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: 8

Artikel: Le Conseil fédéral et la question des loyers

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-119745

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: 04.07.2025

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

L'HABITATION

SEPT.-OCTOBRE 1933 6me ANNÉE 8

Le Conseil fédéral et la question des loyers.

La circulaire suivante a été envoyée aux gouvernements cantonaux en date de 21 juillet 1933.

Dans notre circulaire du 28 avril dernier concernant la question des prix, nous nous sommes réservé de revenir sur le *problème des loyers* (FF I, 740). Nous avons dès lors l'honneur de porter aujourd'hui à votre connaissance ce qui suit:

La commission des loyers constituée par le département de l'économie publique a consigné ses constatations et recommandations dans un rapport du 21 octobre 1932. De même que les rapports d'autres commissions des prix, celui de la commission des loyers figure au no 11 de *La vie économique* (annexe de la *Feuille officielle du commerce*), année 1932.

L'influence des taux hypothécaires.

Ainsi que l'explique cette commission, l'offre de logements peut être jugée suffisante d'une façon générale. Cependant, les loyers demeurent exagérément élevés. Par suite de l'abondance des offres, il est vrai, ils ont subi une baisse en certains endroits, tout au moins pour les logements qui ont changé de locataire. La baisse a d'ailleurs été facilitée par divers facteurs, tels qu'en particulier l'abaissement de l'intérêt hypothécaire a diminué presque partout, de 1 pour cent, ce qui a abouti à réduire de 7 à 15 % les charges des propriétaires. Il convient d'observer toutefois, avec la commission des loyers, que la baisse de ces derniers n'a pas encore atteint la proportion constatée pour l'abaissement du taux de l'intérêt.

Autres charges des propriétaires.

En tenant compte dans une mesure plus modeste que jusqu'ici des autres charges des propriétaires d'immeubles, on aboutit également à la fixation d'un loyer plus modéré. La commission des loyers estime qu'il devrait suffire de compter pour les réparations 1 ½ % de la valeur d'assurance et pour les frais de gérance 3 % des loyers perçus. Elle est d'avis que le capital investi appartenant au propriétaire lui-même doit rapporter quelque chose de plus que le taux usuel de l'intérêt de la première hypothèque. La commission des loyers, dans sa majorité, entend ne pas faire entrer en ligne de compte, pour déterminer la valeur locative d'un immeuble, une prime concernant le risque de perte sur les loyers.

Quoiqu'un abaissement des redevances publiques se révèle hautement désirable, il n'est pas permis de s'attendre que les cantons et les communes donneront suite à ce postulat à l'époque actuelle. En effet, la communauté publique a besoin plus que jamais de fonds importants pour répondre, même modestement, aux tâches qui lui sont dévolues.

Trop de luxe pour les logements.

En ce qui concerne les immeubles récemment construits, les loyers dépendent tout naturellement du confort et du luxe qui sont adoptés. A cet égard, on est bien souvent allé trop loin au cours de ces derniers temps. Sans doute était-on bien inspiré en voulant mettre à la disposition de toutes les classes des logements sains et bien compris. Mais encore ne fallait-il pas dépasser en cela les limites raisonnables. Il eût convenu de renoncer à un confort exagéré et de se contenter de logements un peu plus simples quoique bien compris, pour faire cependant des économies tout en fournissant aux artisans un travail lucratif.

Abaissement des loyers.

Les conditions économiques de l'époque actuelle exigent que les loyers soient partout abaissés dans les limites des possibilités. Le Conseil fédéral s'attend donc à ce que les locataires bénéficient intégralement des atténuations apportées ou à apporter encore aux charges de propriétaires d'immeubles et de coopératives de logements. Il est très désirable d'ailleurs que les créanciers hypothécaires abaissent de plein gré, s'ils ne l'ont déjà fait, le taux de l'intérêt dans la proportion en usage aujourd'hui, étant entendu que les locataires devront être finalement les bénéficiaires de cette réduction.

Pas d'intervention légale...

On peut se demander si la Confédération serait fondée à prendre des mesures d'ordre juridique pour donner suite aux postulats dont il vient d'être question. Nous croyons qu'il faudrait répondre négativement. On se souvient que le Conseil national a rejeté en mars 1932 notre projet du 17 décembre 1928 tendant à introduire dans la législation des dispositions extraordinaires pour les périodes d'extrême pénurie de logements. Dans ces conditions, il n'est guère permis de s'attendre que les conseils législatifs de la Confédération acceptent un nouveau projet. Nous avons vivement regretté que notre projet de décembre 1928 ait été repoussé. Mais force nous est de tirer aujourd'hui les conséquences de ce rejet. Un nouveau projet devrait forcément être construit à peu près sur les mêmes bases que l'ancien. Il n'y aurait pas de raisons suffisantes

pour prendre actuellement des mesures juridiques dans le domaine des loyers. C'est plutôt au profit des locataires, en effet, que la situation s'est modifiée depuis l'échec du projet qui vient d'être rappelé.

...mais des Commissions des loyers.

