

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 28 (1956)

Heft: 2

Artikel: Prolongation du contrôle des prix sur les loyers et la protection des locataires

Autor: [s.n.]

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-124499>

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>

avons exposé la nécessité de proroger de quelques années encore les pouvoirs conférés à la Confédération par l'additif constitutionnel du 26 septembre 1952. Au chapitre IV, nous avons montré qu'il s'agit de disposer le plus rapidement possible de la base constitutionnelle qui doit permettre de prolonger le contrôle des prix au-delà du 31 décembre 1956. A cet effet, il est prudent de remettre à plus tard les discussions qu'appellera l'aménagement du contrôle des prix et son étendue, c'est-à-dire de les différer jusqu'au moment où l'on passera à l'élaboration de l'arrêté d'exécution. Cela d'autant plus que les divergences principales ne concernant pas l'additif constitutionnel, mais bien l'arrêté d'exécution. A la différence du contreprojet de l'Assemblée fédérale, notre proposition vise uniquement à proroger sans changement l'additif constitutionnel. Elle ne tend pas à prolonger simultanément la validité de l'arrêté d'exécution

du 10 juin 1953. Enfin, comme nous l'avons dit, le principe de la continuité du droit milite également en faveur de cette solution. Comme nous l'exposons au chapitre V, la prorogation proposée devrait s'étendre sur quatre ans.

En nous fondant sur ce qui précède, nous vous recommandons d'adopter notre projet d'arrêté sur le maintien temporaire d'un contrôle des prix réduit (prorogation de l'additif constitutionnel du 26 septembre 1952).

Veillez agréer, Monsieur le Président et Messieurs, les assurances de notre haute considération.

Berne, le 1^{er} novembre 1955.

Au nom du Conseil fédéral suisse :
Le président de la Confédération,
MAX PETITPIERRE.
Le chancelier de la Confédération,
Ch. OSER.

PROLONGATION DU CONTRÔLE DES PRIX SUR LES LOYERS ET LA PROTECTION DES LOCATAIRES

Votation fédérale du 4 mars 1956.

LE POINT DE VUE DE L'UNION SUISSE POUR L'AMÉLIORATION DU LOGEMENT

Le contrôle des prix sur les loyers et la protection contre la résiliation repose sur la disposition complétant la Constitution, de 1952. Cette disposition donne à la Confédération la possibilité de prescrire des mesures concernant les baux et fermages de même que leur résiliation, la fixation de prix maxima, ainsi que des mesures concernant la compensation des prix pour les marchandises dont les prix peuvent être influencés par les mesures de protection et d'aide de la Confédération. Cette disposition constitutionnelle fut acceptée le 23 novembre 1952 par 489 461 oui contre 289 837 non, et par seize cantons contre six. Notre Union s'était prononcée pour son acceptation d'une façon décisive.

La majorité des deux Chambres était alors d'avis que les mesures de protection des loyers et des locataires devaient être systématiquement supprimées jusqu'à la fin de 1956, et le Conseil fédéral fut chargé d'y procéder. Contre ce mandat, s'est élevée l'initiative de la Fédération syndicale suisse en faveur de la protection des locataires et consommateurs, qui fut de nouveau fortement soutenue par notre Union, parce que les conditions pour une diminution du contrôle des loyers et de la protection contre la résiliation n'existaient pas du tout. Les Chambres fédérales rejetèrent l'initiative et la soumirent à la votation populaire avec un contreprojet. Le résultat fut le rejet par le peuple des deux propositions, bien que la grande majorité se soit exprimée pour l'un ou l'autre de ces projets de maintien du contrôle des loyers et fermages. Le coup décisif pour la décision de rejet fut donné par les cantons qui n'étaient plus très intéressés à la prolongation à cause de leur structure économique et de leur marché des logements en quelque sorte normal.

Sans une nouvelle décision populaire, la disposition constitutionnelle devait cesser ses effets à fin 1956, c'est-à-dire que le contrôle des loyers cesserait dès ce

moment d'avoir une base constitutionnelle. Mais il est facile de voir que dans les conditions actuelles du marché des logements, la protection des locataires ne peut être supprimée. Maintenant comme auparavant, dans les grands centres économiques de notre pays, il y a une forte pénurie d'appartements à loyer supportable par la majorité de notre population. Cette pénurie est encore accentuée par la démolition constante des vieilles habitations. La principale cause en est que l'action des pouvoirs publics en faveur de la construction d'habitations à bon marché n'est encore limitée qu'à quelques villes. La conséquence en est un fort afflux dans les villes, ce qui est regrettable au point de vue de la politique d'établissement et ce qui rend impossible un assainissement des conditions d'habitation dans les villes.

Si les mesures de protection des locataires tombaient, on ne pourrait empêcher une forte augmentation des loyers. A quel niveau se stabiliseraient-ils, c'est ce que montrent les loyers des appartements tels qu'ils se sont élevés d'une façon record au cours des dernières années par le jeu de l'« économie libre ». Il va de soi que les salaires devraient être adaptés aux loyers plus élevés. La conséquence en serait une augmentation de tous les prix de la production indigène. Toutes les mesures de la Confédération pour empêcher une plus forte diminution du pouvoir d'achat de l'argent seraient illusoires. On ne saurait assez souligner que les victimes de la suppression du contrôle des loyers ne seraient pas seulement les locataires qui supporteraient l'augmentation des loyers, mais aussi tous ceux qui doivent vivre du revenu de leur travail. Et la population des cantons fortement agricoles ne serait pas la dernière à souffrir d'une nouvelle vague de renchérissement. Ici viendraient encore s'ajouter l'augmentation du coût de la vie par la suppression

des caisses de compensation pour le lait et la suppression du contrôle des loyers.

