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: 7

Vereinsnachrichten: A propos de la baisse de loyers : rapports présenté à l'Assemblée générale de la Société Coopérative d'Habitation de Lausanne

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: 12.07.2025

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

L'HABITATION

JUILLET-AOUT 1933 6me ANNÉE 7

A propos de la baisse des loyers.

Rapport présenté à l'Assemblée générale de la Société Coopérative d'Habitation de Lausanne.

Mesdames et Messieurs, chers Coopérateurs,

Lors de la dernière assemblée générale, nous vous avons donné l'assurance que nous examinerions attentivement la question de la baisse des loyers. Nous avons en conséquence l'honneur de vous présenter notre rapport sur cet important problème.

Le rendement normal d'un immeuble.

Tout d'abord, pour chercher à bien faire comprendre sur quoi sont basées les possibilités de baisse, nous prendrons comme exemple un appartement de 3 pièces, type de Cour, dont le loyer est de 960 fr. par an. En capitalisant ce montant au taux de 7 1/2 %, que l'on peut considérer comme normal, le coût théorique de construction d'un tel appartement serait de fr. 13.000. Ce taux de 7 1/2 est environ celui que doivent rapporter les immeubles de la Société pour lui permettre de subsister et de se développer. Il est basé sur la taxe incendie de nos immeubles qui se monte à 3,337,000 francs (groupe de Couchirard excepté, qui n'a pas été pris en considération dans cette étude) et sur les charges du compte de profits et pertes de l'exercice 1931, qui sont les suivantes:

		En %
Frais d'entretien	27,118.—	0,80
Frais d'administration	9,350.—	0,28
Impôts, eau, électricité	21,134.—	0,63
Intérêts hypothèques et parts	150,183.—	4.46
Amortissements	32,430.—	0,96
Bénéfice	19,502.—	0,58
Totaux:	259,717.—	7,71

Dans quelle mesure peut-on diminuer le taux du loyer ?

Certaines personnes ont vu leur revenu baisser de 10 % et estiment, avec assez de logique, que le coût de la vie devrait aussi baisser dans la même proportion. Malheureusement, cela n'est pas possible pour les loyers, comme pour d'autres articles nécessaires à l'existence. Pour les coopératives qui construisent des maisons d'habitation, dont le loyer des appartements est fixé artificiellement à un prix au-dessous de la normale, ce qui laisse de très petites marges de bénéfices (pourtant nécessaires au développement de leur activité), une des seules possibilité de baisse réside dans la diminution du taux d'intérêt des emprunts hypothécaires. En calculant une diminution de ce taux de 1 1/2 %, ce qui se rapproche de la moyenne des baisses survenues, et en l'appliquant au prix de revient de l'appartement cité plus haut, à titre d'exemple, la diminution des charges n'est que de fr. 65.—, ce qui démontre qu'une baisse automatique de loyer de 10 %, soit de fr. 96.—, est pratiquement irréalisable. Cette baisse ne pourrait atteindre que le 7 % au maximum.

Où interviennent les amortissements.

D'autre part, la réduction du taux d'intérêt n'a pas toujours pour effet une diminution du montant des intérêts à payer, car certains prêteurs ne l'ont consentie qu'à condition que cette différence d'intérêts soit portée en amortissement du prêt accordé. Comme il s'agit, dans certains cas, d'annuités fixes, la société ne bénéficie ainsi d'aucune réduction immédiate de ses charges. Ce n'est que lorsque de tels prêts seront intégralement remboursés, que la diminution des charges deviendra effective, soit à une échéance très lointaine, qui peut atteindre 36 à 60 ans, suivant le taux d'amortissement. C'est dire que la diminution du taux des intérêts hypothécaires, si désirée, ne déploie pas tous les heureux effets que l'on était en droit d'attendre.

Le cas de la Société Coopérative de Lausanne.

Ainsi, pour notre société, la diminution effective des intérêts hypothécaires ne s'élève qu'à la somme de fr. 13,400.—. Si l'on divise sans autre ce montant par le nombre d'appartements (227), cela ne permettrait qu'une diminution de loyer de fr. 59.— par logement. Est-il possible d'envisager une telle baisse générale pour le moment ? C'est ce que nous allons examiner.

Les résultats d'un examen de la situation.

Sur le bénéfice annuel, il n'y a pas grand'chose à prélever, sans risquer de compromettre l'équilibre financier de la société. Une diminution des amortissements, non obligatoires, est dans une certaine mesure possible; toutefois, il ne faut pas oublier que les attributions au fonds d'amortissement nous permettent précisément de puiser dans cette réserve, les subventions que nous attribuons, nous-mêmes,

aux diverses constructions. Permettez-nous de rappeler en passant celle de 150,000 fr. que nous avons pris l'engagement d'attribuer au groupe de Couchirard, et sur laquelle il reste encore fr. 100,000.— à verser. Si l'on cessait brusquement d'alimenter ce fonds, la société ne pourrrait plus faire face à ses engagements, ce que nous voulons absolument éviter. Sur les frais généraux, d'importantes compressions ne sont guère possibles, car ceux-ci peuvent être considérés comme absolument normaux.

