

Société coopérative d'habitation Lausanne : extraits du rapport d'activité sur l'exercice 1976

Objekttyp: **AssociationNews**

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

Band (Jahr): **50 (1977)**

Heft 7-8

PDF erstellt am: **09.08.2024**

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Direction de la journée: R. Tschäppät, conseiller national, président de la ville de Berne et président ad interim de l'ASPAN.

Langues: allemand et français (traduction simultanée).

Finance d'inscription: 55 fr., y compris le déjeuner (sans les boissons). Paiement à l'inscription au c. c.p. 30-7792.

Inscription à l'adresse suivante: Association suisse pour le plan d'aménagement national, Schänzlihalde 21, 3013 Berne, jusqu'au 31 août 1977.

Modifications de l'ordre du jour réservées.

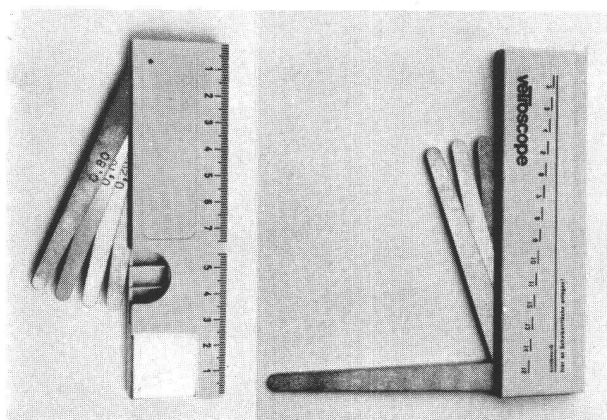
Nous vous invitons cordialement à prendre part à la réunion.

Association suisse pour le plan
d'aménagement national

24

Du nouveau sur le marché

Vetroscope



-ieps-. Dernièrement, les usines suisses EgoKiefer SA ont présenté un instrument universel qui constitue une véritable première mondiale dans le secteur des fenêtres. Le Vetroscope est un instrument de mesure en plastique (assez comparable à une règle à calcul) capable de rendre les plus grands services aux architectes, menuisiers, constructeurs spécialisés dans les fenêtres, conducteurs de travaux, concierges et gérants d'immeubles dans leur activité quotidienne. Le Vetroscope permet de préciser les caractéristiques dimensionnelles d'une fenêtre en un instant. Il permet notamment de mesurer l'épaisseur du verre, la profondeur de la feuillure et même le jeu des rainures à l'aide d'un gabarit à languettes. Instrument maniable et pratique pour le professionnel du bâtiment, le Vetroscope est vendu au prix de 18 fr. 60 (étui compris) directement par EgoKiefer SA, 9450 Altstätten SG.

Société coopérative d'habitation Lausanne

Extraits du rapport d'activité sur l'exercice 1976

Considérations générales

La production de logements, en Suisse, est en recul. Alors qu'on en a construit 82 000 pendant l'année record 1973 et 55 000 en 1975, elle n'a plus été, en 1976, que d'environ 35 000 unités.

Le nombre de ceux qui sont vacants, par contre, s'amplifie. Selon l'OFIANT, il s'élevait, à fin 1976, à 51073, soit 1,86 % de l'ensemble du parc immobilier de notre pays.

Le marché devient ainsi plus fluide. Pas autant, toutefois, qu'on pourrait le souhaiter. Le chiffre indiqué ci-dessus ne traduisant qu'une donnée quantitative du problème, il laisse dans l'ombre l'aspect qualitatif qui, pourtant, est déterminant si l'on veut apprécier la situation en pleine connaissance de cause. En effet, on trouve surtout des logements vides dans les catégories extrêmes: bâtiments de luxe et appartements de peu de confort. Ils sont, au surplus, très souvent situés dans des zones bruyantes ou trop éloignées des lieux de travail. Près de 30 % d'entre eux sont à vendre.

Si l'offre est excédentaire dans certaines villes, agglomérations ou régions, elle ne l'est pas ou presque pas dans d'autres. Une certaine pénurie subsiste donc par endroits.

A Lausanne, les choses se présentent en des termes à peu près identiques.

