

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: 1

Artikel: Un grand événement!

Autor: Maret, Arthur

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-127023>

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: 15.03.2025

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

Un grand événement!

par Arthur Maret,
président de la Section romande de l'USAL

13

L'annonce de l'accord intervenu entre les Intérêts immobiliers de Suisse romande et l'Union romande des régisseurs et courtiers en immeubles, d'une part, et l'Union syndicale suisse d'autre part, n'a pas été une surprise pour tous.

En effet, au cours de la campagne qui a précédé la votation sur le droit au logement, des représentants des milieux immobiliers ont fait allusion aux pourparlers en cours. De tous les arguments avancés à la veille de la votation, c'était sans doute, de leur part, le plus valable.

Cette décision qu'un organe syndical qualifie de «grand événement en Suisse romande» a été une heureuse nouvelle pour un certain nombre de locataires qui ont l'impression de rester sans défense. Leur manque d'initiative y est pour quelque chose.

Par contre, l'événement est enregistré avec des sentiments mélangés par les représentants des organisations syndicales minoritaires. Ces derniers estiment qu'étant donné leur position dans les cantons catholiques de Fribourg et du Valais, ils auraient dû être associés aux pourparlers.

Les mandataires des propriétaires portent les noms de Fédération et Union romande. Ils sont seuls qualifiés pour parler au nom de la propriété bâtie des cantons intéressés. Pour cette raison, ils ont tenu à avoir en face d'eux, à défaut d'une puissante organisation des locataires, un mouvement syndical appuyé par le plus grand nombre de salariés. Ces derniers, à peu de choses près, sont des locataires.

En dépit d'une crise du logement qui dure depuis un quart de siècle, les locataires n'ont pas su faire l'effort nécessaire. Ils ont laissé à d'autres la tâche de prendre en main la défense de leurs intérêts.

Aujourd'hui encore, combien de locataires qui se désolent de la précarité de leur situation n'ont pas jugé utile de se déranger le jour de la votation sur le droit au logement. Pire que cela, certains d'entre eux ont voté contre leurs intérêts!

Les signataires de l'accord ont cependant reconnu qu'il existe des associations de locataires déployant une activité sur les plans cantonal ou local, mais elles sont dispersées et n'ont pas encore une importance leur permettant d'affirmer qu'elles sont les porte-parole de l'ensemble des locataires.

Il est juste cependant de relever qu'un travail méritoire est en cours, notamment dans le canton de Vaud. L'Association vaudoise des locataires AVLOCA a été fondée il

ya à peine une année sur l'initiative du Centre protestant. Elle compte déjà plus de 3500 membres à Lausanne et des centaines à Vevey et à Yverdon. D'autres sections sont en voie de formation. Des dizaines de mouvements de toutes tendances cautionnent l'AVLOCA en se faisant inscrire comme membres collectifs.

L'association n'est pas restée inactive. Dans le canton elle est reconnue comme un partenaire valable par les autorités et les associations de propriétaires. A diverses reprises elle a pris à son compte la défense de groupes de locataires.

A Lausanne, dans ses bureaux de la rue Saint-Laurent 4, ses membres, comme aussi les locataires en général, peuvent faire appel aux conseils de délégués familiarisés avec les divers aspects du problème du logement. Par la création très prochaine d'un Secrétariat général permanent, qui aura à sa tête une personnalité à la fois dynamique et compétente, l'association étendra son activité.

Lorsque la convention déploiera ses effets dans les divers cantons, il sera normal de confier, dès ce jour-là, la défense des locataires aux associations cantonales de locataires qui auront acquis droit de cité.

Les associations de propriétaires et de gérants, de leur côté, bien que favorisées par la situation présente du marché du logement, possèdent depuis des décennies des organismes dont l'influence est reconnue.

Le moment est venu, pour les locataires victimes de la crise, de créer leur Fédération romande qui devra être le porte-parole des intéressés. Tout naturellement, cette fédération aura des contacts avec l'Union suisse des locataires.

La Section romande de l'USAL sera heureuse de saluer la naissance d'une Association romande des locataires. L'un et l'autre des mouvements ont leur raison d'être, mais ils auront une activité commune: la lutte contre la pénurie de logements.

