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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 50 (1977)

Heft: 10

Artikel: Le taux de l'intérêt hypothécaire et le prix du loyer

Autor: Meizoz, Bernard

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-128016

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: 09.07.2025

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

Union suisse pour l'amélioration du logement

Le taux de l'intérêt hypothécaire et le prix du loyer

Exposé présenté à l'occasion de l'assemblée générale des délégués du 11 juin 1977 à Neuchâtel

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs,
A l'heure où le taux d'intérêt hypothécaire est en baisse, il est normal et nécessaire que les membres de l'Union suisse pour l'amélioration du logement (USAL) s'interrogent sur les conséquences d'une telle évolution et s'attachent à définir les lignes directrices d'une politique des loyers qu'il leur appartient de mettre en œuvre.
Il s'agit, en l'occurrence, d'un problème d'une actualité brûlante qui a déjà nourri des polémiques, suscité des malentendus, parfois engendré de faux espoirs chez les locataires, problème aussi que les coopératives d'habitation n'ont pas toujours été à même, jusqu'ici, de résoudre d'une manière pleinement cohérente, c'est-à-dire fondée sur des principes clairement définis, des notions et règles communes.
Cela s'explique aussi bien par la diversité des situations que par des conceptions différentes en matière de gestion. Mais aussi, il faut le dire, par le souci, tout à fait compréhensible, que manifestent maints responsables de coopératives d'habitation de garder intacte leur liberté d'appréciation dans un domaine où les directives venant d'en haut, plus précisément d'une organisation faîtière comme l'USAL, ne sauraient avoir, à leurs yeux, qu'un caractère anecdotique.

1.

Avant d'entrer dans le vif du sujet et pour la bonne compréhension de ce qui va suivre, je crois utile de rappeler, en quelques mots, ce qu'a été l'évolution des taux d'intérêt au cours des quinze dernières années.
Depuis 1962, le coût des emprunts publics n'a cessé de progresser à un rythme que l'ont peut qualifier de lent et régulier. C'est ainsi qu'un débiteur de premier ordre pouvait, au début des années 60, s'approvisionner sur le marché public des obligations en offrant du 3½%. En 1965, ce taux était passé à 4½%, puis, en 1967, à 5½%. Ensuite, l'escalade des taux se poursuivant, le sommet était atteint en 1974-1975 avec une rémunération de 8% à 8¼%. Pendant toute cette période, l'intérêt hypothécaire a suivi une courbe parallèle. Il en découle que le coût d'une hypothèque nouvelle en 1er rang grevant un immeuble d'habitation s'inscrivait en 1962 à 3½% et en 1975 à 6¾% ou 7%.
A partir du 2e trimestre de 1976, le climat s'est radicalement et rapidement modifié au point d'entraîner, sur tous les fronts, une chute des taux absolument vertigineuse. Pour illustrer ce propos, je citerai le cas de la Confédération qui, ayant dû offrir en 1975 du 7¾% pour se procurer les fonds nécessaires à sa trésorerie, a pu effectuer le même type d'opération en février 1977, soit deux ans plus tard, en payant du 3¾% seulement. Certes, ce dernier emprunt n'a pas pleinement obtenu les faveurs des souscripteurs et l'on peut estimer, après coup, qu'un taux de 4% aurait été mieux approprié aux circonstances. Mais cela ne change rien au fait que l'écart est considérable et surtout inhabituel.
Si le marché a été particulièrement bien disposé au cours des douze derniers mois, c'est parce que la demande de capitaux a été faible alors que l'offre était abondante. Plusieurs facteurs sont à l'origine de cette évolution. En voici quelques-uns parmi les plus importants:
— la récession économique mondiale n'a pas épargné notre pays. Plus de 300 000 travailleurs étrangers n'ayant pas retrouvé leur place de travail en Suisse, la consommation en a directement été affectée;
— le peu d'empressement des responsables d'entreprises à investir dans le commerce et l'industrie en un moment où l'avenir de notre économie est incertaine;
— le recul de la demande de logements et la saturation du marché immobilier qui en résulte;
— le fléchissement de la courbe démographique qui oblige pouvoirs publics et entreprises privées à revoir leurs projets pour les ramener à des proportions plus modestes;
— l'augmentation de l'épargne individuelle qui traduit bien l'inquiétude de certaines couches de la population en un moment où le plein emploi n'est plus garanti.
Je veux ouvrir une parenthèse pour souligner le fait que, depuis deux ou trois mois, les signes d'un changement de la situation sont apparus. Les investisseurs deviennent plus attentifs à la qualité des débiteurs; ils manifestent une plus grande sélectivité qui a déjà contraint plusieurs établissements ou institutions à réduire le montant d'emprunts non couverts ou à ajourner des émissions inscrites au calendrier. Des collectivités publiques, par exemple, ont dû récemment offrir un taux plus élevé que prévu initialement, soit 4½% à 4¾% au lieu de 4% à 4¼%. L'échec de l'emprunt des communes suisses est, à cet égard, significatif et révélateur.
Je referme cette parenthèse pour constater que l'argent étant moins cher, on a assisté au cours des huit derniers mois à une baisse rapide et substantielle du taux hypothécaire. Celui des hypothèques en 1er rang a été ramené, selon les cantons ou les prêteurs, à 5¼%, 5%, voire 4¾%. La différence entre anciennes et nouvelles hypothèques est maintenant résorbée. Ce qui est bien, car la distorsion qui existait jusqu'ici dans ce domaine faussait le marché.
En dix-huit mois, l'abaissement des taux a été, au total, mais par paliers successifs, de ¾% à 1%. Ce qui n'est pas négligeable. Il en résulte tout naturellement un allégement correspondant des charges des propriétaires d'immeubles.

