

La situation du marche et la politique du logement à Lausanne

Autor(en): **Marendaz, Pierre**

Objekttyp: **Article**

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

Band (Jahr): **63 (1990)**

Heft 9

PDF erstellt am: **11.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-129108>

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.

LA SITUATION DU MARCHÉ ET LA POLITIQUE DU LOGEMENT A LAUSANNE

EXPOSÉ EFFECTUÉ LORS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE DE LA SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE D'HABITATION DE PULLY

Le logement est un problème vaste et périlleux, mais d'autant plus intéressant qu'il touche à toute une série de disciplines humaines dans les multiples domaines de la technique, du juridique, de l'économie, des finances, de la comptabilité ou du social.

1. POURQUOI Y A-T-IL TOUJOURS PÉNURIE DE LOGEMENTS?

Lausanne comptait fin 1989 126'699 habitants, c'est-à-dire à peu près le même nombre de personnes qu'en 1960, soit 126'906 habitants. Entre 1960 et 1989, la population lausannoise a augmenté jusqu'aux environs de 141'000 habitants en 1972 et 1973, puis elle a diminué progressivement pour se retrouver au même niveau que vingt-neuf ans auparavant.

Parralèlement, entre 1960 et 1989, le nombre des appartements n'a pas cessé d'augmenter puisqu'il a passé de 45'600 à 67'000 environ, soit une augmentation d'un peu plus de 21'000 logements, représentant un accroissement de 46% du parc.

Comment se fait-il, dès lors, que le même nombre de personnes occupe actuellement 21'000 appartements de plus qu'il y a vingt-neuf ans?

Cela ne peut être dû qu'à l'augmentation correspondante du nombre des ménages, elle-même due à l'atomisation de la famille, soit à la création d'un nombre toujours plus grand de ménages de une ou deux personnes seulement.

C'est ainsi qu'en 1980, les ménages d'une personne représentaient le 43,7% de l'ensemble

des ménages lausannois, contre seulement 30,8% en 1970.

Si l'on y ajoute les ménages de deux personnes, cette proportion atteignait en 1980 près des trois quarts des ménages privés lausannois, soit 74,1%, contre 60,8% pour le reste du district. Il faut attendre de connaître les résultats de la prochaine statistique fédérale de 1990. Mais il y a lieu de penser que ce mouvement s'est encore accentué au cours de la dernière décennie.

La conjoncture joue également un rôle important en matière de pénurie de logements. Autrement dit, plus la conjoncture est à la hausse, plus la pénurie de logements s'intensifie et vice-versa. Dans cet ordre d'idées, les préoccupations de l'Office du Logement et celles de l'Office du Travail sont donc complémentaires.

2. QUEL EST ACTUELLEMENT LE DEGRÉ DE PÉNURIE?

Les économistes admettent que le marché du logement atteint un certain équilibre lorsqu'il existe environ 1,5% d'appartements vacants de toutes catégories de grandeur et de prix. Cela revient à dire qu'il faudrait pouvoir disposer d'environ mille logements vacants sur le territoire lausannois.

Or, on en est loin, puisqu'au 1^{er} septembre 1989, il n'y avait que 83 appartements vacants à Lausanne, ce qui ne représente que le 0,12% du parc total, étant précisé encore que sur ces 83 appartements vacants 29 étaient à vendre et le reste offert à prix parfois très élevés.

Relevons par ailleurs qu'à fin 1989, le fichier des demandes d'appartements de notre Office recensait un total de près de 800 demandes d'appartements subventionnés non satisfaites. Quant aux appartements susceptibles d'être libérés par ces demandeurs, ils étaient au nombre d'environ 450, si bien qu'il y avait à la fin de l'année dernière à nos guichets un déficit d'environ 350 logements, essentiellement à loyers modérés.

Comme on le voit, la pénurie est à nouveau très forte, à telle enseigne qu'au début de cette année, nous avons été durant quelques jours sans avoir aucun appartement subventionné à offrir.

3. QUELS SONT LES MOYENS DE LUTTE CONTRE LA PÉNURIE DE LOGEMENTS?

Ces moyens sont au nombre de trois, à savoir :
A) centraliser l'offre et la demande d'apparte-

*Réalisation de la Société
Coopérative de Logement
salubre à Lausanne*



Réalisation de la Fondation
Pro Habitat, Lausanne



ments subventionnés et attribuer ces logements de manière sélective;

B) promouvoir la construction de nouveau appartement subventionnés;

C) sauvegarder, dans toute la mesure du possible, le parc existant des appartements à loyer modéré.

