

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 26 (1954)

Heft: 2

Artikel: Commission économique pour l'Europe : la politique des loyers dans les pays d'Europe

Autor: [s.n.]

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-124268>

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: 16.05.2025

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

qui connaissent une grande vogue à l'étranger se développeront en France, car ce ne sont pas des peintures à l'eau, mais bien des peintures à base d'huiles, de résines glycérophtaliques, formophénoliques, vinyliques, etc., dont le solvant est de l'eau.

Enfin il faut citer les peintures flockées qui emploient des fibres textiles naturelles ou artificielles projetées au moyen d'un appareil spécial sur un fond encore collant ; elles donnent l'aspect d'un tissu velouté et permettent des combinaisons extrêmement variées.

Les peintures fluorescentes et les peintures phosphorescentes qui brillent lorsque la source de lumière est supprimée ou lorsqu'elles sont éclairées par la lumière ultra-violette ou lumière noire, et dont les applications sont infinies.

Les peintures parfumées, qui lutteront contre l'odeur souvent désagréable des films frais. Les peintures ino-

dores sont apparues sur le marché, dont la technique n'influence pas la siccativité des films. Dans certains cas elles s'accompagnent heureusement de la réalisation d'effets fongicides, bactéricides, insecticides. Les peintures parfumées à parfum agréable, sont composées des habituels constituants mais renferment en outre, à doses généralement réduites des solvants volatils ou des fixateurs du genre employé en parfumerie. Ces peintures participeront à l'ambiance déjà créée par le choix des couleurs, et leur vogue viendra peut-être, au même titre que les projections de parfum au cours des spectacles, pour lesquelles aucune critique fondamentale n'a jamais été émise.

JEAN ROBIDA

(Oeuvres et Maîtres d'œuvres.)

COMMISSION ÉCONOMIQUE POUR L'EUROPE

LA POLITIQUE DES LOYERS DANS LES PAYS D'EUROPE*

2. LE SYSTÈME ACTUEL DE CONTRÔLE DES LOYERS

Le contrôle des loyers actuellement en vigueur en Europe occidentale a été introduit primitivement au début de la seconde guerre mondiale, ou peu après, à titre de mesure exceptionnelle faisant partie du système général de contrôle des prix et des revenus que rend nécessaire toute inflation ou menace d'inflation. La plupart des pays avaient institué des mesures de contrôle analogues au cours de la première guerre mondiale, mais celles-ci furent progressivement levées entre les deux guerres. Cependant, en France, en Allemagne et au Royaume-Uni, certains logements n'ont pas cessé d'être soumis à un contrôle depuis 1914. Le contrôle a été rétabli en 1934 en Italie et en 1936 en Allemagne au cours de la période de réarmement ; et en Suisse, en 1936, à l'époque de la dévaluation du franc suisse. Dans chaque cas, le contrôle déjà existant a été renforcé ou généralisé au cours de la seconde guerre mondiale.

La législation relative au contrôle des loyers a bloqué le loyer des habitations louées au moment de sa mise en vigueur¹, et imposé une limite au loyer des habitations nouvellement construites ou nouvellement louées au cours des années ultérieures. L'indice du niveau général des loyers a depuis lors été relevé dans la plupart des pays, bien qu'il n'y ait eu que peu de cas d'exemption du contrôle en général pour les petites agglomérations, les grosses habitations ou les immeubles nouvellement construits.

Etendue du contrôle des loyers

La proportion des logements loués varie considérablement d'une région à l'autre ; elle est en général élevée

* Voir *Habitation*, N° 1-54.

¹ A moins qu'ils n'aient fait déjà l'objet d'un contrôle, les loyers furent dans la plupart des pays bloqués au niveau de 1939, sauf aux Pays-Bas (niveau de 1940) et en Suède (niveau de 1942). En Italie, le contrôle des loyers a continué à s'étendre jusqu'en 1941.

dans les grandes villes et faible dans les localités rurales². Les différences entre les proportions moyennes que l'on obtient pour les divers pays résultent en grande partie du pourcentage variable de la population que représentent les districts urbains. On peut estimer en gros qu'à l'heure actuelle les logements en location constituent environ 75 à 80 % du total en Suisse, 75 % au Royaume-Uni, en Italie et aux Pays-Bas, 60 % en Belgique, au Danemark et en Suède, 55 % en France et en Allemagne occidentale, et seulement 40 % en Finlande. Le reste des logements est occupé par leurs propriétaires.

