

Protection des locataires : une prise de position de "La Nation" : au pied du mur

Autor(en): **P.B.**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **42 (1969)**

Heft 5

PDF erstellt am: **08.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-126674>

Nutzungsbedingungen

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

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

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

Haftungsausschluss

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

Au pied du mur

47

Alors que de 1947 à 1950, 10 000 logements étaient construits avec l'aide des pouvoirs publics, la nouvelle loi n'autorise le financement que de 5000 logements par an, pendant cinq ans, soit 25 000 au total.

Que la situation s'améliore, il faut l'espérer! Mais les divers rapports concernant l'exercice 1967 et le début 1968 relèvent que dans l'ensemble, la situation n'est pas satisfaisante.

La Commission fédérale du logement, dans un rapport publié en 1963 se déclare favorable au marché libre, mais elle précise honnêtement que cette mesure se traduira par une hausse des loyers anciens de 65%. Or, un très grand nombre de ces logements anciens sont occupés par des familles nombreuses de situation très modeste. Le passage du régime de la protection à celui de la surveillance s'est traduit par des hausses de loyers qui, dans l'ensemble de la Suisse, représentent un nombre impressionnant de millions.

Le 1^{er} janvier 1970, les mesures de protection des locataires prendront fin, sans qu'il y ait à ce moment-là une véritable amélioration de la situation. On peut d'ores et déjà prévoir les conséquences de cette mesure.

Le Conseil fédéral a accepté deux postulats concernant les moyens de réaliser entièrement les buts prévus par la loi de 1964 et la mise à disposition de terrains à bâtir. Mais ce ne sont que des postulats. Celui déposé en 1962 par le conseiller national Wutrich en faveur de la protection des locataires n'a pas encore reçu de réponse de la part de l'autorité fédérale. Par contre le Conseil national a rejeté une proposition tendant à prévoir, déjà maintenant, la prolongation du régime de la surveillance dès 1970.

Mais les Chambres fédérales devront prendre position sur l'initiative en faveur du « droit au logement » patronnée par le Mouvement populaire des familles et appuyée, en Suisse romande surtout, par de nombreuses associations de tendances diverses. L'initiative a en effet abouti.

Il existe en Suisse une Communauté des consommateurs. Devant la situation peu satisfaisante du marché du logement, une Communauté du logement aurait également sa place dans notre économie. Une participation des organisations familiales serait entièrement justifiée.

Il existe fort heureusement dans notre pays des centaines de coopératives et de fondations du logement qui ont à leur actif l'édification d'un grand nombre de constructions. Beaucoup des logements en question sont réservés avant tout aux familles nombreuses. Les coopératives font le travail qui serait celui des autorités si elles n'existaient

Notre article du mois dernier sur le postulat Debétaz et le problème du logement a rencontré un certain écho, et la *Gazette de Lausanne* comme la *Nouvelle Revue* en ont parlé.

Un correspondant, M. Arthur Walther, à Lausanne, nous écrit notamment:

« A Lausanne, selon des services officiels, sur un total de 178 logements neufs, 132 sont à vendre, soit une proportion des deux tiers. Les constructeurs de ces logements se livrent à une propagande intense, par lettres personnelles ou par annonces, afin de trouver des amateurs. » Mais, est-ce bien là un apport appréciable en faveur du logement correspondant aux besoins réels de notre population? L'initiative privée, dans ce domaine, poursuit ardemment d'autres desseins que de servir la demande effective.

» Quant à étendre la protection éventuelle aux logements construits après 1947, il faut savoir que les hausses des loyers n'ont pas ménagé leurs occupants. Une manière d'attirer les futurs locataires consiste à fixer dès l'entrée un loyer décent, avec un bail de courte durée, puis d'augmenter ce loyer peu après. Le locataire qui a engagé des

pas, mais l'appui des pouvoirs publics est indispensable. La construction de logements destinés à des familles modestes avec enfants n'est pas rentable. C'est pourquoi c'est avant tout l'affaire d'institutions ne poursuivant pas un but lucratif. Les coopératives et fondations sont groupées au sein de l'Union suisse pour l'amélioration du logement (USAL) qui a pour tâche de coordonner l'activité de ses membres. L'USAL a créé un fonds de roulement, un fonds d'entraide et une caisse de prêts destinés à favoriser le départ de sociétés nouvelles.

La Section romande de l'USAL groupe une quarantaine d'entreprises, propriétaires de près de 7000 logements. Elle a l'appui de nombreuses autorités cantonales et communales. Elle a été fondée il y a une quarantaine d'années à Lausanne par M. Arthur Freymond, ancien syndic et M. Frédéric Gilliard, architecte. L'un et l'autre se sont succédé à la présidence durant plusieurs décennies. Dès ses débuts, le Cartel romand HSM a marqué l'intérêt qu'il porte au problème du logement, particulièrement à celui des familles nombreuses notamment, en acceptant d'assumer le secrétariat de la Section romande de l'USAL. Nous tenons à le souligner.

frais d'installation hésite à s'en aller, coût du déménagement aussi.»

