

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: Les principaux motifs de la convention

Autor: [s.n.]

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-127026>

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>

Les principaux motifs de la convention

17

La déclaration d'intention, qui constitue en fait le premier document sur lequel les négociateurs ont pu se mettre d'accord, explicite en quelque sorte la convention. Pour des raisons pratiques, il est apparu nécessaire de ne pas alourdir inutilement la convention et de reporter les principaux motifs dans un document ad hoc. Précisons, en ce qui concerne le champ d'application, que dans un premier temps cette convention est applicable à l'ensemble de la Suisse romande. Les partenaires sont toutefois d'accord pour admettre que la solution qu'ils préconisent peut constituer une expérience valable pour l'ensemble du territoire national. Ils souhaitent à cet effet que des accords plus ou moins semblables puissent rapidement voir le jour en Suisse alémanique, ce qui est du reste nettement probable. Le chef du Département fédéral de l'économie publique, ainsi qu'il l'a d'ailleurs déclaré lui-même lors de la conférence de presse du 4 décembre, est favorable à l'extension de tels accords. D'autre part, connaissant le dynamisme de notre association sœur, le Schweizerischer Hauseigentümergebund, il n'y a pas lieu de douter que, dans un proche avenir, les régions de Suisse alémanique les plus sensibilisées au problème du logement adopteront entre partenaires des solutions semblables.

Déclaration d'intention

convenue lors de l'élaboration de la convention du 4 décembre 1970 et se rapportant aux dispositions de cette convention.

A. La solution du problème du logement repose, d'une part, sur une politique coordonnée et globale en matière de construction et, d'autre part, sur une normalisation des relations entre bailleurs et locataires. C'est pourquoi la convention constitue une expérience au succès de laquelle les parties contractantes sont intéressées en raison des responsabilités qu'elles assument sur le plan économique et social. Elles s'engagent à la faire appliquer conformément au principe de la bonne foi sur laquelle repose toute la convention.

B. Le champ d'application territorial de cette convention comprend l'ensemble de la Suisse romande. Toutefois, les parties signataires, conscientes du caractère national du problème du logement, s'efforceront d'étendre dans les plus courts délais les effets de la convention à l'ensemble du territoire de la Confédération.

C. Les mutations intervenues principalement au niveau de la concentration urbaine, de l'élévation du standard de

vie, de l'accroissement démographique et de l'évolution des structures familiales situent le logement et la propriété immobilière au carrefour des impératifs sociaux et économiques. Conjointement à son étroite intégration aux lois économiques dans une économie de marché, la propriété foncière privée revêt une importance sociale croissante. Le titulaire du droit de propriété assume une responsabilité à l'égard de la collectivité, cette responsabilité se manifestant aussi bien sur le plan économique que sur le plan social.

En conséquence, il importe de rechercher une définition souple et évolutive du rôle de la propriété immobilière permettant son adaptation permanente aux réalités économiques et sociales. Tout en conservant sa fonction sociale, le logement n'est pas en soi un service public. Il constitue un besoin élémentaire de l'homme qui ne saurait toutefois être satisfait dans une contrepartie économique.

D. La définition du rôle de la propriété foncière ne saurait appartenir unilatéralement soit à l'Etat, soit aux locataires, soit aux propriétaires, soit encore à d'autres milieux: une solution sectorielle ne pourrait satisfaire les aspirations et les besoins en matière de logement. Ce concept doit résulter d'une première concertation entre partenaires sociaux et économiques responsables, seule manière de prévenir les conflits inhérents à la propriété bâtie, tout en respectant les droits légitimes des propriétaires et des locataires. Le rôle de l'Etat, en regard de cette concertation, devrait tendre à stimuler la conclusion de tels accords et à garantir leur application.

E. La recherche fondamentale en matière de construction de logements (art. 1 de la convention) est à entreprendre à partir d'un inventaire des problèmes auxquels les parties contractantes doivent s'efforcer de rechercher en commun des solutions. La liste ci-après n'est pas exhaustive, mais les problèmes cités sont considérés comme prioritaires.

a) *Détermination des besoins.* Il importe de procéder à une détermination permanente aussi exacte que possible des besoins sur le plan quantitatif et sur le plan qualitatif. Cette recherche doit permettre d'aboutir à la définition des différentes catégories de logements et d'un ordre de priorité pour leur construction.

b) *Financement.* Des solutions doivent être recherchées pour que les conditions d'investissement des capitaux dans le secteur immobilier permettent la cons-

Les accords particuliers

Si la convention et la déclaration d'intention renseignent sur la motivation générale et les dispositions concrètes adoptées par les partenaires, les accords particuliers fournissent les précisions indispensables. Ils portent sur les points suivants: d'une part le bail à loyer type et d'autre part la création de Commissions paritaires de conciliation.

