Rapport de la Commission des loyers : adressé au Département fédéral de l'Economie publique

Autor(en): **[s.n.]**

Objekttyp: **Article**

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

Band (Jahr): **6 (1933)**

Heft 2

PDF erstellt am: **24.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-119739

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.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Bilan

ACTIF

Immeubles	Fr.	321.578.70
Compte de construction	»	169.756.90
Avoir chèques postaux	»	1.502.20
Avoir en banque	»	27.933.50
Loyers dus	»	957.50
	Fr.	521.728.80

PASSIF

Capital social	Fr.	26.450.—
Hypothèques	»	469.319.90
Obligations émises	»	8.705.—
Fonds de réserve	»	11.170.48
Dû au caissier	»	2.65
Loyers perçus en avance	»	802.50
Factures 1932 dues	»	503.50
Bénéfice avant versement au fonds entretien	»	4.774.77
	Fr.	521.728.80

Rapport de la Commission des loyers.

adressé au Département fédéral de l'Economie publique.

La rédaction de « L'Habitation » a récemment communiqué un résumé du rapport de la Commission fédérale chargée de l'étude de la question des loyers en Suisse. Ce rapport, déposé en date du 21 octobre 1932, mérite une publicité étendue, étant donné qu'il est le résultat de discussions contradictoires des représentants des locataires, des propriétaires et du gouvernement.

Constatations

(première partie du rapport)

I. L'indice des loyers.

La commission a tenu tout d'abord à établir si les loyers peuvent être considérés comme exagérés, dans les conditions économiques actuelles, et, dans l'affirmative, à examiner de quelle façon il serait possible de favoriser ou de hâter leur réduction.

Nous ne disposons pas de chiffres absolus récents sur les loyers dans l'ensemble de la Suisse. Nous sommes ainsi privés de renseignements sur l'importance des loyers, en tant que facteur du coût de la vie en général. En revanche, nous possédons, pour l'époque qui s'étend de l'avant-guerre jusqu'à nos jours, des chiffres sur les **fluctuations** subies par les loyers. Ces chiffres, comparés à ceux indiquant les mouvements des prix des autres groupes de dépenses, nous donnent de précieux éclaircissements sur la question. L'indice du coût de la vie calculé par l'office fédéral de l'industrie, des arts et métiers et du travail, et qui comprend aussi les loyers, accuse, par rapport à 1914, le point de départ étant indiqué par 100, les fluctuations suivantes:

		Alimentation, combustibles, vêtement	Loyer	Indice total
Juin	1914	100	100	100
Moyenne de	1916	138	101	131
» »	1918	228	111	204
» »	1920	249	127	224
» »	1922	169	146	164
» »	1924	172	155	169
» »	1926	161	166	162
» »	1928	157	176	161
» »	1930	152	184	158
» »	1931	141	186	150
Mars	1932	130	187	142
Juin	1932	125	187	138
Septembre	1932	123	187	136

Il ressort ce qui suit de ces chiffres:

a) Pendant la période de renchérissement de guerre et d'après-guerre, les loyers ont augmenté à une allure sensiblement plus lente que les autres prix. Cette augmentation ne s'est toutefois arrêtée que tout récemment, tandis que les prix, dans les autres groupes, accusent depuis 1921, mais notamment depuis le début de 1930, une chute importante.

b) Actuellement, le renchérissement sur les loyers est sensiblement plus fort que sur les autres prix.

En faisant cette comparaison, on ne perdra toutefois pas de vue que la méthode suivie pour le calcul de l'indice des loyers, à la différence de celle qui est appliquée pour l'indice des autres groupes, ne tient pas compte seulement des modifications des prix, mais aussi des modifications du genre de vie. L'augmentation du confort et le nombre toujours croissant des appartements neufs et chers neutralisent plus ou moins, selon les localités, les effets qu'une diminution des loyers aurait sur l'indice général. Il y a néanmoins lieu de constater que les loyers sont actuellement très élevés par rapport aux autres prix. Remarquons cependant que les loyers ne varient pas aussi rapidement que les autres prix. Cela provient de ce que leur niveau ne s'établit pas en fonction immédiate du marché, mais dépend, en premier lieu, des frais de construction des logements bâtis à une époque où le niveau des prix était différent. En outre, la production de logements n'agit sur le marché qu'à échéance assez lointaine et à la condition seulement que le nombre des logements nouveaux offerts soit assez grand par rapport au nombre total des appartements d'une localité donnée, il faut en outre que ces logements soient d'une grandeur correspondant aux besoins de la population. La baisse des loyers ne suit donc la réduction générale des prix qu'avec un certain retard, de même que la hausse des loyers a retardé aussi sur l'augmentation des autres prix.

