

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 25 (1953)

Heft: 7

Artikel: Ou en est l'étude du problème du logement dans le canton de Vaud

Autor: Richard, Ch.

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-124202>

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: 17.05.2025

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

OU EN EST L'ÉTUDE DU PROBLÈME DU LOGEMENT DANS LE CANTON DE VAUD

EXPOSÉ PRÉSENTÉ PAR M. CH. RICHARD,

CHEF DE SERVICE AU DÉPARTEMENT DE L'AGRICULTURE, DE L'INDUSTRIE ET DU COMMERCE

A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE LA SECTION ROMANDE DE L'UNION SUISSE POUR L'AMÉLIORATION DU LOGEMENT

A LAUSANNE, LE SAMEDI 16 MAI 1953.

Lorsque, en 1950, on a dû constater que la votation populaire du 29 janvier 1950 avait pour conséquence de jeter à terre le seul moyen constructif qui existait de résoudre le problème du logement, c'est-à-dire les subventions des pouvoirs publics, les autorités et tous les milieux qui se préoccupent des questions de logement se sont émus et ont envisagé ou demandé une étude approfondie de la situation créée par les circonstances. Rappelons que la Section romande de l'U. S. A. L. notamment a envoyé une résolution à ce sujet au Conseil d'Etat vaudois à la suite de son assemblée générale du 5 mai 1951 à Yverdon.

Pour réaliser ces vœux, le Conseil d'Etat vaudois a constitué, à la fin de 1950, une Commission cantonale consultative pour le problème du logement, composée de vingt-huit membres, représentant l'Etat, les principales communes, les milieux qui s'intéressent à la question, dont les sociétés coopératives d'habitation, plus diverses personnalités compétentes en cette matière. Les travaux de cette commission, qui s'était fractionnée en trois sous-commissions, soit une sous-commission financière, une sous-commission technique et une sous-commission sociale, se sont étendus sur l'ensemble des années 1951 et 1952. Parallèlement à l'activité de la commission, puis dès la fin de ses travaux, l'Office cantonal du logement a procédé à de nombreuses études complémentaires qui ont permis au Conseil d'Etat, en mars dernier, d'adopter un rapport au Grand Conseil que nous désirerions voir discuté au plus tôt par l'autorité législative.

Cette étude traite, ou tout au moins tente d'aborder, les aspects extrêmement vastes et multiples du problème du logement dans le canton de Vaud et ailleurs, afin d'aboutir à des conclusions et à des propositions constructives compatibles avec la structure économique, démographique et financière du canton. S'il est en effet un problème complexe, c'est bien celui de l'habitation. Il faut, pour essayer de le résoudre, tenir compte de considérations économiques, financières, techniques, sociales, démographiques, familiales et d'urbanisme.

L'origine de la situation actuelle du problème du logement est due, rappelons-le brièvement, aux principales circonstances suivantes :

1. *L'insuffisance des constructions nouvelles* durant la période de guerre 1939-1945 à la suite du manque de matériaux.

De 1926 à 1940, il a été construit une moyenne annuelle de 1238 logements. De 1941 à 1945, ce nombre est tombé à 309 pour remonter à 1495 de 1946 à 1952.

2. *La hausse considérable du coût de la construction* dont l'indice, en prenant 100 pour 1939, était monté à 204 en 1952.

On sait que cet élément perturbateur a eu, durant un certain temps, un correctif grâce aux subventions fédérales, cantonales et communales qui, approchant parfois de 50% des dépenses, ont permis de ramener les loyers à un niveau compatible avec les ressources de certaines catégories seulement de locataires, ceux à ressources modestes.

3. *L'accroissement régulier de la population.* Celle-ci a passé de 1941 à 1950, dans le canton de Vaud, de 343 398 à 377 585 âmes, soit une augmentation annuelle moyenne de 3795, dont 1632 à Lausanne, 246 à Vevey, 259 à Montreux et 271 à Yverdon. Fait plus grave, quant à ses effets sur la question de l'habitat, le nombre des ménages s'est accru encore plus fortement proportionnellement, passant, dans le même laps de temps, de 99 797 à 113 500. De 1860 à 1950, la population vaudoise a augmenté de 77,1% et celle des ménages de 143%. Cet état de choses est la conséquence naturelle de la diminution constante du nombre moyen des personnes en ménage. Relevons à ce propos que, dans certains milieux, on attribue ce phénomène à la situation économique favorable. L'examen des statistiques ne confirme pas cette manière de voir. En effet, le nombre moyen des personnes qui constituent un ménage était de 4,6 en 1860, 4,2 en 1920, 3,9 en 1930, 3,4 en 1941 et de 3,3 en 1950. Ce n'est donc pas un phénomène passager, mais une tendance démographique constante.

