

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 21 (1949)

Heft: 1-2

Artikel: La politique des loyers

Autor: [s.n.]

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-123367>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 05.01.2025

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

Un groupe de maisons familiales à Genève

Albert Cingria, architecte

Le groupe de villas que l'architecte Albert Cingria vient d'édifier à Chêne-Bougeries, près de Genève, est d'une si précieuse qualité architecturale que nous avons pensé intéresser nos lecteurs en en montrant les principaux aspects. Il s'agit ici du principe de la maison individuelle, qui donne lieu ces temps à des discussions sans fin. On se rappelle que nous avons publié récemment les opinions que la Suisse alémanique professe à cet égard, tout en constatant, d'ailleurs, que les adversaires restent fermement sur leurs positions. Car, si l'immeuble locatif s'impose de lui-même, par la force des choses, en bien des cas, certains arguments sentimentaux nous toucheront toujours quand nous parlons de la maison familiale. La France, à son tour, remplit ses revues spécialisées d'une querelle semblable : reconnaissons que l'innombrable littérature provoquée par les problèmes actuels de l'urbanisme n'aura rien résolu, si elle ne résoud pas ce problème-là.

J'estime, pour ma part, que l'expérience tentée par MM. Odier et Cingria dans ce groupe de villas, que je ne veux considérer ici qu'au point de vue de l'architecture et de l'aménagement, est, dans le domaine de l'habitation familiale individuelle, la plus intéressante qui se soit créée à Genève depuis bien des années. La situation, l'harmonie et la mesure avec lesquelles les

maisons se lient au paysage, la conception du plan général et du plan de chaque unité, le jeu des terrasses, des pelouses et des jardins, l'isolement à l'égard des voisins, nous font considérer cet ensemble avec un sentiment que nous avons rarement ressenti. Si vraiment le problème dont je viens de parler devait trouver sa solution dans la maison individuelle (ce que, pour ma modeste part, je ne crois pas, la formule étant sans doute dans la recherche d'un équilibre entre l'immeuble collectif et l'habitation familiale), si vraiment l'avenir demandait la construction accrue de cette forme de logement, je crois qu'une telle expérience pourra, avec beaucoup de profit, servir de modèle.

Il s'agit de villas de quatre, cinq et six pièces, construites en rez-de-chaussée : les plans ont été conçus de façon à réserver la possibilité d'agrandir chaque maison avec le minimum de frais. L'entretien de ces maisons a été étudié de telle sorte qu'il ne doit pas être plus difficile que celui d'un appartement de même importance en ville : minimum de déplacements pour la ménagère, suppression des seuils, matériaux choisis de façon à faciliter considérablement les travaux de nettoyage. Les toitures sont recouvertes de tuiles genevoises, le garage est incorporé à la villa, la terrasse est abritée de façon à rester invisible des maisons voisines.

La politique des loyers

On peut dire qu'à l'égard du problème de la politique des loyers, il existe, dans tous les pays, des règlements en vue d'empêcher la majoration arbitraire des loyers par les propriétaires.

Cependant, afin d'encourager la construction nouvelle à laquelle le coût élevé de la construction et les bénéfices minimes avaient tellement nui, les constructions nouvelles sont souvent exemptes de toute limitation de loyer.

La vue générale qui suit vise à donner une idée des mesures prises dans les divers pays en matière de politique des loyers.

En *Belgique*, la limitation du taux des loyers fait partie de la politique sociale du gouvernement.

Après la guerre, l'arrêté-loi du 12 mars 1945 a permis l'augmentation des loyers à concurrence de 40 % de ceux normalement pratiqués au 1^{er} août 1939. Les locataires qui, par suite des circonstances économiques ou de celles nées directement de la guerre, n'étaient plus en état de payer la totalité du loyer convenu ou révisé obtenaient la faculté d'en solliciter la réduction auprès du juge de paix.

