

# Le marché du logement

Autor(en): **Dall'Aglio, G.**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **60 (1987)**

Heft 4

PDF erstellt am: **13.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-128767>

## **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 MARCHÉ DU LOGEMENT

Architecture

Yverdon-les-Bains compte actuellement 20 600 habitants et constitue, par conséquent, la deuxième commune du canton. Jusqu'en 1981, la situation du marché du logement était «saine». L'offre était suffisante et l'on pouvait encore trouver des logements à prix abordable.

Dès 1982, Yverdon-les-Bains connaît une pénurie de logements à l'image d'autres régions urbaines de notre canton. A priori, cela pourrait surprendre, car «la capitale du Nord vaudois» a toujours véhiculé des images négatives telles que: pays de brouillard, ville ouvrière gravement touchée par la crise, etc.

Dès la fin des années 70, grâce à l'impulsion donnée par les autorités locales, Yverdon-les-Bains a nettement amélioré son image de marque: développement du thermalisme, création d'un office du tourisme, encouragement à l'implantation d'entreprises nouvelles. L'ouverture de l'autoroute N1 Lausanne-Yverdon, en automne 1982, a contribué au désenclavement de la région et favorisé le trafic pendulaire entre les deux villes.

## Augmentation du parc immobilier

Parallèlement à ce développement brièvement esquissé, la construction de logements qui avait pratiquement cessé depuis une dizaine d'années connaît un essor spectaculaire, particulièrement depuis 1985.

Nombre de logements au bénéfice d'un permis d'habiter:

1982	1983	1984	1985	1986
9400	9504	9568	9732	9972

Cette tendance devrait se confirmer ces prochaines années, car les mises à l'enquête se poursuivent à un rythme soutenu. C'est ainsi que 600 logements bénéficient actuellement d'un permis de construire. Cet accroissement du parc im-

obilier n'a pas encore détendu suffisamment le marché du logement qui enregistre toujours une pénurie, soit un taux de vacance de 0,5% selon le recensement de janvier 1987.

## Diminution des logements à loyer modéré

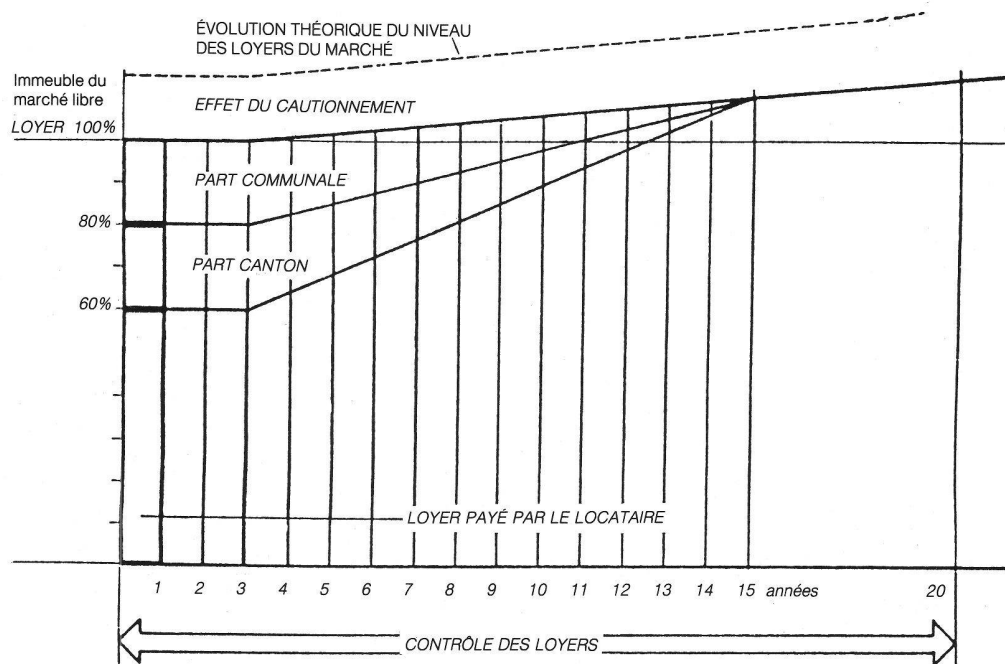
Si la recherche d'un logement convenable est encore problématique pour le citoyen de la classe moyenne, elle se transforme en véritable parcours d'obstacles pour une famille aux revenus modestes.

