

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 5 (1932)

Heft: 12

Artikel: A la Commission fédérale des loyers

Autor: [s.n.]

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-119565>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 06.02.2025

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

L'HABITATION

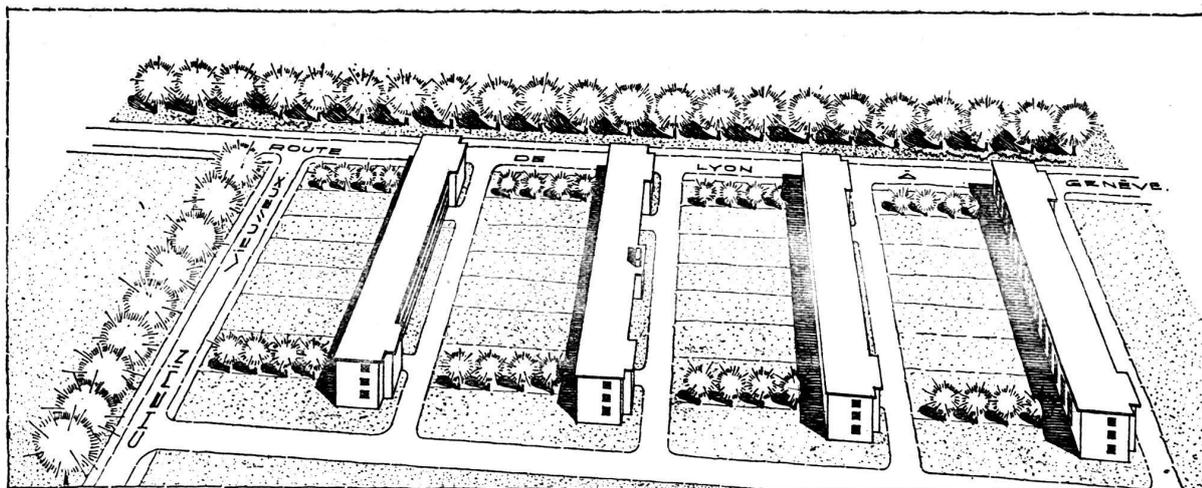
Organe de l'Union suisse pour l'amélioration du logement, des Sociétés coopératives de Lausanne et de Genève et de la Société pour l'Amélioration du Logement à Genève. (Abonnement gratuit pour les membres de ces sociétés).

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

Édition : NEULAND VERLAG S. A., Stauffacherstr. 45, Zürich.
Rédaction : H. MINNER, 4, rue Saint-Laurent, Genève.
Administration : Impr. Nationale, 10, rue A.-Vincent, Genève.

Décembre 1932

5^e année N° 12



Vue d'avion de la Cité-Vieillesse de Vieusseux à Genève.

Voir article dans le N° 11, novembre 1932.

F. MEZGER, arch.

A la Commission fédérale des loyers.

Cette Commission chargée par le Conseil fédéral de l'étude de la question si actuelle des loyers a remis son rapport en date du 21 octobre.

Nous donnons ci-dessous les principales remarques faites sur les sujets abordés au cours des quatre séances plénières :

Indice des loyers.

La Commission a examiné si dans les circonstances économiques actuelles le taux des loyers n'était pas trop élevé et cas échéant s'il y a possibilité ou non de favoriser ou d'accélérer la baisse des loyers.

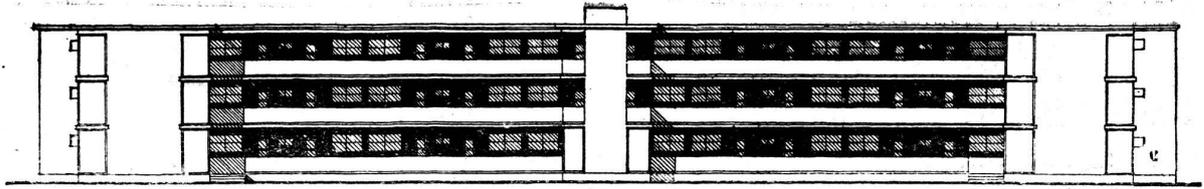
Des statistiques exactes sur le montant des loyers en Suisse n'existent pas. Mais nous possédons d'autre part des tables sur le mouvement des loyers, dès avant-guerre, par rapport aux autres postes de coût de la vie.

La Commission constate que durant la guerre et la période de renchérissement qui a suivi celle-ci le

taux des loyers est monté beaucoup plus lentement que celui des autres dépenses, par contre cette ascension ne s'est arrêtée que tout récemment tandis que dans les autres groupes de dépenses la diminution a commencé dès 1921 et a été très marquée dès 1930. Actuellement le renchérissement des loyers est plus élevé que celui des autres groupes.

