

La Société coopérative d'habitation Lausanne : rénovation de trois groupes d'immeubles

Autor(en): **Monot, Pierre-Etienne**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **51 (1978)**

Heft 4

PDF erstellt am: **13.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-128083>

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.

Rénovation de trois groupes d'immeubles

Dans le numéro de décembre 1977 de la revue «Habitation», nous avons présenté quatre groupes récents de la SCHL, dont la réalisation s'est échelonnée entre 1972 et 1976.

Aujourd'hui, nous voulons présenter une autre facette des activités de la SCHL: il s'agit de la rénovation de certains groupes d'immeubles, qui comptent parmi les plus anciens de la société: ce sont le groupe de Cour, construit en 1926, celui de Couchirard en 1932, et celui d'Ouchy II, en 1933, soit au total 239 logements. Les informations de cet article nous ont été aimablement fournies par Bernard Meizoz, président de la SCHL, qui nous a fait visiter les trois groupes, ainsi que plusieurs appartements.

Ces 239 logements, construits avant la guerre, représentent en fait plus de la moitié du patrimoine immobilier de la SCHL tel qu'il se trouvait constitué en 1945, puisqu'il comptait alors 438 logements. Rappelons qu'aujourd'hui, la SCHL possède environ 1260 logements, dont à peu près le tiers est âgé de plus de 40 ans.

Pourquoi rénover?

Ces bâtiments ont vieilli, leur équipement sanitaire est devenu désuet, et le niveau de confort n'est plus adapté aux standards actuels: ainsi les cuisines n'étaient pas équipées, et les cages d'escaliers non pourvues d'ascenseurs, ce qui posait, pour deux des groupes, de gros problèmes aux personnes âgées: il faut mentionner que 60% des habitants de ces trois groupes sont âgés de plus de 60 ans. La SCHL s'est trouvée confrontée à des difficultés de plus en plus grandes pour relouer ces appartements vieillis, si bien qu'il fallait prendre une décision:

- soit conserver les immeubles dans leur état actuel, et les laisser devenir de moins en moins accueillants;
- soit les démolir, et reconstruire à la place des logements nettement plus chers (120 000 fr. par logement environ), donc inaccessibles pour plusieurs des habitants actuels;

— soit encore les rénover, d'une manière suffisamment complète pour les réadapter aux exigences d'aujourd'hui, tout en permettant aux locataires de pouvoir continuer à vivre dans leur environnement habituel.

Le Conseil d'administration de la SCHL a opté pour la rénovation complète de ces trois groupes, dans l'optique de maintenir dans le meilleur état le patrimoine immobilier de la société.