Ce qui a beaucoup contribué au fort renchérissement des loyers, c'est que les appartements construits avant la guerre, qui étaient encore relativement bon marché, se sont mis au niveau des loyers des appartements neufs. Cette égalisation a souvent été la résultante de la transformation

et de la modernisation des anciens logements. Une autre cause de renchérissement réside dans les mutations, notamment dans celles des premières années de l'après-guerre. Les maisons, dont les loyers n'avaient jusqu'alors pas suivi la hausse du coût de la vie, ont été vendues à des prix élevés. Souvent, au moment de la vente, la valeur de l'immeuble et par voie de conséquence les loyers ont été exagérés. C'est ce qui a permis aux propriétaires ayant conservé leurs maisons d'avant-guerre de louer leurs appartements avec plus de profit que les propriétaires de maisons ayant passé de main en main, ou de maisons neuves.

Si l'on considère les indices locaux des loyers, on constate de grandes différences tant en ce qui concerne le niveau que les fluctuations. En mai 1932, cet indice accusait les chiffres suivants pour les 27 villes auxquelles il se rapporte (1914 = 100):

En 3 villes: l'indice est supérieur à 200;
En 17 villes: l'indice se situe de 150 à 199;
En 7 villes: l'indice est inférieur à 150.

L'indice le plus élevé des 27 villes est à 217, le plus bas à 122.

Ville	Indice en mai 1931	Indice en mai 1932	Modification de 1931 à 1932 en %
Langenthal	220	217	— 1,4
Zurich	207	207	0
Bâle	202	202	0
Bienne	199	188	— 5,5
Berne	199	188	0
Baden	196	194	— 1,0
Genève	199	199	+ 2,6
Frauenfeld	189	190	+ 0,5
Lucerne	189	190	+ 0,5
Winterthour	187	185	— 1,1
Liestal	182	183	+ 0,5
Olten	181	181	0
Glaris	179	170	— 5,0
Schaffhouse	175	171	— 2,3
Sion	175	184	+ 5,1
Aarau	171	172	+ 0,6
Vevey	171	172	+ 0,6
Porentruy	170	170	0
Rorschach	156	153	— 1,9
Le Locle	152	151	— 0,7
La Chaux-de-Fonds.	148	148	0
Arbon	147	141	— 4,1
Saint-Gall	146	144	— 1,4
Saint-Moritz	145	141	— 2,8
Saint-Imier	143	139	— 2,8
Herisau	133	133	0
Coire	130	122	— 6,2

Jusqu'en 1931 on ne constate aucune baisse de l'indice du loyer. Depuis lors, cet indice s'inscrit sur des courbes très différentes, suivant les localités. Comparé à l'indice du mois de mai 1931, celui du mois de mai 1932 accuse même une nouvelle augmentation dans 8 villes (maximum 5 %). Il s'est stabilisé dans 4 autres villes et a reculé dans 15 d'entre elles. Dans 11 cas le recul est de 3 % ou moins, et dans 4 cas il varie entre 3 et 6 %. Parmi les villes de plus de 50.000 habitants [1], celles de Saint-Gall et de Winterthour sont les seules à enregistrer un recul, qui est de 1 % pour chacune d'elles. Ces chiffres font nettement ressortir que la question des loyers doit être appréciée très différemment selon la localité dont il s'agit. L'indice suisse ne peut et ne doit rien être d'autre qu'un instrument indiquant les mouvements des loyers qu'il faut n'utiliser qu'avec la plus grande prudence. Il n'est en général applicable qu'aux localités d'une certaine importance.

