

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 53 (1980)

Heft: 5

Artikel: Jean Queloz, secrétaire général de l'Association vaudoise des locataires (AVLOCA)

Autor: [s.n.]

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-128278>

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>

Habitation a rencontré :

Jean Queloz, secrétaire général de l'Association vaudoise des locataires (AVLOCA)

L'AVLOCA vient de fêter son 10^e anniversaire. En 1966, déjà, un comité de coordination en faveur des locataires, préfigurant l'actuel AVLOCA, avait été créé par plusieurs associations d'utilité publique.

En 1969, patronnée et soutenue par de nombreuses organisations, l'AVLOCA était créée, mais c'est en fait le Mouvement populaire des familles (MPF) qui a été le moteur de toute l'entreprise.

Depuis 10 ans, l'AVLOCA est devenue une véritable institution, ayant droit de cité, reconnue par les pouvoirs publics et les milieux immobiliers. Actuellement, l'AVLOCA est devenue le seul organisme représentatif pour la défense des locataires. Les associations cantonales pour la protection des locataires se sont multipliées en Suisse : 900 membres à Lausanne, 16000 pour le canton de Vaud, 27000 pour la Romandie, 25000 en Suisse alémanique, 5000 au Tessin.

Mal lotis, mal logés : Les Romands

La situation des locataires est plus difficile en Romandie qu'en Suisse alémanique, où les immeubles sont généralement administrés par les propriétaires eux-mêmes. Le contact direct entre ceux-ci et les locataires est plus favorable au maintien de relations normales, aux explications et au règlement des litiges toujours possibles.

En Suisse romande la gérance des immeubles est confiée à des régies, d'où relations purement administratives, donc dépersonnalisées, voire déshumanisées. «Il semble qu'en Suisse romande, on ait un réel mépris pour les locataires», constate M. Jean Queloz.

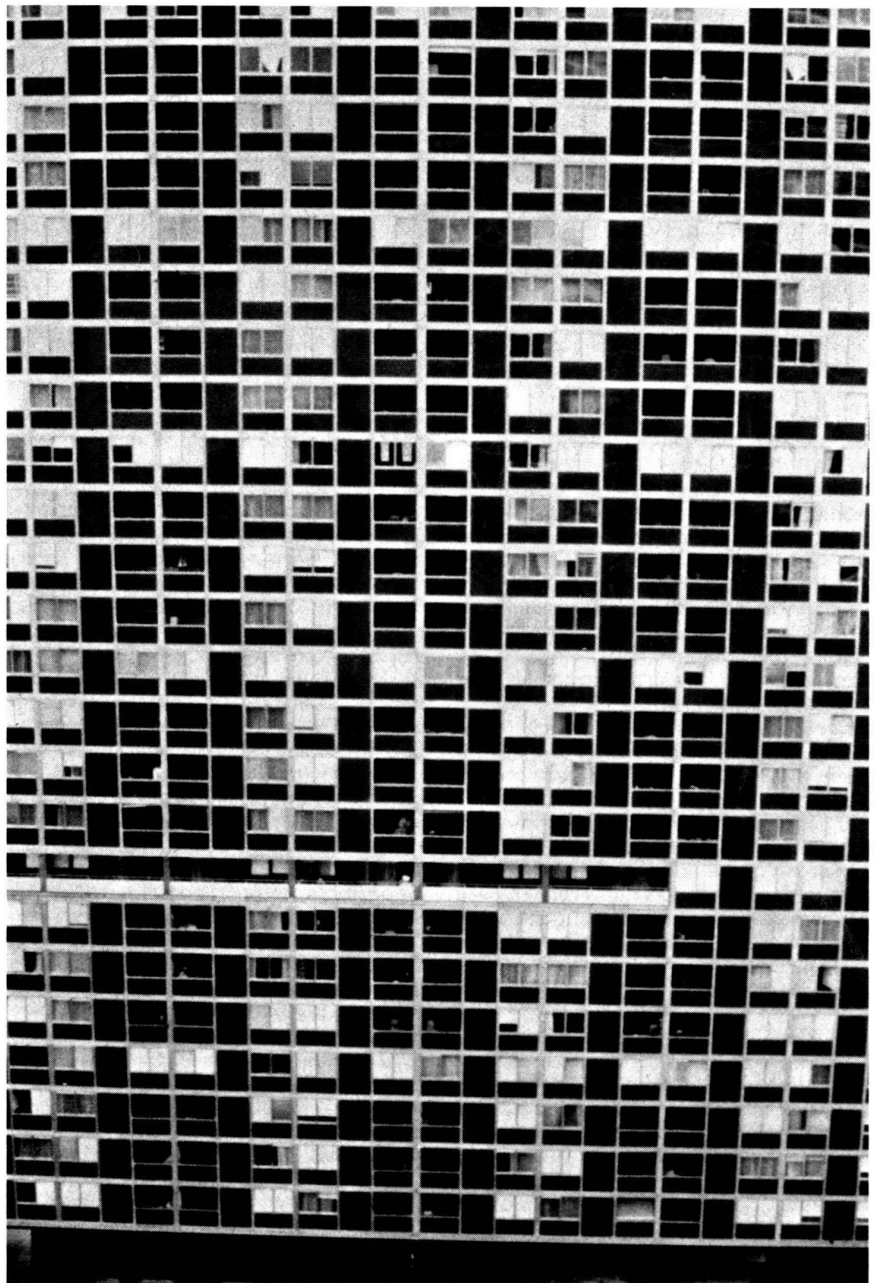
Cette situation explique l'importance du mouvement en Suisse romande : beaucoup plus de membres, toutes proportions gardées, qu'en Suisse alémanique.

