

Société coopérative d'habitation Lausanne : extraits du rapport d'activité pour 1983

Autor(en): **Monot, Pierre-Etienne / Meizoz, B.**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **57 (1984)**

Heft 7-8

PDF erstellt am: **08.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-128588>

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.

SCHL SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE D'HABITATION LAUSANNE

L'assemblée générale ordinaire de la SCHL s'est déroulée le 11 mai 1984, avec la participation de 407 sociétaires, membres, locataires. Dans son exposé, le président de la SCHL, Bernard Meizoz, a mis l'accent sur le développement très satisfaisant de la SCHL depuis une dizaine d'années: en effet, en dix ans, ce sont plus de 200 logements nouveaux qui ont été construits; 300 appartements anciens ont été rénovés pour un investissement total d'une cinquantaine de millions. Ce chiffre est important, il ne doit cependant pas effrayer; la situation financière de la SCHL est parfaitement saine. Ainsi, par rapport à d'autres sociétés coopératives, l'endettement hypothécaire est assez faible, puisqu'il représente 75% environ de la valeur des immeubles de la SCHL, soit un endettement moyen de 47 000 fr. par logement. Le coût de la dette hypothécaire est d'environ 3 millions par année; c'est une charge qui ne pourrait être diminuée que par une augmentation du capital social. Il s'agit donc d'accroître les fonds propres de la SCHL, et les sociétaires sont chaudement invités à souscrire des parts sociales supplémentaires, dont par ailleurs le rendement est de 5%, soit plus que les livrets d'épargne. L'article 51 des statuts autorise la SCHL à exiger de ses membres la souscription de deux parts sociales par pièce du logement; mais cette disposition n'a pas été appliquée jusqu'à présent.

La crise du logement est bien réelle, puisque 550 personnes — toutes sociétaires — sont inscrites sur les listes d'attente pour un logement vacant. A cette situation de crise, il faut y voir essentiellement deux causes: d'une part la pénurie quantitative résultant du nombre trop faible de logements neufs, d'autre part la généralisation de la pratique du congé-vente, qui permet des opérations de pure spéculation,

Extraits du rapport d'activité pour 1983

au détriment de ceux des locataires qui, ne pouvant acheter leur appartement, sont contraints de partir en quête d'un nouveau toit, renforçant ainsi les bataillons des demandeurs de logement.

Face à cette situation de crise, la SCHL n'est pas restée inactive, puisque actuellement deux opérations sont en cours: à Pully, 32 logements pour un coût de 7,3 millions, avec l'aide fédérale, sur un terrain communal mis à disposition de la SCHL par le moyen d'un droit de superficie, la commune de Pully ayant accordé la gratuité de ce droit pendant les cinq premières années. D'autre part, la SCHL va également participer à l'édification du quartier de la Grangette, dans les hauts de Lausanne, qui comportera au total près de 200 logements; l'ouverture du chantier étant prévue au printemps 1985, c'est donc à l'automne 1986, si tout va bien, que les premiers locataires pourront emménager.

Enfin, en ce qui concerne l'aide fédérale au logement, M. Meizoz souligne la nécessité de son maintien; compte tenu de la récente décision du Conseil national de maintenir cette aide fédérale, il est à souhaiter que le Conseil des Etats se rallie à la position de la Chambre du Peuple. C'est en septembre prochain qu'auront lieu les délibérations à ce sujet. Sans l'aide de la Confédération, l'action des coopératives d'habitation se verrait compromise. Or elles connaissent actuellement un bel essor: en 1983, ce sont plus de 3000 logements coopératifs qui ont été construits, contre 2300 en 1982. Quant à la SCHL, elle possède aujourd'hui 1328 logements et contribue ainsi, grâce au soutien des sociétaires, sinon à résoudre la crise du logement, du moins à en atténuer les effets sur le marché du logement locatif.

Pierre-Etienne Monot.