A) Centralisation de l'offre et de la demande d'appartements subventionnés et attribution sélective de ces logements

La première tâche de l'Office communal du Logement est de centraliser l'offre et la demande d'appartements subventionnés. Il faut éviter, en effet, que les personnes à la recherche de tels logements soient obligées de s'adresser à une vingtaine de gérances différentes.

Lausanne compte actuellement environ 6700 logements subventionnés sur un parc total d'environ 67'000 logements, ce qui représente une proportion de 10% seulement.

Il convient de préciser que ces 6700 logements subventionnés appartiennent tous à des sociétés à but social ou des fondations dont la gestion, ainsi que les comptes, sont contrôlés par la Commune. Ce contrôle s'applique aussi aux loyers, ainsi qu'aux conditions d'occupation. Ce volant de 10% d'appartements subventionnés qui doit nous permettre de résoudre tous les cas difficiles est donc relativement faible. Relevons qu'à Genève, la proportion des logements subventionnés est de l'ordre de 20%.

Précisons néanmoins qu'à Lausanne des contrôles sont opérés tous les 3-4 ans et que les locataires qui ne remplissent plus les conditions requises sont obligés de quitter leur logement. Mais cela devient de plus en plus difficile, étant donné la tension qui règne sur le marché du logement et le fossé toujours plus grand qui se creuse entre les appartements subventionnés et ceux du marché libre.

Quant aux conditions d'occupation applicables aux logements subventionnés, elles sont multiples et relèvent malheureusement de plusieurs

règlements cantonaux, communaux et fédéraux.

C'est ainsi qu'outre le nombre minimum ou maximum de personnes par ménage, ainsi que les limites de revenus ou de fortune, il faut en particulier que :

- les personnes qui exercent une activité professionnelle l'exercent sur Lausanne;
- les personnes sans activité professionnelle soient domiciliées depuis cinq ans au moins à Lausanne.

En outre, les appartements subventionnés sont attribués en priorité aux personnes de nationalité suisse.

B) Promotion de nouvelles constructions subventionnées

Toute la politique communale lausannoise en matière de promotion de logements sociaux est conditionnée par la politique foncière et urbanistique, en ce sens qu'il faut préalablement à toute réalisation pouvoir acquérir les terrains indispensables et qu'il faut également légaliser les plans partiels d'affectation nécessaires à la mise en valeur de ces terrains.

Depuis 1955, la Commune de Lausanne a mené une politique systématique d'achat de terrains et d'immeubles en vue de répondre à l'ensemble des besoins, plus particulièrement afin d'assurer la promotion de logements à but social. En outre, depuis 1958, soit depuis bientôt trente-trois ans, la Commune n'a plus encouragé la construction de logements subventionnés que sur des terrains communaux, mis à disposition sous forme de droits de superficie.

La pratique du droit de superficie a pour avantage de ne pas morceler les propriétés communales, mais de conserver leur intégralité, ce qui permettra, plus tard, de procéder sans difficulté à un nouvel aménagement du sol.

Grâce au système du droit de superficie, le patrimoine communal ne diminue pas et les terrains restent ainsi soustraits à la spéculation. En outre, grâce aux droits de superficie, la



Construction en voie d'achèvement en 1990, réalisée par la Société Coopérative d'habitation de Pully

Commune conserve le contrôle absolu pendant toute la durée de vie des immeubles et ne court plus le risque de voir une construction subventionnée échapper à son contrôle.

Dans l'immédiat, les terrains disponibles pour la construction d'immeubles subventionnés sont toutefois de plus en plus rares à Lausanne, et il ne faut guère espérer pouvoir en acquérir de nouveaux du fait que le marché des terrains à bâtir est devenu quasiment inabordable.

En 1987, nous avons encore pu mettre sur le marché 241 logements subventionnés; 108 en 1988, et seulement 31 en 1989.

En outre, 56 appartements ont encore pu être mis sur le marché en 1990, soit :

- SC Le Logement Salubre à Boissonnet : 22 logements;
- Fondation Pro Habitat au chemin du Grey : 34 logements.

