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: 7-8

Artikel: A propos de la hausse du taux hypothécaire : deux points de vue

Autor: Julliard, Olivier

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-128290

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

A propos de la hausse du taux hypothécaire, deux points de vue

Il faut refuser toute augmentation de nos loyers

La mise en garde adressée aux locataires romands dans le dernier numéro de «DAL» était encore plus justifiée que nous ne le pensions en la rédigeant. Nous n'avions en vue que la hausse du taux hypothécaire de 0,5%, intervenue au 1er avril 1980, qui déploiera ses effets sur les loyers à partir de cet automne, si nous ne faisons bonne garde. Nous comptions en effet, ce printemps, sans l'avidité des grandes banques d'affaires. Début juin, elles ont tenté d'imposer une nouvelle hausse — de 0,5% toujours — dès le 1er octobre. Décision qui a fait scandale même à la Banque Nationale, dont la politique de stabilisation de l'inflation était ainsi battue en brèche. Finalement, la hausse a été annulée (ou plutôt reportée de quelques mois, sans doute).
Néanmoins, on lira ou relira avec profit les recommandations pratiques que «Droit au Logement» faisait il y a quelques semaines. Plus que jamais la consigne doit être: refus clair et net de toute hausse de loyer motivée par le taux hypothécaire, tant que celui-ci ne sera pas remonté au niveau qu'il atteignait lors de la fixation de ce loyer. Et refus des hausses notifiées sous un autre prétexte, plus ou moins fallacieux. N'oublions pas que la contestation d'une hausse — possible là où l'arrêt fédéral contre les abus locatifs est en vigueur — oblige le bailleur à justifier sa demande, sous peine que celle-ci soit nulle. Beaucoup d'entre eux ne s'y risqueront pas actuellement. En cas de doute, consultez votre organisation de locataire! (Ge)

Sitôt connue la décision des quatre grandes banques la Fédération suisse des locataires a protesté contre l'annonce d'une nouvelle majoration de ½% du taux de l'intérêt hypothécaire, cet automne, alors qu'une augmentation similaire est déjà intervenue au printemps de cette année.
Le marché des capitaux ne saurait justifier une pareille mesure et le Conseil fédéral se doit d'intervenir pour que le taux des intérêts hypothécaires reste stable et que les banques cessent de spéculer avec le cours de l'argent.
La Fédération suisse des locataires rappelle, par ailleurs, qu'aussi longtemps que le taux de l'intérêt hypothécaire restera inférieur à 6%, aucune augmentation de loyer fondée sur la hausse du taux de l'intérêt hypothécaire ne saurait se justifier pour la très grande majorité des locataires qui n'ont pas bénéficié de réductions de loyer à la suite de la baisse du taux de l'intérêt hypothécaire survenue ces dernières années.

La position du Conseil fédéral

Le Conseil fédéral a clairement indiqué, en réponse à des interventions parlementaires, que les bailleurs qui avaient majoré des loyers à la suite des hausses du taux de l'intérêt hypothécaire survenues entre 1970 et 1976 ne sauraient profiter à nouveau des hausses de ce taux dans la mesure où celles-ci ne constituent qu'une *répétition* de hausses antérieures déjà répercutées sur les loyers.
La Fédération suisse des locataires ne peut donc que recommander aux locataires de faire opposition aux augmentations de loyer qui leur seraient notifiées sous le prétexte de la hausse du taux de l'intérêt hypothécaire. La Fédération suisse des locataires ne peut s'empêcher de penser qu'en recourant à des fluctuations du taux de l'intérêt hypothécaire, les banques, dont on connaît les liens étroits avec les milieux immobiliers, veulent donner la possibilité aux propriétaires de reprendre leurs augmentations de loyer à la suite de l'accalmie dont les locataires avaient bénéficié ces deux dernières années.

Dans «Droit au Logement»
juillet 1980

Question aux banquiers

La décision que vous avez prise de relever à nouveau le taux d'intérêt hypothécaire nous ramène, une fois de plus, à une série de problèmes non résolus et que nous nous entêtons tous à ne pas résoudre. A titre de rappel, quelques évidences contre lesquelles, nécessairement, les meilleures intentions ne peuvent rien:
1. Le marché financier subit l'influence des mouvements mondiaux de capitaux et échappe ainsi au contrôle qu'on voudrait lui imposer.
2. La Suisse est l'un des pays où l'endettement hypothécaire est le plus important par tête d'habitant. C'est aussi le pays où les taux d'intérêt à long terme sont parmi les plus bas.
3. La propriété immobilière dépend,

