.4 Cautionnement
Pour dix ans sur revenu et fortune

7.10 Autre forme
Livret d'épargne-logement – l'Etat garantit 50% des pertes d'un éventuel office de cautionnement

8 *Participation*
8.3 Canton financièrement fort
Prime annuelle = intérêts capital épargné (maximum 500 fr. par personne majeure). Montant maximum primes 15% montant total (maximum 250 fr. par personne mineure). Les primes sont transférées sur un livre et ne portent pas intérêt

8.7 Fonds propres
Montant annuel à verser au maximum: 5000 fr. (2500 fr. par personne mineure)

III Conditions

9 *Conditions des occupants*
9.2 Domicile
Canton de Genève

10 *Conditions des immeubles*

11 *Conditions de l'opération*

12 *Conditions financières*

IV Procédure

13 *Demandes*

14 *Conditions préalables*
14.3 Financement
Acquisition propriété au plus tôt trois ans après ouverture avec intérêts d'au minimum 1000 fr. (S'il y a transfert hors canton, le compte des primes est annulé)

15 *Délais*

16 *Contrôle*
16.3 Contrôle sur l'affectation
Pour transfert hors canton ou bien quinze ans après les dix années d'épargne si l'argent n'est pas utilisé, il y a annulation

16.4 Sanctions prévues
S'il y a aliénation de l'utilisation du logement ainsi obtenu dans les cinq premières années, le propriétaire doit restituer les primes totalement, ensuite partiellement

Loi genevoise autorisant le Conseil d'Etat à octroyer des exemptions fiscales en vue d'encourager la construction de logements à loyer réduit (8 février 1964). Règlement d'exécution du 10 avril 1964. [XXIII]

I Généralités

1 *Qui accorde l'aide?*
1.2 Canton
Genève

2 *Type d'aide*
2.1 Aide directe (×)
2.4 Aide à l'exploitation (×)

3 *Forme générale de l'aide*
Exemptions fiscales totales ou partielles aux propriétaires d'immeubles locatifs entièrement nouveaux comportant des logements à loyer réduit

4 *Dépendance légale d'autres aides*

5 *Limitations générales*

II Forme de l'aide

6 *Sur quoi porte l'aide?*
6.6 Intérêts (×)
6.7 Capital hypothèque 1er rang (×)
6.8 Capital hypothèque 2e rang (×)

7 *Forme particulière de l'aide*
7.1 Durée de l'aide
Quinze ans
7.6 Exemptions fiscales
Sur le revenu ou la fortune respectivement le bénéfice et le capital

8 *Participation*

III Conditions

9 *Conditions des occupants*
9.1 Citoyenneté
Nationalité genevoise ou séjournant à Genève

9.2 Domicile
9.5 Revenu maximum
inférieur au multiple du loyer: 2½ pièces 8×, 3 et 3½ pièces 7½×, 4 et 4½ pièces 7×, etc.

9.8 Taux d'occupation
Nombre de personnes + 1 = nombre maximum de pièces (si 1 pièce ≧ 25 m²)
Nombre de personnes + 2 = nombre maximum de pièces (aucune pièce ≧ 25 m²)

10 *Conditions des immeubles*

11 *Conditions de l'opération*
11.2 Opérations mixtes (subventionnées et libres)
Possible si le tiers de la somme de l'état locatif provient de logements à loyer réduit

12 *Conditions financières*
12.5 Revenu locatif
6,6% pendant quinze ans (des changements sont possibles si le taux hypothécaire ou d'autres charges augmentent)

IV Procédure

13 *Demandes*
13.1 Documents exigés pour la demande préalable
En plus des documents habituels: document concernant l'identité du requérant – attestation domicile dans canton – absence servitudes (extrait du registre foncier) – plan financier et plan d'exploitation

13.2 Documents exigés pour la demande définitive
En plus documents habituels: état locatif définitif – quittance paiement taxes

14 *Conditions préalables*
14.2 Propriété du terrain
Oui (différentes formes possibles: droit de superficie – promesse de vente)

15 *Délais*

16 *Contrôle*
16.4 Sanctions prévues
Versement intégral taxes non payées (mêmes antérieures) – indemnité cinq fois le montant des taxes exemptées

Loi genevoise d'application de la loi fédérale du 19 mars 1965 concernant l'encouragement à la construction de logements (7 avril 1967). [XXIV]

I Généralités

1 *Qui accorde l'aide?*
1.2 Canton
Genève

2 *Type d'aide*
2.1 Aide directe (×)
2.3 Aide au financement (×)
2.4 Aide à l'exploitation (×)

3 *Forme générale de l'aide*
Application de la loi fédérale comportant des subventions (abaissement de loyers) – prise en charge pertes sur cautionnement – reprêter les prêts de la Confédération – exemptions fiscales

