

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 51 (1978)

Heft: 4

Artikel: La Société coopérative d'habitation Lausanne : rénovation de trois groupes d'immeubles

Autor: Monot, Pierre-Etienne

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-128083>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 02.04.2026

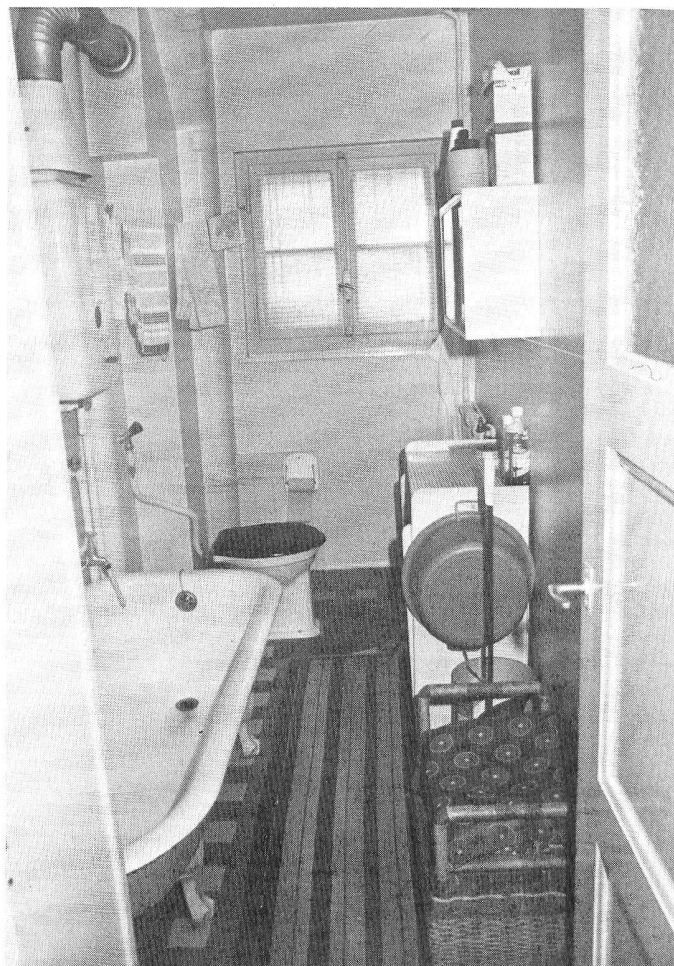
ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

les rendre acceptables, en faisant intervenir la nouvelle loi cantonale sur le logement, ou les dispositions communales d'aide au logement. En outre, il a été annoncé que personne ne serait délogé définitivement à cause des travaux: il était prévu de vider tous les appartements, montée par montée, pour une période d'environ deux mois: pour éviter que les locataires ne vivent dans un chantier permanent, tous devraient quitter provisoirement leur appartement: un logement de remplacement leur serait fourni, soit dans le même groupe, soit dans un autre quartier, pour la durée des travaux, et au même prix que leur ancien logement. De plus la SCHL annonçait qu'elle prendrait à sa charge les frais de déménagement, aller et retour; si bien que tous les locataires, sauf un, sont revenus dans leur quartier, dans leur logement. Pour permettre aux locataires de s'en aller provisoirement habiter dans une autre montée, la SCHL avait constitué un volant, une réserve d'appartements vides en évitant de les louer, de nombreux mois avant le début des travaux. Enfin, quatre logements à Couchirard ont été désaffectés: ils se trouvaient au rez-de-chaussée, en bordure de l'avenue de Morges, très circulante, et à côté de feux rouges, cause de bruit et de pollution; ils ont été remplacés par des locaux commerciaux.

Nature des travaux


L'énumération des travaux entrepris fera comprendre pourquoi il était nécessaire que les locataires quittent temporairement leur logement:

- installation d'ascenseurs dans chaque montée;
- production centrale d'eau chaude (jusqu'alors boilers individuels);
- pose de nouvelles colonnes pour l'arrivée du gaz naturel;
- réfection des salles de bain: baignoire murée, lavabo, armoire, faïence sur 130 cm. de hauteur;
- réfection des cuisines, avec installation d'un équipement moderne, bloc-évier, armoire frigorifique, meubles agencés;
- réfection des chambres: peinture, papiers peints au choix des locataires, et, dans certains cas, réfection des planchers en bois qui grinçaient;



Salle de bains:
avant et après rénovation

Photos Rizzetto



**VOTRE
FOURNISSEUR
POUR ...**

- * HUILE DE
CHAUFFAGE
- * ESSENCE -
DIESEL
- * CHARBON -
BOIS

OK COOP LEMAN

**COMBUSTIBLES
ET
CARBURANTS**

**1020 RENENS 2
(021) 34 47 82**

- ravalement des façades;
- révision des toitures (à Couchirard, plus de 150 000 fr., de couverture et de ferblanterie);
- création de places de jeux pour les enfants, et de garages pour les vélomoteurs des adolescents (pour éviter les pétarades dans les cours);
- renouvellement des plantations extérieures;
- remplacement de la chaufferie, avec nouvelles installations au gaz naturel: toutefois les chaudières à mazout ont été conservées, de manière à pouvoir faire un bilan comparé au bout de deux ans, et en tirer une décision appropriée;
- pour le groupe de Cour, toutes les fenêtres ont été remplacées par des vitrages doubles.