Cela dit, il faut enregistrer avec satisfaction la réalisation de l'entente Intérêts immobiliers-Union syndicale suisse. Sans doute au moment de l'application de la convention, des difficultés surgiront. Les deux parties sont d'ailleurs conscientes de la chose. Comment être certain d'être près de la réalité, en fixant à l'avance pour trois ans le montant des loyers! Mais des contacts réguliers doivent contribuer à arranger les choses. Nul doute que l'on tiendra compte de l'évolution de la situation et de la recherche d'un équilibre pour le marché du logement! La Révolution française a voulu mettre fin au régime de

«La paix du logement»

L'avis de la presse,

par J.-M. Vodoz

14

Le traité s'appelle, officiellement, la «Convention du 4 décembre 1970 entre l'Union syndicale suisse, d'une part, la Fédération romande immobilière et l'Union romande des gérants et courtiers en immeubles, d'autre part». Mais déjà, ses auteurs lui ont donné le petit nom qui doit faire sa popularité: la paix du logement.

La campagne qui s'est achevée, le 27 septembre dernier, par le rejet d'une initiative pour la protection des locataires a fait mûrir un nouveau fruit, qu'on a tenu dans l'ombre, et qu'on dévoilait hier avec éclat. Le voici. Les parties contractantes ont mis au point, d'accord, un modèle de bail à loyer, dont la plupart des propriétaires et gérants de Suisse romande s'inspirent dès l'an qui vient. Ce bail présente les avantages suivants:

- 1. Il engage le propriétaire pour une durée de trois ans.*
- 2. Il peut prévoir des augmentations successives de loyer, mais il doit les chiffrer d'emblée: jusqu'à l'échéance, toute surprise est donc exclue.*
- 3. Le locataire, lui, peut résilier le contrat dès la fin de la première année, moyennant un préavis de quatre mois.*
- 4. Les différends éventuels seront soumis à des Commissions paritaires de conciliation.*

Le premier pose un principe: il s'agit de «chercher en commun, dans un esprit de compréhension réciproque, à définir les besoins en logements des diverses catégories de la population et les moyens à mettre en œuvre pour les satisfaire, ainsi qu'à résoudre, par voie conventionnelle, les conflits individuels».

Il en découle deux décisions pratiques. La première – la moins pressante, et que d'ailleurs on n'a pas encore appliquée – consiste à créer une commission commune pour étudier la conjoncture, suivre les progrès de la tech-

nique, chercher diverses façons d'améliorer les lois et règlements.

Imaginer un contrat de location type

La seconde – et la plus importante – est d'imaginer un contrat de location type. Les gérants promettent de s'y conformer. A Lausanne, ils contrôlent à peu près 80% des immeubles. Certains, sans doute, renâcleront. De plus, les 20% de propriétaires qui restent n'ont pas la moindre obligation de suivre. Mais plusieurs accepteront. Au total, on peut escompter que le contrat type commandera le marché romand.

On avait imaginé d'autres méthodes. L'une consistait simplement à reconduire, améliorer les engagements unilatéraux par lesquels, dans certains cantons, les bailleurs prolongent le régime de la surveillance par l'Etat. On a préféré la solution contractuelle, qui, par l'intermédiaire des syndicats, associe les locataires à la discussion. Le deuxième accord décrit le contrat type. Le troisième crée les Commissions cantonales et régionales de conciliation, et des secrétariats pour assurer leur permanence.

La nouvelle convention vaut pour cinq ans. Détendra-t-elle notablement la situation?

M^e Walter Pfund, qui préside la Fédération immobilière, a déclaré hier que tout progrès social se bâtit sur un fondement économique. Nous avons d'abord besoin d'appartements plus nombreux, et plus spacieux.

M. Georges Diacon, vice-président de l'Union syndicale, a souligné de même que la «seconde étape» – la construction de «logements accessibles aux travailleurs» – doit suivre immédiatement la première.

Comme le disaient, l'été dernier, les adversaires du MPF: «Des briques, et non des règlements!»

droit divin de la royauté. Mais par la loi Lechapellier elle a renforcé le régime de droit divin du patronat. Il en a été ainsi durant de très longues années. Le patronat considérait le mouvement ouvrier comme son pire adversaire. Aujourd'hui heureusement, organisations ouvrières et patronales ont compris qu'elles ont intérêt à s'entendre. Les salariés ne peuvent être indifférents à la situation de l'entreprise qui les occupe. C'est du moins le cas dans certaines branches de l'économie.

Dans le domaine du logement, il y a des propriétaires

raisonnables, mais d'autres qui ne savent pas l'être. Ces derniers créent chez les locataires un état d'esprit peu favorable aux intérêts de l'ensemble de la corporation. Comme on l'a compris dans le domaine du travail, il n'y a pas et il ne peut pas y avoir des droits sans limites pour la propriété bâtie. C'est d'ailleurs ce qui a été reconnu par les signataires de l'accord qui désirent que les représentants des deux parties entreprennent les discussions sur un pied d'égalité. De cela, il faut se féliciter sans réserve.