

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 44 (1971)

Heft: 11

Artikel: Les loyers! demain? : forum de l'Association vaudoise des locataires

Autor: Dardel, Thyra de

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-127196>

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: 02.04.2025

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

Les loyers! demain?

Forum de l'Association vaudoise des locataires

par Thyra de Dardel

25

Le 22 octobre dernier, l'AVLOCA organisait un forum sur un sujet brûlant qui concerne de très près la majorité des familles du canton de Vaud: *Les loyers! Demain?*

La séance était présidée par M. Queloz, secrétaire général de l'AVLOCA. A ses côtés, sur le podium: MM. Bernard Meizoz, président de la Société coopérative, Lausanne, et député, M. Paul René Martin, secrétaire du Département de l'AIC, M. Alfred Bussey, municipal et conseiller national, et M. Bernard Vouga, architecte, président de l'USAL (Section romande).

La Fédération vaudoise des entrepreneurs s'était fait excuser. Des raisons pratiques l'avaient empêchée de déléguer une personne compétente ce jour-là. Plus regrettable encore fut l'absence de représentants de la Chambre vaudoise immobilière dont le président avait précisé qu'il ne croyait guère à la portée de discussions au niveau des larges audiences. Il estime que la communication s'établit plus valablement au sein de petits groupes de responsables.

La salle des XXII-Cantons était pratiquement pleine. Il faut dire d'emblée que le président Queloz limita à l'avance le débat des orateurs du podium à une heure, cela pour pouvoir accorder une deuxième heure à ceux qui, dans le public, voudraient poser des questions. Cet horaire a été respecté à peu de chose près. Malheureusement, le sujet à l'ordre du jour était tellement vaste qu'il n'a pu finalement être qu'effleuré. Les personnes de l'assistance qui étaient arrivées mal informées ou en proie à des problèmes individuels de loyer sont probablement reparties assez insatisfaites. Le temps imparti à la présentation et à la discussion du problème était beaucoup trop court pour que chacun puisse s'en faire une opinion bien fondée. Si les processus apparents de la hausse des loyers ont été expliqués et si certains palliatifs ont été suggérés, il n'en reste pas moins que chacun a dû deviner un nombre impressionnant de mécanismes sous-jacents qui n'ont pu être mis en évidence, bien qu'ils soient certainement déterminants dans ce phénomène antisocial. Si, de toute évidence, ce type de réunion a sa raison d'être, il faudrait pouvoir approfondir par la suite certains problèmes plus précis avec les personnes qui s'y intéressent.

A la question de savoir vers quels prix de construction nous allons, M. Bernard Vouga énuméra un certain nombre de raisons qui font évoluer le prix des loyers.

Tout d'abord, les taux des intérêts d'investissements augmentent, de même que le prix du terrain. Le terrain à lui seul représente 10 à 20% du total de l'opération d'une

construction. A mesure que l'on se rapproche du centre des villes, cette proportion augmente. Le terrain est lui aussi soumis à la loi de l'offre et de la demande. Dans un petit pays comme le nôtre, la rareté amplifie son prix. Il faut également tenir compte des frais de notaire, d'impôt foncier, surtout lorsque les terrains sont vendus plusieurs fois avant d'être construits. La responsabilité des banques n'est pas négligeable. En gros, on peut dire que lorsque les prix de construction doublent, les loyers quadruplent du fait de l'augmentation parallèle du taux hypothécaire et du taux d'amortissement qui, lui aussi, dans l'intervalle, a plus que doublé.

Le prix de la construction proprement dite est en évolution vertigineuse. Si, en 1940, on estimait qu'il était de 50 fr. par m², il est passé à 100 fr. en 1950, est arrivé à 200 fr. en 1970 pour atteindre 225 fr. en 1971. Entre les mois d'octobre 1970 et d'avril 1971, l'augmentation est de 10%.

M. Bussey propose de s'arrêter pour un instant au problème du prix des terrains et de la spéculation foncière. La proportion de 20% du prix de la construction lui semble raisonnable. Il représente donc une part importante dans la hausse des loyers. La ville de Lausanne, par exemple, a fait de gros efforts ces dernières années pour acheter du terrain. Mais les prix actuels sont tels qu'on n'ose même plus les mentionner. La ville elle-même s'essouffle et ne pourra pas suivre indéfiniment sa politique d'achat.

M. Martin remarque que la construction fait partie de l'économie générale et qu'elle est ainsi incluse dans le phénomène de l'inflation. D'autre part, les gens manifestent une volonté de vivre dans un plus grand confort, ce qui est une bonne chose, ajoute-t-il. Le prix de la construction évolue rapidement et précède l'indexation des revenus de trois à cinq ans. Il faudrait donc pouvoir maintenir le prix des loyers à un point de stagnation jusqu'au moment où les revenus évoluant auraient atteint une norme adéquate. Nous touchons ici, dit M. Martin, le point fondamental du phénomène de l'élévation des loyers. Nous sommes au cœur du drame.

