

COMITÉ SUISSE CONTRE L'ÉTATISATION DU LOGEMENT

Case postale 173
1001 LAUSANNE

Article No 1

SERVICE DE PRESSE

Vers une votation populaire sur le logement

Parmi les objets en votation le 25 septembre prochain, l'initiative dite pour une protection efficace des locataires et le contre-projet du Conseil fédéral ne manqueront pas de retenir l'attention. L'initiative réclame un contrôle généralisé des loyers et des fermages : la fixation ou l'augmentation seraient soumises à autorisation. Sur le plan de la résiliation, celle-ci pourrait être déclarée nulle. Si le congé s'avère justifié mais entraîne néanmoins des conséquences pénibles, l'annulation serait également possible. Le contre-projet du Conseil fédéral vise quant à lui à permettre que la législation réprimant les abus dans le secteur locatif s'applique à l'ensemble de la Suisse. C'est le cas à l'heure actuelle mais en vertu de l'arrêté sur la surveillance des prix. Cette situation exceptionnelle et provisoire devrait devenir ordinaire et permanente, cela grâce à un amendement constitutionnel.

Annoncée en mars 1972, l'initiative est déposée à la Chancellerie fédérale le 30 juin 1973. Elle est appuyée par 142'190 signatures valables dont 36'913 proviennent du canton de Berne, 26'387 du canton de Vaud et 25'028 du canton de Genève. Au moment du dépôt de l'initiative, la situation du logement présentait de nouveaux logements dépassant 80'000 unités. Depuis lors chacun sait que cette situation s'est considérablement modifiée. Quelques chiffres suffiront à le montrer :

- logements vacants : de 11'477 en 1973, ils passent à 40'473 dans l'ensemble de la Suisse et selon les sources officielles;
- nouveaux logements : on dénombre en 1973 81'865 nouveaux logements contre 34'158 en 1976; si à fin 1973, 82'043 logements étaient en construction, ils ne sont plus que 32'539 à fin 1976;
- si entre novembre 1973 et novembre 1974, l'indice des loyers augmente de 9,7 %, la hausse est de 1,8 % de novembre 1975 à novembre 1976.

Toutes les autres indications ayant trait au logement confirment la tendance générale : une modification profonde depuis 1973 dans le sens d'une raréfaction de la demande de logements et une diminution de l'offre. On ne saurait donc plus parler à l'heure actuelle de pénurie. Or, l'initiative dite pour une protection efficace des locataires vise précisément à combattre les effets de la pénurie. Celle-ci n'existant plus, on ne peut que rejeter l'initiative.

Lausanne, le 16 juin 1977 D/mb

COMITE SUISSE CONTRE L'ÉTATISATION DU LOGEMENT

Case postale 173
1001 LAUSANNE
Tél. 021 / 22 09 42
C.C.P. 30-10500

Article No 2

REPARTITION DE LA PROPRIETE

La plus large répartition de la propriété immobilière et foncière est un objectif de la plupart des milieux politiques, qu'ils soient de droite ou de gauche. Le désir de chacun de devenir propriétaire de son logement est une préoccupation de bon nombre de chefs de famille.

Pour certains partisans de l'étatisation du logement, la propriété est très mal répartie en Suisse. Quant à vouloir devenir propriétaire de son logement, mieux vaut ne pas y penser, tant la somme dont on doit disposer est élevée.

Qu'en est-il de la répartition de la propriété ? En se référant au recensement des logements de 1970, on dénombre 563'000 propriétaires de maisons comprenant un ou plusieurs logements et 12'000 propriétaires de leur appartement. Depuis 1970 ces chiffres ont certainement augmenté, notamment par suite de l'extension de la propriété par étage. Le nombre des propriétaires de leur logement varie fortement d'un canton à l'autre. En fonction du nombre total de logements, on relève tout en haut de l'échelle le canton d'Appenzell Rhodes-intérieures avec 60,3 % de logements occupés par leur propriétaire et tout en bas le canton de Genève avec 9 %. Parmi les cantons romands, celui du Valais occupe la deuxième place avec 55,4 %. Il est suivi par Fribourg (37,7 %), Vaud (21,4 %), Neuchâtel (16,7 %), Genève fermant la marche avec comme déjà indiqué 9 %.

On peut remarquer, selon ces indications, que la propriété immobilière n'est pas en Suisse le luxe d'une petite minorité qui serait propriétaire de la quasi-totalité du patrimoine immobilier existant. Il faut que cette large répartition soit maintenue et surtout développée afin de permettre à un nombre sans cesse grandissant de personnes de devenir propriétaire de son logement. Pour acquérir son logement il faut certes faire preuve d'une volonté d'épargner. Mais il est inexact de prétendre que le coût de l'opération est si exorbitant qu'il décourage même les plus opiniâtres. Grâce à notre système d'économie libérale, on peut construire ou acquérir son propre logement par l'intermédiaire d'entreprises spécialisées et dans de relativement bonnes conditions. Il existe également depuis quelques années une législation fédérale ayant entre autres objectifs pour but de faciliter l'accession à la propriété de logements. Le recours à cette législation et aux moyens efficaces qu'elle offre n'a été jusqu'à ce jour que peu mise à contribution. Pour modifier cet état d'esprit, il serait souhaitable que dans certains cantons romands, où la propriété immobilière doit encore être largement répartie, on crée un climat psychologique plus favorable à l'accession à la propriété immobilière en encourageant réellement ceux qui prennent le risque de devenir propriétaire de leur logement.

Lausanne, le 29 juin M/mb

COMITE SUISSE CONTRE L'ÉTATISATION DU LOGEMENT

Case postale 173
1001 LAUSANNE
Tél. 021 / 22 09 42
C.C.P. 30-10500

Article No 3

La législation contre les abus dans le secteur locatif

L'arrêté fédéral instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif est entré en vigueur le 7 juillet 1972. Comme son nom l'indique, cet arrêté est destiné à réprimer les abus qui pourraient être commis par les propriétaires soit dans le domaine des loyers soit dans l'exigence de prétentions exagérées à l'égard des locataires. Contrairement aux mesures légales antérieures, l'arrêté de 1972 ne vise pas à instaurer un contrôle des loyers mais à permettre aux locataires de se défendre contre d'éventuels abus.

Comment ces moyens de défense peuvent-ils être mis en oeuvre ? Lorsque le propriétaire désire augmenter le loyer ou émettre une prétention comme par exemple une diminution de la surface des locaux loués, il est tenu d'utiliser une formule officielle qui comprend plusieurs rubriques permettant au locataire de se rendre compte de ce qui lui est demandé. Une hausse de loyer comme une nouvelle prétention ne pourront devenir effectives que pour l'échéance du contrat de bail. Sous peine de nullité, la notification doit être adressée au locataire en respectant au minimum le délai de résiliation. Lorsqu'il estime qu'il y a abus, le locataire saisit la commission de conciliation. Si propriétaire et locataire ne parviennent pas à liquider leur différend à ce stade de la procédure, le recours à l'autorité judiciaire demeure possible.

Depuis son entrée en vigueur, combien de cas ont-ils été examinés par les commissions de conciliation ? Il est possible de le savoir pour chaque canton romand en consultant la statistique établie pour chaque semestre par l'Office fédéral du logement. Depuis le 1er juillet 1972 jusqu'au 31 décembre 1976, le nombre de cas examinés par les commissions de conciliation dans les cantons romands est le suivant :

Cantons	Contestations enregistrées				
	2ème semestre 1972	1973	1974	1975	1976
Fribourg	27	383	889	807	313
Vaud	399	1320	1896	1591	1166
Neuchâtel	218	493	924	359	206
Valais	3	145	269	316	126
Genève	1256	2535	1776	2825	2530
Suisse	3089	11353	14604	12192	8033

Comme l'indique le tableau ci-dessus les commissions de conciliation sont fortement sollicitées en période d'augmentation de loyer. Elles le sont moins en période de stabilité : 1974 et 1976 illustrent cette constatation :

La protection des locataires existe dans les faits depuis maintenant cinq ans. Elle durera au minimum encore cinq ans puisque les Chambres viennent de proroger l'arrêté de 1972 pour une nouvelle durée de cinq ans. Qui plus est, les locataires savent y recouvrir lorsque le besoin s'en fait sentir.

Lausanne, le 13 juillet 1977 /J/mb

COMITE SUISSE CONTRE L'ÉTATISATION DU LOGEMENT

Case postale 173
1001 LAUSANNE
Tél. 021 / 22 09 42
C.C.P. 30-10500

En prévision du 25 septembre 1977...

... des arguments et les faits (No 1)

(Arguments tirés de Droit au logement No 13 juin 1977
page 4)

Ils disent :

- 1) L'initiative seule permet de faire annuler une résiliation de bail lorsque le propriétaire n'a pas de justes motifs de donner le congé.