La plupart des logements loués sont soumis au contrôle des loyers. Celui-ci s'exerce normalement en vertu d'une législation particulière. En règle générale, la législation sur le contrôle des loyers ne fait pas de distinction entre les logements appartenant à des organismes publics ou semi-publics et ceux qui appartiennent à des particuliers. Toutefois, au Royaume-Uni, les habitations appartenant aux collectivités locales, qui représentent un cinquième environ de l'ensemble des logements loués, ne tombent pas sous le coup des lois sur les loyers. Cela n'implique pas l'absence d'un contrôle des pouvoirs publics, mais seulement le transfert de ce contrôle du pouvoir central aux autorités locales. En Suède, les logements appartenant à des sociétés coopératives sont en principe soumis au contrôle des loyers, mais ce dernier est toutefois considéré comme étant une simple formalité. Les loyers des logements construits en vue de leur location depuis l'institution du contrôle des loyers sont, comme on le verra ci-après, normalement exemptés de ce contrôle, mais lorsqu'ils ont été construits, en totalité ou en partie, grâce à des subventions

² En France, par exemple, la proportion des logements loués était de 90 % à Paris, 59 % dans les districts urbains ayant une population de 10 000 à 50 000 habitants, et de 40 % seulement dans les districts ruraux à caractère agricole.

des pouvoirs publics ils subissent le contrôle des autorités. Les logements qui échappent au contrôle, à un degré variable selon le pays, peuvent être rangés en quatre catégories. Premièrement, ceux qui se trouvent dans de petites localités de caractère essentiellement rural sont souvent exemptés, ou soumis seulement à un contrôle très lâche. Deuxièmement, dans certains pays, les logements les plus coûteux sont également exemptés. Troisièmement, dans de nombreux pays, les logements construits depuis l'institution du contrôle, sans aide financière ou autre de la part d'organismes publics, sont exemptés. Quatrièmement, les logements loués à des catégories particulières de travailleurs aux termes d'un contrat de travail, sans paiement de loyer ou moyennant un faible loyer nominal, échappent normalement à la législation générale sur le contrôle des loyers, ou relèvent d'une législation spéciale ³.

En Suède, les communes de moins de 2000 habitants sont exemptées du contrôle des loyers, mais celui-ci peut être appliqué si les autorités communales le proposent, ce qui arrive souvent. En Finlande, une certaine seulement sur un total de six cents districts ruraux sont soumis au contrôle des loyers, ce qui fait qu'un cinquième environ de tous les logements loués échappe à ce contrôle. En Belgique et en Italie, les logements agricoles sont exemptés, et en Belgique, depuis janvier 1953, on supprime le contrôle des loyers dans un nombre croissant de communes comptant moins de 20 000 habitants.

En Belgique et au Royaume-Uni, les logements les plus coûteux sont exemptés du contrôle, alors qu'en Suisse, par exemple, les appartements entrant dans la catégorie de luxe n'en sont pas moins soumis au contrôle. En Belgique, on a progressivement abaissé les niveaux de l'exemption; ils varient avec l'importance de l'agglomération et ne sont pas les mêmes selon qu'il s'agit d'une maison ou d'un appartement. A l'heure actuelle, les maisons à Bruxelles sont exemptées si leur loyer d'avant guerre était supérieur à 12 000 francs par an; cette limite tombe à 5000 francs pour les communes de moins de 5000 habitants; les limites correspondantes pour les appartements vont de 9000 à 3500 francs. Au Royaume-Uni, échappent au contrôle les logements dont la valeur imposable ⁴ d'avant guerre dépassait 100 livres sterling à Londres, 75 livres dans le reste de l'Angleterre et au Pays de Galles, et 90 livres en Ecosse. Ces exemptions ont fait diminuer l'étendue du contrôle des loyers d'environ un tiers en Belgique et un dixième au Royaume-Uni.

Les logements construits sans assistance financière des organismes publics (ou sans exonération fiscale) ne relèvent plus du contrôle depuis 1945 en Belgique et aux Pays-Bas, depuis 1946 en Italie ⁵, depuis 1948 en France et en Allemagne occidentale, et depuis 1949 en Finlande. Toutefois, depuis les dates en question, on n'a construit que fort peu de logements locatifs sans subventions. En Belgique et en France, même les logements qui ont été construits avec l'aide de subventions depuis ces dates échappent au contrôle, mais il s'agit pour la plupart de logements destinés à être occupés par leurs propriétaires.