A partir de ce moment s'est dessiné un mouvement général vers la majoration des loyers. Il a abouti à la loi du 31 juillet 1947, portant des dispositions exceptionnelles en matière de taux de loyer. La limite ne s'étend plus aux logements édifiés après le 1^{er} janvier 1945. Le loyer de ces logements peut donc être fixé librement, à moins qu'il ne s'agisse de logements ou de parties de logements construits en vertu de la

loi sur les dommages de guerre. L'augmentation de loyer, fixée primitivement à 40 % par rapport à la valeur locative normale au 1^{er} août 1939, a pu être portée à 70 %, à partir du 1^{er} janvier 1948. Mais en cas d'accord entre les parties, l'augmentation peut atteindre 100 % et même 150 %, à titre exceptionnel et sur décision du juge requis par le bailleur. Ce régime a été prorogé jusqu'en 1950.

Une commission législative étudie à présent le problème du loyer. Probablement il y aura sous peu des règlements nouveaux.

En *Suisse*, c'est la Confédération qui fixe les principes légaux de la politique des loyers. L'exécution des mesures prescrites est confiée aux cantons ; les municipalités ont le droit de soumettre leurs propositions aux cantons, mais n'ont pas le droit de décision. Les loyers des maisons anciennes, comme ceux des maisons nouvelles, sont soumis au contrôle des prix. Pour les maisons existantes les loyers ont été fixés au niveau d'août 1939. Pour les maisons de construction nouvelle on calcule officiellement le loyer sur la base du coût de construction actuel. Pour toute maison, de n'importe quelle espèce, les loyers ne peuvent être augmentés qu'avec l'approbation officielle.

Depuis la fin de 1948, le contrôle sur les loyers est devenu un peu moins sévère. Jusqu'alors il avait été pratiqué fort rigoureusement ; preuve en est la majoration de l'index de 3 ½ % seulement, en comparaison du niveau de 1939.

Au *Danemark* il n'y a que les constructions subventionnées qui soient soumises au contrôle du gouvernement. Dans le cas de la construction privée subventionnée, le loyer doit être approuvé par le Ministère du logement lors de la première location ; les augmentations suivantes du loyer ne requièrent que l'approbation de la municipalité. Dans le cas de la construction sociale subventionnée, le Ministère du logement et les municipalités exercent ensemble un contrôle constant sur les loyers. Les loyers des constructions privées édifiées sans aide financière et prises en possession après le 1^{er} septembre 1949 ne sont sujets à aucune limitation, tandis que toutes les maisons construites avant cette date sont liées à un maximum, c'est-à-dire, dans ce cas, il est défendu de majorer le loyer, excepté quand il y a une convention volontaire ou quelque autre circonstance justifiant l'augmentation. Dans ce cas, l'augmentation doit avoir l'approbation de la municipalité.

Un projet de loi a été soumis au Parlement danois, proposant l'extension du contrôle gouvernemental aux loyers de tous les logements sans exception. En fixant le niveau du loyer pour le logement existant et en accordant des subventions importantes à la construction nouvelle, on a atteint le but de réduire le loyer, qui avait été de 13,4 % avant la guerre, à environ 9 % du revenu réel du locataire. Cependant, pour une partie de la population qui doit louer des habitations de construction nouvelle, le loyer s'élève de 20 à 25 % du revenu.

En *Hollande*, un règlement pour le contrôle des loyers fut promulgué en 1940. Ce règlement fixait le loyer des maisons existantes au prix de mai 1940. Il n'était pas permis de dévier de ce niveau, sauf sur demande dans des cas spéciaux. On fit un règlement à part pour les habitations de construction nouvelle, qui permettait des loyers plus élevés, mais qui, néanmoins, ne rendait pas l'exploitation de ces maisons rémunératrice. Ce règlement contenait aussi des dispositions pour la protection des locataires contre l'expulsion ; ces dispositions rendaient, avec peu d'exceptions, la résiliation du bail impossible. Les mesures de ce règlement sont applicables aux habitations de construction privée aussi bien qu'à celles édifiées avec l'aide de l'Etat. Elles furent promulguées par l'occupation allemande et laissées en vigueur après la libération, par la « loi sur les mesures prises par l'occupant ». On s'attend toutefois qu'une certaine majoration des loyers soit admise au cours de l'année 1949.