4 *Dépendance légale d'autres aides*
4.1 Fédérale (×)

5 *Limitations générales*
5.2 Dépense totale
300 000 fr. par an pour subventions
1 500 000 fr. prêts

II Forme de l'aide

6 *Sur quoi porte l'aide?*
6.6 Intérêts (×)
6.7 Capital hypothèque 1er rang (×)

7 *Forme particulière de l'aide*
7.1 Durée de l'aide
Vingt ans (pour subventions) – dix ans (pour prêts avec taux inférieur à celui de la Confédération)

7.2 Contribution à fonds perdu (×)
7.3 Prêt (taux d'intérêt)
Reprêter les prêts de la Confédération en abaissant encore le taux

7.4 Cautionnement
Cautionner les prêts de la Confédération
Assumer la moitié des pertes de la Confédération
7.6 Exemptions fiscales
Totalement ou partiellement – revenu/fortune respectivement bénéfice/capital

8 *Participation*
8.1 Confédération contribution normale
$^2/_3$%

8.2 Confédération contribution élevée
1%

8.5 Commune
(Prise en charge moitié pertes)

III Conditions

9 *Conditions des occupants*
Conditions loi fédérale

10 *Conditions des immeubles*
Conditions loi fédérale

11 *Conditions de l'opération*
Conditions loi fédérale

12 *Conditions financières*
Conditions loi fédérale

IV Procédure

13 *Demandes*
Voir loi fédérale

14 *Conditions préalables*
Voir loi fédérale

15 *Délais*
Voir loi fédérale

16 *Contrôle*
16.1 Contrôle sur l'exécution et entretien
Canton

16.2 Contrôle sur les loyers
Canton

16.3 Contrôle sur l'affectation
Canton

16.4 Sanctions prévues
Restitutions immédiates des avantages consentis

14. Analyse comparative: les schémas

Tableau I

Existence de dispositions dans les différentes lois et règlements

			Confédération							VD		VS		FR			NE			GE						
			I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	XIII	XIV	XV	XVI	XVII	XVIII	XIX	XX	XXI	XXII	XXIII	XXIV
Généralités		0.1 Loi ou arrêté	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
		0.2 Règlements ou ordonnances	●	●	●	●	●									●				●	●	●			●	
	Nom	1.1 Confédération	●	●	●	●	●	●	●																	
		1.2 Canton								●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
		1.3 Commune																								
	Type	2.1 Aide directe	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
		2.2 Aide indirecte				●																				
		2.3 Aide au financement		●	●	●	●	●	●	●			●		●	●		●	●	●	●	●	●	●		●
		2.4 Aide à l'exploitation	●					●			●	●		●			●			●	●	●	●		●	●
	Dép.	4.1 Fédérale		●						●		●	●	●	●		●									●
		4.2 Cantonale	●	●	●	●	●			●	●															
		4.3 Communale					●			●	●			●	●		●		●							
	Limit.	5.1 Nombre de logements	●					●	●					●							●					
		5.2 Dépense totale	●	●	●		●	●		●		●		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		●
		5.3 Fin ou remplacement prévu	●		●																					
Formes de l'aide	Aide sur	6.1 Financement de l'étude				●								●												
		6.2 Achat du terrain		●	●				●						●	●				●	●					
		6.3 Equipement du terrain		●		●		●	●	●										●	●					
		6.4 Crédit de construction																		●						
		6.5 Coût de construction		●			●											●	●		●					
		6.6 Intérêts	●			●		●			●	●		●		●	●			●	●	●	●	●	●	●
		6.7 Capital hypoth. 1er rang			●			●		●			●					●	●	●	●				●	●
		6.8 Capital hypoth. 2e rang		●	●			●		●			●		●	●			●		●	●	●	●	●	
		6.9 Loyers						●																		
		6.10 Amortissements						●	●																	
		6.11 Autres		●		●	●	●		●											●			●	●	
	Forme aide	7.1 Durée de l'aide	●	●	●			●	●		●	●		●		●				●	●	●	●	●		●
