

**Zeitschrift:** Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat  
**Herausgeber:** Société de communication de l'habitat social  
**Band:** 59 (1986)  
**Heft:** 6

**Vereinsnachrichten:** Union suisse pour l'amélioration du logement, section romande  
Lausanne : assemblée générale 1985

### **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>**

# Union suisse pour l'amélioration du logement

Section romande Lausanne

## Assemblée générale 1985



*Assemblée générale de la section romande de l'USAL, pendant les exposés.*

*En haut: de gauche à droite:*

*M<sup>e</sup> Bernard Ziegler, Bernard Vouga, René Gay, Pierre-E. Monot et Adrien Rizzetto.*

*En bas, de gauche à droite:*

*Giacomo Roncoroni, M<sup>e</sup> Bernard Ziegler, Bernard Vouga et René Gay.*



### Procès-verbal

de l'assemblée générale annuelle du samedi 28 septembre 1985, à Montreux, Hôtel Terminus, 9 h 30.

Présidence: M. Bernard Vouga, président.

Présences: selon listes signées.

Secrétaire: M. F. Hermenjat.

### Programme

#### *Première partie*

#### **Ordre du jour statutaire**

1. Procès-verbal de l'assemblée 1984.
2. Rapport du comité, par M. Bernard Vouga, président, et rapport du rédacteur de la revue *Habitation*, par M. P.-E. Monot.
3. Rapports du caissier et des vérificateurs des comptes.
4. Discussion des rapports et décharge aux organes de l'USAL.
5. Propositions et divers.

#### *Deuxième partie*

#### **Conférences et débat**

L'initiative populaire pour la protection des locataires, le contre-projet du Conseil fédéral, la révision du droit de bail à loyer et le projet de loi fédérale instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif.

Interventions de M<sup>e</sup> Bernard Ziegler, président de la Fédération romande des locataires; de M. Giacomo Roncoroni, chef de la section du droit des obligations de l'Office fédéral de la justice;

de M. Daniel Laufer, secrétaire de la Société vaudoise des régisseurs.

Débat général.

#### *Première partie*

#### **Assemblée statutaire**

M. B. Vouga, président, souhaite la bienvenue au comité, à l'assemblée et salue plusieurs personnalités et offices. M. Bruno Schmidt, chef du Service du logement de l'Etat de Vaud, M. Paul Gilliand, directeur de l'Office du logement de Genève, son collègue M. Bondallaz, M. Jean-Philippe Gloor, conseiller national, M. Roland Perrin, directeur des gérances à l'Etat de Vaud, M. Jean-Jacques Weber, président de la Société coopérative de Montreux, qu'il remercie pour son aide à la préparation de cette journée, et la presse.

Plusieurs membres du comité se sont fait excuser:

MM. Alfred Bussey, Roland Panchaud, Gérald Ayer et M. F. Neyroud.

Chacun a reçu la convocation et le programme. Parmi nos conférenciers, nous devons excuser l'absence de M. J.-P. Ding qui a dû se rendre à

l'étranger; il sera remplacé par M. Daniel Laufer, secrétaire de la Société vaudoise des régisseurs, que nous remercions de son concours et de sa disponibilité.

Il remercie M. Roncoroni, venu de Berne, et M<sup>e</sup> Bernard Ziegler, de la Fédération romande des locataires.

M. *Fredy Alt*, municipal, souhaite la bienvenue dans sa ville de Montreux à l'assemblée de l'USAL. Il trace les grands traits de l'évolution démographique des lieux et de la politique municipale du logement. Le nombre des logements est en augmentation pour un chiffre de population qui plafonne. Les exigences sont différentes. On verra ce problème.

M. *Vouga* remercie la municipalité de Montreux de son concours et de sa présence.

Il constate que l'assemblée générale a été valablement convoquée et la déclare ouverte.

L'ordre du jour, mis en discussion, est adopté.

#### 1. Procès-verbal de l'assemblée 1984

Le procès-verbal de l'assemblée tenue à Neuchâtel, le 20 octobre 1984, a été publié dans la revue *Habitation* et distribué aux membres du comité. Sa lecture n'étant pas demandée, son adoption est mise aux voix. Il est admis avec remerciements à M. Liniger.

#### 2. Rapport du comité par M. Bernard Vouga

Le président donne lecture du rapport qu'il a lui-même rédigé. Il est vivement applaudi. (Le texte de M. Vouga est publié d'autre part.)

#### Rapport du rédacteur de la revue Habitation

M. P.-E. Monot présente son rapport annuel. L'assemblée applaudit. (Voir ce texte d'autre part.)

#### 3. Rapport du caissier et des vérificateurs

Les comptes ont été soumis aux membres avec la convocation. La discussion est ouverte. M. A. Rizzetto répondra en qualité de délégué aux comptes. La parole n'est pas demandée.

M. F. *Bocion* présente le rapport des vérificateurs et propose à l'assemblée d'adopter les comptes.

#### 4. Discussion des rapports et décharge aux organes de l'USAL

Le président ouvre la discussion générale des rapports. La parole n'est pas demandée. M. Vouga propose d'adopter les rapports à mains levées.

Les rapports sont admis sans avis contraire.

#### 5. Propositions et divers

##### In memoriam

M. Vouga propose d'observer une minute de silence en mémoire de M. André Jaquet, de Genève, dont il fait l'éloge.

L'ordre du jour étant épuisé, l'assemblée statutaire est close à 10 h 15.

Le compte rendu des conférences et du débat général est publié d'autre part.

Le secrétaire de séance:  
F. Hermenjat.

## Rapport du comité de la section romande

Mesdames, Messieurs, chers collègues,  
Deux grands sujets ont dominé l'actualité en Suisse durant l'exercice écoulé et continueront ces prochains mois à retenir l'attention de ceux qui se préoccupent de voir s'établir une situation saine et équilibrée sur le marché du logement.

Ce sont, d'une part, les moyens mis à disposition des constructeurs de logements sociaux par la Confédération et, d'autre part, le problème de la protection des locataires.

Deux champs d'action qui requièrent l'intervention gouvernementale au niveau national — ils font tous deux l'objet d'un récent message du Conseil fédéral — deux champs d'activité qui tentent par des voies différentes, voire opposées, de remédier à une situation qui persiste à rester tendue malgré les efforts entrepris dans la construction de logements en 1984.

Si la part des logements vacants a tendance à augmenter légèrement par rapport à l'année précédente, il n'en reste pas moins que les quelque 8% de logements vides que l'on recense en Suisse ne constituent certainement pas un point d'équilibre satisfaisant et que le manque de choix sur le marché continue de causer de graves problèmes à ceux qui sont à la recherche d'un logement à loyer abordable. Mais le problème le plus lancinant reste celui de la disparité des loyers entre les anciens et les nouveaux logements.

Si le problème de la protection des locataires se pose avec une acuité telle qu'elle a conduit au lancement d'une initiative populaire massive et qu'il faut prendre très au sérieux, c'est non seulement à cause de la précarité de la situation de locataire en période de pénurie, quantitativement parlant, mais surtout en raison du changement insupportable qui peut affecter un locataire mis en congé. Il faut donc non seulement, à cause de cette disparité, construi-

re, mais construire avec l'aide publique, de manière à rendre les charges mieux comparables à celles des loyers plus anciens. Ou alors il faut protéger les locataires. Mais, probablement, il faudra faire les deux.

C'est bien la conclusion à laquelle parvient le Conseil fédéral, qui se voit contraint d'agir sur les deux niveaux à la fois.

On sait que c'est le dilemme de tout gouvernement confronté avec la pénurie de logements: lorsqu'une fraction trop importante de la population rencontre des difficultés à se loger selon ses possibilités, il faut soit agir sur les loyers, soit renforcer la protection des locataires, soit encore cumuler les deux actions, car la nécessité des mesures juridiques est proportionnelle à la gravité du déséquilibre.

Il est en effet évident que dans un marché détendu, où existeraient de multiples solutions de rechange pour un locataire amené à déménager dans des conditions équivalentes à celles qu'il connaissait précédemment, il ne serait plus nécessaire pour lui de s'accrocher avec la dernière énergie à une situation considérée comme exceptionnellement favorable.

Dans un pays de locataires, comme on aime à le répéter en Suisse, c'est-à-dire dans lequel beaucoup de gens ne tiennent pas à se lier définitivement à une habitation, de manière à conserver une certaine liberté de mouvement, il peut paraître paradoxal qu'on en arrive à exiger des mesures destinées à assurer, au contraire, la permanence de la résidence, telle qu'elle est normalement le fait de celui qui en est le propriétaire.

Ce sont donc des sentiments comme l'insécurité, la peur du lendemain, provoqués par la rareté des solutions de rechange, qui en définitive déterminent les locataires à exiger des garanties de stabilité et non pas une volonté d'éviter le changement à tout prix.

D'ailleurs, l'immobilisme en matière d'habitat n'est en soi pas une vertu, pas plus qu'un objectif à atteindre. Au contraire. Au cours de la vie d'une famille, nombreux sont les facteurs qui modifient les conditions d'existence et le cadre de vie: naissances, études, départs, emploi.

L'évolution sociale et économique de notre époque conduit de plus en plus à la souplesse et à la mobilité. La sédentarité a cessé d'être la caractéristique des sociétés développées.

Dans ces conditions, il faut considérer, nous semble-t-il, la nécessité où nous nous trouvons de protéger les locataires contre toutes les pressions auxquelles ils sont soumis, comme résultant directement et principalement de la pauvreté des choix offerts sur le marché du logement, bien plus que comme la conséquence d'une malveillance intentionnelle de la part des propriétaires.

Il ne faut bien sûr pas nier la légitimité de sentiments comme l'attachement à un lieu, à un quartier et le désir, surtout pour les personnes âgées, de conserver ses habitudes, mais de plus en plus et pour des catégories de plus en plus larges de la population, les conditions de la formation et de l'emploi vont aller dans le sens du changement et de la mobilité, de sorte que le fait d'être lié à un logement pourra devenir une entrave au libre développement des individus. Il ne s'agit pas ici de faire l'éloge du nomadisme, mais d'introduire dans le débat une notion qui paraît revêtir toujours plus d'importance.

