

**Zeitschrift:** Domaine public  
**Herausgeber:** Domaine public  
**Band:** - (1964)  
**Heft:** 11

**Artikel:** Logement - Contrôle des prix - Reprendre l'initiative  
**Autor:** [s.n.]  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-1026824>

### **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:** 14.03.2025

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

# Logement — Contrôle des prix — Reprendre l'initiative

Ici, nous ne voulons traiter que l'aspect politique du problème du logement, maintenant que le Conseil fédéral vient de faire connaître son intention de démanteler, au plus vite, le contrôle des loyers. Schématiquement.

## Anormalités

1. La pénurie est anormale, dans une économie en surexpansion, gaspilleuse de biens et d'énergie, hautement productive, dans un pays où la natalité n'est nullement explosive.
2. Le coût de la construction est anormal. Il progresse au moins deux fois plus vite que le coût de la vie, et beaucoup plus vite aussi, comme l'a montré la F.O.B.B., que les salaires des gars du bâtiment.
3. La disparité entre les prix des anciens logements et des nouveaux est anormale. En effet, les salaires sont indexés sur l'indice des prix ; dans cette moyenne entrent les loyers des anciens et des nouveaux logements ; ainsi, les salariés occupant des logements neufs, perdent ce que gagnent les salariés occupant des appartements anciens.

## La politique du Conseil fédéral

1. La Confédération encourage, très modestement, la construction de H.L.M. En fait, cette aide est inefficace dans les grands centres où, précisément, elle serait la plus nécessaire ; les conditions administratives posées par la Confédération s'accordent mal aux réglementations et législations communales et cantonales. Exemple très probant d'inefficacité du centralisme administratif. Mais on nous promet pour cet été de nouvelles mesures.
2. Le Conseil fédéral prévoit la suppression du contrôle des loyers des immeubles construits avant 1947 : l'additif constitutionnel de 1959 qui le rendait possible expire à fin 1964. Il sera remplacé par un autre additif qui prévoit la surveillance des loyers dans les 422 communes où existe encore le contrôle, à l'exception de cinq grandes villes (Lausanne, Genève, Berne, Zurich, Bâle) et leurs communes suburbaines où la surveillance ne remplacera le contrôle qu'à fin 1966. Remarque : dans le régime du contrôle, les prix sont bloqués. Pas d'augmentation sans autorisation. Dans le régime de la surveillance, les prix sont libres, mais le locataire peut recourir contre toute hausse abusive.

## Critique de cette politique

1. La suppression du contrôle se fait au nom du libéralisme. C'est une imposture. Le libéralisme économique suppose une concurrence efficace. Elle n'existe pas sur le marché immobilier. L'offre est si faible par rapport à la demande qu'il ne peut y avoir qu'exploitation du demandeur.
2. Le Conseil fédéral cède simultanément aux exigences de deux groupes de pression. L'industrie d'exportation a demandé qu'on mette un frein à l'inflation. Or, les mesures monétaires prises à cet effet, en accélérant la hausse de l'intérêt et des taux hypothécaires, se répercutent sur le prix des loyers. Au même moment, le Conseil fédéral abandonne le contrôle des prix des loyers pour répondre aux exigences du groupe de pression immobilier. L'effet cumulatif de ces deux mesures est inacceptable.

## La bataille parlementaire

1. Politiquement, un groupe important centre-gauche (radicaux de gauche, chrétiens-sociaux et la gauche classique) s'efforcera d'obtenir, lors du débat devant les Chambres : ou le maintien

du contrôle, ou (et) l'application de la surveillance à tous les appartements, quelles que soient les dates de construction, et des garanties concernant une aide efficace de la Confédération à la construction de H.L.M.

2. Syndicalement, il doit être possible de faire jouer les intérêts des « exportateurs » contre les intérêts des « immobiliers ». Nous pensons que les impatiences de plusieurs industriels « nouvelle vague » contre l'anarchie exploiteuse dans le domaine de la construction n'ont pas passé inaperçues.

## Les limites de la bataille parlementaire

1. Ceux qui, à l'échelon communal, se sont occupés de la pénurie de logements dans les grandes villes savent qu'il n'y a pas d'autres solutions que la construction de grands immeubles intégrés dans des quartiers de vastes dimensions, dont il faut prévoir aussi l'équipement collectif complet. En allant vite (étude simultanée du plan de quartier et des immeubles), il faut compter deux ans d'études. Et, ensuite, deux ans pour l'exécution des travaux. Pour des quartiers de 2000 à 10 000 habitants, quatre ans, c'est un minimum. Si, de surcroît, l'on veut non seulement répondre aux besoins immédiats, mais créer une réserve d'appartements, il faut, avant la suppression du contrôle, qu'un délai de huit ans soit accordé aux municipalités des grands centres et que, de surcroît, ce délai soit utilisé sans perdre une seule minute. Jamais le Parlement (il n'y a pas de centre-gauche au Conseil des Etats) n'ira si loin.
2. Vouloir étendre le contrôle à l'ensemble du marché immobilier, c'est sans espoir.
3. Il est à craindre enfin qu'après s'être battus pour arracher le plus possible de concessions, les opposants parlementaires ne se sentent engagés par ce qu'ils auront obtenu. Ce compromis est le meilleur possible, dira-t-on.