18

L'accord sur l'élaboration d'un bail à loyer type

Pour tenir compte des diversités cantonales et d'autre part pour sauvegarder une participation active des organisations locales, l'accord sur les clauses du bail à loyer mentionne un certain nombre de principes qui devront obligatoirement figurer dans les formules négociées ultérieurement au stade des organisations cantonales. Cette démarche est préférable à une formule type valable pour l'ensemble de la Suisse romande qui aurait provoqué un trop grand nombre de difficultés, si l'on tient à respecter les règles et usages locaux. Les principes obligatoires tiennent compte de la situation du marché du logement.

L'économie des principes retenus repose principalement sur une durée du bail plus longue que celle actuellement pratiquée. Cette durée sera dorénavant de trois ans. D'autre part, le loyer exigible durant ces trois ans devra être connu par le locataire au moment de la signature du bail. Toute clause d'indexation, soit au taux de l'intérêt hypothécaire ou à l'indice des prix à la consommation, a été exclue. Le propriétaire pourra, en revanche, prévoir un échelonnement du loyer pendant la durée du bail. Si l'on tient compte d'autre part de la situation actuelle du marché du logement régnant spécialement dans les grands centres urbains, on se rend compte que les locataires changent souvent de logement. Si l'on peut admettre que le propriétaire peut se lier valable-

ment pour une durée de trois ans, il doit être en revanche possible pour le locataire de se libérer après une durée moins longue. On peut, à première vue, s'insurger contre la rupture du principe de la bilatéralité du contrat de bail. Il faut toutefois corroborer ce premier jugement par une référence à la situation du marché du logement qui règne surtout dans les grandes agglomérations et d'autre part ne pas oublier que la convention est conclue pour une durée de cinq ans. En tout temps elle pourra faire l'objet de modifications au gré des expériences réalisées. Cette clause, qui a donné lieu à passablement de difficultés dans le cadre des négociations, peut être qualifiée de clause conjoncturelle. Seule l'expérience dira s'il y a lieu de la modifier et de revenir au principe intangible de la bilatéralité du contrat, principe qui, en l'état actuel des choses, ne correspond plus à la réalité.

L'article 4 prévoit un délai limite pour l'élaboration des formules de bail à loyer sur le plan cantonal. Ces formules devront être négociées entre partenaires cantonaux dès le 4 décembre 1970. Elles devraient pouvoir être utilisables dès le premier terme de 1971 (pour les cantons qui en connaissent), mais au plus tard elles devront entrer en vigueur le 30 juin 1971, de façon à pouvoir s'appliquer à toute nouvelle location à partir de cette date. La mise en place de la nouvelle formule de bail à loyer sera donc échelonnée dans le temps, car il serait absolument faux de vouloir imposer – cela serait

-
- c) *Politique d'aménagement.* Les pouvoirs publics doivent prendre conscience de la nécessité de la mise en place d'une politique foncière coordonnée en vue du regroupement et de l'équipement des terrains à bâtir. Les problèmes d'environnement et la politique des transports font partie intégrante de leurs responsabilités à cet égard.
 - d) *Encouragement à la construction.* Les dispositions légales réglant l'encouragement de l'aménagement de terrains et de la construction de logements au moyen de subventions à la pierre doivent être conçues de manière à stimuler les investissements privés. Une recherche doit également être entreprise pour susciter d'autres méthodes d'encouragement tenant compte des possibilités financières des locataires les moins favorisés.
 - e) *Adaptation des dispositions légales.* Il importe de supprimer les obstacles créés par les dispositions existantes et par la lenteur de la procédure administrative en vue d'une construction de logements plus rationnelle.
 - f) *Utilisation de la capacité de production de l'industrie du bâtiment.* Il est indispensable de rechercher, d'entente avec l'industrie du bâtiment et les pouvoirs publics et par l'harmonisation des programmes de construction, les moyens de rationaliser, d'accélérer la construction et de satisfaire les besoins prioritaires.
 - g) *Accession à la propriété.* Des moyens susceptibles de faciliter l'accession à la propriété individuelle du logement doivent être recherchés aussi bien par l'économie privée que par les pouvoirs publics. Ces derniers peuvent stimuler l'accession à la propriété, notamment par la création d'un système d'épargne-logement.