Considérations générales

A Lausanne, la construction de logements a connu, en 1983, un nouveau démarrage. Jamais encore depuis 1976, l'accroissement net n'a été aussi marqué; pour la première fois depuis 1977, des appartements subventionnés sont créés; enfin, pour la première fois depuis six ans, la production globale est en hausse. Le bilan est donc en tous points positif, ce que confirme le tableau ci-dessous:

Logements construits en	1979	1980	1981	1982	1983
Avec l'appui financier des pouvoirs publics	0	0	0	0	45
Sans l'appui financier des pouvoirs publics	327	340	263	224	382
Totaux	327	340	263	224	427
Logements démolis ou ayant changé d'affectation	56	102	64	109	78
Accroissement net	271	238	199	115	349

Le renversement de la tendance est manifeste. Tout donne à penser qu'il sera durable. La vigoureuse politique conduite dans ce domaine par les autorités communales y concourra.

Nous nous en félicitons d'autant plus que, malgré le décroissement de la population, les appartements vacants demeurent rares. L'Office communal du logement (OCL) en a recensé 149 seulement au 31 décembre 1983, dont 66 à vendre et 83 à louer.

La loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements connaît un succès grandissant. A ce jour, plus de la moitié du crédit de programme de 1143 millions de francs voté en juin 1983 par le Parlement a été utilisée. Les demandes ne cessant d'affluer à l'Office fédéral du logement (OFL), on peut craindre que, contrairement à ce qu'espérait le Conseil fédéral, ce crédit ne suffise pas à couvrir les besoins jusqu'au 31 décembre 1986. Nous avons même de bonnes raisons de croire qu'il sera épuisé avant la fin de cette année.

Selon les prévisions, le nombre des logements



1921, le groupe de Prélaz, première réalisation de la SCHL.

pour lesquels l'aide fédérale sera réclamée en 1984 dépassera de beaucoup la quote-part annuelle inscrite au budget de la Confédération. C'était déjà le cas en 1983, année où les dossiers adressés à l'OFL portaient sur environ 8000 logements, soit 3000 de plus que le plafond mentionné dans la loi.

Vu cette conjoncture difficile, les autorités compétentes ont institué, dès 1984, le contingentement de l'aide et fixé des conditions plus rigoureuses à l'octroi des subventions. L'accession à la propriété sera encouragée en priorité, au détriment de la construction d'appartements à louer.

Cette nouvelle orientation de la politique fédérale du logement est lourde de conséquences. Elle compromet l'exécution de maints projets élaborés par des coopératives d'habitation ou d'autres sociétés d'utilité publique. Elle privilégie une catégorie de requérants pour lesquels l'intervention de l'Etat est certes bienvenue mais pas indispensable. Elle accentue les inégalités sociales. Et, surtout, elle empêche une application correcte, équitable, conforme aux véritables besoins de la population, de la

1975, 28 logements à Chavannes-près-Renens.



loi sur le logement. Le Conseil fédéral ne semble toutefois pas s'en émouvoir qui, pour l'instant du moins, n'entend pas solliciter d'autres crédits du Parlement. Seul le rejet par le législateur de son projet de «cantonalisation» de l'aide au logement pourrait le contraindre à revoir son attitude. La décision finale tombera probablement en juin 1984. Le «Service cantonal de recherche et d'information statistiques» de l'Etat de Vaud vient de publier une étude extrêmement fouillée sur le thème du logement dans notre canton. Nous y avons puisé une foule de renseignements qui projettent un éclairage équilibré, parfois inattendu, souvent inédit, sur un problème dont on parle beaucoup mais que l'on connaît assez mal en définitive. En voici quelques-uns:

