

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 43 (1970)

Heft: 6

Artikel: Pourquoi le problème du logement divise-t-il Alémaniques et Romands?

Autor: [s.n.]

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-126879>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 06.01.2025

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

Pourquoi le problème du logement divise-t-il Alémaniques et Romands ?

53

L'échéance du système fédéral de contrôle, puis de surveillance des loyers a donné et donne lieu à un grand débat national qui porte en son cœur un danger: le divorce entre les régions linguistiques suisses. La Suisse romande, nettement favorable à des mesures de protection des locataires, a été battue par la majorité alémanique. Les journaux romands ont fleuri de titres évoquant le fameux fossé qui divise la Suisse à la Sarine. Y aurait-il une incompatibilité fondamentale de conceptions? Si oui, pourquoi?

Si l'on s'en tient à la statistique des logements vacants dans les localités de plus de 2000 habitants, on constate une profonde similitude de situation dans toute la Suisse. Les taux varient de 0,01 à 1,18% de logements vides dans les quarante plus grandes agglomérations. C'est le déséquilibre général si l'on admet qu'un marché vraiment fluide exigerait un taux de 3%.

Hausses récentes

Les chiffres offrent en revanche des différences si l'on se réfère à l'indice des loyers. Au cours des trois dernières années, les villes de Genève et de Lausanne ont enregistré les plus fortes hausses moyennes. Est-ce à dire que l'on paie plus pour se loger en Suisse romande? Non. Nominalelement les loyers sont comparables. Mais comme le blocage des loyers est intervenu à une période où ils étaient plus bas en Suisse romande, le rattrapage s'est fait au moment où sont intervenus les assouplissements sous le régime de surveillance.

Politique, presse

Ces éléments strictement économiques ne suffisent pas à expliquer les différences de comportement enregistrées d'une manière si évidente au niveau des débats parlementaires. Des facteurs politiques régionaux ont créé un climat différent. C'est notamment la présence en Suisse romande d'un parti ouvrier populaire relativement nombreux et d'un groupement de caractère social très actif, le Mouvement populaire des familles. Une certaine concurrence s'est établie entre les formations de gauche, les socialistes romands devenant alors plus combattifs que leurs camarades alémaniques. Le centre, dont la clientèle compte de nombreux locataires, est entré dans le combat.

La presse a joué le rôle de caisse de résonance. Les quotidiens d'information se sont montrés nettement favorables aux thèses des locataires. Le réflexe de défense

de la minorité romande a également joué dans les organes d'opinion orientés à droite.

Cette poussée de fièvre a été grandement favorisée par la situation réelle qui est celle de la pénurie. Les observateurs attentifs du problème du logement estiment que le mécontentement des locataires est général mais qu'il a pu s'extérioriser en Suisse romande alors qu'il a manqué de moyens d'expression en Suisse alémanique.

Initiatives romandes :

Un inventaire

Le climat régnant en Suisse romande explique le foisonnement d'initiatives de tous ordres enregistré en Suisse romande. En voici un inventaire non exhaustif:

L'initiative sur le droit au logement: Lancée par le Mouvement populaire des familles, elle demande que la Confédération prenne «les mesures nécessaires pour que les familles et les personnes seules puissent obtenir un logement répondant à leurs besoins». Si malgré tout une pénurie subsiste dans une région, une protection temporaire des locataires (surveillance, contrôle des loyers) pourrait être instituée. Le peuple suisse devra se prononcer sur cette initiative.

L'initiative du canton de Vaud: Allant dans le même sens qu'un postulat du conseiller d'Etat radical Debétaz déposé au Conseil national, elle demandait que l'on donne aux cantons les compétences constitutionnelles pour prendre sur leur territoire des mesures pour lutter contre les loyers abusivement hauts. A la différence du système actuellement en vigueur, la surveillance s'appliquerait à tout le marché du logement et non seulement aux bâtiments anciens. L'initiative vaudoise n'a eu aucune suite.

Mesures d'encouragement à la construction de logements: Un postulat dans ce sens émane des socialistes vaudois par la bouche du conseiller national Bussey. Il le présente dans l'interview ci-après.

