

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

**Herausgeber:** Société de communication de l'habitat social

**Band:** 52 (1979)

**Heft:** 1-2

**Rubrik:** Actualité du logement

### **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:** 30.01.2025

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

Au cours des derniers mois, un nombre important de rapports fut publié dans les domaines de l'aménagement national, régional et local. Ainsi le délégué à l'aménagement du territoire publia récemment une étude complète sur les installations touristiques de transport en Suisse. Il est étonnant d'apprendre que le réseau de ces moyens s'étendait sur 1794,2 km à la fin de 1975, ce qui correspond à quelque 58% du réseau des CFF. 955000 personnes par heure peuvent être transportées dans une direction.

En juin 1978 parut le projet «Regional- und Kantonalplanung Thurgau Leitbild-Entwurf». Dans le rapport, on insiste sur les buts de la conception directrice et sur les moyens permettant de la réaliser. Dans un rapport circonstancié, l'office du plan d'aménagement du canton de Berne établit un inventaire des industries et des arts et métiers. Il publie les tâches futures de l'aménagement régional et son mode d'exécution ainsi que des indications servant à la construction de toits en pente à la campagne. La monographie publiée par les organes chargés de l'aménagement dans les deux cantons de Bâle, sur les mouvements pendulaires et leur développement dans la Regio Basiliensis, éveillera l'intérêt des milieux urbains. L'aide-mémoire publié par l'office cantonal du plan d'aménagement d'Appenzel R. E. à l'intention des communes pour leur plan d'aménagement de quartiers rencontrera une audience certaine hors de ce canton.

Il ne faut pas taire plus longtemps le développement disproportionné de la construction dans des lieux de villégiatures courus, où un grand nombre de résidences secondaires sont bâties. Il est ainsi compréhensible que dans son N° 3/1978, la Société suisse d'art public (Heimatschutz) traite quelques problèmes qui sont la conséquence de ce développement.

Une étude sur la protection des eaux en Suisse est fort instructive: elle est publiée par «Eidg. Anstalt für Wasserversorgung, Abwasserreinigung und Gewässerschutz» dans un tiré à part N° 660, intitulé «Rapport sur une étude de protection des eaux 2000». Actuellement, on traite dans environ 700 stations d'épuration les eaux usées de quelque 60% de la population. Pour traiter les eaux usées des 40% restants, il faut envisager de nouveaux investissements aussi importants que ceux qui eurent lieu par le passé. «La protection des eaux se trouve dans une situation doublement critique: d'une part, tenir les délais fixés à 1982 pour le traitement des eaux usées exigera un effort important, et, d'autre part, les installations servant au traitement de beaucoup de sortes d'eaux ne satisfont pas aux prescriptions légales. Dans ces circonstances, il faut repenser la manière dont la protection des eaux en Suisse devra être réalisée. Le but poursuivi par la

protection des eaux ne doit pas être modifié: les buts fixés pour l'utilisation des eaux et pour le maintien de l'eau comme milieu de vie doivent être conservés intacts» (p. 794 du tiré à part). Les diverses possibilités de réalisation donneront encore lieu à des discussions. Il ne sera pas facile, même pour les spécialistes, de déterminer si la te-

neur en phosphate des produits de lavage doit être radicalement diminuée, de sorte que la teneur en phosphore des eaux usées soit ainsi réduite de 50% et celle de nos lacs d'un tiers, en moyenne; ou bien s'il vaudra mieux rechercher le même résultat en obligeant tous ceux qui déversent leurs eaux usées vers les lacs et non plus seulement les deux tiers, comme c'est le cas actuellement, à se raccorder aux installations d'épuration. ASPAN

## Actualité du logement

### Quatre locataires genevois sur dix n'ont pas eu de baisse de loyer

«Aujourd'hui, nous vous engageons très vivement à faire bénéficier vos locataires de l'économie qui pourra résulter pour beaucoup d'entre vous de la diminution des taux hypothécaires.» «Aujourd'hui», c'était il y a quelques mois, en mars dernier exactement. A cette époque, la Chambre genevoise immobilière (CGI) adressait aux propriétaires d'immeubles locatifs du canton une recommandation analogue à celle adoptée outre-Sarine. Cette recommandation est-elle restée lettre morte ou au contraire a-t-elle été suivie d'effet, et, si oui, dans quelle mesure? C'est à cette question qu'a tenté de répondre une enquête réalisée en août dernier par la CGI auprès de vingt-huit régies et de sept propriétaires institutionnels (assurances, banques, etc...).