- Entre 1970 et 1980, la population vaudoise ne s'est accrue que de 3,3%, soit de 17 000 personnes. Dans le même temps, 44 000 logements (+ 22%), dont 7000 résidences secondaires, ont été mis sur le marché. Malgré cette situation, l'offre reste paradoxalement inférieure à la demande. Les changements survenus dans la structure des ménages et l'amplification des besoins qui en découle jouent un rôle décisif dans une évolution que nous avons décrite dans notre rapport sur l'exercice 1981. Nous n'y reviendrons donc pas.
- Les ménages formés d'une ou deux personnes représentent les 64% du total des ménages. C'est la proportion la plus élevée observée en Europe.
- Les logements de 1 et 2 pièces constituent les 30% de l'effectif global, les 3 et 4 pièces les 51% et les 5 pièces et plus les 19%. On peut en déduire que, dans le canton de Vaud, beaucoup de petits ménages vivent dans de grands logements; l'inverse est également vrai, mais plus rarement. Pour notre coopérative, les proportions sont respectivement de 41%, 57% et 2%.
- 22 000 ménages sont à l'étroit, le nombre de personnes étant supérieur au nombre de pièces du logement occupé.
- Le parc des logements vieillit: sur 245 000 unités, 102 000 datent d'avant 1947. Le ralentissement de la construction au cours des dernières années en est la cause.
- La taille moyenne des logements est de 3,35 pièces. Avec 2,67 pièces, nous sommes moins généreux. Nous le serons plus à l'avenir lorsque nous aurons réalisé les projets dont nous parlons dans ce rapport.
- Les auteurs de cette étude font une constatation que nous avons déjà faite dans notre propre milieu, à savoir que les ménages de personnes âgées habitent généralement dans des logements anciens dont le nombre de pièces est relativement élevé et le loyer plutôt modeste; en revanche, les jeunes ménages doivent souvent se contenter de logements plus récents, donc plus chers, à un moment de leur existence où leurs revenus sont relativement faibles.
- Le statut d'occupation des logements habités s'est modifié comme il suit durant la période 1970-1980:

Statut d'occupation	1970		1980		Variation 1970-80	
	Effectif	%	Effectif	%	Nombre absolu	%
Propriétaires et copropriétaires	39 500	21,3	52 806	24,2	+ 13 306	+ 33,7
Bail à ferme	1 233	0,7	873	0,4	- 360	- 29,2
Locataires	137 617	74,6	154 440	71,0	+ 16 823	+ 12,2
Coopérateurs	1 582	0,9	4 011	1,8	+ 2 429	+ 153,5
Logts de service et logts gratuits	4 674	2,5	5 569	2,6	+ 895	+ 19,1
Total	184 606	100,0	217 699	100,0	33 093	+ 17,9

On voit que l'attrait de la propriété demeure toujours très vif, que les logements loués perdent un peu de terrain tandis que le secteur coopératif se développe de manière réjouissante mais encore insuffisante. Fait à relever, notre coopérative possède, à elle seule, les 31,4% des logements recensés dans ce dernier secteur.

- En conclusion de son remarquable et utile travail, le «Service cantonal de recherche et d'information statistiques» s'interroge sur ce qui se passera lorsque les fortes générations des années 1962 à 1968 arriveront en âge de quitter le ménage parental, de se marier et de procréer. A son avis, l'avancement en âge des parents de ces enfants devenus grands ne s'accompagnera pas d'une réduction significative du nombre de pièces occupées. Il faudra donc, au cours des cinq à dix années à venir, créer des habitations en suffisance et assez spacieuses pour permettre aux jeunes familles de se loger de façon convenable.

Nous faisons nôtre cette conclusion qui, par ailleurs, correspond à notre propre observation des choses.

Exploitation

Il n'y a eu que 94 mutations de locataires en 1983, soit les 7,20% de notre offre totale. Dans 20 cas, celles-ci ont consisté en un changement d'appartement dans le cadre de nos immeubles.

La liste des demandeurs de logements s'allonge de manière impressionnante. Elle comprend actuellement 530 noms, soit 80 de plus qu'une année plus tôt. Cent vingt-huit d'entre eux, bien que déjà locataires de notre coopérative, sont en quête d'un autre logis convenant mieux à leurs désirs, mais également situé dans l'un ou l'autre de nos bâtiments.