votre partenaire
1872
SOCIÉTÉ DE BANQUE SUISSE

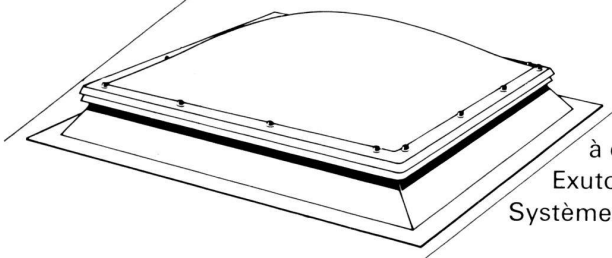
pour l'équilibre de sa gestion, d'une certaine stabilité des taux d'intérêt, ou, à défaut, de la possibilité d'adapter ses revenus à ses charges, à relativement court terme.
Comme c'est bien souvent le cas, l'évidence ajoute d'autant à notre frustration qu'elle comporte des éléments contradictoires. La Suisse dépend de l'étranger en matière financière, car sa richesse provient largement de son intégration au marché financier international. Tenter de s'y soustraire, c'est tordre le cou à la poule aux œufs d'or. L'endettement hypothécaire est important, car les taux sont généralement bas, et l'épargne abondante, même lorsqu'elle est rentrée à des conditions largement inférieures à l'inflation. L'économie immobilière ne peut plus, en raison de modifications législatives, adapter ses revenus à ses charges car, contrairement à la quasi-totalité des secteurs économiques (y compris le secteur public!), elle ne peut plus répercuter sur ses consommateurs l'accroissement de ses coûts, en tous les cas, sans de difficiles manœuvres et procédures.
Mais nous avons aussi les meilleures banques du monde. Nos professionnels immobiliers, même s'ils sont volontiers transformés en boucs émissaires, savent ce qu'il faut faire. Et les locataires de Suisse ne manquent pas de perspicacité quant aux tenants et aboutissants qui produisent un chiffre de loyer. Alors, comment se fait-il, Messieurs les banquiers, que nous n'ayons pas encore pu, nous tous qui sommes concernés, entrer dans le processus de consultation des banques, à l'occasion d'une décision aussi lourde de conséquence que celle que vous venez de prendre? Comment se fait-il qu'organisations de banquiers, de propriétaires d'immeubles, et de locataires continuent, chacune pour elle, à concocter dans le plus grand secret des décisions ou des prises de position dont les conséquences, toutefois, s'exerceront toujours sur les autres éléments de la triade. Loin de moi de critiquer la décision que vous avez prise, en tant que telle. Vous savez ce que vous avez à faire pour équilibrer le marché financier. Mais ce qui me désole, c'est qu'une telle décision soit prise sans autre concertation des autres milieux intéressés. Car cela ne peut avoir pour conséquence que l'affrontement stérile et destructeur, lequel entraîne fatalement l'entrée en jeu de notre «padrone» à tous, le dangereux Etat et toute sa démagogie.
Et il n'a pas fallu attendre longtemps. Le lendemain même de votre communiqué, la Radio romande recueillait avec soin (et évidemment sans contre-partie, est-il nécessaire de le rappeler?) la déclaration de guerre de M. Quéloz, porte-parole des associations de locataires. Demain, les associations de propriétaires suisses s'interrogent à chaud, et non à froid, sur le parti à prendre. Et après-demain, tandis que les propriétaires recevront vos avis de hausse d'intérêt, les locataires commenceront à recevoir les avis de hausse de loyer, avec toute la répercussion qu'on peut et doit craindre.
Ma question est au fond un appel: Messieurs les Banquiers, nous sommes des partenaires. Lorsque l'Etat propose une nouvelle loi, il lance une procédure de consultation des milieux intéressés. Pourrions-nous nous consulter, ou faut-il vraiment que nous continuions à attaquer chacun de notre côté des problèmes dont l'acuité et la complexité viennent, *avant tout,* de ce que nous les laissons s'exacerber faute de dialogue? Après la paix du travail, la paix du logement n'est pas qu'un effort entre propriétaires et locataires. C'est aussi la nécessité d'une concertation beaucoup plus large entre tous les milieux intéressés. Et, si possible, avant que la machine à broyer la liberté du Tout à l'Etat ne nous y contraigne!

Olivier Julliard
dans «l'Ordre professionnel»
du 13.6.1980.

La comparaison conduit aux coupoles d'éclairage naturel Cupolux.

Scherrer-
votre partenaire
pour
les toits plats

C'est valable pour la qualité: Eprouvée à des millions d'exemplaires dans le monde entier.
Pour les prestations de service Scherrer-Cupolux.
- Assistance-conseil complète pour l'étude, les calculs d'éclairement, de radiation calorifique-des solutions aux problèmes même dans les cas difficiles
- Pour les prix avantageux
- Pour le stock important et la livraison rapide
- Pour la garantie d'une sécurité optimale



Le programme Scherrer-Cupolux:
Coupoles d'éclairage
Costières
Volets de ventilation toutes catégories:
à commande manuelle, électrique, pneumatique
Exutoires de fumée
Systèmes d'obscurcissement

Jakob Scherrer Fils SA
Allmendstrasse 7
8059 Zurich 2
Téléphone 01/202 79 80, Télex 58 700

SCHERRER