De plus, à l'intérieur même d'un immeuble ou d'un quartier, les modifications de la cellule familiale devraient pouvoir plus facilement se traduire par une nouvelle occupation de l'espace, c'est-à-dire que le nombre de logements libres par unité de voisinage, et non pas seulement globalement par région, devrait mieux favoriser les permutations en fonction de l'évolution des besoins.

Il n'y a pas beaucoup de manières de corriger cette carence. Il faut augmenter le nombre de logements et surtout le nombre de logements dont les loyers sont abaissés; il faut donc renforcer et intensifier l'action des maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

C'est ce à quoi s'emploient activement les coopératives et les responsables groupés sous l'égide de l'USAL, et l'exercice écoulé témoigne à cet égard d'efforts et de résultats très positifs.

La « Communauté d'action pour un encouragement efficace à la construction de logements », dont l'USAL a assuré le secrétariat, a déployé une activité qui a trouvé un aboutissement important lors de la décision du Conseil national de maintenir l'aide fédérale au logement, après que le Conseil fédéral et une fraction du Parlement eurent proposé que cette aide soit transférée aux seuls cantons.

Les parlementaires membres de notre association, et en particulier M. Bernard Meizoz, ont contribué de manière décisive à cette victoire très importante pour l'activité des coopératives, si l'on sait que cette aide est, dans de nombreux cas, le seul instrument disponible pour abaisser les loyers. Encore faut-il, et c'est là l'objet du message du 20 février 1985 du Conseil fédéral en réponse au postulat de notre collègue Bernard Meizoz, que les crédits de programme alimentant cette aide soient mis à disposition en qualité suffisante et en temps voulu.

On sait que tel n'a pas toujours été le cas puisque les 1143 millions de francs prévus dans le

troisième crédit de programme, accordé en 1983, étaient épuisés au printemps 1985, qu'ils se sont révélés insuffisants en 1984, occasionnant de véritables casse-tête aux responsables de l'Office fédéral du logement et perturbant gravement les projets des coopératives.

Le message du 20 février 1985 vient donc à point nommé, qui demande au Parlement un crédit de près de 3 milliards afin de faciliter la construction et d'abaisser les loyers de 17 000 logements jusqu'en 1990.

Ces chiffres font impression et il s'élève déjà des voix pour tenter de les réduire. En réalité, il ne s'agit pas du tout, pour la caisse fédérale, de déboursier des sommes de cette ampleur! Ainsi, pour le troisième crédit-cadre jusqu'à fin 1984, les crédits suivants avaient été consentis:

431 millions pour des contributions non remboursables, 141 millions pour des prêts et des participations remboursables, ainsi que 1752 millions pour des engagements éventuels.

Mais sur les 431 millions de crédits consentis pour des contributions non remboursables, en réalité, à fin 1984, seuls 84 millions avaient été effectivement versés.

En ce qui concerne les crédits de programme pour des prêts remboursables et des participations jusqu'en 1984, 141 millions avaient été accordés, mais en réalité seuls 76 millions avaient été effectivement versés. Enfin, quant aux crédits de programme pour des cautions et des engagements qui s'élevaient à 1752 millions, aucun d'eux n'avait, à fin 1984, donné lieu à un paiement quelconque de la Confédération en raison de la défaillance d'un promoteur ayant recouru à cette forme d'aide.

Cela signifie que sur les 3 milliards du quatrième crédit-cadre qui va être présenté aux Chambres lors d'une prochaine session, les  $\frac{1}{3}$  ne seront en réalité pas déboursés puisqu'ils seront destinés à des cautionnements! Seuls 480 millions feront l'objet d'une dépense effective de la Confédération qui d'ailleurs en récupérera 65 réservés à des prêts remboursables et à des participations. Seuls 515 millions, en cinq ans seulement, sont prévus pour des subventions, principalement destinées à abaisser les loyers des couches sociales à faible revenu, des personnes âgées, des invalides et des personnes nécessitant des soins.

Ces montants d'une centaine de millions par an pour tout le pays ne doivent certainement pas être considérés comme excessifs en regard des effets qui en résulteront. Il faut insister sur le fait que la loi du 4 octobre 1974 est une bonne loi, une loi « performante » dont le rapport entre les moyens engagés et les effets produits est certainement le plus favorable qu'on ait vu sur le plan national.

Les facteurs multiples qui contribuent à alourdir les plans financiers, accroissement des prix de terrains, hausse des coûts de constructions ou des taux hypothécaires, lenteur des procédures, sont suffisamment nombreux pour rendre nécessaire, en tout temps, une loi de ce genre.

Nous espérons donc que le Parlement confirmera son vote à propos de la nouvelle répartition des tâches entre la Confédération et les cantons et se prononcera avec la même netteté que le Conseil des Etats qui a approuvé le crédit par 28 voix contre une.\* C'est tout le mouvement coopératif qui s'en trouverait renforcé et mis

\* C'est heureusement chose faite aujourd'hui.



en position de jouer, avec l'aide des cantons, le rôle qui peut être le sien pour parvenir enfin à une situation adaptée aux besoins.

On comprend dès lors très mal comment cette tâche toute tracée, évidente, qui comble une part minime du marché du logement, mais précisément cette part nécessaire pour que ce marché soit équilibré, on comprend mal que ce soit cette tâche spécifique qui fasse l'objet d'attaques de la part de certains milieux écologistes à la construction de logements.

En supprimant l'aide fédérale, comme le souhaiteraient ces milieux, on ne supprimerait jamais que 6% des logements à construire et il est presque indécent de laisser entendre que ce sont ces 6% là qui portent atteinte à l'environnement, alors que non seulement ce sont ceux qui font le plus gravement défaut, mais que de plus rien ne permet de prétendre qu'ils occasionnent plus que d'autres des atteintes aux terres cultivables. Au contraire, les coopératives d'utilité publique ont généralement témoigné d'un respect des règles de l'aménagement du territoire dont les promoteurs des constructions spéculatives ne se sont pas montrés toujours aussi soucieux.

L'USAL a depuis longtemps insisté sur l'étroite relation entre logement et aménagement et sur le fait que la qualité du logement ne pouvait être dissociée de la qualité de son environnement. Les milieux écologistes se sont donc complètement trompés de cible en visant cette catégorie de constructions. Il est par ailleurs absolument arbitraire d'associer le problème de la sauvegarde des terres cultivables avec celui de l'aide au logement.

La véritable cause de l'empiètement sur les terrains agricoles réside bien davantage dans le « stockage » de terrains à bâtir légalisés qui ne sont ni construits ni vendus. Les dispositions de droit foncier que contenait le projet de 1974, et qui ont dû être abandonnées, proposaient une réponse à ce problème de plus en plus aigu et on peut rappeler que l'USAL s'était précisément prononcée à l'époque pour ce projet.

Lors du Congrès suisse, les coopératives de l'USAL ont adopté une résolution qui remet à leur juste place ces attaques dénuées de tout fondement.

Mais l'activité de l'USAL et des coopératives ne s'est pas exercée seulement sur le plan des problèmes à l'échelle nationale.

Notre section est active en Suisse romande et a poursuivi son effort en vue de rassembler le plus grand nombre possible de coopératives qui ont des statuts conformes à ceux de l'USAL, mais qui n'en font pas partie.

Après la réunion d'information de Genève, la section romande, d'entente avec le président de la Fédération suisse des cheminots Jean Clivaz, a organisé en mai dernier une réunion d'information destinée aux sociétés coopératives d'habitation de cheminots de Suisse romande.

Six coopératives étaient représentées, venant de Genève, Préverenges, Lausanne, La Tour-de-Peilz et Sion.

L'USAL était représentée par son secrétaire central Fritz Nigg et la section romande par le président, le secrétaire et le caissier. Plusieurs autres coopératives se sont fait excuser et la plupart ont demandé à être informées sur les délibérations et à recevoir une documentation. Il s'agissait, en fait, d'une véritable première, car c'était la première fois que des représentants des coopératives de cheminots se rencontraient.

Jusqu'à présent, chaque coopérative a travaillé séparément, pourtant toutes les coopératives de cheminots ont des problèmes communs. Il est apparu qu'une adhésion à l'USAL de toutes ces coopératives serait bénéfique, aussi bien pour faciliter la solution de leurs problèmes spécifiques avec l'aide du secrétariat de l'USAL que pour renforcer la section et la faire bénéficier de l'expérience accumulée par elles.

Une réunion du même genre a encore été organisée récemment par votre section dans le district de Nyon afin de faire mieux connaître l'USAL et encourager la constitution de nouvelles coopératives ou l'adhésion à notre section de celles qui existent déjà.

On sait que le district de Nyon est, avec ceux de Lausanne et de Morges, celui où la construction de logements a été la plus intense en 1984 et où les problèmes de logements sont les plus aigus du canton, puisqu'on ne compte, sur 18 000 logements, que 120 appartements vacants dont les trois quarts sont à vendre. Il n'en reste donc à louer qu'une vingtaine, autant dire rien.

Une nouvelle coopérative a d'ailleurs été créée récemment à Nyon sous les auspices de l'USAL, qui avait délégué son président. Cette coopérative a demandé son adhésion à notre section et aura probablement besoin de recourir à notre Fonds de roulement.

Toujours dans cette perspective de rassemblement de maîtres d'ouvrage d'utilité publique, le comité et le bureau ont décidé la constitution d'un groupe d'étude sur les coopératives immobilières du personnel fédéral. Bien que ces coopératives soient constituées conformément à des mesures tendant à favoriser l'engagement et à assurer les besoins du personnel, c'est toujours bien de logement qu'il s'agit et de logement social, plus précisément *coopératif*. Il est apparu que cette catégorie de coopératives, bien que soumise à des directives particulières de l'administration fédérale des finances, pouvait être considérée comme appartenant à la même famille que la majorité de celles affiliées à l'USAL et que des liens de solidarité ne pouvaient que profiter aux uns et aux autres puisque aussi bien les coopératives de l'USAL jouent un rôle non négligeable dans le logement du personnel des administrations publiques.

