

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: 5

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-124294>

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: 15.03.2025

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

LA POLITIQUE DES LOYERS DANS LES PAYS D'EUROPE*

On peut réaliser une réduction appréciable du coût de la construction et du coût du crédit, mais il est difficile de prévoir que les classes de population à faible revenu payeront un « loyer économique » au sens défini au début de cette étude à moins d'un changement révolutionnaire dans la structure de l'industrie du bâtiment de tous les pays. Il faut également se rappeler que, dans certains pays, les normes du logement courant de la classe ouvrière ont été abaissées et qu'un relèvement de ces normes entraînerait une hausse des loyers, d'autant plus qu'il a pour effet de réduire l'importance relative des subventions. Par conséquent, il faudrait quand même continuer à verser des subventions importantes.

En pratique donc, le principal problème consiste à relever les divers taux de loyers pour les amener au niveau préétabli. Il n'est pas nécessaire que les loyers des maisons d'habitation anciennes et des maisons nouvelles soient égaux, car, dans presque tous les cas, l'usager préfère les nouveaux logements. Il ne semblerait pas déraisonnable qu'il existât une différence de l'ordre de 20 % entre les loyers des habitations construites avant guerre et ceux des logements construits après guerre. On peut également prévoir qu'au fur et à mesure du relèvement du niveau général des loyers, les forces économiques commenceront à jouer. Les pénuries apparentes tendraient à disparaître et l'écart entre les loyers des divers logements diminuerait. Il devrait alors être possible de trouver des loyers inférieurs au loyer réglementé et de constater, dans certains cas, en fait, une diminution du loyer par rapport à son montant actuel. Ce processus ne se déclencherait pas nécessairement sans retard et il est d'ailleurs préférable qu'il s'étale sur un certain nombre d'années. Il importe cependant d'organiser l'ensemble de l'opération comme un tout, mais en conservant à son exécution une certaine souplesse, de façon à tenir compte de fluctuations imprévues des salaires ou du coût de la construction pendant la période de transition.

Dans un certain nombre de pays, une fraction appréciable du patrimoine immobilier total appartient à la collectivité, sous une forme ou sous l'autre. Dans le secteur public, l'alignement des loyers est essentiellement un problème administratif, et, bien qu'on ne puisse le résoudre rapidement, sa solution est relativement facile. On a déjà vu que les collectivités locales du Royaume-Uni appliquent en ce moment une politique d'uniformisation des loyers des logements dont ils sont propriétaires. On pourrait envisager dans les pays en question d'habiliter les organismes publics, tels que collectivités locales ou sociétés immobilières, à acquérir, par libre contrat, des logements qui appartiennent actuellement à des particuliers. Les organismes publics s'attachent ou devraient s'attacher tout spécialement à la gestion immobilière. En outre, dans la mesure où ces organismes sont à même de payer des prix équitables, une politique de ce genre serait probablement avantageuse pour beaucoup de propriétaires, et notamment pour les petits propriétaires. Les fonds nécessaires à cette opération pourraient provenir d'emprunts remboursables à l'aide d'une fraction du revenu tiré des loyers plus élevés que les organismes en ques-

* Voir *Habitation*, Nos 1, 2, 3 et 4 1954.

tion pourraient percevoir sur les logements ainsi acquis ¹.

Le bilan net de l'adoption de ces propositions serait sans aucun doute une hausse notable du niveau général des loyers, échelonnée sur un certain nombre d'années, et plus marquée dans certains pays que dans d'autres. L'opération pourrait être achevée en deux ou trois ans en Suisse et en Belgique, par exemple, et rien ne porte à croire qu'elle doive prendre plus de cinq ans environ dans les cas extrêmes, c'est-à-dire ceux de l'Italie et de la France. Dans ces pays, la hausse relative des loyers qui s'impose peut paraître importante, mais les loyers sont actuellement si bas qu'une hausse relative si importante soit-elle n'aurait qu'un effet limité sur le coût de la vie.

La question qui se pose maintenant est celle de savoir ce qu'il adviendrait de la différence entre les anciens et les nouveaux loyers. On ne souhaite généralement pas, semble-t-il, en faire bénéficier les propriétaires, mais ceux-ci en conserveraient néanmoins une partie en compensation du relèvement du coût de l'entretien et de la remise en état des logements dans les pays où le loyer net aura effectivement baissé. Le reste pourrait être épongé par voie fiscale, mais la fraction du nouveau loyer ainsi retirée au propriétaire différerait d'un pays à l'autre suivant les perspectives politiques générales ².

