

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 28 (1956)

Heft: 6

Artikel: Construction de logements à loyers modestes à Yverdon

Autor: Mercier, J.

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-124539>

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: 14.05.2025

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

CONSTRUCTION DE LOGEMENTS A LOYERS MODESTES A YVERDON

Par J. Mercier, architecte.

Dans le cadre de cet article, nous étudierons trois groupes de logements différents :

1. Les bâtiments pour « économiquement faibles » construits par la commune d'Yverdon

En février 1952 déjà, la Municipalité d'Yverdon étudiait la possibilité de construire des bâtiments locatifs pour sortir les personnes dépendant de l'assistance publique et qui vivaient dans des logements insalubres. Après de nombreux projets et études, elle décida d'utiliser les possibilités de la loi du 8 décembre 1953 sur le logement. Les études étant déjà terminées lorsque la loi entra en vigueur, elle adjugea les travaux en décembre 1953. La Commission cantonale du logement lui fit modifier ses plans et même le plan de quartier des Prés-du-Lac. En été 1954, les travaux commencèrent et, en 1955, les premiers locataires entraient dans les bâtiments. A fin 1955, les derniers locataires prirent possession de leur logement.

Il y a quatre bâtiments : deux bâtiments B, munis d'un ascenseur, destinés aux personnes âgées, et deux bâtiments C, destinés aux familles avec enfants.

La construction a été simplifiée le plus possible (fenêtres simple vitrage, menuiserie intérieure simplement huilée), mais toutefois sans négliger le confort. Chaque appartement a une salle de bains, l'eau chaude générale et le chauffage général. En outre, un balcon permet aux locataires de jouir du soleil et de la verdure.

PLANS FINANCIERS

IMMEUBLES B

A. Coût de l'immeuble	Fr.	Fr.
Terrain : 1825 m ² à 12 fr.	22 500.—	
Taxe d'enquête et d'égout ...	2 200.—	
Aménagement extérieur	5 000.—	
Intérêts intercalaires		5 500.—
Prix de construction		358 000.—
Total des facilités accordées par la commune	29 700.—	
Total du coût pour crédit de construction		363 500.—

B. Financement

	Fr.
Prêts hypothécaires 1 ^{er} rang A.V.S. 90%.	327 500.—
Fonds propre (emprunt direct A.V.S.) ...	36 000.—
	363 500.—

C. Charges annuelles.

Intérêts du 1 ^{er} rang, 327 500 fr. à 2 % ...	6 550.—
Intérêts fonds propre : 36 000 fr. à 2 3/4 %.	990.—
A reporter :	7 540.—

	Report :	7 540.—
Amortissement, 363 500 fr. à 1/2 %		1 817.50
Assurances diverses		260.—
Frais d'éclairage		280.—
Taxe d'épuration	160.—	
Impôts	400.—	
Abonnement d'eau	850.—	
Conciergerie et gérance	1 310.—	
Frais d'entretien et réparations 1 %		3 495.—
Total des charges prises direc- tement par la commune	2 720.—	
Total des charges		13 392.50

D. Revenu locatif (sans frais d'ascenseur)	Fr.
16 appartements de 1 pièce à 43 fr. par mois (516 fr. par an)	8 256.—
8 appartements de 2 pièces à 53 fr. 55 par mois (642 fr. 60 par an)	5 140.80
	13 396.80

E. Rendement brut : Fr. $\frac{13\,396.80}{3\,635} = 3,67\%$.

F. Prix du mètre cube de construction :
Fr. $\frac{358\,000.—}{4\,708} =$ Fr. 76.04.

G. Prix moyen d'appartement sans terrain :
Fr. $\frac{363\,500.—}{24} =$ Fr. 15 100.—.

IMMEUBLES C

A. Coût de l'immeuble.	Fr.	Fr.
Terrain : 1825 m ² à 12 fr.	22 500.—	
Taxe d'enquête et d'égout ...	2 200.—	
Aménagement extérieur	5 000.—	
Intérêts intercalaires		5 500.—
Prix de construction		311 500.—
Total des facilités accordées par la commune	29 700.—	
Total du coût pour crédit de construction		317 000.—

