

La baisse du taux hypothécaire et la diminution des loyers

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **4 (1931)**

Heft 3

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-119330>

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.

L'HABITATION

Organe de l'Union suisse pour l'amélioration du logement, des Sociétés coopératives de Lausanne et de Genève et de la Société pour l'Amélioration du Logement à Genève. (Abonnement gratuit pour les membres de ces sociétés).

Paraît tous les mois
Abonnement 5 frs.
Étranger 7.50 frs.

Édition : NEULAND VERLAG S. A., Stauffacherstr. 45, Zürich.
Rédaction : H. MINNER, 8, rue de l'Hôtel-de-Ville, Genève.
Administration : Impr. Nationale, 10, rue A.-Vincent, Genève.

Mars 1931

4^e année N° 3

La baisse du taux hypothécaire et la diminution des loyers.

Le Comité de la Coopérative générale de construction, à Zurich, a examiné comment et dans quelle mesure il pourrait faire bénéficier les locataires de ses colonies d'habitation des réductions du taux d'intérêt d'un nombre réjouissant de ses emprunts hypothécaires. Il est arrivé aux conclusions suivantes, qu'il a communiquées aux locataires, le 1^{er} décembre 1930:

1) Il n'est absolument pas certain que la baisse dure. Des indices, aujourd'hui déjà, s'opposent à un trop grand optimisme. La baisse paraît due, pour une forte part, à la présence en Suisse de capitaux qui ont fui l'étranger. Ils y retourneront dès que la situation y sera améliorée et les taux d'intérêt remonteront sans doute.

2) La baisse n'a porté que sur une partie de nos hypothèques de premier rang, qui se montent, au total, à environ 13.200.000 fr. Plusieurs de nos colonies n'ont bénéficié jusqu'ici d'aucune diminution.

3) Nous avons encore quelques colonies datant du début de notre activité, dont le rendement insuffisant ne permet pas de procéder aux amortissements normaux.

Cela étant, nous nous proposons de procéder de la manière suivante: les intérêts épargnés dans le courant d'une année seront versés à l'actif d'un compte de compensation des loyers; à la fin de l'année et pour la première fois en décembre 1931, ils seront bonifiés aux locataires, conformément aux directives que voici:

I. Pour les colonies à rendement jusqu'ici insuffisant, la réduction obtenue sera consacrée à l'amélioration du rendement et à l'augmentation des amortissements. Tout dépassement du rendement minimum tel qu'il est prévu par les ordonnances municipales sera versé au compte de compensation des locataires.

II. Pour les autres colonies, l'économie obtenue sur les hypothèques sera entièrement versée au compte de compensation.

Il sera procédé comme suit à la répartition de la ristourne:

a) Participeront à la répartition toutes les colonies achevées avant le 1^{er} janvier 1929. Seront tou-

tefois exclues Entlisberg II et Toblerstrasse, parce que les rendements de ces deux colonies sont insuffisants par suite de dépassements de devis, dus en partie à des améliorations apportées aux logements. Normalement, les loyers en auraient dû être augmentés, pour garantir le rendement minimum.

b) Les maisons familiales à rendement insuffisant ne toucheront point de ristourne.

c) La ristourne sera proportionnelle au nombre de chambres de chacun des logements. Pour arriver à un arrangement équitable entre les logements d'étage et ceux de rez-de-chaussée, il sera attribué avant tout à ces derniers une première somme de 10 à 12 fr. par appartement. Le solde sera réparti ensuite entre tous les logements.

Nous obtenons ainsi:

1) Que presque tous les locataires bénéficient de la réduction des taux;

2) Qu'il pourra être tenu compte des réductions futures au fur et à mesure qu'elles surviendront;

3) Qu'il pourra ainsi être tenu compte de la manière la plus pratique des taux d'intérêts éventuels pour chacune des hypothèques;

4) Qu'il ne sera pas nécessaire de procéder dès maintenant à une modification des baux, à laquelle il ne serait procédé que si la baisse des taux hypothécaires devait être de durée.

D'après les réductions obtenues jusqu'ici, il nous sera probablement possible d'allouer, fin 1931, une ristourne de 5 fr. environ par pièce, sans parler de l'allocation pour les logements du rez-de-chaussée.

Note de la Rédaction.

Il est vrai qu'un fait nouveau intervient: c'est la mise en vigueur de la loi sur les lettres de gages et la constitution des deux centrales d'émission. Les lettres de gages, par la sécurité qu'elles offrent à leurs porteurs et par les commodités de transmission et de réalisation, paraissent être appelées à jouer un rôle important dans l'apport d'argent frais au crédit hypothécaire. Ces lettres de gage devant être à échéances assez longues, on peut en attendre une stabilisation du taux des hypothèques. Et comme la loi prévoit expressément que les établissements se procurant de l'argent auprès des centrales doivent limiter au strict nécessaire la marge d'intérêt qu'ils se réservent sur les opérations faites avec cet argent, cette stabilisation a de grandes chances de pouvoir se faire au taux de 4 $\frac{3}{4}$.