

# Le logement Salubre, à Lausanne

Autor(en): **Hermenjat, Renée**

Objektyp: **Article**

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

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

Heft 11

PDF erstellt am: **09.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-128123>

## **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.

# Le Logement Salubre, à Lausanne

Quarante-cinq immeubles subventionnés sur le territoire de la commune, 2800 personnes occupant 1323 appartements, telle est la dimension de cette société coopérative d'habitation fondée en 1936. Son capital social est de 50 000 fr., libéré par la commune de Lausanne.

Le but du Logement Salubre est de mettre sur le marché des appartements destinés à des gens disposant de revenus relativement limités.

Considérant l'aspect social de cette clientèle de locataires, il n'est pas demandé à ceux-ci de souscrire des parts sociales ni de constituer des dépôts de garantie.

Les locataires représentent un large éventail de classes sociales, puisque leurs ressources mensuelles varient de 700 fr. (personnes âgées ne disposant que de l'AVS) à 3000 fr. (fonctionnaires).

Le Logement Salubre peut pratiquer des prix de loyer très bas:

- 1 pièce Fr. 100.— à 150.— par mois
- 2 pièces Fr. 220.— à 260.— par mois
- 3 pièces Fr. 230.— à 280.— par mois
- 4 pièces Fr. 290.— à 360.— par mois

A Praz-Séchaud, construction la plus récente, le prix de 4 pièces se situe à environ 450 fr. par mois. Tous les prix indiqués ci-dessus comprennent la finance de chauffage et d'eau chaude.

Ces prix sont possibles grâce à l'appui financier des pouvoirs publics, sous forme:

- d'un terrain gratuit mis à disposition par la commune, en vertu d'un droit de superficie;
- de subventions à la construction;
- de prise en charge d'intérêts permettant un abaissement permanent des loyers.

(Voir à la fin de ce texte un extrait du bilan de la Société au 31 décembre 1977.

## Une administration à visage humain

Quoi de plus rébarbatif qu'une gérance d'immeuble? Cependant, la formule coopérative à but social ayant évacué la notion de profit, tout devient possible. L'administration et la gestion demandent aux responsables d'authentiques qualités humaines. Environ 20% des locataires du Logement Salubre représentent une tranche de la population lausannoise particulièrement démunie, et pas seulement financièrement. Le Logement

Salubre est souvent la dernière possibilité de se loger pour certains malchanceux.

De ce fait, les complications et les imputations ne manquent pas. Les récriminations non plus. Il faut avoir la patience d'écouter les locataires, soit au téléphone, soit de visu, apaiser, arranger, composer, faire preuve de psychologie pour distinguer le quémandeur professionnel du brave homme en difficulté. Dans certains cas, le loyer peut être différé, sans intérêt, en attendant des jours meilleurs. Cependant, le Logement Salubre ne peut faire cadeau des sommes dues. Pour les cas insolubles, le Logement Salubre collabore efficacement avec la Sécurité sociale pour éviter les mesures extrêmes, comme l'expulsion, qui peut être ressentie de façon dramatique par la famille concernée.

## Etat du marché du logement

Une réelle détente se fait sentir, en général, dans ce domaine. Les causes sont connues: le départ des étrangers contraints de regagner leur pays au moment de la récession, et aussi le fait que bien des jeunes, qui au temps de la haute conjoncture prenaient un studio indépendant avant leur majorité, ne peuvent plus se le permettre maintenant, etc. Mais en ce qui concerne le Logement Salubre cette détente n'est que théorique: il n'y a pas d'appartements vacants actuellement, mais on n'a plus qu'un, deux ou trois candidats pour un appartement qui se libère, contre quatre, cinq et six auparavant. Beaucoup de budgets sont très serrés. Comme l'indiquent les chiffres mis en évidence par le Mouvement populaire des familles, 21% des chefs de famille ont été ou sont atteints par le chômage depuis 1974, soit un cinquième de la population, mais un tiers des ouvriers. Les loyers sont calculés au plus juste. Quelques francs par mois, en plus ou en moins, cela compte pour un minimum vital. De même la finance d'eau chaude: elle est calculée avec une bonne marge de sécurité, ce qui permet non seulement d'éviter les mauvaises surprises en fin de comptes, mais de retourner une moyenne de 100 à 150 fr. à chaque locataire, à la période des vacances, formule très appréciée par tous.

## Le parc immobilier du Logement Salubre

La moitié des immeubles du Logement Salubre date de plus de vingt-cinq ans. Malgré les moyens limités de la société, il a été possible de les entretenir norma-

lement. C'est à ce prix qu'aucun logement n'est actuellement vacant.