En *Suède*, la loi du 19 juin 1942 sur le contrôle des loyers est en vigueur pour les villes et autres localités de densité de population de plus de 2000 habitants. Elle vise à la prévention d'une augmentation des loyers par suite du manque de logements. La base du calcul est que le loyer d'une habitation ne doit pas excéder ce qu'on en payait au 1^{er} janvier 1942. Le loyer des habitations de construction nouvelle est fixé par une administration des loyers qui tient compte, entre autres choses, du coût de la construction.

La loi sur le contrôle des loyers ne défend pas la résiliation du bail par le bailleur mais une telle résiliation peut être annulée si le locataire expulsé court le risque de rester sans abri. Aussi, dans les circonstances actuelles, une telle résiliation est-elle généralement refusée.

L'*Eire* aussi a plusieurs lois défendant l'augmentation des loyers au-dessus d'un montant fixé par la loi. Pour les habitations urbaines, on essaie maintenant une politique en vertu de laquelle un locataire paye un loyer échelonné selon ses revenus, en tenant compte aussi du nombre des membres de sa famille et d'autres facteurs.

En *Grande-Bretagne*, les loyers des habitations urbaines sont fixés par l'Administration du logement, en vertu du paragraphe 85 de la loi sur le logement de 1936. Les municipalités tiennent compte des loyers payés généralement dans la localité par les classes ouvrières. En même temps elles ont le pouvoir d'accorder, s'il y a lieu, une réduction de loyer à un locataire. En général on peut dire que la loi fixe des loyers standard en proportion avec le niveau général des loyers payés localement par les classes ouvrières. Les municipalités sont ainsi à même d'établir des normes différentes pour les maisons et groupes de maisons de types différents et d'accorder des réductions dans des cas spéciaux, suivant les circonstances du locataire. Pour les habitations construites par l'entreprise privée, les loyers doivent être approuvés par la municipalité quand le permis de construire est accordé.

En *Autriche*, le niveau des loyers fut réglé par la loi sur les loyers de 1922, renouvelée en 1929 (règlement du Gouvernement fédéral). Le contrôle des loyers d'habitations sujettes à la loi des loyers (habitations construites avant 1922) est entre les mains d'une Commission des loyers près les Cours civiles. Quant aux autres habitations (construites après 1922), le contrôle est aux Bureaux de contrôle des prix. Les habitations construites après 1945 ne sont soumises à aucune limitation de loyer, mais il y a une limitation de résiliation (protection de locataires), en vertu du décret du 5 septembre 1939. La résiliation ne peut se faire que pour des raisons importantes.

Limitation des loyers. Le loyer est divisé en loyer principal pour l'entretien, les frais d'exploitation et les charges officielles. Le loyer total a été réduit de 20 à 25 % des gages avant 1918, de 3 à 7 % à l'heure actuelle. L'augmentation individuelle des loyers principaux, pour les réparations importantes, est possible par l'intermédiaire des autorités locales ou des Commissions des loyers des Cours. Une partie moins importante de la capacité habitable louée, qui n'est pas soumise aux règlements de la loi sur les loyers, est sujette aux stipulations concernant la limitation des prix.

La *France* a fixé le niveau des loyers pour la majorité des habitations et le propriétaire ne peut pas les excéder sans s'exposer à des sanctions. Cependant, la loi du 1^{er} septembre 1948 détermine que le loyer de la capacité habitable créée par la transformation de locaux commerciaux est exempt des règlements pour la limitation des loyers.

En *Tchécoslovaquie*, les « Comités du peuple » du district, en leur qualité d'institution principale pour la fixation des prix, sont autorisés à déterminer les loyers. Dans les pays tchèques, c'est l'institution pour la fixation des prix, en Slovaquie le « Beglaubigungsversorgungsamt », qui est l'autorité suprême.