4. *Le mouvement migratoire* très accentué de la campagne vers les villes, qu'il me paraît utile de traduire aussi par quelques chiffres.

De 1850 à 1950, la population du canton de Vaud s'est accrue de 89,2%, celle de Lausanne de 525%, Renens 1478%, Planches-Montreux 600%, Châtelard-Montreux 410%, etc. Durant les 100 dernières années, la population a *augmenté* dans 147 communes du canton de Vaud mais a *diminué* dans 241.

Cette tendance ne s'est pas modifiée de 1941 à 1950, dernière période décennale de recensement. La population de l'ensemble du canton a augmenté de 9,95% par rapport à 1941, celle de Lausanne de 15,4%, Vevey 13,2%, Yverdon 12,9% et Renens 24,2%.

Ces diverses circonstances, qui ont parfois cumulé leurs effets, ont créé la situation actuelle et le déséquilibre enregistré dans le marché des logements à loyer modeste.

Peut-on espérer que cet état de choses soit tout à fait momentané et que le jeu normal de l'offre et de la demande apportera un remède prochain?

Une première question vient à l'esprit : *Le nombre des nouveaux logements* construits ces dernières années permet-il d'entrevoir une amélioration à bref délai? On ne peut l'assurer. Il s'est construit, dans le canton de Vaud toujours, 2770 logements en 1950, 2535 en 1951 et 2764 en 1952. Mais la nature des logements a subi l'effet de la suppression des subventions. Le 58,4% avait été subventionné en 1950, le 38,5% en 1951 et *aucun* en 1952. De ce fait le degré de confort s'est accru et, naturellement, le loyer. Par exemple, la proportion de logements construits avec chambre de bain était de 96,3% en 1951 et de 98% en 1952, avec chauffage central général 71,9% en 1951 et 82,3% en 1952. Pour le service d'eau chaude général on passe de 66,3% à 77,4%. Le nombre des constructions autorisées dans les 4 principales villes vaudoises a baissé de 1659 en 1951 à 1280 en 1952. Pour le premier trimestre 1953 il y en a par contre 395 au lieu de 244 en 1952, mais durant cette même

période, il y a 201 logements terminés à Lausanne contre 557 en 1952.

Cette évolution quantitative et par catégories ne présume pas la solution naturelle du problème, cela d'autant moins que le nombre des appartements vacants tend à nouveau à diminuer dans nombre de régions à la suite de l'accroissement continu de la population et du mouvement migratoire.

Selon les indications données par les communes intéressées, les logements vacants étaient les suivants :

A Lausanne, 40 à fin 1951, 70 à fin 1952 et 38 le 31 janvier 1953 ;

A Vevey, 29 à fin 1951, 6 à fin 1952 et 0 en février 1953 ;

A Yverdon, 21 à fin 1951, 18 à fin 1952 et 15 en février 1953.

Il est vrai que ces chiffres sont sujets à de fréquentes fluctuations, selon l'époque où de grosses constructions sont terminées. Mais la tendance est assez nette. Elle est en outre confirmée dans d'autres régions de la Suisse où la situation est redevenue si difficile que le Conseil fédéral a dû demander aux Chambres, en mars 1953, de prendre d'urgence un nouvel arrêté permettant d'ajourner les termes de déménagement, mesure qu'il n'a heureusement jamais fallu appliquer dans le canton de Vaud grâce aux autres dispositions prises.

Un autre élément important est celui du nombre des logements nécessaires ces prochaines années. Il dépend de multiples facteurs dont les principaux sont les suivants :

1. L'élimination du déficit actuel en appartements et la création d'une réserve appropriée ;
2. L'importance d'un nouvel accroissement général de la population et du nombre des ménages, ce dernier élément étant lui-même fonction du nombre des naissances 20-25 ans plus tôt, et du nombre des décès ;
3. L'ampleur du mouvement d'extension des centres, au préjudice des régions mi-urbaines et rurales ;
4. Les variations de l'activité économique qui influenceront dans une certaine mesure le marché immobilier d'une part, et les besoins en logements d'autre part, dans les régions industrielles ;
5. Le nombre des logements qui subiront des transformations modifiant la catégorie de prix de loyer ;
6. Le nombre des logements qui seront désaffectés pour insalubrité ;
7. Le volume des nouvelles constructions dans les divers groupes de besoins ;
8. Les effets des mesures prises pour accroître le nombre des logements à loyer bas ;
9. L'influence d'autres facteurs extraordinaires.

L'Office cantonal du logement a procédé à des calculs, assez complexes en raison des éléments d'incertitude que nous venons de mentionner, qui visent simplement à donner une idée de la tendance générale probable de l'évolution future du besoin de logements dans le canton de Vaud.