Accords de droit privé sur les loyers: En mai 1969 à Genève et en septembre de la même année dans le canton de Vaud, les associations de propriétaires ont signé avec les autorités cantonales des accords de droit privé qui prolongeaient pour deux ans les effets de la surveillance des loyers. La prorogation d'une année de la surveillance

n'a pas permis à ces conventions de déployer leurs effets. On leur reprochait cependant de ne lier que les propriétaires signataires et de laisser la liberté aux récalcitrants.

Débloccage des crédits: Le Conseil du canton de Genève vient de demander à la Banque Nationale d'accorder une dérogation aux restrictions de crédit au profit de la construction de logements sociaux à Genève. Après une première conversation les interlocuteurs ont décidé de poursuivre leurs pourparlers. Notons que la convention sur la limitation du crédit passée entre la Banque Nationale et l'Association suisse des banquiers ne prévoit pas la possibilité de pratiquer une politique sélective du crédit et d'avantager une branche particulière de l'économie.

Les projets neuchâtelois: Des pourparlers sont actuellement en cours dans ce canton pour mettre sur pied un système proche de ceux de Genève et de Vaud. Mais à Neuchâtel des contacts préalables ont été pris entre la Chambre immobilière et les syndicats considérés comme représentants valables des locataires. Une solution paritaire serait ainsi mise sur pied entre partenaires sociaux, ce qui n'a pas été le cas dans les autres cantons. L'Etat serait alors partie prenante de la convention. Relevons que, dans le canton de Neuchâtel, la pénurie est moins vivement ressentie que dans les deux grandes villes romandes.

Mentionnons enfin la création, à la fin de 1969, d'une *Association vaudoise des locataires* qui, en deux mois, a réuni 3500 membres dans l'agglomération de Lausanne.

Albert Tille.

Deux personnalités vaudoises nous donnent leur avis

Nous avons choisi deux personnalités représentatives des plus grands partis vaudois qui ont pris, à Berne, des positions marquées au sujet du problème du logement. Ce sont M. Edouard Debétaz, conseiller d'Etat, conseiller national radical, et M. Alfred Bussey, municipal de Lausanne, conseiller national socialiste. S'ils se retrouvent sur certains objectifs précis, leur vue des choses est évidemment influencée par leurs conceptions politiques.

M. Bussey :

Multiplier les coopératives d'habitation

– *Pourquoi, selon vous, la Suisse alémanique réagit-elle différemment que la Suisse romande au problème du logement? Les statistiques prouvent que la pénurie est identique partout.*

M. Bussey: Aujourd'hui oui, mais je crois que la crise aiguë est plus récente en Suisse alémanique qui connaît maintenant les mêmes problèmes que nous en raison de l'urbanisation accélérée. Depuis longtemps, les pouvoirs publics alémaniques ont mené une politique du logement plus active. Dans des villes comme Zurich, on a procédé à des achats de terrains, à leur équipement, on les a offerts à des sociétés immobilières sans but lucratif. Il y a beaucoup plus de logements coopératifs en Suisse alémanique. En Suisse romande on a trop fait confiance à l'initiative privée. La ville de La Chaux-de-Fonds fait exception.

– *Que reprochez-vous à l'initiative privée?*

M. Bussey: Le capital privé se désintéresse de la construction parce qu'il trouve des rendements plus élevés ailleurs. Je n'en critique pas les détenteurs. On ne peut leur demander de faire de la philanthropie. Les principaux investisseurs privés sont les assurances dont les placements doivent être, conformément à leurs statuts, plus sûrs que rémunérateurs ainsi que les entreprises qui veulent mettre des logements à la disposition de leur personnel.

– *Il faudrait donc logiquement laisser monter les loyers afin que les capitaux affluent dans le secteur de la construction.*

M. Bussey: Cette solution est inapplicable. Elle entraînerait une spirale des taux, des prix et des salaires.

– *Vous préconisez donc une surveillance des loyers?*

M. Bussey: Nous soutenons l'initiative du Mouvement populaire des familles. Elle demande le droit au logement qui est un prolongement de la défense de la famille. Ce n'est que subsidiairement qu'elle réclame le contrôle des loyers. Dans la situation actuelle, on ne peut retourner au marché libre.

