

Après le dépôt d'une initiative : logement : le point de la question

Autor(en): **Rageth, Jean-Pierre**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Aînés : mensuel pour une retraite plus heureuse**

Band (Jahr): **3 (1973)**

Heft 11

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-829392>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Logement: le **point** de la question

Rolf Schürmann, plus connu sous le nom de « Monsieur Prix », s'est attiré la sympathie des uns et la colère des autres en déclarant, en substance, qu'une surveillance des prix efficace impliquait aussi un contrôle permanent des loyers. Cette déclaration ne pouvait que réjouir les responsables des diverses associations de défense des locataires ainsi que les 120.000 signataires de l'initiative fédérale « Pour une protection efficace des locataires » remise à nos autorités fédérales.

M. Jean Queloz est le permanent de l'AVLOCA, ou Association vaudoise des Locataires. Il fait avec nous le point de la situation en examinant les étapes parcourues sur ce chemin difficile du dialogue entre locataires et propriétaires/gérants :

Les étapes d'une dégradation

La première période à considérer est celle immédiatement après la guerre, de 1947 à 1966. Ce fut l'époque du **contrôle des loyers**. Tous les immeubles locatifs construits avant la fin de 1946 étaient dans l'obligation de bloquer leurs loyers. Toute augmentation devait être soumise à l'autorisation du Conseil fédéral ou des autorités cantonales. Seul motif reconnu valable d'augmentation: lorsque l'immeuble était au bénéfice d'une plus-value, autrement dit si la valeur de l'immeuble augmentait du fait d'un travail important (pose d'un ascenseur, du chauffage central, etc.). Les frais d'entretien n'étaient pas considérés comme plus-value, bien entendu. Le résultat de cette politique était un contrôle efficace des loyers, mais, revers de la médaille, un entretien minime des immeubles par des propriétaires peu pressés de faire des réparations qui ne pourraient même pas être épongées par une augmentation.

1966 à 1970 fut la période de **surveillance des loyers**. On entendait par là la liberté d'augmenter les loyers à volonté à condition d'annoncer les hausses à l'autorité compétente (office communal du logement). L'autorité cantonale avait la possibilité d'intervenir d'office contre la hausse si elle était jugée abusive. De même, ladite autorité avait le droit d'annuler une résiliation.

Le résultat immédiat fut un encouragement indiscutablement positif à la construction de nouveaux immeubles et à la réfection des anciens. Cette mesure avait en outre l'avantage de ne plus laisser subsister la distinction arbitraire entre les immeubles d'avant et ceux d'après 1946.

La **liberté totale des loyers** entra en vigueur dès le 1^{er} janvier 1971. C'est sous la pression des milieux immobiliers, patronaux et de la construction... et avec l'assentiment du peuple tout entier que cette ère « bénie » fut inaugurée. C'est dès ce moment que les loyers montèrent allègrement, prenant une part envahissante dans les budgets familiaux et, quoi qu'on en dise, apportant une fâcheuse contribution à une inflation qui galopait déjà. La seule possibilité d'intervention se situait au niveau de la résiliation que le juge pouvait proroger pendant une durée maximum de trois ans.

Ce n'est qu'au 1^{er} juillet 1972 qu'un arrêté fédéral vint apaiser ce déferlement en réintroduisant une protection contre les abus. Pour bienvenu que fût cet arrêté, il n'en demeure pas moins aujourd'hui que:

1. les propriétaires ne sont pas obligés d'annoncer les hausses à une autorité;
2. que l'autorité ne peut exercer aucun contrôle ni intervenir;
3. qu'on ne peut que proroger les résiliations.

Le locataire se trouve donc seul à pouvoir et à devoir se défendre, n'étant souvent pas au courant de la législation ou n'osant pas intervenir de peur de perdre l'appartement qu'il a eu tant de mal à trouver. D'où la nécessité impérieuse d'une bonne information des locataires et de la création d'un courant de solidarité, puisque seule l'union fera la force.