Si nous nous abstenons donc de préconiser aujourd'hui l'adoption de mesures revêtant un caractère coercitif, cela ne signifie nullement que les autorités doivent se comporter d'une façon absolument passive à l'égard du problème des loyers et qu'elles aient à abandonner toutes tentatives quelconques de remédier à la situation présente. Conformément à la proposition de la commission des loyers mentionnée plus haut, nous recommandons aux cantons d'instituer, là où le besoin s'en fait sentir, des **commissions locales de contrôle des loyers** auxquelles les locataires pourront s'adresser Et même si ces organismes ont pour tâche unique d'examiner les justifications du loyer fixé, elles reflèteront l'opinion publique et exerceront une pression morale sur les propriétaires. L'existence même de commissions de ce genre engagera plus d'un propriétaire à se prêter de bonne grâce à la réduction du loyer.

Que fera la Confédération ?

Ainsi que nous l'avons déjà constaté, il y a d'une façon générale des logements disponibles en nombre suffisant. Dans certaines communes, l'activité de la bâtisse a été, au cours de ces dernières années, telle que le chiffre des logements vides a dépassé la normale et que ce développement s'il persiste, doit aboutir à créer une pléthore de logements. Dès lors, il ne saurait être question pour la Confédération de favoriser actuellement la bâtisse.

Nos jardins.

Il faut songer à mettre en lieu sûr la plupart de nos légumes afin de les protéger contre le froid et de prolonger leur conservation pendant la mauvaise saison.

Le local le mieux approprié est une cave à demi enterrée, pouvant être facilement éclairée et aérée. La proximité d'un chauffage central n'est pas favorable, car l'air se dessèche et les légumes deviennent durs et filandreux.

A défaut de cave, on les conserve en *silos*, en *couche*, en *jauge*. Avant la première blanche gelée, on cueille les *tomates*, que l'on place dans un local chauffé, près d'un vitrage. Les *courges* sont également sensibles au gel. On les conserve dans un local sec. Les *choux-fleurs*, dont les pommes sont à demi formées sont protégés en assemblant les feuilles à la partie supérieure et en les attachant. Plus tard on arrache les pieds et on les met en cave ou en jauge. Les *betteraves à salade* sont sensibles au froid; on évite de les blesser lors de l'arrachage; c'est pourquoi on enlève les feuilles à la main, plutôt que de les couper avec un couteau. C'est en cave, à l'abri de l'humidité, que le *fenouil* se conserve le mieux. On peut également le laisser sur place, butter profondément, et recouvrir ainsi les pommes de 15 à 20 cm. de terre, pour prolonger la récolte jusqu'en décembre. Les *chicorées frisées* et *scaroles* constituent un précieux légume pour l'hiver; on les arrache avec une petite motte et on les place en cave ou en couche. On peut également les conserver sur place, en les recouvrant de feuilles sèches ou de paille. Les *bettes à cardes* et *céleris à côtes* sont réduits en cave ou dans une petite fosse recouverte de tôle ondulée. Les *céleris-pomme* sont mis en jauge ou plantés en cave. Les *choux blancs et rouges* sont mis en jauge; les pommes à demi enterrées et les têtes tournées du côté du nord. A l'approche des froids, on les recouvre de grande litière. Les *choux frisés* se tournent généralement sur place. Les *carottes* et les *navets* sont arrachés par un temps sec. On coupe le feuillage très près du collet et on les met en cave mélangés avec du sable, ou bien on fait un silo au jardin. Les *scorsonères* peuvent passer l'hiver dehors, mais il est préférable de les arracher, les mettre en bottes, puis de les mettre en cave ou en jauge.

En octobre, on procède à la plantation des *laitues pommées, romaines, choux*, lesquels se récolteront le printemps prochain, à condition que l'hiver ne soit pas trop rigoureux. Les *laitues* se plantent au fond de petites raies formées en ados à 25 cm. de distance en tous sens; les choux également en raies profondes à 40 ou 50 cm. On repique également des *oignons blancs*, soit en vert, c'est-à-dire de la grosseur d'un petit crayon, ou bien on plante de petits « caïeux ». On plante en terre riche, mais exempte de fumure récente. De même les *aulx* et les *échalottes*. Ceux qui disposent de châssis peuvent, à cette saison, semer des *carottes* avec un entre-semis de *radis*.

En octobre, on peut planter les *éclats de rhubarbe* dans un sol ayant été labouré profondément.

Nos massifs et plates-bandes sont débarrassés des plantes estivales et sont remplacés par des *jacinthes, tulipes, crocus, jonquilles, narcisses, anémones de Caen*, etc.

On met également en place la plupart des plantes bisannuelles, telles que *pensées, myosotis, pâquerettes, campanules, digitales, œillets*, etc. On arrache, si possible par un temps sec, les *cannas, bégonias bulbeux, glaïeuls*, et, dès que le gel les aura touchés, les *dahlias*.

On peut procéder à la plantation des arbres et arbustes d'ornement, de même qu'à celle des arbres fruitiers. D.