Il n'est nullement nécessaire qu'il y ait une relation entre les recettes de ces impôts complémentaires et les dépenses que les gouvernements consacrent de quelque façon au logement. Les subventions directes à la construction de logements, par exemple, ne devraient à la longue peut-être pas dépasser le cinquième, ou peut-être le tiers du coût de la construction car, si les subventions aux logements se justifient par d'importantes raisons d'ordre social, le versement de subventions excessives n'aboutit ni à une amélioration du rendement de l'industrie du bâtiment ni à des économies dans l'utilisation de l'espace. Les recettes des impôts supplémentaires pourraient servir à deux fins et être en partie versées au budget général, et en partie servir au financement de subventions à la construction de certaines catégories de logements. La majeure partie de ces impôts pourrait servir à réduire les charges fiscales imposées à la consommation des classes travailleuses ou leur contribution aux caisses de sécurité sociale. L'étude détaillée des dispositions de ce genre dépasse le cadre du présent document mais on peut à juste titre les mentionner, car elles auraient pour effet de pallier les conséquences de la hausse des loyers sur le coût de la vie et profiteraient aux principales classes de population appelées à perdre une partie de leur pouvoir d'achat par suite de l'augmentation de leurs dépenses de logement. L'autre partie de ces impôts, ainsi qu'une certaine fraction des subventions actuelles au logement pourraient servir, sous forme de subventions, à réduire

¹ Cette politique n'impliquerait en soi aucune modification de la proportion des logements construits par les entreprises publiques, d'une part, et les entreprises privées, d'autre part. Elle n'entraînerait non plus aucune modification de la proportion des maisons louées par rapport aux maisons occupées par le propriétaire.

² On pourrait également imposer une contribution sur les loyers, dont les locataires seraient redevables, ce qui permettrait de ne pas passer par l'entremise du propriétaire.

le loyer que doivent payer certaines catégories de familles, ou encore à construire des logements pour ces familles. Parmi ces catégories spéciales figurent les retraités, les familles où il y a de jeunes enfants et les familles nombreuses.

Dans la plupart des pays on discute sérieusement ou on envisage la réforme ou l'abolition du contrôle des loyers. Une réforme effective pose tout le problème de la politique du logement, de ses objectifs et de l'ensemble des moyens d'atteindre ces objectifs. On ne saurait non plus traiter ici de la mesure dans laquelle les plans appliqués ou envisagés visent à l'unification des politiques appliquées en matière de loyer, qu'il est évidemment nécessaire de réaliser³. Il reste à étudier, quand cela se peut dans le cadre de la politique générale du logement, ce que chaque pays fait ou envisage de faire en matière de politique des loyers. Trois ou quatre pays semblent avoir fixé les lignes générales de leur politique à cet égard. Dans les autres pays, l'étude des plans en est à différentes phases. Les dix pays étudiés se répartissent, semble-t-il, en cinq groupes.

A un des extrêmes se placent la Belgique et la Suisse, qui envisagent d'abolir à brève échéance le contrôle des loyers. En Belgique, la législation déjà adoptée prévoit la suppression progressive du contrôle des loyers. En Suisse, en vertu d'un arrêté de 1952, ce contrôle sera maintenu jusqu'en 1956. Dans l'intervalle, les loyers des logements de constructions ancienne et récente sont, dans toute la mesure du possible, alignés par étapes. Dans chacun de ces pays, l'Etat continue activement à mettre en œuvre une politique du logement, mais dans le cadre d'un marché aussi libre que possible, et sans exercer de contrôle direct sur l'industrie du bâtiment. Dans aucun de ces pays on n'envisage de prélever par voie d'impôt une fraction de la différence entre l'ancien et le nouveau loyer des logements de construction ancienne, ni d'indemniser de quelque manière que ce soit les locataires.

Le Danemark semble avoir adopté une attitude toute différente. La façon d'envisager le problème des loyers y est déterminée par le fait que la politique sociale tout entière est quelque peu différente de ce qu'elle est dans les autres pays et qu'il y est de tradition que l'Etat agisse puissamment dans le domaine du logement. Une Commission mixte de membres du Parlement et de fonctionnaires du Ministère du logement a proposé un plan d'alignement des loyers des habitations de construction ancienne et de construction récente, qui doit être exécuté par étapes dans un délai de cinq ans⁴. Cette commission n'a pas préconisé l'uniformisation totale et le plan prévoit un écart de 20 % entre les loyers des premières et des secondes. La commission a recommandé que la majeure partie de la différence entre les anciens et les nouveaux loyers soit épongée par voie fiscale et utilisée pour équilibrer le bilan du logement. La validité de la loi sur les loyers en vigueur à l'heure actuelle expire fin mars 1954 et on envisage de proposer un nouveau programme au Parlement en automne. On ne sait encore rien de ce programme, mais il ne semble pas improbable que la politique adoptée soit conforme à celle préconisée par la Commission mixte.