Les futures constructions de Pully attirent tout spécialement l'attention. Plusieurs dizaines de candidats se sont déjà annoncés pour la trentaine d'appartements que nous mettrons à la disposition des heureux bénéficiaires dès l'été 1985. Au hit-parade des groupes d'immeubles les plus recherchés nous citerons encore Boisy, Ouchy I, Pierrefleur et La Lisière. Les appartements subventionnés, par contre, ne suscitent pas les mêmes élans. Peut-être en ira-t-il différemment demain grâce aux assouplissements apportés le 1^{er} août 1983 au règlement cantonal sur les conditions d'occupation de ces logements. On peut le penser vu que désormais

- on ne tient plus compte des demi-pièces;

- les couples peuvent se voir attribuer un appartement de 3 chambres au lieu de 2 seulement jusqu'ici;

- les limites de revenu et de fortune ont été sensiblement relevées.

Nous remercions le Département de l'agriculture, de l'industrie et du commerce (AIC) d'avoir ainsi largement tenu compte des propositions que nous lui avons présentées dans ce sens.

Entretien des immeubles et des appartements

Notre parc immobilier fait constamment l'objet des soins les plus attentifs. Son entretien a entraîné une dépense globale de Fr. 799 000.—, soit Fr. 461 000.— pour les appartements et Fr. 338 000.— pour les bâtiments. C'est moins que prévu, la mise en œuvre de gros travaux concernant les groupes de Montétan et Boisy ayant été différée pour des raisons techniques; 250 000 francs ont été ainsi provisoirement économisés.

Pour 1984, nous disposerons d'une enveloppe budgétaire bien garnie. Les 1 950 000 francs qu'elle contient nous donneront les moyens d'activer notre politique d'entretien et de rénovation des bâtiments, de leurs installations et équipements. Le financement en sera assuré, moitié par notre trésorerie, moitié par l'emprunt.

En construction...

A *Ecublens*, les travaux avancent à un rythme soutenu. Le troisième et dernier bâtiment sera mis en exploitation le 1^{er} avril 1984. Tous les appartements sont loués.

Les aménagements extérieurs sont en voie de finition. Les plantations, riches d'essences les plus diverses, donnent à ce groupe un caractère plaisant qui flatte agréablement le regard et l'odorat.

Nous n'avons malheureusement pas échappé à l'obligation, inscrite dans le plan de quartier, de créer un très grand nombre de places de parc extérieures pour autos. Ce qui n'embellit pas précisément des lieux que nous aurions voulu encore plus verts, plus colorés, plus agrestes.

Patrimoine en expansion...

Nous avons fait l'acquisition, le 1^{er} juillet 1983, du bâtiment locatif sis au chemin du *Reposoir 1* à Lausanne, comprenant 8 appartements de 3 pièces et 1 appartement de 2 pièces. D'importants travaux y sont d'ores et déjà envisagés tels que la transformation des combles en vue d'y aménager, si possible, un logement de 3 chambres en lieu et place du 2 pièces actuel, le ravalement des façades et le remplacement de la citerne existante par une autre de plus grande capacité.

Ce transfert de propriété n'a entraîné aucune modification des loyers. Il n'a en rien altéré le sort des locataires qui ont tous reçu l'assurance de pouvoir rester dans leur logis aux mêmes conditions que par le passé. La plupart d'entre eux ont déjà fait acte d'adhésion à notre coopérative.

Vu ce qui précède et compte tenu des immeubles construits à la Lisière et à Ecublens, nous possédons à ce jour 1328 appartements et 80 127 m² de terrain bâti.

1983-1984, trois immeubles de 48 logements, à Ecublens, construits avec l'aide fédérale.



En projet...