En réalité :

Comment définir les justes motifs sans tomber dans l'injustice sociale ? Il n'est pas concevable de donner une liste exhaustive des justes motifs. Par conséquent si on en oublie, certains locataires profiteront de cet oubli alors que d'autres devront quitter leur appartement car il y a un juste motif. Les faits montrent que d'une part plus de 90 % des résiliations sont notifiées par les locataires et dans leur grande majorité en dehors de l'échéance contractuelle. D'autre part, la loi protège actuellement les locataires contre les résiliations injustifiées (article 267 a et ss du CO). Enfin ce qui importe, c'est moins une protection absolue que la possibilité pour le locataire de choisir son logement.

Ils disent :

- 2) L'initiative seule permet de prolonger le bail même en cas de congé justifié si celui-ci a des conséquences pénibles pour le locataire ou le fermier.

En réalité :

Le locataire est désormais seul à pouvoir décider quand prendra fin le contrat de bail. Même les justes motifs peuvent n'avoir aucune importance. Une telle exclusivité accordée au locataire a pour conséquence d'obliger des locataires et des propriétaires qui se détestent à cohabiter. L'initiative est pourvoyeuse de conflits.

Ils disent :

- 3) L'initiative seule contraint propriétaires et gérants qui voudraient augmenter les loyers à soumettre leurs comptes à l'autorité compétente.

En réalité :

Le contrôle de l'Etat sur les loyers a pour conséquence d'empêcher tout dialogue entre propriétaires et locataires. Il faudra s'en remettre à l'Etat pour obtenir ce que propriétaires et locataires peuvent actuellement décider entre eux. Les loyers

contrôlés par l'Etat n'augmenteront peut être plus ou moins vite mais le confort et l'entretien des logements n'augmenteront plus non plus.

Ils disent :

- 4) L'initiative seule permet d'empêcher une hausse des loyers lorsque le rendement de l'immeuble est déjà suffisant, lorsque les logements ne sont pas entretenus lors d'un simple changement de locataire ou encore d'une vente d'immeuble.

En réalité :

La valeur d'un immeuble ou d'un logement sera fixée par des fonctionnaires dans toutes les hypothèses évoquées par les partisans de l'initiative. La décision de ces fonctionnaires sera susceptible de recours à l'échelon du canton et de la Confédération. Combien cela va-t-il coûter ? Les auteurs de l'initiative ne le disent pas de crainte d'effaroucher le locataire-contribuable. On peut être certain que c'est par centaines de millions qu'il faudra compter pour assurer le contrôle de tous les logements voulu par l'initiative.

Ils disent :

- 5) L'initiative seule abolira le système actuel où c'est le locataire qui doit à ses risques et périls contester la hausse de loyer abusive qui lui est notifiée.

En réalité :

L'initiative prend les locataires pour des irresponsables ou des incapables auxquels l'Etat doit se substituer. Or les faits prouvent que les locataires savent parfaitement défendre leurs intérêts : les contestations de hausses de loyer ou de nouvelles prétentions s'élèvent à 49'271 entre le 1er juillet 1972 et le 31 décembre 1976 pour l'ensemble de la Suisse. Quant aux risques et périls assumés par le locataire, une telle affirmation est grossièrement fautive : toute résiliation est nulle pendant les deux ans qui suivent la contestation du locataire.

Ils disent :

- 6) L'initiative seule permet de fixer le loyer des logements neufs à un niveau raisonnable, en excluant la prise en compte d'un prix excessif du terrain ou d'un coût de construction exagéré.

En réalité :

Pour permettre le contrôle du loyer d'un logement neuf,

l'initiative entraîne également le contrôle du prix des terrains et de toutes les prestations ou fournitures du secteur de la construction. L'initiative aboutit non seulement à l'étatisation du logement mais encore à la nationalisation d'une bonne partie de notre économie nationale. Est-ce qu'il faut vraiment en arriver là, c'est-à-dire à changer la société - comme l'écrit "Domaine public" avec son irrésolution habituelle - pour établir une protection des locataires qui existe déjà dans la loi et dans les faits ? NON

NON à l'étatisation du logement;

NON à l'initiative anachronique pour une protection illusoire des locataires !

Juillet 1977



COMITE SUISSE CONTRE L'ÉTATISATION DU LOGEMENT

Case postale 173
1001 LAUSANNE
Tél. 021 / 22 09 42
C.C.P. 30-10500

Article No 5

Supercherie pour les fermages

Dans son numéro du 30 juin 1977, "Domaine public" écrit sous le titre "Un réformisme authentique": "sans hésitation, il faut classer l'initiative "pour une protection efficace des locataires" au rang des propositions qui tendent à changer la société. Ce texte frappe le système de plein fouet". L'initiative est donc un moyen, parmi les nombreuses recettes proposées jusqu'ici, de faire enfin la révolution. Cette déclaration de guerre enflammée rejoint les propos tout aussi brûlants du Conseiller national Ziegler qui, à propos du prélèvement de la plus-value en matière d'aménagement du territoire, déclarait au Parlement (BCN 1974 p. 135) que "la récupération de la plus-value est une démarche nécessaire, importante, inespérée vers une transformation, dans le sens du socialisme démocratique du régime de la propriété du sol.". Le 13 juin 1976, on a vu ce que pensait le peuple de semblable déclaration : la loi fédérale sur l'aménagement du territoire a été rejetée.

Pour faire la révolution, tous ceux qui l'ont réussie vous diront qu'il faut s'appuyer sur les ouvriers et les paysans. Que le révolutionnaire soit avec eux comme le poisson dans l'eau ! Cette tactique n'a pas échappé aux révolutionnaires de la soi-disante protection efficace des locataires: Les paysans avec nous, clament-ils sur tous les toits ! Et c'est pourquoi toute la propagande en faveur de l'initiative ne manque pas de joindre chaque fois les fermiers aux locataires. Voilà la pâte révolutionnaire qu'il faut malaxer pour remporter enfin la victoire. Malheureusement MM. Mao Tsé Toung ou Lénine n'ont vraiment pas de chance avec la Suisse. Il est très rare que leurs théories se vérifient. Le plus souvent elles tombent à faux comme c'est le cas en matière de fermage.

Si dans la propagande des partisans de l'initiative, des clins d'oeil sont adressés sans relâche aux fermiers, il faut bien admettre qu'ils ressemblent fort au coup de pied de l'âne. Comme les locataires, les fermiers doivent être protégés, soutiennent les partisans de l'initiative ! Une telle affirmation est mensongère à un double titre : d'une part il existe une protection des locataires. La législation contre les abus dans le secteur locatif est là pour le prouver. Par ailleurs il existe depuis 1960 une loi fédérale sur le contrôle des fermages agricoles. L'article 2 de cette loi précise que baillieur et fermier sont tenus de faire autoriser officiellement le fermage. Suit l'énumération de tous les cas dans lesquels ce contrôle des fermages s'exerce. Le Recueil des lois fédérales du 22 janvier 1973 publie en outre la loi fédérale du 6 octobre 1972 modifiant le droit civil rural. Cette loi modifie à son tour plusieurs autres lois. Il s'agit notamment de celle du 12 juin 1951 sur le maintien de la propriété foncière rurale : aux termes de cette modification, les baux à ferme doivent être conclus pour une durée minimum de six ans.

Ils sont renouvelables de trois ans en trois ans. Si la résiliation a des conséquences pénibles pour le fermier, le bail peut être prolongé pour trois ans. Dans la règle, le délai de congé est d'une année. On doit conclure qu'en ce qui concerne le contrôle de fermage, celui-ci est déjà réalisé dans la loi. Il en va de même de la protection contre les résiliations puisque lorsqu'elles ont des conséquences pénibles, le fermier obtient une prolongation. En matière de fermage, la protection existe elle aussi comme en ce qui concerne les locataires, de sorte que c'est une supercherie que de tenter de faire croire que les fermiers seraient sans protection.

Lénine, Mao Tsé Toung et leurs pâles émules helvétiques font une fois de plus chou blanc. Ce n'est sûrement pas la dernière : le progrès social va plus vite que l'obstination.

Lausanne, le 10 août 1976 M/mb

Case postale 173
1001 LAUSANNE
Tél. 021 / 22 09 42
C.C.P. 30-10500

Médecins ou charlatans ?

Il y a deux façons de soigner un malade : lui administrer des médicaments ou secouer le thermomètre jusqu'à ce qu'il redescende à un niveau normal. La première des méthodes entraîne généralement la guérison, la deuxième conduit à coup sûr à la mort.

