

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 54 (1981)

Heft: 1-2

Rubrik: Actualité du logement

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: 06.02.2025

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

Actualité du logement

En Belgique, les grands ensembles: un habitat insalubre?

Le comité belge de la Fondation européenne de la culture a organisé récemment un colloque sur le thème: «Un habitat inhabitable. Les grands ensembles: un urbanisme et une architecture sans avenir?».

Actuellement, plusieurs pays d'Europe ont pris conscience des problèmes posés par les grands ensembles de logements sociaux et se préoccupent de la réhabilitation du logement et de l'amélioration du cadre de vie. Si la politique belge dans ce domaine reste assez limitée et ponctuelle, il n'en va pas de même dans d'autres pays comme la France et l'Italie, où des actions de grande envergure sont menées.

Le professeur Francis Haumont, de l'Université catholique de Louvain, a prôné l'extension de la politique de réhabilitation des grands ensembles immobiliers sociaux.

Au niveau des bâtiments, on se trouve confronté à des problèmes qualitatifs importants: superficie insuffisante des unités de logement, isolation thermique et acoustique pratiquement nulle, etc. L'environnement immédiat de ces immeubles est, le plus souvent, médiocre: les équipements collectifs sont insuffisants, l'aménagement paysager inexistant.

Du point de vue social, on constate une dépersonnalisation des individus, un grand anonymat et une absence de vie sociale.

Il convient donc de s'acheminer vers une politique de rénovation urbaine qui englobe dans son action le problème des grands ensembles de logements sociaux.

Cette politique est fondée sur le principe suivant: l'analyse coûts-bénéfices de l'opération doit être positive, ce qui signifie que si la démolition-reconstruction de l'immeuble coûte moins cher, la SNL optera pour cette solution. Cela permet la reconstruction de logements mieux adaptés et donc de meilleure qualité, et leur intégration satisfaisante dans la ville.

Le point fondamental sur lequel porte la réhabilitation, c'est la dimension en faisant, par exemple, trois appartements nouveaux à partir de quatre existants. Au niveau du confort, la SNL poursuit une politique d'équipement minimum afin de permettre aux occupants de personnaliser leur logement en l'équipant eux-mêmes et en assurant la finition.

Ces réhabilitations restent très ponctuelles (Bruxelles, Liège, Vilvorde) et concernent généralement des immeubles datant de l'entre-deux-guerres.

Pour le professeur Haumont, la réhabilitation des grands ensembles immobiliers de logements sociaux doit être étudiée attentivement dans tous ses aspects (juridique, sociologique, urbanistique, architectural, psychologique), en particulier à la lumière d'expériences menées dans divers pays d'Europe.

Institut national belge du logement.

Bulletin d'information N° 10, décembre 1980.

Hausse de l'intérêt hypothécaire

A quel taux serons-nous mangés?

S'il fallait définir en deux traits l'habitant moyen de la Suisse d'aujourd'hui, il faudrait dire: épargnant et locataire. En effet, nous sommes champions du monde dans ces deux catégories. Monsieur Tout-le-Monde? Un écureuil qui n'habite pas chez lui!

Mais il se trouve que nous sommes aussi champions du monde pour l'ampleur de la dette hypothécaire. Elle représente plus de 130 milliards de francs et chaque tressaillement du taux de l'intérêt que porte cette masse de capitaux provoque des tempêtes dans la bourse du locataire et du consommateur.

Ces prêts à long terme doivent être couverts par le marché financier. Il est des temps où les capitaux se bousculent au portillon. Ce fut le cas il y a deux ans, ce qui provoqua une baisse du taux de l'intérêt. L'épargne, qui est un gros fournisseur de capitaux et pour cause, a vu son taux d'intérêt fléchir et tomber à 2,5%. C'est alors que les banques ont pu réduire le taux de l'intérêt hypothécaire à 4%.

Il y a donc une liaison très étroite entre le taux de l'épargne et le taux hypothécaire. Lorsque le premier monte, l'épargnant se frotte les mains. Mais si ce même épargnant est aussi locataire, il ne tardera guère à se mettre en colère, lorsqu'il recevra la notification de la hausse de son loyer, «justifiée» par la hausse de l'intérêt hypothécaire.



**Fabrique
vaudoise
d'ascenseurs**

SEGULIFT

Téléphone 24 73 53

1004 LAUSANNE
64, rue de Genève

Menuiserie

André Giuppone

Maitrise + fédérale

**Travaux bâtiments -
Villas - Agencements
divers**

Chemin des Pâquis
1008 Prilly
Téléphone 021/24 01 61

Conséquences financières pour l'épargnant-locataire lorsque le taux hypothécaire augmente de ½ % entraînant une hausse du taux de l'épargne de ½ % et une hausse du loyer de 3,5 %.

A ce jeu, il est utile de savoir qui perd et qui gagne. Puisque la hausse du taux de l'épargne de 0,25% provoque une hausse égale du taux hypothécaire, il est possible de mettre en opposition les conséquences financières, pour l'épargnant et pour le locataire.

