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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 52 (1979)

Heft: 9

Vereinsnachrichten: Société coopérative d'habitation Lausanne : extraits du rapport d'activité sur l'exercice 1978

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: 12.07.2025

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

Société coopérative d'habitation Lausanne

Extraits du Rapport d'activité sur l'exercice 1978

Considérations générales

Mesdames et Messieurs,
La production de logements en Suisse est en légère reprise. On en a construit, en 1978, un peu plus de 33000 contre 32297 en 1977. Il serait souhaitable, à l'avenir, d'aller au-delà de ces chiffres. Selon l'Office fédéral du logement, 37000 nouveaux logements seraient nécessaires chaque année pour couvrir, jusqu'en 1990, les besoins créés par l'évolution démographique, la baisse de la densité d'occupation, les démolitions et changements d'affectation.
Ces prévisions sont fondées sur une progression régulière et modérée de la croissance économique. Un ralentissement de la conjoncture aurait sans doute pour effet de les remettre en question.
A Lausanne, contrairement à la tendance générale, le nombre des appartements mis sur le marché est en net recul. Le tableau ci-après renseigne à ce sujet:

Logements construits en:	*1974*	*1975*	*1976*	*1977*	**1978**
– *Avec* l'appui financier des pouvoirs publics	190	46	243	32	**0**
– *Sans* l'appui financier des pouvoirs publics	1207	746	376	448	**146**
Totaux	1397	792	619	480	**146**
– Logements démolis ou ayant changé d'affectation	79	154	149	169	**81**
Accroissement net	1318	638	470	311	**65**

L'éventail des logements vacants s'est rétréci. Dans les communes de plus de 2000 habitants on en a recensé 21903 (1,08%) contre 30759 (1,53%) douze mois plus tôt.
On a observé le même phénomène dans le canton de Vaud: 3692 (4682) logements représentant le 1,5% (1,99%) de l'effectif total étaient annoncés comme inoccupés à fin 1978.
Dans la capitale vaudoise, par contre, la courbe s'est à peine modifiée:

Logements vacants:	*1974*	*1975*	*1976*	*1977*	**1978**
– A vendre	77	130	71	86	**35**
– A louer	563	801	932	856	**941**
Totaux	640	931	1003	942	**976**

Par comparaison avec les cinq villes de plus de 100000 habitants la situation y est apparemment plus favorable. La statistique le démontre:

Localité	*Logements vacants* *Nombre*	*%*
Zurich	111	0,07
Berne	187	0,27
Genève	609	0,71
Bâle	834	0,91
Lausanne	976	1,55

Ces données ne doivent toutefois pas faire illusion. A Lausanne comme ailleurs, la location de ces appartements demeure trop onéreuse pour une grande partie de la population. Pour s'en convaincre, il suffit de savoir, par exemple, que les loyers nets des 28 appartements de 4 pièces disponibles au 31 décembre 1978 se situaient entre Fr. 685.– et Fr. 1460.–.
Autre fait à signaler: l'offre n'est pas ajustée aux besoins des familles. Elle porte principalement sur des appartements de 1 et 2 pièces: 62% dans le canton; 77,5% à Lausanne.
La politique fédérale du logement est à un tournant.
La loi du 7 octobre 1974 n'a pas rencontré l'écho que l'on pouvait imaginer ou espérer à l'époque où elle a été votée.
Il n'est pas inutile de rappeler qu'elle vise notamment à obtenir un loyer initial inférieur à celui qui résulterait des coûts effectifs. Pour réaliser cet objectif il faut, d'une part, que la Confédération accorde un prêt permettant de couvrir la différence entre les charges réelles et les loyers réduits et, d'autre part, que l'on soit disposé à accepter une majoration annuelle des loyers de 3% pendant vingt-cinq ans, de manière à pouvoir rembourser au terme de cette période la dette ainsi contractée. Ce taux devait correspondre, dans l'esprit des auteurs de la loi, à la progression supputée du produit national brut (PNB).
Ce système a été conçu en un moment où la question du logement se posait en d'autres termes qu'aujourd'hui.
Depuis 1975, la situation économique s'est profondément dégradée, des dizaines de milliers de travailleurs immigrés ont dû quitter le pays, l'inflation a été pratiquement jugulée. Enfin, la fragilité de notre approvisionnement en énergie est apparue en pleine lumière. Il faut savoir, à ce propos, que près de 40% du total de l'énergie consommée sert au chauffage des bâtiments et que les possibilités d'économiser l'énergie sont trois fois plus grandes dans le chauffage que dans les transports. On doit admettre, dans ces conditions, que l'assainissement thermique des bâtiments existants revêt une importance capitale.
Pour les raisons exposées ci-dessus, la loi de 1974 n'est plus adaptée aux circonstances. Elle ne l'a jamais été pleinement.
Le décompte des logements ayant bénéficié d'une promesse d'aide fédérale depuis l'entrée en vigueur de la loi étaye ce propos:

Catégorie de logements	*1975*	*1976*	*1977*	*1978*	**Total**
Appartements à louer	210	824	579	574	**2187**
Appartements ou maisons familiales en propriété	8	183	435	382	**1008**
Appartements pour personnes âgées et invalides	131	662	520	563	**1876**
Totaux	349	1669	1534	1519	**5071**

