

Portes ouvertes sur le logement

Autor(en): **Willomet, Roland**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **69 (1997)**

Heft 2

PDF erstellt am: **14.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-129530>

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.

PORTES OUVERTES SUR LE LOGEMENT

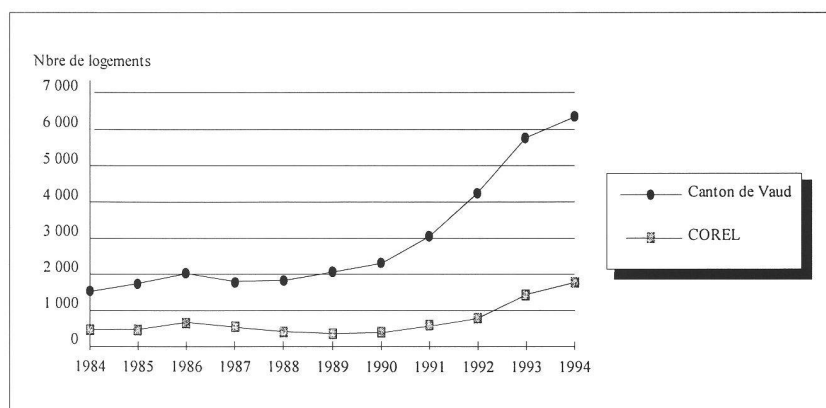
Parmi les préoccupations des promoteurs et des concepteurs, le bien-être de la famille demeure-t-il l'objectif principal de la construction de logements? Au plan de la réalisation, on est tenté de répondre positivement puisque, matériellement, le « confort » et les équipements sont accessibles au plus modeste locataire, de nombreux appartements sont disponibles (aujourd'hui), la qualité s'uniformise, le marché est devenu plus fluide et, pourtant, le prix des appartements récents et leur localisation pèsent encore trop lourdement sur le budget des salariés et celui des familles touchées par le chômage. En outre, les disparités choquantes issues de préoccupations politiques communales divergentes, des abus du libéralisme ou de la passivité des services sociaux persistent dans le parc des logements en différentes parties du canton.

Que faut-il impliquer dans l'analyse d'une situation sociale et sociologique qui met en évidence un certain nombre de paramètres fondamentaux:

- les taux d'occupation des logements;
- la taille;
- le revenu imposable face au taux d'occupation;
- les effectifs des différents types de logements;
- les approches prévisionnelles;

chacun de ces éléments constituant, à notre sens, le fondement du bien-être de la famille, collectivité première de notre société.

Le « Groupe logement » de la COREL, présidé par M. Gérard Chevalier, a publié en 1996 un rapport qui traite du parc de logements de l'agglomération lausannoise intitulé « *PORTE OUVERTE SUR LE LOGEMENT, ETAT ET PERSPECTIVES* ». Cette analyse statistique est, par définition, critique; elle cerne les vrais problèmes et relativise les besoins de la famille, les conditions sociales et



Evolution de l'effectif des logements vacants au 1er juin dans le canton de Vaud, respectivement dans la COREL (Communauté de la région lausannoise).

la programmation des logements. Tous les titres et toutes les informations données ci-après sont tirés de ce rapport.

EVOLUTION RÉCENTE DE L'OCCUPATION

En 1990 sept ménages sur dix comptent moins de trois personnes; la progression des ménages de une personne est particulièrement forte.

En 1970 On assiste à l'éclatement du noyau de l'urbanisation (Lausanne, Prilly, Renens) et à la diffusion du développement dans trois directions: Ouest, Nord, Est.

De 1980 à 1990 C'est le secteur Nord qui marque le plus fort développement.

Depuis 1990 Le nombre des logements vacants ne cesse d'augmenter. D'une façon générale, l'offre est plus abondante pour les petits logements (3 pièces et moins) et plutôt insuffisante pour les grands (4 pièces et plus).

CARACTÉRISTIQUES DOMINANTES

- Les maisons individuelles et bâtiments de deux logements maximum

sont particulièrement importants dans la périphérie Nord-Ouest et Nord-Est de la COREL;

- les petits logements sont plus nombreux à Lausanne et dans le secteur Ouest. Les grands logements constituent la part importante (+ de 10%) du parc des logements Est et Nord.
- Certaines communes de l'Ouest partagent diverses particularités:
 - part importante de logements, petits et moyens;
 - des revenus modestes, une part importante des ménages comportant plus de personnes que de pièces;
 - les loyers les plus chers se rencontrent plutôt dans les communes du Nord et de l'Est de la COREL;
 - la mise en parallèle des loyers et des revenus imposables moyens montre, d'une part que les mêmes communes présentent les loyers et les revenus les plus bas et, d'autre part les loyers et les revenus les plus élevés.

OFFRE ET DEMANDE DE LOGEMENTS SUBVENTIONNÉS

En 1994, l'ensemble de la COREL compte 7271 logements subventionnés répartis dans douze communes. Lausanne en regroupe, à elle seule, 80%:

- Lausanne et le secteur Ouest ont porté leurs efforts sur des appartements de 2 et 4 pièces ;
- les demandes de logements subventionnés sont nettement excédentaires par rapport à l'offre. Plus de la moitié des demandes déposées dans l'ensemble de la COREL ne peuvent être satisfaites ;
- au-delà de 1995, 2701 nouveaux logements subventionnés devraient voir le jour dans 14 communes de la COREL, soit le tiers du parc de logements subventionnés de 1994 ; la demande ne sera cependant pas entièrement satisfaite ; la moitié seulement des communes de la COREL auront dès lors construit des logements subventionnés.

