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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 43 (1970)

Heft: 11

Artikel: La contrainte et le dynamisme

Autor: J.-P.D.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-126988

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: 14.07.2025

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

La contrainte et le dynamisme

Au cours de la dernière session des Chambres fédérales, deux importants problèmes relatifs à l'économie immobilière ont été évoqués. Le premier concerne l'adoption définitive de la loi limitant le droit de résiliation du bailleur et le second le régime d'autorisation pour l'acquisition d'immeubles par des personnes domiciliées à l'étranger.
Au sujet de la limitation du droit de résiliation, on constate qu'après un très long débat les Chambres fédérales sont parvenues finalement à un compromis (le texte adopté définitivement figure en pages intérieures). La limitation du droit de résiliation du bailleur, qu'on appelle plus simplement la protection des locataires, a fait couler passablement d'encre. Progressivement, la discussion de ce projet de loi est sortie de son contexte primitif qui était simplement de fixer certaines règles limitatives au droit que possède le bailleur de mettre fin au contrat de bail. Les débats ont été utilisés pour diviser les Chambres fédérales entre réactionnaires et partisans des locataires; beaucoup ont voulu y voir une cristallisation d'une opposition fondamentale entre les deux principales régions linguistiques du pays. On a surtout accusé le Conseil des Etats de se conduire de manière rétrograde et de se montrer hostile à tout progrès social, pour la simple raison que la Chambre haute estimait nécessaire d'adopter une solution conforme au droit.
Le compromis a été finalement voté sans grand enthousiasme. Dès le moment où il s'agit d'imposer une mesure restrictive à l'économie immobilière, il est nécessaire que cette mesure soit la moins nuisible possible. A cet égard, la formulation retenue, principalement sous l'influence du Conseil des Etats, doit être jugée heureuse. Quant à la

---

Les assainissements coûtent cher, en effet, étant donné que les inévitables frais des droits de propriété sont à indemniser par la collectivité, à condition qu'aucune plus-value n'en résulte.
Le Gouvernement fédéral de l'Allemagne de l'Ouest se rendit compte que l'assainissement des constructions existantes ne pouvait se réaliser sans l'octroi massif de moyens publics.
Cet octroi, cependant, est considéré comme la conséquence inévitable des nombreux changements des structures, tel que l'augmentation des employés dans le secteur des services publics, l'accroissement constant de la circulation, etc.
En connexion avec la nouvelle loi, le Gouvernement fédéral précise entre autres que, dans l'intérêt d'un accroissement constant de l'économie, on ne devrait pas se borner à la construction d'habitations à loyer modéré, mais entreprendre enfin la rénovation planifiée des quartiers urbains dont la réalisation devrait être prévue dans la planification financière et économique à moyen terme. Maints aspects de ces réflexions nous concernent également. Nous devrions en effet examiner si l'assainissement des constructions urbaines n'est pas retardataire, chez nous aussi, et si l'on ne pourrait pas mieux y remédier.

ASPAN.

Les locaux fermés de toutes parts s'aérent le plus efficacement à l'aide du ventilateur

VELUX

pour petits locaux.

Vous aérerez le plus aisément possible les chambres de bain, les WC, les locaux de second plan, les halls - bref tous les locaux dépourvus de fenêtres, en utilisant le ventilateur VELUX pour petis locaux.

Construit très simplement, le ventilateur VELUX pour petits locaux se manie très simplement aussi. Il s'incorpore, sans grande peine, à tout les toits plats.

Le ventilateur VELUX pour petits locaux permet aussi à la lumière de pénétrer dans les pièces sans fenêtre - car sa coupole est en verre acryle transparent.

Demandez-nous la documentation détaillée.

VELUX

A. Kully AG, Glasdachwerke, 4632 Trimbach
Téléphone 062 - 21 39 01

705 *RD*

véritable portée de cette loi, il est permis d'en douter. L'acquisition d'immeubles par des personnes domiciliées à l'étranger ou plus simplement et du nom de son inspirateur, la lex von Moos. Ce sujet a une importance considérable. Le régime d'autorisation institué en 1961 suscite, spécialement dans les cantons romands, certains obstacles à la construction de logements et empêche que dans les régions affectées par la pénurie de logements, on puisse faire usage de tous les capitaux disposés à s'investir dans le logement. En réclamant un allégement du régime institué, les milieux immobiliers romands n'entendent pas laisser libre cours à une forme de spéculation. Il ne s'agit pas non plus de confier aux étrangers le soin de régler un problème relevant de notre économie nationale. Il s'agit au contraire de permettre, sous certaines conditions, que les capitaux étrangers puissent jouer un rôle d'appoint et de régulateur dans l'offre de nouveaux logements sur le marché.

