

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: 2

Artikel: La construction de logements et la protection des locataires

Autor: [s.n.]

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-126820>

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: 16.03.2025

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

La construction de logements et la protection des locataires

Exposé présenté à l'Union syndicale suisse

17

Au cours de son récent Congrès de Montreux, l'Union syndicale suisse s'est préoccupée des questions concernant le logement par un exposé présenté par M. Georges Diacon, vice-président de l'Union syndicale.

Nous extrayons de la «Correspondance syndicale suisse» certains passages du rapport de M. Diacon.

Les causes de la pénurie de logements

La pénurie de logements paraît s'aggraver encore malgré l'intensification de la construction. A l'accroissement constant de la population s'ajoute une réalité nouvelle: l'individu exige davantage d'espace vital. Les personnes âgées, qui constituent plus de 10% de la population, vivent de moins en moins avec leurs enfants. Le nombre des ménages augmente et atteindra une ampleur dont nous n'avions pas idée il y a quelques années encore.

L'afflux de main-d'œuvre étrangère contribue également à l'enflamment de la demande. Il continuera d'en aller de même si ses effectifs se stabilisent ou diminuent. La natalité est plus forte dans ces familles que dans les ménages suisses. L'amélioration constante des niveaux de vie permet de prévoir que les logements les plus vétustes ne trouveront bientôt plus preneurs.

Aujourd'hui déjà, nombre d'anciens appartements n'entrent plus en considération pour les indigènes et nous avons tout lieu d'admettre que les travailleurs étrangers les refuseront à leur tour. Parallèlement, la concentration de la population et la réduction de la durée du travail font naître et grandir le besoin d'un second logement pour les vacances et les fins de semaine.

Alourdissement des coûts

Non seulement la pénurie de logements, mais aussi l'augmentation des coûts ont fait monter les prix des loyers. Le renchérissement des terrains est énorme. Le taux hypothécaire, après être tombé temporairement à 3%, s'inscrit à 4 $\frac{3}{4}$ % et plus. Le coût de la construction est également devenu plus lourd. Mais on ne peut en rendre seule responsable une main-d'œuvre qui ne veut pas travailler au rabais! Une rationalisation plus poussée et une certaine réduction de marges de bénéfices excessives permettraient d'abaisser les coûts.

Le déséquilibre grandissant entre l'offre et la demande de logements, dont les loyers soient appropriés aux revenus des travailleurs, a engagé maints propriétaires à abuser de leur position et à multiplier les résiliations arbi-

traires des baux à loyer. Le renforcement de la protection des locataires reste urgent.

Le rapporteur a insisté sur la nécessité de s'engager dans des voies nouvelles.

La loi sur l'encouragement à la construction de logements doit être révisée. La législation d'exécution qui doit suivre l'acceptation des nouvelles dispositions constitutionnelles sur l'aménagement du territoire doit être élaborée et promulguée rapidement. L'accélération démographique et économique, la concentration, le développement rapide des infrastructures imposent aux villes et aux communes périphériques d'énormes charges financières.

Ces collectivités ne sont donc probablement plus en mesure de subventionner largement la construction d'habitations à caractère social. Quelques cantons – le Valais et Soleure notamment – ont libéré les communes économiquement faibles de l'obligation de participer au subventionnement de la construction d'immeubles locatifs HLM. Cette solution devrait être généralisée, et dans la mesure où cela paraît nécessaire, avec une aide financière compensatoire de la Confédération. La pénurie de terrains équipés est grande. Il convient donc d'ouvrir aux communes des crédits d'équipements avec amortissements différés ou à des conditions particulièrement adaptées à leurs possibilités. Les législations cantonales en matière d'équipement foncier doivent être modernisées. Trop souvent, les règlements cantonaux et communaux, inadaptés aux exigences nouvelles, sont une prime à la spéculation et à la «thésaurisation» de terrains. Cette thésaurisation entrave les remaniements parcellaires indispensables à la construction de grands ensembles.

Pour disposer de terrains équipés d'une superficie suffisante pour construire de la manière la plus rationnelle, il paraît urgent de constituer des «holdings» foncières régionales, éventuellement avec l'aide financière des pouvoirs publics. Ces sociétés d'utilité publique contribueraient à écourter les travaux de planification, d'équipement des terrains et de construction, à ramener à des proportions raisonnables le capital immobilisé et à réduire sensiblement la période pendant laquelle il est improductif; leur activité aurait pour effet d'alléger les charges ultérieures des locataires. De cette manière, la spéculation foncière serait freinée. En effet, une certaine concentration de la demande – par des institutions dont le profit ne serait pas le but essentiel – écarterait une foule d'intermédiaires pratiquant la surenchère et éliminerait les gains excessifs, payés en fin de compte par les locataires.