LES TERRAINS DISPONIBLES POUR LE LOGEMENT

Les réserves de terrains répertoriées sont, d'une manière générale, abondantes dans les plans d'affectation communaux. Dans l'ensemble, 90% des surfaces non bâties en zones d'habitation et mixtes, sont équipées ; 15,6% de ces surfaces sont en moyenne possession des Services publics ; ce ratio atteint paradoxalement 21,2% dans le secteur Est, 15,6% dans le secteur Ouest ; à Lausanne il atteint 35,1%.

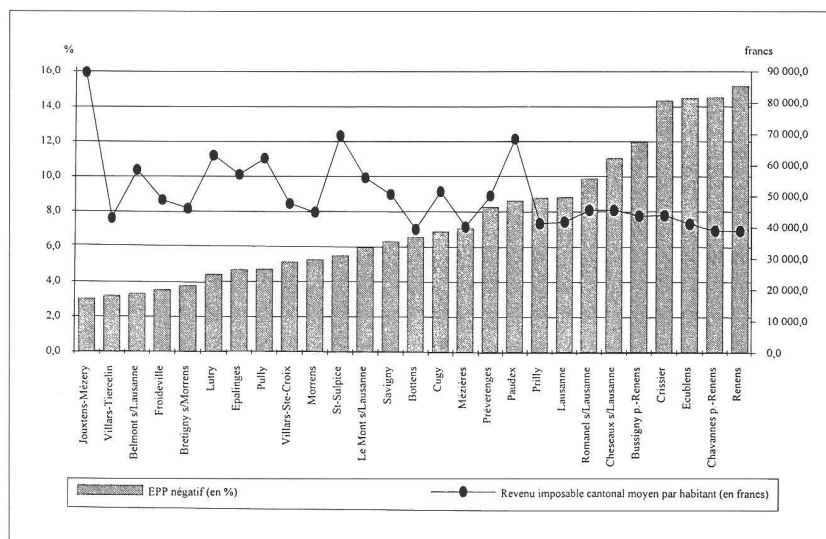
Pris globalement, les secteurs de la COREL disposent de surfaces de terrains à bâtir suffisantes pour absorber toute hausse de la population résidente au cours des dix à vingt prochaines années.

LE LOGEMENT, UNE PRÉOCCUPATION POLITIQUE QUI N'EST PAS PARTAGÉE PAR TOUTES LES COMMUNES DE LA COREL

En effet, si la plupart des communes mènent une certaine politique foncière, celle-ci n'a que rarement le logement pour objet. Il n'existe aucune coordination au niveau supracommunal (régional) dans ce domaine. L'ancienneté de l'urbanisation de Lausanne prouve que le logement a été, depuis longtemps, une réelle préoccupation. Il en va de même dans certaines communes du secteur Ouest.

QUELS LOGEMENTS POUR QUELLE POPULATION À L'HORIZON 2005 ?

- Entre 1995 et 2005, les perspectives démographiques laissent entrevoir une diminution de la



L'opposition entre Jouxten-Mézery, commune particulièrement favorisée sur le plan du revenu, et Renens, est particulièrement explicite.

population de la COREL de 6000 à 7000 habitants ;

- l'effectif des enfants de 5 à 14 ans s'accroîtrait d'environ 3300 unités ; de ce fait, il est possible que dans les années à venir la demande de logements familiaux (4 pièces et plus) s'intensifie. Il faut relever pourtant que le nombre d'enfants de 0 à 4 ans diminuerait, dans ce même laps de temps, de 2200 unités ;
- l'effectif des jeunes de 15 à 29 ans enregistrerait pour sa part une diminution de 11 800 personnes. Ce déficit entraînerait une baisse de la demande en petits logements de une à deux pièces ;
- le nombre de personnes âgées de plus de 60 ans augmenterait dans tous les secteurs de la COREL sauf à Lausanne.

Les communes de la COREL se caractérisent par un développement marqué par une concentration urbaine plutôt forte. Les terrains constructibles subissent de ce fait une relative pression financière toujours plus intense. La mise en place d'une politique globale du logement s'avère dès lors nécessaire afin de répondre aux besoins et aux attentes de plus du tiers de la population vaudoise et de réaliser, à terme, des économies considérables au plan des investissements pour les infrastructures.

LE PROJET DU « GROUPE LOGEMENT » DE LA COREL

Il est apparu que l'encouragement à la construction de logements subventionnés pourrait rallier l'intérêt d'un nombre élevé de communes. Pour

réussir une telle opération, la bonne connaissance des mécanismes régissant la promotion immobilière, l'aménagement du territoire et l'obtention des aides publiques, sont indispensables. En conséquence, il est proposé la constitution d'un groupe d'appui formé de différents experts capables de guider les communes intéressées.

CONCLUSION

La publication du rapport de la COREL est un événement qui n'a pas rencontré, à notre sens, l'accueil qu'il méritait.

Son objectivité, ses conclusions et les évocations statistiques ne poussent pas à la polémique. Elles incitent plutôt à s'interroger sur les disparités sociales, l'absence de volonté politique dans les communes et, surtout, le besoin de solidarité régionale nécessaire aux corrections souhaitables dès 1995.

Il est évident que ce premier rapport ne pouvait traiter que des aspects généraux et d'une partie seulement de l'inventaire touchant le parc de la COREL. Peut-on espérer que l'analyse statistique se poursuive et que les multiples aspects relatifs à l'évaluation de la qualité et de l'évolution du logement, puis du mode de promotion, fassent aussi l'objet d'un rapport analytique de même nature ?

Puisqu'on ne peut plus compter, à l'heure actuelle, sur des organismes de recherche spécialisés pour en dresser les argumentations analytiques, la COREL se doit de poursuivre la réflexion sur le logement.

Commentaire sur les extraits du rapport COREL :

Roland Willomet