M. Meizoz minimise la hausse des salaires des ouvriers du bâtiment et pense que la comptabilité des entreprises serait plus révélatrice si l'on veut expliquer ce phénomène. Il insiste aussi sur l'état artisanal des structures de la construction. Il faut faire face à une multiplicité incroyable de règles techniques qui varient non seulement d'un canton à l'autre, mais de commune en commune. De plus, la dispersion des efforts de construction pourrait être limitée par une planification adéquate. Il y a là une nécessité im-

périeuse d'harmoniser sur le plan fédéral. Enfin, la cartellisation au niveau de la construction se fait de plus en plus forte. Le rapport de la Commission fédérale des cartels révèle son impact sur le coût de la construction. Là non plus, aucune mesure n'a été prise pour mettre un terme à des procédés déplorables.

M. Martin expose la situation de l'excès de la demande par rapport aux possibilités de construction. En 1970, il se montait à 31% pour retomber à 27% en 1971. Cette même année on assiste à un accroissement de projets de construction de 13%. Ce sont là des facteurs amplificateurs du renchérissement des loyers. C'est la raison pour laquelle, au début de l'été dernier, un arrêté fédéral limitant la construction a été promulgué. Cet arrêté ne concerne pas tout le canton bien sûr, mais certaines zones dont celle du bassin lémanique où la demande dépasse par trop les possibilités de construction.

Après cet examen assez superficiel des processus du phénomène de la hausse des loyers, il est temps de passer à l'autre face du problème et de considérer quelles sont les possibilités d'intervention qui pourraient être efficaces.

La parole revient à M. Bernard Vouga qui déclare que l'action doit porter sur tous les problèmes qui ont été mentionnés. Les responsables de l'augmentation des loyers sont nombreux.

S'agissant d'une normalisation dans la construction, certains efforts ont été faits mais ils sont encore insuffisants. Le Centre suisse de la rationalisation de la construction, par exemple, fait des analyses approfondies portant sur les coûts de construction. Dès 1966, la Commission de recherches pour la construction de logements travaille intensivement selon le plan qu'elle a mis sur pied. M. Vouga est également d'avis qu'il faudrait encourager davantage les coopératives d'habitation et les sociétés sans but lucratif. Ici, M. Bussey demande la parole pour exprimer son indignation. Les entreprises ont fait fi du civisme, dit-il. Tant de résidences secondaires ont été construites alors que l'on manque de logements. La seule explication que l'on puisse avancer, c'est que les résidences secondaires sont de bien meilleur rapport pour le constructeur. Là encore des mesures de planification s'imposent. Il faut absolument construire des logements pour la population et non pas des villas luxueuses dans lesquelles quelques particuliers investissent des dizaines de millions.

M. Martin tient à faire remarquer à nouveau que des mesures ont été prises par la Confédération, sous forme de

l'arrêté fédéral déjà mentionné plus haut et qui tend à légiférer dans les régions du canton qui sont particulièrement touchées par le problème qui nous occupe (par exemple le Bassin lémanique). C'est un moyen de lutte contre la pénurie de logements qui devrait s'avérer efficace à brève échéance.

M. Meizoz insiste sur le fait que le régime de la libre entreprise est basé sur la notion de profit et non pas sur la notion de service. Le logement doit être considéré comme un bien social. Ce sont les profiteurs, ceux qui sont bénéficiaires de la spéculation qui doivent être entravés dans leur action néfaste.

Une constatation s'impose: le régime de libre entreprise est en position d'échec. Il faut lui substituer d'autres moyens tels que les fondations, les coopératives de construction. Jusqu'ici, elles ne représentent que 2% du patrimoine immobilier en Suisse romande. Ce faible pourcentage ne leur permet pas de jouer le rôle de régulateur du marché. Il s'agirait de reprendre la proposition d'attribuer un statut spécial dans la Constitution fédérale aux sociétés sans but lucratif. Les coopératives de construction offrent l'immense avantage du réinvestissement immédiat des bénéfices dans de nouvelles constructions. C'est sur ce principe essentiel que joue sa fonction de régulateur du marché.

M. Martin, s'il ne dénie pas les efforts faits par les coopératives de construction, tient à rendre justice au moteur privé qui, à l'heure actuelle, supporte 90% de la construction. Il indique encore que la pénurie de logements est particulièrement concentrée à Lausanne. Elle peut s'expliquer par le fait que les jeunes partent de plus en plus tôt de la maison et que les gens ressentent maintenant avec plus d'acuité le besoin de vivre au large.