		7.2 Contribution à fonds perdu	●			●	●	●			●	●		●			●				●		●	●		●
		7.3 Prêt			●	●		●	●	●						●		●	●	●	●	●	●			●
		7.4 Cautionnement		●		●		●	●	●			●		●	●			●		●			●		●
		7.5 Mise à disposition du terrain							●	●										●						
		7.6 Exemptions fiscales								●										●	●	●	●		●	●
		7.7 Forme de remboursement				●		●		●						●		●	●		●		●			
		7.8 Délai de remboursement			●	●		●	●									●	●	●	●		●			
		7.9 Variations		●		●		●			●											●	●			
		7.10 Autre forme				●				●		●	●											●		
	Participat.	8.1 Confédération contrib. normale	●	●	●	●	●	●	●		●	●		●												●
		8.2 Confédération contrib. élevée	●			●	●	●				●		●		●										●
		8.3 Canton financièrement fort	●	●	●	●	●			●	●	●		●	●		●	●	●	●		●	●	●		●
		8.4 Canton financièrement faible	●			●	●				●	●		●	●				●			●				
		8.5 Commune	●			●								●			●		●							●
		8.6 Autres				●	●		●																	
		8.7 Fonds propres		●	●					●					●			●	●			●	●	●		
Conditions	C. occupants	9.1 Citoyenneté																							●	
		9.2 Domicile								●	●										●	●		●		
		9.3 Etat civil	●				●			●	●	●	●	●	●			●		●	●					●
		9.4 Personnes âgées	●							●	●						●			●	●					●
		9.5 Revenu maximum	●				●			●	●			●				●		●	●				●	●
		9.6 Fortune maximale	●				●			●	●															●
		9.7 Relation revenu – loyer								●	●							●		●	●	●				
	C. imm.	10.1 Exigences techniques	●	●	●			●		●	●									●	●	●				●
		10.2 Exigences fonctionnelles	●	●	●		●	●		●	●										●	●				●
		10.3 Equipements indispensables					●	●		●	●										●	●				
		10.4 Exigences de surface	●	●	●		●	●		●	●									●	●	●				●
	C. opér.	11.1 Grandeur de l'opération		●	●																					
		11.2 Opérations mixtes		●	●															●	●	●	●		●	
		11.3 Accès à la propriété	●	●			●	●											●							●
		11.4 Respect du plan de quartier	●	●		●	●	●	●			●	●				●	●								●
	Cond. financ.	12.1 Prix plafond par unité	●	●	●		●																			●
		12.2 Indexé	●	●	●		●																			●
		12.3 Dépassements	●		●																					●
		12.4 Prix du terrain	●	●	●			●		●	●							●								●
		12.5 Revenu locatif	●	●	●					●	●									●			●		●	●
		12.6 Loyers		●				●			●										●	●				
		12.7 Dépassement barèmes																								
		12.8 Autres		●				●	●																	
Procédure	Demandes	13.1 Documents demande préalable	●	●	●		●			●	●			●	●		●	●		●	●	●			●	●
		13.2 Documents demande définitive	●	●	●		●			●	●			●						●	●	●				●
		13.3 A qui adresser demande	●	●	●		●			●	●	●	●	●	●	●										●
		13.4 Qui décide	●	●	●	●	●			●	●	●	●	●		●	●	●	●	●	●	●				●
		13.5 Critères de décision	●	●	●					●	●					●				●	●	●				●
	Cond. pr.	14.1 Nature du demandeur		●	●	●			●	●	●			●	●	●		●		●	●	●				
		14.2 Propriété du terrain	●																	●	●	●			●	●
		14.3 Financement	●	●	●		●			●	●													●		●
		14.4 Autres						●																		
	Délais	15.1 Délais fixés pour le demandeur	●	●	●	●	●			●	●									●	●	●				●
		15.2 Délais fixés pour l'autorité	●	●	●					●	●									●	●	●				●
		15.3 Début de l'aide		●	●	●	●			●	●							●		●	●	●				
	Contr.	16.1 Contrôle sur exécution	●				●			●	●			●	●		●	●		●	●	●				●
		16.2 Contrôle sur les loyers	●	●	●			●		●	●	●	●	●	●		●	●	●	●	●					●
		16.3 Contrôle sur l'affectation	●	●	●	●	●	●		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●			●		●
		16.4 Sanctions prévues	●	●	●	●			●	●	●	●	●	●	●		●	●		●	●	●	●	●	●	●