2.

Dans ce contexte, il faut se demander ce que doit être le rôle et le comportement des coopératives d'habitation. Il faut ensuite s'efforcer de dégager les principes d'une politique, si possible commune, dont l'application ne manquerait pas d'avoir un caractère exemplaire. Un tel objectif ne me paraît pas être hors de notre portée. Mais avant de tenter de répondre à ces questions, il convient d'observer que le patrimoine immobilier des coopératives d'habitation ne recouvre pas toujours un contenu identique. En effet, ce dernier peut varier en fonction de la législation des cantons, de la composition socio-économique des membres, des choix opérés en ce qui concerne la qualité et la destination des logements, etc. Ici, on a mis l'accent sur la construction de logements subventionnés. Là, on a jugé plus conforme aux besoins des sociétaires de mettre à leur disposition des logements appartenant à la catégorie du «marché libre». Ailleurs encore, on a donné la priorité au logement des personnes âgées, alors que dans certaines sociétés on a résolument opté pour les maisons familiales.
Cela étant exposé, je crois pouvoir dire que les logements propriété des coopératives d'habitation appartiennent aux trois catégories suivantes:
a) les logements dits «subventionnés», c'est-à-dire édifiés avec l'appui financier des pouvoirs publics (Confédération, canton ou commune);
b) les logements pour le financement desquels une collectivité publique a accordé sa caution. Ces logements ne connaissent généralement pas les con-

traintes des logements subventionnés en ce qui concerne le degré d'occupation et les limites de revenu;
c) les logements dits du «marché libre» construits par les coopératives avec leurs propres moyens et ouverts, en principe, à toutes les couches de la population.
Ces précisions étant apportées, il y a lieu d'examiner maintenant la politique des loyers qu'il serait souhaitable d'appliquer à la suite de la baisse du taux d'intérêt hypothécaire.
S'agissant des logements subventionnés, il appartient à l'autorité compétente de fixer le loyer, d'en calculer les variations et d'en ordonner, le cas échéant, la baisse.
Sauf exceptions découlant de législations cantonales particulières, la liberté de manœuvre des propriétaires d'immeubles est, en l'occurrence, nulle. La décision des pouvoirs publics est impérative et exécutoire dans les délais prescrits.
En ce qui concerne les deux autres catégories de logements, les cautionnés ainsi que ceux du marché libre, les données du problème se présentent sous un éclairage moins vif.
Il y a, tout d'abord, les cas où les hausses de coût (intérêts hypothécaires et autres charges) ont été entièrement et régulièrement reportées sur les loyers. Aucune hésitation n'est alors possible; le locataire doit pouvoir bénéficier sans retard d'une baisse de son loyer correspondant à la diminution effective des charges du propriétaire. Agir différemment sous des prétextes divers serait de nature à porter atteinte à la crédibilité du mouvement coopératif et ferait douter de la valeur des principes qu'il entend illustrer.
Mais les choses ne sont pas toujours aussi simples. Cela pour les motifs suivants:
Comme les coopératives d'habitation ne poursuivent aucun but lucratif, bon nombre d'entre elles on pu, tout en respectant les impératifs d'une saine gestion, faire preuve de modération chaque fois qu'il s'est agi, au fil des années, de majorer les loyers en raison de l'accroissement des frais d'exploitation et de capitaux. C'est ainsi qu'elles ont, pour la plupart d'entre elles, limité le nombre et l'ampleur des hausses; souvent elles en ont différé l'entrée en vigueur. Ce qui explique pourquoi les loyers des appartements propriété des coopératives ont, d'une manière générale, progressé moins vite que l'indice des prix à la consommation et que l'indice des loyers et se situent de ce fait à un niveau sensiblement inférieur à la moyenne suisse.
En renonçant ainsi à majorer les loyers dans toute la mesure qui aurait été justifiée par l'augmentation des coûts ou autorisée par une pleine application des possibilités offertes par la législation, les coopératives d'habitation en question ont en quelque sorte anticipé sur la situation actuelle. Le geste que d'aucuns attendent d'elles, elles l'ont déjà fait de leur propre chef. Ce qui est louable et bien dans l'esprit de service qui doit animer les membres de l'USAL.
Pour les coopératives d'habitation se trouvant dans la situation décrite ci-dessus, une baisse des loyers ne s'impose donc pas toujours ou pas nécessairement. Une baisse peut cependant se concevoir dans l'esprit d'une contribution supplémentaire et volontaire en faveur des locataires.
Ce geste, je crois qu'elles peuvent et doivent le faire. Une telle manifestation de bonne volonté serait bien reçue au-delà même du cercle des bénéficiaires directs.
L'image de marque des coopératives en serait renforcée.
Mais, il faut le reconnaître, d'autres coopératives d'habitation se trouvent maintenant dans une situation moins confortable parce que, ayant appliqué une politique des loyers trop étriquée, elles n'ont pas géré leur patrimoine avec toute la rigueur financière requise. Elles ont négligé de créer les réserves nécessaires pour l'entretien des immeubles, elles ne disposent pas des provisions indispensables pour faire face, dans une conjoncture mouvante, à d'éventuelles pertes de loyers ou pour entreprendre la rénovation d'anciens logements qui s'impose pourtant aujourd'hui comme une exigence sociale de première actualité. Au surplus, elles ont parfois limité à peu de chose la rémunération de leur capital social, ce qui n'a guère encouragé les coopérateurs à souscrire des parts supplémentaires et à leur apporter ainsi, en des temps où l'approvisionnement en capitaux était onéreux, des fonds dont elles avaient grand besoin.
Ces coopératives, qui sont sans doute une petite minorité, éprouveront des difficultés à donner satisfaction aux locataires qui pourraient solliciter des baisses de loyer.