Le règlement du loyer consiste en sa stabilisation. Il est défendu de majorer le loyer dans les maisons construites avant la guerre au-dessus du montant qu'on en a payé jusqu'à un certain jour, sans approbation spéciale de l'institution compétente pour la fixation des

prix. Dans le cas d'habitations construites après la guerre, la différence entre le montant prévu dans le règlement susmentionné et les frais annuels pour la maison est compensée par des subventions de l'Etat.

Au *Portugal*, le gouvernement et les municipalités se sont occupés tout spécialement du problème de la limitation des loyers et de l'exécution des règlements du gouvernement. Le gouvernement a promulgué un arrêté qui permet l'augmentation graduelle de loyers jusqu'à la valeur totale, fixée au 1^{er} janvier 1938, ou bien, pour les maisons bâties après cette date, à l'époque de leur construction. Il est clair que les règlements en vigueur se réfèrent aux habitations de construction privée et sont valables pour la construction d'habitations à bon marché. Le propriétaire peut solliciter un nouveau classement fiscal pour corriger le montant du bénéfice lors de l'estimation.

Cependant, le gouvernement peut aussi exiger l'estimation de constructions, dans le but d'une réduction du loyer, lorsque les bénéfices semblent excessivement élevés. Ce règlement paraît être l'un des plus importants. Quand le propriétaire est obligé d'exécuter des réparations, la loi permet une augmentation de 3 1/2 % pour en couvrir les frais, sauf dans le cas où ces réparations ne seraient pas immédiatement nécessaires à l'entretien de la propriété ou à l'amélioration de défauts.

En *Israël*, les loyers des constructions nouvelles sont fixés par les municipalités. En outre, il existe une loi sur le contrôle des loyers interdisant l'augmentation des loyers pour les habitations existantes.

Le contrôle des loyers est le dernier des contrôles importants pratiqués aux *Etats-Unis* pendant la guerre qui soient continués dans la période d'après guerre. Au 30 juin 1947, au moment où le contrôle devait cesser complètement, en même temps que les autres contrôles de l'Administration des prix, le « Congress » a adopté la loi sur le logement et les loyers de 1947. La loi a été amendée et améliorée depuis et les 27 février 1948 et 30 mars 1949 elle a été confirmée de nouveau. Le contrôle des loyers devait cesser au 31 mars 1949, selon la loi, mais une prolongation de quinze mois — jusqu'au 30 juin 1950 — a été de nouveau approuvée. La nouvelle prolongation pourra être abrogée par une ville ou par un Etat et, encore, un propriétaire peut solliciter une augmentation de loyer, s'il sait prouver qu'il ne fait pas de profit net de sa propriété.

A l'occasion de la révision de la loi de 1948, le transfert eut lieu de plusieurs pouvoirs et devoirs, exécutés jusqu'alors par le Gouvernement fédéral, aux Etats et municipalités ; en outre, quelques facilités furent introduites dans les règlements. Pendant l'année 1947 les contrôles furent discontinués dans quatre-vingt-cinq districts, contre dix-huit en 1946. En outre, 374 000 applications de propriétaires pour l'augmentation de loyers furent admises.

Aux termes de la loi sur le contrôle des loyers (loi sur le logement et les loyers de 1947), il est interdit à chacun de demander, d'accepter ou d'obtenir un loyer pour l'usage d'une maison contrôlée qui, selon la loi révisée sur le contrôle des prix nets de 1942, excède le loyer maximum. Les constructions nouvelles, qui étaient achevées au 1^{er} février 1947 ou après, étaient exemptes de cette loi, avec certaines exceptions. La loi de 1947 alors décida une augmentation de 15 % au-dessus du loyer maximum, si le propriétaire et le locataire passent, par écrit et volontairement, un bail.

Au *Canada*, pendant la guerre, des directives pour le contrôle des loyers furent introduites. En partie elles ont été abrogées depuis la fin de la guerre et en partie elles furent changées, mais probablement elles dureront effectivement encore une année. On ignore quel règlement les remplacera.

Il n'y a pas de contrôle sur les loyers pour les propriétés commerciales et pour les habitations construites après 1941. Les maisons bâties en 1941, ou avant, sont sujettes à une augmentation de 15 % des loyers en vigueur à ce moment, pourvu que la maison soit occupée par les mêmes locataires après le 31 mars 1949. La législation sur le contrôle des loyers au Canada est une législation de guerre du Gouvernement fédéral, sujette au renouvellement et aux améliorations annuels.