Tableau II

Blocages pour les coopératives △

			Confédération							VD		VS		FR			NE			GE						
			I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	XIII	XIV	XV	XVI	XVII	XVIII	XIX	XX	XXI	XXII	XXIII	XXIV
Généralités	Nom	0.1 Loi ou arrêté	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
		0.2 Règlements ou ordonnances	●	●	●	●	●									●				●	●	●			●	
		1.1 Confédération	●	●	●	●	●	●	●																	
		1.2 Canton								●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
		1.3 Commune																								
	Type	2.1 Aide directe	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
		2.2 Aide indirecte				●																				
		2.3 Aide au financement		●	●	●	●	●	●	●			●		●	●		●	●	●	●	●	●	●		●
		2.4 Aide à l'exploitation	●					●			●	●		●			●			●	●	●	●		●	●
	Dép.	4.1 Fédérale		●						●		●	●	●	●		●									●
		4.2 Cantonale	●	●	●	●	●			●	●															
		4.3 Communale					●			●	●			●	●		●		●							
	Limit.	5.1 Nombre de logements	●					●	●					●							●					
		5.2 Dépense totale	●	●	●		●	●		●		●		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		●
		5.3 Fin ou remplacement prévu	●		●																					
Formes de l'aide	Aide sur	6.1 Financement de l'étude				●								●												
		6.2 Achat du terrain		●	●				●			◁			●	●				●	●					
		6.3 Equipement du terrain		●		●		●	●	●										●	●					
		6.4 Crédit de construction																		●						
		6.5 Coût de construction		●			●											●	●		●					
		6.6 Intérêts	●			●		●			●	●		●		●	●			●	●	●	●	●	●	●
		6.7 Capital hypoth. 1er rang			●			●		●			●					●	●	●	●				●	●
		6.8 Capital hypoth. 2e rang		●	●			●		●			●		●	●			●		●	●	●	●	●	
		6.9 Loyers						●																		
		6.10 Amortissements						●	●																	
		6.11 Autre		●		●	●	●		●											●			●	●	
	Forme aide	7.1 Durée de l'aide	●	●	●			●	●		●	●		●		●				●	●	●	●	●		●
		7.2 Contribution à fonds perdu	●			●	●	●			●	●		●			●				●		●	●		●
		7.3 Prêt			●	●		●	●	●						●		●	●	●	●	●	●			●
		7.4 Cautionnement		●		●		●	●	●			●		●	●			●		●			●		●
		7.5 Mise à disposition du terrain							●	●										●						
		7.6 Exemptions fiscales								●		◁								●	●	●	●		●	●
		7.7 Forme de remboursement				●		●		●						●		●	●		●		●			
		7.8 Délai de remboursement			●	●		●	●									●	●	●	●		●			
		7.9 Variations		●		●		●			●											●	●			
		7.10 Autre forme				●				●		●	●											●		
	Participat.	8.1 Confédération contrib. normale	●	●	●	●	●	●	●		●	●		●												●
		8.2 Confédération contrib. élevée	●			●	●	●				●		●			●									●
		8.3 Canton financièrement fort	●	●	●	●	●			●	●	●		●	●		●	●	●	●		●	●	●		●
		8.4 Canton financièrement faible	●			●	●				●	●		●	●				●			●				
		8.5 Commune	●			●								●			●		●							●
		8.6 Autres				●	●		●																	
		8.7 Fonds propres		●	●					●		◁			●			●	●			●	●	●		
Conditions	C. occupants	9.1 Citoyenneté																							●	
		9.2 Domicile								●	●										●	●		●		
		9.3 Etat civil	●				●			●	●	●	●	●	●			●		●	●					●
		9.4 Personnes âgées	●							●	●						●			●	●					●
		9.5 Revenu maximum	◁				●			◁	●			●			◁	●		●	●				●	◁
		9.6 Fortune maximale	●				●			●	●															●
		9.7 Relation revenu – loyer								●	●						◁	●		●	●	●				
	C. imm.	10.1 Exigences techniques	●	●	●			●		●	●									●	●	●				●
		10.2 Exigences fonctionnelles	●	●	●		●	●		●	●										●	●				●
		10.3 Equipements indispensables					●	●		●	●										●	●				
		10.4 Exigences de surface	●	●	●		●	●		●	●									●	●	●				●
	C. opér.	11.1 Grandeur de l'opération		●	●																					
		11.2 Opérations mixtes		●	●															●	●	●	●		●	
		11.3 Accès à la propriété	●	●			●	●											●							●
		11.4 Respect du plan de quartier	●	●		●	●	●	●			●	●				●	●								●
	Cond. financ.	12.1 Prix plafond par unité	◁	◁	●		●										◁									◁
		12.2 Indexé	●	●	●		●																			●
		12.3 Dépassements	●		●																					●
		12.4 Prix du terrain	●	●	●			●		●	●							●								●
		12.5 Revenu locatif	●	●	●					●	●									●			●		●	●
		12.6 Loyers		●				●			●										●	●				
		12.7 Dépassement barèmes																								
		12.8 Autres		●				●	●																	
Procédure	Demandes	13.1 Documents demande préalable	●	●	●		●			●	●			●	●		●	●		●	●	●			●	●
		13.2 Documents demande définitive	●	●	●		●			●	●			●						●	●	●				●
		13.3 A qui adresser demande	●	●	●		●			●	●	●	●	●	●	●										●
		13.4 Qui décide	●	●	●	●	●			●	●	●	●	●		●	●	●	●	●	●	●				●
		13.5 Critères de décision	●	●	●					●	●					●				●	●	●				●
	Cond. pr.	14.1 Nature du demandeur		●	●	●			●	●	●			●	●	●		●		●	●	●				
		14.2 Propriété du terrain	●																	●	●	●			●	●
		14.3 Financement	●	●	●		●			●	●													●		●
		14.4 Autres						●																		
	Délais	15.1 Délais fixés pour le demandeur	◁	●	●	◁	●			◁	●									●	●	●				●
		15.2 Délais fixés pour l'autorité	●	●	●	◁				●	●									●	●	●				●
		15.3 Début de l'aide		●	●	◁	●			●	●							●		●	●	●				
	Contr.	16.1 Contrôle sur exécution	●				●			●	●			●	●		●	●		●	●	●				●
		16.2 Contrôle sur les loyers	●	●	●			●		●	●	●	●	●	●		●	●	●	●	●					●
		16.3 Contrôle sur l'affectation	●	●	●	●	●	●		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●			●		●
		16.4 Sanctions prévues	●	●	●	●			●	●	●	●	●	●	●		●	●		●	●	●	●	●	●	●