Ces membres sont très représentatifs de la population : jeunes, moins jeunes, personnes âgées, ouvriers, professions libérales, employés, retraités, Suisses et étrangers, familles et célibataires (voir en page 9 les adresses utiles concernant les associations de locataires au plan romand).

Inappréciable : l'importance de l'habitat...

...pour l'individu, la famille, la collectivité. «Le logement, même mal isolé, constitue l'espace dans lequel la famille passe une grande partie de son temps, à l'abri des regards. Les problèmes d'éducation, même s'ils sont perçus de l'extérieur, s'assument en famille.»

Cette citation est tirée de la brochure *Comment vivent-ils ?* Le MPF a procédé à une vaste enquête sociologique, qui portait sur 1033 ménages salariés suisses romands.



Les résultats ont été publiés fin 1979 sous la forme de cette brochure, très complète de quelque 300 pages.

L'enquête a abordé tous les aspects de la vie de famille et fait une large place aux problèmes liés au logement des familles de salariés, dont les revenus mensuels sont les suivants : 60 % des ménages n'atteignent pas 2800 fr. ; 20 % n'arrivent pas à 2000 fr.

Ce travail considérable a été réalisé par le MPF : ses membres, bénévoles, se sont chargés de l'enquête. Pour assurer la rigueur scientifique de ce travail, le Groupe de recherches et d'interventions sociologiques (GRISOC) a procédé à l'élaboration des questionnaires, à la construction des échantillons, au traitement des données par ordinateur.



L'importance et la valeur de cette étude ont été saluées, dès sa publication, par les médias, le public et les spécialistes en sociologie : il existe peu de travaux de recherche sur les milieux populaires.

A noter cependant que malgré la valeur, maintenant reconnue de ce travail, le Fonds national, fondation privée, mais subventionnée à 100 % par la Confédération, a refusé une demande de subside qui aurait permis une rémunération correcte des enquêteurs qui, jusqu'à maintenant, ont travaillé bénévolement.