La France et les Pays-Bas constituent une catégorie intermédiaire. En France, il n'est guère possible de supprimer le contrôle des loyers étant donné l'insuffisance des constructions nouvelles. Néanmoins, comme on l'a déjà indiqué, la politique des loyers a subi une réforme totale en 1948. Les loyers ne sont plus fixés en fonction de ceux d'une époque de référence, mais en fonction de la superficie, du confort et des éléments de l'équipe-

³ Le Sous-comité de l'habitat a décidé la préparation d'une revue annuelle des programmes de logement et des politiques appliquées en la matière. Il étudiera à sa prochaine session une première revue de ce genre, établie à titre expérimental.

⁴ *Enquête sur l'alignement des loyers*, Copenhague, 1952.

ment de chaque logement. Les augmentations régulières prévues par la loi de 1948 doivent être appliquées jusqu'en 1954, mais il se peut fort bien qu'il faille continuer à les appliquer au-delà de cette date, étant donné la hausse des prix intervenue depuis l'adoption de la loi. On a tout au moins trouvé la solution au problème du rapport entre les loyers de différents logements. Aux Pays-Bas, le Parlement est saisi d'une proposition tendant à augmenter les loyers dans des proportions de 15 à 40 %. Il est possible que la nouvelle loi sur les loyers soit entrée en vigueur le 1^{er} janvier 1954. Une fois ces propositions adoptées, l'indice général des loyers passera à 141, la hausse la plus considérable atteignant les collectivités rurales et la hausse la plus faible les grandes villes. La loi prévoit de porter l'indice à 190 dans un délai de dix ans. Avant d'en arriver là, on avait beaucoup discuté la question de savoir s'il n'y aurait pas lieu d'augmenter un peu plus les loyers et de prélever par voie fiscale une fraction de la différence entre les anciens et les nouveaux loyers, afin de financer les constructions nouvelles. En définitive, on a décidé de proposer un maximum quelque peu moins élevé mais d'en laisser tout le bénéfice aux propriétaires. C'est là une décision conforme à la nouvelle politique en matière de subventions adoptée en 1951, qui décèle une tendance à donner plus de liberté au marché du logement aux Pays-Bas. Mais concurremment, on se propose de dédommager les locataires de la nouvelle hausse des loyers en augmentant les salaires et en réduisant les impôts.

La Suède constitue, elle, une autre catégorie, et un cas spécial en ce que le système actuel a relativement bien fonctionné et que le gouvernement n'a pas l'intention d'y apporter immédiatement des modifications sensibles. Associés à de fortes subventions, la politique de crédit, qui consistait essentiellement à maintenir les taux d'intérêt à un niveau peu élevé et à étaler l'amortissement sur de longues périodes, et le succès des efforts faits pour freiner la hausse du coût de la construction, ont limité l'augmentation des loyers des habitations de construction récente et, par conséquent, l'écart entre les taux de loyer. Jusqu'à un certain point, le contrôle des loyers s'est révélé un moyen auxiliaire de cette politique. Comme on l'a vu pourtant, celle-ci a été gravement perturbée par la forte hausse du coût de la construction après l'ouverture des hostilités en Corée. Il a fallu, en 1951, augmenter le montant des subventions au logement et le Parlement a réaffirmé en 1953, avec certaines modifications, sa politique générale en matière de subventions. On a maintenant pour principe d'éviter les hausses de loyer consécutives à l'augmentation des dépenses d'équipement, et cela à l'aide de subventions, tout en autorisant une augmentation des loyers correspondant à celle des frais d'entretien et de gestion. Les milieux officiels suédois ont beaucoup discuté au cours de l'année dernière la possibilité d'augmenter les loyers en général de 3 % durant les cinq années à venir et de compléter cette mesure par l'imposition d'une taxe modique sur l'ensemble du patrimoine immobilier, dont le montant servirait à réduire le coût des constructions nouvelles. Ainsi réaliserait-on un meilleur alignement des loyers. Le Parlement a rejeté ce plan.

Le dernier groupe se compose de l'Allemagne occidentale, de la Finlande, de l'Italie et du Royaume-Uni. L'orientation de la politique des loyers dans ces pays n'est pas encore nettement définie. Comme on l'a vu, l'Italie et la Finlande se trouvent dans une situation assez semblable à celle de la France, étant donné l'ampleur de l'inflation qui s'y est produite. Au Royaume-Uni, où la situation est très différente, divers milieux étudient activement la question, mais les pouvoirs publics n'ont pris aucune décision en ce qui concerne une nouvelle législation, voire même les grandes lignes de