Logements subventionnés Hausse de 15% des loyers

18

Des centaines de locataires d'appartements subventionnés ont reçu notification d'une hausse de loyers de 15% à dater du 1^{er} avril. L'Association vaudoise des locataires a pris contact avec les autorités responsables, car les dispositions légales et réglementaires sur les logements subventionnés par les pouvoirs publics vaudois prévoient que les propriétaires doivent recevoir l'autorisation de l'Etat pour toute augmentation de loyer.

L'association proteste contre une telle pratique qui détourne les logements subventionnés de leur but initial au moment où ces derniers font défaut. Il sied de remarquer que les propriétaires fondent leur décision sur un avis de droit du professeur Zwahlen dont la commune de Lausanne conteste les conclusions. En outre, une procédure est en cours devant le Tribunal cantonal.

L'Association vaudoise des locataires a pris contact avec les autorités responsables afin que les locataires soient renseignés sur l'attitude des autorités. L'Office communal du logement a adressé une lettre-circulaire aux locataires. Certains cependant ne l'ont pas reçue. Cela tient au fait que leur immeuble a été construit sur d'autres bases légales. Mais l'Office cantonal du logement aura prochainement

une entrevue avec les milieux immobiliers après avoir demandé l'avis de l'administration fédérale. L'autorité cantonale renseignera l'opinion publique au moment voulu; d'ici là l'Association vaudoise des locataires conseille aux locataires de ces immeubles de ne pas signer d'avenant à leur bail et de ne pas donner suite à la lettre de leur gérance.

L'Office communal du logement: «Votre immeuble reste soumis au contrôle de la commune»

Voici le texte de la lettre de l'Office du logement.

Madame, Mademoiselle ou Monsieur,

Comme vous le savez, l'immeuble dans lequel vous habitez a été construit avec l'aide financière des pouvoirs publics, plus spécialement de la commune de Lausanne.

Il s'agit par conséquent d'un immeuble subventionné.

Dans une lettre-circulaire, datée du 15 décembre 1969, votre propriétaire ou gérant relève que – selon un avis de droit de M. le professeur Henri Zwahlen – l'immeuble en question ne serait plus soumis au contrôle des autorités de subventionnement, notamment au contrôle des loyers.

Nous estimons au contraire que l'avis de droit du professeur Zwahlen n'est absolument pas déterminant et que dans tous les cas, il n'a aucune force de chose jugée.

Il s'ensuit que, selon nous, l'immeuble que vous habitez reste soumis au contrôle de la commune qui doit en particulier donner son accord préalable à toute augmentation de loyer.

En l'occurrence, la hausse de 15% qui vous a été annoncée pour le 1^{er} avril 1970 n'a pas reçu notre approbation. Elle est donc, selon nous, contraire aux dispositions qui continuent à lier la commune de Lausanne et le propriétaire de votre immeuble.

Comme vous pouvez le constater, la divergence de vue entre la commune de Lausanne et votre propriétaire ou gérant est fondamentale. La commune est bien décidée à utiliser tous les moyens de droit dont elle dispose pour faire valoir son point de vue. Ce litige ne pourra toutefois pas être réglé, sur le plan juridique, avant de très nombreux mois.

En attendant et jusqu'à droit connu, nous vous conseillons par conséquent de signer l'avenant qui vous a déjà été envoyé ou qui vous sera envoyé ultérieurement concernant

Le délégué à la construction de logements a rappelé dernièrement que la multiplicité des lois et règlements cantonaux et communaux qui régissent la construction entrave la normalisation dans l'industrie du bâtiment et, partant, l'abaissement des coûts. Une coordination s'impose de toute urgence.

Nombre d'entreprises de construction, de producteurs d'éléments préfabriqués et de coopératives d'habitation ne disposent pas des capitaux nécessaires à l'édification de grands ensembles. La révision de la loi sur l'encouragement de la construction de logements doit donc ouvrir la possibilité d'accorder des prêts temporaires aux entreprises qui édifient de grands ensembles – des prêts avec amortissements différés, assortis de conditions variant selon les circonstances et les besoins. Ces crédits seraient en quelque sorte analogues aux crédits d'investissements accordés à l'agriculture.

Le rapporteur a conclu que l'Union syndicale n'a cessé de suivre une politique conséquente en matière de construction de logements, de protection des locataires et d'aménagement du territoire.