Une seconde requête a été également refusée après la parution de la brochure *Comment vivent-ils ?* Le MPF souhaite prolonger son travail pour mieux cerner la réalité des milieux populaires à vrai dire assez méconnus. «L'équipe MPF-GRISOC a la conviction que le Fonds national a pris une décision, non en fonction des besoins de la population travailleuse, mais guidée par une conception élitiste de la science, excluant de la recherche de larges secteurs non universitaires.»

La Suisse, pays de locataires

Quelques chiffres : huit ménages de salariés sur dix sont locataires. Ils se répartissent, grosso modo, en trois catégories : un tiers à la ville, un tiers en banlieue, un tiers à la campagne.

La moitié des locataires vivent dans des immeubles de quatre étages et plus, 25 % dans de petits immeubles, et 25 % dans une maison familiale indépendante.

Un quart des ménages salariés vivent dans un grand ensemble. Un ménage sur trois habite un immeuble construit avant 1947.

Taux d'occupation des logements

Une personne par pièce : telle est la norme minimale admise en Suisse. L'enquête du MPF a mis en évidence que 29 % des salariés n'atteignent pas ce chiffre. «Cette proportion est dépassée par les locataires (33 %), par ceux qui gagnent moins de

2000 fr. par mois (45 %) et par les ouvriers non qualifiés (48 %). 62 % des immigrés du Sud n'atteignent pas ce minimum d'une personne par pièce.»

50 % des familles logées étroitement

Les appartements de trois pièces et demie constituent le type de logement le plus courant. Il n'a pas été possible de préciser la dimension des pièces dont la surface est variable selon le type d'immeuble.

La moitié des ménages interrogés ont déclaré se sentir à l'étroit dans leur logement. 70 % des ménages n'ont pas de jardin. Les équipements ménagers sont assez bons : téléphone, machine à laver, salle de bain. Le chauffage au mazout représente le 90 %. 22 % des appartements sont subventionnés.

Appartements familiaux : une pénurie grave de conséquences...

De 1975 à 1977, 40 000 appartements étaient vacants en Suisse, soit 2 % du parc immobilier. On pouvait croire révolu le temps de la pénurie.

Mais en 1978, on retombe à 25 000, et pour 1979 l'Ofiamt annonce le chiffre de 15 000 logements vacants. La pénurie est donc un fait d'actualité, surtout en ce qui concerne les quatre et cinq pièces. On a peu construit depuis cinq ans. L'industrie du bâtiment a surtout procédé à des travaux de rénovation.

Depuis plusieurs années, il est devenu problématique pour les familles de trouver un appartement suffisamment vaste à un prix raisonnable. Par ailleurs, les deux pièces commencent à manquer ici et là : ils sont en général occupés par le troisième âge dont on favorise heureusement le maintien dans son domicile familial.

... Comme le recul démographique

«Parmi les familles salariées, c'est le modèle de la famille restreinte qui prédomine largement. Avec une moyenne de

1,81 enfant par ménage, la population salariée de Suisse romande est en recul démographique.»

L'absence d'appartements de quatre ou cinq pièces est certainement un facteur de dénatalité. Des couples qui désirent un troisième enfant peuvent renoncer à cette naissance dans l'impossibilité qu'ils sont de trouver un logement assez grand dont le loyer ne soit pas exorbitant. Le jour où nous avons rencontré M. Queloz, la liste des appartements vacants pour la région lausannoise proposait trois appartements de cinq pièces avec des loyers de 2500 fr., 1920 fr., 915 fr. charges non comprises...

La pénurie qui va s'aggraver chez nous dans les années qui viennent nous conduira à une situation de crise. Pour y remédier, on construira en catastrophe des logements inadéquats.

Il est actuellement impossible à l'AVLOCA de prévenir cette situation. Elle ne peut qu'attirer l'attention des pouvoirs publics sur ces problèmes imminents. Aucune loi ne permet d'influer sur les projets actuels de construction, aucun moyen n'existe de persuader les promoteurs de construire «populaire». Seule compte la «loi du marché».