Influence de cette réglementation ou de l'absence de réglementation sur la construction nouvelle d'habitations et leur entretien.

L'influence de la fixation des loyers sur la construction nouvelle et sur l'entretien d'habitations existantes est douteuse.

Le rapport des *Etats-Unis* dit qu'il est douteux si, en effet, le contrôle des loyers a été un empêchement à la construction de nouvelles habitations et si les loyers dus sont « suffisants du point de vue du rendement ». Cela spécialement en considération du fait que les habitations nouvelles, achevées après le 1^{er} février 1947, sont exceptées du contrôle.

En *Suède*, la loi sur le contrôle des loyers s'est révélée nécessaire à un haut degré. Elle ne nuit pas à la construction nouvelle d'habitations, des bénéfices adéquats étant garantis par les subventions de l'Etat. Le gouvernement surveille les loyers annuellement pour s'assurer si une augmentation générale des loyers serait justifiée ou non. Jusqu'à présent on n'a pas trouvé des raisons suffisantes pour une augmentation.

Les rapports du *Canada*, du *Portugal*, de la *Hollande* et du *Luxembourg*, à l'opposé de ceux des *Etats-Unis* et de la *Suède*, disent que, le coût de la construction étant de plusieurs fois plus élevé qu'avant la guerre, le présent niveau de loyers est insuffisant et a une influence restrictive sur l'entretien et sur la construction privée.

En *Autriche* aussi, la politique du loyer de la loi sur les loyers a une influence défavorable sur la construction nouvelle et sur l'entretien des habitations existantes. Pour rendre rémunératrice la construction nouvelle, les loyers des habitations qui étaient sous la « protection des locataires » devraient être augmentés vingt-cinq fois. Mais de tels loyers sont impossibles du point de vue économique. Ils détruiraient le système actuel des gages et des prix et, avec cela, toute possibilité pour l'économie autrichienne de soutenir la concurrence. Le fait qu'il n'y a pas de construction nouvelle privée, quoiqu'il n'existe pas pour elles de limitations du loyer, en est la meilleure preuve. La limitation des loyers exerce aussi une influence défavorable sur l'entretien des habitations existantes.

En ce qui concerne l'influence du contrôle sur les loyers en *Suisse*, sur l'entretien des habitations, les propriétaires déclarent qu'il les empêche de penser à la rénovation ou à la modernisation de leurs maisons. Les autorités ont prêté l'oreille à ces arguments et ont modifié les règlements. Même pendant la période du

contrôle la construction privée était importante, mais cela était principalement à attribuer aux subsides de l'Etat. Le gouvernement a l'intention de maintenir le contrôle du loyer provisoirement, mais il est convaincu qu'un arrêt complet ne peut pas durer à la longue ; on essaiera d'adapter les loyers des anciennes maisons à ceux des nouvelles.

En *Grande-Bretagne*, les règlements sur la fixation des loyers n'ont que peu d'influence sur la construction nouvelle d'habitations, mais ils affectent fort le caractère de l'entretien. On a fixé une certaine somme pour les habitations municipales pour les réparations et l'entretien, généralement de £10 par maison et par an. Mais les frais de réparation s'élèvent de £17 à £18, par maison et par an, de sorte que les municipa-

lités doivent faire leur choix parmi trois possibilités :

- a) augmentation des loyers, ce qui pourrait les mettre au-dessus de la capacité de payer de quelques locataires ;
- b) un déficit dans le fonds des taxes municipales ;
- c) une norme plus basse des réparations et de l'entretien.

Quant aux habitations privées ou appartenant à des sociétés de construction d'habitations, les conditions sont pires ; les loyers sont fixés à leur niveau d'avant guerre par le contrôle, tandis que les propriétaires sont obligés d'exécuter réparations et entretien aux prix de 1949, en ne recevant que les loyers de 1939.

