

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

Band: 55 (1982)

Heft: 10

Artikel: Logements locatifs avec l'aide fédérale : l'exemple lausannois

Autor: Hermenjat, Renée

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-128448>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 15.10.2024

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

Logements locatifs avec l'aide fédérale: l'exemple lausannois

Ce n'était pas notre propos que de parler de la Loi de 1974 sur l'encouragement à la construction de logements.

Au cours de la discussion avec M. Meizoz, conseiller national, président de la Société coopérative de Lausanne, il s'est avéré que tous les projets dont il nous a entretenus ont été possibles grâce à cette loi.

Comme cette loi est actuellement remise en question, il nous a paru utile de mettre en évidence les côtés positifs de son application.

Curieux destin que celui de la Loi de 1974 pour l'encouragement à la construction de logements.

Rappelez-vous! C'était la prospérité, la surchauffe économique, et par voie de conséquence, une forte demande de logements, en grande partie pour la main-d'œuvre étrangère.

Fidèle à l'article 34 *sexies* de la Constitution, la Confédération promulgua une loi d'encouragement à la construction, en 1974, assortie de finances. Puis elle créa de toutes pièces l'Office fédéral du logement (OFL). Mesures efficaces!

Mais la situation internationale bascula: guerre du Kippour, choc pétrolier, renvoi des étrangers, suppression de quelque 300 000 emplois.

La pénurie de logements avait subitement disparu, au moment où la loi devenait opérationnelle!

Vinrent alors les projets de nouvelle répartition des tâches entre la Confédération et les cantons: la situation du marché du logement s'est détendue. Remettons ces questions secondaires aux cantons, supprimons l'OFL. Et, tant qu'à faire, abrogeons l'article 34 de la Constitution fédérale!

Mais, l'homme propose... et l'économie dispose. Nous revoici, en 1982, en pleine pénurie. Au moment précis où l'on commence à mesurer tous les avantages de cette Loi de 1974 pour l'encouragement à la construction...

Et à mesurer aussi les résultats qu'elle a déjà obtenus. Car, si l'on n'avait rien fait, la situation serait pire. Mais laissons la parole à M. Bernard Meizoz, conseiller national et rapporteur parlementaire sur ce sujet:

«La loi du 4 octobre 1974 — encourageant la construction et l'accession à la propriété d'un logement — fixe les conditions auxquelles cette aide est octroyée.

»Le Parlement a voté, en 1975, un crédit de programme de 907 millions de francs, montant sur lequel sont venus se greffer 24 millions destinés à promouvoir les investissements. Ainsi, 931 millions de francs, au total, ont été dégagés pour permettre à la Confédération d'assumer ses obligations découlant de l'article constitutionnel 34 *sexies*.

»Aujourd'hui, soit au 31 décembre 1981, il n'y avait plus que 138,9 millions de francs à disposition...

»792 millions ont été ainsi engagés ou dépensés durant les sept années qui se sont écoulées depuis l'entrée en vigueur de la loi.»

Encore, dira-t-on, des subsides ruineux tout de même?

Non, puisqu'on a surtout prêté et que cet argent revient. ... «à fonds perdu ils ne représentent que 142,3 millions de francs, soit en moyenne 20 millions par année. On peut donc dire que l'aide fédérale pèse d'un poids plutôt léger sur les finances fédérales.»

Mais revenons en Suisse romande.

Que font l'USAL et la Société que préside M. B. Meizoz?

Au printemps de cette année, la revue *Habitation* adressait une circulaire à toutes les sociétés coopératives membres de l'USAL pour leur demander si, en ces temps de pénurie, elles avaient cependant des projets de construction. La SCH de Lausanne a bien voulu nous recevoir pour parler de ses projets.

Un logement adapté aux circonstances

Donc la SCHL construit: à Lausanne-Belleveaux, au chemin de la Lisière 7, et à Ecublens, au chemin de la Cocarde. Il s'agit là de projets importants, pour un montant de plus de 14 millions de francs.