Il est impossible actuellement de donner des renseignements précis sur les variations que subiront les loyers dans le proche avenir. La statistique ne s'établit en effet qu'en mai. A l'occasion on entend dire que la baisse des loyers serait sensiblement plus forte que celle enregistrée par l'index du coût de la vie. Cela est incontestablement vrai pour les loyers des grands appartements, mais il ne faut pas perdre de vue que la statistique officielle des loyers est basée surtout sur l'appartement-type de trois chambres et que, pour émettre un jugement sur le problème des loyers, en tant que facteur du coût de la vie, il faut considérer les fluctuations des loyers des petits appartements, beaucoup plus nombreux que les grands.

La place que prend le loyer dans le cadre du problème général du coût de la vie est mise en évidence par l'influence exercée par l'index des loyers sur les fluctuations de l'index général. En 1914, le loyer absorbait le 21 % de la totalité des dépenses incluses dans l'index général (alimentation, combustible, vêtement et loyer). Cette part n'était plus que du 15 % en 1921 pour passer au 29 % en 1932. C'est la forte augmentation des loyers qui a ralenti ces dernières années la baisse du coût de la vie en Suisse, alors que, pendant la guerre, le loyer avait, sur l'ensemble du coût de la vie, joué le rôle de modérateur. Le loyer absorbant ainsi une grande part du revenu, son influence sur le budget domestique de l'employé et de l'ouvrier est déterminante. C'est pour cette raison que la question des loyers suscite un tel intérêt dans tous les milieux de la population.

Aucune règle uniforme ne peut être établie sur la juste proportion qui doit exister entre le loyer et le revenu. Elle variera selon les contrées et les couches sociales. L'intérêt public voudrait toutefois que le loyer n'absorbât pas, dans la règle, plus du 20 % du revenu, le nombre de pièces du logement devant correspondre à la grandeur de la famille. Mais comme nous manquons de données certaines sur ce problème, il est difficile de constater si cette norme est en général observée. Il est cependant sûr que la part du revenu affectée au loyer s'accroît dans tous les cas où le loyer augmente davantage que le gain et dans tous ceux où le gain diminue plus que le loyer.

A cause de ces relations étroites entre le revenu et le loyer, le problème des loyers et des logements en général mérite d'être constamment suivi avec la plus grande attention. Le coût de la vie élevé et particulièrement l'exagération des loyers sont aussi importants pour apprécier la capacité de concurrence de la Suisse sur le marché mondial.

II. Les éléments constitutifs du loyer.

Si l'offre est suffisante, le loyer est basé sur la contre-valeur des charges en obligations et autres

[1]) Sans Lausanne, ville qui ne fournit pas de renseignements sur les modifications subies par les loyers.

risques dont est grevé un appartement. Pour se faire une opinion sur la question du juste loyer, il importe donc avant tout de se rendre compte de ces charges et risques. Leur total dépend, dans une mesure importante, de la situation et de l'aménagement de l'appartement. Sous la pression des circonstances sur le marché des logements et des immeubles, le loyer qui devrait normalement être obtenu par rapport aux charges du propriétaire peut aussi varier dans le sens de la hausse ou de la baisse.

Les principaux éléments qui concourent à la formation des loyers sont:

1. Les charges du propriétaire;
2. L'aménagement des appartements;
3. Le marché des logements et des immeubles.

1. Les charges du propriétaire.

Sont considérés comme charges du propriétaire:

a) les intérêts hypothécaires,
b) les frais de réparation,
c) les redevances publiques,
d) les frais de gérance,
e) les risques du bailleur.

Les intérêts hypothécaires ont une importance primordiale, mais leur influence varie naturellement en proportion des hypothèques grevant un immeuble. Il est donc difficile de déterminer l'importance relative des différentes charges du propriétaire, mais, d'une façon générale, on peut se baser sur une répartition approximativement la suivante:

les intérêts hypothécaires représentent le 70 ou 75 % des charges,

les autres charges représentent le 30 ou 25 %.

Intérêts hypothécaires. Nous avons essayé de nous rendre compte de la mesure dans laquelle le taux des intérêts hypothécaires a baissé ces derniers temps et des répercussions que cette baisse a eues sur la somme des intérêts afférents à l'ensemble des prêts hypothécaires grevant les maisons d'habitation.