Quelques bâtiments sont situés en pleine ville, mais la majorité d'entre eux sont implantés dans la proche banlieue. Toutes les constructions sont dotées des équipements répondant aux besoins actuels. Cependant, les derniers immeubles construits entre 1966 et 1970 ont été équipés d'un confort plus moderne. Citons en exemple l'immeuble de Praz-Séchaud qui abrite 169 familles. Particulièrement bien situé, près d'une forêt, il est bien conçu, les qualités humaines ont pu s'y épanouir. Les locataires ont réalisé eux-mêmes une forme d'animation pour les enfants, dans une vieille maison, «Les Boveresses». Une vie de quartier authentique a ainsi pu se développer, favorisant les échanges et les contacts humains.

Dans l'ensemble des bâtiments, la répartition par grandeur d'appartement est équilibrée. Une exception toutefois à cette règle: l'immeuble de la rue de la Borde 45-49, qui abrite 101 logements d'une chambre, loués à des personnes âgées, économiquement faibles, vivant seules. Cette construction répondait, au moment de sa réalisation, à une nécessité impérieuse: insuffisance à Lausanne d'appartements d'une chambre à loyer bas. L'expérience démontre cependant que cette solution n'est pas des plus heureuses. En effet, des vieillards solitaires et démunis, souvent en mauvaise santé, n'ayant d'autre horizon que des personnes dans la même situation, souffrent de ce genre de ségrégation. Psychologiquement et financièrement, il n'est pas possible de remédier aux inconvénients de ce genre d'immeuble. La seule éventualité serait de trouver une personne compétente, susceptible d'animer cette communauté.

## Importance de la recherche en matière de logement

Les grands ensembles de béton sont maintenant reconnus comme facteurs psychogènes: les mères ne peuvent surveiller leur enfants depuis le huitième étage — chacun s'isole dans son alvéole de béton. On estime que l'apparition de l'ascenseur anéantit d'un seul coup 60% des possibilités de contacts humains dans les immeubles. Puisqu'il est quasi impossible de corriger les erreurs commises, essayons d'améliorer autant que possible les projets futurs.

Signalons que la Suisse est le second pays (après la Hollande) à disposer d'un laboratoire de recherche en architecture, à Dgrigny. Ces recherches ont

abouti à des réalisations intéressantes, comme celle de Praz-Séchaud (Société Le Logement Idéal) où les appartements, prolongés par des terrasses gazonnées, permettent aux locataires de retrouver une certaine dimension humaine favorisant la communication.

La recherche est chose ardue pour deux raisons:

- difficulté d'évaluer les besoins futurs, qualitatifs et quantitatifs;
- impossibilité réelle pour les locataires actuels de définir leurs propres besoins en matière d'habitat.

Un étudiant en architecture avait entrepris une enquête auprès des locataires pour essayer de connaître leurs besoins, leurs aspirations. Au moyen de plans mobiles, de maquettes, il essayait de leur faire exprimer leurs souhaits. Peine perdue.

Pourquoi ce blocage? L'instinct de l'habitat chevillé au cœur de l'homme depuis la nuit des temps se serait-il perdu dans les conditions artificielles où il vit? Comme certains oiseaux captifs qui perdent jusqu'à l'instinct de bâtir leur nid puis de couvrir...

La recherche en architecture devrait être complétée par des recherches en psychologie. C'est ce qu'a déjà tenté J. Piccard.

### Rénovation d'immeubles anciens

Construit en 1935, l'immeuble de la rue Cheneau-de-Bourg, à Lausanne, compte 51 appartements. Tous les locataires sont âgés. Certains vivent là depuis l'époque de la construction.

Vétuste, ne disposant pas d'ascenseur, équipement sanitaire insuffisant, colonnes d'eau en très mauvais état, il fallait rénover sérieusement.

Un devis de 2 250 000 fr. fut établi, le Logement Salubre apportant 250 000 fr. de fonds propres.

Le directeur du Logement Salubre, M. J.-P. Follonier, prit la peine de visiter les 51 locataires, un par un, pour leur démontrer:

- qu'ils pourraient continuer de résider dans l'immeuble après les travaux;
- que le loyer serait adapté de façon supportable;
- qu'ils seraient aidés pour le déménagement aller et retour (les locataires étant logés temporairement, durant les travaux, dans des appartements vides d'un immeuble voisin).

Les travaux réalisés, une entrée après l'autre, ont duré dix-huit mois. La Sécurité sociale collabora efficacement en mettant du personnel à la disposition des locataires pour les aider à déménager dans les deux sens.

Aujourd'hui, tous les locataires ont regagné leur appartement remis à neuf: tapisseries, vernis, sols, cuisine bien équipée, salle de bains modernisée, avec un lavabo, etc., et surtout, merveille des merveilles: un ascenseur. Cette nouveauté a permis, en particulier, à une vieille dame, cloîtrée chez elle depuis dix ans par une arthrose sévère, de sortir, d'aller faire ses courses, de reprendre goût à la vie.