CONFÉDÉRATION

Législation du 19 mars 1965
I, II, III, IV

	Financement de l'étude	Achat du terrain	Equipement du terrain	Crédit de construction	Intérêts	Capital hypoth. 1er rang	Capital hypoth. 2e rang	Fonds propres	Loyers	Amortissement	Autre
Contribution à fonds perdu			x		x						
Prêt		x	x			x	x				
Cautionnement			x	x			x				x
Exemption fiscale											
Mise à disposition terrain											

Projet de loi mars 1972
VI, VII

Contribution à fonds perdu					x						
Prêt (ou avances)		x	x			x	x			x	
Cautionnement		x	x			x	x				
Exemption fiscale											
Mise à disposition terrain		x									

CANTON DE FRIBOURG

Application loi fédérale
XII, XIII

	Financement de l'étude	Achat du terrain	Equipement du terrain	Crédit de construction	Intérêts	Capital hypoth. 1er rang	Capital hypoth. 2e rang	Fonds propres	Loyers	Amortissement	Autre
Contribution à fonds perdu					x						
Prêt											
Cautionnement		x					x				
Exemption fiscale											
Mise à disposition terrain											

Actions cantonales
XIV

Contribution à fonds perdu											
Prêt		x			x		x				
Cautionnement		x					x				
Exemption fiscale											
Mise à disposition terrain											

CANTON DE VAUD

Application loi fédérale
VIII

Contribution à fonds perdu					x						
Prêt			x			x					x
Cautionnement			x			x					x
Exemption fiscale											
Mise à disposition terrain											

Actions cantonales
IX

Contribution à fonds perdu					x						
Prêt											
Cautionnement											
Exemption fiscale											
Mise à disposition terrain											

CANTON DE NEUCHÂTEL

Application loi fédérale
XV

Contribution à fonds perdu						x					
Prêt											
Cautionnement											
Exemption fiscale											
Mise à disposition terrain											

Actions cantonales
XVI

Contribution à fonds perdu											
Prêt				x		x					
Cautionnement											
Exemption fiscale											
Mise à disposition terrain											

CANTON DU VALAIS

Application loi fédérale
X, XI

Contribution à fonds perdu					x						
Prêt											
Cautionnement						x	x				
Exemption fiscale											
Mise à disposition terrain											

Fonds cantonal logement
XVII

Contribution à fonds perdu											
Prêt				x			x	x			
Cautionnement				x			x				
Exemption fiscale											
Mise à disposition terrain											

CANTON DE GENÈVE

Application loi fédérale
XXIV

	Financement de l'étude	Achat du terrain	Equipement du terrain	Crédit de construction	Intérêts	Capital hypoth. 1er rang	Capital hypoth. 2e rang	Fonds propres	Loyers	Amortissement	Autre
Contribution à fonds perdu					x						
Prêt						x	x				
Cautionnement						x	x				
Exemption fiscale											
Mise à disposition terrain											

Actions cantonales HLM (lois Dupont)
XVIII, XIX, XX

	Financement de l'étude	Achat du terrain	Equipement du terrain	Crédit de construction	Intérêts	Capital hypoth. 1er rang	Capital hypoth. 2e rang	Fonds propres	Loyers	Amortissement	Autre
Contribution à fonds perdu					x						
Prêt		x	x	x		x					
Cautionnement						x	x				x
Exemption fiscale					x	x	x				
Mise à disposition terrain											

Actions cantonales HCM
XXI

	Financement de l'étude	Achat du terrain	Equipement du terrain	Crédit de construction	Intérêts	Capital hypoth. 1er rang	Capital hypoth. 2e rang	Fonds propres	Loyers	Amortissement	Autre
Contribution à fonds perdu					x						
Prêt							x				
Cautionnement											
Exemption fiscale					x	x	x				
Mise à disposition terrain											

Actions cantonales épargne-logement
XXII

	Financement de l'étude	Achat du terrain	Equipement du terrain	Crédit de construction	Intérêts	Capital hypoth. 1er rang	Capital hypoth. 2e rang	Fonds propres	Loyers	Amortissement	Autre
Contribution à fonds perdu					x			x			
Prêt											
Cautionnement							x				
Exemption fiscale					x	x	x				
Mise à disposition terrain											