Un autre thème a retenu l'activité du bureau et du comité, c'est celui des coûts de construction, et plus particulièrement des différences de coût entre la région de Zurich, dotée de son fameux indice qu'on applique dans tout le pays, et ceux du restant de la Suisse et des cantons romands en particulier. Le comité a décidé de créer un groupe d'étude de ce problème de manière à contribuer à éclaircir cette anomalie selon laquelle les cantons romands construiraient le mètre cube 100 fr. plus cher que les Suisses alémaniques, ce qui bien sûr ne va pas sans occasionner des difficultés auprès des administrations. On veut bien admettre que la discipline est plus répandue outre-Sarine, mais tout de même.

Il faut regretter, à ce sujet, que le Conseil des écoles polytechniques ait décidé de supprimer l'institut que dirigeait notre regretté collègue, le professeur Kunz, institut qui était chargé d'établir une base plus représentative et plus nuancée pour étudier les variations des coûts dans la construction.

Le comité a également décidé la mise sur pied, dans un proche avenir, d'un cours de formation

sur les connaissances de base des responsables de coopératives.

Nous avons appris avec tristesse le décès de notre collègue André Jaquet, survenu en décembre dernier dans sa 89<sup>e</sup> année. André Jaquet a été un pionnier des coopératives d'habitation, fondateur de l'Association du Coin de Terre et membre d'honneur de notre section. Il a également été membre du comité de rédaction de la revue *Habitation* pendant de nombreuses années. Je vous prierai d'honorer sa mémoire en vous levant et en observant quelques instants de silence. Merci.

Le Fonds de roulement est l'une des principales activités de notre association faitière. Les premiers prêts qui ont été accordés par l'USAL à titre de financement complémentaire pour la construction de nouveaux logements ou pour des rénovations sont maintenant en train d'être remboursés, si bien que des fonds deviennent disponibles pour de nouveaux projets.

Comme la Confédération a été disposée à augmenter ses prestations, les deux commissions du Fonds ne sont pas obligées de refuser des demandes justifiées.

En Suisse romande, à fin 1984, sept prêts avaient été accordés à cinq coopératives, sur un montant total de 2 190 000 fr. La commission, composée de M. René Gay, président, et de MM. G. Ayer, A. Bussey, G. Curchod et E. Gianora, fournit un excellent travail d'analyse des dossiers qui lui sont présentés. Elle fonctionne non seulement comme une institution qui doit statuer sur des demandes de prêts, mais elle peut assister et conseiller les demandeurs, de sorte que les dossiers qui parviennent au comité central sont déjà le résultat d'une réflexion financière motivée. La commission regrette, une

nouvelle fois, que pratiquement seules les grandes coopératives aient recours au Fonds de roulement et au Fonds de solidarité. A plusieurs reprises également, le comité central nous a informés qu'il souhaiterait recevoir davantage de demandes venant de Suisse romande et plus particulièrement de demandes émanant de coopératives modestes.

La commission technique centrale s'est agrandie de six nouveaux membres et, après le décès de notre regretté collègue le professeur Kunz, la présidence a été confiée au professeur Peter Leemann, de Bülach. Les membres romands de cette commission sont MM. P.-E. Monot, H.-J. Z'Graggen et votre président. Durant l'exercice écoulé, la commission s'est principalement attardée à la préparation d'un aide-mémoire concernant le calcul individuel des frais de chauffage.

Nos représentants au comité central sont MM. Ayer, Bussey, Gay et Meizoz; M. Liniger, notre secrétaire, a également été appelé à faire partie du comité central alors que le président ne participe aux séances de ce comité central que lorsque les présidents de sections sont spécialement invités. Rappelons que la section romande est également représentée en permanence au sein du bureau du comité central en la personne de M. A. Bussey, vice-président.

Les comptes pour l'exercice 1984 se soldent par un bénéfice de 5417 fr. 60 par rapport au 31.12.1983 et le capital au 31.12.84 se monte à 40 199 fr. 10.

En vous remerciant de votre attention, je vous prie de prendre acte du présent rapport.

*Rapport présenté par  
Bernard Vouga, président.*

## Rapport du rédacteur de la revue *Habitation*

Monsieur le président,  
Mesdames, Messieurs,  
L'important débat qui va suivre la partie statutaire de notre assemblée me donne l'occasion d'être bref, afin de laisser le plus de temps possible aux conférenciers et à la discussion qui suivra. Vous aurez d'ailleurs l'occasion de retrouver dans un des prochains numéros de la revue les exposés de tout à l'heure.

L'année 1984 s'est révélée pour la revue *Habitation* comme étant une année normale, sans éclats particuliers, mais aussi sans soubresauts. Ainsi que nous vous l'annoncions l'année dernière à Neuchâtel, la collaboration avec l'ASPAN — Association suisse pour l'aménagement national, groupe de Suisse occidentale — s'est développée de manière très satisfaisante, et il faut relever l'excellente tenue des cahiers verts de l'ASPAN, qui sont encartés trois fois par année dans notre revue. Des pourparlers sont actuellement en cours, et en voie d'aboutir, entre l'USAL romande et l'ASPAN SO pour renforcer la présence des problèmes d'urbanisme et d'aménagement du territoire dans nos colonnes.

Il n'est pas nécessaire de s'étendre longuement sur l'importance de l'aménagement et sur ses répercussions dans le domaine de la qualité du cadre de vie et de l'habitat; rappelons simplement, par exemple, la thématique de l'habi-

tat groupé, dont le développement paraît beaucoup plus souhaitable que celui de la villa individuelle; il y a d'ailleurs en Suisse romande plusieurs coopératives d'habitation qui s'intéressent de près à cet habitat groupé, et qui en ont des avant-projets dans leur tiroir. Rappelons encore le débat actuel sur la révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, ou encore le vif débat sur le maintien des zones agricoles en quantité suffisante: on est là en plein dans le domaine de la gestion de l'espace, et l'on voit bien que les répercussions de toutes mesures d'aménagement sont directes sur les possibilités de construire, sur l'affectation des terrains et sur le prix du sol, toutes choses qui concernent au premier chef l'activité constructive et constructrice des coopératives d'habitation.

Revenons-en à la revue *Habitation*: nous avons eu à déplorer, en décembre 1984, le décès de M. André Jaquet, membre de notre comité de rédaction, et l'un des fondateurs du Coin de Terre à Genève. Nous venons d'honorer sa mémoire, et *Habitation* lui a consacré quelques lignes au début de cette année.

L'an dernier, nous vous annoncions l'intention du bureau et du comité d'élargir le comité de rédaction. Des contacts ont été pris depuis lors avec quelques personnes intéressées, et si les

choses ne sont pas allées aussi vite que l'on pouvait le souhaiter, c'est au début de l'année prochaine que ce nouveau comité élargi et renforcé pourra commencer son travail. Un accent accru sera porté et une place plus grande sera accordée à la présentation de réalisations intéressantes dans le domaine du logement; il s'agit ainsi de donner peut-être aux coopératives des idées et des envies de construire. Il s'agit aussi par là de réveiller l'intérêt des annonceurs publicitaires pour la revue, de manière à mieux en équilibrer l'assise financière. En effet, la plus grande partie des moyens de la revue proviennent de la publicité: à chaque page de publicité supplémentaire correspond une page rédactionnelle de plus. Or, aujourd'hui, la concurrence est rude: les revues d'architecture et d'urbanisme se sont multipliées depuis quelques années, ce

qui est d'ailleurs un paradoxe, compte tenu de la relative stagnation dans le secteur de la construction. La manne des ressources publicitaires ne s'est pas accrue, et elle doit se partager entre un plus grand nombre de revues.

C'est pourquoi nous voulons terminer ce bref rapport par un appel aux coopératives de Suisse romande: faites connaître la revue *Habitation* à vos fournisseurs, à vos entrepreneurs, à vos maîtres d'état; incitez-les à en utiliser les pages comme support pour leurs annonces. *Habitation* ne pourra qu'y gagner plus de place et plus d'espace pour œuvrer, avec la modestie qui lui est propre, dans le domaine de l'amélioration du logement, vieux problème qui est plus que jamais d'actualité.

Je vous remercie de votre attention.

P.-E. Monot.

## Thème général des exposés:

M<sup>e</sup> Bernard Ziegler  
président de la  
Fédération romande  
des locataires

### **L'initiative populaire pour la protection des locataires, le contre-projet du Conseil fédéral, la révision du droit de bail à loyer et le projet de loi fédérale instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif.**

Il nous faut faire un bref retour en arrière pour comprendre de quoi il s'agit.

En 1970, on a voté sur une première initiative du MPF. Celle-ci avait, pour résumer, trois objectifs:

- l'inscription dans la Constitution fédérale d'un nouveau droit social: le droit au logement;
- une protection des locataires contre la résiliation du bail;
- une protection contre les hausses de loyer.

Vous vous souvenez que le débat s'est fortement polarisé autour de l'insertion d'un « droit au logement » dans la Constitution fédérale.

Une faible différence de 15 000 voix a fait échouer l'initiative. Huit cantons avaient accepté.

Le Conseil fédéral avait opposé un contre-projet indirect, c'est-à-dire un projet de modification du Code des obligations, attendu que le régime de la surveillance des loyers arrivait à son terme. C'était aussi une façon de dire qu'une bonne partie de l'initiative était sans objet.

En 1973, le MPF lança une deuxième initiative, cette fois solidairement avec les organisations faitières de protection des locataires, mais sans reprendre sa proposition d'un droit au logement. Le Conseil fédéral opposa un nouveau contre-projet au niveau constitutionnel. Il offrait d'étendre l'ASML à l'ensemble du territoire national.