Selon les milieux qui appuient l'initiative "pour une protection efficace des locataires", le marché du logement est malade. Malade de quoi? Des hausses de loyers injustifiées et des résiliations abusives des baux, prétendent-ils. Manifestement, ces docteurs se trompent dans leurs diagnostics. Les statistiques officielles le prouvent, les loyers sont stables depuis bientôt une année. Quant aux résiliations de baux, le simple bon sens, à défaut de statistiques, indique que dans l'état actuel du marché du logement, les locataires sont dans une position plus confortable que les propriétaires. Ils ont à leur disposition une pléthore de logements vacants - près de cinquante mille - qui les mettent à l'abri de résiliations abusives.

Or, que veulent nos docteurs-miracles ? Non seulement ils se trompent dans leurs diagnostics, mais encore croient-ils qu'en secouant le thermomètre la fièvre tombera. Conçue en période de surchauffe, l'initiative "pour une protection efficace des locataires" n'a plus du tout sa raison d'être. Et si le marché du logement devait une nouvelle fois se tendre, elle n'y changerait rien. L'initiative veut s'attaquer aux symptômes d'un prétendu mal, d'un mal qui pourrait resurgir. Mais elle en ignore totalement les causes.

La législation existante est suffisante pour prévenir le retour d'éventuels abus. Elle vient d'être renforcée par le nouvel arrêté fédéral, qui donne une arme supplémentaire aux locataires en leur permettant de revendiquer des baisses de loyers, en particulier lorsque le taux hypothécaire diminue. La convention nationale en voie d'élaboration doit, pour sa part, rendre plus harmonieux les rapports entre propriétaires et locataires, avec la création du "bail-type".

Ce n'est pas en resserrant le carcan autour de la propriété immobilière que le problème du logement sera résolu. La guérison du malade passe par l'aide à la réfection et à la modernisation des immeubles, par une politique cohérente de construction de nouveaux logements, par une accession plus facile à la propriété. C'est là que se situent les racines du mal et c'est pour elles qu'il faut des médicaments.

Case postale 173
1001 LAUSANNE
Tél. 021 / 22 09 42
C.C.P. 30-10500

L'initiative "pour une protection efficace des locataires" :
Un titre percutant, mais singulièrement trompeur.

On le sait, le peuple suisse aura à se prononcer le 25 septembre sur une initiative au titre percutant : "pour une protection efficace des locataires".

L'intention est habile, mais singulièrement trompeuse aussi. En effet, certains - nombreux - pourraient en déduire que le locataire, aujourd'hui, est encore livré pieds et poings liés à l'arbitraire des régisseurs et des propriétaires. C'est, du reste, bien l'impression que cherchent à accréditer les promoteurs de cette initiative.

Or, on en est loin. Car, en 1972 déjà, est entré en vigueur l'arrêté fédéral instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif.

Ainsi, lorsqu'un locataire s'estime victime d'un abus, il peut recourir auprès d'une commission de conciliation. Puis, si aucune solution à l'amiable n'intervient à ce niveau, le locataire peut ensuite introduire un recours auprès des autorités judiciaires.

Inutile de dire que locataires ou associations de défense des locataires ont très largement usé, sinon abusé, des possibilités qui leur étaient ainsi ouvertes.

En 1974, par exemple, alors que la pénurie de logements avait atteint son degré maximum, ce ne pas moins de 14'600 recours qui ont été enregistrés. Un chiffre qui souligne bien l'utilité et l'efficacité de cette procédure de recours : les associations de défense des locataires ne l'engageraient pas si fréquemment si elles n'y trouvaient pas leur compte.

Ainsi, en matière " d'abus ", le locataire est déjà véritablement protégé contre toute mesure arbitraire. A cet égard, du reste, il est intéressant de relever que le nombre de ces recours ne fait que diminuer : de 14'604 en 1974, il est tombé à 12'912 en 1975 et à 8'033 en 1976.

C'est bien mettre en évidence le caractère tout à fait anormal et passager de la pénurie que nous avons connue au début des années 70, conséquence directe de la "surchauffe" et de l'inflation qui perturbaient alors tout notre système économique et social. Surtout, les statistiques indiquent que plus de 70 % des recours font l'objet d'un accord à l'amiable. Ainsi, en 1976, sur les 8'033 recours enregistrés, seuls 61 d'entre eux (soit moins de 1 %) ont fait l'objet d'un recours auprès d'un tribunal arbitral.

61 recours auprès des tribunaux, pour une année et pour l'ensemble des locataires suisses : au vu de ces chiffres - officiels bien sûr - qui pourrait encore prétendre, honnêtement, qu'il est vraiment nécessaire et urgent d'offrir "une protection efficace des locataires"?

Case postale 173
1001 LAUSANNE
Tél. 021 / 22 09 42
C.C.P. 30-10500

Paperasse et tracasserie

Une des revendications essentielles des auteurs de l'initiative dite pour une protection efficace des locataires est l'interdiction de toute augmentation de loyer sous réserve d'autorisation. Comment ce principe s'appliquera-t-il par exemple lorsque le propriétaire souhaite augmenter le loyer par suite de travaux de rénovation ? Actuellement dans le cadre des dispositions réprimant les abus dans le secteur locatif, le loyer, fixé après l'exécution de travaux de rénovation peut être contesté par le locataire s'il apparaît excessif notamment au regard du taux choisi pour la rentabilité de l'amortissement des travaux effectués. Ce système est simple et offre des garanties suffisantes aux locataires, tout en favorisant l'entretien des logements. Lorsqu'une procédure administrative aboutissant à une autorisation est nécessaire pour augmenter le loyer dans tous les cas, l'expérience montre que les propriétaires sont peu enclins à prendre l'initiative de travaux de rénovation. Ils incombent le plus souvent aux locataires ou alors ceux-ci revendiquent leur exécution par le propriétaire. Se trouvant dans l'incertitude quant à une éventuelle rentabilité de semblables travaux, le propriétaire prendra préalablement contact avec l'administration pour connaître les nouveaux loyers exigibles après travaux. Suivant la réponse, il est possible que l'affaire s'arrête là. On peut imaginer que l'administration tergiverse pour fournir une réponse précise ou se montre sensible aux intérêts du locataire et n'accorde qu'une hausse insuffisante par rapport à une rentabilité minimum. On peut dès lors comprendre que face à de telles complications, de nombreux propriétaires renoncent à poursuivre l'opération. Le temps passe et le logement continue de se dégrader pour le plus grand malheur du locataire. Pour le cas où ces escarmouches préalables n'auraient pas lieu, on peut distinguer plusieurs éventualités lorsque les travaux sont effectués : le nouveau loyer est nettement insuffisant pour le propriétaire. Celui-ci se lancera alors dans une série de recours pour obtenir satisfaction. Le locataire sera alors dans l'incertitude quant au loyer qu'il devra finalement payer. Autre hypothèse : le locataire juge le loyer excessif. Il recourra pas. Mais il n'en pense pas moins à l'égard du propriétaire et de l'administration. Il rejoint ainsi la cohorte des insatisfaits. Si la loi le permet, le locataire fera recours contre le loyer admissible par suite de travaux de rénovation. C'est alors le propriétaire qui sera dans l'incertitude et il est fort vraisemblable qu'il sera dégoûté à tout jamais de faire des travaux de rénovation.

L'intrusion de l'administration dans les relations entre propriétaires et locataires est source de tracasseries et de paperasse au détriment du dialogue. A l'heure où chacun s'accorde à souhaiter que ce dialogue prenne le pas sur la correspondance anonyme, il est curieux d'observer que l'initiative dite pour une protection efficace des locataires souhaite justement supprimer les contacts directs dans les relations propriétaires locataires. L'initiative marque un recul dans les relations humaines. Et pour le locataire elle n'offre que des perspectives négatives quant à l'entretien de son logement.

COMITE SUISSE CONTRE L'ÉTATISATION DU LOGEMENT

Case postale 173
1001 LAUSANNE
Tél. 021 / 22 09 42
C.C.P. 30-10500

SERVICE DE PRESSE

Article No 9

Le coût d'un déménagement

Le logement revêt une importance considérable pour la vie quotidienne du locataire et de sa famille. Il s'en rend surtout compte lorsqu'il doit déménager. Aux problèmes financiers - trouver un nouvel appartement dont le loyer est supportable - s'ajoutent les problèmes humains: changement d'environnement, intégration dans un nouveau voisinage, nouvelles écoles, etc...

Le législateur considère que le bail à loyer n'est pas un contrat comme les autres en raison de ses implications sociales et humaines. En légiférant contre les abus puis en proposant un contre-projet à l'initiative " pour une protection efficace des locataires", il entend alléger les contraintes qui peuvent peser sur le locataire, en particulier lorsque celui-ci change de logement.