CONCLUSIONS

Application loi fédérale
Somme de toutes les mesures cantonales

	Financement de l'étude	Achat du terrain	Equipement du terrain	Crédit de construction	Intérêts	Capital hypoth. 1er rang	Capital hypoth. 2e rang	Fonds propres	Loyers	Amortissement	Autre
Contribution à fonds perdu					5						
Prêt			1			2	1				1
Cautionnement		1	1			3	3				1
Exemption fiscale											
Mise à disposition terrain											

Actions cantonales
Somme de toutes les mesures cantonales

	Financement de l'étude	Achat du terrain	Equipement du terrain	Crédit de construction	Intérêts	Capital hypoth. 1er rang	Capital hypoth. 2e rang	Fonds propres	Loyers	Amortissement	Autre
Contribution à fonds perdu					3			1			
Prêt		2	1	3	1	2	3	1			
Cautionnement		1		1		1	4				1
Exemption fiscale					3	3	3				
Mise à disposition terrain											

Nouvelle aide combinée Confédération et cantons
(projets VD, GE, NE)

	Financement de l'étude	Achat du terrain	Equipement du terrain	Crédit de construction	Intérêts	Capital hypoth. 1er rang	Capital hypoth. 2e rang	Fonds propres	Loyers	Amortissement	Autre
Contribution à fonds perdu					x						
Prêt		x	x			x	x			x	
Cautionnement		x	x			x	x				
Exemption fiscale											
Mise à disposition terrain		x									

Mesures particulièrement favorables aux coopératives
(hypothèse)

	Financement de l'étude	Achat du terrain	Equipement du terrain	Crédit de construction	Intérêts	Capital hypoth. 1er rang	Capital hypoth. 2e rang	Fonds propres	Loyers	Amortissement	Autre
Contribution à fonds perdu											
Prêt		x		x		x	x				
Cautionnement						x	x				
Exemption fiscale											
Mise à disposition terrain		x									

15. Statistiques

CONFÉDÉRATION

Bilan de l'arrêté fédéral de 1958

Canton	Contributions accordées, déduction faite des annulations: Nombre de logements	Fr.
Zurich	707	4 715 720
Berne	271	1 711 960
Lucerne	922	5 305 060
Uri	2	14 500
Schwytz	96	833 580
Unterwald-le-Haut	2	20 400
Unterwald-le-Bas	–	–
Glaris	–	–
Zoug	106	789 080
Fribourg	470	3 244 100
Soleure	140	877 812
Bâle-Ville	441	2 587 440
Bâle-Campagne	217	1 226 640
Schaffhouse	130	915 760
Appenzell Rh.-Ext.	–	–
Appenzell Rh.-Int.	–	–
Saint-Gall	416	2 559 360
Grisons	290	2 289 800
Argovie	580	3 202 200
Thurgovie	–	–
Tessin	1577	13 325 300
Vaud	178	913 780
Valais	904	7 101 000
Neuchâtel	–	–
Genève	468	3 196 000
Confédération	7917	54 829 492

Source: «Feuille fédérale», 1964, p. 1248.

Encouragement à la construction de logements conformément à la loi fédérale du 19 mars 1965

Logements subventionnés par canton durant la période de 1966 à 1970:

Canton	Rang	1966–1968 n. logem.	1969 n. logem.	1970 n. logem.	Total
ZH	1	1 172	575	861	2 608
VD	2	929	125	856	1 910
FR	3	1 133	222	430	1 785
VS	4	946	231	238	1 415
TI	5	1 070	91	196	1 357
SO	6	916	319	96	1 331
LU	7	843	186	231	1 260
BE	8	949	75	213	1 237
BS	9	394	119	164	677
SG	10	418	40	118	576
BL	11	480	13	25	492
GE	12	98	–	268	366
GR	13	194	44	51	289
AR	14	21	86	37	144
ZG	15	135	–	–	135
TG	16	126	–	2	128
NW	17	111	3	–	114
OW	18	57	33	16	106
AG	19	45	–	56	101
SZ	20	24	20	21	65
NE	21	–	–	42	42
UR	22	–	–	15	15
GL	–	–	–	–	–
SH	–	–	–	–	–
AI	–	–	–	–	–
Total		10 061	2156	3936	16 153

Bilan de la loi fédérale de 1965

	1966		1967		1968		Janvier–juin 1969		Total	
	Logements	Millions de francs	Logements	Millions de francs	Logements	Millions de francs	Logements	Millions de francs	Logements	Millions de francs
Contributions au paiement des intérêts du capital engagé										
Normales (art. 7, 1er al.)	3163	28,77	3544	32,97	3091	29	738	7,48	10 536	98,22
Elevées (art. 7, 2e al.)	164	2,26	963	11,13	851	10	219	2,62	2 197	26,01
Total	3327	31,03	4507	44,10	3942	39	957	10,10	12 733	124,23
Relatives aux maisons unifamiliales (comprises dans le total)	55		152		143		67		417	
Cautions	634	6,90	261	6,41	1027	20	239	4,3	2 161	37,61
Obtention de capitaux		40		38,52		21,48		1,77		101,77

Aide fédérale indirecte	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
Aménagement local et régional	51 560	1 175 620	905 000	713 100	2 845 280
Aménagement national		766 710	975 000	453 400	2 195 110
Recherche dans le domaine de la construction	261 455	593 517	957 545	190 000	2 002 517

Source: Message du Conseil fédéral du 3 septembre 1969.