3.

Je veux maintenant tenter de répondre à la question de savoir dans quelle proportion, compte tenu de la conjoncture présente, le loyer doit être réduit. On a souvent avancé l'idée qu'à ¼% de baisse du taux d'intérêt hypothécaire devrait correspondre une diminution linéaire du loyer de 3,5%. A mon sens, une telle quotité ne peut avoir qu'une valeur indicative. On ne saurait l'appliquer en toutes circonstances, d'une façon linéaire, car chaque immeuble constitue un cas particulier. C'est l'évidence même. En effet, le mode de financement, la charge fiscale, l'année de construction, les frais d'exploitation, le salaire du concierge, etc. varient non seulement d'un immeuble à l'autre, mais aussi d'une région à l'autre, d'un canton à l'autre. En conséquence, avant de se déterminer sur le pourcentage de la baisse, il convient de prendre en considération le fait que, dans le même temps où l'intérêt hypothécaire est en recul, d'autres postes du compte d'exploitation peuvent enregistrer des hausses.
Depuis 1975, les cas ne sont pas rares où, par exemple, la charge fiscale est devenue plus lourde, où les tarifs d'eau ou d'électricité ont été majorés.
En définitive, il appartient à chaque coopérative d'habitation de faire ses calculs sur la base des données concrètes qui lui sont propres. Quant à la date d'entrée en vigueur de la baisse, on pourrait estimer qu'elle devrait avoir lieu à l'échéance du contrat. Comme c'est le cas pour les majorations de loyers. Nous pensons qu'il est préférable de ne pas s'en tenir à une conception aussi rigide des choses et d'agir avec souplesse en diminuant les loyers aussi rapidement que possible.
Avant de conclure, je voudrais encore attirer votre attention sur le fait que, en l'état actuel des choses, il n'y a pas d'obligation légale de réduire le loyer lorsqu'il y a diminution des charges du propriétaire. Toutefois, l'arrêté fédéral du 30 juin 1972 instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif a été récemment modifié par l'introduction d'une nouvelle disposition aux termes de laquelle le locataire a désormais la possibilité de «contester le montant du loyer qu'il estime abusif devant la commission de conciliation, en lui indiquant le motif de la contestation, s'il a une raison d'admettre que la chose louée procure au bailleur un rendement excessif au sens des articles 14 et 15 de l'arrêté, à cause d'une notable modification des bases de calcul, résultant en particulier d'une baisse des frais». Ce nouvel article 19 de l'arrêté du 30 juin 1972 entrera en vigueur au début de juillet prochain.
Nous nous réjouissons de ce renforcement de notre régime de protection des locataires.

Conclusions

De nombreuses coopératives d'habitation ont déjà pris l'initiative de notifier des baisses de loyer. Les informations que je possède me permettent de dire que ces baisses s'inscrivent dans les pourcentages suivants: de 2% à 12%. Le ton est ainsi donné. Il faut souhaiter que ceux qui ont eu le mérite d'ouvrir la voie soient suivis.
Il convient donc d'amplifier le mouvement de baisse, de l'élargir, d'en faire bénéficier le plus grand nombre possible de locataires, de lui donner, enfin, une dimension à la mesure de la responsabilité morale et sociale des coopératives d'habitation.

Bernard Meizoz,
conseiller national

ERIC REYMOND

Agence de vente des brûleurs à mazout SIAM

LAUSANNE
Rue du Crêt 7 **Tél. 27 62 33**