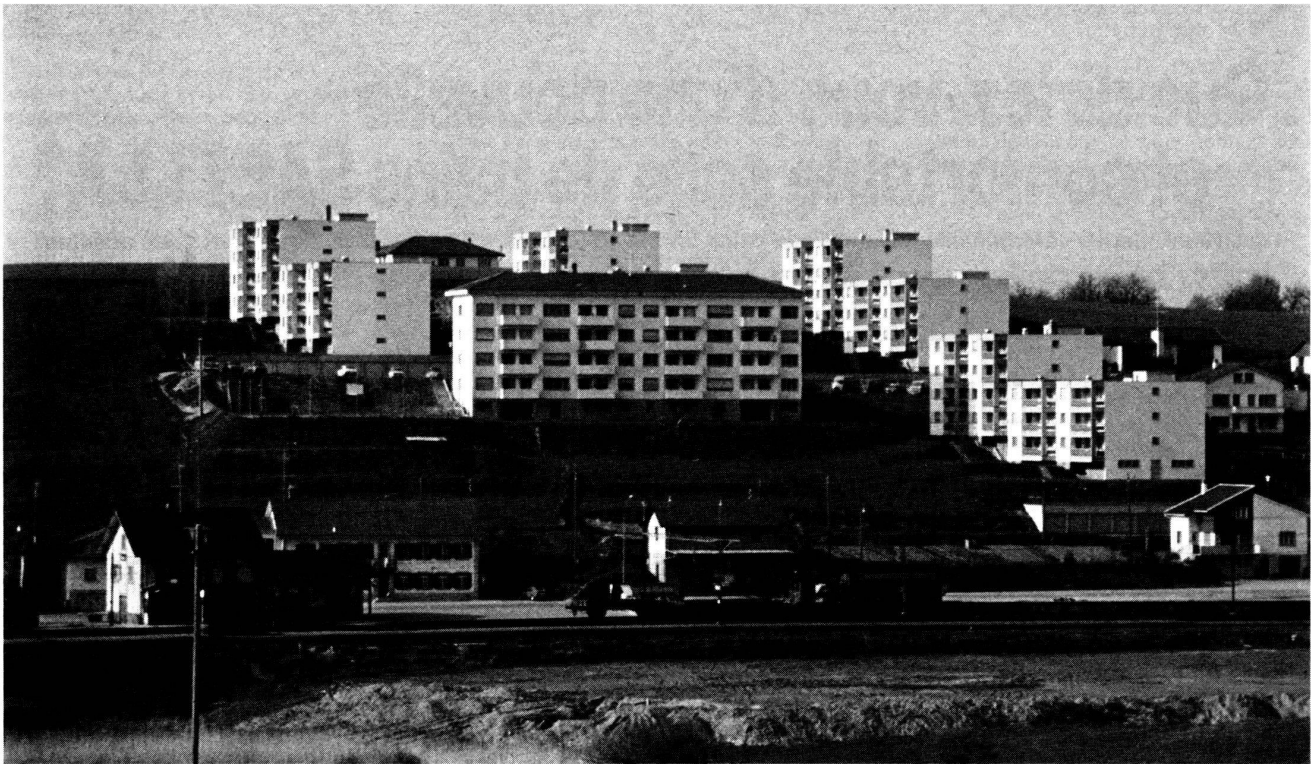
Les erreurs commises seront finalement supportées par les locataires, et toute la collectivité en pâtira.

La loi pour l'encouragement à la construction de logements, dans sa forme actuelle, ne donne que peu de moyens aux bonnes volontés.

Le mouvement coopératif

M. Queloz insiste sur l'importance que devrait avoir le mouvement coopératif dans notre pays. Si la présence coopérative était plus large, nous aurions une situation meilleure, en matière de logement, pour les ménages salariés, en éliminant la notion de profit.