Pour cette dernière réalisation, il y avait environ trois cents inscriptions, soit dix fois plus d'amateurs que de logements à disposition.

D'autres petits logements sont en cours d'élaboration, soit :

- SC Le Logement Salubre, route Aloys Fauquez : 18 appartements;
 - SC Logacop, chemin du Petit-Fron + un EMS : 20 appartements
- Total 38 appartements.

Il serait également question de construire quelques logements subventionnés à l'avenue du Temple (pour autant qu'un nouveau plan partiel d'affectation puisse être légalisé) et éventuellement quelques logements subventionnés à la route du Signal, à nouveau en liaison avec un EMS.

Qu'en sera-t-il donc une fois ces réalisations terminées?

Certes, la Commune possède encore des réserves de terrains importantes à la Blécherette et à Rovéréaz. Ces réserves ne sont toutefois pas disponibles dans l'immédiat pour les raisons que l'on connaît.

Dès lors, il serait indispensable qu'en matière de construction d'immeubles subventionnés, la coordination soit établie avec les autres communes de l'agglomération en vue d'une action concertée dans ce domaine.

C) Sauvegarde du parc existant d'appartements à loyers encore modérés

Pour assurer cette sauvegarde, les pouvoirs publics disposent de l'arsenal législatif suivant :

- loi du 4 mars 1985 concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation, ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation;
- décret du 28 mai 1962 concernant la location et la sous-location d'appartements et de chambres meublés;
- loi du 11 décembre 1989 concernant l'aliénation d'appartements loués.

a) La loi du 4 mars 1985 soumet à autorisation toutes les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation ainsi que tous changements d'affectation d'appartements. (Par

changement d'affectation, on entend, par exemple, la transformation de logements en bureaux, cabinets médicaux, EMS, etc.)

Il convient de préciser néanmoins que pour l'application de cette loi la Commune est appelée à donner des préavis, les décisions étant, elles, du ressort du Service Cantonal du Logement, qui relève du Département de l'Agriculture, de l'Industrie et du Commerce.

b) Le décret du 28 mai 1962 concernant la location meublée n'a maintenant plus guère d'application pratique, cette forme de location étant démodée.

c) Quant à la nouvelle loi du 11 décembre 1989, concernant en particulier la vente d'appartements en PPE, elle a pour but d'empêcher les opérations dites de congé-vente et par conséquent de protéger les appartements loués qui entrent dans une catégorie où sévit la pénurie. L'application de cette loi est toutefois trop récente pour qu'il nous soit possible de porter un jugement à son sujet.

Malgré toutes ces mesures, nous sommes néanmoins conscients que le parc des logements bon marché ne cesse de diminuer.

La spéculation a sévi et continue à peser de tout son poids sur le marché immobilier, sur les terrains comme sur les immeubles.

Certains acquéreurs qui ont payé trop cher cherchent à améliorer leur rentabilité, notamment en profitant d'un changement de locataire pour augmenter le loyer. D'autres commencent par vider leur immeuble en vue de relouer à des loyers plus élevés après rénovation lourde ou légère, ou encore cherchent à obtenir des changements d'affectation.

A cela s'ajoutent l'augmentation du coût de la construction ainsi que la hausse du taux des intérêts hypothécaires.

Comme on le voit, la situation du marché n'est pas des plus réjouissantes.

En conclusion, nous sommes persuadés que seule une large concertation de tous les milieux publics et privés peut apporter une solution à l'épineux problème du logement.

Il s'agirait de créer en quelque sorte des «Etats généraux» du logement sur le plan cantonal ou, tout au moins, pour l'ensemble de l'agglomération lausannoise. La collaboration devrait exister tout particulièrement entre les communes, mais également avec le canton, tant au niveau de la politique foncière et de l'aménagement du territoire (Département des Travaux Publics et Directions des Travaux locales) que de la promotion de logements (Département de l'Agriculture, de l'Industrie et du Commerce et Directions communales de la Sécurité Sociale).

Souhaitons que la mise en place de ces organismes ne tarde pas trop, ceci dans l'intérêt évident de la cause du logement social.

Pierre Marendaz
Ancien chef de l'Office du Logement
de Lausanne