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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 6 (1933)

Heft: 3

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

Autor: Oetiker

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-119741

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: 01.07.2025

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

Rapport de la Commission des loyers.

adressé au Département fédéral de l'Economie publique. **(Suite et fin)**

Les autres redevances à l'Etat ou à la commune, telles que contributions à l'entretien des rues, au service de voirie, au service des eaux, etc., ne peuvent être comptées comme charges incombant au propriétaire que si le locataire n'en paie pas séparément sa part. La réduction de ces taxes ne procurerait guère un allègement sensible au locataire. En revanche, même limitée à un minimum, elle priverait les services publics des grands centres d'une part importante de leurs recettes.

Les primes pour l'assurance contre l'incendie pourraient être réduites, notamment dans les villes où le service du feu est bien organisé. En l'occurrence, les propriétaires urbains contribuent incontestablement à la couverture des risques accrus provenant de la campagne.

Frais de gérance. Le taux de 3 à 5 % des recettes en loyers, prévu par les dispositions édictées autrefois en vue de protéger les locataires, est considéré comme suffisant par la commission. En temps de crise, il est indiqué de se contenter du taux de 3 %.

Intérêts du propre capital. La commission estime qu'il est équitable que le propriétaire obtienne sur le capital qui lui appartient en propre et qui est investi dans l'immeuble, un rendement de 1 % supérieur au taux usuel des hypothèques de premier rang.

Risques du propriétaire. Les représentants des propriétaires demandent qu'une **prime de risque pour pertes de loyers soit comprise dans les charges du propriétaire.** Le taux de cette prime devrait être aux recettes en loyers ce que le nombre des appartements vacants doit être au nombre total des appartements d'une localité donnée. La majorité de la commission n'est cependant pas d'accord qu'une prime destinée à couvrir les risques de cette nature soit portée en compte pour le calcul de la valeur locative. Les pertes en loyers, comme les gains, sont des risques dépendant de la situation sur le marché des logements et avec lesquels le propriétaire doit compter. Pas plus que le locataire ne bénéficiera de ses gains, il ne doit être chargé des pertes. Il en serait de même de réserves qui seraient constituées afin de compenser une diminution éventuelle de la valeur d'un immeuble.

La question du **juste loyer** est liée étroitement à l'appréciation des risques du bailleur. Les propriétaires considèrent que le juste loyer est constitué au minimum par la contre-valeur de toutes les charges du propriétaire, y compris la couverture de ses risques spéciaux. Ils font valoir que le rendement majoré du propre capital ne couvre que le risque auquel celui-ci est exposé. La prime pour risque de perte de loyer n'est du reste guère suffisante pour remplir le rôle que lui assigne son nom. D'après un autre avis, exprimé au sein de la commission, le juste loyer ne peut pas du tout être fixé simplement en fonction du total des charges du propriétaire. Il serait bien plutôt déterminé, pour les appartements construits après la guerre, par les prix des appartements mis récemment sur le marché et, pour les logements datant d'avant la guerre, par les loyers des logements de la même époque, situés dans les maisons n'ayant pas entre temps changé trop souvent de propriétaire. Ce point de vue est pratiquement important pour le calcul du loyer dans les maisons dont la construction a coûté trop cher et dans celles qui ont fréquemment changé de propriétaire.

2. L'aménagement des appartements.

En Suisse, le confort des logements n'a cessé de s'accroître depuis un certain nombre d'années. Ce phénomène ne nous est du reste pas particulier. Il s'est aussi produit, dans une mesure moindre il est vrai, dans d'autres pays. Avant la guerre déjà, les logements en Suisse étaient probablement en moyenne beaucoup plus confortables que dans les pays avoisinants. Le renchérissement des loyers exagéré par rapport à celui des autres prix et comparativement à l'étranger est sans doute en partie, mais non principalement, une conséquence des exigences nouvelles.