La formule coopérative a fait la preuve qu'il est possible de réaliser, de construire, de



gérer et d'entretenir des bâtiments confortables à des prix populaires, tout en permettant de créer un fonds de réserve pour des réalisations futures.

De l'avis de M. Queloz, les SCH ne sont pas suffisamment aidées par les pouvoirs publics. A leur corps défendant, la plupart d'entre elles, en Suisse romande, sont contraintes de gérer l'acquis. Le prix prohibitif des terrains leur interdit de construire les logements familiaux dont on a un urgent besoin.

En favorisant pour les SCH les possibilités d'acquérir des terrains, les pouvoirs publics endigueraient la pénurie. Au nom du libéralisme, on arrive à des différences de prix de l'ordre suivant : 25 fr. par an pour un mètre carré loué dans les sociétés coopératives, et jusqu'à 78 fr. dans le secteur privé !

On peut mesurer à quel point ces loyers hypertrophiés pèsent sur le budget, et sur toute la vie familiale de la population salariée dont le salaire moyen est, rappelons-le, de 2400 fr. par mois. Conséquences : travail obligatoire pour la mère, tension familiale, etc.

La condition de locataire : l'insécurité

«Lorsqu'on dépend d'autrui pour un bien aussi capital que l'habitat, et que celui-ci est laissé à la loi du profit, comme un quelconque bien de consommation, il en résulte un sentiment d'insatisfaction et des rapports difficiles entre locataires et propriétaires.»

La condition du locataire est une condition d'insécurité, dit encore M. Queloz. Et l'insécurité, particulièrement, dans le domaine de l'habitat, c'est une chose grave dans la vie. Un bail peut être résilié n'importe quand si le congé est valablement donné. On peut certes obtenir un sursis, mais il n'est pas possible de remédier à la rupture de bail.

L'accession à la propriété

M. Queloz pense que l'accession à la propriété est hautement souhaitable. Elle est

actuellement impossible pour les familles salariées.

Home, sweet home : le toit familial est le rêve qui sommeille au cœur de chacun. Avoir sa maison, cela signifie la sécurité, la possibilité de s'enraciner dans un environnement, d'aménager son cadre de vie de manière personnelle, de procéder à des transformations, lorsque la famille évolue. Le locataire, lui, tremble lorsqu'il ose planter un clou dans une paroi.

On pourrait développer longuement le symbole que représente la maison familiale pour les enfants, même devenus adultes et indépendants. Et pour les petits enfants : une maison, une cheminée qui fume, des grands-parents, un jardin...

Beaucoup de pays ont compris que l'accession à la propriété est un facteur de cohésion familiale et de santé mentale et favorisent cette ambition dans le cadre d'une politique globale pour la protection de la famille.

Dans notre pays, la tendance commence à poindre de permettre l'accession à la propriété pour les classes modestes. Dans plusieurs années, on peut espérer voir quelques familles d'ouvriers toucher cette terre promise. Mais l'accession à la propriété ne peut être envisagée comme une solution de masse.

M. Queloz est plus réservé quant à la copropriété qui réserve souvent de désagréables surprises à ceux qui ont consenti un gros effort pour devenir propriétaires de leur appartement. La gestion collective pose souvent des problèmes financiers difficilement supportables, qui s'ajoutent aux charges prévues. D'autre part, un voisinage permanent peut poser des problèmes insolubles : que faire si votre voisin est noctambule, alors que vous vous couchez tôt pour pointer le matin à 6 heures ?

Dans l'immédiat, conclut donc M. Queloz, à propos de ce chapitre, il faut porter tout l'effort sur la construction de logements à prix modérés.

Les rénovations

Les sociétés coopératives ont rénové avec le souci du bien-être des habitants, comme le Logement salubre ou le Logement ouvrier, ou encore la Société coopérative de Lausanne.