En décidant, le 19 octobre 1983, de nous accorder un droit de superficie sur la parcelle du «Pertet de la Naz», au chemin du Ruissellet, le Conseil communal de Pully a ouvert la voie à la construction, avec l'appui financier de la Confédération, d'une trentaine de logements de 2, 3, 4 et 5 pièces.

Ce projet, dont le coût est estimé à 7 millions de francs, a été conçu par M. J.-P. Borgeaud,

architecte à Pully. Sa réalisation débutera au printemps 1984. Elle durera une quinzaine de mois environ.

A Lausanne, les études portant sur l'édification, à la Grangette (avenue des Boveresses) d'un vaste complexe immobilier comprenant plus de 200 logements et des équipements collectifs sont activement poussées.

Le Conseil communal doit encore adopter le plan de quartier puis se prononcer sur l'octroi du droit de superficie aux trois sociétés participant à cette opération, à savoir la Société coopérative du logement idéal (SCLI), la Fondation lausannoise pour la construction de logements (FLCL) et notre coopérative. Notre lot comprendra 53 appartements, dont une majorité de 3 et 4 pièces. M. Petrovitch-Niegoch, architecte à Lausanne, en a dessiné les plans.

L'intervention conjointe de la Confédération, du canton et de la commune de Lausanne se traduira par un substantiel abaissement des loyers.

L'ouverture du chantier pourrait avoir lieu au printemps 1985. Plus de 12 millions de francs seront investis dans cette entreprise. Les tractations menées avec l'Etat de Vaud dans le but d'acquérir, à Bussigny, un terrain pouvant recevoir 48 logements ont abouti; douze autres millions de francs seront mobilisés pour financer ce projet dont la mise en valeur pourrait intervenir en 1986.

Comptes

Le bénéfice brut s'élève à Fr. 1 358 834.02, dépassant ainsi de Fr. 194 048.03 celui de 1982. Ce résultat s'explique par le concours de plusieurs facteurs favorables. Mentionnons à ce propos l'amélioration du revenu locatif, l'augmentation du chiffre des honoraires perçus pour nos prestations de service, la diminution des frais d'entretien, le recul du taux d'intérêt hypothécaire.

Nous disposons ainsi de moyens suffisants pour amortir normalement les immeubles, renforcer les provisions et réserves, notamment le Fonds de péréquation des loyers, et couvrir la perte de Fr. 242 128.— résultant du détournement de fonds dont nous avons été victimes.

Les recettes se montent donc à Fr. 7 151 429.49, soit une progression de Fr. 535 607.04. Celle-ci provient principalement de quelques adaptations de loyers, des revenus des constructions de La Lisière et d'Ecublens achevées en 1983 ainsi que de ceux du bâtiment récemment acquis au chemin du Reposoir.

L'évolution des charges est moins rapide.

Le poste «Salaires, charges sociales et frais généraux» marque la plus forte avance en raison de l'engagement de trois nouveaux concierges et des hausses de salaires contractuelles.

Le bilan fait ressortir une structure solide et équilibrée, ainsi qu'un degré de liquidité satisfaisant. Son total culmine à Fr. 85 323 775.19, soit Fr. 9 815 938.68 de plus qu'en 1982.

L'endettement à long terme est contenu dans des limites tout à fait acceptables. Il se chiffre à Fr. 58 038 731.58, soit un accroissement de Fr. 6 338 439.85 engendré surtout par la consolidation de crédits de construction octroyés pour nos groupes d'immeubles de La Lisière et d'Ecublens.



Au nord de Lausanne, la Grangette, où se construiront de nouveaux immeubles de la SCHL.

