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: 1

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-124261

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: 26.08.2025

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

COMMISSION ÉCONOMIQUE POUR L'EUROPE

LA POLITIQUE DES LOYERS DANS LES PAYS D'EUROPE

1. Introduction

Le blocage des loyers a été institué lors du déclenchement ou dans les premiers temps de la guerre à titre de mesure exceptionnelle. On ne l'a jamais considéré comme devant constituer un élément permanent de la politique du logement [1]. Depuis que les loyers ont été bloqués au début de la guerre, le coût de la construction a augmenté, dans des proportions variables : il a doublé en Suisse et il est septante fois plus élevé en Italie. Les loyers des habitations anciennes ont relativement peu augmenté ; ceux des nouveaux logements se sont accrus dans des proportions considérables malgré d'importantes subventions.

Un ensemble de mesures touchant le logement est maintenant prévu dans la politique sociale et économique de tout pays d'Europe ; on admet généralement que l'habitation est un domaine où l'intervention de l'Etat est justifiée. La pénurie chronique ou fréquente de logements, qui empêche la satisfaction de besoins sociaux généralement reconnus, et le coût élevé de la construction [2] expliquent pourquoi l'on s'attend à voir l'Etat encourager la construction d'habitations et assurer des logements aux couches les plus pauvres de la population à des prix, ou moyennant des loyers, qui soient à leur portée. Il en est en général ainsi quelle que soit l'orientation politique et économique du gouvernement ou la mesure de liberté que le contrôle direct laisse à l'industrie du bâtiment. Dans l'application de leur politique du logement, les gouvernements ont recours à des moyens divers, tels que les mesures visant à rationaliser l'industrie du bâtiment, les subventions directes ou indirectes et l'organisation du marché pour le prêt à la construction. Une politique du logement a deux principaux objectifs : on estime, premièrement que, pour des raisons d'ordre social, il convient de subventionner la construction d'habitations ; et, deuxièmement, que l'intervention de l'Etat permet de diminuer le prix de revient réel de l'habitation. L'une des questions que l'on examine dans le présent document est celle de savoir dans quelle mesure le contrôle, lorsqu'il prend la forme d'un blocage des loyers à un taux sensiblement inférieur à celui qui correspondrait au coût actuel de la construction, va à l'encontre des buts généraux déclarés de la politique du logement.

D'une part, le contrôle des loyers permet de mieux faire obstacle à l'inflation et équivaut à un transfert de revenu des propriétaires aux locataires. D'autre part, du moins dans la forme où il a été appliqué depuis la guerre, ce contrôle tend à faire négliger l'entretien des habitations, à entraîner une mauvaise utilisation des ressources en logements et à influer défavorablement sur le volume des constructions nouvelles. Dans le présent document, on s'efforcera de déterminer la gravité de ces effets dans la pratique. On est loin de savoir si ce sont les avantages ou les inconvénients des politiques actuelles des loyers qui l'emportent, même si l'on tient compte de leurs prémisses et de leurs objectifs sociaux, Il semble que l'on puisse modifier la politique des loyers sans abandonner pour cela les objectifs généraux et largement acceptés énoncés ci-dessus. De plus, des modifications sont maintenant apportées au contrôle des loyers dans toute une série de pays. L'examen des changements déjà opérés, ou qui pourraient l'être, constitue le dernier et le principal objectif de la présente étude.

Afin de pouvoir mener à bien l'enquête dans un laps de temps assez court, on a décidé de la restreindre aux pays suivants : Belgique, Danemark, Finlande, France, Zones occidentales d'Allemagne, Italie, Pays-Bas, Royaume-Uni, Suède et Suisse. Les pays choisis et l'analyse sont ainsi limités à l'Europe occidentale. On a exclu l'Europe orientale, surtout parce que les institutions y sont entièrement différentes, ce qui aurait enlevé son intérêt à une comparaison avec l'Europe occidentale.

La Section II de la présente étude a pour objet de décrire les systèmes existants de contrôle des loyers, notamment en ce qui concerne l'étendue et la rigueur de ce contrôle ; la Section III est consacrée à l'analyse des effets du contrôle des loyers. Dans la Section IV, on s'est efforcé de dégager des conclusions et de formuler une série de suggestions destinées à être examinées par les gouvernements.

La présente étude a été préparée en commun par la Division de l'industrie et la Division des études et des programmes du secrétariat ; on y a largement utilisé les renseignements fournis, et les monographies établies ou approuvées, par les experts des gouvernements ; il convient de mentionner tout particulièrement l'assistance fournie, à titre personnel, par deux rapporteurs, M. Salaün et M. Babey (France). Toutefois, le secrétariat est seul responsable de la présentation des faits, de leur analyse et des conclusions formulées.

(A suivre.)

[1] En Suède, par exemple, la loi sur le contrôle des loyers a été promulguée en 1942. Elle ne devait à l'origine rester en vigueur que pendant une année, mais elle a depuis lors été prorogée d'année en année, la plupart du temps sans amendement, et ses principales dispositions restent toujours applicables.

[2] Le coût réel de la construction semble avoir relativement peu diminué en l'espace de plus d'un demi-siècle, différant en cela du coût réel de production dans d'autres industries importantes, et l'on admet en général qu'il est plus élevé qu'il ne devrait l'être.