

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: "La paix du logement" : l'avis de la presse

Autor: Vodoz, J.-M.

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-127024>

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: 30.03.2025

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

«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.

Empêcher résiliations et augmentations abusives

Mais le contrat type doit produire deux effets. Le premier sera d'empêcher, dans de très nombreux cas, les résiliations et les augmentations que les locataires ressentent comme arbitraires et tyranniques. Et le deuxième sera, comme on l'espère au moins, de freiner la hausse des prix.

Ici se pose un problème délicat. Les auteurs de la convention songeaient, d'abord, à prévoir – quand propriétaires et locataires signent leur bail de trois ans – un loyer «de base» indexé, comme beaucoup de salaires, sur l'indice du coût de la vie. La solution choisie est différente. Le propriétaire doit annoncer tout de suite les augmentations auxquelles sera soumis le locataire. Comment les calculera-t-il? Les gérants répondent: «L'érosion du franc ne compte pratiquement pas dans cette évaluation. Les hausses du taux hypothécaire sont le seul facteur déterminant. Si les banques nous demandent ¼% de plus, nous devons, nous, augmenter nos loyers de 5%. Par conséquent, il nous faudra – non sans courir évidemment un certain risque – prévoir le rythme et le nombre des renchérissements successifs de l'argent.»

Dès lors, on pourrait écrire que les propriétaires... pessimistes exerceront une forte poussée sur l'indice du coût de la vie. Tandis que les plus modérés contribueront à freiner son ascension.

Quels seront les plus nombreux, les plus influents? Les gérants ne jurent de rien. Mais ils font observer que, si les locataires se trouvent, comme on dit aujourd'hui, «sécurisés» par des contrats à longue échéance, et s'ils disposent, en outre, de nouvelles voies de recours et de conciliation, la fièvre conjoncturelle pourra baisser.

La Suisse allemande, alors, pourrait suivre, bien que – le conseiller national zurichois Walter Raissig, secrétaire général de l'Association des propriétaires, l'a répété hier après-midi – les structures immobilières s'y présentent différemment. Les logements sont moins souvent gérés, on le sait, par des professionnels. Les relations de bailleur à preneur semblent moins difficiles. Et surtout, l'application d'un accord uniforme serait aléatoire et compliquée.

D'ailleurs, la Suisse romande s'agit davantage. On n'aura garde, ici, d'oublier la dimension politique de la «paix du logement». Le conseiller fédéral Brugger s'affirme, une fois de plus, comme le magistrat des solutions audacieuses. Son parrainage en fait foi. Il a, d'un très

La convention constitue le document de base sur lequel l'Union syndicale suisse s'est mise d'accord avec ses partenaires immobiliers. Cette convention est génératrice des accords complémentaires. Dans son article premier, elle mentionne les options communes sur lesquelles les partenaires principaux peuvent se mettre d'accord et fait appel à une attitude semblable des autres secteurs concernés par le problème du logement. A cet effet, une Commission de recherche paritaire et permanente est mise sur pied. De cet article premier, on déduira que la solution du problème du logement n'est pas définitivement arrêtée, bien au contraire. La recherche doit être permanente et largement ouverte.

L'article 2 constitue la première mention de l'apport concret et immédiat sur lequel les partenaires se sont mis d'accord. Dans les relations entre propriétaires et locataires, ceux-ci peuvent en effet œuvrer seuls et efficacement. La nécessité d'un dialogue permanent a été admise de part et d'autre pour permettre une certaine souplesse dans l'application des accords et surtout afin de tenir compte des expériences réalisées. S'agissant d'une pratique absolument nouvelle, il est

large sourire, approuvé l'un des orateurs qui précisait: «L'idée de nos accords est née dans la Commission fédérale de recherche sur le logement.»

«Mais oui! les Commissions fédérales servent parfois à quelque chose!» a lancé, ravi, le chef de l'Economie publique.

De son côté, l'Union syndicale, par la bouche de M. Georges Diacon, a proclamé «qu'elle est assez imaginative, assez dynamique, assez dans le vent» pour sortir des routines. Choisie comme seul représentant des locataires, elle affirme, du même coup, sa présence et son poids dans les cantons romands.

Les syndicats minoritaires n'étaient pas à l'Hôtel Continental. Peut-être les associera-t-on, plus tard, à la convention.

Le Mouvement populaire des familles ne figurait pas, lui non plus, parmi les invités. Mais «si vis pacem, para bellum»: le jour où régnera la «paix du logement», on n'oubliera pas que le mérite lui revient d'avoir «préparé la guerre».

J.-M. V.

«Feuille d'Avis de Lausanne.»