## La bataille populaire

1. Ensuite, après les débats parlementaires, le peuple sera consulté. Comment se déroulera cette bataille ? Elle risque d'être sans clarté. Il suffirait qu'une loi de compromis issue des Chambres soit combattue à la fois par les extrémistes « immobiliers » parce que c'est encore trop à leurs yeux, et la gauche parce que c'est insuffisant, pour que l'on prétende, en cas de rejet, que la volonté populaire n'était pas claire.
2. Le peuple votera à la veille même de l'expiration de l'actuel contrôle ; trop tard, dira-t-on aux opposants, pour qu'un projet de remplacement puisse être mis sur pied. Ce sera le chantage du : c'est cela ou rien.

En conséquence, il faut préparer cette bataille dès maintenant pour qu'elle ne se déroule pas dans le brouillard.

## Les conditions de la clarté

1. Eviter, en cas de rejet, le vide constitutionnel. On dira, certes, que la Confédération peut toujours prendre des arrêtés d'urgence (elle vient de le faire contre l'inflation, article 89 bis). Mais il importerait préalablement qu'un rejet populaire ait un sens. Il faut pour cela que les intentions des opposants soient préalablement connues. Seule une initiative populaire répond à ces deux exigences : éviter le vide constitutionnel, rendre explicite une volonté populaire.
2. Le vaste mouvement contre les effets abusifs de la propriété par étage, la réussite de la pétition du Mouvement populaire des familles (73 000 signatures recueillies dans cinq villes romandes témoins) démontrent qu'il est possible d'aller de l'avant.

## Contenu d'une initiative

Une initiative populaire devrait porter sur ces trois points :

- a) Le contrôle des loyers sera imposé et maintenu dans toute localité aussi longtemps qu'on y connaîtra une pénurie d'appartements. La fin de l'état de pénurie se juge au pourcentage d'appartements libres, de toute catégorie (1-2 %) ;
- b) Le contrôle s'étendra à l'ensemble de la propriété bâtie ;
- c) La Confédération aidera, sans conditions administratives abusives, cantons et communes dans leurs efforts pour faire cesser l'état de pénurie.

Peu importent les détails de la formulation, nous n'avons pas ici l'ambition de rédiger un texte, mais il faudrait tendre à ne pas dresser contre un contrôle toutes les régions du pays où le problème ne se pose pas ; à prendre les « immobiliers » au piège de leur libéralisme. S'ils veulent la fin du contrôle, qu'ils veuillent aussi la fin de la pénurie. Enfin, il faudrait faire en sorte qu'en cas de rejet du projet fédéral, l'initiative puisse être immédiatement soumise au peuple. Devant le vide constitutionnel, le Conseil fédéral ne saurait l'ignorer ou la faire traîner.

## Conclusion

Nous savons qu'il est facile de lancer une idée, et même de réunir, sur un tel sujet, 50 000 signatures. Autre chose de faire aboutir un projet. Mais les circonstances n'ont jamais été plus favorables. De toute façon, bataille il y aura — et c'est la bataille dernière et décisive. Alors, autant jouer le tout pour le tout et choisir son terrain. Affaire à suivre.

## Main basse sur la ville

Francesco Rosi s'était déjà fait connaître par un film magistral : **Salvatore Giuliano**. De surcroît, **Main basse sur la ville**, son dernier film qui vient de passer sur nos écrans, avait reçu le Lion d'or de Venise en 1963. Les critiques locales furent excellentes. Pourtant, à Genève comme à Lausanne, ce film n'obtint aucun succès. A Lausanne, il ne résista même pas une semaine. Un four.

Ce film décrivait avec honnêteté politique, et dans un style cinématographique sans ennui, la spéculation immobilière.

Indifférence du public.

La mise en image d'un des plus spectaculaires scandales de la société contemporaine ne fait pas recette (faut-il s'étonner alors que, dans de modestes tracts électoraux, la dénonciation vengeresse de la spéculation immobilière n'excite pas les citoyens ?)

Une meilleure information aurait permis toutefois de toucher sinon le grand public cinématographique, du moins un public. Quelle influence peuvent avoir des critiques qui paraissent le samedi ou le dimanche, si le film est retiré le dimanche soir ?

Il semblerait indispensable pour de tels films de multiplier les précritiques. De même les commentaires cinématographiques que l'on peut lire dans les journaux des syndicats, des coopératives, devraient avant tout servir à préparer un public avant même que le film soit projeté.

Dernière remarque : si l'Union syndicale ou le Parti socialiste veulent illustrer utilement leur prochaine campagne contre la spéculation foncière, il serait heureux qu'ils puissent acheter une copie de **Main basse sur la ville**. C'est en effet une démonstration qui vaut plusieurs conférences d'un bon conférencier.