Sur le marché libre, on a le plus souvent procédé à des rénovations architecturales, esthétiques, sans toujours tenir compte des critères de confort les plus appréciés aujourd'hui : isolation thermique et phonique.

Le citoyen est devenu plus sensible au bruit, de la rue, du voisinage. Quant à l'isolation thermique, elle évite la démesure des factures de chauffage.

«Supposons qu'un malhonnête gérant essaie de s'enrichir....»

comme n'aurait pas dit Topaze !

Depuis le 1^{er} avril 1980, le taux de l'intérêt hypothécaire a été augmenté de 0,5 %.

Dans le passé, une augmentation de cet ordre s'est souvent traduite par une hausse des loyers d'environ 7 %. S'ajoutant à l'alourdissement constant des charges, une telle hausse du loyer ne pourrait être supportée par la majorité des locataires.

L'AVLOCA est persuadée que les gérances, qui n'ont que très rarement fait bénéficier les locataires des diminutions successives du taux, auront à cœur de maintenir la stabilité des loyers.

M. Queloz cite, à l'appui de ses dires, un appel à la modération paru tout récemment dans le *Bulletin immobilier*, organe de la Fédération romande immobilière.

Pour sa part, l'AVLOCA s'opposera à toute hausse, si, auparavant, les gérances qui décrèteraient l'augmentation, n'ont pas fait bénéficier leurs locataires de la baisse du taux.

L'AVLOCA représente maintenant une force avec laquelle les gérances devront compter.

Pour terminer, il convient de citer quelques passages clés de la brochure *Comment*

vivent-ils ? concernant les problèmes de logement des milieux populaires.

Rapports avec les voisins

Les grandes villes sont peu propices aux relations humaines. Au village, au contraire, le tissu social existe. C'est en ville et dans les banlieues dortoirs que les relations sont les plus difficiles.

Les immigrés du Sud ont très peu de relations.

Se plaisent-ils dans leur quartier ?

15 % des ménages interrogés désirent déménager parce qu'il ne se plaisent pas dans leur quartier, alors que cette proportion passe à 3 % chez ceux qui ne souhaitent pas changer d'appartement. Rappelons que c'est l'exiguïté de l'appartement qui incite les locataires à déménager.

Participation aux activités de quartier.

Une constante à souligner : moins il y a d'activités organisées, plus on y participe. Que conclure ?

En moyenne, une personne sur cinq prend part à une activité organisée dans son quartier. Une déclare qu'il n'y en a pas (peut-être ignore-t-elle ce qui existe ?). Trois personnes sur cinq ne participent à aucune activité.

Les immigrés du Sud s'intéressent moins que tous les autres salariés aux activités de leur quartier. Les ouvriers non qualifiés participent dans une très faible mesure, alors que les cadres moyens supérieurs participent beaucoup.

Depuis quand habitent-ils leur quartier ?

Les ménages salariés déménagent relativement beaucoup. Six sur dix habitent leur quartier depuis moins de dix ans, et trois sur dix depuis moins de cinq ans.

Le canton de Genève et celui de Neuchâtel sont ceux où le taux de mobilité est le plus élevé. Dans le Jura et en Valais, les ménages salariés sont les plus stables.

L'habitat, devenu objet de consommation, ne favorise pas l'enracinement à l'endroit où l'on réside : on ne s'attache pas à un quartier où l'on se sent « en transit ». En général, on ne choisit pas son appartement : on prend ce qu'on trouve, le montant du loyer étant déterminant.

Le bruit et la pollution : problèmes majeurs

Dans les grandes villes, bruit et pollution sont les problèmes majeurs. Les Jurassiens regrettent le manque d'équipements collectifs et le manque de travail dans leur quartier. Dans un premier temps les Valaisans disent généralement qu'ils n'ont pas de problèmes.

Rapport loyer/budget

La proportion du prix payé pour le logement correspond en moyenne à 13 % du revenu total des salariés et à 17 % du seul salaire net principal du ménage. Cette proportion augmente quand le revenu baisse.