– *Ce n'est pas un remède de fond.*

M. Bussey: Bien sûr, le contrôle n'est pas une panacée. Nous devons répondre à l'économie libre par un apport de logements concurrentiels avec l'aide des pouvoirs publics.

– *Nous arrivons à votre postulat.*

M. Bussey: J'ai demandé l'an passé la création d'un fonds d'investissement affecté à la construction de logements pour suppléer à la carence des capitaux privés. Les sociétés sans but lucratif ont des difficultés à disposer de capitaux propres. Il faut les leur fournir. Prenons un exemple:

Une coopérative d'habitation veut construire un groupe de logements coûtant un million de francs. Elle peut obtenir, avec garantie des pouvoirs publics, un prêt de 90%. Restent 100 000 francs. La moitié de cette somme devrait être trouvée par les promoteurs. L'autre moitié serait fournie sans intérêt: 30 000 francs par la Confédération, 10 000 francs par le canton et 10 000 francs par la commune. Le loyer pourrait être ainsi abaissé à cause de l'intérêt plus favorable concédé par les banques aux prêts garantis et de l'absence d'intérêt pour les 50 000 francs de fonds publics.

Les sociétés anonymes pourraient bénéficier des mêmes conditions si elles se soumettaient aux exigences sociales posées par l'Etat. De plus, les collectivités publiques pourraient fournir des terrains en droit de superficie.

– *La loi d'encouragement à la construction de logements qui vient d'être prolongée n'a pas modifié les normes qui permettent aux locataires d'avoir accès aux subventions. Cette modification aurait pourtant été facile.*

M. Bussey: Oui, cette loi est une cote mal taillée. Elle permet de venir au secours des indigents. Mais il y a la masse des salariés dont le revenu évolue. Les normes seraient constamment à revoir.

– *Pourrait-on les indexer?*

M. Bussey: Ce serait la seule solution.

– *L'encouragement à la construction est une chose. Mais il faut des terrains qui sont rares dans les villes.*

M. Bussey: C'est la tâche des communes. Il faut, à ce niveau également, une volonté politique de résoudre la crise du logement. Les terrains existent encore dans les régions périphériques notamment. La ville de Lausanne

fait actuellement un effort pour mettre à la disposition des promoteurs des terrains équipés. Mais les localités qui nous entourent préfèrent souvent accueillir les gros contribuables et négligent la construction de HLM qui coûtent plus qu'elles ne rapportent. Le canton devrait planifier les besoins pour l'ensemble de l'agglomération.

– *Vous vous tournez alors vers la Confédération pour réclamer subventions et protection des locataires. Vos collègues suisses alémaniques ne vous reprochent-ils pas, à vous Romands, de ne pas agir suffisamment sur votre propre territoire?*

M. Bussey: J'ai souvent entendu ce reproche, je ne vous le cache pas. Mais la formation politique à laquelle j'appartiens entend agir à tous les niveaux pour faire avancer le problème puisqu'elle est minoritaire partout.

M. Debétaz :

Des compétences aux cantons

– *Comment expliquez-vous le clivage constaté au niveau des Chambres fédérales lors des divers votes sur le logement et la protection des locataires?*

M. Debétaz: La pénurie du logement est approximativement la même dans les grandes villes suisses. La répartition de la propriété est dans une certaine mesure différente. Il y a vraisemblablement davantage de rapports directs entre propriétaires et locataires en Suisse alémanique. On a parlé de l'unité du droit; plusieurs collègues suisses alémaniques, partisans de cette unité, sont également opposés aux mesures de protection valables pour l'ensemble du pays. En Suisse romande, nous sommes plus pragmatiques. Nous réclamons des mesures pour prévenir et réprimer les abus.

– *Mais l'opinion publique est indifférente à ces arguments juridiques.*

M. Debétaz: Je suis certain qu'une bonne partie des Suisses alémaniques verraient d'un bon œil l'adoption des mesures que nous proposons.