Faire tache d'huile

La plupart des villes de Suisse romande sont équipées d'une association de défense des locataires. Il existe une Fédération romande des locataires alors qu'une Fédération suisse coordonne sur le plan national. L'activité principale de ces associations réside dans la mise sur pied de consultations et de conseils pour locataires. Quelques chiffres démontrent l'importance de ce travail: à Lausanne, pour l'année 1972, 3000 consultations ont été données, dont un très grand nombre à des personnes âgées. Les problèmes soulevés sont, dans l'ordre décroissant: les loyers, l'entretien des appartements, les résiliations, les états des lieux, les comptes de chauffage. L'esprit de ce travail tel que le décrit le rapport annuel: « Pas seulement renseigner mais conseiller aussi. Un effort d'honnêteté: quand un locataire est dans son tort, oser le lui dire; quand une gérance agit honnêtement et raisonnablement, oser le dire aussi. »

ADRESSES UTILES

GENÈVE

MPF, 1, rue Etienne-Dumont, 1204 Genève

AVLOCA, 20, promenade Saint-Antoine, 1200 Genève

VAUD

AVLOCA, 4, rue Saint-Laurent, 1003 Lausanne

Sections à Lausanne, Montreux, Vevey, Morges, Rolle, Nyon et Yverdon

VALAIS

Association valaisanne des locataires, M. Michel Zufferey, Les Fontaines Maragnénaz, 1950 Sion

FRIBOURG

Association pour une politique sociale du logement, M. Michel Monney, 31, Grand-Torry 1700 Fribourg

NEUCHÂTEL

Ligue des locataires, Maison des syndicats, rue de la Gare, 2000 Neuchâtel

Sections au Locle et à La Chaux-de-Fonds

JURA

Association des locataires, M. Eric Grun, 6, route de Porrentruy, 2800 Delémont

Section à Moutier

L'AVLOCA édite un précieux petit bulletin trimestriel. Le numéro de juillet a traité des comptes de chauffage, des immeubles vides et des reprises. Il suffit d'être membre de l'AVLOCA pour le recevoir gratuitement (voir les adresses utiles ci-dessous).

Une action concertée

Hormis ce travail de conseil et d'information, ces diverses associations ont décidé d'agir au plus haut niveau avec l'appui des citoyens. C'est ainsi que le Mouvement populaire des familles, l'Union suisse des locataires et la Fédération romande des locataires viennent de déposer une initiative fédérale demandant une protection efficace des locataires.

Cette initiative comporte trois points:

1. Une autorisation sera nécessaire pour procéder à une augmentation de loyer. Le critère de cette autorisation sera le rendement de l'immeuble, critère important, car il va plus loin que le primitif contrôle des loyers. On fixera un rendement équitable qui récompensera celui qui a investi dans la construction d'immeubles.

2. Même chose pour les immeubles neufs dont les loyers seront déterminés en fonction du prix de revient; mais un prix de revient équitable lui aussi. On lutte ainsi efficacement contre la spéculation foncière, car on ne pourra prendre en considération que des prix d'achat de terrain raisonnables.

3. La résiliation sans justes motifs n'est pas valable, d'autre part, si le congé, même justifié, entraîne des conséquences pénibles pour le locataire, il peut être différé ou annulé. Très bonne nouvelle pour les aînés: M. Queloz nous a confirmé que l'expression « conséquences pénibles pour le locataire » s'appliquerait à toute personne âgée de plus de 70 ans.

Le logement ne doit pas être une marchandise mais un bien social. Les mesures de contrôle préconisées par cette initiative vont dans le même sens que les mesures prises à tous les échelons pour maîtriser la conjoncture et orienter démocratiquement notre économie nationale. Il est grand temps de se rendre compte que le libéralisme à tout prix n'est plus possible et qu'il nous faut opter pour une croissance contrôlée propre à juguler l'inflation. Il n'y a pas que de bons locataires et de mauvais gérants. Gardons-nous de telles simplifications. Mais rappelons-nous que si tout travail mérite salaire, il n'est guère démocratique d'enfermer ses concitoyens dans une situation contraignante qui n'est pas loin d'être synonyme d'exploitation. Souvenez-vous de cela lors de la votation populaire qu'entraînera cette initiative.