Dans la plupart des pays d'Europe occidentale, le contrôle des loyers est assez strict et il n'est pas facile de tourner légalement les dispositions en vigueur ⁶. Les

conditions dans lesquelles une habitation peut être exemptée du contrôle sur les loyers sont fixées par la réglementation et il faut en général que cette exemption reçoive dans chaque cas particulier l'approbation d'une autorité judiciaire ou administrative. La jouissance du bail, tant pour les locataires eux-mêmes que pour leurs survivants, est normalement garantie par la loi. Un bail ne peut être résilié que dans des cas exceptionnels: non-paiement du loyer, danger pour la sécurité publique ou le maintien de l'ordre ou, sous réserve de certaines garanties, occupation des locaux par le propriétaire lui-même. Même si le propriétaire a besoin de l'habitation pour son propre usage, il doit en général établir qu'il en a vraiment besoin, prouver aux autorités qu'il est le propriétaire de la maison depuis un certain temps, et quelquefois fournir un autre logement au locataire évincé. La sous-location est en général soumise, elle aussi, au contrôle des loyers, mais le loyer à ce titre peut être plus élevé que le loyer ordinaire en Allemagne occidentale, en France, en Italie et au Royaume-Uni. Le fait qu'un logement est vacant ne libère pas la maison du contrôle des loyers, puisque le contrôle porte sur le logement lui-même et ne dépend pas de son occupation continue par le locataire actuel. Toutefois, en Italie, un changement de locataire libère le logement du contrôle des loyers.

En règle générale, le propriétaire est libre de vendre à n'importe quel prix un logement soumis au contrôle des loyers, mais comme on l'a vu, normalement, le locataire est assuré de pouvoir jouir de son bail. Au Royaume-Uni, toutefois, il n'est pas rare que les survivants d'un locataire décédé soient évincés pour un motif ou un autre et que l'habitation soit alors revendue avec un bénéfice considérable. Si le propriétaire ou le nouvel acquéreur reprend un logement pour l'occuper lui-même et le loue de nouveau par la suite, le contrôle des loyers entre à nouveau en vigueur. L'adaptation des logements à des fins autres que l'habitation est généralement interdite, sauf dans des cas exceptionnels et moyennant autorisation spéciale de l'autorité administrative. Fait exception l'Italie, où il semble qu'aucune restriction ne soit imposée à la transformation d'un logement en vue de son utilisation à d'autres fins. En outre, en Suisse, les habitations peuvent être transformées en logements de vacances ou en chambres meublées à la condition que le propriétaire rembourse toute subvention qu'il aurait initialement reçue au titre de ce logement. La transformation de l'aménagement de maisons en vue de leur utilisation permanente comme logements n'a pas pour effet de supprimer le contrôle, mais peut, comme c'est le cas en Allemagne occidentale, en Belgique et au Royaume-Uni, amener une augmentation du loyer.

Les logements meublés, qu'il faut distinguer des chambres meublées, sont, dans la plupart des pays, soumis au contrôle des loyers sauf aux Pays-Bas et en Allemagne occidentale. Comme il est plus difficile d'exercer un contrôle sur des logements meublés que sur des logements non meublés, on peut souvent échapper au contrôle des loyers en meublant entièrement ou partiellement une maison ou un appartement. Au Royaume-Uni, par exemple, le contrôle des loyers des maisons et des chambres meublées n'a commencé qu'en 1946; auparavant, on avait pu, en meublant partiellement des maisons, tourner les dispositions des lois sur les loyers. Aujourd'hui encore, le fait que le loyer d'une maison meublée n'est pas contrôlé d'office, comme en Suisse par exemple, mais seulement si le locataire (qui n'est pas protégé dans la jouissance de son bail) le demande au tribunal, signifie qu'il est possible de se soustraire dans une certaine mesure au contrôle des loyers.

La proportion des logements soumis au contrôle des loyers dans chaque pays est inférieure à celle des loge-

³ C'est par exemple le cas des « cottages » des travailleurs agricoles au Royaume-Uni.

⁴ C'est-à-dire la valeur de la propriété telle qu'elle est calculée aux fins des taxes locales.

⁵ Il en est de même en Italie des logements loués pour la première fois après 1946.

⁶ Dans les cas où il existe une grave pénurie de logements et où les loyers sont maintenus à un taux peu élevé, une pratique illicite, qui a pour effet de tourner la loi sur le contrôle des loyers, consiste à payer une reprise pour pouvoir obtenir un logement.

ments en location, bien que, dans la plupart des cas, la différence ne soit pas considérable. Le loyer d'environ 75 % de tous les logements est soumis à un contrôle en Suisse ; la proportion correspondante étant de 70 % aux Pays-Bas et au Royaume-Uni, de 60 % au Danemark et en Italie, de 50 à 55 % en Allemagne occidentale, de 50 % en France, de 45 % en Suède, de 35 à 40 % en Belgique (dans ce pays, la proportion diminue constamment) et de 30 à 35 % en Finlande. On constate que le pourcentage des logements soumis au contrôle des loyers varie beaucoup d'un pays à l'autre, mais l'on peut dire que dans les grandes villes presque tous les logements sont partout soumis au contrôle.