MM. Bussey et Queloz s'entendent pour dire que ces 90% de la construction assurés par des organismes privés coûtent bien cher. Si l'économie privée est responsable de la construction en général, elle semble n'être pas responsable de la construction de logements. Il faudrait, par l'intervention des pouvoirs publics, arriver à abaisser ce chiffre de 90%. Il ne s'agit pas de demander à l'Etat de construire, mais d'accorder son aide aux constructeurs de logements sociaux. Cette aide n'est pas refusée quand elle est sollicitée. Mais il faut reconnaître que la construction subsidiée est de moins bon rapport pour le constructeur. Parmi les mesures à prendre, il faudrait freiner la hausse des terrains et rétablir une surveillance des prix des loyers. La thésaurisation des terrains non construits

et gardés en réserve jusqu'au moment opportun est aussi un facteur de renchérissement des loyers. Enfin, M. Bussey préconise l'accélération de l'expropriation avec dédommagement.

M. Martin reste optimiste. Il pense qu'une politique de cautionnement sur les plans à la fois fédéral et cantonal va être poursuivie. L'évolution du prix des loyers devrait se faire de la façon suivante: une augmentation de 3% des loyers permettrait le remboursement des frais investis par les pouvoirs publics. Simultanément, il s'agirait d'instituer une augmentation de 3% des revenus. En suivant ce schéma, dans une période s'étalant sur vingt ans environ, les loyers seront ajustés aux revenus; ainsi les aides extérieures ne seront plus nécessaires. On pourrait prévoir alors une simple allocation de loyer attribuée par la Confédération à ceux qui se trouvent dans la nécessité, c'est-à-dire les cas sociaux.

Autre chose: Dans les immeubles subventionnés, certaines familles paient des loyers mieux proportionnés à leurs revenus que d'autres. Ne pourrait-on pas attendre de ces privilégiés un geste de solidarité vis-à-vis de ceux dont la situation est moins bonne?

Les fortes réactions du public à cette proposition mal accueillie sont-elles dues au fait que M. Martin n'a pas suffisamment explicité qu'il s'agit de solidarité entre gens vivant dans des immeubles subventionnés et qui n'ont, par conséquent, pas rapporté de profits abusifs aux constructeurs?

La discussion qui suivit le débat fut très animée. Il ne nous est pas possible ici de reprendre tous les points qui ont été soulevés. Nous nous bornerons donc à en mentionner deux.

Une question qui nous a paru intéressante a été posée concernant la normalisation de la construction.

M. Vouga pense que si l'on veut diminuer le coût de la main-d'œuvre – problème fondamental – il faut industrialiser et rationaliser la construction en utilisant, par exemple, la préfabrication. Pour cela, il conviendrait d'aménager une coordination dimensionnelle qui permettrait la production en grande série. En outre, une lutte contre le protectionnisme local s'impose.

Enfin, il serait urgent de mettre en concurrence chaque détail de la construction au fur et à mesure des différentes phases allant de l'étude à la rationalisation de la construction.

A une question relative aux mesures dirigistes que la Confédération s'était vue contraindre de prendre, M. Que-

loz répond que ces mesures ne seront efficaces que si elles sont maintenues suffisamment longtemps. Ce n'est que le jour où les entrepreneurs seront en quête de travail qu'une solution aura été apportée au problème qui nous occupe.

Pour terminer, le président Queloz déclare que si les locataires veulent faire face au monde très puissant et super-organisé des propriétaires et des constructeurs, ils doivent faire preuve d'une très grande solidarité entre eux, tant il est vrai que l'union fait la force.

Cette solidarité doit s'établir à trois niveaux différents: Tout d'abord au niveau des locataires d'un même immeuble. Des mouvements de ce genre ont déjà été organisés, mais il est important de les multiplier. Ensuite il faut que les locataires soient conscients de l'importance de leur participation à une association des locataires qui ne demande qu'à défendre leurs droits et leurs intérêts, mais qui a besoin de leur soutien pour intervenir de façon concrète et efficace.

Enfin, pour le bien-être généralisé des locataires, il est indispensable d'étudier les structures générales de l'habitation. C'est à ce niveau que l'on peut opérer des changements réels pour favoriser la condition du locataire.

Pollution du littoral romain

Le procureur de la République de la ville de Rome a mis sous séquestre deux îles artificielles situées à 3 milles au large de la côte et servant à l'accostage des pétroliers. Ceux-ci déversaient leurs cargaisons par des canalisations allant jusqu'au littoral, puis jusqu'à une raffinerie située à 16 km. à l'intérieur des terres.

Des fuites de pétrole s'étant produites aux raccords, entre les canalisations des navires et les tuyauteries des plates-formes, le sable et l'eau du littoral romain se sont pollués et couverts de larges nappes de mazout.

Une enquête pratiquée pendant plus de cinq mois a permis de constater que des quantités appréciables de pétrole brut se répandaient en mer, chaque fois qu'un navire déchargeait sa cargaison en utilisant les plates-formes.

C'est la raison qui a conduit les autorités judiciaires à lancer des inculpations contre les dirigeants de la compagnie pétrolière concernée.