Voyons l'arrêté fédéral sur les abus de juin 1972. Selon ce texte, ne sont abusifs que les loyers qui sont manifestement supérieurs aux loyers moyens réalisés sur le marché libre. Ainsi, une adaptation raisonnable des loyers des anciens appartements à ceux des nouveaux est autorisée. Que veulent les partisans de l'initiative ? Ils demandent que soit réintroduit un contrôle des loyers. Toute augmentation devrait faire l'objet d'une autorisation et le propriétaire ne pourrait l'obtenir qu'en prouvant que ses coûts ont augmenté. Fort bien! Mais que devient le locataire qui entend déménager ou le jeune couple qui veut emménager ? Il suffit de regarder par-dessus la frontière du côté de la France, pour se rendre compte que leur sort n'est pas enviable.

Le contrôle des loyers que veut l'initiative "pour une protection efficace des locataires" entraîne des divergences considérables dans les loyers. Le prix du terrain et le coût de la construction augmentant, les nouveaux appartements sont plus chers. Les loyers des anciens logements, par contre, sont bloqués. Mais ces logements ne sont pratiquement pas entretenus. Aux différences de prix, s'ajoutent donc des différences de confort. Certes, des appartements spacieux, confortables et à bas loyer existent. Mais ils sont pratiquement introuvables. Ils sont souvent sous-occupés. Les locataires - et on les comprend - ne tiennent pas à les abandonner, même si à deux ils occupent un cinq pièces.

Il y a là une injustice sociale que la Suisse a connue après la deuxième guerre mondiale. Elle a été supprimée avec le retour progressif au libre marché du logement. Veut-on retomber dans cet excès, alors que les dispositions existent déjà, qui permettent de lutter efficacement contre les abus ?

Lausanne, le 31 août 1977

COMITE SUISSE CONTRE L'ÉTATISATION DU LOGEMENT

Article No 9

Case postale 173
1001 LAUSANNE
Tél. 021 / 22 09 42
C.C.P. 30-10500

Fausse solution pour un vrai problème

En quatre ans, la construction de nouveaux logements a subi une chute vertigineuse en Suisse : 81'865 en 1973, 34'158 en 1976. Il est probable que cette année, ce chiffre se situera au-dessous des trente mille unités. En même temps, le nombre de logements vacants n'a cessé de croître, pour dépasser - les statistiques précises font malheureusement défaut - le cap des cinquante mille. Nul ne peut contester qu'avec la récession et le départ de nombreux étrangers, le marché du logement a tourné à l'avantage des locataires. L'indice des loyers est stable et les résiliations de baux sont, dans leur grande majorité, le fait des locataires.

Admettons pourtant, par pure hypothèse, que la situation se retourne et qu'une nouvelle pénurie apparaisse. Ce n'est qu'à la lumière de cette hypothèse, qui ne se réalisera en tout cas pas ces prochaines années, que l'on peut apprécier les effets de l'initiative "pour une protection efficace des locataires". Elle prétend limiter les inconvénients qui pourraient en résulter en introduisant un contrôle des loyers et des mesures contre des résiliations de baux données sans justes motifs. Soit dit en passant, tant l'arrêté fédéral contre les abus que les dispositions du Code donnent déjà de solides garanties au locataire. Le contre-projet fédéral à l'initiative et la revision du code entendent les renforcer. Mais l'essentiel de notre réflexion n'est pas là.

Nulle part dans l'initiative il n'est fait allusion à ce qui constitue la racine même du mal : le manque de logements à loyers abordables. Or, on a tout à craindre que si les loyers sont soumis à un contrôle, les constructeurs seront découragés de placer leurs capitaux dans le secteur du logement. La Suisse a vécu cette expérience après la deuxième guerre et ce fut une des raisons pour lesquelles elle abandonna progressivement le contrôle des loyers.

Une politique réaliste du logement doit permettre d'adapter l'offre à la demande. Cette politique existe déjà dans les faits et dans la législation. C'est ainsi que depuis le début de 1974, la Confédération peut intervenir massivement pour assurer la construction de logements sociaux. Ces logements, dont le loyer pourra être abaissé de 20 %, seront à la disposition de n'importe quel locataire. La Confédération a en outre prévu un abaissement supplémentaire de 30 à 40 % pour certaines catégories défavorisées de la population (personnes âgées ou invalides, étudiants). La Confédération a donc les moyens pour rétablir l'équilibre sur le marché du logement si une pénurie survient. C'est une forme de protection qui n'a rien d'illusoire. On ne saurait en dire autant de l'initiative dite "pour une protection efficace des locataires".

Lausanne, le 7 septembre 1977

Case postale 173
1001 LAUSANNE
Tél. 021 / 22 09 42
C.C.P. 30-10500

Artisans, commerçants et protection efficace des locataires

Que désirent en réalité les artisans et les commerçants ?

La gestion d'une entreprise implique tout d'abord une stabilité que procure notamment une durée du bail suffisante. En outre le locataire commerçant ou artisan souhaite pouvoir renouveler le bail également pour une durée suffisante, toucher une indemnité de plus-value pour les travaux effectués, céder son bail à un cessionnaire agréé par le propriétaire. Ces légitimes postulats des locataires commerçants ou artisans ont été insérés avec d'autres règles rédigées clairement et simplement dans la formule du bail à loyer type pour locaux commerciaux agréée par les associations professionnelles et qui fait l'objet d'une convention à l'épreuve depuis plus de 4 ans. Cette solution conventionnelle prévoit également une clause de variation fondée uniquement sur l'indice suisse des prix à la consommation. L'originalité de la formule réside en ce que la conciliation est possible en tout temps.

Face à cette solution, tenant compte des aspirations et des besoins concrets des artisans et commerçants locataires, l'initiative "pour une protection efficace des locataires" apporte un contrôle des prix des loyers et un système d'annulation du congé donné sans justes motifs, source de nombreuses difficultés et procès.

La voie de la négociation et de la convention n'est certes pas parfaite. Elle a l'avantage d'exister. Elle s'inscrit tout naturellement dans le projet de loi en préparation qui permettrait de donner force obligatoire à ces conventions sans contrôle des prix. Le contrôle des prix des loyers serait un premier engrenage qui entraînerait ensuite son application non seulement en matière de loyers, mais de prestations des artisans, commerçants, cafetiers-restaurateurs, pour ne citer que les plus intéressés au bail-type.

Les personnes de profession indépendante ne désirent certainement pas cela et c'est pourquoi elles diront NON à l'initiative pour une prétendue protection efficace des locataires et OUI au contre-projet qui maintient un régime de surveillance dans l'ensemble du pays et qui ne freinera pas le développement des conventions du type de celle qui existe dans le canton de Vaud et qui a fait ses preuves.

Les artisans de la construction en particulier sont les premiers intéressés à une nécessaire liberté, contrôlée certes, dans ce domaine, car l'adoption de l'initiative aurait inévitablement pour effet de freiner la construction et la rénovation d'immeubles, si nécessaire pour surmonter les difficultés des métiers du bâtiment.

Henry Muller

Lausanne, le 7 septembre 1977

Case postale 173
1001 LAUSANNE
Tél. 021 / 22 00 42
C.C.P. 30-10500

Le logement : un service public

Parmi les nombreuses conséquences qu'engendre inéluctablement le contrôle des loyers, il en est une qui mérite une particulière attention : c'est celle qui fait du logement un service public. Expliquons-nous. A partir du moment où l'Etat est chargé de dicter quel doit être le loyer de tel ou tel logement, non seulement il supprime toute liberté pour le propriétaire mais de surcroît, il provoque le désintérêt de ce même propriétaire pour l'entretien de son immeuble. A quoi bon dispenser pour entreprendre des réparations si l'argent mis pour de tels travaux est versé à fonds-perdu ou ne peut être renté que moyennant les critères étroits de l'administration ? Si l'entretien fait défaut, les logements se dégradent et cela au détriment du locataire. Quant aux logements neufs, l'investisseur ou le futur propriétaire y renonceront ou tout au moins modéreront leur programme puisqu'au bout de l'opération, le contrôle étatique limitera le rendement.

Qu'il s'agisse des logements existants ou des nouveaux, le contrôle des loyers provoque une diminution de la qualité et de la production. Or l'Etat ne peut à lui seul remédier à cette situation en se substituant aux propriétaires et en s'improvisant promoteur. La seule manière à laquelle il peut recourir pour tenter d'arranger les choses c'est de multiplier le règlement et les prescriptions : pour éviter la trop grande dégradation du parc immobilier, il exigera des travaux, ordonnera des expropriations pour permettre la construction de cages à lapins par l'intermédiaire de sociétés qu'il contrôlera. Pour limiter les effets de la pénurie, il faudra classer la population en plusieurs catégories : les prioritaires qui ont droit à tel ou tel logement suivant la taille de leur ménage. Les "seconde cuvée" qui doivent se contenter de ce qui reste car ils n'ont pas de critère social à faire valoir. Le logement devient ainsi un service public. L'administration est omni-présente pour tout ce qui touche à l'immeuble et aux rapports entre propriétaires et locataires. Débordée par les demandes pour ceci ou cela elle pare aux plus pressés tout en cherchant à faire de son mieux. Il n'en demeure pas moins qu'elle suscite le mécontentement général car les locataires comme les propriétaires ne peuvent plus s'arranger comme ils l'entendent. L'administration est là, pour tout sanctionner.