B. Financement.

	Fr.
Prêts hypothécaires 1 ^{er} rang A.V.S. 90 %	285 300.—
Fonds propre (emprunt direct A.V.S.) ...	31 700.—
	317 000.—

C. Charges annuelles.	Fr.
Intérêts du 1 ^{er} rang, 285 300 fr. à 2 %	5 706.—
Intérêts du fonds propre, 31 700 fr. à 2 3/4 %	871.75
Amortissement, 317 000 fr. à 1/2 %	1 585.—
Frais d'éclairage	280.—
Assurances diverses	260.—
Taxe d'épuration	150.—
Impôts	350.—
Abonnement à l'eau	760.—
Conciergerie et gérance	950.—
Frais d'entretien et réparations 1 %	2 937.25
Total des charges prises direc- tement par la commune	<u>2 210.—</u>
Total des charges	<u>11 640.—</u>

D. Revenu locatif.	Fr.
4 appartements de 4 pièces à 70 fr. par mois (840 fr. par an)	3 360.—
12 appartements de 3 pièces à 57 fr. 50 par mois (690 fr. par an)	8 280.—
	<u>11 640.—</u>

E. Rendement brut : Fr. $\frac{11\ 640.—}{3\ 115} = \underline{3,7\ \%}$.

F. Prix du mètre cube de construction :
Fr. $\frac{311\ 500.—}{3\ 822} = \text{Fr. } \underline{81.50.}$

G. Prix moyen d'appartement sans terrain :
Fr. $\frac{317\ 000.—}{16} = \text{Fr. } \underline{19\ 800.—.}$

2. Quatre bâtiments construits par la Coopérative du logement ouvrier

Cette société a déjà construit plusieurs immeubles avec les subventions, parallèlement à l'action de la commune et a aussi utilisé la loi du 8 décembre 1953 sur le logement, mais pour la catégorie des logements à loyers modestes.

La construction est un peu plus soignée (fenêtres double vitrage, peinture à l'huile sur la menuiserie intérieure, isolation plus complète des murs).

Les quatre immeubles sont semblables et comportent :

Au rez-de-chaussée, premier et deuxième étage :	6 appartements de 3 1/2 pièces 6 appartements de 3 pièces
Au troisième étage :	2 appartements de 2 1/2 pièces 2 appartements de 2 pièces 2 appartements de 1 pièce

PLAN FINANCIER

A. Coût de l'immeuble.	Fr.
Terrain	14 600.—
Coût de construction	395 000.—
Aménagements extérieurs	10 000.—
Aménagement du quartier	7 300.—
Autres frais	7 700.—
Coût de l'immeuble sans le terrain	<u>420 000.—</u>

B. Financement.	Fr.
Prêts hypothécaires 1 ^{er} rang	378 000.—
Fonds propre	42 000.—
Subventions éventuelles	—
	<u>420 000.—</u>

C. Charges annuelles.	Fr.
Intérêts du 1 ^{er} rang, 378 000 fr. à 2 3/4 % .	10 395.—
Intérêts fonds propre, 42 000 fr. à 3 1/2 % .	1 470.—
Amortissement, 378 000 fr. à 1/2 %	1 890.—
Charges diverses	7 125.—
Total des charges annuelles	<u>20 880.—</u>

D. Revenu locatif.	Fr.
6 appartements de 3 1/2 pièces à 110 fr. par mois (1320 fr. par an)	7 920.—
6 appartements de 3 pièces à 100 fr. par mois (1200 fr. par an)	7 200.—
2 appartements de 2 1/2 pièces à 90 fr. par mois (1080 fr. par an)	2 160.—
2 appartements de 2 pièces à 80 fr. par mois (960 fr. par an)	1 920.—
2 appartements de 1 pièce à 70 fr. par mois (840 fr. par an)	1 680.—
	<u>20 880.—</u>