Quelques causes de renchérissement.

La forte augmentation du taux des loyers a été favorisée par l'adaptation du loyer bas des anciennes maisons à celui des maisons neuves. Souvent cette augmentation a été conditionnée par la rénovation et la transformation des anciens logements ou encore par la vente successive des immeubles, particulièrement pendant les premières années de la guerre. Les prix ont souvent été surfaits, et justifiaient après coup de plus hauts loyers. Les propriétaires de vieux immeubles qui n'ont pas changés



Cité-Vieillesse de Vieusseux.

Façade avec les galeries.

de main peuvent donc faire des locations plus avantageuses, que ceux qui possèdent des immeubles achetés récemment ou même neufs.

L'indice du loyer pour tout le pays ne peut donner qu'une indication très générale sujette à forte variation selon les localités.

La part des loyers dans le coût de la vie.

Le rôle que joue le montant du loyer dans les dépenses générales du ménage se répercute nettement dans l'indice du coût de la vie.

La part du loyer dans l'indice contenant la nourriture, le combustible, l'habillement et le loyer est de 21 % en 1914, 15 % en 1921 et 29 % en 1932. C'est l'augmentation constante des loyers qui a empêché l'indice du coût de la vie de baisser davantage actuellement tandis que durant la guerre il s'est passé le phénomène inverse.

Loyer et revenu.

La proportion entre loyer et revenu varie beaucoup d'une région à l'autre, et d'une classe de population à l'autre. Il n'est donc pas possible de tirer des conclusions définitives.

Dans l'intérêt de l'économie générale il serait désirable que le loyer ne dépasse pas le 20 % du revenu, le logement étant en rapport avec le nombre de tête de la famille. Le peu de statistique que nous possédons à cet égard ne permet guère de tirer des conclusions.

Toutefois il est évident que la part représentée par le loyer dans le revenu augmente partout où il y a hausse de loyer sans que le revenu augmente ou encore partout où le revenu diminue dans une proportion plus grande que le loyer.

Le problème des loyers mérite la plus grande attention, car les niveaux élevés du coût de la vie et des hauts loyers ont une influence directe sur nos possibilités commerciales dans la concurrence mondiale.

Formation du prix du loyer.

Les facteurs qui entrent en ligne de compte pour la formation du prix du loyer sont les charges du propriétaire, les exigences des locataires et le marché foncier et des locations.

Les charges se subdivisent en service des intérêts hypothécaires, frais de réparation, les impôts, les frais de gérance, l'intérêt du capital propre investi et les risques de la location.

Le rapport estime la répartition des charges comme suit:

70-75 % pour le service des intérêts hypothécaires

30-25 % pour les autres frais.

Etant donné que le taux des hypothèques a baissé entre 1929 et 1932 d'une moyenne de $\frac{3}{4}$ % la diminution des charges peut être calculée à environ 7 %.

Il est vrai que dans bien des cas les hypothèques ont été conclues pour de longues périodes et dans ces cas la diminution ne peut intervenir. Une baisse des loyers doit donc être examinée selon les cas particuliers. En réalité, il y a bien des propriétaires qui ont fait bénéficier leurs locataires de cette baisse mais dans l'ensemble cette dernière ne correspond pas à la diminution du taux des intérêts hypothécaires.

Les réparations.

La majorité de la Commission estime que ces frais peuvent être couverts par une somme représentant le 1 $\frac{1}{2}$ % de la valeur de la construction (valeur d'assurance). Durant les années où cette quote n'est pas atteinte il y aurait lieu de réserver le surplus pour des réparations ultérieures plus importantes, qui augmentent naturellement avec la vétusté de la maison.

Les frais de réparations sont généralement trop coûteux du fait que les entrepreneurs sont obligés de faire des prix très bas dans la construction neuve, et souvent à des conditions de paiement anormales. Les travaux de réparations leur donnent l'occasion de trouver une compensation, ce qui a pour conséquence un renchérissement de ces travaux.