CONFÉDÉRATION

Prise en charge des intérêts du capital investi 1966–1970

1966–1968	Fr. 97 917 323.–
1969	Fr. 22 778 820.–
1970	Fr. 43 738 180.–
Total	Fr. 164 434 323.–

Nombre annuel moyen de nouveaux logements subventionnés conformément à la loi fédérale du 19 mars 1965

Logements pour 10 000 habitants:

1. Fribourg	20,4	14. Grisons	3,7
2. Valais	14,1	15. Saint-Gall	3,1
3. Soleure	12,2	16. Berne	2,6
4. Tessin	11,6	17. Genève	2,4
5. Nidwald	9,2	18. Schwytz	1,5
6. Lucerne	8,8	19. Thurgovie	1,4
7. Obwald	8,7	20. Uri	0,9
8. Vaud	7,8	21. Neuchâtel	0,5
9. Appenzell Rh.-Ext.	5,9	22. Argovie	0,5
10. Bâle-Ville	5,9	Glaris	–
11. Bâle-Campagne	5,2	Schaffhouse	–
12. Zurich	4,9	Appenzell Rh.-Int.	–
13. Zoug	4,2		

Source: OFIAMT.

CANTON DE VAUD

Année	Nbr. total de logem.	Action fédérale	Action cantonale	Total subv.
1966	5894	310* (5%)	244* (4%)	554 (9,4%)
1967	4789	310* (6,5%)	244* (5,1%)	554 (11,6%)
1968	3825	310* (8,1%)	234 (6,2%)	544 (14,3%)
1969	5124	125 (2,2%)	274 (5,4%)	399 (7,6%)
1970	5553	856 (15,3%)	259 (4,6%)	1105 (19,9%)

* moyennes

Actions:

1re action (cantonale)		
loi du 8 décembre 1953	1362	
2e action (cantonale)		
loi du 8 décembre 1953	770	
3e action (fédérale)		
arrêté du 31 janvier 1958		193
4e action (cantonale)		
loi du 22 novembre 1965	1427	
loi fédérale du 19 mars 1965		1910
Total cantonal	3559	
Total fédéral		2103

Source: Bulletin de statistiques du Département de l'agriculture, de l'industrie et du commerce du canton de Vaud.

CANTON DE GENÈVE

Désignation	Loi HLM du 25.1.1957				Loi HLM du 24.2.1961				Loi HCM du 26.9.1969			
Nature juridique	Habit.	%	En cons.	%	Habit.	%	En cons.	%	Habit.	%	En cons.	%
Sociétés immobilières	7 036	45	542	24	1605	54,1	–	–	–	–	2146	70,66
Sociétés coopératives	1 497	9,6	573	25,3	173	5,8	29	100	23	6,44	–	–
Entreprises et fonds de prévoyance	2 144	13,7	203	9	985	33,2	–	–	133	37,26	255	8,40
Associations et fondations privées	2 043	13,1	285	12,6	120	4,1	–	–	23	6,44	–	–
Fondations d'Etat	199	1,3	445	19,7	–	–	–	–	–	–	284	9,35
Communes et fondations communales	2 103	13,5	143	6,3	–	–	–	–	–	–	222	7,31
Personnes physiques	607	3,8	71	3,1	81	2,8	–	–	178	49,86	130	4,28
Total général	15 629	100	2 262	100	2 964	100	29	100	357	100	3 037	100

Source: Service HLM, Genève.

CANTON DU VALAIS

Nombre total de logements construits	1967:	2748
	1968:	2704
	1969:	3999
	1970:	4340
Nombre de logements subventionnés	1966–1968:	946
	1969:	231 (6%)
	1970:	238 (5%)
	1971:	661
		Fr.
Crédits annuels	1968:	580 072.–
	1969:	393 430.–
	1970:	427 015.–
	1971:	1 225 728.–
Assainissement (aide pour l'amélioration du logement dans des régions de montagne)	1968:	908 115.– (114 cas)
	1969:	958 655.– (100 cas)
	1970:	2 289 180.– (69 cas)
	1971:	5 706 480.– (80 cas)

Sources: Rapports OFIAMT.
«Verwaltungsbericht des Bau-und Forstdepartementes des Kantons Wallis.»
Renseignements du Service cantonal du logement à Sion.

