

Zeitschrift: Domaine public

Herausgeber: Domaine public

Band: - (1976)

Heft: 355

Artikel: Détente illusoire

Autor: [s.n.]

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-1023622>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 21.02.2026

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

septies, deuxième alinéa, de la Constitution, par un article 31 sexies nouveau).

On constate que, malgré l'urgence de la question (l'indice des loyers n'a-t-il pas progressé dans notre pays notablement plus vite que l'indice général des prix à la consommation ces dernières années ?), l'Exécutif central est allé jusqu'au bout des réserves d'attentisme que lui garantissent les normes légales, pour finalement, le 25 février dernier, proposer le rejet de l'initiative à laquelle serait finalement opposé un contreprojet.

Sur ce qu'il faut bien appeler une basse manœuvre, deux remarques importantes.

— Lorsqu'il y a un peu moins d'un an, le Conseil fédéral demandait un délai supplémentaire de réflexion d'une année pour prendre position face à l'initiative, c'était pour, soutenait-il, avoir le temps de mesurer les premiers effets de l'entrée en vigueur de la nouvelle loi d'encouragement à la construction de logements. Le prétexte avait, à l'époque, paru faible : à l'évidence, les effets en question n'allaiant pas être suffisamment visibles, au point d'imposer des conclusions, au bout d'une année seulement. Et en fait, aujourd'hui, « pénurie » ou pas (voir annexe ci-contre), loi d'encouragement à la construction ou pas, les locataires, et les plus défavorisés en première ligne, subissent dans des conditions toujours aussi difficiles, la loi des propriétaires.

Veut-on quelques exemples des points de friction les plus criants ? Les associations de locataires signalent des tentatives systématiques de faire signer aux locataires des engagements courant sur une durée incompatible avec la conjoncture économique (comment un ouvrier, peut-être guetté par le chômage, pourrait-il signer valablement un bail de cinq ans ?), des manques fréquents dans l'entretien de la chose louée, des abus de plus en plus fréquents à la fin des contrats au chapitre des dégâts (régulièrement et souvent indûment mis à la charge des locataires), des problèmes nombreux posés par une recrudescence des ventes d'appartements.

A l'évidence, si l'on tient compte également du

niveau des loyers, la situation n'est pas telle que l'on puisse se passer d'un contrôle des loyers. Il fait rappeler que celui-ci avait disparu en 1965 à la suite d'un vote de la droite parlementaire, et les dispositions entrées en vigueur en 1972, et concernant les abus dans le secteur locatif, ne sont pas telles qu'elles assurent une protection suffisante dans ce secteur.

— L'état des travaux de rédaction du contreprojet du Conseil fédéral, qui sera opposé à l'initiative, et dont la publication — faute, semble-t-il, d'un accord assez général sur le sujet — est remise de quinzaine en quinzaine, inspire également les plus vives inquiétudes. Face à un texte des initiateurs proposant indubitablement un progrès, les spécialistes (commission consultative), consul-

tés par le gouvernement, paraissent décidés à se cantonner à un « nouvel » article 34 septies à peine modifié, assorti d'un arrêté sur les abus tout aussi mou. C'est l'ébauche de la manœuvre, aujourd'hui bien connue, qui consiste à paralyser toute réforme sérieuse en soumettant au peuple à la fois une initiative et un contreprojet calculé sur mesure pour aboutir à un double « non » lors de la consultation (cf. la votation sur l'assurance-maladie). Voir à qui profite le crime : il en résulterait à n'en pas douter un « vide juridique » en 1977 (échéance de l'arrêté sur les abus) dont ne manqueraient pas de profiter les milieux immobiliers...

Locataire, il est plus tard que tu ne le penses !

Détente illusoire

L'apparition de logements vacants sur le marché helvétique permet à certains de conclure à une détente sur le front des loyers. Dans la foulée, on prétend que l'amélioration de l'arsenal législatif destiné à protéger les locataires est de moins en moins urgente, voire bientôt inutile. Qu'en est-il en réalité ? La « détente » est non seulement insignifiante, mais elle ne touche pratiquement pas les catégories de la population les plus touchées par la récession. Dans le canton de Vaud, par exemple, les petits appartements d'une et deux pièces représentent plus du 66 % du total des appartements offerts (au 12 février) ; pour les appartements anciens, cette proportion passe à plus de 72 %. On doit donc constater que les difficultés qu'éprouvent les familles et les personnes à la recherche d'un grand appartement sont pratiquement demeurées les mêmes, « détente » ou pas détente !

Faut-il rappeler les conclusions auxquelles l'Union de Banques Suisses est parvenue (« Notices économiques » de janvier 1976) en analysant la composition de l'ensemble des propriétaires des quelque 80 000 logements vides recensés : pour 25 000

d'entre eux, il s'agit d'« investisseurs » institutionnels (fonds de placements, compagnies d'assurances et caisses de retraites) ; pour 15 000, des entreprises générales de construction derrière lesquelles se trouvent de puissantes sociétés financières ; pour 20 000 à 25 000, des propriétaires financièrement solides ; pour 15 000 à 20 000, des propriétaires qui pourraient rencontrer de sérieuses difficultés. Et l'UBS de préciser que les trois premières catégories préféreront accepter une perte d'intérêt sur leur capital (« qu'ils compenseront par les bénéfices réalisés auparavant »), plutôt que de baisser les prix ou les loyers, ou de vendre leurs immeubles à perte... Illusoire « détente » !

Une analyse de l'Association vaudoise des locataires portant sur les 580 logements d'une à quatre pièces, non subventionnés, offerts à Lausanne par la Centrale vaudoise du logement le 19 février 1976 confirme largement ce diagnostic, si l'on sait en effet qu'il apparaissait que, parmi les appartements neufs, les « une pièce » (loyer moyen Fr. 456.—) et les « deux pièces » (loyer moyen Fr. 636.—) représentaient 48,6 % du total des offres (même proportion, « grosso modo », pour les appartements anciens à relouer !)...