On sait que ce régime d'autorisation fondé sur un arrêté fédéral vient à échéance au 31 décembre 1970. Le Conseil fédéral est décidé à le proroger pour une durée de cinq ans. Le Conseil national est resté sourd aux propositions d'allégement. Quant au Conseil des Etats, sur proposition de sa commission, il a accepté à une faible majorité (15 voix contre 13) d'apporter certains allégements dans la version de l'arrêté prorogé, en ce sens que les personnes domiciliées à l'étranger pourraient investir des capitaux soit dans la construction de logements à loyer modéré, soit dans l'acquisition d'immeubles à loyer modéré et cela dans les régions affectées par la pénurie de logements. A propos de cette décision, on peut se demander si les détracteurs du Conseil des Etats ont véritablement raison ou si au contraire la Chambre haute est plus perméable que le Conseil national à une compréhension des problèmes? Cela d'autant plus que le Conseil national a décidé de ne pas suivre le Conseil des Etats dans ses propositions d'allégement.

Quelques remarques à l'égard de cette protection des locataires et de la lex von Moos. Les solutions retenues ne peuvent être qualifiées de positives à l'égard du secteur immobilier. Le moins que l'on puisse dire au sujet de la limitation du droit de résiliation est qu'elle n'encourage pas les capitaux à s'investir dans la construction de nouveaux logements, seule façon de résoudre véritablement le problème. Quant au régime strict d'autorisation, il écarte une possibilité importante de bénéficier de nouveaux investissements qui seraient à même de faciliter une offre supérieure de nouveaux logements.

Quant au Conseil des Etats, il faut constater que celui-ci a su faire preuve d'un certain réalisme. En effet, sur le plan de la limitation du droit de résiliation, il s'est efforcé de retenir une solution qui soit conforme au droit et dont les effets restrictifs soient les moins négatifs possibles. Au sujet de la lex von Moos, il a tout de même admis qu'un allégement important soit apporté au régime d'autorisation, de manière que les investisseurs étrangers aient une plus grande liberté dans notre pays.

Quant à la minorité romande aux Chambres fédérales, celle-ci a tenté d'obtenir dans le cadre de la limitation du droit de résiliation une solution dont les effets négatifs auraient été extrêmement dangereux. Sur le plan de la lex von Moos, il faut reconnaître qu'elle s'est rangée à la

A. BASTIAN

Chauffage
Ventilation
Sanitaire
Tubage de cheminées

Place Chauderon 3
1003 LAUSANNE
Tél. (021) 22 69 17

— Bureau d'études et réalisation d'installations tous systèmes

— Spécialiste du chauffage MONOTUBE, système ATLANTIC

— Installations de MINI-CHAUFFAGE pour villas, chalets, week-end, maisons de campagne, fermes, etc., avec les trois possibilités, à savoir:

CHAUFFAGE – CUISSON – EAU CHAUDE

Devis gratis et sans engagement

La solution de l'avenir

RÉGAFLEX

Réfection de cheminées par chemisage intérieur, **sans joints,** avec tube flexible en acier CHROME-NICKEL.

S'introduit facilement par le haut de la cheminée **sans ouverture intermédiaire.**

Dans les immeubles neufs: économie de place et rendement supérieur de la cheminée.

DEVIS GRATIS ET SANS ENGAGEMENT

---------- à découper ----------

☐ Veuillez m'envoyer une documentation Régaflex.

☐ Veuillez m'envoyer une documentation Atlantic.

☐ Je désire votre visite sans engagement.

Nom _____

Tél. ( ) _____

Adresse _____

quasi-unanimité derrière des propositions allant dans le sens d'un assouplissement des dispositions fédérales en vigueur.

Sur ces deux attitudes, une question mérite d'être posée: le problème de la protection des locataires ayant été singulièrement agité par les députés romands, ceux-ci ont-ils pu être pris au sérieux sur le problème de la lex von Moos? Si la première question avait peut-être été abordée avec moins de légèreté et moins de revendications criardes, il est possible que le point de vue des Romands aurait peut-être triomphé au sujet du régime d'autorisation, offrant par là un moyen supplémentaire à la construction de nouveaux logements. J.-P. D.

Publications spéciales de la revue «Habitation»

L'encouragement à la construction de logements

Rapport des groupes d'experts I-V à la Conférence nationale concernant la construction de logements, 1967 **15 fr.**

L'habitation dans le cadre de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire

Publié avec l'appui du Groupe de Suisse occidentale de l'ASPAN et de la Section romande de l'USAL. J.-P. Vouga, architecte **5 fr.**

Réflexions sur une région urbaine

Résumé de la conférence donnée à la FAS, Sections romande et genevoise, le 28 avril 1967, à Montreux. Léopold Veuve, architecte FAS-SIA **5 fr.**

La famille et le logement

Enquête de l'Office cantonal vaudois du logement avec le concours de l'UIA (Union internationale des architectes) et de l'USAL (Union suisse pour l'amélioration du logement), Zurich et Lausanne 1960 **10 fr.**

Analyse de quelques tissus urbains anciens

Ecole polytechnique fédérale de Lausanne **15 fr.**

Un nouveau droit pour notre sol

Documentation de la Fédération des Eglises protestantes de la Suisse **10 fr.**

Toutes ces publications peuvent être obtenues auprès de la Rédaction de la revue, place de la Riponne 10, Lausanne.