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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 53 (1980)

Heft: 4

Rubrik: Actualité du logement

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 29.07.2025

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

Actualité du logement

A propos de la hausse des taux hypothécaires, voici deux points de vue émanant des journaux de deux partis politiques vaudois.

Pour une stabilité des loyers

La plus grande incertitude règne dans le domaine de l'évolution des taux hypothécaires. Cette constatation de M. Alfred Reichenbach, directeur du Crédit Foncier Vaudois et membre du comité de la Chambre vaudoise immobilière, servait de préambule à la rencontre de presse organisée l'autre jour à la Chambre immobilière. En effet, si la hausse, à raison d'un demi pour cent, entre en vigueur le 1er avril pour les nouveaux prêts, il y a fort à parier que la fin de 1980 nous réserve une seconde hausse des taux hypothécaires.

Malgré cette augmentation et en dépit de l'incertitude qui règne à court terme, le comité de la CVI a pris ses responsabilités: dans une circulaire dont tous les termes ont été pesés, il appelle les membres à faire preuve de modération en ce qui concerne la répercussion sur les loyers de la hausse des charges résultant de l'élévation du taux hypothécaire. Les cas particuliers, certes, doivent être réservés de même que les immeubles où les loyers ont été abaissés lors de chaque réduction du taux hypothécaire. Mais dans la règle, soit là où les loyers n'ont pas été abaissés, il serait maladroit, comme le dit l'appel, de faire valoir la hausse du taux hypothécaire pour augmenter les loyers.

Cet appel pourra paraître difficile à accepter. Un propriétaire ne nous disait-il pas récemment que son association lui demandait «de ne pas faire comme les banques, dont le bénéfice annoncé pour l'exercice 1979 pour certaines d'entre elles a crû de façon spectaculaire». A première vue, l'objection semble de taille. Mais de manière tout aussi simpliste, on peut répondre que la baisse des taux hypothécaires a été effective, alors que seule une minorité de loyers ont diminué.

L'essentiel est ailleurs: la position de la CVI, qui relève d'une politique concertée dans le cadre de la Fédération romande immobilière, vise, pour autant que faire se peut et aussi longtemps que possible, à maintenir la stabilité dans les relations entre propriétaires et locataires. Baisser le loyer, une fois, deux fois, puis l'augmenter douze mois et vingt-quatre mois plus tard, ce n'est ni rationnel ni surtout sécurisant pour le propriétaire comme pour le locataire.

Cette recherche de la stabilité peut être utopique. Il n'en demeure pas moins que, si les relations entre propriétaires et locataires subissent aussi peu de changements que possible, ce sont autant de risques de chicanes qui disparaissent.

Sur un plan plus général, l'appel à la modération des propriétaires contribue à freiner dans une certaine mesure l'élan inflationniste. Que tous les milieux économiques prennent leur responsabilité à cet égard afin que l'augmentation du coût de la vie et la flambée des taux hypothécaires ne contraignent pas prochainement les propriétaires à des réajustements de loyers.

J.-P. D.

«Nouvelle revue de Lausanne»
du 10 mars 1980

Des milliards de loyers

Les banques ont annoncé qu'à partir de ce printemps les taux des prêts hypothécaires seraient relevés d'un demi pour cent. Selon les «normes» qui étaient en vigueur du temps de la surveillance des prix, chaque quart pour cent du taux hypothécaire entraînait une répercussion de 3,5% sur les loyers. En l'occurrence, les hausses pourraient donc atteindre 7%.

Les associations de locataires ont toutes les raisons de craindre le pire. Les hausses successives des taux jusqu'au milieu des années septante avaient été répercutées intégralement sur les loyers. Ceux-ci avaient augmenté en conséquence de 48% de 1970 à 1975.

Depuis lors, les taux hypothécaires ont été en baisse. En moyenne, ils ont reculé de 2%, passant de 6,6¼ à 4,4¼%. Les loyers auraient donc dû suivre ce mouvement et diminuer de quelque 28% (huit fois 3½%). En réalité, comme chacun le sait, l'indice des loyers n'a pas baissé. Il a au contraire continué de s'élever, de 6,2% de 1975 à 1979. Les milieux immobiliers ont essayé de «justifier» cette absence de baisse. Ils ont expliqué que certaines charges touchant les immeubles avaient augmenté. C'est peut-être vrai dans quelques cas. Mais c'est faux d'une manière générale puisque l'indice des prix est resté très stable jusqu'en 1978. Ces mêmes milieux ont relevé aussi que des propriétaires avaient profité de la diminution des charges hypothécaires pour rénover tout ou partie de leur immeuble, de sorte que ces locataires bénéficient de prestations améliorées. C'est juste pour quelques dizaines de milliers de logements, mais c'est faux pour la grande majorité des locataires.

En fait, les propriétaires, par la grâce de la baisse des taux hypothécaires durant ces cinq dernières années, ont réalisé dans l'ensemble, des bénéfices supplémentaires qui doivent représenter quelques milliards de francs.

Mais oui, des milliards. La dette hypothécaire en Suisse tourne aux environs de 150 milliards. La baisse des taux a représenté une diminution des intérêts de 8 milliards de francs. Même si la moitié de cette somme avait été utilisée pour faire face à l'augmentation des charges et aux rénovations d'immeubles (ce qui est une hypothèse extrêmement favorable pour les propriétaires), il reste encore quelque 4 milliards de francs. Il n'y a pas de petits bénéfices! Dans ces conditions, les conclusions s'imposent d'elles-mêmes. Tous les locataires dont les loyers n'ont pas diminué ces dernières années, tous les locataires dont les immeubles n'ont pas été rénovés devront s'opposer aux hausses de loyers qui leur seront notifiées ces prochains mois, sur formules officielles. Et, dans le doute, qu'ils n'oublient pas qu'il y a dans chaque canton romand une association de défense des locataires. Dans le canton de Vaud, c'est l'Avloca, Borde 28 bis, 1018 Lausanne (tél. 021/37 12 12).

J.-P. G.

«Tribune socialiste vaudoise»
du 10 mars 1980

ERIC REYMOND SA

BRÛLEURS À MAZOUT ET À GAZ
CITERNES

Vente - Installations - Entretien

1006 LAUSANNE
7, rue du Crêt
Tél. **021/27 62 33**