Rigueur du contrôle des loyers

Sur les dix pays qui ont fait l'objet de l'enquête, deux n'ont pas apporté de modification importante aux taux des loyers pour les logements d'avant guerre, quatre ont autorisé de légères augmentations, deux ont autorisé des augmentations importantes (mais sensiblement inférieures en proportion à la hausse des prix), et deux (la Belgique et la France) semblent avoir placé le contrôle des loyers sur une base différente, en vue de le supprimer ultérieurement.

I. Le loyer des logements d'avant guerre n'a pas été relevé en Allemagne occidentale ni au Royaume-Uni, à ceci près qu'en Allemagne occidentale le loyer a subi une augmentation de 10 % pour les logements construits avant 1924, et d'autres catégories de logements en nombre limité, en vue de tenir compte de l'accroissement des frais de réparation et d'entretien ; d'autre part, des augmentations sont intervenues au Royaume-Uni dans le loyer des logements appartenant aux collectivités locales, lesquelles ont pu en général, à la différence des propriétaires privés, se dédommager de l'accroissement subi par le coût des réparations. Une partie au moins du volume total des logements dans ces deux pays a, depuis la première guerre mondiale, été constamment soumise au contrôle des loyers, et les majorations qu'ont subies en Allemagne occidentale les loyers des habitations construites avant 1924 ont réduit en partie l'écart entre celles-ci et les logements construits entre 1924 et 1940 ; le loyer des maisons antérieures à 1919, qui a constamment relevé du contrôle au Royaume-Uni, avait déjà été augmenté de quelque 40 % entre les deux guerres et rendu presque égal aux taux de loyer courants à cette époque.

II. On a autorisé une augmentation des loyers des logements construits avant guerre, s'élevant à 5 ou 6 % au Danemark, à 14 % en Suède (7 % à Stockholm), à 10 % en Suisse et à 15 % aux Pays-Bas. Dans tous ces pays, on relève de légères variations particulières par rapport au pourcentage général d'augmentation ; c'est notamment le cas au Danemark, où les loyers sont souvent encore majorés du fait du coût élevé des réparations. La principale justification de ces augmentations est qu'elles compensent en partie l'accroissement des frais de réparations et d'entretien auxquels doit faire face le propriétaire. La Suisse se distingue des autres pays par le fait qu'il y existe tout un ensemble de dispositions en vertu desquelles le propriétaire peut majorer un loyer soumis à contrôle s'il peut invoquer le principe de la « couverture des charges ». L'effet cumulatif des demandes individuelles a conduit à l'augmentation générale de 10 % que l'on a mentionnée, dont l'application a marqué deux étapes, vers la fin de 1950 et au début de 1951. On a tenu compte, à ce moment-là, des augmentations accordées précédemment à titre particulier ; en outre, de nouvelles augmentations pourront être

autorisées si elles sont justifiées par le principe de la couverture des charges.

III. Dans les pays qui ont subi une forte inflation, les sommes nécessaires pour assurer les réparations courantes et l'entretien ont dépassé le montant des loyers bloqués, et cette raison a suffi à rendre nécessaires des augmentations relativement importantes des loyers par rapport à leur taux d'avant guerre. Les loyers des logements d'avant guerre ont été portés en Italie à huit à dix fois, et en Finlande à quatre fois et demie leur taux d'avant guerre. La valeur réelle des loyers (en fonction du pouvoir d'achat) est demeurée faible. (Voir tableau I.)

IV. En Belgique, on a donné une certaine souplesse à la structure des loyers. Les loyers d'avant guerre ont été doublés par voie législative. En outre, la loi prévoit la possibilité d'accords négociés librement entre propriétaire et locataire, ce qui fait que les loyers peuvent atteindre deux fois à deux fois et demie leur niveau d'avant guerre ; et dans des cas exceptionnels, sur décision de justice, jusqu'à trois fois le niveau d'avant guerre. Ainsi les loyers ont suivi un mouvement régulièrement ascendant, accompagné de la levée du contrôle pour une proportion croissante de logements. L'écart entre les loyers contrôlés et les loyers libres continuent à s'amenuiser.