La dernière construction d'immeuble HLM à Yverdon-les-Bains date de 1974. La ville comptait alors 950 logements HLM et actuellement l'offre se situe à 800 logements. Cette diminution des appartements à loyer modeste devrait encore s'accroître si rien n'était entrepris, car les conventions d'une durée de vingt ans, signées avec les propriétaires, arriveront à échéance d'ici à 1994.

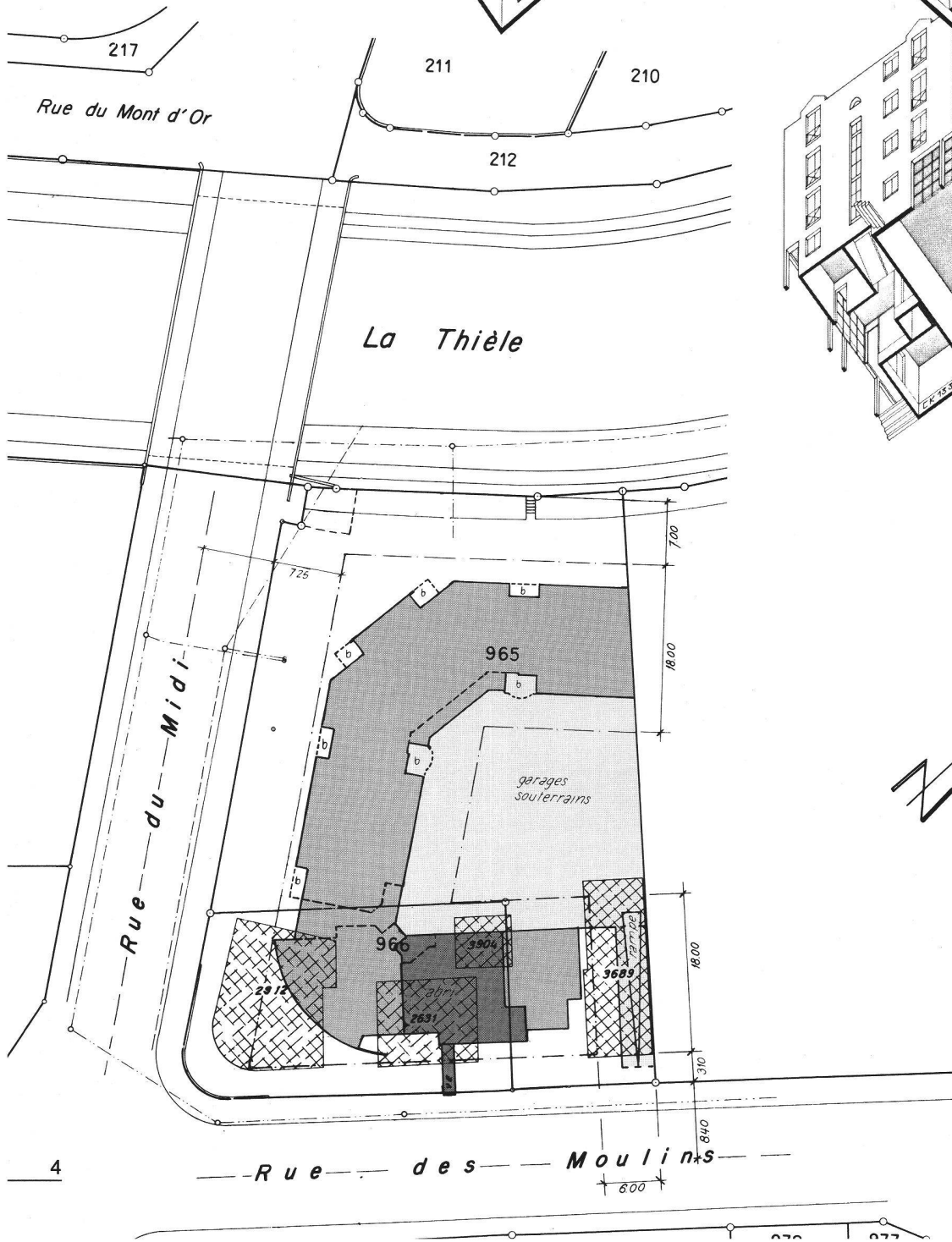
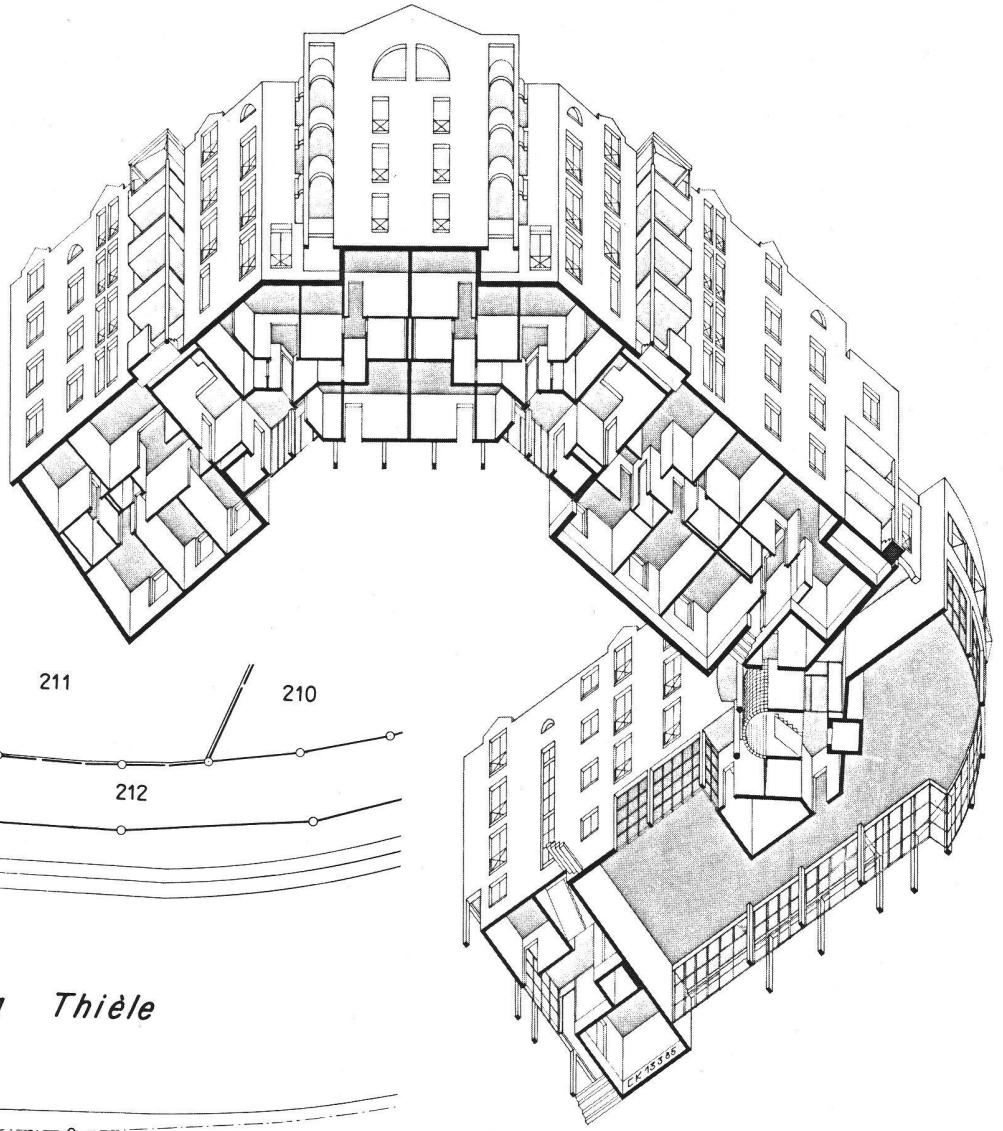
Confrontée à cette situation problématique, la Municipalité a décidé de réagir en construisant des logements subventionnés, en application de la loi cantonale sur le logement.

