

Logement social à Lausanne et dans sa région : un bilan positif à court et long terme

Autor(en): **Curtat, Robert**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **65 (1993)**

Heft 3

PDF erstellt am: **21.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-129252>

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.

LOGEMENT SOCIAL À LAUSANNE ET DANS SA RÉGION

UN BILAN POSITIF À COURT ET LONG TERME

Sec mais clair, l'énoncé d'une réponse de la Municipalité de Lausanne tient en deux phrases «150 logements subventionnés auront été réalisés à court terme entre 1992 et 1996, 500 pourront l'être à moyen terme et 1000 autres à long terme soit jusqu'en 2003 environ. En outre, 848 appartements auront été rénovés entre 1991 et 1994 avec de nouvelles aides publiques.»

— A dire clairement – relève Jacques-André Mayor, député socialiste et responsable du bureau de l'ASLOCA à Lausanne – la ville montre par ses actes qu'elle est en faveur du logement social. Je n'en dirai pas autant de certaines communes riches de la périphérie lausannoise qui ne font absolument rien, alors qu'elles en auraient les moyens, en faveur du logement social.

LA MESURE DES FAITS

Gérard Chevalier, architecte, chef du service lausannoise de l'environnement, de l'hygiène et du logement donne la mesure des faits:

— La ville de Lausanne a la chance de disposer de surfaces de terrains libres de construction et qui peuvent permettre à moyen terme, même en faisant le deuil des terrains de la Blécherette, la construction de 1000 à 1500 logements. Sur le territoire de la capitale, les collectivités publiques détiennent en fait 80% des terrains potentiellement constructibles et le secteur privé 20%. Il s'agit d'un rapport positif pour l'une des trois composantes d'un logement neuf, le prix du terrain. Les deux autres sont le prix de la construction et celui de l'argent.

— La politique lausannoise en la matière a permis de mettre sur le marché, au fil des années, 7000 logements subventionnés. Le total du parc lausannoise est estimé à 70 000 unités.

— Ces 10% de logements subventionnés peuvent être opposés aux 25% de logements subventionnés genevois. On peut aussi les opposer au «désert» de logements subventionnés des communes de l'agglomération lausannoise: en moyenne sept fois moins qu'à Lausanne.

PAS SI SIMPLE

Ceci posé, le logement subventionné développé par la capitale vaudoise est soumis à un certain nombre de cautions qu'il est peut-être utile de rappeler.

— Ne peut revendiquer un logement subventionné que le chef de famille et/ou son conjoint – il s'agit d'une disposition récente – qui habite ou travaille à Lausanne depuis cinq ans au moins;

— l'attribution d'un logement sub-

ventionné prend en compte les revenus des demandeurs/ses. Tout changement dans leur vie professionnelle ou simplement dans leur état-civil doit être signalé à l'office qui l'interprète en fonction de normes connues;

— cette mesure vise à réserver les logements subventionnés à ceux qui en ont vraiment besoin. Pour autant, elle peut poser des problèmes humains non négligeables.

QU'EST-CE QU'ON PEUT FAIRE ?

Gérard Chevalier tient à expliciter ce volet sensible de l'action du service municipal qu'il dirige:

— Le problème classique c'est celui de la femme seule qui se retrouve dans un appartement subventionné de trois pièces où elle a élevé ses enfants. Longtemps elle y a vécu à l'étroit avec sa famille et voilà qu'elle accède à un petit luxe: un peu d'espace. Qu'est-ce que nous pouvons faire en sachant qu'il y a 950 demandes non satisfaites, deux fois plus qu'il y a dix ans? L'expérience nous indique qu'on peut généralement trouver des solutions acceptables et acceptées par nos locataires. Je dirai que, par rapport à un parc de 2700 logements de trois pièces, nous recensons 330 personnes seules, pour la plupart des femmes. Manifestement elle ne peuvent pas, ou très exceptionnellement, se reloger sur le marché libre. En revanche elles peuvent s'inscrire à notre office pour un deux pièces et, le plus souvent, elles le trouveront dans le quartier. Je dirai que les litiges sont exceptionnellement rares. Je di-

Lausanne place de l'hôtel de ville: la génération montante attend sans inquiétude de bonnes décisions du pouvoir communal



La réfection de l'immeuble est terminée. On construit une galette de bureau en surplomb de l'avenue Vinet



QUAND L'OFFRE NÉGLIGE LA DEMANDE

Même si on relativise le poids des logements subventionnés dans le délicat «marché» du logement familial on voit bien que le recours à la subvention est un indispensable correctif au marché libre qui se révèle incapable de mettre sur le marché des logements correspondant aux besoins des familles. Curieusement, les grandes lois du marché qui privilégient les goûts et prennent en compte les moyens du client sont occultées, dans ce secteur-clé du logement familial, au seul profit du goût des spécialistes et des rendements exigés par les financiers. Rien d'étonnant à ce que parfois la mécanique s'enraye. Le million de mètres carrés de surfaces artisanales et commerciales désertes que l'on a construites de Genève à Villeneuve témoigne d'une spectaculaire inadéquation de l'offre et de la demande.

rai aussi que les normes posées par la Ville n'aboutissent pas forcément à une rotation accélérée des locataires dans les logements subventionnés. Aux Boveresses, un projet de 230 logements qui attira à ses débuts des familles ayant connu une forte progression sociale, le recours aux normes aura provoqué, en 20 ans, 64 suppléments de loyers et 44 résiliations de baux. Précisons encore que, sur l'ensemble du parc de logements subventionnés, nous procédons à un contrôle des immeubles tous les quatre ans.