D'après une estimation du bureau fédéral de statistique, le total des hypothèques grevant la propriété immobilière en Suisse s'élève actuellement à 16 milliards environ. De ce total, 7 ½ milliards sont en possession des banques, la part des banques et caisses hypothécaires cantonales sur cette somme étant de 4,3 milliards. Le taux de ces dernières hypothèques, la plupart en premier rang, n'est pas lié à longue échéance. A des intervalles dépendant des circonstances, il peut donc être fixé à nouveau et à un taux uniforme pour l'ensemble de ces prêts. Il en est de même du taux d'une partie des 3,2 milliards en possession des autres banques.

La commission ne dispose d'aucun renseignement quant aux échéances auxquelles est lié le taux de 8 milliards d'hypothèques qui se trouvent en d'autres mains. Incontestablement, sous la pression du taux accordé aux nouvelles hypothèques, il tend à la baisse. Les hypothèques sur les maisons d'habitation, qui sont les seules à considérer dans le cadre du présent rapport, sont placées pour la plus grande partie auprès d'instituts bancaires.

Sur les hypothèques dont le taux d'intérêt n'est pas fixé à longue échéance, la réduction du taux s'élevait, vers le milieu de 1932, comparativement à la fin de 1929, presque sur toute la ligne à ½ % et, comparativement à fin 1925, à ¾ % tant en ce qui concerne les hypothèques en premier rang que les autres. D'ici à la fin de 1932, il faut s'attendre à une nouvelle baisse générale de ¼ %. Nous nous trouvons ainsi en présence, pour ces hypthèques, d'une baisse de ¾ % comparativement à 1929, et de 1 % comparativement à 1925. Même en tenant compte des hypothèques dont le taux ne peut être réduit que dans les délais prévus, parce qu'il est lié pour plusieurs années, on peut constater que, dans l'ensemble, le taux hypothécaire a baissé en moyenne de ½ % environ.

En se basant sur un taux de 5 %, on constate que le recul des charges en intérêts, les autres conditions demeurant égales, représente à peu près le dixième des charges du début. Dans l'hypothèse, toujours, que les intérêts hypothécaires absorbent le 70 ou 75 % de toutes les charges du propriétaire, celles-ci ont ainsi **diminué de 7 % environ.** Si les créanciers du propriétaire ont abaissé le taux de 1 %, l'allègement va jusqu'au 15 %. D'autre part, dans les cas où le taux est lié à longue échéance, l'allégement dont bénéficie le propriétaire sera ou moins important, ou nul. La question de la réduction des loyers ne peut donc pas être résolue schématiquement, mais seulement en tenant compte de chaque particulier.

Les locataires ont-ils bénéficié de la réduction du taux hypothécaire? La commission ne conteste pas que certains propriétaires n'aient tenu compte de cette réduction en faveur des locataires, mais, d'une manière générale, il faut constater que la réduction des loyers ne correspond pas encore à la baisse du taux hypothécaire.

Frais de réparation. Le montant à mettre en compte pour frais de réparations s'exprime de préférence en un pour-cent déterminé de la valeur de l'immeuble, à l'exclusion du terrain. En règle générale, cette valeur correspond au montant de l'assurance contre l'incendie. Les coopératives d'habitation d'utilité publique se basent sur un taux de 0,5 à 1,5 %, la Confédération, pour ses immeubles, sur un taux de 0,75 %. Les propriétaires privés sont d'avis qu'il y a lieu de mettre en compte le taux de 1 % pour les réparations ordinaires et au moins encore autant pour les réparations importantes extraordinaires. La grande majorité de la commission estime qu'un taux de **1 ½ % de la valeur assurée** suffira en général à couvrir tous les frais. A ce propos, elle pense que le propriétaire, lorsque les frais de réparations n'atteignent pas cette proportion, doit affecter les excédents à la constitution de réserves, en vue des réparations extraordinaires. Les frais de réparations augmentent naturellement en même temps que l'ancienneté de l'immeuble.