L'initiative dite pour une protection efficace des locataires vise en fait à mettre le carcan de l'administration sur les relations entre propriétaires et locataires tout en favorisant la mauvaise qualité des logements. Est-ce vers une telle perspective qu'il faut tendre ou faut-il préférer une solution raisonnable du contre-projet qui vise à généraliser la lutte contre les abus dans l'ensemble du pays ? Pour tout ceux qui ne souhaitent pas voir l'Etat s'occuper d'une tâche nouvelle, le choix est vite fait : NON à l'initiative ? OUI au contre-projet !

COMITE SUISSE CONTRE L'ÉTATISATION DU LOGEMENT

Case postale 173
1001 LAUSANNE
Tél. 021 / 22 09 42
C.C.P. 30-10500

En prévision du 25 septembre 1977...

... des arguments et les faits (No 2)

(Arguments tirés de l'600'000 locataires et fermiers aux urnes,
Comité d'action pour une protection efficace des locataires
et des fermiers : Jean Queloz, Lausanne)

Ils disent :

1) Les propriétaires honnêtes n'ont rien à craindre : l'initiative leur permet de retirer un rendement équitable.

En réalité :

Qui dira ce qu'est le rendement équitable d'un immeuble ? Sur quel critère fonder une telle appréciation ? Au près de quelle administration le propriétaire honnête pourra-t-il requérir la définition du rendement équitable de son immeuble ? Les auteurs de l'initiative ne le disent pas de crainte de créer dans l'opinion publique une répulsion à l'égard d'une initiative aussi tracassière.

Ils disent :

2) Les puissantes sociétés anonymes derrière lesquelles se cachent des bailleurs de fonds sans scrupules ont tout à craindre de l'initiative. "Pour eux les locataires ne sont que des sources de profit. On les chasse sans vergogne lorsqu'ils refusent de se plier aux dictats qu'on leur adresse".

En réalité :

"Les puissantes sociétés anonymes" sont pour la plupart des investisseurs institutionnels qui placent leurs capitaux dans des immeubles pour garantir des prestations sociales qui concernent aussi bien les locataires que les propriétaires. L'accusation selon laquelle les locataires ne sont que "sources de profit", elle est simplement mensongère au regard de la législation qui réprime les abus dans le secteur locatif. Les locataires "chassés sans vergogne" est une affirmation contredite par les dispositions restreignant le droit de résiliation à savoir les articles 267 a et suivants du CO.

Ils disent :

3) "Il est urgent que l'autorité judiciaire puisse annuler les congés injustifiés et non pas simplement prolonger pour peu de temps le bail du locataire afin de lui laisser le temps de trouver un autre logement".

En réalité :

L'annulation d'un congé par l'autorité judiciaire compétente ne garantit par la suppression des problèmes entre un propriétaire et un locataire. L'annulation du congé risque au contraire d'envenimer ces problèmes. Par la suite,

les propriétaires s'entoureront de nombreuses précautions lorsqu'il s'agira de s'engager avec un locataire. Ils refuseront peut-être de conclure un bail avec tel ou tel pour qui les renseignements ne seront pas entièrement positifs.

Ils disent :

- 4) "Aujourd'hui pour beaucoup d'entre-nous (les commerçants), le chiffre a chuté verticalement au point d'être étranglé par des loyers devenus insupportables, les faillites et les liquidations ne se comptent plus. Si un contrôle des loyers avait fonctionné, nous n'en serions pas là".

En réalité :

Les auteurs de l'initiative n'apportent aucun élément de preuve justifiant que les faillites et les liquidations sont provoquées par les loyers. Il en va de même pour l'affirmation selon laquelle les locataires commerçants sont "étranglés par des loyers devenus insupportables". Il est plus juste d'observer que dans la plupart des cas où les locataires commerçants ont revendiqué des baisses de loyer motivées par une diminution des activités, les propriétaires ont consenti de telles baisses préférant conserver le locataire plutôt que d'avoir des locaux vides à louer sur un marché devenu singulièrement pléthorique en ce qui concerne les locaux commerciaux.

Ils disent :

- 5) "Mais l'initiative mettra fin à une autre situation inacceptable : L'autorité contrôle en principe les fermages agricoles et viticoles, seulement c'est le fermier qui doit soumettre son bail au bureau compétent. Il hésitera (et très souvent renoncera) à le faire même en cas d'abus évident de peur que si le fermage est réduit comme excessif, la résiliation suive pour la prochaine échéance".

En réalité :

L'article 2 alinéa 1 de la loi fédérale sur le contrôle des fermages agricoles du 21 décembre 1960 prescrit que "bailleurs et fermiers sont tenus d'autoriser officiellement le fermage..."

L'affirmation des partisans de l'initiative est ainsi contredite par la loi. Quant à la soi-disante crainte des fermiers, il est intéressant d'observer que le bureau vaudois des fermages révèle qu'en 1976 il a reçu 425 requêtes tendant à obtenir l'approbation ou l'estimation de fermages agricoles.

Ils disent :

- 6) "Notre initiative - s'il fallait en croire quelques mystiques - serait excessive". Il faudrait donc lui préférer "la politique conventionnelle". C'est faux! Car il s'agit de la fameuse paix du logement signée en Suisse romande dès 1970. Vous avez bien lu : juste avant l'explosion des loyers, la multiplication des abus en tout genre à commencer par les congés injustifiés, notamment de pure vengeance quand le locataire a osé contester une prétention illicite de son bailleur".

En réalité :

Lorsque la Convention du logement du 4 décembre 1970 a été signée entre les organisations immobilières d'une part et l'Union syndicale suisse d'autre part, la plupart des associations de locataires étaient inexistantes. Au moment de l'établissement des formules de bail à loyer, les partenaires ont accepté de faire appel aux représentants des associations nouvelles de locataires pour négocier ces formules de bail sur le plan cantonal. Il est symptomatique d'observer que dans le canton de Vaud, notamment le secrétaire de l'AVLOCA sollicité

de participer aux pourparlers, a refusé d'y prendre part.

Quant à l'explosion des loyers, celle-ci est essentiellement la conséquence de la situation conjoncturelle. Les statistiques prouvent qu'en ce qui concerne les congés, ceux-ci sont pour la plupart notifiés par les locataires et en-dehors des termes contractuels. Les résiliations dictées par vengeance constituent des abus. Depuis le 7 juillet 1972 le propriétaire qui adopte un tel comportement est soumis aux sanctions pénales de l'Arrêté fédéral instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif (arrêts ou amande).

Ils disent :

- 7) Bien au contraire notre initiative contribuera puissamment à assainir le secteur immobilier. Et de plus elle aidera à "dégeler" les énormes réserves (on parle de 2,5 milliards) de travaux d'entretien trop longtemps différés, d'améliorations intelligentes des logements anciens. De quoi sauver bien des postes de travail".

En réalité :

Aucun représentant romand des associations de locataires n'a daigné prendre part aux travaux d'élaboration de l'Ordonnance fédérale concernant la rénovation de logements. Cette aide a contribué à soutenir à partir de 1974 la conjoncture dans le secteur immobilier. Se pourrait-il qu'une fois leur initiative votée par le peuple et les cantons, les associations de locataires changent de point de vue et encouragent les propriétaires à investir 2 milliards et demi de francs dans le secteur de la construction alors que les loyers seront bloqué pour de nombreuses années ? Au vu de leur comportement antérieur, une telle attitude n'est pas concevable.

COMITE SUISSE CONTRE L'ÉTATISATION DU LOGEMENT

Case postale 173
1001 LAUSANNE
Tél. 021 / 22 09 42
C.C.P. 30-10500

Article No 12

COEXISTENCE FORCEE

Si un congé est justifié mais entraîne des conséquences pénibles pour le preneur, il peut être différé dans son terme ou annulé. Cette revendication contenue dans l'initiative dite pour une protection efficace des locataires ne manque pas de susciter une certaine appréhension même de la part de ceux qui sont censés l'appuyer. Dans la Correspondance syndicale du 7 septembre, on peut lire cette phrase curieuse : "les travailleurs propriétaires d'une maison voteront oui par solidarité". Si les rédacteurs de la CSS prennent la peine de faire une telle recommandation, c'est bien la preuve que pour les travailleurs propriétaires le soutien à l'initiative n'est pas quelque chose qui va de soi.