Conclusion

« Si l'on considère l'habitat dans un sens plus large, on constate que les ménages salariés ne vivent pas dans des conditions

idéales. Seuls les 15 % des familles estiment qu'il n'existe pas de problème important dans leur quartier, dans leur village. 85 % se plaignent surtout du bruit, de routes dangereuses, de la pollution. Ces trois problèmes, les plus aigus, ont été désignés comme tels par plus de la moitié d'entre eux. Parmi les autres problèmes évoqués, et dans l'ordre d'importance, on trouve le manque de moyens de transport, d'espaces verts, d'équipements collectifs et de parkings. Le logement n'est pas tout, on

- son conseiller en état des lieux qui vous assistera et prendra immédiatement votre défense en cas de prétention abusive de votre propriétaire ou du gérant ;
- son panneau d'affichage pour offrir votre appartement à louer (en cas de résiliation anticipée) ou trouver l'appartement que vous cherchez ;
- ses publications : *AVLOCA* et *Droit au logement*, organe de la *Fédération romande des locataires*, dont le montant est compris dans la cotisation ;



Au début des années 70, une manifestation de locataires défile au travers des rues de Lausanne.

constate que l'environnement est aussi important et qu'il est loin d'être satisfaisant. Ces problèmes dénoncés permettent de constater une certaine anarchie dans le domaine de la construction et de l'urbanisation.»

Une « élitocratie »

M. Queloz pense que l'élite de notre pays tient à ses privilèges et redoute une authentique démocratisation des biens de consommation, de la culture et de l'accession aux postes clés.

Cela, parce qu'elle est convaincue, cette élite, qu'elle fait le pays, la population étant surtout formée de consommateurs de second rang, aussi dans le domaine du logement.

Le refus, par deux fois, du Fonds national, de subventionner une enquête telle que celle du MPF, qui permettrait de mieux définir la réalité et les besoins des milieux populaires, est à cet égard significatif.

La possibilité de continuer les recherches permettrait une approche plus différenciée des habitudes de vie, des opinions, des comportements, des réactions des milieux populaires, et peut-être d'imaginer des solutions....

L'AVLOCA vous offre notamment :

- son service de consultations qui vous recevra personnellement, vous renseignera et, au besoin vous défendra tél (021) 37 12 12 pour prendre rendez-vous ;
- son expert en comptes de chauffage qui contrôlera votre décompte et contestera les irrégularités qu'il pourrait découvrir ;

- son appui pour des actions collectives efficaces.

Genève : Permanence juridique ASLOCA, promenade Saint-Antoine 20, 1204 Genève, tél. (022) 21 53 03, du lundi au vendredi entre 17 h. et 18 h.

Vaud : AVLOCA, rue de la Borde 28 bis, 1018 Lausanne, tél. (021) 37 12 12. Permanence lundi, mardi, jeudi, vendredi, de 10 h. à 12 h. et de 14 h. à 18 h. Prendre rendez-vous par téléphone. (Neuf sections vaudoises : Aigle, Bex, Montreux, Morges, Nyon, Renens, Rolle, Vevey, Yverdon.)

Fribourg : Association fribourgeoise pour une politique sociale du logement, case 703, 1701 Fribourg.

Neuchâtel : ANLOCA, faubourg du Lac 3, 2000 Neuchâtel, tél. (038) 24 54 24. Sur rendez-vous par téléphone.

Valais : Association valaisanne des locataires, case postale 3006, 1951 Sion. Cas urgents : J. Rossier, président, tél. (027) 22 11 76.

Jura : Association des locataires de Delémont et environs, case postale 2, 2800 Delémont.

Jura bernois : Association des locataires de Moutier, M. René Seydoux, 2470 Moutier. Cas urgents : tél. (032) 91 92 75 ou 93 26 09.