Il n'y a rien à objecter à l'amélioration des conditions du logement, en tant qu'elle répond aux nécessités de l'hygiène. Il faut au contraire espérer qu'il sera possible à cet égard de conserver les progrès acquis. On constate toutefois, de place et d'autre, que l'aménagement des logements dépasse parfois les besoins effectifs et les moyens des locataires.

3. Le marché des logements.

Les loyers, comme le prix des autres marchandises, sont déterminés, dans une forte mesure, par la loi de l'offre et de la demande. Si le marché des logements est normal, le « juste » loyer peut être déterminé sur la base des charges incombant au propriétaire. Si l'offre des logements dépasse les besoins, les loyers baissent; dans le cas contraire, ils augmentent.

Actuellement on peut considérer que l'offre en logements est généralement suffisante. La proportion des logements vacants varie toutefois beaucoup d'un endroit à l'autre, de quartier à quartier et surtout de type à type d'appartements. Le nombre des grands appartements vacants est en général beaucoup plus élevé que celui des petits logements qui entrent seuls en ligne de compte pour la majorité de la population. Momentanément il semble que le marché ait une certaine élasticité, même pour les petits appartements. Si les loyers sont cependant encore chers, la cause n'en réside donc pas dans la pénurie de logements qui régnait encore il y a quelque temps. Le ralentissement de l'activité dans l'industrie du bâtiment créée au surplus le danger de provoquer une nouvelle di-

sette de logements et d'entraver ainsi la baisse des loyers.

Le locataire hésite souvent beaucoup à déménager dans un appartement moins cher. Il recule devant **les frais de déménagement** élevés, les indemnités à verser en certains endroits pour la mise en état du logement qu'il rend au bailleur, devant les frais d'installation du ménage dans un nouvel appartement. Aussi longtemps que la différence des loyers restera trop petite, par rapport à ces dépenses extraordinaires, le jeu de l'offre et de la demande ne pourra pas exercer son plein effet.

Suggestions et recommandations

(deuxième partie du rapport)

La commission unanime est d'avis que, grâce à la baisse des prix, les loyers diminueront en général d'eux-mêmes, mais lentement, à la condition toutefois que le nombre des appartements vacants soit suffisant. En se plaçant à ce point de vue, on pourrait donc faire abstraction de toute mesure de caractère général. Si la commission aboutit tout de même à certaines recommandations, c'est qu'elle n'est pas sûre que le ralentissement dans l'industrie du bâtiment n'empêchât cette diminution.

Il est possible d'influer aussi bien sur le loyer considéré comme un tout que sur les différents éléments qui concourent à sa formation. Nous classons nos suggestions d'après ces deux points de vue.

I. Le loyer considéré comme un tout.

Les mesures d'ordre général suivantes ont été discutées:

1. protection générale des locataires;
2. constitution de commissions locales des loyers;
3. appel des autorités aux propriétaires;
4. encouragement de la construction.

Protection générale des locataires.

Partant du point de vue qu'une réduction sensible des loyers ne pourra pas être obtenue sans mesures de contrainte, différents commissaires préconisent la mise en vigueur d'une loi sur la protection des locataires. Il ne s'agirait pas, selon eux, d'une mesure de crise, mais bien d'une protection permanente. Cette loi devrait protéger le locataire contre toute exigence exagérée du propriétaire. Les loyers devront être ramenés au chiffre correspondant aux dépenses justifiées du bailleur en intérêts, ceux du propre capital compris, frais d'entretien et d'amortissement. Afin d'éviter la spéculation, cette loi devrait également interdire toute augmentation du loyer à l'occasion de la vente d'un immeuble. La majorité de la commission est cependant d'avis que toute limitation apportée dans ce domaine à la liberté de contracter devrait être évitée et n'être envisagée que comme mesure extrême.

Commissions locales des loyers.