Une telle réserve se comprend d'autant plus aisément lorsque les travailleurs propriétaires découvrent les exigences de l'initiative dans le domaine des résiliations. Lorsqu'un propriétaire et un locataire habitant le même immeuble ne s'entendent pas, une résiliation pourrait être annulée si elle entraîne "des conséquences pénibles pour le locataire". Le risque existe par conséquent - et de manière plus prononcée pour les petits propriétaires ou les travailleurs-propriétaires qui habitent dans leur propre immeuble - de voir un locataire avec lequel ou ne s'entend pas continuer pourtant d'occuper son logement aussi longtemps qu'il le voudra. En Allemagne, la législation prescrit que lorsque le propriétaire occupe un logement dans son immeuble, le congé donné à un locataire n'a pas à être motivé. Dans l'idée des auteurs de l'initiative, non seulement une telle différenciation est exclue mais la coexistence forcée - autrement dit la "guerre froide" - est une hypothèse tout à fait plausible.

Pour éviter une telle issue, il n'y a qu'un seul moyen : lorsqu'il s'agira de louer un logement, le propriétaire s'entourera de toute sorte de précaution, avant de conclure le contrat de manière à se prémunir le plus possible contre un "mauvais" locataire. Du moment que la résiliation pourra être annulée même en cas de justes motifs on ne saurait reprocher aux propriétaires et notamment aux travailleurs-propriétaires de s'entourer de semblables précautions. Qui pâtira de telles pratiques ? Le locataire bien entendu : au lieu de pouvoir choisir son logement, il risque fort d'être choisi et avec d'autant plus de difficultés qu'il passera - à tort peut-être - pour un mauvais locataire.

Comme en matière de contrôle des loyers, l'initiative contient dans le domaine des résiliations des revendications extrémistes qui tournent finalement au désavantage des locataires. C'est pourquoi il faut dire NON à cette initiative pour une protection faussement efficace des locataires et OUI au contre-projet raisonnable des Chambres fédérales.

Lausanne, le 14 septembre 1977

COMITE SUISSE CONTRE L'ÉTATISATION DU LOGEMENT

Case postale 173
1001 LAUSANNE
Tél. 021 / 22 09 42
C.C.P. 30-10500

Article No 13

Logement

Quand le bâtiment va...

... tout va, assure-t-on. La construction est en effet une sorte de baromètre de la conjoncture. Son activité entraîne à sa suite celle de plusieurs corps de métier, sans compter les interventions des banques et des sociétés d'assurances, ces dernières elles-mêmes d'excellents clients de l'industrie du bâtiment, notamment dans le secteur locatif.

Or, la récession a porté un coup fort dur à la branche. Les investisseurs classiques se tiennent sur une très grande réserve; les entrepreneurs et mêmes les maîtres d'état travaillant sur un plan artisanal ont débauché pas mal d'ouvriers - surtout de la main d'oeuvre étrangère - à tel point qu'on commence à manquer des spécialistes. La relève normale n'est pas assurée non plus, les jeunes ne s'inscrivant qu'avec circonspection pour un apprentissage de maçon, d'installateur sanitaire, de menuisier-poseur, de gypcier-peintre, et j'en passe. Les fabriques de ciment tournent au ralenti, tout comme les briquetteries. Les camions restent sur plots. Bref, on est tout à fait au creux de la vague.

Ce serait donc le moment de relancer ce genre d'activité, alors qu'on vit une certaine sclérose dans le bâtiment et qu'on se confine dans des travaux de réfection sans grande envergure. Qui va encourager cette relance souhaitable ? Il est vrai qu'il semble y avoir assez d'appartements locatifs, notamment dans les catégories à prix élevés. Il faudrait en avoir à prix moyens, mais qui oserait actuellement se lancer dans ce genre d'affaires avant de connaître le sort que peuple et cantons réserveront à l'initiative populaire pour une protection prétendument "efficace" des locataires. Ils en décideront le 25 septembre. Pour le moment, et dès son dépôt, cette initiative a eu des effets paralysants, bloquant les investissements et laissant des capitaux improductifs. La crise s'est donc aggravée dans les secteurs de la construction immobilière. Elle ira s'aggravant encore si l'initiative est acceptée. Qui serait en effet assez fou pour risquer son argent dans le bâtiment locatif, alors qu'il n'y a plus guère de garantie de pouvoir rentrer normalement ses capitaux ?

L'Etat aurait en effet la possibilité d'intervenir à tout propos dans le domaine de la location, de bloquer les prix, de surveiller souverainement la dénonciation des baux à loyers. Au lieu d'être animateur de l'économie - comme c'est en partie son devoir - il en deviendrait le cerbère paralysant. Il n'est guère besoin de réfléchir beaucoup pour reconnaître qu'un régime libéral, assorti d'ententes négociées directement entre propriétaires et locataires, est bien préférable à ce que nous proposent les prétendus "protecteurs" du logement, qui en compromettent en fait le développement la construction, l'entretien, cernant le locataire dans des murs dont il souhaiterait changer et décourageant les investisseurs potentiels. Un "NON" très net s'impose donc le 25 septembre.

René Bovey

COMITE SUISSE CONTRE L'ÉTATISATION DU LOGEMENT

Article No 14

Case postale 173
1001 LAUSANNE
Tél. 021 / 22 09 42
C.C.P. 30-10500

Salariés, dites non à un marché de dupes!

Disons-le d'emblée : les travailleurs doivent disposer d'une protection contre les hausses abusives de loyers.

C'est une question de justice, c'est une question d'intérêt général aussi, car toute économie où certains prix s'enflent sans justification court inévitablement à sa ruine.

Mais cette protection, la législation existante nous la donne : elle a déjà fonctionné et on peut même la rendre plus efficace. La seule restriction est que ces mesures exceptionnelles ne peuvent être prises que dans des temps exceptionnels, c'est-à-dire quand il y a un risque réel que les loyers s'emballent.

Les travailleurs ont-ils alors un intérêt quelconque à accepter l'initiative dite pour une protection plus efficace des locataires qui, en pratique, introduirait un contrôle et un blocage à peu près permanents des loyers ? Non, car ce blocage, ainsi qu'il est facile de le démontrer, se retournerait contre les travailleurs eux-mêmes!

Première raison : la retraite, une bonne retraite, constitue l'une des grandes revendications des travailleurs. Mais il n'y a pas de bonne retraite sans placements dont le rendement suit le niveau général des prix. Voilà pourquoi, jusqu'ici les institutions de prévoyance ont beaucoup investi dans l'immobilier. Bloquer artificiellement les loyers, c'est tout simplement nous préparer des retraites dépréciées. C'est nous servir aujourd'hui une part d'épargne dont nous aurons besoin demain, pour nos vieux jours. Bénéfice de cette opération pour les travailleurs ? ZERO.

Deuxième raison : l'une des principales conquêtes des travailleurs a été l'adaptation des revenus au coût de la vie. Or, dans l'indice officiel des prix, les loyers jouent un grand rôle. Cela veut dire que toute hausse des loyers se répercutera, à un moment donné, sur les salaires. Elle est donc finalement compensée. Encore une fois, en cas d'acceptation de l'initiative, quel serait le bénéfice pour les travailleurs ? ZERO.

Troisième raison : pour faire respecter le blocage des loyers, il faudrait, de toute évidence, une organisation administrative, donc des fonctionnaires et des bureaux nouveaux, à travers notre bordereau d'impôts. Bénéfice ? moins que ZERO!

Quatrième raison : quantité de travailleurs vivent de l'industrie de la construction. Beaucoup d'autres en vivent indirectement. Il est bien évident que si les placements immobiliers dont le principal intérêt réside dans le maintien de la valeur épargnée ne jouissent plus de cet atout, la construction va connaître dans le futur des jours encore plus sombres. Ce sera le chômage pour de nombreux Suisses. Une fois encore quel serait le bénéfice de l'acceptation de l'initiative ? moins, beaucoup moins que ZERO!

Par conséquent, il faut bien admettre que l'initiative qu'on nous propose représente l'exemple-type de ces mesures étatiques qui prétendent faire le bonheur des gens, mais qui, constituent, en réalité, un véritable marché de dupes. Il convient de lui opposer un NON aussi ferme que raisonné.

Un salarié.

COMITE SUISSE CONTRE L'ÉTATISATION DU LOGEMENT

Article No 15

Case postale 173
1001 LAUSANNE
Tél. 021 / 22 09 42
C.C.P. 30-10500

A défaut d'arguments ...