Comme on le voit, cette loi n'a guère pesé sur le cours des choses. Sa révision s'impose. Il s'agirait, en l'occurrence, de définir les tâches supplémentaires que la Confédération pourrait assumer dans le domaine de la politique du logement, de concevoir un nouveau système d'abaissement des loyers et de prendre en compte l'ensemble des exigences relatives à la gestion thermique des bâtiments.
L'abondance des capitaux en quête de placements a exercé, en 1978, une forte pression à la baisse sur les taux d'intérêt.
Le prix des hypothèques est exceptionnellement favorable. Il se rapproche de celui que nous avons connu entre 1945 et 1964:
4% dès le 1er juillet 1979 contre
3½%/3¾% durant la période précitée.
Cette évolution n'a pas eu, jusqu'ici, d'influence marquée sur le niveau des loyers. L'Office fédéral de l'industrie, des arts et métiers et du travail (OFIAMT) nous révèle en effet que, de mai à novembre 1978, l'indice n'a fléchi que de 0,5%. Les appartements construits en 1947 et ultérieurement ont connu une diminution moyenne de 1,1%; pour ceux mis sur le marché avant 1947 la diminution n'a été que de 0,1%.
Sur les 100000 loyers observés par l'OFIAMT, 73% n'ont pas bougé, 5% ont accusé une hausse et 22% seulement ont été réduits.
Ces chiffres expliquent la faible variation de l'indice des loyers. La stabilité dont celui-ci est le reflet semble bien indiquer qu'il était plus facile et plus confortable de s'adapter à la hausse de l'intérêt hypothécaire que de le suivre dans sa chute.

Activité de la SCHL

Administration

Assemblée générale — Le 2 juin 1978, les rapports du Conseil d'administration et de la Commission de gestion ont été approuvés à l'unanimité par une assemblée générale bien revêtue, attentive et participant activement à la discussion.
Malgré la désescalade des taux d'intérêt, la rémunération du capital social a été maintenue à 5%.
L'assemblée a pris acte avec satisfaction des améliorations apportées à la revue «Habitation». Jeune et aérée dans sa présentation, plus riche dans son contenu, cette publication semble bien avoir suscité un regain de faveur chez ses lecteurs.
Sociétariat — Nous avons accueilli 150 nouveaux membres et enregistré 111 décès et démissions. Nous comptons ainsi 2851 sociétaires contre 2812 une année auparavant.
Le nombre des sociétaires *non* locataires s'élève à 1580. Il dépasse de plus de 300 celui des locataires. C'est probablement un cas peu fréquent en Suisse. Une telle situation avait sans doute un aspect positif à une époque où il y avait pénurie de capitaux et où nous avions régulièrement des logements neufs à offrir aux personnes inscrites. Aujourd'hui, l'intérêt que nous avons à élargir le cercle de nos adhérents est moins évident. Une démarche désormais plus réservée dans ce domaine paraît donc se justifier.

Demandes de logements
Nous avions le privilège, au 31 décembre 1978, de n'avoir aucun appartement vacant. A la même date, 371 candidats à l'un de nos logements figuraient sur nos listes d'attente, soit 31 de plus qu'en 1977 et 121 de plus qu'en 1976. Cette évolution n'est pas tout à fait inattendue. Elle s'explique en partie par un certain resserrement du marché immobilier. On peut aussi penser que le pouvoir d'attraction du système coopératif est toujours vivace.

Chauffage et eau chaude
Le coût du chauffage prend des valeurs chaque année plus importantes:
Fr. 852555.— en 1977/1978
Fr. 815156.— en 1976/1977.
Les finances encaissées ayant été fort heureusement un peu supérieures à celui-ci, nous avons pu ristourner aux intéressés Fr. 37 034.20.
Les comptes sont contrôlés dans le détail par la Commission de gestion. Ils n'ont donné lieu à aucune réclamation fondée.
La Commission paritaire désignée par le Conseil d'Etat pour définir le mode de calcul des frais de chauffage a adopté, le 29 juin 1978, des «Directives pour l'établissement du compte annuel de chauffage et d'eau chaude».
Ce texte a le mérite de mettre de l'ordre dans un secteur où la plus grande fantaisie a régné jusqu'ici. Le plus souvent au détriment des locataires. A l'avenir ceux-ci seront tous soumis à un même régime applicable dans l'ensemble du canton.
Pour ce qui nous concerne, l'application du nouveau système n'apportera ni avantage ni désavantage. Ce sera en quelque sorte le statu quo.
Au moment où ce rapport est rédigé, le prix des combustibles liquides vient de franchir le seuil des Fr. 50.— net les 100 kg. pour des livraisons de 6000 litres et plus.
L'ascension est vertigineuse: + 80% en l'espace de quatre mois. Divers facteurs sont à l'origine de ce renchérissement rapide et massif. Nous en citerons trois:
— la spéculation;
— un hiver rigoureux;
— la crise iranienne.
D'ores et déjà, il faut s'attendre, pour l'exercice en cours, à une aggravation sensible des charges. C'est pourquoi nous invitons instamment nos locataires à faire œuvre de prévoyance en majorant, à leur convenance, le montant de leur acompte mensuel.

Conclusions
Il nous est agréable, une fois de plus, de remercier tous ceux qui ont contribué à l'essor de notre coopérative et de souligner l'excellent climat qui a présidé à nos relations avec les pouvoirs publics.
Nous exprimons, enfin, notre gratitude à nos collaborateurs pour l'heureuse manière avec laquelle ils ont accompli leur tâche quotidienne.

Lausanne, le 28 mars 1979.

Au nom du Conseil d'administration:
Le président:
B. Meizoz, conseiller national.

Menuiserie

André Giuppone

Maîtrise ✠ fédérale

Travaux bâtiments - Villas - Agencements divers

Chemin des Pâquis
1008 Prilly
Téléphone 021/24 01 61

Vente — montage — transformations — entretien — dépannage — réparations

BORN GENEVE

Ascenseurs monte-charge

Bureau de vente

Born & Cie.,
6, route des Jeunes,
1227 Carouge,
tél. 42 81 07 - 33 47 00