

Hausse du taux hypothécaire et des loyers

Autor(en): **R.B.**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **43 (1970)**

Heft 12

PDF erstellt am: **13.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-126992>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Hausse du taux hypothécaire et des loyers

19

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 $\frac{1}{4}\%$, 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