Aussi, de quel côté que l'on se tourne, on ne voit pas où prendre les disponibilités qui permettraient une baisse appréciable et générale de nos loyers. Si nous voulions abaisser définitivement le loyer de tous nos appartements de fr. 60.— par an, il faudrait pouvoir logiquement faire un amortissement spécial de fr. 302,650.—, qui, calculé au taux de 4 1/2 %, donne bien le montant de l'intérêt de fr. 13,620.— que nous aurions à payer en moins. Mais nous ne disposons pas de réserves suffisantes pour faire un tel amortissement, en ce moment. En décidant actuellement une baisse générale des loyers, sans pouvoir faire l'amortissement correspondant dont nous venons de parler, il est à redouter que nous ne soyons contraints à hausser de nouveau les loyers, à partir du moment où le taux des intérêts hypothécaires viendrait à subir une augmentation, ce qui est à craindre dès que la crise générale sera conjurée.

Les possibilités et les nécessités du moment. Influence des appartements vacants.

La seule possibilité actuelle pour notre société est un réajustement du prix des loyers, qui nous est imposé par la concurrence et par la situation plus ou moins bonne de certains appartements. C'est ce qu'a déjà fait votre conseil d'administration. Dans certains groupes, nous avons eu des appartements vacants, qui nous ont occasionné une perte de loyer de fr. 4350.—, pour l'exercice de 1932; il ne faut pas négliger de prendre en considération ce montant dans les calculs à faire en vue des possibilités de baisse des loyers. Pour l'exercice en cours, nous ne savons pas à combien pourra s'élever le montant de cette perte, mais, vu la fièvre de construction encore actuelle, il est prudent de l'évaluer à fr. 8000.—; espérons que nous exagérons.

Le réajustement du prix de certains appartements nous occasionnera une diminution de 3480 francs du revenu des loyers. En y ajoutant les fr. 8000.— pour les appartements non loués, nous obtenons une moins-value de fr. 13,480. nous ne disposerions donc que d'à peine fr. 2000.— pour une baisse générale; il faut avouer que c'est fort peu. Les groupes de Prélaz, d'Ouchy et des Fleurettes se sont encore très bien loués et nous n'avons eu jusqu'ici aucun appartement vacant dans ces trois groupes; les loyers sont modérés et il ne semble pas indiqué de les modifier pour le moment.

Un réajustement du prix des loyers et des améliorations lorsque la location devient difficile.

Etant donné les engagements actuels de la société, votre Conseil d'Administration estime qu'il est préférable d'envisager un réajustement complet du prix des loyers dans les groupes où la location devient de plus en plus difficile, plutôt que de songer à une baisse générale qui, comme nous venons de le voir, est quasiment impossible à réaliser.

Dès que le solde de la subvention aura été versé en faveur du groupe de Couchirard et que le groupe de Fontenay aura été construit, le Conseil mettra en réserve les bénéfices annuels en vue d'améliorer le confort de certains groupes, notamment de ceux qui possèdent des moyens de chauffage considérés actuellement comme rudimentaires. L'installation du chauffage central exigera de très grosses sommes et il ne pourra y être procédé que par étapes. Nous espérons pouvoir le réaliser sans augmentation du prix des loyers actuels. Il est cependant bien entendu qu'une finance spéciale serait perçue pour les frais de chauffage proprement dits. Nous avons la conviction que l'installation du chauffage central serait un avantage bien supérieur, aussi bien pour les locataires que pour la société, qu'une baisse générale immédiate des loyers.

E. Bovey.

N. B. — Ce rapport a été approuvé par l'Assemblée générale, après que le président eut déclaré que l'installation du chauffage central serait entreprise immédiatement, mais par étapes, dans les différents groupes qui ne le possèdent pas encore.

Assemblée générale de la Section romande de l'Union Suisse pour l'Amélioration du Logement, le 15 juillet 1933, à Vevey.

L'Assemblée, à laquelle participaient une vingtaine de délégués et une dizaine de membres, est ouverte à midi, dans la salle de l'Hôtel de Ville de Vevey, sous la présidence de M. A. Freymond.

Après avoir excusé un certain nombre d'absents, entre autres le Dr Veillard, secrétaire de la Section, M. Lateltin, architecte cantonal, de Fribourg, et M. R. Chapallaz, membres du Comité, M. Freymond expose en un rapport verbal l'activité de la Section romande.

Cette dernière se ressent, comme nombre d'autres institutions de notre pays, de la crise économique actuelle, et l'effectif de ses membres diminue lentement; il faut espérer qu'il ne s'agit là que d'un phénomène passager qui disparaîtra lorsque la situation générale sera rétablie. Parmi les démissionnaires, nous remarquons un certain nombre d'entreprises et surtout la démission très regrettable de la ville de La Chaux-de-Fonds, dont la situation financière est évidemment difficile. Il