La votation eut lieu en 1977. L'initiative et le contre-projet furent repoussés.

Ce double « non », que permet le système du contre-projet, fut le fait de 15 % des votants qui déterminèrent ce résultat négatif. L'initiative avait obtenu 43 % des voix, le contre-projet 42 %.

Une troisième fois, les organisations de protection des locataires sont revenues à la charge et déposèrent en mai 1982 une initiative populaire demandant une protection accrue des locataires contre les congés injustifiés et les loyers inéquitables (le terme « abusif » étant abandonné).

On avait délibérément porté l'accent sur la protection des locataires contre les *congés* injus-

tifiés, dans l'idée qu'en s'attachant à ce point, le moins controversé dans les actions précédentes, on pourrait plus facilement rencontrer l'agrément du Conseil fédéral.

Eh bien, les initiants ont été déçus en prenant connaissance du message publié ce printemps par le Conseil fédéral. Celui-ci, en effet, propose de rejeter l'initiative, pourtant prudente et nuancée. Il lui oppose un nouveau contre-projet et même deux; l'un indirect visant à la révision du Code des obligations et de la législation fédérale contre les abus, l'autre, direct, au niveau constitutionnel.

Auparavant, le Conseil fédéral avait engagé une procédure de consultation, qui avait recueilli des avis opposés des cantons et des organisations de propriétaires, sur un avant-projet rédigé par une commission d'experts dite « commission Soliva ».

Comment le Code des obligations doit-il, selon le Conseil fédéral, être modifié?

« Le bailleur doit donner le congé en utilisant une formule agréée par le canton et qui indique au locataire la manière dont il doit procéder s'il entend faire valoir « l'inefficacité » du congé ou demander une prolongation de bail ».

L'utilisation d'une formule officielle doit permettre d'éviter des vices de forme qui seraient motif de nullité. Qu'entend-on par « inefficacité » ?

En réalité, le projet ne fait que reprendre pour l'essentiel la liste des cas de nullité déjà mentionnés par l'ASML.

La résiliation est nulle si elle est une riposte à des prétentions formulées de bonne foi par le locataire,

- si elle a pour but d'imposer une modification unilatérale du bail au détriment du locataire;
- si elle intervient pendant une procédure de contestation.

Bref, dans tous les cas où on peut parler de rétorsion et de représailles.

Il s'agit donc d'une protection restreinte.

A la différence de l'initiative, ce n'est pas une mesure générale instituant la motivation du congé donné par le propriétaire, et permettant

au juge d'annuler tout congé injustifié, soit, notamment, le congé donné pour imposer une hausse de loyer au nouveau locataire, le congé lié à des opérations de transformations ou de rénovations et le congé-vente. Le contre-projet comporte, de surcroît, des mesures que l'initiative ne demandait pas, ce qui ne simplifie pas les choses.

Enfin, le Conseil fédéral propose un deuxième contre-projet direct au niveau constitutionnel:

modification de l'article 34 Cst, qui serait en vue d'étendre à la Suisse entière le champ d'application de l'AMSL sur les mesures contre les abus dans le secteur locatif.

Cependant, on ne voit pas pourquoi il a fallu élaborer tous ces contre-projets pour les opposer à une initiative modérée et simple. Pour nous, c'est un piège qui a pour seul but de faire échouer l'initiative.

**Exposé de  
M. Giacomo  
Roncoroni,**  
chef de section  
à l'Office fédéral  
de la justice

Je vous remercie de m'avoir invité à votre assemblée pour vous présenter le message du Conseil fédéral proposant une révision totale du droit du bail.

Permettez-moi, au préalable, de faire un rapide survol historique de la présente révision.

Suite à de nombreuses initiatives parlementaires — dont je vous fais grâce de l'énumération — le Conseil fédéral a examiné en 1977 déjà la possibilité de réviser l'ensemble des dispositions sur le droit du bail. A cet effet, il institua la même année une commission d'experts chargée de présenter un avant-projet, qui fut soumis à la consultation en 1981. Les résultats de cette consultation furent publiés en novembre 1982. Rappelons que la nécessité d'une révision constitutionnelle et législative a été admise par la grande majorité des milieux consultés, sauf à dire que de fortes divergences sont apparues sur certains points, en particulier sur la réalisation pratique de la protection des locataires. Entretemps, l'Union suisse des locataires avait déposé, le 27 mai 1982, une initiative populaire demandant une protection accrue des locataires contre les congés injustifiés et les loyers inéquitables.

Face à cette situation inhabituelle, le Conseil fédéral décida, en novembre 1982, de créer un groupe de travail interdépartemental, qui fit appel à des experts, dont M. Ziegler que je remercie encore une fois de sa coopération. Le groupe de travail avait pour mission de présenter au Conseil fédéral des propositions constitutionnelles et législatives tenant compte des résultats de la consultation et des postulats de l'initiative. Sur la base de ces travaux, le Conseil fédéral a défini les principes de la révision du droit du bail sur lesquels repose le message du 27 mars 1985.

Les principes de la révision, qui vont nous guider dans cet exposé, sont les suivants:

- rejet de l'initiative populaire;
- modification de l'article 34 septies Cst;
- révision des dispositions régissant le bail à loyer et à ferme dans le CO;
- intégration de l'AMSL<sup>1</sup> dans une loi.

### **1. Rejet de l'initiative**

Le Conseil fédéral propose aux Chambres de rejeter l'initiative, principalement pour deux raisons.

Premièrement, l'initiative fait état de notions, telles que « congés injustifiés », « loyers inéquitables » ou « prétentions inéquitables », qui ouvrent la porte à une trop grande liberté d'interprétation. Il est vrai que les notions d'inéquité et de résiliation injustifiée ne sont pas inconnues du droit suisse, mais elles sont généralement appliquées, en dernier ressort, dans des circonstances extraordinaires.

<sup>1</sup> Arrêté fédéral instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif.

Par ailleurs, le Conseil fédéral est une autorité politique: il doit tenir compte des critiques et d'une certaine méfiance — exprimées en procédure de consultation — à l'égard des formulations ressenties comme trop imprécises.

C'est pourquoi le Conseil fédéral se réfère à la notion d'abus, plus familière au droit privé, et qui a l'avantage de s'appliquer aussi bien en matière de loyers que de résiliations.

Deuxièmement, l'initiative coïncide avec une procédure de révision déjà en cours, laquelle serait retardée de plusieurs années si l'on attendait que le peuple et les cantons se soient prononcés sur l'initiative seule. De plus, il serait impossible d'éviter une nouvelle prolongation de l'AMSL, dont la durée de validité expire à fin 1987, alors que le désir d'une législation durable dans ce domaine a été exprimé à plusieurs reprises.

C'est pourquoi, le Conseil fédéral oppose à l'initiative un article constitutionnel détaillé, qui contient les lignes directrices de la protection des locataires, ainsi que deux projets de loi.

Mais, tout en proposant le rejet de l'initiative déposée par l'Union suisse des locataires, le Conseil fédéral tient compte, dans une large mesure, des souhaits de l'initiative.

### **2. Le nouvel article 34 septies de la Constitution**

Comme le proposent également les auteurs de l'initiative, le Conseil fédéral est d'avis de ne plus limiter l'application des mesures assurant la protection des locataires contre les loyers abusifs aux seules régions où sévit la pénurie de logements ou de locaux commerciaux.

Il propose donc un article constitutionnel qui ne comporte plus les restrictions territoriales prévues jusqu'à présent et qui contient en outre les principaux éléments de législation en matière de baux.

Cet article confie à la Confédération des mandats législatifs. Celle-ci doit en effet:

- protéger le locataire contre les prétentions abusives du propriétaire et contre les loyers abusifs. Cela est déjà possible actuellement dans les régions où règne la pénurie de logements ou de locaux commerciaux. C'est en vertu de l'article 34 septies de la Constitution que le Parlement a édicté l'arrêté fédéral instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif;
- elle doit édicter les dispositions selon lesquelles les congés abusifs doivent être déclarés sans effet. C'est là une notion qui englobe d'une part les cas de nullité prévus dans la législation contre les abus et d'autre part les résiliations de bail qui vont à l'encontre du principe de la bonne foi;
- elle doit enfin régler la question de la prolongation du bail. De même que dans le droit actuel, il s'agit en particulier des cas



où la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire ou sa famille. Les trois mandats législatifs indiqués sont concrétisés dans le projet de révision du Code des obligations consacré au droit du bail et dans le projet de loi instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif.

### 3. La révision du Code des obligations

Nous examinerons tout d'abord les articles concernant la protection des locataires d'habitations et de locaux commerciaux qui comprennent, d'une part, les dispositions sur la nullité et l'inefficacité du congé et, d'autre part, les dispositions sur la prolongation du bail. Puis, la réglementation relative aux défauts de la chose louée. Et enfin, les dispositions instituant une autorité de conciliation compétente en matière de litiges relevant du droit du bail.

#### 3.1 Protection contre le congé

##### 3.1.1 Nullité et inefficacité du congé

Le projet reprend un seul cas de nullité prévu par l'AMSL: le congé qui ne respecte pas les exigences de forme est nul.

Les prescriptions de forme, valables pour les baux d'habitations et de locaux commerciaux, sont les suivantes:

- le locataire doit donner le congé par écrit;
- le bailleur doit donner le congé en utilisant une formule agréée par le canton et qui indique au locataire la manière dont il doit procéder s'il entend faire valoir l'inefficacité du congé ou demander une prolongation du bail.

Les autres cas de congés sanctionnés de nullité par l'AMSL sont désormais énumérés, avec quelques modifications, dans la liste des congés dits « inefficaces ».