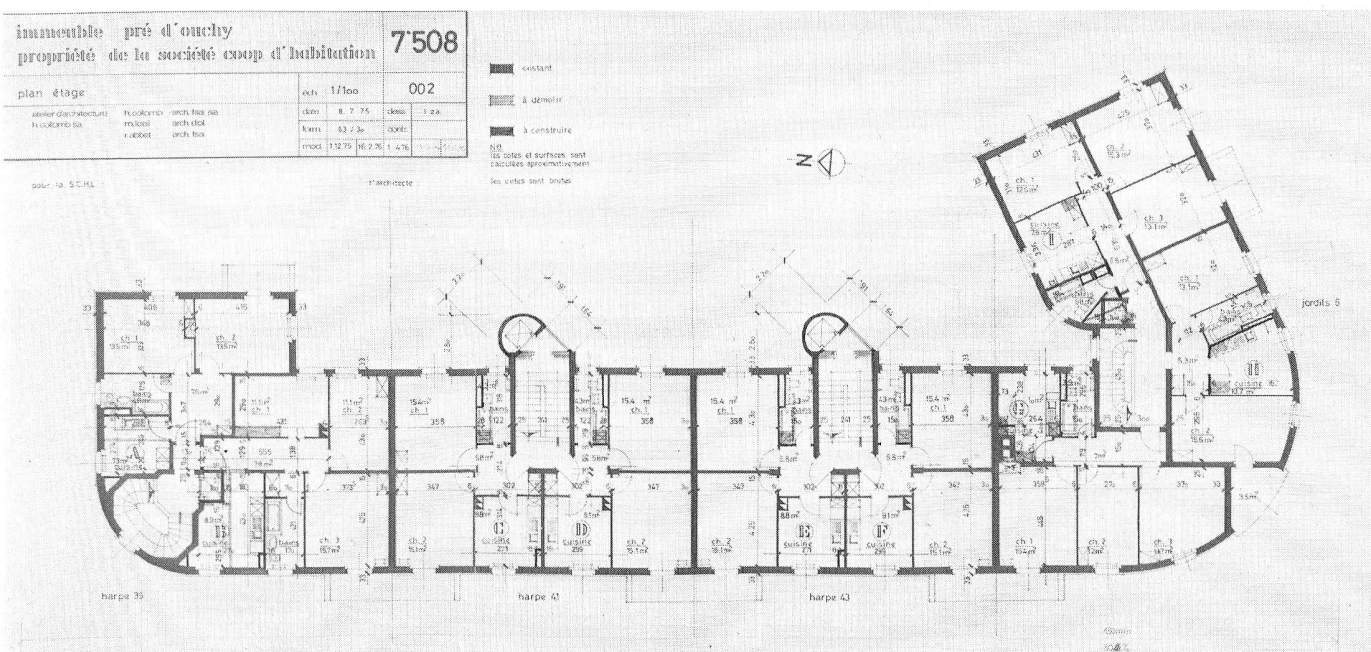
Les habitants

La rénovation d'un immeuble est une œuvre importante: le chantier fait du bruit, de la poussière, les planchers sont éventrés pour laisser passer les ascenseurs et les nouvelles tuyauteries, bref, on conçoit bien les difficultés que cela peut occasionner pour les habitants menacés d'une telle rénovation.

La SCHL s'y est prise avec doigté, et n'a pas manqué d'associer les locataires à l'élaboration du projet définitif, trois à quatre mois avant le début des travaux. En effet, lors d'une assemblée des habitants, la SCHL a présenté les avant-projets des architectes, en présence de ceux-ci, alors qu'il était encore possible d'intervenir et d'apporter des modifications. Les plans ont été présentés, ainsi qu'une estimation des coûts et de leur répercussion sur les loyers. Les locataires ont émis un certain nombre de remarques judicieuses, qui ont été prises en compte par les architectes; par exemple, ils ont demandé que des compteurs individuels d'eau chaude soient installés, de manière à pouvoir mesurer la consommation de chacun; il en a été tenu compte, ainsi que sur d'autres points encore.

Au cours de cette séance d'information, des assurances ont été données aux locataires: personne ne serait obligé de quitter son logement à cause des hausses de loyer résultant de la rénovation. Si les charges devaient apparaître trop lourdes pour certains, des mesures seraient prises par la SCHL pour

Le groupe d'Ouchy, plan après rénovation. On notera l'intéressante disposition des ascenseurs extérieurs.



les rendre acceptables, en faisant intervenir la nouvelle loi cantonale sur le logement, ou les dispositions communales d'aide au logement. En outre, il a été annoncé que personne ne serait délogé définitivement à cause des travaux: il était prévu de vider tous les appartements, montée par montée, pour une période d'environ deux mois: pour éviter que les locataires ne vivent dans un chantier permanent, tous devraient quitter provisoirement leur appartement: un logement de remplacement leur serait fourni, soit dans le même groupe, soit dans un autre quartier, pour la durée des travaux, et au même prix que leur ancien logement. De plus la SCHL annonçait qu'elle prendrait à sa charge les frais de déménagement, aller et retour; si bien que tous les locataires, sauf un, sont revenus dans leur quartier, dans leur logement. Pour permettre aux locataires de s'en aller provisoirement habiter dans une autre montée, la SCHL avait constitué un volant, une réserve d'appartements vides en évitant de les louer, de nombreux mois avant le début des travaux. Enfin, quatre logements à Couchirard ont été désaffectés: ils se trouvaient au rez-de-chaussée, en bordure de l'avenue de Morges, très circulante, et à côté de feux rouges, cause de bruit et de pollution; ils ont été remplacés par des locaux commerciaux.

Nature des travaux

L'énumération des travaux entrepris fera comprendre pourquoi il était nécessaire que les locataires quittent temporairement leur logement:

- installation d'ascenseurs dans chaque montée;
- production centrale d'eau chaude (jusqu'alors boilers individuels);
- pose de nouvelles colonnes pour l'arrivée du gaz naturel;
- réfection des salles de bain: baignoire murée, lavabo, armoire, faïence sur 130 cm. de hauteur;
- réfection des cuisines, avec installation d'un équipement moderne, bloc-évier, armoire frigorifique, meubles agencés;
- réfection des chambres: peinture, papiers peints au choix des locataires, et, dans certains cas, réfection des planchers en bois qui grinçaient;



Salle de bains:
avant et après rénovation

Photos Rizzetto

coop
OK
LEMAN

VOTRE
FOURNISSEUR
POUR ...

- * HUILE DE
CHAUFFAGE
- * ESSENCE -
DIESEL
- * CHARBON -
BOIS

OK COOP LEMAN

**COMBUSTIBLES
ET
CARBURANTS**

1020 RENENS 2
(021) 34 47 82

- ravalement des façades;
- révision des toitures (à Couchirard, plus de 150 000 fr., de couverture et de ferblanterie);
- création de places de jeux pour les enfants, et de garages pour les vélomoteurs des adolescents (pour éviter les pétarades dans les cours);
- renouvellement des plantations extérieures;
- remplacement de la chaufferie, avec nouvelles installations au gaz naturel: toutefois les chaudières à mazout ont été conservées, de manière à pouvoir faire un bilan comparé au bout de deux ans, et en tirer une décision appropriée;
- pour le groupe de Cour, toutes les fenêtres ont été remplacées par des vitrages doubles.