Le tableau ci-dessous en est l'illustration:

Logements

construits en:	1972	1973	1974	1975	1976
a) Avec l'appui financier des pouvoirs publics	74	264	190	46	243
b) Sans l'appui financier des pouvoirs publics	1259	920	1207	746	376
c) Totaux	1333	1184	1397	792	619
d) Logements démolis ou ayant changé d'affectation	135	87	79	154	149
e) Accroissement net	1198	1097	1318	638	470

Logements vacants:

a) A vendre	84	115	77	130	71
b) A louer	168	178	563	801	932
c) Totaux	252	293	640	931	1003

Nous notons avec satisfaction qu'à Lausanne le pourcentage des logements construits avec le soutien des collectivités publiques prend régulièrement du volume:

1972	5,6 %
1974	13,6 %
1976	39,3 %

Cette évolution est réjouissante. Cependant, comme l'attractivité de nouvelles formes d'aide adoptées par la Confédération et le canton de Vaud n'est, pour l'instant, pas très forte, elle pourrait bien avoir atteint le sommet de sa courbe.

Les dispositions d'application de la loi cantonale sur le logement du 9 septembre 1975 ne sont pas encore édictées. Elles devraient l'être bientôt. Nous les attendons avec un vif intérêt, car le moment nous paraît venu de rendre enfin possible l'application de la loi dans les domaines où l'intervention de l'Etat est souhaitable et attendue.

Nous songeons en premier lieu à l'aide individuelle, qui sera la bienvenue dans les cas où, par exemple, le loyer payé par le locataire d'un appartement rénové avec l'appui des pouvoirs publics excède une part supportable de son revenu.

Il importe, d'autre part, que le canton, en encourageant la modernisation de logements anciens, prenne le relais d'une Confédération qui, pour des motifs d'ordre financier, s'essouffle dans son entreprise. La politique suisse de l'habitat s'est développée en trois phases depuis le début de la Seconde Guerre mondiale jusqu'en 1975. Durant cette période, on a construit 146 684 logements pour lesquels la Confédération a dépensé 845 millions de francs.

La part des logements ayant bénéficié soit de subventions à fonds perdus, soit de contributions à titre d'apport à l'intérêt du capital, représente en moyenne, entre 1942 et 1975, environ 5 % par an de l'ensemble de la production. Une quatrième phase a démarré avec l'entrée en vigueur, le 1er janvier 1975, de la loi fédérale du 4 octobre 1974 encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements. En deux ans, l'aide fédérale a été allouée pour 145 maisons familiales, 46 logements en propriété et 1817 logements à louer, dont 783 sont destinés à abriter des personnes âgées ou des invalides. Actuellement, des demandes portant sur 1721 logements sont en cours d'examen.

La chute des taux hypothécaires devrait avoir des répercussions favorables pour les locataires. C'est normal. Equitable.

La réalité est, hélas! plus morose. En Suisse romande du moins, où propriétaires et gérants d'immeubles invoquent mille prétextes pour ne pas répercuter la baisse des taux sur les loyers. Ce qui nourrit un climat de méfiance dans les milieux de locataires.

Les choses s'amélioreront lorsque l'arrêté du 30 juin 1972 instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif aura été complété par un texte offrant au locataire la possibilité de «contester le loyer comme abusif, devant la Commission de conciliation, en lui indiquant le motif de la contestation, s'il a une raison d'admettre que le bailleur tire un loyer abusif de la chose louée».

E. Bisesti

CARRELAGES-REVÊTEMENTS

MOSAÏQUES - MARBRES

LAUSANNE

Chemin du Boisy 34 Téléphone (021) 36 00 30

CHAUFFAGES TOUS SYSTÈMES

Lausanne

Av. Tissot 2
Tél. (021) 23 32 95



BRAUCHLI SA



Maître ferblantier

QUALITÉ ET TRADITION

ROMANEL-s/Lausanne

depuis un siècle

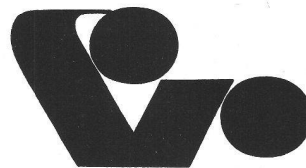
Ferblanterie
Couverture
Entretien
de toitures

Tél. 35 45 56/57

Fabrique de volets à rouleau Fribourg S.A.

1711 Treyvaux

Téléphone (037) 33 14 97



Volets à rouleau
Exécutions: bois,
plastique, aluminium

Stores à lamelles
Exécutions: montage
à l'intérieur et
à l'extérieur
Montage entre
les verres

Succursale de Lausanne

Collonges 19 - Téléphone (021) 37 66 07

Cela sera le cas, en juin prochain, si les Chambres fédérales veulent bien donner à notre régime de protection des locataires des assises plus larges et un contenu plus substantiel.

Activité de la SCHL

Demandes de logements

Elles se font moins pressantes. Elles sont surtout en nette diminution par rapport à l'année précédente: 250 contre 400.