Un congé est inefficace lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi, c'est-à-dire lorsqu'il est donné de manière arbitraire ou chicanière, ou en

tant que mesure de pression ou de rétorsion. C'est le cas, par exemple, si la résiliation par le bailleur intervient:

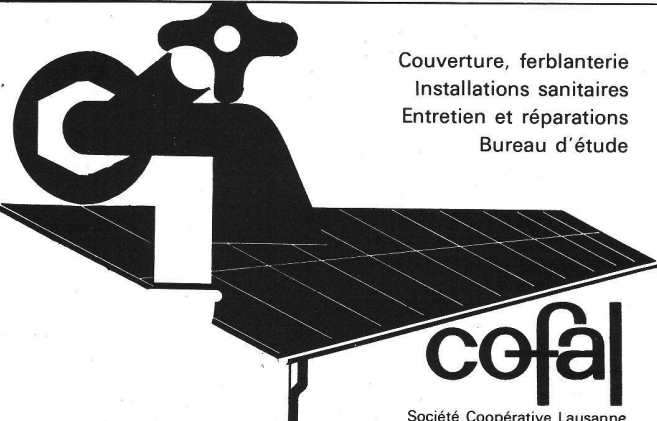
- parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du contrat de bail;
- dans le but d'imposer une adaptation de loyer ou une modification unilatérale du bail au détriment du locataire;
- pendant une procédure de contestation relative au contrat de bail;
- dans les trois ans (deux ans selon le droit actuel) après la fin d'une procédure de contestation au cours de laquelle le bailleur a succombé partiellement ou totalement.

Le congé inefficace doit être contesté, dans les trente jours dès sa réception, devant l'autorité de conciliation.

##### 3.1.2 Prolongation du bail

Le projet reprend pour l'essentiel le système de la prolongation en vigueur depuis 1972. Il faut relever toutefois trois modifications importantes. Tout d'abord, la durée maximale de la prolongation est portée de trois à quatre ans pour les baux d'habitations et de cinq à six ans pour les baux de locaux commerciaux. En outre, l'autorité compétente peut accorder d'emblée et en une seule fois la prolongation maximale, ce qui est nouveau.

Troisièmement, le fait que le propriétaire désire disposer des locaux pour son propre usage ou celui de ses proches ne constitue plus un motif absolu excluant a priori la prolongation du bail. L'autorité compétente est tenue d'examiner l'ensemble des intérêts que chacune des deux parties peut avoir à l'extinction ou à la prolongation du bail. Pour apprécier les intérêts en présence, il faut notamment prendre en considération les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat, la durée du bail, la situation personnelle, familiale et financière des parties, le comportement de celles-ci ainsi que la situation sur le marché local du



Couverture, ferblanterie  
Installations sanitaires  
Entretien et réparations  
Bureau d'étude

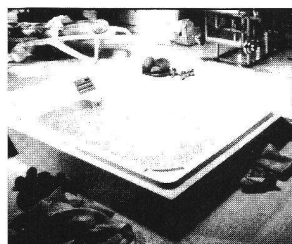
**cofal**

Société Coopérative Lausanne  
1003 Lausanne, rue Saint-Martin 20, tél. (021) 20 64 01

## Menuiserie Fernand Tschopp

✚ Maîtrise fédérale

Atelier:	Bureau:
Av. du 14-Avril 7	Av. de Morges 48
1020 Renens	1004 Lausanne
Tél. 34 24 51	Tél. 24 04 51



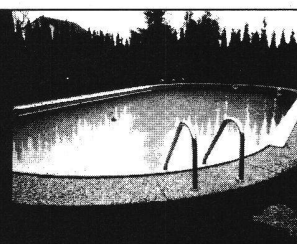
La bonne étoile pour jardins et fitness

° PISCINES ET WHIRL-POOL

de  **STERNET**

STERNET AG, Hauptstrasse, 6212 St. Erhard bei Sursee – Téléphone 045/21 42 42/43

Exposition permanente



logement et des locaux commerciaux. De plus, l'autorité compétente devra tenir compte non seulement de la nécessité du bailleur à pouvoir disposer des locaux, mais encore de l'urgence d'une telle nécessité.

### 3.2 Les défauts de la chose louée

Par rapport au droit actuel, le projet distingue clairement les prétentions du locataire, selon que le défaut existe lors de la délivrance de la chose ou qu'il survient en cours de bail.

Si des défauts d'une certaine importance existent lors de la délivrance de la chose, le locataire peut agir en exécution et demander des dommages-intérêts moratoires ou bien résoudre le contrat et demander la réparation de l'intérêt dit négatif ou encore demander la réparation du dommage résultant de l'inexécution du contrat par le bailleur.

Après la délivrance de la chose, le locataire peut demander — comme le prévoit déjà le droit en vigueur de manière moins précise — la remise en état de la chose, la réduction du loyer et des dommages-intérêts.

Spécialement pour les baux de choses immobilières — et ceci est une nouveauté — le projet accorde au locataire qui demande la réparation d'un défaut le droit de consigner les loyers non échus auprès d'un office désigné par le canton. Le locataire doit en aviser le bailleur par écrit et faire valoir ses prétentions contre le bailleur dans les trente jours qui suivent l'échéance du premier loyer consigné. Faute d'action dans le délai prescrit, les loyers consignés sont acquis au bailleur; ce dernier peut aussi demander à l'autorité de conciliation d'ordonner le versement des loyers consignés à tort dès qu'il a été avisé de la consignation par le locataire.

Ce droit de consignation veut fournir au locataire un moyen de pression afin que le bailleur remédie au défaut.

### 3.3 Création d'une autorité de conciliation

Le projet charge les cantons d'instituer des autorités cantonales, régionales ou communales de conciliation dans le domaine du droit du bail immobilier.

L'idée d'une autorité de conciliation spéciale dans le Code des obligations s'inspire fortement du système des commissions de conciliation prévu par l'AMSL.

L'autorité de conciliation a notamment pour tâche:

- de conseiller bailleurs et locataires;
- de tenter, en cas de litige, d'amener les parties à un accord;
- de faire office de tribunal arbitral à la demande des parties.

L'autorité de conciliation — de même que le juge — doit établir d'office les faits et elle apprécie librement les preuves dans tous les litiges concernant des baux d'habitations et de locaux commerciaux.

## 4. Loi fédérale instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif

Le projet reprend en substance les dispositions de l'actuel arrêté fédéral. Mais les dispositions seront désormais applicables à l'ensemble du territoire national, étant donné la révision proposée de l'article 34 *septies* de la Constitution. Permettez-moi une parenthèse historique.

Depuis l'entrée en vigueur du Code des obligations en 1912 jusqu'à aujourd'hui, le droit du bail n'a été régi par le droit commun — c'est-à-dire sans réglementation spéciale — que pendant quatorze ans (moins d'un cinquième de la durée d'existence du code) et, même durant cette période, une révision du droit du bail a été envisagée devant le Parlement. Aussi est-il difficile de prétendre que les problèmes du marché du logement ne sont que de nature conjoncturelle et passagère et qu'ils peuvent par conséquent être résolus par des mesures d'urgence de durée limitée.

Le Conseil fédéral propose donc un projet de loi qui — par rapport à l'AMSL — renferme plusieurs modifications quant à la systématique et quelques changements mineurs quant au fond.

Je me limiterai, pour l'instant, à relever une seule modification de fond: selon le projet, le locataire a la possibilité de contester le montant du loyer initial qu'il estime abusif dans les trente jours qui suivent la délivrance de la chose. Contrairement au droit actuel, cette possibilité n'est plus seulement accordée au locataire d'un logement qui se trouve dans une situation difficile, mais à tout locataire. Ce changement est justifié par le fait que la disposition du droit actuel est restée lettre morte en raison des difficultés d'application de la condition qui exige une « situation difficile du locataire ».

Exposé de  
M. Daniel Laufer,  
secrétaire de la  
Société vaudoise  
des régisseurs

Le grand pianiste Rubinstein avait acquis un appartement à Paris avant de partir pour les Etats-Unis. De retour en Europe après la guerre, il voulut récupérer son logement, temporairement occupé par un locataire. Mais celui-ci refusa d'obtempérer, alors qu'il négligeait de payer son loyer. M. Rubinstein finit par pouvoir rentrer chez lui, non sans avoir dû déboursier une somme considérable... pour indemniser son locataire. Il eut le bon esprit d'en rire. Cette situation dans un pays très voisin n'est pas drôle pour tout le monde.

Le plus paradoxal, c'est que le régime du droit de propriété est révolutionnaire. C'est la Déclaration des droits de l'homme de 1789 qui a en quelque sorte sacralisé le droit de propriété. A la même époque la loi Le Chapelier interdisait la formation de toute association, de syndicats ou de coopératives de n'importe quelle forme. On voulait par tous les moyens empêcher le re-

tour des corporations de l'ancien régime, dont les privilèges avaient peu à peu provoqué la perte. Que de chemin parcouru! Le naturel revient au galop. La réaction devait bientôt rétablir les corporations, et plus précisément les syndicats, et abolir la loi Le Chapelier.

Chez nous, le droit de propriété a été pendant longtemps un fait incontesté, et non constaté constitutionnellement. Il est garanti dans notre Charte fédérale depuis 1969, au moment où l'on a voulu légiférer sur l'aménagement du territoire. Il faut toujours se méfier lorsqu'on invoque les grands principes! On assiste ainsi à un mouvement général dont le sens va à contre-courant des droits absolus de la Révolution française. Ainsi l'ensemble des projets dont on parle aujourd'hui, dans la mesure où il relativise le droit de propriété, pourrait être considéré comme proprement réactionnaire. Le propriétaire dispose de moins en moins de sa

propriété. Est-ce un retour aux notions coutumières de la propriété d'avant 1789?

L'instrument de cette évolution, pour ne pas dire de cette réaction, c'est l'intervention de l'appareil administratif étatique qui prend un caractère inéluctable.