cette dernière. Pour l'instant, les subventions au logement, qui ont été augmentées en 1952, sont encore élevées. Ce n'est qu'en Allemagne occidentale que la pénurie générale de logement demeure aiguë. C'est pourquoi on ne saurait encore envisager de réforme fondamentale de la politique actuelle en matière de loyer. On y apporte de temps à autre de légères modifications. C'est ainsi qu'une proposition de loi sera bientôt déposée en vue d'augmenter les loyers des logements construits avec l'aide de subventions, afin de tenir compte de l'augmentation récente du coût de la construction. Un alignement des loyers des maisons anciennes est apparemment envisagé, et il semblerait que tout le monde soit d'accord pour que l'augmentation des loyers qui en résulterait soit épongée par l'impôt et utilisée pour subventionner les constructions nouvelles. On n'envisage néanmoins aucune modification profonde, et on ne peut encore en espérer.

Il n'est nullement facile de déterminer la mesure dans laquelle les modifications de la politique des loyers effectuées ou envisagées sont conformes aux critères de réforme proposés dans le présent document. C'est maintenant pratique courante, dans presque tous les pays d'Europe occidentale, de modifier fondamentalement les objectifs de la politique des loyers et de rationaliser par conséquent tout le régime de contrôle. Dans beaucoup de pays, on relève le niveau général des loyers, et il se manifeste une tendance à l'uniformisation, ou tout au moins à l'harmonisation de la politique des loyers et de la politique de logement en général. D'ordinaire pourtant, la deuxième de ces tendances n'a pas encore beaucoup progressé. Mais il y a lieu de regretter que l'évolution de la politique des loyers ne se soit pas accompagnée de la mise en vigueur de mesures propres à réduire le coût de la construction et à modifier la politique de crédit, et notamment les taux d'intérêt ainsi que le volume et la nature des subventions. Enfin, des différences considérables existent dans le traitement accordé aux locataires que touche tout particulièrement la forte augmentation des loyers.

On ne saurait proposer de plan généralement valable de réforme de la politique nationale des loyers. On a montré néanmoins qu'il existe des analogies considérables entre les problèmes que doivent résoudre tous les pays étudiés ici. Les solutions envisagées diffèrent naturellement d'un pays à l'autre, comme celles qu'ils peuvent être portés à envisager, mais elles présentent assez de points communs pour donner lieu à un échange international d'informations et de constatations pratiques, utile et riche de leçons. (Fin.)

RENSEIGNEMENTS COMMERCIAUX

De La Rue - Londres :

FORMICA

Solutionne les divers problèmes posés concernant la décoration interne des wagons de chemins de fer...

Le prix initial, conjointement avec les frais d'entretien quasi nuls, font du « Formica Plastique laminé décoratif » un matériau très économique à l'usage. C'est un revêtement statique et inaltérable qui nécessite seulement de temps à autre un simple coup de chiffon pour recouvrer son brillant et par conséquent le temps consacré au nettoyage du matériel roulant est réduit au minimum.

La gamme des couleurs et dessins permet une décoration traditionnelle ou d'un style nouveau.

Une qualité spéciale, dite « Cigarette-Proof », inaltérable aux brûlures de cigarettes, est prévue pour les revêtements horizontaux.

L'application du Formica est simple et peut être exécutée par le constructeur de wagons.

A. ABREZOL

Entretien
d'immeubles
Transformations
Tous travaux
soignés de
plâtrerie-peinture

Rue César-Roux 22 LAUSANNE Tél. 22 86 00

Les grands spécialistes en

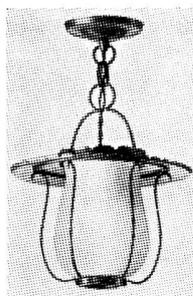
Tapis
Linoléum
Parquet-liège

Plastofloor
Sols en caoutchouc
Sols en Asphalt-Tiles



P. König & Cie.

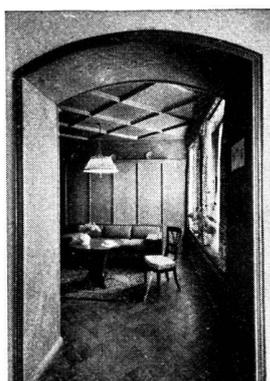
Bâtiment Ciné Rex, Petit-Chêne
LAUSANNE Tél. 22 55 41



Herren s.a.

ÉLECTRICITÉ
H. RANDIN, adm.

Galleries Sainte-Luce - Petit-Chêne 17
Téléphone 22 50 42
LAUSANNE



MENUISERIE ET
ÉBÉNISTERIE
MODERNES
S. A.

LAUSANNE
La Perraudettaz
Chemin du Levant
Téléphone 28 10 21

Travaux soignés en tous genres
Bâtiments, Magasins, Bureaux
Ouvrages d'art
Réparations Transformations