Les inscriptions reçues concernent, dans leur grande majorité, les groupes de Boisy, Pierrefleur et Ouchy I. Nous constatons que les logements dont l'équipement et le confort ne sont pas adaptés au mode de vie d'aujourd'hui ne trouvent que difficilement preneur. D'où l'impérieuse nécessité de les moderniser. Le cas du groupe de Couchirard, où les 16 appartements laissés vacants pendant la durée des travaux de rénovation sont déjà tous reloués, est, dans cette optique, exemplaire.

Logements vacants

Pour la seconde fois depuis 1942, nous avons des logements inoccupés en fin d'exercice.

Nous en comptons 5, soit 0,4 % de l'effectif global, localisés dans les groupes désignés ci-après:

2 de 3 pièces à Romanel

1 de 1½ pièce à Vennes

2 de 2 pièces à Chavannes.

Il s'agit, en l'occurrence, de logements de construction récente, situés à la périphérie de la ville de Lausanne et dont les loyers, bien que ne couvrant pas les charges effectives de l'immeuble, sont relativement élevés. La situation ainsi créée doit être appréciée avec réalisme. Pour l'instant, elle n'est pas alarmante. Elle pourrait le devenir en cas d'aggravation de la conjoncture économique.

Les heures sombres que la SCHL a connues lorsque, au plus fort de la crise immobilière des années trente, elle voyait croître le nombre de ses appartements vacants, doivent rester présentes à l'esprit et nous inciter à agir avec prudence. Nous ferons œuvre de prévoyance en constituant, dès maintenant, les réserves qui nous permettront, le cas échéant, de faire face à nos engagements financiers.

Le rappel du nombre des logements vacants que notre société a recensés tout au long de son existence est, à cet égard, riche d'enseignements:

Année	Nombre	%
1933	7	1,7
1934	24	5,5
1935	33	7,5
1936	23	5,3
1937	23	5,3
1938	24	5,5
1939	18	4,1
1940	3	0,7
1941	5	1,1
1942	1	0,2
...
1975	1	0,1
1976	5	0,4

Le manque à gagner résultant de la situation décrite ci-dessus a été, au total, de l'ordre de 225 000 fr.

Loyers

Notre politique dans le domaine des loyers a été définie dans un article publié en décembre 1976 dans notre bulletin «SCHL-Informations». Nous jugeons opportun d'en reprendre ici les éléments essentiels, en soulignant, tout d'abord, que nous avons toujours fait preuve de modération chaque fois qu'il s'est agi de majorer les loyers en fonction de l'accroissement des frais de capitaux ou d'exploitation. C'est ainsi que nous avons, à maintes reprises, au fil des années, limité le nombre et l'ampleur des hausses; souvent, nous en avons différé l'entrée en vigueur.

Ce qui explique pourquoi les loyers de nos appartements ont, d'une manière générale, progressé moins vite que l'indice des prix et se situent à un niveau très inférieur à la moyenne lausannoise.

Nous avons, d'autre part, régulièrement consacré des sommes extrêmement importantes à l'entretien courant des immeubles et des appartements. Cela, sans avoir jamais notifié, en contrepartie, la moindre majoration du loyer. Ce qui est normal.

Enfin, il convient d'attirer l'attention sur le fait que le rendement des immeubles habités depuis 1970 n'a jamais permis de couvrir intégralement les charges effectives ni de rémunérer les fonds propres. Le manque à gagner a été et est encore compensé par des prélèvements opérés sur le Fonds de péréquation des loyers.

On peut dire, à la lumière de ce qui précède, qu'en ayant renoncé à majorer le loyer dans toute la mesure justifiée par l'aggravation des coûts ou autorisée par une stricte application de la législation en vigueur, nous avons, en quelque sorte, anticipé sur la situation actuelle.

Cela étant exposé, nous nous plaisons à relever que les 234 locataires des groupes de Romanel, Pierrefleur, Chavannes, Valency et Vennes bénéficient déjà ou vont bénéficier de baisses de loyers.

D'autres diminutions de loyers seront décidées en 1977. Mais, comme chaque immeuble constitue un cas particulier, les dispositions à prendre seront naturellement fondées sur l'ensemble des éléments d'appréciation exposés ci-dessus.

Elles ne pourront, de ce fait, avoir un caractère linéaire.

La politique des loyers que nous entendons suivre n'est pas modifiée dans son principe. Comme jusqu'ici, elle demeurera équilibrée, équitable et modérée.

A vendre

Terrain de 2600 m²

en zone d'expansion avenue Casai

Axe Balaxert-Cointrin
avec autorisation préalable.
Hypothèques importantes disponibles -
Opportunité rare pour placement sélectif.

Renseignements sur demande à:
case postale 16 - Petit-Lancy 2.