La majorité de la commission s'est prononcée en faveur de la constitution, sur le terrain local, d'organes qui auraient à donner leur avis sur les loyers et notamment à vérifier que la baisse des intérêts hypothécaires, des redevances publiques, etc., procure des allègements effectifs aux locataires.

Les opinions sont partagées sur la question de savoir si ces organes ne devraient pas en outre être dotés de certaines attributions leur donnant la possibilité d'intervenir dans le domaine du droit contractuel et d'obtenir des renseignements des parties, des établissements hypothécaires et des autorités. Si l'on se contente d'organes exclusivement consultatifs, leur constitution n'exigerait qu'une recommandation pressante du Conseil fédéral aux autorités cantonales. Si l'on veut aller plus loin et leur conférer la possibilité d'intervenir dans le droit contractuel, il sera indispensable de légiférer en cette matière.

Appel aux propriétaires.

La commission attache du prix à souligner qu'on atteindra certains résultats en renseignant l'opinion publique aussi complètement que possible sur la nécessité d'abaisser les loyers. S'inspirant de ce point de vue, elle recommande au Conseil fédéral d'inviter les propriétaires et les coopératives, de la manière qui lui semblera appropriée, à contribuer à la baisse du coût de la vie en réduisant les loyers dans toute la mesure du possible, tout spécialement en faveur du locataire dont le revenu a été réduit par suite du chômage ou de la baisse du salaire. Il importe tout spécialement de rappeler aux propriétaires que tout allégement de leurs charges doit profiter aux locataires et qu'ils doivent limiter au strict nécessaire la couverture de leurs propres risques.

Encouragement de la construction.

A part les tentatives susceptibles d'influencer les loyers directement et de façon générale, certaines mesures seraient propres à créer une situation plus favorable pour les locataires. Il s'agirait principalement de l'encouragement de la construction communale et d'utilité publique.

Une minorité de la commission attache une importance toute spéciale aux mesures de cette nature. A son avis, le problème des loyers ne peut être résolu à fond que si la construction des logements destinés aux couches populaires peu aisées cesse d'être une source de profits pour devenir une activité renonçant à tout bénéfice et tournée uniquement vers la satisfaction des besoins du public. Dans cet ordre d'idées, dans l'hypothèse que la nécessité d'encourager la construction se fît sentir, on a exprimé le vœu que la Confédération facilitât la tâche des cantons et des communes en garantissant les deuxièmes hypothèques. Les représentants des propriétaires, par contre, rappellent l'existence des coopératives de cautionnement hypothécaire et réclament en leur faveur une aide de la Confédération.

Dans certains cas, il sera possible d'alléger le marché des logements en encourageant la *décentralisation,* notamment en améliorant les moyens de communication avec les communes suburbaines.

II. Action sur les divers éléments concourant à la formation du loyer.

La commission a, notamment, examiné les suggestions suivantes:

1. Les autorités recommanderaient de nouvelles réductions du taux hypothécaire;
2. Diminution des frais de réparation:
   a) en invitant les maîtres d'état à rationaliser leur méthode de travail;
   b) en accordant une ristourne aux locataires soigneux;
3. Diminution des redevances publiques;
4. Limitation raisonnable du confort;
5. Lutte contre les gains exagérés sur les immeubles.

Nouvelle réduction du taux hypothécaire.

Il sera difficile d'obtenir une nouvelle réduction du taux d'intérêt hypothécaire au moyen de mesures de contrainte. Ce taux dépend en effet surtout de la situation sur le marché de l'argent. Il semble toutefois indiqué que la Confédération invite les créanciers hypothécaires à consentir de leur plein gré, avant la date fixée contractuellement, des réductions de taux et de lier à cette concession la condition qu'elle profitât au locataire.

Diminution des frais de réparation.