CANTON DE FRIBOURG

Nombre total de logements construits	1969:	1 256
	1970:	1 718
Nombre de logements subventionnés	1966–1968:	1 133
	1969:	222 (17%)
	1970:	430 (25%)
Total fin juillet 1971		1 880
		Fr.
Engagement cantonal fin juillet 1971		697 710.–
Engagement communal fin juillet 1971		697 710.–
Engagement fédéral fin juillet 1971		1 007 340.–
Total		2 402 760.–

Répartition par régions:

Ville de Fribourg	635 logements	
District de la Sarine	154 logements	(18 communes)
District de la Singine	202 logements	(13 communes)
District de la Broye	163 logements	(7 communes)
District du Lac	127 logements	(4 communes)
District de la Gruyère	334 logements	(14 communes)
District de la Glâne	150 logements	(10 communes)
District de la Veveyse	115 logements	(5 communes)
Total	1880 logements	(72 communes, i.e. 1 commune sur 4)

Sources: OFIAMT.
Rapport du Conseil d'Etat du canton de Fribourg au Grand Conseil du 28 février 1971.

Bibliographie

LOIS ET RÈGLEMENTS

1 Loi fédérale concernant l'encouragement à la construction de logements (19 mars 1965).
Ordonnances d'exécution I, II, III (22 février 1966).

2 Loi fédérale concernant l'amélioration du logement dans les régions de montagne (20 mars 1970).
Règlement d'exécution (31 janvier 1971).

3 Loi sur les mesures de coordination générale en matière de logement et d'encouragement à la construction de logements à loyers modérés. Canton de Vaud (22 novembre 1965).

4 Décret concernant l'encouragement à la construction de logements à caractère social. Canton du Valais (13 mai 1966).

5 Loi concernant l'encouragement à la construction de logements. Canton de Fribourg (23 novembre 1965).

6 Décret concernant les réserves de terrain à bâtir et la construction de logements à caractère social. Canton de Fribourg (12 mai 1964).
Règlement d'exécution (17 juillet 1964).

7 Décret concernant l'encouragement de la construction de logements. Canton de Neuchâtel (25 mars 1968).

8 1re loi HLM du 2 avril 1955 (GE).
Règlement du 17 juin 1955.

9 2e loi HLM du 25 janvier 1957 (GE).
Règlement du 30 avril 1957.

10 3e loi HLM du 24 février 1961 (GE).
Règlement du 12 décembre 1961.

11 Classe moyenne. Loi du 26 septembre 1969 (GE).
Règlement en voie d'élaboration.

12 Loi épargne-logement du 26 septembre 1969 (GE).
Règlement du 5 août 1970.

13 Loi habitations loyers réduits du 8 février 1964 (GE).
Règlement du 10 avril 1964.

14 Loi d'application de la loi fédérale du 7 avril 1967 (GE).

PROJETS

14 Loi fédérale concernant l'encouragement de la construction de logements et de l'accès à la propriété de logements et de maisons familiales. (Projet mars 1972.)

15 Commentaire et plans financiers modèles du projet de loi de mars 1972.

PUBLICATIONS OFFICIELLES
(fédérales et cantonales)

16 Message du Conseil fédéral à l'Assemblée fédérale du 26 août 1970.

17 Message du Conseil fédéral à l'Assemblée fédérale du 31 juin 1971.

18 Message du Conseil fédéral à l'Assemblée fédérale du 21 septembre 1964.

19 Diverses statistiques internes du Bureau fédéral du logement à Berne.

20 «La Vie économique», OFIAMT.

21 Annuaire suisse de statistique (1965–1971).

22 Statistiques du service HLM à Genève.

23 Bulletin-statistiques du logement et de la construction dans le canton de Vaud – Office cantonal du logement – 1965–1971.

24 Rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil du canton de Neuchâtel (15 février 1972).

25 Rapport du Conseil d'Etat du canton de Fribourg au Grand Conseil (28 septembre 1971).

26 Verwaltungsbericht des Bau- und Forstdepartementes des KantonsWallis für das Jahr 1970 (plus chiffres pour 1971).

27 Annuaire statistique du canton de Genève (1970).

PUBLICATIONS CONCERNANT LES COOPÉRATIVES

28 Revue «Habitation» – USAL.

29 Revue «Das Wohnen» – SVW.

30 Mensch und Wohnen – Schweiz. Verband für Wohnungswesen 1919–1969.

31 Rapports annuels Société coopérative d'habitation de Lausanne 1970, 1971.

32 Rapports annuels Société coopérative d'habitation de Genève 1971.

33 Congrès international de l'habitation et de l'urbanisme, Amsterdam 1950.