E. Rendement brut : Fr. $\frac{20\ 880.—}{3\ 950} = \underline{5,28\ \%}$.

F. Prix du mètre cube de construction :
Fr. $\frac{395\ 000.—}{4\ 494} = \text{Fr. } \underline{87.89.}$

G. Prix moyen d'appartement sans terrain :
Fr. $\frac{420\ 000.—}{18} = \text{Fr. } \underline{23\ 330.—}$ environ.

3. Maisons familiales du « Coin de terre »

L'Association vaudoise du Coin de Terre a déjà construit un groupe de 18 bâtiments avec les subventions. Elle a continué ensuite sans les subventions, mais les prix des maisons et des loyers étaient trop élevés pour répondre à la demande de la classe laborieuse. Puis, elle a essayé d'utiliser la loi du 8 décembre 1953 sur le logement, mais dans sa forme actuelle, elle est inapplicable pour des maisons familiales, dans les articles concernant les plafonds des loyers et le nombre

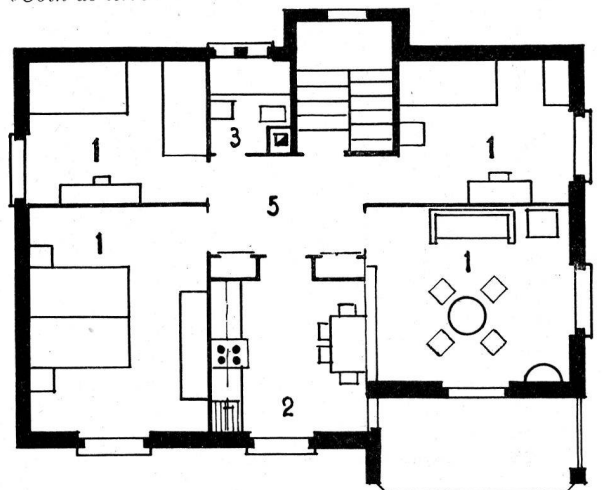


« Coin de terre ». Vue d'ensemble du premier groupe.

« Coin de terre ». Une façade principale.



« Coin de terre »



0 1 2 31



Les bâtiments B pour économiquement faibles.

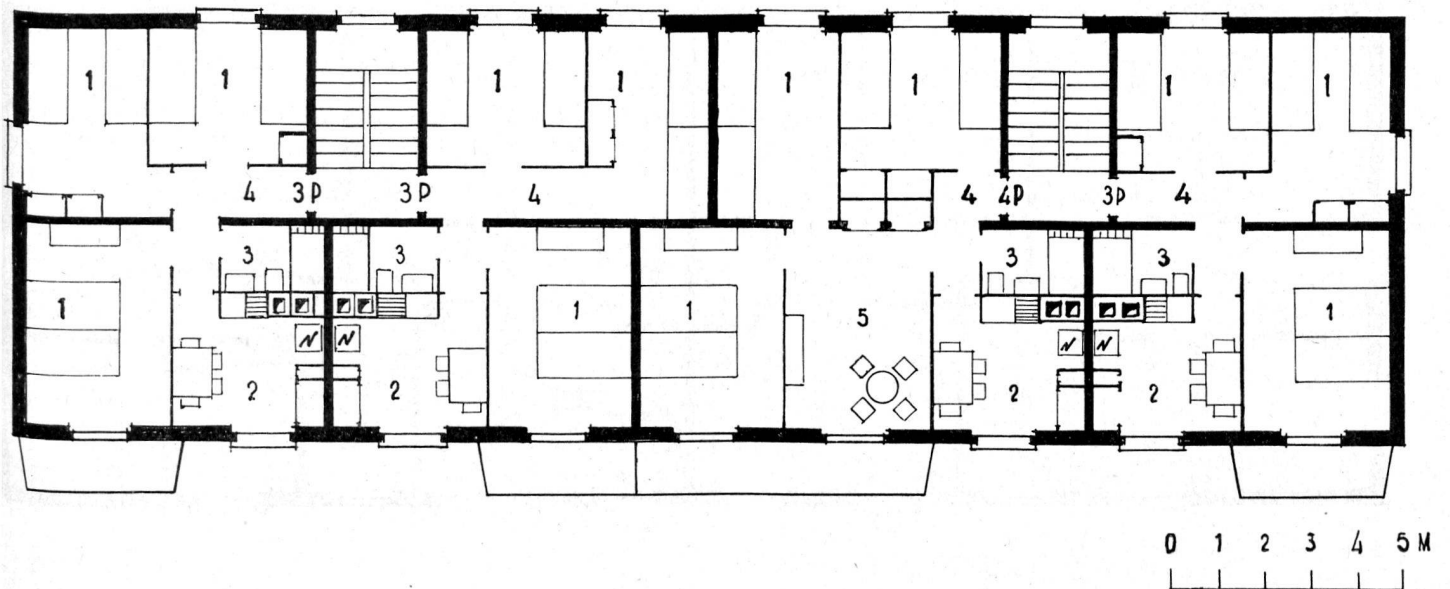
Appartements pour économiquement faibles. Bâtiment B 1.