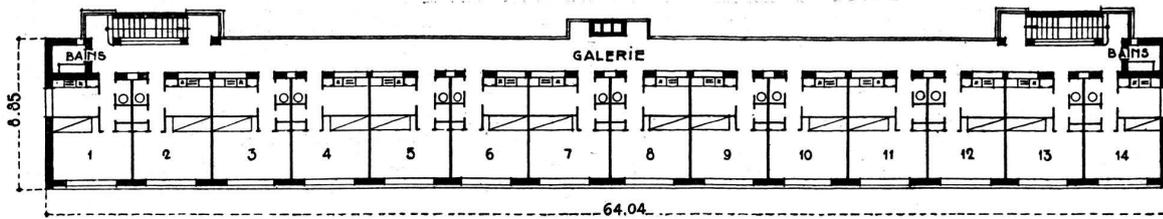
Une autre cause de frais de réparations réside dans le fait que les travaux neufs sont souvent de qualité inférieure ou que les installations sont plus compliquées qu'autrefois.

Les impôts.

La Commission pense qu'une diminution des impôts ne se ferait guère sentir pour les locataires tandis qu'elle mettrait les communes dans une situation très délicate, durant la période de crise. Cependant les taxes proprement dites ne devraient pas dépasser les frais d'administration.

Risques de location.

Les propriétaires font valoir la nécessité de prévoir une prime pour les risques qu'ils encourent



Plan d'un étage.

F. MEZGER, arch.

par suite de vacances dans les appartements. Ils estiment que cette prime doit être calculée sur la base du pourcentage moyen des appartements libres. La majorité de la Commission prend un autre point de vue. Elle estime que ce risque doit être pris par le propriétaire qui doit le considérer comme étant inhérent au droit de propriété.

Deux points de vue ou le taux normal des loyers.

Les propriétaires considèrent comme base minimum d'un loyer normal toutes les charges plus la prime des risques de vacance. Ils signalent que le taux élevé du capital propre investi couvre justement ces derniers risques.

D'autres membres de la Commission voudraient fixer les loyers sur la valeur normale des constructions. L'application de ce mode de faire serait donc désavantageuse pour les constructions dont le prix de construction est exagéré ou qui ont fait l'objet d'une spéculation excessive.

Le marché des appartements a permis de fixer des loyers élevés à cause de la pénurie des logements. Aujourd'hui par suite de la crise, l'arrêt trop brusque de la construction risque d'arrêter la diminution graduelle des loyers, qui est intervenue récemment. C'est pour cette dernière raison que la commission recommande un certain nombre de mesures.

Mesures d'ordre général.

1. Protection des locataires.

La minorité de la Commission propose un contrôle pour les cas où le loyer serait exagéré. Il serait ramené à un taux normal calculé sur les charges réelles du propriétaire.

La majorité de la Commission estime que cette protection ne peut être qu'exceptionnelle et qu'en règle générale il vaut mieux laisser la liberté de contrat.

2. Commission locale des loyers.

La majorité de la Commission préconise la formation de Commissions locales qui pourraient préavisier sur le montant des loyers et veiller à ce que les locataires bénéficient réellement des diminutions de charges accordées aux propriétaires.

Les membres de la Commission sont d'avis différent quant à l'opportunité de donner à ces Commissions un rôle plus positif que celui d'or-

ganes consultatifs. Il faudrait alors créer les bases législatives qui manquent actuellement.

3. Appel aux propriétaires.

Il est important que les propriétaires se rendent compte de la nécessité d'examiner le problème des loyers et la Commission prie le Conseil fédéral de faire appel aux propriétaires à ce sujet, dans le sens d'une diminution possible des loyers.

4. Construction d'utilité publique.

Une minorité de la Commission souligne l'importance de la construction par les Sociétés d'utilité publique (coopératives) et les communes estimant que seule une activité désintéressée dans ce domaine donnera une solution définitive. La Confédération et les cantons devraient dans ce cas faciliter la consolidation des secondes hypothèques.

Confort et luxe du logement.

La Commission est unanime dans l'opinion qu'il est nécessaire de rendre attentif au superflu, c' à d. au luxe introduit à tort dans nombre de logements. Les installations reconnues nécessaires pour le confort peuvent être exécutées de façon plus simple.

Dans bien des cas le confort offert n'est pas à la portée des moyens du locataire.

Actuellement nombre de propriétaires utilisent la marge que leur laisse la diminution du taux des hypothèques pour apporter des améliorations à leurs immeubles. Il serait très souvent plus utile d'abaisser plutôt les loyers.

Spéculation.

Il est certain que la spéculation foncière, pendant et après guerre, a provoqué une hausse sensible des loyers. Une partie de la Commission préconise une politique foncière des communes; celles-ci, en achetant du terrain pourraient exercer une influence régulatrice sur le prix du sol nécessaire à la construction.

* * *

Nous ne savons ce que fera le Conseil fédéral de ce rapport, mais il s'agit d'un document assez intéressant pour que nous y revenions à la première occasion.

III.