Jean-Pierre RAGETH

Pour les mordus des salles obscures

Voici deux programmes de ciné-clubs qui se réjouissent de vous divertir durant cet hiver:

Ciné-club MDA:

Quatre films et quatre lieux de projection:

1. «Eglantine» de J.-C. Brialy, avec Valentine Tessier, Claude Dauphin et Odile Versoix (1971)

C'est l'histoire des vacances d'un enfant chez sa grand-mère, auprès de qui il trouve la tendresse dont il a besoin.

2. «Les Vacances romaines», de William Wyler, avec Gregory Peck et Audrey Hepburn (1953)

Fantaisie comico-sentimentale dans la Ville éternelle.

3. «Le Cirque», de Charlie Chaplin (1925)

Un des meilleurs longs-métrages de ce comique au cœur tendre.

4. «Chemins de Lumière», de François Reichenbach, avec Yehudi Menuhin (1971)

Un cinéaste de talent présente un violoniste génial.

Ces quatre films seront projetés dans cet ordre aux lieux et dates suivants:

Lausanne-Est, Pully – Cinéma City-Pully, av. de Lavaux, Pully

les 14 janvier, 18 février, 11 mars et 8 avril (lundis), 15 h.

Lausanne-Centre – centre de loisirs du «Cazard», Prê-du-Marché 17

les 9 janvier, 20 février, 13 mars et 10 avril (mercredis), 15 h.

Morges – Cinéma Central, rue Centrale 27

les 15 janvier, 12 février, 12 mars et 9 avril (mardis), 15 h.

Leysin – Cinéma municipal

les 29 janvier, 26 février, 26 mars, 23 avril (mardis), 15 h.

Prix de la carte pour les quatre séances: Fr. 9.- et 11.- (non membres). Inscription auprès du MDA, Couchirard 8, 1004 Lausanne, tél. 25.84.71

NB: Le MDA est à la disposition des localités intéressées pour la mise sur pied d'un tel ciné-club.

Ciné-club de l'Ouest lausannois – Renens:

(Ce communiqué n'a pas pu paraître dans notre dernier numéro, faute de place.)

Cinq films présentés au cinéma Corso-Renens, rue Neuve 1, Renens:

jeudi 25 octobre, 15 h.: «La Grande Vadrouille» (Bourvil, de Funès)

jeudi 22 novembre, 15 h.: «Docteur Knock» (Louis Jouvet)

jeudi 24 janvier, 15 h.: «Sissi» (Romy Schneider, Alain Delon)

jeudi 21 février, 15 h.: «La Strada», de Fellini (J. Massina, A. Quinn)

jeudi 21 mars, 15 h.: «La Vache et le Prisonnier» (Fernandel)

Prix: Abonnement pour les 5 séances: Fr. 10.-; la séance: Fr. 3.-. Renseignements et inscriptions: Mlle B. Michoud, Paix 17, tél. 34.09.52; ou Mme J. Parrat, Saugiaz 7, Renens; tél. 34.56.68.

CHRONIQUE DU **MDA**
COUCHIRARD 8, LAUSANNE, TÉLÉPHONE 25 84 71

Ne restez pas seul à Saint-Sylvestre:

Comme l'an dernier, nous organisons une grande fête au Centre du Louverain (canton de Neuchâtel). Le camp a lieu du samedi 29 décembre au mercredi 2 janvier. Prix Fr. 150.- (170.- non membres) comprenant: Voyage + pension et festivités, avec l'entrée, le 2 janvier, au Théâtre municipal de Lausanne.