Aux Chambres fédérales, tous les partis admettaient que la durée de validité de la disposition constitutionnelle devait être prolongée jusqu'à fin 1960. Le peuple se prononcera le 4 mars 1956.

L'unité qui s'est manifestée aux Chambres fédérales ne doit pas nous faire oublier que le projet sera combattu par ces milieux qui ont toujours fait la plus grosse opposition au contrôle des loyers et à l'encouragement à la construction. Mais le danger principal

vient de ces petits cantons à prédominance agricole, dans lesquels le manque d'appartements n'est pas très aigu. C'est pourquoi une campagne vigoureuse doit être faite pour l'acceptation du projet.

Pour ces motifs, il s'est formé un Comité suisse d'action pour le projet, et il est logique que notre Union y ait adhéré. Nous prions toutes nos sections, les coopératives de construction et d'habitation et leurs membres de s'engager vigoureusement dans la lutte pour l'acceptation du projet soumis à la votation le 4 mars 1956, cela dans l'intérêt d'une saine évolution en matière d'habitation et de prix.

AU IV^E CONGRÈS DE L'UNION INTERNATIONALE DES ARCHITECTES

La Haye-Scheveningue, 9-16 juillet 1955

Plus de trente-cinq nations étaient représentées, parmi les quelque mille congressistes qui participèrent, l'été dernier, au congrès de l'Union internationale des architectes, qui avait pris pour thème l'habitation sous ses trois aspects : programmes, projets, production.

Les *Informations sociales* (Paris, 11/55) publient un extrait du rapport général de la Section française : *La réglementation et les besoins.*

Il me semble que la réglementation officielle se soit placée sur le plan financier et technique plus que sur le plan humain.

1. Les normes actuelles ne permettent pas d'assurer à chacun des membres d'une famille l'isolement indispensable à l'épanouissement de la personnalité. Il semble que l'unité d'espace utile nécessaire pour cela soit de :

21 m ² pour 1 homme disposant de	. .	1 pièce
28 m ² » 2 personnes disposant de	. .	1 »
42 m ² » 3 »	»	2 »
56 m ² » 4 »	»	3 »
70 m ² » 5 »	»	4 »
84 m ² » 6 »	»	5 »

soit en moyenne : 14 m² par personne.

La pièce principale du logement pouvant rassembler tous les occupants devrait avoir une superficie égale ou supérieure aux 40 % de la surface totale.

Ces chiffres devraient être atteints avec facilité, compte tenu de ce fait que la valeur marginale d'une augmentation de la surface construite est beaucoup plus faible que la valeur unitaire moyenne.

2. Une réglementation bien comprise devrait imposer des conditions d'hygiène et d'habitabilité indispensables et favoriser les recherches dans le sens de l'économie en laissant aux architectes la plus grande liberté dans la conception, depuis la cellule jusqu'au plan-masse.

Les recherches sont paralysées par une multitude de prescriptions de détail qui influent sur la conception même de l'œuvre.

3. La réglementation ignore trop les prolongements du logis ; ayant créé le logement, elle le dévalue aussitôt en négligeant son cadre.

Or on ne peut concevoir un ensemble contemporain sans les jardins et les bâtiments connexes de toutes natures nécessaires à la vie quotidienne.

Alors qu'il y aurait lieu de penser « unité de voisinage », on se limite le plus souvent à la conception primaire d'un total absolu de logements.

Plans d'ensemble.

L'architecte travaille dans le cadre établi par l'urbaniste. C'est dans les limites du plan directeur qu'il cherche des solutions particulières et exprime sa personnalité.

Le point de contact entre l'urbaniste et l'architecte, le point où s'arrête l'urbaniste et où l'architecte commence – toujours en pleine coordination d'idées et de disciplines – c'est le plan-masse.

Le plan-masse est un ensemble architectural intégré de façon organique dans le plan d'urbanisme. Quelles que soient son importance et son échelle, c'est l'œuvre d'un architecte qui exprime la solution adoptée dans le lieu et dans le temps. Au plan d'urbanisme est liée la notion de permanence : les réalisations, elles, s'étalent sur plusieurs étapes.

Le plan-masse est une étape de réalisation immédiate ; il doit répondre aux données et aux possibilités, ainsi qu'à la réalité du moment où il est conçu.

C'est le plan-masse de l'habitat qui donne à l'habitation – logis – son esprit communautaire. L'architecte créateur de l'habitat – homme parmi les hommes – doit s'intégrer au milieu social. Sa pensée ne pourra le conduire à des réalisations valables que s'il y a compréhension et échange entre lui et la société pour laquelle il travaille. Mais, d'autre part, la situation géographique l'oblige à mettre en œuvre à la fois son talent, ses connaissances et sa technique, pour arriver à la compréhension du milieu naturel qui conditionnera également l'esprit de ses réalisations.

Il se trouve placé devant l'homme pour lequel il travaille et devant la nature au sein de laquelle il édifie son œuvre. Cette œuvre (contenant) doit être en harmonie avec l'homme (contenu) et la nature (milieu).

Nous devons à la période d'entre deux guerres les premières notions du plan-masse de l'architecture contemporaine : notion du plan libre, de l'indépendance du plan-masse par rapport à l'ordonnance des rues (la rue-corridor commence à perdre une force due à l'habitude), notions d'espaces libres et actifs, possibilité