C'est ce que vous propose le tableau ci-contre. Compte tenu de l'incidence fiscale sur l'épargne et du fait qu'une hausse de 0,25% du taux hypothécaire peut provoquer une hausse de 3,5% du montant du loyer, on voit que:

— Un locataire qui paie 500 fr. de loyer par mois doit disposer d'une épargne d'un montant de 100 000 fr. pour «gagner» 15 fr. par année lors d'une hausse simultanée de 0,25%;

— Un locataire qui n'a pas d'épargne et paie 500 fr. de loyer par mois subit une perte sèche de 210 fr. par année.

— Un locataire qui paie 900 fr. de loyer mensuel doit avoir une épargne d'un montant supérieur à 180 000 fr. pour compenser la hausse de loyer qu'il subit.

Les milieux bancaires disent que la hausse des taux respectifs est inéluctable, à cause du fléchissement du volume de l'épargne. Ils sont très discrets pour expliquer les causes de ce fléchissement. Serait-ce que la rémunération de l'épargnant est en baisse? Si tel est le cas, la hausse du loyer n'arrangera rien. Serait-ce que la concurrence des banques sur le marché des obligations est telle que beaucoup de gros

Epargne	Loyer mensuel sans les frais accessoires								
	100 Fr	200 Fr	300 Fr	400 Fr	500 Fr	600 Fr	700 Fr	800 Fr	900 Fr
0 Fr	42 Fr	84 Fr	126 Fr	168 Fr	210 Fr	252 Fr	294 Fr	336 Fr	378 Fr
20'000 Fr	3 Fr	39 Fr	31 Fr	123 Fr	165 Fr	207 Fr	249 Fr	291 Fr	333 Fr
40'000 Fr	48 Fr	6 Fr	36 Fr	78 Fr	120 Fr	162 Fr	204 Fr	246 Fr	288 Fr
60'000 Fr	93 Fr	51 Fr	9 Fr	33 Fr	75 Fr	117 Fr	159 Fr	201 Fr	243 Fr
80'000 Fr	138 Fr	96 Fr	54 Fr	12 Fr	30 Fr	72 Fr	114 Fr	156 Fr	198 Fr
100'000 Fr	183 Fr	141 Fr	99 Fr	57 Fr	15 Fr	27 Fr	69 Fr	111 Fr	153 Fr
120'000 Fr	228 Fr	186 Fr	144 Fr	102 Fr	60 Fr	18 Fr	24 Fr	65 Fr	108 Fr
140'000 Fr	273 Fr	231 Fr	189 Fr	147 Fr	105 Fr	63 Fr	21 Fr	21 Fr	63 Fr
160'000 Fr	318 Fr	276 Fr	234 Fr	192 Fr	150 Fr	108 Fr	66 Fr	24 Fr	18 Fr
180'000 Fr	363 Fr	321 Fr	279 Fr	237 Fr	195 Fr	153 Fr	111 Fr	69 Fr	27 Fr

Gain annuel

Note : si la hausse du taux est de ½ % pour l'épargne et pour les hypothèques et de 7 % sur les loyers, les sommes respectives doublent, mais le rapport reste le même.

épargnants se sont laissés séduire par les taux des prêts à moyen terme? Serait-ce, enfin, que la spéculation immobilière, à la faveur d'une rentabilité accrue, s'est grandement déployée et que les nouvelles hypothèques, créées par des prix de vente très élevés, ont aggravé la difficulté de trouver de nouveaux capitaux? De ces questions aussi fondamentales, on ne parle guère.

Il reste que, dans cette confrontation de l'épargnant et du locataire, les perdants seront infiniment plus nombreux que les gagnants. Une drôle de mécanique: pour sauver l'épargne, il faut faire payer les locataires dont la majorité sont de petits épargnants... (R.B.)

**Dans «Droit au logement»,
octobre 1980.
Fédération romande des locataires.**

Quelles sont les caractéristiques primordiales d'un bon mur extérieur?



MUR EXTERIEUR

- 1 Capacité de charge et solidité de l'élément de construction (statique, absence de fissures)
- 2 Isolation thermique et phonique efficace
- 3 Capacité d'accumulation de chaleur effective
- 4 Qualité d'habitat: température élevée de la surface intérieure du mur en hiver, amortissement des amplitudes et déphasage judicieux des pointes de température en été
- 5 Protection contre les chocs thermiques et les concentrations de chaleur à la surface extérieure: pérennité des crépis

La combinaison de toutes ces caractéristiques



Consommation d'énergie réduite et confort assuré

Le système **Leca isobloc** (k testé = 0,37 kcal/m²h °C) fait la synthèse de toutes ces exigences actuelles pour des frais de construction limités.

Demandez la documentation technique détaillée de ce système homogène, évolué et complet

SA **HUNZIKER**+CIE

Fabriques de matériaux, téléphone 062/22 13 13, télex 68392, 4600 Olten

Genève, Vaud, Valais, régions de Bulle et de Romont:

A. Mivelaz, téléphone 021/81 17 81, télex 25522, 1041 Poliez-Pittet

Leca isobloc