V. En France, où la situation des loyers présentait toute la complexité et toutes les anomalies qui peuvent apparaître dans un pays subissant une inflation grave et durable, on est reparti sur de nouvelles bases en 1948 en rattachant les loyers à des normes objectives plutôt qu'à quelque période de base. On a réévalué les loyers des logements construits jusqu'en 1948 en tenant compte de leur superficie de plancher, de leurs caractéristiques, de leur degré de confort et de leur équipement. Les loyers ont été relevés de 50 % en moyenne en une seule fois, et on a prévu une série d'augmentations périodiques jusqu'en 1954. En raison de la complexité de ce système, on a également permis aux parties intéressées d'appliquer des augmentations uniformes aux loyers de 1948, mais dans 65 à 80 % des cas, selon les régions, le nouveau système a été adopté. Les loyers ont ainsi été portés à 7 fois environ leur niveau d'avant guerre, mais ils n'ont toutefois pas rattrapé entièrement la nouvelle hausse des prix intervenue depuis 1948 ; ce qu'il était dans l'intention du législateur qu'ils fissent.

Le tableau I permet de voir l'évolution qu'ont suivie jusqu'à présent les loyers des habitations d'avant guerre soumises au contrôle, le coût de la vie (loyer non compris) et le coût de la construction.

Tableau 1

Indices du loyer, du coût de la vie (loyer non compris) et du coût de la construction en 1952 (1938 = 100)

Pays	Loyer (A)	Coût de la vie (loyer non compris) (B)	Coût de la construction (C)	Rapport	
				(B-A)	(C-A)
Belgique	250	407	525	1,6	2,1
Danemark	115	221	281 ¹	1,9	2,4
Finlande	438	1200	1580	2,7	3,6
France	728	2670	2750	3,7	3,8
Allemagne occidentale	109	183	226	1,7	2,1
Italie	900	6870	6850	7,6	7,6
Pays-Bas	115	289	350	2,5	3,0
Suède	117	210	218	1,8	1,9
Suisse	118	185	200 ²	1,6	1,7
Royaume-Uni	116	245	301	2,1	2,6

¹ Août 1939 = 100 ; ² 1^{er} juin 1939 = 100.

Dans les six pays qui ont pu maintenir à un faible taux l'augmentation des loyers, le coût de la construction, par rapport aux loyers fixés par le contrôle, a presque doublé en Suisse et en Suède ; il a au moins doublé en Allemagne occidentale alors que la proportion est de deux et demie à trois fois au Danemark, au Royaume-Uni et aux Pays-Bas. En Belgique, une augmentation importante des loyers a ramené à 2 la valeur de ce rapport, mais dans les trois pays où les loyers contrôlés ont subi les plus fortes augmentations – à savoir la Finlande, la France et l'Italie – le coût de la construction a augmenté beaucoup plus que les loyers. L'écart reste le plus important dans les pays qui ont subi l'inflation la plus forte. L'augmentation effective de la moyenne des loyers, pour les logements soumis au contrôle des loyers semble être supérieure aux augmentations générales autorisées ; en outre, il se peut que les chiffres du tableau 1 ne traduisent pas fidèlement l'accroissement des dépenses que les locataires consacrent à leur logement. En premier lieu, certaines dépenses qui incombent normalement au locataire ont augmenté parallèlement au niveau général des prix ; par exemple, les taxes et contributions locales sont beaucoup plus lourdes au Royaume-Uni et l'augmentation du loyer brut des logements privés est presque entièrement imputable à ce facteur. Deuxièmement, l'augmentation subie par certaines dépenses que l'on considère généralement comme entrant dans le coût du loyer (par exemple les services fournis aux locataires dans des immeubles à appartements) a été mise, en totalité ou en partie, à la charge des locataires. En Suisse, par exemple, ces frais peuvent, sous réserve de justification, être ajoutés au loyer ; l'augmentation de 10 % qu'ont subie les loyers soumis au contrôle est destinée à couvrir l'accroissement des dépenses incombant au propriétaire (y compris les frais d'entretien), mais si ce dernier peut prouver que l'accroissement réel dépasse ce pourcentage, il peut augmenter davantage le loyer. Troisièmement, la qualité des services fournis à titre gratuit aux locataires et l'entretien des immeubles ne sont plus ce qu'ils étaient. On a fait pression sur les locataires pour les obliger à participer à l'entretien des logements et, dans de nombreux cas, le locataire effectue de nos jours de petites réparations dont la charge aurait normalement incombé aux propriétaires. Enfin, dans certains pays, il s'est établi diverses pratiques illicites selon lesquelles le propriétaire reçoit des paiements en espèces ou d'autres avantages lorsqu'il loue un logement à un nouveau locataire au loyer fixé par le contrôle.