L'organisation plus rationnelle des travaux de réparation s'impose. Le moyen le plus sûr d'obtenir une diminution consiste, s'il s'agit de travaux importants, à demander des devis à divers maîtres d'état. Quelques commissaires estiment toutefois qu'il ne serait possible de diminuer notablement les frais de réparation qu'à la condition que les salaires fussent réduits. A l'opposé on a fait valoir que les salaires effectivement payés n'exercent pas une influence telle sur les frais de réparation que leur réduction puisse procurer un allégement aux locataires. Pour obtenir une baisse quelque peu sensible de ces frais, il faudrait bien plutôt que disparaissent les bénéfices exagérés réalisés par les artisans dans ce domaine. Au sein de la commission on a fait valoir qu'il serait opportun que le propriétaire restituât au locataire soigneux les frais de réparation économisés. On ferait ainsi, dans un certain sens, l'éducation des locataires. Cet aspect du problème mérite d'être exposé dans l'appel à adresser aux propriétaires d'immeubles.

Redevances publiques.

Etant données les répercussions catastrophiques qu'aurait une réduction de ces charges sur les recettes des communes, la commission hésite à proposer une mesure de cet ordre. Elle estime que les taxes proprement dites, conformément à leur nature, ne devraient pas dépasser ce qui est nécessaire aux services publics pour couvrir leurs propres dépenses. Les autres charges, qui ont le caractère d'impôts indirects, ne pourront guère être réduites actuellement, alors que les corporations publiques se trouvent en face de dépenses accrues destinées à combattre les effets de la crise.

Limitation du confort.

La commission unanime est d'avis qu'il est nécessaire de vouer la plus grande attention à la lutte contre le confort exagéré. Les locataires doivent être renseignés sur l'influence de ce confort sur le coût du logement. Ils devraient être renseignés aussi sur les dépenses courantes qu'exigent les installations spéciales. En ce qui concerne les maisons construites sur commande ou par des coopératives, il serait indiqué d'établir à l'intention des intéressés divers projets, les uns plus simples, les autres comprenant certaines installations plus ou moins indispensables. En s'abstenant de tout luxe sans négliger l'utile, il serait possible de réaliser d'appréciables économies et de contribuer ainsi à une réduction notable des loyers. Il faudrait aussi renoncer à offrir un confort dont le coût dépasse les moyens du locataire.

L'allégement provenant de la baisse du taux hypothécaire a souvent été affecté par le propriétaire à couvrir des frais de transformation et d'amélioration des appartements. Dans ce cas, la baisse des loyers n'est pas possible. Ces transformations ne devraient toutefois être faites qu'avec l'assentiment du locataire.

Sous ce rapport, on ne peut que renseigner l'opinion publique. C'est le seul moyen dont on puisse escompter le succès.

Lutte contre les gains exagérés sur les immeubles

Personne ne conteste que la spéculation, surtout pendant la guerre et les premières années de l'après-guerre, n'ait artificiellement augmenté la valeur des immeubles et, par voie de conséquence, celle des loyers. Il est incontestable aussi que les effets s'en font sentir encore aujourd'hui. Il ne sera guère possible de réagir efficacement contre ce phénomène, à moins de supprimer le commerce des biens-fonds, ainsi que le droit de libre disposition de la propriété foncière. Quelques-uns des commissaires pensent toutefois que les autorités communales pourraient prévenir le renchérissement des terrains en pratiquant une politique foncière à larges vues. Elles auraient la possibilité d'acquérir certains terrains excentriques, mais susceptibles d'être bâtis, afin de pouvoir agir plus tard sur le marché comme organes régulateurs, ainsi que le propose la commission chargée de l'étude des frais de construction. L'impôt sur les plus-values foncières pourrait peut-être aussi, dans certains cas, empêcher l'exagération des prix sur le marché immobilier.

La commission renonce à recommander l'introduction de certains délais à observer avant la revente d'un immeuble. Des prescriptions de ce genre ont été appliquées en divers endroits pendant la période d'après-guerre. Aujourd'hui, où les acheteurs paraissent plutôt rares, elles ne sont pas nécessaires.

COMMISSION DES LOYERS:
Le président: OETIKER.