... on trafique les statistiques. Dans leur opuscule intitulé "des faits, des chiffres, des arguments", les partisans de l'initiative soutiennent notamment que "55% des logements vacants ont été construits en 1974 et 1975, c'est-à-dire au moment où le taux de renchérissement de la construction était le plus fort". (page 12). Sur 51'231 logements vacants dénombrés au 1er décembre 1976, 15'397 ou 30,05 % ont été construits en 1975/1976. Quant au coût de la construction, on peut relever qu'en 1975, l'indice zurichois a diminué de 1,8%. Dans le même document, on lit encore : "on estime que 60 % des logements vacants sont des logements en propriété par étage, donc à vendre et non à louer". (p. 12) Le Conseil fédéral a déclaré dans son message concernant la prorogation et la modification de l'arrêté fédéral instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif que les appartements à vendre représentent le 30 % des logements vacants et que "l'offre excédentaire de logements en propriété n'est considérée comme exerçant une influence très importante sur le nombre de logements vacants que dans 13 pour cent des communes de plus de 2'000 habitants". (p. 8 du tiré-à-part).

Ces deux exemples illustrent les procédés auxquels doivent recourir les partisans de l'initiative pour tenter de faire croire que la situation est mauvaise : faire usage de statistiques anciennes ou grossir démesurément les pourcentages. Il ne saurait en être autrement lorsqu'il faut soutenir une initiative dont le but essentiel est l'étatisation : le fonctionnaire serait désormais compétent pour s'interposer dans les relations entre propriétaires et locataires et pour dire ce qui est juste et ce qui ne l'est pas. Les autres perspectives sont le chambardement général de la construction de nouveaux logements et l'absence de toute liberté pour le locataire de choisir où il habitera.

Lorsqu'on sait que les logements vides continuent d'être nombreux (2% de l'effectif total pour l'ensemble de la Suisse), qu'entre novembre 1976 et mai 1977, l'indice des loyers n'a progressé que de 0,8 %, que les commissions de conciliation instituées pour protéger les locataires contre les abus n'ont eu que 3112 cas à débattre au cours du premier semestre 1977, que plus de 98 % des résiliations sont le fait des locataires et non des propriétaires, que dans le cadre de la nouvelle législation contre les abus, le locataire peut réclamer une baisse de loyer, on se demande ce que pourrait bien apporter l'initiative dite pour une protection efficace des locataires ? Rien, si ce n'est de nouvelles charges pour l'Etat et un avenir irrémédiablement compromis pour les propriétaires mais aussi et surtout pour les locataires. Il faut dire non à l'initiative et oui au contre-projet des Chambres fédérales destiné à rendre permanentes les actuelles mesures contre les abus, mesures amplement suffisantes.

Lausanne, le 20 septembre 1977

COMITÉ SUISSE CONTRE L'ÉTATISATION DU LOGEMENT

Case postale 173
1001 LAUSANNE
Tél. 021 / 22 09 42

Aux destinataires
de notre Service de presse

Lausanne, le 16 juin 1977

Mesdames,
Messieurs,

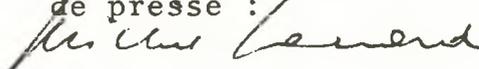
En prévision du scrutin du 25 septembre 1977 portant notamment sur l'initiative dite pour une protection efficace des locataires et sur le contre-projet du Conseil fédéral, notre Comité a décidé de diffuser dès maintenant un service de presse à l'intention des milieux intéressés par ce scrutin.

Vous recevez en annexe de la présente le premier article diffusé par l'intermédiaire de ce service de presse.

Les publications ultérieures vous parviendront dorénavant régulièrement.

En vous remerciant pour l'attention que vous porterez à notre document, nous vous prions d'agréer, Mesdames, Messieurs, l'expression de nos sentiments distingués.

Le Responsable du Service
de presse :



Michel Jaccard

Annexe ment.

COMITE SUISSE CONTRE L'ÉTATISATION DU LOGEMENT

Case postale 173
1001 LAUSANNE
Tél. 021 / 22 09 42
C.C.P. 30-10500

DES ALLIES D'OCCASION

A l'approche du 25 septembre, la plupart des formations politiques ont pris position sur l'initiative dite pour une protection efficace des locataires et le contre-projet des Chambres fédérales. On constate que les partis de gauche et les organisations qui leur sont proches sont en faveur de l'initiative qui veut protéger à la fois les locataires et les fermiers. Que les partis de gauche soient en faveur des locataires, rien de plus naturel. Mais les fermiers ? Il y a là quelque chose qui sonne bizarrement. Lorsqu'on connaît le peu d'intérêt que les partis de gauche manifestent pour les problèmes agricoles, cette soudaine sollicitude pour les fermiers ressemble fort à un prétexte pour les besoins de la cause. Après le 25 septembre, il y a fort à parier que les fermiers comme les problèmes agricoles retrouveront leurs alliés traditionnels et véritables défenseurs, les partis bourgeois. Qu'ils en prennent conscience dès maintenant!

Lausanne, le 31 août 1977

COMITE SUISSE CONTRE L'ÉTATISATION DU LOGEMENT

Case postale 173
1001 LAUSANNE
Tél. 021 / 22 09 42
C.C.P. 30-10500

Prise de position

L'initiative concernant une prétendue "protection des locataires" - soumise au vote populaire et des cantons le 25 septembre - constitue en fait une attaque directe contre la propriété privée du sol et des maisons. L'acceptation de cette initiative n'aurait pas d'autres conséquences qu'une véritable étatisation des logements, avec la mise en place de l'appareil administratif que cela exigerait. Les prescriptions rigoureuses qui s'ensuivraient et leur application provoqueraient en peu de temps un effondrement des branches du bâtiment, car aucun être sensé ne voudrait investir de l'argent dans la construction. Les appartements se détérioreraient rapidement. Les locataires eux-mêmes subiraient les conséquences néfastes des conditions prévues pour la dénonciation des baux à loyer, vu qu'il n'y aurait bientôt plus de logements avantageux sur le marché. Au reste, deux pour cent seulement des dénonciations proviennent des propriétaires et touchent généralement cette catégorie de locataires qui donnent lieu à des plaintes de la part des co-locataires.

Les intérêts légitimes des locataires sont parfaitement sauvegardés par le contre-projet élaboré par l'Assemblée fédérale, contreprojet qui étend à l'ensemble du territoire les mesures destinées à réprimer les abus en matière de loyers et qui respecte les usages helvétiques à cet égard. Ce contreprojet est soutenu par le Comité contre l'étatisation du logement. L'initiative extrémiste et intempestive doit par conséquent être rejetée massivement.

COMITE SUISSE D'ACTION CONTRE
L'ÉTATISATION DU LOGEMENT
Le Président :

C.C. Vincenz
conseiller aux Etats

COMITE SUISSE CONTRE L'ÉTATISATION
DU LOGEMENT

Lausanne, le 25 juillet 1977
D/nn

Case postale 173
1001 LAUSANNE
Tél. 021 / 22 09 42
C.C.P. 30-10500

Aux partis politiques
Aux associations
A la presse

Documentation générale de notre comité

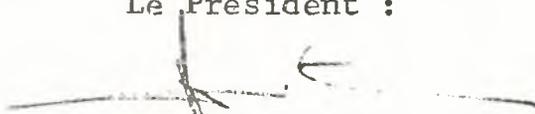
Mesdames, Messieurs,

En prévision de la votation du 25 septembre 1977 sur l'Initiative dite pour une protection efficace des locataires et sur le contre-projet des Chambres Fédérales, nous vous faisons parvenir, sous ce pli, la documentation élaborée par notre comité.

Des exemplaires supplémentaires sont à votre disposition au cas où ceux-ci vous seraient nécessaires.

En vous remerciant de l'intérêt que vous manifesterez à notre information, nous vous prions d'agréer, Mesdames, Messieurs, nos salutations distinguées.

Le Président :



Martin BIELER, av.

Annexe : ment.



