

# Comment les loyers augmentent

Autor(en): **Baertschi, François**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **64 (1991)**

Heft 7-8

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-129199>

## **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.

# COMMENT LES LOYERS AUGMENTENT

# C

ela peut sembler absurde au non-initié! Les prix de la construction de logements ont fortement baissé en 1991, alors que les loyers des immeubles neufs augmentent très fortement : plus de 50% selon l'exemple d'un quatre pièces HLM. Les hausses d'intérêts hypothécaires sont responsables de ce phénomène. Les prix de la construction à Genève ont nettement baissé en 1991. Une chute qui est estimée à 4,4% selon l'indice genevois mis au point par la commission que préside par le professeur Carlevaro de l'Uni de Genève.

## FORTES BAISESSES

Parmi les secteurs qui enregistrent de fortes baisses, on compte notamment les travaux préparatoires (-13% en 91; -8,9% en 90), les aménagements extérieurs (-22,1% en 91), les travaux d'excavation (-17,3% en 91; -9,8% en 90), la maçonnerie et la charpente (-4,4% en 91; -5,3% en 90).

Ces chiffres indiquent nettement une tendance à la baisse. Ils laissent deviner qu'une importante concurrence se développe actuellement entre les entreprises de la construction, poussant certaines d'entre elles à présenter des devis à l'extrême limite du niveau de rentabilité.

En baissant leurs prix, les entreprises doivent se restructurer, ce qui engendre du chômage. Dans le même

temps, les locataires ne bénéficient pas de la diminution des prix de la construction. La raison en est simple : au moment où les prix de la construction baissent, on doit faire face à une hausse des intérêts hypothécaires.

## FINANCEMENT DÉCORTIQUÉ

Un exemple concret permet de mieux comprendre cette «bizarrerie». Membre de la commission qui a concocté l'indice de la construction, l'architecte Roger Praplan a pris le cas d'un immeuble HLM avec les données de 1988 et l'a comparé avec les chiffres de 1991.

En 1988, le coût de la construction de l'immeuble s'élevait à 9,023 millions pour descendre à 8,815 millions en 1991. La somme à déboursier pour les crédits de construction passait de 1,016 million à 1,942 millions pendant la même période : on arrive quasiment du simple au double! Tout compris (terrain, construction, crédit de construction,...), l'immeuble passait de 13 millions en 90 à 13,8 millions en 91 : cela représente une hausse de 6,15% (dans le même temps, les prix à la consommation augmentaient de plus de 14%).

## PLUS DE 50% DE HAUSSE!

Avec un coût sensiblement voisin de 13 millions à 13,8 millions, les loyers vont devoir très nettement augmenter en l'espace de trois ans : plus de 50%! Dans cet exemple, le coût réel d'un quatre-pièces s'élevait à 1634 fr. par mois en 88 pour monter à 2488 fr. en 91. Comme cet immeuble est classé HLM et subventionné à 40% environ, le loyer demandé au locataire, pour ce quatre-pièces, peut être estimé à 980 fr. en 88 et à 1492 fr. en 91. Comment comprendre une telle hausse des loyers en l'espace de trois ans, alors que les entreprises de constructions sont payées moins pour le même travail? Le responsable, c'est la soudaine hausse des taux hypothécaires : dans l'exemple de cet immeuble, ils passeraient de 5% à 8% (une hausse de 60%!). Les intérêts et les charges hypothécaires pour cet immeuble monteraient de 682'000 fr. en 88 à 1'055'700 fr. en 91.

Dans de telles conditions, le prix des logements neufs ne peut que flamber. Pour construire dans des conditions

plus avantageuses, il faut avoir recours à des organismes comme les caisses de pension (2e pilier), qui bénéficient d'importants capitaux. Elles peuvent se contenter de taux d'intérêt plus bas que ceux du marché. Lorsque ces institutions investissent dans la pierre, il est possible de construire bien moins cher... au profit de leurs membres.

*François Baertschi  
reproduit de  
«Genève-Home-Informations» du  
4.07.91*