Coût, financement, loyers

Le coût total de ces rénovations est de 8 500 000 fr. environ. Pour 239 logements, cela donne un coût moyen d'à peu près 35 000 fr. par logement; c'est un chiffre tout à fait raisonnable: en Suisse alémanique, pour des travaux de même ampleur, il faut compter 40 000 à 45 000 fr. par logement (selon O. Nauer, conseiller national, dans «Habitation» N° 10/1977).

Le financement est assuré avec l'aide de la Confédération, en vertu de la loi de 1974, qui prévoit un système de prêts remboursables sur vingt-cinq ans, ce qui permet d'abaisser le coût initial du loyer rénové d'environ 23%; ensuite viennent des hausses annuelles de 3%, pendant vingt-cinq ans, jusqu'au remboursement intégral des avances de la Confédération. Il vaut la peine de signaler que la campagne fédérale d'aide à la rénovation est pratiquement terminée: elle a permis la rénovation d'environ 11 000 logements.

En ce qui concerne les loyers, la hausse moyenne est d'environ 64%. Ainsi, pour un logement de 3 pièces à Couchirard, au 5^e étage:

- loyer mensuel avant rénovation: 210 fr.;
- loyer mensuel après rénovation: 366 fr.: c'est une hausse de 156 fr., soit 74%.

Un autre exemple dans le même groupe, pour un appartement de 2 pièces au premier étage:

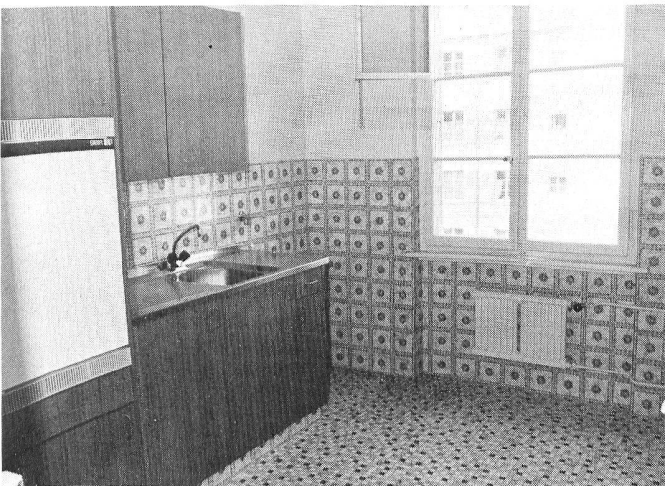
- loyer mensuel avant rénovation: 158 fr.;
- loyer mensuel après rénovation: 252 fr.: c'est une hausse de 94 fr., soit 59%.

L'introduction des ascenseurs a permis de mieux échelonner les loyers en fonction de l'étage: en effet, pour le même 2 pièces au dernier étage, les chiffres sont les suivants:

- loyer mensuel avant rénovation: 158 fr.;
- loyer mensuel après rénovation: 275 fr.: c'est une hausse de 117 fr., soit 74%.

*Une cuisine:
avant et après rénovation*

Photos Rizzetto



*Groupe de Couchirard:
la cour avant et après rénovation*

Photos Rizzetto

Ainsi, on le voit, bien que les loyers aient subi des hausses sensibles, le prix de location d'un logement reste cependant nettement inférieur aux prix qui sont pratiqués sur le marché du logement.

Conclusion

Pour conclure, nous voulons revenir sur un point très positif: c'est que les locataires ont tous eu la possibilité de revenir dans leur logement rénové; tous, sauf un, ont saisi cette occasion. En effet, dans les trois groupes rénovés, la population est âgée: 60% des habitants ont plus de 60 ans. On conçoit bien le déracinement qu'aurait entraîné pour eux une rénovation à caractère spéculatif, comme on en voit trop sur le marché du logement; la SCHL n'a pas failli à son rôle social. D'autre part, il faut relever la pression à la baisse sur les loyers qu'entraîne une rénovation à but non lucratif, face aux opérations spéculatives qui ont pour but plus une «rénovation» du capital qu'une amélioration réelle du cadre de vie des habitants.

Certes, ces appartements, bien que parfaitement rénovés, ne correspondent pas entièrement aux standards actuels: il y manque notamment une pièce de séjour de vastes dimensions, telle qu'on la trouve dans les logements modernes: mais c'est là un témoignage historique du long effort qui a été entrepris depuis les années 20 pour l'amélioration du logement de la classe ouvrière.

Pour le reste, et en particulier pour l'isolation phonique, les locataires n'ont aucun sujet de plainte: cela atteste de la qualité et du soin apporté aux constructions coopératives il y a quarante ans. Il est vraisemblable que dans trente ou quarante ans, le problème se posera à nouveau quant au sort de ces immeubles, qui auront alors plus de 80 ans: répondront-ils encore suffisamment aux exigences futures? Pour aujourd'hui, la SCHL a choisi la meilleure solution: entretenir et rénover le patrimoine immobilier ainsi que le cadre de vie des coopérateurs.

Pierre-Etienne Monot.