A la Cheneau-de-Bourg, le prix des



*Chemin de Montelly 61*



*Chemin de Praz-Séchaud 2-4-6*



*Chemin de Praz-Séchaud 1-9*

loyers a passé de 147 fr. à 224 fr. par mois pour un appartement d'une chambre, et de 198 fr. à 301 fr. pour un appartement de deux chambres. Ces prix comprennent la finance provisoire d'eau chaude et de chauffage. Ces chiffres restent nettement inférieurs à ceux des logements neufs, grâce à l'aide fédérale obtenue, laquelle permet un abaissement du nouveau loyer d'environ 30%.

Dans les cas où les locataires ne pouvaient pas assumer une augmentation de loyer, il a été possible d'obtenir pour eux une aide financière de la Sécurité sociale. Il est de toute manière préférable d'éviter un déracinement néfaste aux personnes âgées.

**La rénovation des anciens immeubles est d'actualité**

Une rénovation bien conduite est rentable pour les raisons suivantes:

- pas de terrain à acheter,
- pas de frais de démolition,
- pas de frais de gros œuvre,
- presque toujours situés au cœur des villes, les appartements se louent à coup sûr,
- les terrains, bien situés, ont pris de la valeur,



*Chemin d'Entre-Bois 30-32-34*



*Chemin de Montelly 59*



*Chemin d'Entre-Bois 46-50*



*Chemin de la Prairie 14-16*



*Chemin de Florency 7-9*

— l'ancienne dette est en général amortie et le promoteur peut obtenir une hypothèque en premier rang.

Surtout la rénovation d'anciens immeubles permet de redonner vie aux anciens quartiers conçus à la dimension humaine. Elle évite le déracinement des personnes âgées qui vivent là depuis très longtemps. Plus humains que les grands ensembles fonctionnels, les familles y sont plus heureuses.

### Une réalisation à l'étude

Au chemin du Martinet 5-7-9-11, des travaux de rénovation vont débiter prochainement. Bien qu'il ne soit pas possible de prévoir des ascenseurs pour ces bâtiments de quatre étages, les travaux seront conduits dans un même esprit que ceux réalisés à la Cheneau-de-Bourg. Ces rénovations entraîneront une majoration des loyers d'environ 50 %, compte tenu de l'aide fédérale sollicitée.

### La raison d'être du mouvement coopératif

Bien qu'il ait changé de visage depuis son essor au début du siècle, le mouvement coopératif en matière d'habitation conserve toute sa raison d'être. Aucune société privée ne pourrait, ne voudrait réaliser de telles prouesses financières dans le seul intérêt des locataires.

On a dit du mouvement coopératif qu'il était à la recherche d'un second souffle. Certes, les conditions actuelles ne sont pas favorables à la réalisation de grands projets.

Cependant, des sociétés coopératives comme Le Logement Salubre sont indispensables, puisque leur travail persévérant, désintéressé et novateur tend encore et toujours vers l'amélioration du logement, et donc de la qualité de la vie.

**Renée Hermenjat**



Rue de la Borde 45-47-49



Route de Berne 13

### Chiffres extraits du bilan au 31 décembre 1977

	Actif	Passif
Valeur des immeubles	45 000 000.—	
Capital social		50 000.—
Réserve légale		70 000.—
Fonds d'amortissement		5 918 000.—
Provision pour entretien		1 670 000.—
Emprunts hypothécaires		36 646 000.—
Loyers encaissés d'avance		270 000.—
Compte de chauffage et d'eau chaude		215 000.—
Passifs transitoires		161 000.—
	<hr/>	<hr/>
	45 000 000.—	45 000 000.—
	Charges	Produits
Loyers des appartements		3 364 000.—
Loyers des commerciaux, garages et parcs		395 000.—
Rétrocessions d'intérêts		481 000.—
Autres produits		87 000.—
Charges financières	1 845 000.—	
Charges d'exploitation	2 236 000.—	
Attribution à la provision pour entretien	221 000.—	
Bénéfice	25 000.—	
	<hr/>	<hr/>
	4 327 000.—	4 327 000.—

### Liste des immeubles et adresses

Chemin de Montolivet 18  
 Chemin de Praz-Séchaud 1-9, 8-12, 2-6  
 Avenue de France 81-83-85  
 Chemin d'Entre-Bois 11  
 Route du Pavement 41 à 63  
 Cheneau-de-Bourg 2 à 8  
 Chemin du Martinet 5 à 11  
 Chemin de la Prairie 10 à 20  
 Chemin de Mémise 7  
 Route Aloys-Fauquez 89  
 Avenue du Mont-d'Or 47-49  
 Chemin des Sablons 5-7  
 Chemin du Capelard 1-3  
 Chemin de Florençy 7-9  
 Chemin de Praz-Berthoud 2 à 10  
 Rue des Crêtes 26-28  
 Rue de la Borde 45 à 49  
 Chemin d'Entre-Bois 30 à 34  
 Route de Berne 9 à 13  
 Chemin de Chandieu 28 à 38  
 Chemin de Montelly 59-61, 63-65, 74-76  
 Chemin de la Forêt 7 à 15  
 Chemin d'Entre-Bois 42 à 50