Le projet de Lausanne prévoit l'édification d'un bâtiment locatif de douze appartements, dont:

- deux de 2 pièces,
- cinq de 3 pièces,
- cinq de 4 pièces.

Pour Ecublens, il s'agit de

- huit de 2,5 pièces,
- seize de 3,5 pièces,
- seize de 4,5 pièces,
- huit de 5,5 pièces.

En application des directives édictées par l'OFL, tous les appartements de 2,5 pièces répondront aux besoins des personnes âgées.

En outre, deux appartements, l'un de 2,5 pièces, l'autre de 3,5 seront conçus, aménagés et équipés pour recevoir des handicapés se déplaçant en fauteuil roulant.

Ces réalisations s'inscrivent dans la politique dynamique de la SCHL qui, telle une ménagère avisée, s'efforce d'obtenir l'article rare et au meilleur prix en période de pénurie.

Nous voulons parler de l'acquisition des terrains.

Dans les deux projets qui nous occupent, les terrains ont pu être obtenus après de longues et difficiles recherches. Mais une fois cet obstacle majeur franchi, M. Meizoz se plaît à souligner la rapidité des démarches administratives, tant au niveau cantonal qu'à celui de l'OFL.

Les dossiers sont d'abord remis au canton, pour préavis, opération effectuée dans les délais les plus brefs.

Ils sont ensuite transmis à l'OFL qui fait diligence afin de réduire le temps de procédure au minimum pour l'obtention des subsides fédéraux prévus par la loi de 1974, qui permet de mettre à la disposition des classes moyennes, des appartements de qualité à un prix raisonnable.

Des exemples

Pour un 4 pièces, un couple avec un enfant, et dont le revenu annuel brut est supérieur à 49 000 fr., paiera un loyer mensuel de 825 fr.

Une même famille, mais dont le revenu annuel brut est inférieur à 49 000 fr., ne paiera que 725 fr. par mois.

L'aide fédérale permet un abaissement de 30 à 50% du loyer d'un appartement dont le prix de construction tourne autour de 200 000 fr.

Qualité du logement

La SCHL s'efforce de suivre les directives et recommandations de l'OFL.

Au chapitre des directives impératives, on peut citer:

surface des chambres des parents: pas moins de 14 m²;

surface des chambres des enfants: pas moins de 10 m²;

équipement de cuisine: respecter les normes et le nombre d'éléments nécessaires;

équipements collectifs: des lieux de rencontres doivent être prévus, des possibilités pour les enfants de jouer dehors, mais aussi à l'abri en cas de mauvais temps, espaces verts autour des immeubles.

Les appartements doivent être conçus de manière à pouvoir accéder des chambres aux sanitaires sans passer par la pièce de séjour.

Quant aux recommandations, certaines vont très loin. Ces recommandations

appliquées font l'objet d'un quota de points donnés. Plus une construction a bénéficié de l'application de ces recommandations, plus elle totalise de points. Les informations obtenues à partir de ces quotas permettent d'évaluer le coût réel et global d'un habitat de qualité.

Les subventions de l'assurance invalidité

Les appartements destinés à des locataires en fauteuil roulant doivent répondre à des normes particulières établies par l'AI: possibilité pour le locataire d'utiliser les sanitaires, largeur des portes (de l'ascenseur), disposition particulière à la cuisine pour permettre l'utilisation des éléments par une personne assise. L'AI octroie des subventions pour les

frais nécessaires à la création d'appartements destinés à des handicapés vivant en fauteuil roulant. Des normes très précises prévoient la disposition globale des locaux pour une personne vivant assise.

La SCH a vraiment pensé «social» en prévoyant l'intégration de quelques familles de handicapés et de personnes âgées au milieu d'une population de tous âges. C'est la solution pour éviter la concentration d'un type donné de citoyens, que l'on a pu aller jusqu'à nommer ghetto, même si le terme est un peu fort.