Comme on l'a déjà vu, les loyers d'une partie ou de la totalité des logements construits depuis l'institution du contrôle des loyers sont, sauf dans le cas de la France et de la Belgique, également soumis à un contrôle et leur taux est en général étroitement lié au coût de la construction, déduction faite des subventions accordées. Au Danemark, en Suisse, au Royaume-Uni et en Suède, les logements entrant dans cette catégorie, qu'ils aient été construits avec ou sans assistance financière, sont soumis au contrôle. Au Danemark, le maximum autorisé est un revenu de 6 % sur le capital investi pour un logement dont le constructeur n'a pas bénéficié d'une subvention et de 5 % pour un logement qui a été construit avec l'aide de subventions, plus 3 % pour l'amortissement. En Suisse, le loyer *brut* ne peut dépasser 6,8 % du coût dans le premier cas, et 6 % dans le second (plus 2 % du coût brut de la construction pour les frais de gestion dans le deuxième cas). L'estimation du terrain sur lequel se trouve la construction soulève des problèmes épineux ; en Suisse, par exemple, on tient compte de la valeur du terrain en 1929 pour déterminer le taux du loyer fixé par le contrôle. Les loyers des habitations nouvelles construites depuis la guerre au Royaume-Uni, principalement par les collec-

tivités locales, sont le plus souvent nettement supérieurs à ceux des habitations plus anciennes. Il est toutefois difficile de chiffrer cette différence, car, dès 1950, près d'un tiers des collectivités locales avaient aligné les loyers des maisons d'avant guerre sur ceux des maisons d'après guerre, en utilisant les recettes ainsi obtenues pour augmenter les subventions à la construction de nouvelles habitations. Cette tendance à l'égalisation des loyers se poursuit. En Suède, les loyers des logements construits entre 1942 et 1947 sont grosso modo les mêmes que ceux des logements analogues construits en 1939. L'augmentation qu'accusent les loyers des logements construits après 1947 correspond à l'accroissement des dépenses courantes et le pourcentage d'augmentation par rapport au niveau de 1939 varie entre 5 et 15 %, selon la période de construction.

En Allemagne occidentale, aux Pays-Bas, en Italie et en Finlande, les habitations construites depuis l'institution du contrôle des loyers ne sont soumises à ce contrôle que lorsque leurs constructeurs ont bénéficié d'une aide financière ou analogue. En Allemagne occidentale, les habitations construites après la guerre se partagent en deux groupes du point de vue du contrôle des loyers : celles qui ont été construites avant 1950, et celles qui ont été construites après. Aux Pays-Bas, où le loyer des logements d'avant guerre a été augmenté de 15 %, on a fixé à 30 % au-dessus du niveau d'avant guerre le loyer des logements construits entre 1940 et 1951, et à 45 % au-dessus du niveau d'avant guerre celui des logements construits après 1951. En Finlande et en Italie, les loyers des logements entrant dans cette catégorie varient selon l'année de construction ; ils n'ont pas été augmentés autant que ceux des logements d'avant guerre.

Les réparations ou modifications importantes permettent au propriétaire d'augmenter le loyer soumis à un contrôle, sous réserve d'une autorisation de l'autorité compétente. Dans certains cas, le taux de cette augmentation est fixé exactement par la loi. Ainsi, au Royaume-Uni, la majoration du loyer peut atteindre 8 % du capital investi, à la condition de ne pas dépasser un certain maximum. Il semble, toutefois, que jusqu'à présent les propriétaires ne se soient prévalus que rarement des possibilités qui leur sont offertes à cet égard⁷. D'un autre côté, en Belgique, des améliorations importantes effectuées avec l'assentiment du locataire ont pour effet de soustraire entièrement le logement au contrôle des loyers.

