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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 43 (1970)

Heft: 12

Artikel: Hausse du taux hypothécaire et des loyers

Autor: R.B.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-126992

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: 13.07.2025

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

Hausse du taux hypothécaire et des loyers

Depuis quelque temps, les banques accusaient une régression de leurs bons de caisse; les investisseurs qui avaient placé leurs fonds en obligation de caisse ne consolidaient plus ces papiers-valeurs, trouvant ailleurs des rendements plus élevés. Les banques sont ainsi devant le problème de l'acquisition de capitaux. Aussi, d'entente avec la Banque Nationale et bien que cela ne soit guère souhaitable du point de vue conjoncturel, les groupes de banques intéressés ont-ils décidé une hausse du taux d'émission des obligations de caisse.

Ces papiers-valeurs constituent pour les établissements bancaires un instrument important de financement de leurs crédits hypothécaires. Or, la hausse du taux de l'obligation s'accompagne à plus ou moins brève échéance de l'augmentation des taux des prêts hypothécaires. La conséquence est connue: le propriétaire d'un immeuble peut faire retomber sur les loyers la hausse des frais de capitaux qu'il subit, avec la séquelle de l'augmentation du coût de la vie.

La formule est presque devenue usuelle: en raison de la hausse du taux hypothécaire de ¼%, le loyer est augmenté de 5%. Cette équivalence mathématique est-elle rigoureuse?

L'Office fédéral du contrôle des prix et les calculs fondés sur différents cas pratiques font ressortir une légère différence en faveur du propriétaire.

Mais il convient immédiatement d'éviter la généralisation de cette constatation moyenne. La mention d'un pourcentage précis sera contredite par la citation de multiples cas particuliers où la charge des intérêts des capitaux annule la différence bénéficiaire et partant correspond à l'adaptation déterminée par l'équivalence précitée. Mais alors, qu'en est-il dans les cas où l'immeuble n'est plus hypothéqué, où le prêt hypothécaire est largement amorti?

Il faut tout d'abord constater que, dans notre pays, l'amortissement des hypothèques est très lent. En conséquence, nous tombons dans la catégorie d'immeubles anciens, dont les loyers ont été maintenus par le contrôle pendant un quart de siècle à un niveau peu élevé, et dont l'entretien est coûteux.

Puis rappeler que si le bâtiment demeure, l'argent n'a pas un domicile fixe. Partant, le phénomène relevé au début de cet article, au sujet du renouvellement des obligations de caisse, est également valable pour les fonds placés en valeurs immobilières. Le capital investi dans l'immeuble peut, suivant les circonstances, chercher un meilleur rendement en d'autres placements.

Sans un afflux suffisant de capitaux par bons de caisse et par l'épargne, les banques sont dans l'impossibilité d'octroyer les crédits nécessaires à la construction de logements qu'il faut encourager. L'accroissement économique sous forme de logements rénovés ou de nouveaux logements ne peut être acquis que par des intérêts plus élevés qui, à leur tour, augmentent les frais de construction et les loyers.

La politique économique devient-elle à nouveau l'art de l'impossible?

R. B.

«Le Courrier UVACIM».

En marge du Grand Conseil vaudois

De l'autonomie communale en matière fiscale

Dans les années à venir il s'agira, sinon de faire disparaître, du moins d'atténuer les inégalités choquantes qui existent aujourd'hui entre les contribuables des différents cantons, tout spécialement les personnes morales.

Le fédéralisme bien compris implique une solidarité entre les cantons. Il faut souhaiter que leurs gouvernements choisissent la voie difficile du concordat intercantonal. Sinon, nous pourrions craindre de nouvelles dispositions centralisatrices, destinées à aplanir les inégalités de traitement entre contribuables des différents cantons.

Mais dans le canton de Vaud lui-même, il existe des inégalités de traitements immenses entre les contribuables des 385 communes. Huit communes ignorent encore toute imposition directe propre. D'autres ont été contraintes de retenir 220% du taux cantonal de base (100%). 123 communes arrêtent la progression des taux d'imposition entre 4 et 10%, alors que le taux maximum prévu pour l'impôt cantonal de base est de 12%.

Constatant ce dernier état de fait, les députés, MM. Muller et consorts, ont demandé par voie de motion à fin 1969, de supprimer la faculté, pour les communes, d'arrêter le taux de progression des impôts.

Une telle motion porte évidemment atteinte à l'autonomie communale, principe qu'il s'agit de sauvegarder dans