Coût, financement, loyers

Le coût total de ces rénovations est de 8 500 000 fr. environ. Pour 239 logements, cela donne un coût moyen d'à peu près 35 000 fr. par logement; c'est un chiffre tout à fait raisonnable: en Suisse alémanique, pour des travaux de même ampleur, il faut compter 40 000 à 45 000 fr. par logement (selon O. Nauer, conseiller national, dans «Habitation» N° 10/1977).

Le financement est assuré avec l'aide de la Confédération, en vertu de la loi de 1974, qui prévoit un système de prêts remboursables sur vingt-cinq ans, ce qui permet d'abaisser le coût initial du loyer rénové d'environ 23%; ensuite viennent des hausses annuelles de 3%, pendant vingt-cinq ans, jusqu'au remboursement intégral des avances de la Confédération. Il vaut la peine de signaler que la campagne fédérale d'aide à la rénovation est pratiquement terminée: elle a permis la rénovation d'environ 11 000 logements.

En ce qui concerne les loyers, la hausse moyenne est d'environ 64%. Ainsi, pour un logement de 3 pièces à Couchirard, au 5^e étage:

- loyer mensuel avant rénovation: 210 fr.;
- loyer mensuel après rénovation: 366 fr.: c'est une hausse de 156 fr., soit 74%.

Un autre exemple dans le même groupe, pour un appartement de 2 pièces au premier étage:

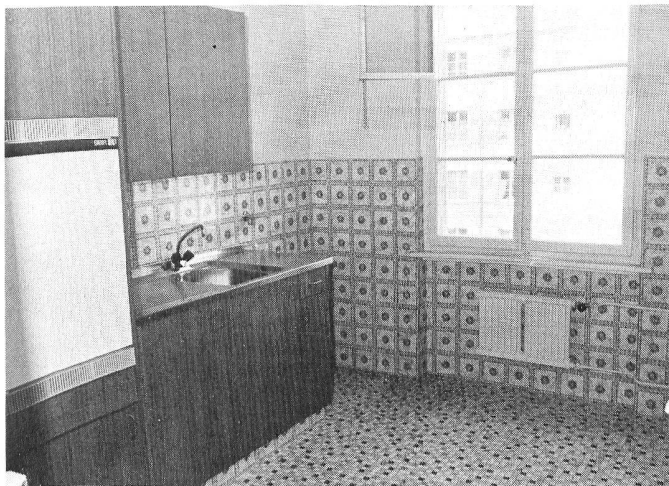
- loyer mensuel avant rénovation: 158 fr.;
- loyer mensuel après rénovation: 252 fr.: c'est une hausse de 94 fr., soit 59%.

L'introduction des ascenseurs a permis de mieux échelonner les loyers en fonction de l'étage: en effet, pour le même 2 pièces au dernier étage, les chiffres sont les suivants:

- loyer mensuel avant rénovation: 158 fr.;
- loyer mensuel après rénovation: 275 fr.: c'est une hausse de 117 fr., soit 74%.

*Une cuisine:
avant et après rénovation*

Photos Rizzetto



*Groupe de Couchirard:
la cour avant et après rénovation*

Photos Rizzetto

Ainsi, on le voit, bien que les loyers aient subi des hausses sensibles, le prix de location d'un logement reste cependant nettement inférieur aux prix qui sont pratiqués sur le marché du logement.

Conclusion

Pour conclure, nous voulons revenir sur un point très positif: c'est que les locataires ont tous eu la possibilité de revenir dans leur logement rénové; tous, sauf un, ont saisi cette occasion. En effet, dans les trois groupes rénovés, la population est âgée: 60% des habitants ont plus de 60 ans. On conçoit bien le déracinement qu'aurait entraîné pour eux une rénovation à caractère spéculatif, comme on en voit trop sur le marché du logement; la SCHL n'a pas failli à son rôle social. D'autre part, il faut relever la pression à la baisse sur les loyers qu'entraîne une rénovation à but non lucratif, face aux opérations spéculatives qui ont pour but plus une «rénovation» du capital qu'une amélioration réelle du cadre de vie des habitants.

Certes, ces appartements, bien que parfaitement rénovés, ne correspondent pas entièrement aux standards actuels: il y manque notamment une pièce de séjour de vastes dimensions, telle qu'on la trouve dans les logements modernes: mais c'est là un témoignage historique du long effort qui a été entrepris depuis les années 20 pour l'amélioration du logement de la classe ouvrière.

Pour le reste, et en particulier pour l'isolation phonique, les locataires n'ont aucun sujet de plainte: cela atteste de la qualité et du soin apporté aux constructions coopératives il y a quarante ans. Il est vraisemblable que dans trente ou quarante ans, le problème se posera à nouveau quant au sort de ces immeubles, qui auront alors plus de 80 ans: répondront-ils encore suffisamment aux exigences futures? Pour aujourd'hui, la SCHL a choisi la meilleure solution: entretenir et rénover le patrimoine immobilier ainsi que le cadre de vie des coopérateurs.

Pierre-Etienne Monot.