En effet, le remodelage des droits et obligations des parties (propriétaires et locataires) n'est pas et ne sera pas le résultat d'une concertation, de l'évolution des mœurs ou de concessions réciproques savamment négociées; c'est au contraire l'intrusion de règles de droit public, ou de droit administratif dans le domaine du droit privé. Faut-il vraiment mobiliser le droit et l'administration pour faire le procès de l'économie privée?

C'est elle qui, après la guerre, a mis sur pied un appareil de production extraordinairement efficace. De 1947 à 1970 le volume de la construction a quintuplé, 25% des appartements de Lausanne datent de cette époque. On a obtenu plus de confort et plus d'espace pour chaque locataire, et pour une part moins grande de son budget familial.

Croit-on vraiment qu'on aurait atteint ce résultat sous un régime de contrôle administratif permanent? Le secteur privé reste le nerf de notre économie.

### Les données ont changé

L'égalité des deux parties, c'est vrai, n'est plus ce qu'elle était. Le caractère synallagmatique du contrat de bail s'imposait assez naturellement au XIX<sup>e</sup> siècle, même au début de ce siècle, à l'époque où M. Huber rédigeait le Code civil suisse. On connaissait peu de gérances et de régisseurs, peu de grands immeubles, peu de concentration urbaine, la propriété restait rurale. L'égalité des parties ne semblait pas contestable.

Cela est partiellement révolu, en tout cas dans les régions de concentration urbaine. Les grands ensembles pour le grand nombre créent l'anonymat. Le locataire anonyme se trouve désarmé devant un régisseur anonyme, et il éprouve un besoin de solidarité.

Apparaissent alors, dès 1970, les associations de locataires. Cette réalité légitime n'est pas contestée par les propriétaires. Apparaît aussi, à la même époque, une nouvelle crise du logement. Alors il faut poser la vraie question: le locataire a-t-il avantage à être protégé par des mesures qui contrarient de plus en plus l'économie privée et le marché de la construction?

Pourquoi ne pas discuter ensemble d'un assainissement du marché? Les associations de locataires sont devenues puissantes. Le locataire n'est plus du tout isolé; les bailleurs et propriétaires ne le savent que trop.

### Les congés inéquitables

Voyons les chiffres de plus près. Sur 100 résiliations de bail, 95 sont le fait de locataires eux-mêmes. Le propriétaire doit accepter et il accepte. Dans 5% des cas, c'est le propriétaire qui désire disposer de son bien. Combien de fois donne-t-il un congé que l'on pourrait juger abusif? Et pourquoi y aurait-il des brebis galeuses dans un seul camp et non pas dans l'autre? Ce manichéisme est ridicule. En réalité, une grande partie des congés donnés par les locataires le sont par anticipation, c'est-à-dire d'une manière qui n'est pas conforme au bail et qui serait jugée abusive si c'était le fait du propriétaire. Mais on ne condamne les abus que d'un côté.

On ne peut pas admettre un renversement des droits et des obligations qui serait le début d'une dégradation de notre droit civil; c'est une il-

lusion et une erreur de penser qu'on protège mieux les gens en assouplissant la portée d'une règle légale. Au contraire, cet affaiblissement encourage les malins à profiter de la faiblesse que le droit veut imposer aux cocontractants. Les nouvelles dispositions du Code des obligations seront ainsi la source de nouveaux conflits.

### Crise de l'aisance

Malgré toutes ces discussions, le nombre des appartements construits augmente régulièrement dans la plupart des régions intéressées. La pénurie est donc le résultat d'une demande croissante d'espace pour un même nombre d'habitants, et même souvent pour un nombre plus faible dans certaines localités, et pour des habitants qui ont aussi plus de moyens qu'autrefois. En vérité ce qu'on appelle la crise du logement n'est rien d'autre qu'une crise de l'aisance.

Plus que jamais la meilleure protection du locataire, aisé ou pas, réside dans l'encouragement et l'augmentation de l'offre de logements construits. A défaut de quoi il faudra choisir: ou bien le locataire protégé de la pénurie, ou l'offre dans le marché libre ou relativement libre comme il l'a été après 1945.

Il y a une mise en accusation morale de la propriété et des propriétaires qui n'est peut-être pas délibérée, et qui est insupportable. C'est le sens des autres modifications du Code des obligations qu'on nous propose encore et qui encouragent l'incorrection:

- prolonger le bail d'un locataire insolvable;
- possibilités de sous-locations qui permettraient aux locataires de s'exploiter entre eux et de contribuer au renchérissement du marché du logement;
- abolition des sûretés à l'égard d'un locataire en faillite;
- droit des héritiers sur le logement en cas de décès d'un locataire, etc.

Ces diverses dispositions sont manifestement excessives. Même les responsables de coopératives d'habitation voudraient trouver d'autres voies.

### Extension de l'AMSL

Les associations de propriétaires et régisseurs, en 1972, ne se sont pas battues contre l'article constitutionnel sur lequel ont été fondées quelques mois plus tard les mesures contre les abus dans le secteur locatif. Elles l'ont jugé acceptable. Mais est-il indispensable de l'étendre à tout le territoire national? Pour quelle raison l'Etat interviendrait-il dans un village vaudois où la pénurie est inconnue? Nous préférons envisager des négociations sur le plan régional ou le plan cantonal, voire sur le plan fédéral.

Mais quant au nouveau droit, nous refusons de confondre le langage moral avec le vocabulaire juridique. «L'inefficacité» du congé n'a pas de contenu juridique.

La Fédération suisse des locataires n'a pas pu faire admettre le texte de son initiative par l'administration fédérale; cette dernière est engagée non seulement par un contre-projet, mais par la mise en place de tout un appareil juridique: révision du CO, création de la LMSL, les deux tentatives, celle des locataires, et la grande machine officielle étant marquées par un socialisme administratif qui est contraire à nos mœurs et qui est surtout contraire aux intérêts des locataires; nous les renvoyons donc dos à dos.

La meilleure de toutes les protections des locataires, ce n'est pas l'intervention de l'Etat, c'est l'abondance de la construction et de l'offre.

*M. Paul Gilliard, secrétaire de la Délégation du logement, Genève.*

Quand on parle de pénurie, il faut d'abord savoir de quoi il s'agit. Est-ce une pénurie des logements réservés à ceux qui n'ont pas encore de toit (futurs jeunes mariés, par exemple) ou une pénurie d'appartements pour ceux qui éprouvent simplement le besoin de changement?

L'analyse de M. Laufer est un peu sommaire. La crise du logement n'est pas une crise de l'aisance, comme il le dit. Ce besoin d'avoir plus d'espace habitable aujourd'hui est motivé essentiellement par la taille des appartements eux-mêmes, souvent trop petits, et la profonde mutation des structures sociales que nous connaissons maintenant (désir d'indépendance des jeunes, civilisation des loisirs, abaissement du temps de travail, règne de la télévision, vieillissement de la population, etc.).

Ce vieillissement de la population est démontré, à Genève, par deux chiffres: les gens de 65 ans et plus forment les 15% de la population; il y a 2000 octogénaires de plus qu'il y a cinq ans. Ce vieillissement pèse fortement sur la demande. C'est bien une question structurelle et non pas conjoncturelle.

Quant à répondre à la demande en proposant uniquement une augmentation de l'offre et rétablir l'équilibre par la liberté du marché, c'est évident en théorie. Mais M. Laufer semble ignorer la présence de lois strictes en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, lois qui réduisent considérablement la disponibilité des terrains à bâtir. On ne peut quand même pas oublier la LAT! (loi fédérale sur l'aménagement du territoire).

Les terrains sur lesquels on peut construire des logements deviennent rares. Les pouvoirs publics sont tenus d'intervenir pour protéger les locataires et contrôler — donc limiter — les prix et les loyers.

*M. Daniel Laufer, secrétaire de la Société vaudoise des régisseurs.*

Si l'on ne veut pas parler d'une crise de l'aisance, on ne peut pas nier que le taux d'occupation des espaces diminue et que cela est directement lié à la prospérité enviable du pays et particulièrement de Genève. Quant à la difficulté d'avoir des terrains à bâtir, du fait des règles restrictives de l'aménagement du territoire, c'est souvent un gros problème.

Regrettons d'autant plus que la Confédération s'interpose pour demander aux cantons et aux communes de revoir leurs plans d'affectation dans le sens d'une réduction des zones constructibles. C'est ignorer que ces plans d'affectation, aussi bien à Genève que dans le canton de Vaud, ont été étudiés avec un très grand soin. Concernant les congés choquants, j'ai dit que les 95% des résiliations sont le fait des locataires.

*M. André Genier, Société coopérative d'habitation de Lausanne.*

Si je comprends bien, vous habitez vous-même un appartement loué. Et vous vous trouvez bien d'avoir un régisseur. Alors, félicitations! Nous, locataires moyens, quand nous allons voir notre gérant, nous ne sommes guère bien accueillis, nous ne faisons pas le poids, nous ne sommes pas en situation de discuter. C'est à prendre ou à laisser.

Les locataires demandent une protection. C'est aussi ce que font les industriels de votre bord qui réclament une garantie à l'exportation. Comme nous, ils s'adressent à l'Etat. Moins d'Etat, dites-vous? Alors qu'il en soit de même pour tout le monde.

Il est vrai que la vie est devenue plus facile pour certains. Beaucoup de jeunes gagnent entre 3000 et 4000 fr. par mois. Ils prennent des loyers à 1000 fr., ce qui représente 25 à 33% de leur salaire. Vous n'y voyez aucun inconvénient. Pour nous, le contact réel et réciproque avec les gérances est d'emblée difficile.

On comprend bien que le régisseur dépend des propriétaires qui veulent toujours augmenter leurs profits, et que sa situation l'oblige à vouloir des augmentations. C'est comme cela que l'on pousse les gens à des solutions extrêmes qu'ils ne souhaitent pas. Il y a de grandes régies qui, peu à peu, poussent vers une étatisation du logement.

S'il vous plaît, messieurs, ne partons pas dans cette direction.