Bâtiment C pour économiquement faibles.

Appartements pour économiquement faibles. Bâtiment C.



des personnes en particulier. Heureusement, le Crédit foncier vaudois a décidé d'accorder, lui aussi, une aide à la construction de logements à loyers modestes, dans le cadre de la loi, mais en n'appliquant pas les deux articles cités ci-dessus. Il a consenti des prêts au 90 % de la construction, à 3 % d'intérêt. Actuellement, il a remonté ce taux à 3 1/4 %, ce qui permet d'avoir le *plan financier* suivant :

PLAN FINANCIER

A. Coût de l'immeuble.		Fr.
Terrain	5 250.—	
Construction	43 000.—	
Intérêts et taxes	1 750.—	
	<u>50 000.—</u>	
B. Financement.		Fr.
1 ^{re} hypothèque C.F.V. 90 %	45 000.—	
Apport du propriétaire	5 000.—	
	<u>50 000.—</u>	
C. Charges annuelles.		Fr.
1 ^{re} hypothèque C.F.V., 45 000 fr. à 3 1/4 %	1 462.50	
Amortissement 1 ^{re} hypothèque, 45 000 fr.		
à 1 %	450.—	
Fonds de sécurité et cotisation	90.—	
	<u>2 002.50</u>	

D. Loyers.

166 fr. 90 par mois = 2002 fr. 80 par an.

E. Prix du mètre cube de construction :

Fr. 43 000.— = Fr. 79.35.
542

Parallèlement à ces études, la commune étudia le chauffage de ces bâtiments, des quatre immeubles du Logement ouvrier et d'un neuvième immeuble construit par la société « Helios », au moyen d'une chaufferie centrale pour toute la rue Léon-Jaquier.

Cette chaufferie, dissimulée dans un immeuble B de la commune, comporte deux grosses chaudières doubles « Clus-Vento » qui sont alimentées par deux silos à petit coke. Pour charger les silos, la commune a fait placer un élévateur à coke, de telle sorte que les camions de l'usine à gaz arrivent à côté de l'immeuble, déchargent leurs sacs dans un entonnoir et que, de là, mécaniquement, le charbon arrive dans les chaudières, sans manutention. Des caniveaux souterrains amènent de l'eau à 85° environ dans chaque immeuble, où se trouve une sous-station avec boiler pour l'eau chaude et pompe pour le bâtiment.

Ainsi, le prix du chauffage pour les appartements a pu être diminué aux deux tiers environ de ce qu'il serait avec des brûleurs à mazout, et la commune pourra brûler dans ces chaudières toute sa production de petit coke.

Logements ouvriers, 18 appartements (1 chambre, 2 cuisine, 3 bains-W.-C., 4 dégagement, 5 hall).