UN PARTENAIRE OBLIGÉ

Posée la question de l'usage, demeure la question de l'augmentation du parc de logements subventionnés à Lausanne. L'expérience indique clairement que l'initiative en la matière reste communale même si, formellement, la Confédération peut soutenir de ses deniers et le canton mettre des terrains à disposition des sociétés coopératives de construction, partenaires obligés et privilégiés du logement subventionné.

— Il faut souligner le rôle social de ces coopératives de construction et de gestion – commente Philippe Biéler, secrétaire général de l'Association Suisse des Locataires – fédération romande – notamment parce qu'elles font la preuve tous les jours que le logement est un secteur où l'on peut

parler clair, montrer les chiffres, établir une rentabilité de l'investissement tout en s'en sortant au plan strictement économique. Et tant mieux car, je crois que le secteur privé est incapable de mettre sur le marché des logements correspondant aux besoins et aux moyens des familles sans le soutien des subventions. Qui ne sont d'ailleurs que des prêts, il faut le répéter.

De fait Lausanne dispose d'une large expérience en matière de construction des logements sociaux pour des raisons qui tiennent à l'histoire, à la politique locale et à la qualité de ses philanthropes. Ce sont d'ailleurs des philanthropes qui lancent en automne 1860 une souscription pour construire sur un terrain du «Chemin Neuf» qui reliait alors la Place du Tunnel à la Riponne «dans le système de casernement, deux bâtiments contigus renfermant 48 appartements sains, propres, bien aérés, dont le loyer est à un taux raisonnable».

Depuis cette lointaine période, les coopératives de construction de logements ont pris le relais des philanthropes. On connaît le rôle de sociétés comme la Société Coopérative d'Habitation-Lausanne (SCHL) qui fête bientôt ses 75 ans, le Logement Ouvrier, d'autres sociétés coopératives nées après la première guerre mondiale dans la mouvance socialiste et syndicale. Poursa part, la Commune de Lausanne a racheté une société coopérative et initié une autre qui a, notamment, construit le quartier de la Bourdonnette. Les démocrates-chrétiens avec leur société coopérative «Cité-Joie», les libéraux et la «Maison Ouvrière» les milieux patronaux avec «Le Logement idéal», constructeur notamment du quartier des Boveresses, les radicaux aussi avec la «Corad» emmenée par le dynamique syndic de Froideville, d'autres encore témoignent de l'intérêt rencontré par la société coopérative de construction et son produit-type: le logement subventionné. Un domaine où Lausanne fait, sans conteste, bonne figure.

Robert Curtat



La cuisine : espace communautaire joliment habité

VALENTIN 27, LAUSANNE: ANALYSE D'UN EXEMPLE

Si longtemps, à cet angle de l'avenue Vinet et de la rue du Valentin à Lausanne, il n'y eut qu'une verrière grise avec le linge des saisonniers aux fenêtres. Aujourd'hui rénové, l'immeuble de quatre étages et combles habitables prolongé par une galette de bureau a belle allure. Dans 35 chambres neuves et bien conçues, autant d'étudiants trouveront ici un logement pour un loyer allant de 360 à 450 frs/mois. Pour être réussie, cette transformation conduite par Christian Moriggi architecte à Lausanne, ne fut pas simple.

Elle a commencé avec la vente de l'immeuble début 1991 et son acquisition par une caisse de pension des PME «Performa» gérée par l'assurance Providentia qui souhaitait devenir propriétaire de ses bureaux à Lausanne. Il fallut d'abord trancher entre rénovation ou démolition puis reconstruction. Économiquement les deux solutions s'équilibraient presque. Dans les faits la ville préférerait la rénovation qui fut le choix du propriétaire. On se mit ensuite d'accord sur une solution qui réservait l'immeuble au logement mais autorisait Providentia à faire construire ses bureaux en galette sur deux niveaux à l'angle Vinet-Valentin. Cette solution approuvée par le service des routes, car elle dégage le carrefour, fut admise sans trop de problèmes par le service de l'urbanisme et même par les monuments historiques qui contestaient quelque détails. A ce stade manquait un partenaire essentiel: le locataire. Le coût de la rénovation (3,5 millions) répercuté sur le loyer portait le trois-pièces subventionné à 1600 frs/mois, montant inaccessible aux familles ouvrières. La solution préconisée par Gérard Chevalier, chef du service de l'environnement, de l'hygiène et du logement à Lausanne fut donc de transformer tout l'immeuble en foyer pour jeunes adultes disposant de chambres individuelles et de locaux communs: cuisine, salle à manger, salon, chambre à lessive, hangar à vélo. A ce jour les 35 chambres ont trouvé preneur. Et la caisse de pension qui en est le propriétaire pourra louer à son gestionnaire deux étages de bureaux neufs.