Sous réserve d'événements extraordinaires, on aboutit aux indications que voici :

a) *Elimination de l'éventuel déficit actuel d'appartements.* — On a évalué à 400 le nombre des logements nécessaires dans les centres pour éliminer le déficit actuel.

b) *Création d'une réserve appropriée d'appartements.* — Une telle réserve doit, selon l'expérience, correspondre approximativement au 2% des logements habités. Ceux-ci étant au nombre de 112 127 lors du recensement de 1950, nous obtenons 2242 appartements. Comme il y en avait 1038 de disponibles, le complément nécessaire est de 1204.

c) *Couverture du besoin découlant de l'accroissement du nombre de ménages.* — Cet élément, qui est numériquement de loin le plus important, est aussi celui qui dépend

le plus des circonstances du moment (fréquences des mariages, mortalité, etc.).

Les facteurs qui influencent de manière décisive l'accroissement du nombre des ménages sont, d'une part, la fondation et, de l'autre, la dissolution de foyers. Alors que la seconde est provoquée principalement par le décès de personnes âgées de plus de 30 ans, la première dépend avant tout du nombre des mariages contractés.

L'immigration et l'émigration jouent aussi un certain rôle, ainsi que l'échange de population entre le canton de Vaud et les autres cantons. Le canton de Vaud reste une terre d'élection pour nombre de nos Confédérés ; il faut donc tenir compte, pour ce qui le concerne, d'un gain de migration.

Considérant que l'âge moyen des personnes qui se marient est à peu près de 25 ans, on a calculé quel sera probablement le nombre des mariages de 1953 à 1962 sur la base des naissances survenues un quart de siècle auparavant, le tout sur la base d'un quotient fondé sur la moyenne résultant des années de naissance 1904 à 1926 et des mariages de 1929 à 1951, le tout muni de correctifs destinés à tenir compte des enfants décédés au cours de la première année, du nombre des ménages présumés dissous et de la réserve correspondante de logements nécessaires. Sur ces bases, particulièrement fragiles, on constate qu'il faut tabler sur un besoin de 10 000 logements environ pour faire face à l'accroissement des ménages au cours de ces 10 prochaines années.

d) *Remplacement des logements démolis.* — Se basant sur les démolitions qui ont eu lieu de 1929 à 1947, le nombre de logements qu'il faudra construire pour l'ensemble de la Suisse pour remplacer ceux qui seront démolis au cours d'une période de 10 ans est évalué à 8000.

Pour le canton de Vaud, on peut raisonnablement tabler sur un dixième de ce chiffre et supputer par conséquent à 800 le nombre de logements à construire pour remplacer ceux qui seront démolis au cours de ces 10 prochaines années, ceci sans tenir compte de l'assainissement des vieux quartiers.

L'addition de tous ces éléments donne un besoin global possible de 12400 logements pour ces 10 prochaines années, soit 1240 par an si l'on veut répartir ce programme également sur les 10 ans.

Toutes ces supputations, qui valent pour l'ensemble du canton de Vaud, peuvent correspondre à la réalité. Mais elles peuvent être aussi réduites à néant par l'intervention des facteurs cités plus haut, et tout particulièrement le mouvement de migration des régions rurales vers les villes. S'il se poursuit dans la même proportion que jusqu'ici, le nombre des logements dans les grands centres ne sera jamais suffisant.

D'autre part, on s'est borné à évaluer le besoin futur de logements en général, sans rechercher à préciser comment il pourrait se répartir entre les différentes catégories d'appartements. Toute supputation dans ce domaine serait en effet trop aléatoire faute d'éléments d'appréciation. La balance actuelle des diverses classes de logements est d'ailleurs sujette à des variations comme le nombre des logements lui-même.

Précisons encore que les chiffres fondés sur le recensement fédéral des logements du 1^{er} décembre 1950 sont dépassés par le temps qui s'est écoulé dès lors. Par exemple, le nombre de logements vacants résultant de ce recensement était de 1038. Lors de l'enquête de l'été 1951, ce chiffre n'était plus que de 443. De nouveaux logements ont été construits dès lors, mais la population a vraisemblablement subi aussi un nouvel accroissement.

Fondée sur les renseignements recueillis par elle et par l'Office cantonal du logement, la Commission cantonale consultative pour le problème du logement a, en novembre 1952, donné une conclusion provisoire à ses

travaux en formulant les 21 recommandations suivantes, à l'intention du Conseil d'Etat.

1. Collaborer à la création, dans un délai aussi bref que possible, de 800 logements à bon marché destinés aux économiquement faibles. Le loyer net de ces appartements ne devrait en aucun cas dépasser le cinquième du revenu des intéressés.

2. Edifier les logements par étapes en tenant compte tout d'abord des besoins pour les familles nombreuses, les couples âgés et les personnes seules, en laissant aux communes le soin de déterminer, en tout temps, les besoins non couverts pour les diverses catégories de logements.