*M<sup>e</sup> Fritz Nigg, secrétaire central USAL.*

M. Laufer, vous affirmez que la meilleure protection du locataire est dans l'abondance de l'offre de logements. Alors, je ne comprends pas pour quelle raison les Groupements patronaux se sont opposés si durement à la loi sur l'aide fédérale à la construction. Il faut choisir. Ou bien c'est une contradiction, ou bien ces mêmes milieux ont changé d'avis dans l'intervalle, ce qui serait fort réjouissant.

*M. Henri-Robert Ogay, Société coopérative d'habitation Les Perchettes, Nyon.*

Je participe à la gestion d'une coopérative de 250 logements. Je suis confronté avec les distorsions qui surgissent entre le Code des obligations et le respect des statuts de la société. S'il y a un juriste dans la salle, il serait intéressant qu'il nous explique quelles sont les obligations juridiques d'un coopérateur tenté par l'ambiguïté de sa situation, puisqu'il a contresigné des statuts que le code ignore.

Tel coopérateur satisfait depuis dix ans d'une très bonne installation, s'il est contrarié, se rend subitement chez le juge ou à la commission de surveillance des loyers, ignorant superbement les instances de recours prévues par le code au chapitre des coopératives ainsi que celles mises en place par les statuts.

Cela peut faire exemple. Et nous avons même quelques-uns de nos membres, une très faible minorité il faut l'avouer, qui ont été tentés de jouer ainsi sur plusieurs tableaux pour obtenir satisfaction. C'est le risque de l'engrenage. C'est aussi une augmentation inutile des frais. Une coopérative ne fait pas de bénéfice: il n'y a pas de miracle. Il faut que quelqu'un paie et si le gérant constate une augmentation de ses frais de 10%, il augmentera les loyers en conséquence, par exemple pour payer les frais d'un avocat.

*M<sup>e</sup> François Picot, avocat, Genève.*

Que peut dire, en effet, un juriste?

J'ai été interpellé par un ami banquier qui se trouvait un peu dans la situation de M. Rubinstein. Selon le code, on l'empêchait de donner son congé à un instituteur auquel, pour rendre service, il avait loué la maisonnette de son jardinier. La fille du banquier se mariait et désirait le pavillon pour se mettre en ménage. «J'entends, disait le propriétaire, que mon avocat obtienne l'évacuation de mon bien.» J'ai fait des études de droit, je connais le droit romain, un contrat doit être observé strictement. J'ai dû faire, à ce banquier, la conférence que je pourrais faire aujourd'hui sur le nouveau droit. L'instituteur, ne pouvant se reloger d'emblée, pouvait bénéficier d'une prolongation.

Différente, encore, la situation d'un locataire-coopérateur qui est d'une part, locataire, mais d'autre part, participe à la gestion. Pour ne pas



prolonger, j'aimerais poser deux questions. L'une à M. Ziegler:

L'initiative en cours a été déposée il y a trois ans. Si elle aboutit, il faudra faire une nouvelle loi. Après diverses consultations, le projet devra passer devant les deux Chambres. A-t-on pensé à la durée de toutes ces opérations? Surtout de tels délais vont-ils dans le sens de l'intérêt des locataires?

Autre question à M. Roncoroni:

Vous mentionnez le message du Conseil fédéral du 27 mars 1985 sur les principes de la révision du droit de bail.

Où en sommes-nous depuis cette date?

La modification de l'article 34 de la Constitution, l'intégration de l'AMSL dans une loi, tout cela suppose les mêmes délais parlementaires. Le message a-t-il déjà passé devant la commission compétente? Quel est le calendrier prévu?

*M<sup>e</sup> B. Ziegler, président de la Fédération romande des locataires.*

Les milieux immobiliers ne manquent pas d'alléguer à nouveau que les capitaux vont manquer et que la protection des locataires va décourager et détourner les investissements dans la construction. Mais songeons aux réserves du 2<sup>e</sup> pilier, pour ne mentionner que celles-là. Il y a en réalité surabondance de capitaux qui veulent et qui doivent s'investir dans le logement. Des dispositions sont prévues à cet effet. Chaque fois qu'un terrain devient libre, dix promoteurs se présentent et engagent la concurrence, au détriment généralement des coopératives d'habitation.

M. Laufer nous invite par ailleurs avec insistance à reprendre la voie de la  *négociation* . N'avons-nous pas déjà essayé? Sous l'égide de l'Office fédéral du logement, avec les milieux immobiliers, nous avons négocié pendant des années pour rédiger une réglementation conventionnelle et notamment un « bail type » valable pour toute la Suisse.

Mais subitement, après la votation de 1977 et l'échec de l'initiative, les milieux immobiliers alémaniques ont « tiré l'échelle ». La peur d'une consultation populaire avait conduit nos interlocuteurs à se jouer de nous pendant trois ou quatre ans. Que retenir de la « bonne foi » de tels partenaires?

Le locataire n'aime pas jouer à « Zorro ». S'il sait qu'il doit partir, il demandera peut-être un délai, mais il s'arrangera à ses dépens. Ne dites pas qu'on détruit les pouvoirs et les compétences de régisseur ou de gérant.

S'il est vrai qu'on ne voit guère à Genève d'évacuation forcée, la réalité des choses est que c'est toujours le locataire qui finit par s'en aller. L'équité voudrait que les uns et les autres disent la vérité. Lorsqu'un bailleur invoque le motif de récupérer un logement pour son usage personnel, c'est un mensonge dans la majorité des cas. La vérité est l'exception. En général, ce motif n'est que prétexte pour imposer une augmentation de loyer au locataire.

Il y a des congés choquants que la loi devrait pouvoir empêcher ou annuler. Cela n'a rien à voir avec les demandes légitimes de M. Rubinstein ou du banquier genevois citées dans la discussion.

### **Le contre-projet fédéral**

Ce que nous dénonçons, c'est que la mise en vigueur du double contre-projet fédéral soit liée à l'échec de l'initiative.

Pourquoi la révision proposée serait-elle caduque dans le cas d'une approbation populaire de l'initiative?

Nous disons que c'est un piège et un moyen de pression. On veut faire croire que c'est nous qui voulons l'échec des propositions officielles. C'est choquant.

Pour le reste, rien, dans la loi, n'interdit à un locataire de sous-louer. Cette interdiction instituée dans les baux est due à l'arbitraire du bailleur.

Lorsque les relations se dégradent, et qu'un locataire est privé de chauffage tout l'hiver, tout en payant son loyer, un moyen légal doit exister pour obliger le bailleur à faire quelque chose. C'est pourquoi nous approuvons la proposition du Conseil fédéral de permettre, dans de tels cas, la consignation du loyer.

*M. Roncoroni, chef de section à l'Office fédéral de justice.*

Je tâcherai de donner réponse à quelques-unes des critiques de M. Ziegler.

La Confédération dispose déjà d'une base constitutionnelle suffisante, l'article 64 Cst., pour régler tant la protection contre les congés que la prolongation du bail. Le contre-projet indique néanmoins expressément ces mandats législatifs, car les milieux intéressés ont montré une certaine méfiance à l'encontre d'un texte constitutionnel qui se bornerait à annoncer, sans précision, la compétence de la Confédération en matière de droit de bail.

Permettez-moi, avant de traiter la révision du CO, de dire à M. Ziegler que le Conseil fédéral n'a jamais eu l'intention de torpiller, par son projet, l'initiative: le contre-projet constitutionnel et les projets de révision du CO et de la législation sur les abus dans le secteur locatif sont proposés en alternative à l'initiative, considérée comme excessive; ils vont toutefois, bien que moins loin, il est vrai, dans le sens de l'initiative. Ils n'ont en aucun cas pour but de torpiller soit l'initiative, par le biais de l'interdiction du double oui, soit l'amélioration de la protection des locataires, par le biais des dispositions sur le référendum.

Cette nouveauté est importante. En effet, les congés, qui sont nuls selon l'AMSL, ne sont qu'inefficaces selon la loi contre les abus. Cela signifie que le locataire devra attaquer le congé dans les trente jours, tandis qu'il peut faire valoir la nullité à n'importe quel moment. Ce « pas en arrière », relevé à juste titre par M. Ziegler, dans la protection des locataires, est toutefois plus apparent que réel, car la formule que le bailleur doit employer pour donner congé informera clairement le locataire de ses droits.

La nullité du congé prévue par l'AMSL peut être invoquée par le locataire sans limite de temps, alors que l'inefficacité doit être invoquée dans un bref délai. A mon avis, la protection des locataires n'en sera pas amoindrie dans la pratique, puisque le bailleur devra notifier le congé par une formule indiquant ce que le locataire peut faire contre la résiliation.

Je rappellerai à ce sujet que l'avant-projet de la commission Soliva accordait au locataire le droit de réduire le loyer à son gré, lorsque la chose louée présentait des défauts. Cette possibilité a été rejetée d'une manière telle, de la procédure de consultation, que le Conseil fédéral ne l'a pas prise dans son projet. Personnellement, je voudrais souligner que la solution du Conseil fédéral n'est pas liée aux dangers propres à celle que proposait l'avant-projet: en effet, le locataire qui réduit unilatéralement le loyer peut se trouver dans une situation pénible s'il dépense la part de loyer non versée au bailleur et que le juge n'accorde aucune réduction ou une réduction inférieure. Ce danger n'existe par contre pas, lorsque le loyer est consigné à une autorité.

Par cette nouvelle institution, on espère notamment favoriser le dialogue entre bailleurs et locataires.

*M. Jean Queloz, président de la Fédération suisse des locataires, (Société coopérative d'habitation de Lausanne).*

Les sociétés coopératives d'habitation doivent-elles vraiment s'assimiler aux propriétaires immobiliers et aux bailleurs en général?

Je dispose d'un double point d'observation. Durant quinze ans j'ai été salarié d'une association de locataires, et depuis dix ans je suis membre du conseil d'administration d'une SCH.

