

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 19 (1946)

Heft: 2: Numéro consacré au canton de Bâle

Artikel: Le contrôle des loyers dans le canton de Bâle-Ville

Autor: P.K.

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-122806>

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: 01.04.2025

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

Le contrôle des loyers dans le canton de Bâle-Ville

L'Office statistique de Bâle a publié dans son rapport trimestriel les résultats de son enquête sur les augmentations de loyers, établis d'après le Bureau de contrôle des baux et loyers.

Les données de cette enquête, qui a été faite de septembre 1939 à mai 1945, ont porté, en tout, sur 846 demandes et autorisations d'augmentation, concernant 2152 logements, 71 logements avec locaux commerciaux et 159 locaux commerciaux. La demande d'augmentation a été autorisée, entièrement ou partiellement, pour 1373 logements, soit 63,8 %, refusée pour 724 logements, soit 33,6 %, et, dans 55 cas, soit 2,6 %, à la place de l'augmentation demandée, on a procédé à une baisse du loyer, pour ajuster le taux de celui-ci à la valeur réelle de la propriété. Les demandes ont été nombreuses, surtout pendant les années 1942 à 1944. Dans les trois cinquièmes des cas, la hausse désirée se chiffrait à un maximum de 10 % et, dans un quart des cas, de 10,1 à 20 %. Les autorisations qui dépassent 25 % des loyers antérieurs ne sont pas très nombreuses, quand on considère qu'il y a eu des demandes isolées portant sur des augmentations de plus de 50 %, voire même de plus de 100 % : il s'agit d'ailleurs, dans ce dernier cas, de logements à loyers anormalement réduits, comme par exemple une habitation de deux pièces dans la vieille ville, dont la location annuelle fut portée de Fr. 150 à Fr. 420.—

Sur la moyenne des logements, l'augmentation désirée est de 12,3 %, soit 10,6 % pour des appartements sans bains et 12,6 % pour des appartements avec bains.

La moyenne de la hausse demandée augmente avec la grandeur des logements. Elle va de 8,1 % pour les logements de deux pièces, à 23,8 % pour ceux de six pièces et au-dessus, et se fixe à 9,2 % pour la catégorie la plus nombreuse, celle des 574 appartements de trois pièces. Les loyers des grands appartements ont subi des hausses plus considérables que ceux des petits. Cette augmentation est non seulement relative au nombre de leurs pièces, mais elle est absolue, ce qui provient en premier lieu de la différence du taux des loyers d'avant guerre pour certaines catégories de logements particuliers. Un coup d'œil sur l'indice des prix démontre que le recul des prix de loyers dans les années 1932 à 1939 était plus fort pour les logements de quatre et cinq pièces que pour ceux de deux et trois pièces, par suite d'une pléthore plus grande dans ceux-là.

Plus de la moitié des logements ayant subi des hausses de loyers ont été construits avant 1920, 22 % ont été construits entre 1921 et 1930, et les 27 % restant l'ont été depuis 1931. Ceux qui datent d'avant 1920 ont été augmentés en moyenne de 14 % ; ceux qui furent bâtis de 1921 à 1930, de 12,7 %, alors que les plus récents ont subi une hausse de 9 %. Nous pouvons en conclure que les vieilles habitations ont été relativement plus rarement, mais en général plus fortement augmentées que les nouvelles.

Il ressort de cette constatation que le niveau général des loyers dans le canton de Bâle-Ville, à la suite des hausses autorisées, si sensibles puissent-elles être dans certains cas particuliers, n'a pas subi de changements notables. Les données de la statistique des logements du 1^{er} décembre 1941, nous permettent de voir que le total des logements locatifs, qui est de 39 654, implique un loyer annuel de 38,8 millions de francs, alors que la somme des hausses demandées est de 193 578 francs, déduction faite des baisses accordées. Ainsi, en six ans, pour l'ensemble des logements, la hausse n'est que de 5 %. Et si l'on ne fait ce calcul que sur le type d'habitations le plus répandu à Bâle, qui est le logement de deux et trois pièces, nous ne constatons pour ces deux catégories qu'un total d'augmentation de 2,6 %. L'index bâlois des loyers, dans les années 1939 à 1944, pour ces logements, est donc pratiquement resté sans changements. Alors que l'index du coût de la vie, pour les prix des produits de l'alimentation, du chauffage, de la lumière et de l'habillement ont accusé une moyenne d'augmentation, depuis le mois d'août 1939 au mois de mai 1945, de 78 %, le renchérissement, s'il comprend les loyers, n'est plus que de 58 %. C'est dire combien le contrôle des loyers a influé sur le taux général des prix. Sans lui, les loyers auraient augmenté dans de plus fortes proportions. De plus, ce contrôle a rendu de grands services depuis deux ans, au moment de l'aggravation de la pénurie de logements. Le contrôle des loyers, pour une grande partie de la population, a rempli une tâche importante pendant la guerre. Etant donné la pénurie de logements actuelle, nous ne pensons pas qu'il faille songer à sa suppression.

P. K.

(« Das Wohnen ».)

Trad. Pjt.