Diversité des taux des loyers

L'un des problèmes que pose dans l'immédiat le contrôle des loyers, tient à la diversité des taux de loyers afférents à des habitations de type à peu près semblable et pourvues des mêmes commodités. Le loyer d'une maison donnée dépend moins de ses dimensions et de son emplacement que de la date de sa construction (ou de la première location), du régime de propriété sous lequel elle se trouve être, selon qu'elle appartient à l'Etat, à une collectivité ou à une administration publique, ou bien à des particuliers, que sa construction a été ou non subventionnée ; peuvent importer aussi un certain nombre de clauses secondaires ou fortuites de la législation de contrôle des loyers. Le facteur principal de la diversité des taux de loyers est assurément la hausse presque continue du coût de la construction depuis la période qui a précédé la guerre, hausse que n'ont nulle part totalement compensée les subventions ou la politique de prêts à faible intérêt. La mesure approximative de l'écart entre les taux maxima et

⁷ Au sujet de l'application de ces dispositions, on peut citer à titre d'exemple un programme qui est en cours d'exécution à Stockholm et qui entraînera une augmentation de 4 shillings par semaine sur un loyer net, de 5 shillings par semaine (qui était resté inchangé depuis 1921) ; on peut signaler aussi un programme déjà appliqué à Letchworth, où des loyers dont le niveau était précédemment très bas ont subi des augmentations allant jusqu'à 10 shillings par semaine.

minima des loyers dans un pays donné est donnée par le rapport entre l'indice du coût de la construction et celui des loyers d'avant guerre, comme le montre le tableau 1. Il ne faut pourtant pas oublier que ce rapport ne donne qu'une mesure approximative de cet écart et non point une idée exacte de l'immense variété des taux du loyer à l'intérieur de chaque pays.

Dans la plupart des cas, après la guerre, les travaux de construction de logements ont été fortement subventionnés de manière directe ou indirecte. L'une des raisons de cette politique, c'est que l'on a voulu fournir à la population des logements à un taux de loyer qui se rapproche de celui d'avant guerre. Mais, comme le coût de la construction a augmenté sans cesse, les subventions ont perdu peu à peu de leur valeur réelle alors même que leur montant par logement demeurait inchangé. Certains pays, tels que la Suisse et les Pays-Bas, ont fini par réduire le montant global des subventions sans que le taux de loyer des logements de construction assez ancienne ait augmenté en conséquence. Dans les pays qui souffraient d'une grave inflation, comme la France, l'Italie et la Finlande, la disparité entre les anciens loyers, même fortement augmentés, d'une part, et le coût de la construction d'autre part était trop grand pour que les subventions arrivent à y porter remède, sauf pour quelques rares immeubles. En admettant que le gouvernement ne soit pas disposé à dépasser une certaine limite pour les subventions, il fallait soit augmenter les loyers dans les nouveaux immeubles, soit accepter que le volume de la construction reste très faible ; dans chaque cas c'est le loyer des maisons de construction ancienne qui a subi le contre-coup de ces mesures ⁸.

C'est en Suède que l'écart entre le loyer des maisons de construction ancienne et celui des immeubles de construction récente a été maintenu le plus faible, d'une part à l'aide d'importantes subventions (y compris l'octroi de prêts francs d'intérêts) ayant pour but de maintenir les loyers à leur niveau d'avant guerre, et d'autre part grâce au succès des mesures prises pour limiter la hausse du coût de la construction et organiser le crédit. La hausse marquée du coût de la construction (près de 35 %), qui a suivi l'ouverture des hostilités en Corée, a nécessité l'octroi de nouvelles subventions, ce qui n'a pas empêché une nouvelle hausse des loyers et une augmentation de l'écart entre les anciens et les nouveaux loyers. En Suisse, les subventions ont également suffi au cours des cinq premières années d'après guerre, mais le Gouvernement fédéral a maintenant supprimé la subvention qu'il accordait et bien que toutes les subventions cantonales n'aient pas été supprimées, les loyers des maisons de construction récente dépassent d'environ 50 % ceux des habitations de construction ancienne de même catégorie. En Belgique, du fait de la souplesse du régime actuel des loyers et de la tendance à soustraire les logements au contrôle, il est impossible de déterminer la mesure dans laquelle peuvent différer les logements analogues, mais il ne fait pas de doute qu'actuellement ils tendent à plus d'uniformité. Au Danemark, les subventions ont contribué à limiter l'écart entre les anciens et les nouveaux loyers. Les loyers des logements construits durant la guerre et ceux des logements construits depuis la guerre dépassent respectivement de 10 à 15 % environ et de près de 40 % ceux des habitations analogues construites avant la guerre. En Allemagne occidentale, les loyers des nouvelles habitations dont la construction a été subven-