– *Dans sa réponse à l'initiative vaudoise, le Conseil fédéral exprime sa crainte qu'une surveillance des loyers généralisée à l'ensemble du parc immobilier ne dissuade les constructeurs et, en conséquence, aggrave encore la crise du logement.*

M. Debétaz: Nous avons toujours précisé que les cantons devraient avoir la possibilité de lutter contre les abus et non de priver les propriétaires d'un rendement normal. Nous sommes partisans de l'économie de marché et estimons défendre le droit de propriété en combattant ses aspects négatifs. Quelle que soit la volonté de construire, la pénurie existe dans plusieurs centres du pays. Le Conseil fédéral le reconnaît. On ne peut ignorer cette pénurie. C'est un fait.

– Vous êtes membre du Gouvernement vaudois depuis plusieurs années. A-t-on été assez actif sur le plan cantonal pour lutter contre la pénurie?

M. Debétaz: L'effort de construction a été très grand. De 1965 à 1968, la population a augmenté de 3,74% dans les communes vaudoises de plus de 500 habitants. Pendant la même période, le nombre de logements dans ces localités a progressé de plus de 12 000 unités ou de 8%. C'est l'économie privée qui a construit le plus grand nombre de ces logements.

Les pouvoirs publics cantonaux ne sont pas restés inactifs. Les intérêts pris en charge pour les immeubles subventionnés ont coûté 500 000 francs en 1966 et un million en 1969. Ils s'élèveront probablement à 1 million et demi en 1970. Il faudrait également parler des contributions importantes de plusieurs communes.

– Le canton ne peut-il agir encore par d'autres moyens?

M. Debétaz: Nous pouvons éclairer le marché du logement par l'établissement de statistiques complètes, par une étude prospective en tenant compte des motivations de la population et des projets de développement industriels et commerciaux. Les contacts avec les milieux privés et les communes pour coordonner les efforts entrepris doivent également retenir notre vigilante attention.

– L'État cantonal ne devrait-il pas coordonner également les efforts des communes? Lausanne se plaint, par exemple, que l'effort en faveur du logement lui incombe presque exclusivement alors que les communes de banlieue devraient également faire leur part.

M. Debétaz: L'organisation politique vaudoise est caractérisée par l'autonomie des communes. Nous tenons à la respecter. Les problèmes de logement les intéressent au premier chef. Cela n'exclut pas la coordination.

– Les agglomérations urbaines sont des entités économiques. La division en communes politiques autonomes n'est-elle pas dépassée par l'évolution? A situation nouvelle, solution nouvelle.

M. Debétaz: Une réponse en quelques lignes sera forcément incomplète. Il faut bien sûr constamment repenser les problèmes. De là à prétendre que la division en communes politiques autonomes est dépassée... Non. Le problème se pose de la même manière pour les régions formant un tout économique. Nous ne pensons pas que la meilleure solution soit la centralisation. Je ne vois pas la création, par exemple, d'un supercanton romand. Nous pensons préférable d'encourager les collectivités locales à s'asseoir autour d'une même table et à discuter de leurs problèmes communs.

L'autonomie communale dans une agglomération spécialement ne va pas sans solidarité. Le fédéralisme coopératif en honneur sur le plan cantonal vaut également à l'échelle communale.

– Revenons alors au début de notre entretien. Vous réclamez une intervention fédérale, donc centralisatrice, pour la protection des locataires.

M. Debétaz: Nous avons demandé la compétence pour agir sur le plan cantonal. C'est une solution fédéraliste. Plusieurs collègues alémaniques craignent peut-être que si nous prenions des mesures à notre niveau, ils soient contraints, par contagion, de les imiter.

– La limitation du droit de résiliation inscrite dans le Code des obligations n'est pas pour vous une solution satisfaisante?

M. Debétaz: La version du Conseil national nous convient mieux que celle du Conseil des Etats. Mais elle ne protège les locataires que contre les résiliations, donc ceux qui occupent un logement. En revanche, toutes les personnes qui doivent changer de domicile pour des raisons professionnelles, familiales ou autres, les jeunes qui se mettent en ménage, ne sont absolument pas protégés contre des loyers abusivement élevés. C'est pourquoi nous soutenons l'initiative du Mouvement populaire des familles qui demande une solution très proche de celle qu'a réclamée le canton de Vaud.

«Coopération»

N° 9 - 9 mai 70.