3. Au fur et à mesure des possibilités, les communes doivent appliquer strictement la loi sur l'organisation sanitaire, en particulier ses articles 24 à 27, et retirer, s'il y a lieu, le permis d'habitation en vue de supprimer les taudis.

4. Examiner la modernisation des règlements communaux sur la police des constructions et l'urbanisme.

5. Rechercher tout d'abord une réduction du coût de construction par des économies dans la standardisation des plans, la rationalisation dans le choix et l'emploi des matériaux (normalisation et préfabrication) et dans la distribution des pièces sans toutefois compromettre l'hygiène et un minimum de confort. Il faut cependant éviter de tomber dans une uniformisation contraire à nos conceptions.

6. Réaliser une meilleure liaison technique et financière entre architectes et entrepreneurs, si possible par l'entremise de leurs associations professionnelles respectives.

7. La Commission mixte d'architectes et d'entrepreneurs, constituée par la Société des ingénieurs et architectes et la Fédération vaudoise des entrepreneurs, est priée de poursuivre, sur la base de réalisations concrètes et en collaboration avec les industriels fournisseurs de matériaux, ses travaux de recherche des moyens et normes susceptibles d'aboutir à un abaissement du coût de construction adapté aux possibilités financières de certaines catégories de locataires, mais néanmoins compatible avec l'opportunité d'un confort minimum et l'emploi de matériaux de qualité sauvegardant la valeur commerciale des immeubles.

8. Aussi longtemps qu'elles restent actuelles, utiliser, adaptées aux conditions locales particulières, les

« Directives pour la construction d'habitations économiques », élaborées par la sous-commission technique.

9. Le Conseil d'Etat est prié d'étudier la possibilité pour le pouvoir législatif d'accorder, entre autres, la garantie de l'Etat de Vaud aux prêts que pourraient consentir les Fonds de compensation de l'A. V. S. pour financer la construction des logements nécessaires aux économiquement faibles, les modalités restant réservées.

10. Le Conseil d'Etat est prié d'étudier la question des allègements fiscaux qui pourraient être consentis par l'Etat et les communes aux constructeurs de logements à caractère social.

11. Le Département de l'agriculture, de l'industrie et du commerce est prié, sur demande de communes ou de collectivités d'utilité publique, de fonctionner comme organe cantonal de renseignements sur les possibilités de financement de construction de logements à caractère social et sur les conditions faites par des prêteurs éventuels (banques, société d'assurances, caisses de pension, etc.).

12. Etudier l'octroi d'une garantie de loyer par les organes de l'assistance en faveur des familles et personnes dont la situation matérielle au regard du coût du loyer justifie cette mesure.

13. Procéder à une étude plus complète des suggestions de M. Buffat, membre de la commission, tendant à compléter l'œuvre des allocations familiales par celle de l'allocation au logement, alimentée par l'économie privée, au profit de la population active dont les ressources sont inférieures à une norme à déterminer.

14. L'Office cantonal du logement est prié d'instituer, d'entente avec les communes intéressées, un contrôle périodique des ressources des locataires de logements subventionnés par les pouvoirs publics durant la période 1940-1950 en vue de réserver ces logements aux catégories de familles et personnes pour lesquelles ces appartements ont été créés.

15. Etudier la question de l'aménagement économique des tarifs et du développement des entreprises de transports desservant les agglomérations et leur banlieue, afin de faciliter la décentralisation des logements.

16. Examiner comment l'Etat, les communes et les institutions intéressées au problème du logement pourraient renforcer les possibilités d'action de l'Office vaudois de cautionnement hypothécaire.

(A suivre.)

L'HABITATION A LAUSANNE

PAR J.-P. VOUGA, ARCHITECTE F. A. S., S. I. A.

Une heureuse disposition de la Loi cantonale vaudoise sur la Police des constructions, du 5 février 1941, a institué la notion du « plan de quartier » que la Direction des travaux de la Ville de Lausanne s'est empressée de mettre à profit. Le plan de quartier n'est pas autre chose que la modélisation pour elle-même de tout terrain non bâti ou peu bâti sans obligation impérative de respecter les prescriptions en vigueur dans les diverses zones.

Les premières applications de ces dispositions ont coïncidé avec la reprise de la construction de logements

qui s'est produite dès 1944, grâce aux subventions publiques. Parmi les ensembles ainsi réalisés, quelques-uns se ressentent de la pression des circonstances qui exigeaient la construction rapide d'un nombre élevé de logements bon marché. La densité d'habitation, la trop grande proximité des immeubles sont en désaccord avec les règles plus généreuses qui furent adoptées par la suite. D'autres sont empreints d'un net formalisme et d'une raideur qu'il aurait été facile d'éviter. Cette même rigidité apparaît dans le tracé des espaces libres entre les immeubles où l'asphalte règne en maîtresse,