DOKUMENTATIONSDIENST DER BUNDESVERSAMMLUNG
SERVICE DE DOCUMENTATION DE L'ASSEMBLÉE FÉDÉRALE
SERVIZIO DI DOCUMENTAZIONE DELL'ASSEMBLEA FEDERALE

Mietpreisindex / Indice des loyers

		1966 = 100		Innert Jahresfrist Dans l'intervalle d'une année
Jahr Année	Erhebung Relevé	vor 1947 erstellte Wohnungen Logements construits avant 1947	sämtliche Wohnungen Ensemble des logements	Mietpreisveränderung (sämtliche Wohnungen in Prozenten) Variation des loyers en pourcent +
1966	Frühling	100.0	100.0	
	Herbst		103.6	
1967	Printemps	108.4	108.6	8.6
	Automne	111.4	112.0	8.1
1968	Frühling	115.9	116.4	7.2
	Herbst	118.9	119.5	6.7
1969	Printemps	123.3	123.7	6.3
	Automne	126.3	126.8	6.1
1970	Frühling	131.4	131.6	6.4
	Herbst	136.1	136.5	7.6
1971	Printemps	142.5	143.2	8.8
	Automne	148.3	149.4	9.5
1972	Frühling	154.1	155.1	8.3
	Herbst	158.1	159.6	6.8
1973	Printemps	163.8	164.9	6.3
	Automne	168.6	170.5	6.8
1974	Frühling	174.2	177.0	7.3
	Herbst	184.1	187.1	9.7
1975	Printemps	192.6	196.1	10.8
	Automne	196.3	200.4	7.1
1976	Frühling	199.0	202.8	3.4
	Herbst	200.6	204.2	1.9
1977	Frühling	201.8	205.0	1.1

Mietpreiserhebung Herbst 1976

Vom Bundesamt für Industrie, Gewerbe und Arbeit

Im November 1976 ist der Mietpreisindex auf Grund der Ergebnisse der Herbstenerhebung der Mietpreise neu berechnet worden¹. Im Vergleich zum Mai 1976 ergab die Neuberechnung eine durchschnittliche Erhöhung des Mietpreisniveaus um 0,7%. In der Periode November 1975 bis Mai 1976 hatte der Anstieg 1,2% und in der Zeitspanne Mai bis November 1975 noch 2,2% betragen. Innert Jahresfrist, d.h. vom November 1975 bis November 1976, stellte sich der Mietzinsanstieg auf 1,9%; die Zuwachsrate war somit erheblich geringer als die im November 1975 und Mai 1976 festgestellten Jahressteigerungen von 7,1% und 3,4%.

Die erneute Verlangsamung der Mietpreissteigerung seit dem Mai 1976 ist auf die kürzlichen Hypothekarzinsenkungen und die weiterhin grosse Zahl von Leerwohnungen zurückzuführen. Es wurden denn auch bloss für 8% der erfassten Wohnungen Mietpreisaufschläge festgestellt; im Mai 1976 waren es noch 13% gewesen. Der Grossteil (86%) der erfassten Mietpreise blieb — wie schon bei der Maierhebung (85%) — unverändert. Die Zahl der gemeldeten Abschläge jedoch erhöhte sich auf 6% gegenüber nur 2% im Mai 1976.

Zur Erhöhung des durchschnittlichen Mietpreisniveaus haben die anteilmässige Berücksichtigung der im ersten Halbjahr 1976 neuerstellten Wohnungen mit relativ hohen Mietzinsen und die Renovationen und Modernisierungen bei älteren Wohnungen beigetragen. So entsprachen die Mietpreise der Neubauwohnungen nach Zimmerzahl dem 1,6- bis 2-fachen des durchschnittlichen Mietzinses der früher gebauten Wohnungstypen. Hingegen waren die im 1. Halbjahr 1976 neu erstellten Wohnungen um knapp 2% billiger als die bei der Maierhebung erfassten Neubauwohnungen des 2. Halbjahres 1975. Allgemein kann gesagt werden, dass vom festgestellten Anstieg des durchschnittlichen Mietpreisniveaus um 0,7% etwas weniger als die Hälfte durch Mietzinsaufschläge bei Altwohnungen und gut die Hälfte durch den Einbezug der neuerstellten Wohnungen bedingt sind, während die Neuwohnungen stabil blieben.

Die nebenstehende Zusammenstellung zeigt für die einzelnen Erhebungsgemeinden und für das mit der Wohnbevölkerung gewogene Total der erfassten Gemeinden die seit Mai 1976 eingetretenen Mietpreisveränderungen, wobei zwischen vor 1947 erstellten (alte Wohnungen), von 1947 bis Ende 1975 erstellten Wohnungen (neue) und Wohnungen sämtlicher Bauperioden — unter Berücksichtigung der im ersten Semester 1976 neuerstellten Wohnungen gemäss ihrem Anteil am Gesamtwohnungsbestand — unterschieden wird. Als Ergänzung wird in der gleichen Tabelle für die vor 1947 erstellten Wohnungen sowie für die Wohnungen sämtlicher Bauperioden die Entwicklung der Mietpreise seit der auf der Basis Mai 1966 durchgeführten Revision der Mietpreiserhebung dargestellt.

Im Vergleich mit dem Mai 1976 betrug die Zunahme bei den vor 1947 erstellten Wohnungen im gewogenen Durchschnitt 0,8%. Bei den von 1947 bis Ende 1975 erstellten Wohnungen ergab sich hingegen keine Veränderung. In den einzelnen Gemeinden sind die Abweichungen von der Erhöhung des landesdurchschnittlichen Mietpreisniveaus zum Teil recht beträchtlich. Bei den alten Wohnungen sind die

Mietpreise in acht Gemeinden (Mai 1976: fünf) stabil geblieben und in zwei Gemeinden (Mai 1976: keine) zurückgegangen, während bei den neuen Wohnungen die Mietzinsen in acht Gemeinden (Mai 1976: neun) unverändert blieben und in zwanzig Gemeinden (Mai 1976: sechs) rückläufig waren. Bei den Wohnungen sämtlicher Bauperioden (einschliesslich der neuesten Wohnungen) war in vier Gemeinden (Mai 1976: drei) ein stabiles und in sieben Gemeinden (Mai 1976: keine) ein rückläufiges Mietpreisniveau zu verzeichnen.

Mietpreiserhebung November 1976

Gemeinden	Mietpreisveränderung seit Mai 1976 in Prozenten			November 1976, wenn Mai 1966 = 100	
	vor 1947 erstellte Wohnungen	1947-2. HJ. 1975 erstellte Wohnungen	sämtliche Wohnungen ¹	vor 1947 erstellte Wohnungen	sämtliche Wohnungen ¹
Aarau	0	-1,0	-0,4	175,6	195,1
Allschwil	1,4	0,9	1,1	183,8	200,5
Arbon	0	0	0	184,2	197,3
Baden	0,3	0,9	1,1	184,4	207,8
Basel	0,7	0,1	0,7	213,8	207,2
Bellinzona	0	-0,3	1,1	164,7	187,4
Bern	0,1	-0,8	0,1	179,5	193,3
Biel	0	0	0	185,7	190,1
Carouge ²		0,5	0,6		197,6
La Chaux-de-Fonds	0,5	-0,3	0,4	180,7	178,0
Chur	0,7	0,6	1,0	171,4	209,0
Frauenfeld	2,4	-0,2	0,5	183,7	214,4
Genf	1,4	0,8	1,3	233,4	224,9
Glarus	2,0	-0,5	0,7	162,2	202,9
Herisau	1,7	-0,3	1,0	188,5	206,6
Horgen	0,5	1,0	1,3	189,6	239,1
Kilchberg ZH.	2,2	-0,1	1,1	183,9	172,2
Köniz	0,3	-0,4	0,7	174,1	191,0
Langenthal	0,5	-0,5	0,3	170,1	193,0
Lausanne	1,2	-0,1	0,8	225,6	214,6
Liestal	1,3	-1,4	-0,3	158,9	199,4
Le Locle	0	0	0	170,6	178,2
Lugano	2,2	0	1,0	173,2	214,8
Luzern	0,9	-0,2	0,3	198,4	207,4
Olten	0	0	0,9	170,4	186,7
Opfikon	-0,3	-0,4	-0,4		194,4
Pruntrut	1,1	0,8	1,2	167,0	184,0
Reinach BL	0	-0,4	-0,4		206,9
Rorschach	1,2	-1,4	0	195,0	199,1
St. Gallen	0,5	-1,1	-0,4	209,4	211,9
St. Immer	1,0	0	1,0	170,8	169,7
Schaffhausen	0	-2,1	-1,6	182,6	200,4
Schlieren	0,3	-0,6	-0,2	186,4	206,6
Sitten	0,4	0,3	0,3	154,9	163,9
Uster	0,2	0,2	0,3	195,0	217,2
Vernier ²		0,6	4,0		200,5
Vevey	2,3	2,8	3,2	187,0	201,3
Wädenswil	-0,2	0,0	0,1	179,8	260,3
Winterthur	0,7	-0,1	0,6	207,2	207,7
Zürich	1,0	0,0	1,1	206,0	200,6
Gesamtdurchschnitt ³	0,8	0,0	0,7	200,6	204,2

¹ Unter Berücksichtigung der im 1. Halbjahr 1976 neuerstellten Wohnungen gemäss ihrem Anteil am Gesamtwohnungsbestand. ² In diesen Gemeinden kann keine Veränderungsziffer für die alten Wohnungen berechnet werden, da im allgemeinen der Bestand an vor 1947 erstellten Wohnungen zu gering ist. ³ Mit der Wohnbevölkerung vom 1. Dezember 1970 gewogen.

¹ Die Berechnungsmethode ist im Sonderheft Nr. 79 der «Volkswirtschaft» Bern 1969, Seiten 7 und 8 dargestellt.