(Extrait de : *Le Problème du Logement*,
Union internationale des villes et pouvoirs locaux, éd.)

Les subventions au logement

par Charles Burklin, président de la Société coopérative d'habitation de Genève.

La construction de logements dans l'initiative privée est principalement guidée par le désir d'obtenir un placement sûr et un rendement normal des capitaux.

Elle est complétée, surtout en période de crise, par la construction de maisons d'habitation par les pouvoirs publics. Le manque de logements, l'assainissement de quartiers, la démolition des taudis, ou des motifs d'urbanisme, sont à l'origine de ces travaux entrepris par les communes ou les cantons.

En revanche, la construction de logements par voie coopérative a pour origine un but d'entraide basé sur les principes rochdaliens. En excluant l'esprit de lucre et de spéculation, elle se laisse guider par le désir de rendre service à ses sociétaires, quel que soit le montant de leur apport financier.

Les sociétés coopératives d'habitation et de construction estiment que le droit au logement doit devenir une préoccupation sociale, et que chaque locataire doit pouvoir prétendre à un logement hygiénique en rapport avec l'importance de sa famille, et en relation avec son revenu. C'est pour ces motifs que leur activité doit être encouragée par les pouvoirs publics, surtout pendant les périodes exceptionnelles ayant provoqué un manque de logements.

De cette façon, les sociétés coopératives pourront lutter d'une manière préventive :

- 1° contre le paupérisme et la misère ;
- 2° contre les logements insalubres ;
- 3° contre les appartements surpeuplés ;
- 4° contre les constructions manquant d'installations hygiéniques.

Les autorités fédérales, cantonales et communales ont compris l'importance du mouvement coopératif, et le concours financier des pouvoirs publics du 1^{er} juillet 1942 au 31 mars 1949, a permis la construction de 69795 logements dans notre pays. Ces appartements étaient destinés aux « économiquement faibles » et à la classe moyenne de notre population, qui ne pouvaient supporter des prix de loyers en rapport avec le prix de revient actuel de la construction.

Toute cette action a permis d'éviter une augmentation de l'index du prix de la vie et des mouvements de salaire consécutifs à des prix de loyers majorés.

Les coopératives ayant fait leurs preuves, il serait utile de profiter de leurs expériences dans le domaine de la construction, pour leur continuer l'appui des autorités, afin qu'elles puissent remplir les tâches sociales qu'elles ont librement choisies. Outre les avantages résultant d'une administration surveillée par l'ensemble des coopérateurs, la création de services généraux de chauffage, de buanderie et de fourniture d'eau chaude permettent de faciliter la tâche des ménagères et mères de famille.

De toutes les améliorations envisagées en faveur de la famille, la mise à disposition d'un *logement hygiénique et suffisant*, doit être la préoccupation des autorités. La collaboration des pouvoirs publics avec les entreprises de construction à base coopérative permettra de considérer le problème du logement « Problème social N° 1 ». L'habitat est, en effet, la condition même de la solidité des familles, de la santé et de la moralité publiques.

Lors de la réunion internationale des villes et des pouvoirs locaux à Genève, tous les pays se sont préoccupés de cette importante question. La Pologne et la Tchécoslovaquie, notamment, proposent de fixer l'importance du logement d'après le nombre de personnes composant un ménage, et de prévoir un loyer correspondant à un pourcentage sur le revenu.

Mais toute cette activité en faveur du logement ne peut se faire sans le concours financier des pouvoirs publics.

La Fédération des intérêts immobiliers n'ayant pu obtenir la suppression du contrôle des prix pour les loyers, a lancé un referendum contre l'arrêté fédéral prévoyant le maintien pour 1950, des subventions fédérales pour encourager la construction des maisons d'habitation. La suppression des subventions provoquerait un arrêt de la construction, dans un moment où le manque de logements est encore grand. Cela permettrait une spéculation sur le prix des loyers anciens et mettrait les locataires dans une situation difficile. Nous devons donc nous opposer à cette spéculation détournée et mettre tout en œuvre, afin que, lors de la consultation populaire, le maintien des subventions soit voté.