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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 70 (1998)

Heft: 5

Artikel: Tolochenaz : réalisation : le retour des jeunes de la commune grâce au subventionnement des loyers

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-129638

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: 14.07.2025

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

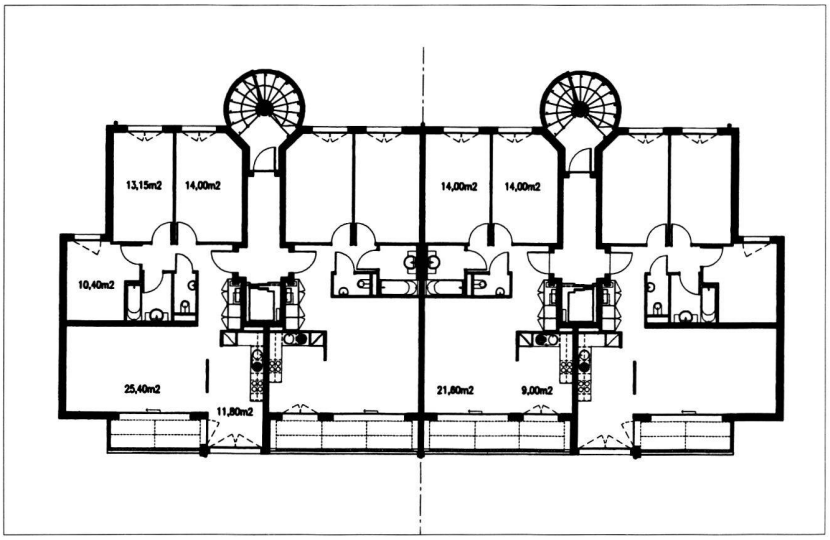
Le **retour des jeunes** de la commune grâce au subventionnement des loyers

à la frontière de St Prex, un immeuble de 16 logements, des 3 pièces et demi et des 4 pièces et demi, situés dans une zone très urbanisée. Les appartements sont tous traversants et donnent sur une terrasse ou sur un balcon. Le projet a été conçu dans l'idée de favoriser le retour des enfants de la commune à des conditions favorables, grâce au subventionnement des loyers. Objectif rempli puisque, à peine sous toit, un tiers des appartements étaient l'objet de réservations. Tout a été loué avant que l'immeuble ne soit habitable.
Le loyer, abaissé de 40% grâce aux subventions communales et cantonales, est particulièrement avantageux avec 876 francs pour un 3 pièces et demi. D'autant que la Confédération a octroyé une aide supplémentaire, à fonds perdus, sur 15 ans.

SUBVENTIONS À DOUBLE TRANCHANT

Toutefois le subventionnement, qui est ici dégressif sur 16 ans, peut avoir des effets pervers. C'est un système conçu pour les périodes d'inflation. Celle-ci compense l'augmentation des loyers due à la diminution puis à la disparition de l'aide.
«En période de déflation cela ne fonctionne plus», admet Philippe Diesbach qui s'occupe du projet repris par la coopérative de Cité Derrière. «C'est pourquoi, selon nos critères, le loyer de mise en valeur doit être au moins 25% plus bas que sur le marché traditionnel, poursuit-il. Quand nous analysons une affaire nous faisons nos calculs en fonction du loyer qui sera en vigueur 11 ans plus tard. Le but est de permettre à une famille de bénéficier d'un loyer attractif. Les immeubles subventionnés ne doivent pas être construits pour donner du travail à une entreprise. Souvent les entrepreneurs utilisent ce système à seule fin de construire en investissant peu de fonds propres.»

COLLABORATION SERREE

Pour obtenir ces aides, les contraintes sont importantes. Il faut une construction de bonne qualité afin de limiter les frais d'entretien, en particulier pendant les dix premières années. Le prix du terrain ne peut dépasser un certain pourcentage du prix de construction, 16% à Tolochenaz si l'on tient compte de sa valeur. Car la coopérative a obtenu le terrain en droit de superficie.
Pour Philippe Diesbach, il n'y a pas de recette miracle permettant d'obtenir des coûts de construction avantageux: «Nous ne nous lançons pas avant que tout soit adjugé. De plus, il est très important de favoriser la communication entre les différents intervenants. Cela implique une concertation entre le maître d'ouvrage, l'architecte, les représentants des locataires, la commune, le canton, c'est un travail d'équipe. A Tolochenaz nous n'avons pas eu recours à une entreprise générale, ce système a sa raison d'être pour les constructions compliquées ou très importantes. Nous avons préféré choisir un architecte et c'est un responsable de la coopérative qui suit le chantier.»

L'immeuble de Tolochenaz est ainsi revenu à 386 le m3. Mais si le coût de la construction a baissé, les loyers aussi. «Même dans ces conditions, extrêmement favorables, il faudrait compter 1300 francs pour un trois pièces et demi. Or les gens sont prêts à mettre au maximum 1100 francs. Ce qui démontre qu'aujourd'hui on n'arrive plus à rentabiliser les loyers d'appartements neufs avec un financement traditionnel», conclut Philippe Diesbach.
MCPP