Un capital de solidarité

En 1981, la SCHL a lancé une souscription de parts sociales auprès des locatari-

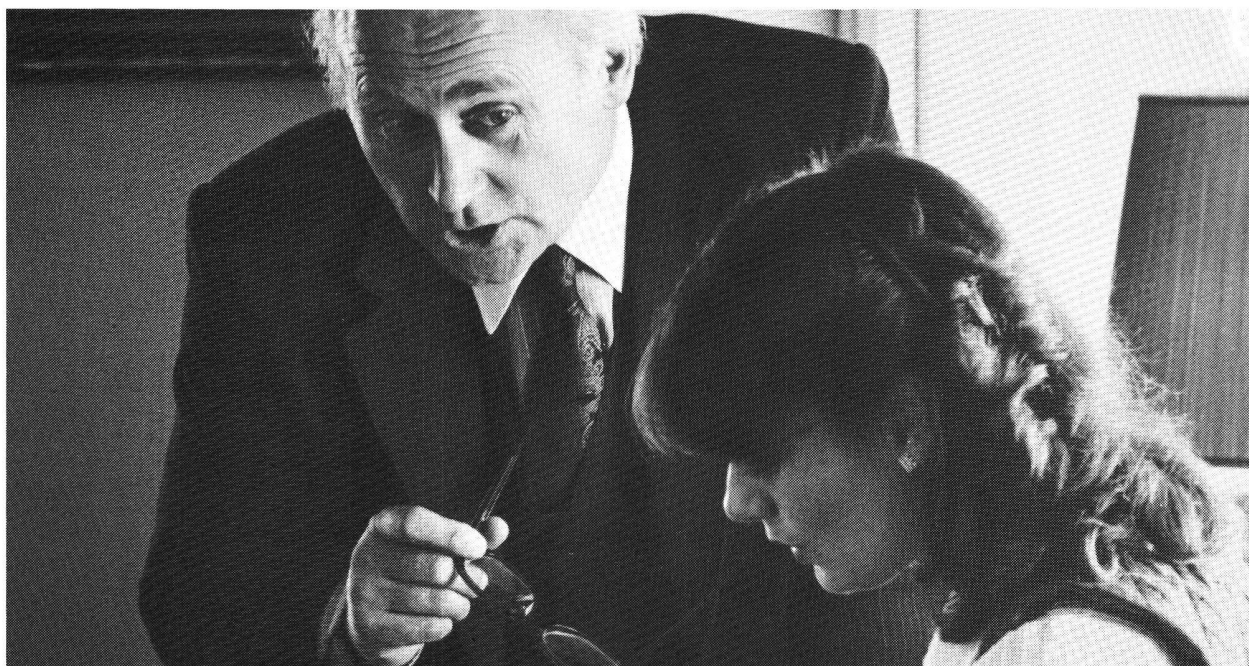
res/coopérateurs. Cette souscription a rapporté un capital de 550 000 fr., non négligeable, puisqu'il représente le 4% du montant des constructions en cours. Soulignons que ces parts étaient de 100 fr. l'une.

514 locataires ont souscrit pour 435 000 fr de parts sociales supplémentaires, et 104 nouveaux coopérateurs ont contribué pour 87 000 fr.

Ce qui tend à prouver que la formule coopérative a de l'avenir.

Elle a aussi une âme. C'est ce que l'on a ressenti lors de l'assemblée générale ordinaire 1982, à Lausanne, où, paraphrasant le titre d'un film célèbre, j'ai même rencontré (beaucoup) de locataires heureux.

Renée Hermenjat



«Evidemment, un placement ne doit jamais se faire au hasard.»

Consultez un de nos conseillers en placement. Parlez-lui de votre situation, exposez-lui vos objectifs.

Et ensemble, vous établirez les bases de la solution la mieux adaptée à vos besoins.



Pour économiser de l'énergie:
contrevents
volets à rouleaux
stores à lamelles
E. Kindt S.A., 8112 Otelfingen
anc. Hans Kiefer S.A., tél. 01/844 24 24

Adressez-moi vos prospectus

Veuillez nous appeler au no. _____

Adresse _____