Notre commission constate que les frais de réparations sont encore trop élevés. La concurrence dans la construction de logements nouveaux oblige l'industrie du bâtiment à calculer trop juste. En outre, le financement souvent malsain de la construction par des groupements d'entrepreneurs représente pour ceux-ci de gros risques. Les travaux de réparations offrent la possibilité de calculer avec moins d'exactitude et de se procurer ainsi certaines compensations. C'est ce qui en renchérit le coût. La cause de l'exagération dans ce domaine réside, d'autre part, en grande partie dans l'organisation peu rationnelle des travaux. Le coût des réparations a d'autant plus d'importance qu'elles sont aujourd'hui, à cause des aménagements plus compliqués des appartements, plus fréquentes et plus étendues qu'autrefois

Redevances publiques. Les charges à ce titre comprennent différents petits postes. Citons en premier lieu les **impôts.** Il ne peut en être tenu compte que dans la mesure où ils se rapportent aux dettes hypothécaires. Les impôts frappant soit le capital propre investi dans l'immeuble, soit le rendement des loyers, sont des impôts sur la fortune ou sur le revenu et ne doivent par conséquent pas être ajoutés au loyer.

(A suivre.)

Nos jardins.

Malgré le beau temps dont nous bénéficions en ce début de février, ne nous pressons pas trop pour procéder aux premiers semis et plantations.

Février se caractérise par des changements brusques de température, lesquels sont défavorables pour les graines mises prématurément en terre.

On continuera les travaux de nettoyage, préparation du sol, soit labour ou défoncement.

Si vous possédez quelques châssis, vous montez une couche tiède et choisissez parmi les légumes que vous préférez ceux qui peuvent se semer à cette époque, soit: laitue à couper dite Blanquette; carottes hâtives Nantaises; radis rond rose et demi-long rose à bout blanc; navet demi-long à forcer ou rouge plat hâtif de Milan.

En couche, vous pouvez également semer quelques légumes en vue des prochaines plantations, soit: poireaux hâtifs, qui seront mis en place au mois de mai; laitues pommées et romaines que vous pourrez mettre en terre vers fin mars-avril.

Vers la fin du mois, si le temps est favorable, vous pourrez en pleine terre faire un semis de fèves de Windsor ou de Séville, lesquelles donnent un meilleur rendement lorsqu'elles sont semées très tôt. De même des pois à grains ronds nains ou à rames. Pour les premiers semis, on choisit toujours des variétés à grains ronds plus résistantes à la pourriture que celles à grains ridés.

Si vous n'avez pas planté vos aulx l'automne dernière, vous pourrez le faire dès que la terre sera assez essuyée; en même temps que les échalottes. Les oignons jaune paille se plantent dans un sol exempt de fumures fraîches; ils se conserveront mieux l'hiver prochain.

Dès que le sol sera dégelé et la terre un peu « essuyée », on procède de nouveau à la plantation des arbres et arbustes d'ornement et à celle des arbres fruitiers.

Aux premiers beaux jours, on commence à tailler ces derniers, en débutant sur les plus vieux sujets. Si vous ne connaissez pas les principes de la taille, il est préférable de faire appel à un bon praticien, afin de ne pas compromettre les récoltes futures.

J. D.

Société Coopérative d'Habitation, Lausanne.

Groupe d'Ouchy (deuxième étape).

Groupe d'Ouchy, II

Le nombre des inscriptions au 15 janvier ne dépasssant pas le nombre des logements disponibles, ceux-ci seront attribués dans l'ordre d'arrivée des inscriptions, sous réserve que les candidats remplissent les conditions de famille imposées par la Commune de Lausanne. Tous ceux ayant donc envoyé leur demande en temps utile, seront avisés dans le courant de mars de venir choisir leur logement.

Logements vacants

Il nous reste à louer à MONTOLIVET, pour de suite ou 24 mars, 1 appartement de 4 chambres, chauffage central d'étage. Loyer Frs. 1500. Conditions spéciales en cas de long bail.

A COUR, 1 logement disponible tout de suite, loyer Frs. 960.—, (étage).
1 dit pour le 24 mars, loyer Frs. 990.—, (étage).

S'adresser pour visiter aux surveillants respectifs, et pour traiter au bureau de la Société, Bourg 28, de 10 h. à midi, tous les jours.

LE COMITÉ DE DIRECTION.