Donnons-en les principaux résultats, qui concernent quelque 39 000 logements:

- dans 20% des cas, une baisse de loyer avait été annoncée aux locataires au 30 juin, ou le sera au deuxième semestre de cette année (1978);
- dans 14% des cas, des hausses de loyer fixées par le bail n'ont pas été ou ne seront pas appliquées cette année;
- 5% des locataires se sont vus accorder une baisse de leur loyer depuis 1976;
- 26% n'ont pas bénéficié de réduction de loyer, mais ont vu leurs appartements rénovés;
- enfin, dans 44% des cas, aucune baisse de loyer et aucun travail d'entretien ou de rénovation n'avaient encore été effectués ou décidés.

Comment peut-on expliquer qu'un pourcentage aussi important de locataires n'aient pas vu leur loyer baisser ou sur le chemin de l'être? Pour les responsables de la Fédération romande immobilière et de la CGI, l'explication est simple: dans de nombreux cas, de la même manière que les hausses des taux hypothécaires durant les années 1970 n'avaient pas été systématiquement repercutées sur les loyers, les propriétaires se sont également abstenus de la faire lorsque la tendance des taux hypothécaires s'est renversée. On est actuellement à 4,54% pour les anciennes hypothèques de premier rang, contre 4,98% en juin et 5,02% en janvier. Mais aucun chiffre n'est avancé quant à

l'importance de cette catégorie de loyers, les statistiques faisant défaut. Une autre raison tient dans les délais d'application des baisses de loyer; il faut, en effet, tenir compte des échéances contractuelles fixées dans le bail. Enfin, le rendement des fonds propres investis dans un immeuble est considéré par de nombreux propriétaires comme inférieur à la normale, en comparaison de ce que rapporterait un placement sur le marché des capitaux.

Globalement, en comparaison de la moyenne nationale, ces chiffres donnent de Genève une image moins noire qu'on ne le croit: une enquête identique effectuée à l'échelon national au mois de mai par l'OFIAMT montre que dans 91% des cas, les loyers sont restés inchangés, 4% seulement ayant effectivement diminué (et 5% augmenté).

Paradoxalement, les responsables immobiliers genevois font état de la difficulté de comparer la situation à Genève à celle du reste de la Suisse dès qu'on parle de hausse des loyers. Depuis novembre 1977, et jusqu'en mai dernier, cette augmentation à Genève est supérieure à celle de l'ensemble du pays, et pour plusieurs catégories d'appartements: + 0,3% pour ceux d'une pièce (contre + 0,2% pour la Suisse), + 0,7% pour ceux de deux pièces (+ 0,4%), + 0,8% pour ceux de trois pièces (+ 0,4%). En revanche, la hausse des loyers est inférieure pour les appartements de quatre pièces: + 0,5% (+ 0,8%), et de cinq pièces: + 0,3% (+ 0,4%).

La difficulté de cette comparaison tient, il est vrai, à des raisons d'ordre statistique (composition de l'échantillon faisant l'objet de l'enquête, normes pour le calcul du loyer, etc.). Doit-on pour autant renoncer à comparer les loyers à Genève à ceux d'autres grandes villes? A tenir ce raisonnement, on devrait mettre la croix une fois pour toutes sur les plus simples comparaisons internationales, comme celle de l'indice des prix, entre, par exemple, la Suisse et les Etats-Unis (on en parle beaucoup actuellement). On sait pourtant combien la composition des indices des prix varie d'un pays à l'autre. Ce qui n'empêche pas d'utiliser recoupements pour éclairer un tant soit peu la lanterne du consommateur. J. Z.

Dans la «Suisse» du 25.10.78.