

Actualité du logement

Objektyp: **Group**

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

Band (Jahr): **53 (1980)**

Heft 4

PDF erstellt am: **29.06.2024**

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.

Actualité du logement

A propos de la hausse des taux hypothécaires, voici deux points de vue émanant des journaux de deux partis politiques vaudois.

Pour une stabilité des loyers

La plus grande incertitude règne dans le domaine de l'évolution des taux hypothécaires. Cette constatation de M. Alfred Reichenbach, directeur du Crédit Foncier Vaudois et membre du comité de la Chambre vaudoise immobilière, servait de préambule à la rencontre de presse organisée l'autre jour à la Chambre immobilière. En effet, si la hausse, à raison d'un demi pour cent, entre en vigueur le 1^{er} avril pour les nouveaux prêts, il y a fort à parier que la fin de 1980 nous réserve une seconde hausse des taux hypothécaires.

Malgré cette augmentation et en dépit de l'incertitude qui règne à court terme, le comité de la CVI a pris ses responsabilités: dans une circulaire dont tous les termes ont été pesés, il appelle les membres à faire preuve de modération en ce qui concerne la répercussion sur les loyers de la hausse des charges résultant de l'élévation du taux hypothécaire. Les cas particuliers, certes, doivent être réservés de même que les immeubles où les loyers ont été abaissés lors de chaque réduction du taux hypothécaire. Mais dans la règle, soit là où les loyers n'ont pas été abaissés, il serait maladroit, comme le dit l'appel, de faire valoir la hausse du taux hypothécaire pour augmenter les loyers.

Cet appel pourra paraître difficile à accepter. Un propriétaire ne nous disait-il pas récemment que son association lui demandait «de ne pas faire comme les banques, dont le bénéfice annoncé pour l'exercice 1979 pour certaines d'entre elles a crû de façon spectaculaire». A première vue, l'objection semble de taille. Mais de manière tout aussi simpliste, on peut répondre que la baisse des taux hypothécaires a été effective, alors que seule une minorité de loyers ont diminué.

L'essentiel est ailleurs: la position de la CVI, qui relève d'une politique concertée dans le cadre de la Fédération romande immobilière, vise, pour autant que faire se peut et aussi longtemps que possible, à maintenir la stabilité dans les relations entre propriétaires et locataires. Baisser le loyer, une fois, deux fois, puis l'augmenter douze mois et vingt-quatre mois plus tard, ce n'est

ni rationnel ni surtout sécurisant pour le propriétaire comme pour le locataire. Cette recherche de la stabilité peut être utopique. Il n'en demeure pas moins que, si les relations entre propriétaires et locataires subissent aussi peu de changements que possible, ce sont autant de risques de chicanes qui disparaissent.

Sur un plan plus général, l'appel à la modération des propriétaires contribue à freiner dans une certaine mesure l'élan inflationniste. Que tous les milieux économiques prennent leur responsabilité à cet égard afin que l'augmentation du coût de la vie et la flambée des taux hypothécaires ne contraignent pas prochainement les propriétaires à des réajustements de loyers.

J.-P. D.

*«Nouvelle revue de Lausanne»
du 10 mars 1980*

Des milliards de loyers

Les banques ont annoncé qu'à partir de ce printemps les taux des prêts hypothécaires seraient relevés d'un demi pour cent. Selon les «normes» qui étaient en vigueur du temps de la surveillance des prix, chaque quart pour cent du taux hypothécaire entraînait une répercussion de 3,5% sur les loyers. En l'occurrence, les hausses pourraient donc atteindre 7%.

Les associations de locataires ont toutes les raisons de craindre le pire. Les hausses successives des taux jusqu'au milieu des années septante avaient été répercutées intégralement sur les loyers. Ceux-ci avaient augmenté en conséquence de 48% de 1970 à 1975.

Depuis lors, les taux hypothécaires ont été en baisse. En moyenne, ils ont reculé de 2%, passant de 6,6¼ à 4,4¼%. Les loyers auraient donc dû suivre ce mouvement et diminuer de quelque 28% (huit fois 3½%). En réalité, comme chacun le sait, l'indice des loyers n'a pas baissé. Il a au contraire continué de s'élever, de 6,2% de 1975 à 1979. Les milieux immobiliers ont essayé de «justifier» cette absence de baisse. Ils ont expliqué que certaines charges touchant les immeubles avaient augmenté. C'est peut-être vrai dans quelques cas. Mais c'est faux d'une manière générale puisque l'indice des prix est resté très stable jusqu'en 1978. Ces mêmes milieux ont relevé aussi que des propriétaires avaient profité de la diminution

des charges hypothécaires pour rénover tout ou partie de leur immeuble, de sorte que ces locataires bénéficient de prestations améliorées. C'est juste pour quelques dizaines de milliers de logements, mais c'est faux pour la grande majorité des locataires.

En fait, les propriétaires, par la grâce de la baisse des taux hypothécaires durant ces cinq dernières années, ont réalisé dans l'ensemble, des bénéfices supplémentaires qui doivent représenter quelques milliards de francs.

Mais oui, des milliards. La dette hypothécaire en Suisse tourne aux environs de 150 milliards. La baisse des taux a représenté une diminution des intérêts de 8 milliards de francs. Même si la moitié de cette somme avait été utilisée pour faire face à l'augmentation des charges et aux rénovations d'immeubles (ce qui est une hypothèse extrêmement favorable pour les propriétaires), il reste encore quelque 4 milliards de francs. Il n'y a pas de petits bénéfices! Dans ces conditions, les conclusions s'imposent d'elles-mêmes. Tous les locataires dont les loyers n'ont pas diminué ces dernières années, tous les locataires dont les immeubles n'ont pas été rénovés devront s'opposer aux hausses de loyers qui leur seront notifiées ces prochains mois, sur formules officielles. Et, dans le doute, qu'ils n'oublient pas qu'il y a dans chaque canton romand une association de défense des locataires. Dans le canton de Vaud, c'est l'Avloca, Borde 28 bis, 1018 Lausanne (tél. 021/37 12 12).

J.-P. G.

*«Tribune socialiste vaudoise»
du 10 mars 1980*

ERIC REYMOND SA

**BRÛLEURS À MAZOUT ET À GAZ
CITERNES**

Vente - Installations - Entretien



1006 LAUSANNE
7, rue du Crêt
Tél. 021/27 62 33