Quant à la *Nouvelle Revue de Lausanne* du 24 avril, elle nous a consacré un article polémique sous la plume de M. Delamuraz, secrétaire du parti. Ne nous attardons pas trop à la polémique, et voyons l'argumentation de l'organe radical: Il n'y a plus de surveillance des loyers dans 340 communes vaudoises, mais dans les 46 autres, communes urbaines, la pénurie de logement subsiste, qui rend illusoire le jeu de l'offre et de la demande. Il faut beaucoup construire pour y mettre un terme, certes, mais en attendant force est bien de trouver une solution transitoire entre la surveillance actuelle et la fin complète de tout contrôle. Sous le régime de la surveillance, les loyers ne peuvent en principe pas augmenter de plus de 5% par an, alors que la liberté complète permettrait, tant que dure la pénurie, des hausses incomparablement plus élevées. Même s'ils échappent à la surveillance, les appartements construits à partir de 1947 subissent l'influence modératrice des loyers surveillés (? - *Réd. «La Nation»*). La situation n'est d'ailleurs pas comparable entre la Suisse allemande et le canton de Vaud. Dans les grandes villes alémaniques, 10% seulement des logements sont en main des sociétés immobilières, alors que cette proportion atteint 57% à Lausanne, ce qui joue un rôle important dans les relations entre propriétaires et locataires.

Voilà pour l'argumentation, et voici pour la polémique: «*La Nation*, qui affirme que les préoccupations des libéraux, des populistes, des chrétiens-sociaux, des agrariens, des socialistes et des radicaux en matière de logement sont purement électorales: «On prétend suivre le mouvement et faire semblant de croire à un problème dont la plupart se désintéressent cordialement.» (C'est *La Nation* qui souligne.)

» Cette affirmation vigoureuse témoigne de la sensibilité sociale de *La Nation*, de la très large implantation populaire de la Ligue vaudoise et de la perception aiguë par M. Bolomey des problèmes de la collectivité.»

Et M. Delamuraz de conclure:

«Nous prétendons juguler les risques d'excès d'une toute petite minorité et défendre ainsi la propriété privée contre ses propres abus.»

Laissons de côté les sous-entendus de M. Delamuraz, dont l'implantation populaire, la sensibilité radicale et la perception aiguë des problèmes électoraux ne sont plus à démontrer. Tout le monde est d'accord, en principe, que le résultat à atteindre est de mettre fin à la pénurie

des logements, et que pour cela il faut construire le plus possible. La question n'est dès lors pas de savoir si la *Nouvelle Revue* a la fibre sociale, mais quel est le meilleur chemin pour arriver au but. C'est, en d'autres termes, une question d'efficacité.

Il est vrai qu'il y a des propriétaires qui abusent et nous ne prétendons pas prendre leur défense. La nouvelle jurisprudence du Tribunal fédéral réprimant l'usure permet d'ailleurs de sévir énergiquement dans les cas extrêmes. Sur un plan plus général, la manière dont la teneur des formules imprimées de baux à loyer a évolué depuis quinze ou vingt ans ne laisse pas d'être révélatrice, les modifications successivement apportées aux textes étant toujours faites au détriment des locataires. Mais la meilleure protection que l'on puisse leur donner est de leur offrir des logements en quantité suffisante pour leur permettre d'échapper aux bailleurs abusifs.

Le postulat Debétaz, lui, veut maintenir et étendre les contrôles actuels, tout en subventionnant des logements bon marché. C'est une solution compliquée et coûteuse qu'il faut condamner parce qu'elle va à fin contraire du but proclamé. Quatre logements nouveaux sur cinq sont dus actuellement à l'initiative privée. Une surveillance généralisée des logements urbains est de nature à décourager cette initiative, intéressée certes, mais indispensable. Elle tend par conséquent à maintenir la pénurie au lieu de la résorber, les pouvoirs publics, à eux seuls, étant absolument incapables d'y faire face. Les pays qui se sont lancés à fond dans cette politique, comme l'Angleterre, se débattent dans des difficultés inextricables. Cela suffit à condamner l'initiative vaudoise.

A vues humaines, d'ailleurs, le postulat Debétaz n'a guère de chance d'aboutir, car le canton de Vaud est seul dans cette affaire. Mais s'il tenait vraiment à s'occuper de la protection des locataires, M. Debétaz n'aurait que l'embaras du choix. Il pourrait intervenir auprès des gérances pour les inciter à la modération, comme cela s'est fait avec une certaine efficacité à Genève. Il pourrait encourager la mise au point de baux à loyer type qui sauvegardent les intérêts légitimes des locataires, et favoriser leur mise en vente dans les magasins et librairies. Il pourrait, cas échéant, faire étudier les modalités d'une révision des dispositions légales sur le bail à loyer et formuler des propositions dans ce sens. Nous l'attendons au pied du mur, en compagnie de M. Delamuraz.

«*La Nation*»

P. B.