Alors que les parts sociales souscrites par nos coopérateurs représentent un capital de Fr. 4 294 200.—, soit les 5% du total du bilan, les fonds propres, réserves et provisions atteignent, avec Fr. 21 647 371.29, les 25,40% de celui-ci. La valeur d'assurance incendie des immeubles est de Fr. 178 773 000.—. Déduction faite de Fr. 1 264 563.10 d'amortissements et d'attributions aux provisions et réserves, le compte de pertes et profits solde par un bénéfice net, report ancien compris, de Fr. 245 783.27 que nous vous proposons d'utiliser comme suit:

Fonds de réserve légal	Fr. 15 000.—
Fonds de réserve spécial	Fr. 15 000.—
Intérêts sur parts sociales (5%)*	Fr. 208 455.—
Report à nouveau	Fr. 7 328.27
Total	Fr. 245 783.27

* Il n'est pas servi d'intérêt aux parts sociales libérées après le 31 mars 1983.

Conclusions

Nos rapports avec les services communal et cantonal du logement se développent dans un climat de compréhension réciproque. Ils sont fructueux. Nous nous plaignons à le souligner. Nous exprimons ainsi notre gratitude au chef du Service social, administratif et du travail de la Direction de la Sécurité sociale et à ses collaborateurs pour la diligence, l'humanité et l'efficacité avec lesquelles ils traitent les cas sociaux que nous leur soumettons. Nous disons à l'ensemble du personnel notre vive reconnaissance pour le travail accompli et les services rendus au cours d'un exercice extrêmement chargé. Il nous est agréable, enfin, de remercier nos membres pour la confiance et la fidélité qu'ils ne cessent de nous témoigner.

Lausanne, le 15 mars 1984.

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

Evolution de quelques comptes du bilan et aperçu de résultats annuels (en milliers de francs)

Année	Total du bilan	Immeubles	Emprunts hypothécaires	Fonds de péréquation des loyers	Capital social		Revenu locatif	Entretien des immeubles		Bénéfice net	Intérêts sur parts sociales %
					Fr.	En % du total du bilan		Fr.	En % du revenu locatif		
1922	1 229	1 140	668	—	168	13,7	70	1	1,4	15	4
1930	3 191	2 472	2 266	—	570	17,9	217	12	5,5	39	4
1935	6 276	6 210	5 139	—	765	12,2	405	29	7,2	35	3
1940	5 703	5 493	4 850	—	724	12,7	365	60	16,4	6	—
1945	5 604	5 423	4 441	—	620	11,1	390	48	12,3	31	3½
1950	9 936	9 695	8 145	—	612	6,2	549	94	17,1	28	4
1955	13 075	12 070	10 035	—	644	4,9	760	127	16,7	30	3
1960	17 808	13 703	13 004	30	728	4,1	1 043	192	18,4	35	4
1965	26 031	16 003	19 837	600	1 077	4,1	1 680	176	10,5	40	4
1970	32 318	24 864	21 349	1 450	1 632	5,1	2 416	428	17,7	92	5
1972	38 377	32 240	24 590	1 151	2 214	5,8	3 041	650	21,4	123	5
1973	41 892	32 240	24 409	1 174	2 410	5,8	3 258	790	24,2	134	5
1974	48 535	33 934	25 492	1 214	2 466	5,1	3 773	750	19,9	138	5
1975	52 908	41 812	37 443	1 012	2 598	4,9	4 236	817	19,3	145	5
1976	56 300	52 280	41 303	952	2 640	4,7	4 639	870	21,3	152	5
1977	61 280	54 026	42 375	992	2 870	4,7	4 775	808	19,6	164	5
1978	62 813	61 478	46 701	1 082	3 090	4,9	4 910	1 052	21,4	163	4½
1979	64 742	62 096	46 060	1 137	3 161	4,9	4 987	945	19,0	192	5
1980	69 276	66 165	49 125	1 177	3 287	4,7	5 127	1 067	20,8	201	5
1981	70 532	68 213	50 407	1 217	3 665	5,2	5 491	949	17,3	208	5
1982	75 508	68 213	51 700	1 237	4 009	5,3	5 990	949	15,9	240	5
1983	85 324	72 206	58 039	1 327	4 294	5,0	6 555	800	12,2	246	5