Cette loi prévoit notamment l'abaissement des loyers jugés trop chers, par l'octroi de subsides à fonds perdus pendant une période de quinze ans et de manière dégressive. Le tableau ci-dessous illustre le principe de l'abaissement de péréquation.

Le financement est donc assuré par le canton et la commune. Selon ce système, sur un loyer de 1000 fr. par mois par exemple, les pouvoirs publics prennent en charge 400 fr., cela pendant les trois premières années. L'Etat et la commune diminuent ensuite leurs efforts, entraînant comme corollaire une augmentation des charges locatives d'environ 4,02% par an. L'aide cesse après la quinzième, voire la vingtième année, la conjonc-



Un projet aidé par  
les pouvoirs publics:  
«Le Faubourg»,  
Yves Ruchti, architecte.



ture pouvant prolonger la durée d'intervention. L'immeuble peut alors passer au marché libre, la comptabilité de celui-ci n'étant plus contrôlée. Quelle que soit la durée du versement des prestations, une interdiction de vendre en PPE subsistera jusqu'à la vingtième année.

Quant au niveau des loyers, indépendamment des subventions, il est fixé par le Service du logement sur la base d'un taux de rendement brut de 8,05%.



L'abaissement de péréquation est en règle générale accompagné par un cautionnement, accordé solidairement par le canton et la commune. Cela permet l'obtention d'hypothèques aux conditions du premier rang jusqu'à concurrence de 90% du coût total d'une opération. Par rapport à un financement traditionnel, on peut estimer l'incidence des effets du cautionnement sur les loyers à environ 12% de diminution.



Sur le plan technique, les projets doivent satisfaire à certaines normes. Celles-ci sont les mêmes que celles définies par la Confédération en matière d'aide fédérale.

Un immeuble de 27 appartements est actuellement en voie d'achèvement à Yverdon-les-Bains, selon ce système de subventionnement. Il s'agit là d'un bâtiment construit par les milieux privés. Dès lors, pourrait remarquer à juste titre le lecteur, pourquoi ne pas continuer sur cette voie et encourager l'initiative privée par l'octroi de subventions servant à abaisser le coût des loyers?

Ce principe de subventionnement dégressif des loyers est intéressant dans la mesure où il permet aux jeunes ménages, dont la charge locative est importante, de se loger à un coût raisonnable lorsque leur salaire est encore modeste. Toutefois, le système présente des inconvénients:

- Arrivé au terme de la convention, soit quinze à vingt ans, le propriétaire privé n'aura aucun intérêt à maintenir son immeuble sous le régime du contrôle des loyers. Par conséquent, les subventions importantes des pouvoirs publics ne pourront plus déployer leurs effets.
- La loi accorde au propriétaire une rentabilité de 6,5% sur ses fonds propres, ce qui est parfaitement compréhensible, mais contribue au renchérissement du loyer.

En revanche, si la commune construit, et c'est le choix qui a été fait à Yverdon-les-Bains, elle laissera ses appartements soumis au contrôle des loyers et pourra se contenter d'une rentabilité des fonds propres inférieure, voire nulle.

Ces considérations ont conduit la Municipalité à entreprendre une étude pour la construction de 90 logements HLM en 2 étapes, sur un terrain appartenant à la commune et situé en zone intermédiaire.



Si tout se passe comme prévu, les habitants yverdonnois à revenus modestes verront ainsi l'offre de logements à loyer raisonnable augmenter sensiblement.

Quant aux partisans du « moins d'Etat » qui verraient dans cette opération une menace pour l'investissement privé, nous pouvons les rassurer. Actuellement, la commune d'Yverdon-les-Bains est propriétaire de 200 logements, soit 2% du parc immobilier. Ces nouveaux logements HLM ne vont donc pas bouleverser l'équilibre du marché, mais permettront simplement de diversifier l'offre.

*G. Dall'Aglio  
Chef des services sociaux  
et office du logement  
de la ville d'Yverdon-les-Bains*