tionnée, n'ont pas beaucoup différé de ceux des immeubles analogues d'avant guerre jusqu'en 1949, mais ils ont augmenté depuis, bien que les normes de logement aient été quelque peu abaissées. Aux Pays-Bas, la politique en matière de subventions a été modifiée en 1951 et, depuis lors, les loyers des nouvelles maisons d'habitation dépassent d'environ 30 % celui des habitations construites avant guerre, tandis que les logements construits entre 1940 et 1951 se louent à un prix intermédiaire. Les subventions au Royaume-Uni suffisaient à peu près à maintenir les loyers à leur taux d'avant guerre en 1946 et 1947, mais malgré le relèvement des subventions, la hausse du coût de la construction a fait baisser le rapport des subventions aux loyers : le loyer des nouvelles maisons d'habitation dépasse maintenant d'environ 50 % le niveau d'avant guerre. En outre, on constate, aussi bien dans le cas des logements construits avant guerre que dans celui des logements d'après guerre des variations du loyer suivant la date de construction. Dans la catégorie des maisons d'avant guerre, le loyer des logements construits avant 1919 est relativement faible et dans celle des maisons construites après la guerre, la variation correspond aux différences entre des prix de revient ⁹, chaque année en augmentation sur l'année précédente.

Les écarts les plus grands, malgré l'augmentation déjà sensible des loyers nominaux, se constatent en France, en Italie et en Finlande, où les taux des loyers soumis à contrôle forment une série pratiquement ininterrompue. En outre, c'est dans ces pays que l'écart entre les loyers réglementés et les loyers libres est le plus grand : il va en Italie de un à cinq ; la situation dans ces pays est caractérisée par la mise en œuvre de programmes spéciaux de logement, de portée limitée, mais à des loyers bien inférieurs au prix de revient ¹⁰.

Dans les pays où la disparité entre les loyers des maisons de construction ancienne et ceux des habitations de construction récente est la plus marquée, et notamment en Italie et en France, cette disparité s'explique en partie par la politique d'argent cher, pratiquée par le gouvernement. Dans la plupart des pays, on a maintenu le plus bas possible les taux d'intérêt, qui sont même descendus dans beaucoup de pays à un niveau inférieur à celui d'avant guerre, dans le cadre d'une politique de construction de maisons à loyer modéré. Dans d'autres pays, en revanche, les taux d'intérêt ont augmenté et ont été maintenus à un niveau élevé. En France et en Italie, le taux pour les prêts hypothécaires s'établit d'ordinaire à environ 10 %. En Belgique, les taux sont très divers et atteignent des niveaux relativement élevés lorsque de simples particuliers veulent construire.

(A suivre.)

⁸ La diversité des taux de loyers, qui résulte de la combinaison de très nombreux facteurs, ressort nettement de la situation qui régnait au Royaume-Uni en 1947. C'est ainsi que : I. Les loyers des « vieilles maisons assujetties au contrôle » étaient en moyenne de 6 s. par semaine, taxes et contributions locales non comprises (9 s. à Londres) ; II. Le loyer des maisons construites avant 1919, libéré du contrôle entre les deux guerres et soumis à nouveau au contrôle par la suite, atteignait en moyenne 8 s. par semaine (13 s. à Londres) ; III. Le loyer moyen des maisons construites par les autorités locales entre les deux guerres était de 9 à 10 s. par semaine (14 s. à Londres) ; IV. Les loyers de maisons d'après guerre étaient considérablement supérieurs aux précédents. En outre, cette classification approximative simplifiait beaucoup trop la situation en ce qui concerne la disparité des loyers. C'est ainsi qu'une enquête par sondage a révélé que les habitations appartenant à la catégorie II avaient un loyer moyen de 13-8 d., y compris les taxes et contributions locales ; 34 % des ménages payaient un loyer compris entre 5 et 10 s., et 29 % d'entre eux un loyer intermédiaire entre 10 et 15 s. D'un sondage effectué sur les logements de la catégorie III, ayant un loyer moyen de 12-10 d., y compris les taxes et contributions locales, il ressort que 24 % des ménages payaient de 5 à 10 s. par semaine et 22 % d'entre eux de 15 s. à 1 £ par semaine. Comme on l'a vu, les loyers de ce groupe se sont dans une large mesure alignés par la suite sur ceux des habitations construites après la guerre par les autorités locales.

¹⁰ C'est ainsi, par exemple, qu'en Italie le loyer brut est fixé à 1,5 % du prix de revient de la construction, sans qu'il soit pratiquement tenu compte de la valeur du terrain.

⁸ Voir *Méthodes et Techniques de Financement de l'Habitation* en Europe, Commission économique des Nations Unies pour l'Europe, Genève, mars 1952 (document E-ECE-IM-HOU-38) et *Bulletin économique pour l'Europe*, vol. 4, N° 1, Commission économique des Nations Unies pour l'Europe, Genève, avril 1952, pages 34 à 37, au sujet de l'aide apportée par les pouvoirs publics à la construction de maisons d'habitation.