Je constate que la situation du locataire dépendant d'une gérance ou dépendant d'une coopérative est totalement différente. Dans la première, il n'a rien à dire et se fait exploiter, et dans la seconde il a un comité avec lequel il peut discuter et une assemblée générale dans laquelle il peut s'exprimer et prendre des décisions. C'est totalement différent.

Aussi, je vous en supplie, ne vous assimilez pas au monde immobilier parce que vous avez quelques petits problèmes avec certains locataires. Ce faisant, vous épouseriez les thèses des sociétés financières dont le seul but est de faire de l'argent. C'est contre ces sociétés que l'initiative de la Fédération suisse des locataires veut protéger les locataires du pays.

Si, à cause de quelques problèmes, vous adoptiez les thèses des milieux immobiliers, vous seriez dans la situation du petit propriétaire qui a un locataire et croit que ce sont les milieux im-

mobiliers qui lui indiquent où sont ses intérêts. Ou bien, vous seriez comme le petit garagiste qui a un ouvrier et suit les mots d'ordre du Vorort des associations patronales...

Les coopératives d'habitation et les associations de locataires ont le même objectif: protéger les victimes d'un monde industrialisé et commercialisé. Face à l'initiative pour la protection des locataires, ne l'oublions pas.

*M. Daniel Laufer, secrétaire de la Société vaudoise des régisseurs.*

*Le bail type suisse.* «C'est vrai, M. Ziegler, je vous donne raison.» Les négociations sur le bail type suisse ont été rompues en 1977 par les membres alémaniques de l'Association suisse des propriétaires, le Hauseigentümerversband. Mais les représentants romands ont été majorisés. Ne dites pas que nous ne voulons pas négocier. Nous avons continué le travail, et nous avons abouti à la mise sur pied d'un bail type romand. Son emploi est limité par l'AMSL. Mais c'est une réussite. On a continué de négocier dans les cantons romands et très particulièrement à Genève.

Nul ne peut nier que les locataires sont effectivement protégés et bien défendus: M. Ziegler en a fait la démonstration tout le matin.

*M. Frédy Feurer, Société coopérative d'habitation de Lausanne.*

On constate un peu partout une mauvaise répartition des surfaces habitables. Une personne seule, assistée, que je connais, vit dans un appartement de 130 m<sup>2</sup>, pendant que tel jeune couple attend de pouvoir s'installer décemment. Renforcer encore la jurisprudence ne résoudra pas ces cas. Il faut pratiquer, au contraire, une coopération accrue, ce qui cadrerait mieux dans une solution fédéraliste.

*M. René Gay, directeur de la Société coopérative d'habitation de Genève.*

Quand j'ai débuté, j'ai reçu une orientation de mon président et j'ai retenu cette remarque qui m'a étonné:

«Le bail à loyer est généralement inutile. Si le locataire est de mauvaise foi, il ne sert à rien; s'il est de bonne foi, le bail ne sort pas de son tiroir.»

Pratiquement, c'est bien cela: une affaire de bonne foi. C'est pourquoi nous constatons un abîme entre vous, concepteurs des lois, et nous, du vécu quotidien.

Les nouvelles mesures légales se révèlent à l'avantage exclusif des mauvais coucheurs. Des locataires qui ne respectent pas leur bail et des coopérateurs qui ignorent les statuts qu'ils ont contresignés peuvent retenir des appartements qui devraient être remis sur le marché. Avec un article du code qui paraît anodin, un certain nombre d'avocats et de juges sont capables de contrecarrer les règles de gestion les plus élémentaires.

Si encore les révisions proposées voulaient bien faire mention des compétences particulières des coopératives d'habitation et de leurs statuts. Il n'y a pas un mot à ce sujet.

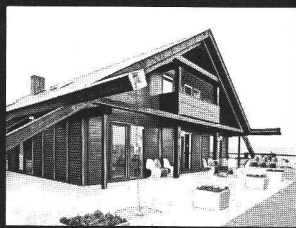
Les coopératives, où les gens peuvent s'autogérer, pratiquer la démocratie directe, sont privées de leur vocation. Des recours de droit public, entre les mains de deux ou trois locataires de mauvaise foi, peuvent tout paralyser.

*M. G. Roncoroni, chef de section à l'Office fédéral de justice.*

La révision en cours, effectivement, ne connaît pas de dispositions spéciales applicables aux coopératives d'habitation. Mais vous n'ignorez

## Protège et embellit votre bois.

XYLADECOR 200, le glacis pour bois en 12 teintes fait vivre le bois, ne s'écaille pas, s'applique et s'entretient facilement et sans problèmes!



En vente chez les marchands de couleurs et les droguistes.

Classe de toxicité 5, observer la mise en garde figurant sur l'emballage.

**XYLADECOR**  
200

Glacis de protection  
extérieure.

**BON**

Gratuit: guide technique «Protection du bois», en couleurs avec de précieux conseils pratiques d'application pour protéger le bois contre le bleuissement, les champignons, les insectes etc.

Nom: \_\_\_\_\_

Rue: \_\_\_\_\_

NPA: \_\_\_\_\_

Localité: \_\_\_\_\_

HAB



Schmid, Rhyner SA, fabrique de vernis et couleurs, 8134 Adliswil-Zurich

pas que l'on reproche déjà à la Confédération de tout vouloir régler.

Le locataire-coopérateur qui signe un bail et qui contresigne des statuts est en principe lié de la même manière tant par le contrat que par les statuts. Toutefois, les statuts d'une coopérative ne sauraient rendre caduc un article impératif du Code des obligations.

On pourrait imaginer un organe complémentaire au niveau des commissions de conciliation.

En droit actuel, les parties qui ont un problème ne peuvent convenir d'un tribunal arbitral autre que la Commission de conciliation. Le projet a repris cette réglementation. Mais, s'agissant de

coopératives, on pourrait examiner la possibilité que non seulement la Commission de conciliation, mais aussi un organe paritaire, prévu par les statuts, fasse office de tribunal arbitral. De toute façon, les coopérateurs peuvent s'exprimer par leurs organes et il serait logique qu'ils commencent par là.

*M. B. Vouga, président de la Section romande de l'USAL.*

L'heure étant avancée, je remercie les auteurs des trois exposés. Je remercie tous les intervenants. La discussion a été nourrie et extrêmement intéressante. Je me permets de lever la séance.

## Economie de la construction

### Au Conseil national Motion Meizoz du 18 décembre 1985 Indice suisse des prix à la construction de logements

Le Conseil fédéral est chargé de mettre sur pied une statistique suisse des prix à la construction de logements.

*Cosignataires:* Ammann (Saint-Gall), Bäumlín, Borel, Braunschweig, Fehr, Gloor, Hubacher, Jaggi, Lanz, Leuenberger (Soleure), Leuenberger (St. Moritz), Mauch, Morf, Nauer, Ott, Reimann, Renschler, Robbiani, Rubi, Ruch (Zuchwil), Ruffy, Stappung, Uchtenhagen, Wagner, Weber (Arbon), Zehnder.

#### Développement

Dans son message du 21 novembre 1979 relatif à un projet de loi fédérale réglant l'observation de la conjoncture et l'exécution des enquêtes sur la conjoncture, le Conseil fédéral exprime l'avis qu'il faut développer les enquêtes visant à rassembler des informations statistiques sur l'évolution de divers secteurs de l'activité économique. Dans cette optique, il juge souhaitable la mise sur pied d'une statistique des prix de la construction.

Cette question préoccupe, depuis longtemps déjà, non seulement quelques particuliers, mais aussi les collectivités publiques, les milieux économiques et scientifiques. Les entrepreneurs de la branche du bâtiment comme les investisseurs ainsi que les locataires lui vouent aussi une attention majeure.

Tous éprouvent le besoin de pouvoir observer, mieux que ce n'est le cas actuellement, le processus de formation et de développement des prix de la construction, de disposer d'un instrument fiable pour la prévision des coûts.

La nécessité de recueillir et de publier, en cette matière, des données représentatives pour tout le pays n'est plus guère contestée aujourd'hui.

Des postulats allant dans ce sens ont été adoptés par le Conseil national au fil des années. Ils n'ont malheureusement débouché sur aucun résultat. Quant aux bonnes dispositions affichées, plus récemment, par le Conseil fédéral dans le cadre

du message rappelé ci-dessus, elles n'ont pas encore provoqué les retombées qu'on pouvait en attendre.

Le moment paraît donc venu de reposer le problème. D'autant plus que les méthodes servant à enregistrer la courbe des coûts de la construction paraissent dépassées, qu'elles sont lacunaires, donc impropres à répondre pleinement à l'attente des intéressés.

Faute de renseignements de portée nationale, les seules références possibles sont les indices des prix de la construction de logements calculés par les villes de Zurich, Berne et par l'Etablissement d'assurance-incendie du canton de Lucerne.

Ces indices ne se rapportent qu'à une catégorie de constructions édifiées en zone urbaine, sur chacun des trois marchés régionaux, assez étroitement limités, que constituent les villes en cause. Ils sont donc loin de refléter la réalité suisse. Donc insuffisamment étayés pour fournir aux utilisateurs des bases de décisions indiscutables.

Cet état de choses peut aussi engendrer, selon les circonstances, des inégalités de traitement. Dans le cadre de l'application de la loi fédérale sur le logement, par exemple, l'aide de la Confédération n'étant accordée que si le coût de revient d'un logement ne dépasse pas certaines limites tracées à partir de l'indice zurichois. Or, comme on l'a vu, cet indice ne prend pas en compte les écarts de prix, parfois considérables, observés sur le marché, selon qu'on se trouve à Genève, Lausanne, Lugano ou Zurich.

L'économie de la construction représente un facteur privilégié de la politique conjoncturelle publique. La saisie sérieuse, sur des bases crédibles, de l'évolution des prix dans ce secteur revêt donc une grande importance pour l'économie nationale, les bonnes raisons de nous doter d'un instrument de mesure valable pour l'ensemble du pays sont multiples. Il reste à les exploiter.