

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 56 (1983)

Heft: 4

Artikel: La Société coopérative d'habitation Lausanne a construit un nouvel immeuble

Autor: Monot, Pierre-Etienne

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-128501>

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: 24.12.2025

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

La Société coopérative d'habitation Lausanne a construit un nouvel immeuble

Le 1^{er} février 1982, douze nouveaux logements ont été mis à la disposition des locataires-sociétaires de la SCHL. Il s'agit d'un petit immeuble, situé au chemin de la Lisière à Lausanne, dans le quartier du Pavement, à proximité immédiate — cinquante mètres — des bois de Sauvabelin, lieu de détente apprécié des Lausannois, extrême pointe de l'avancée des forêts du Jorat, qui vient se terminer au pied de la colline de la Cité.

Le terrain

Le terrain, en zone périphérique, sur lequel cet immeuble a été construit, était propriété de l'Etat de Vaud, qui l'a vendu à la SCHL à la suite d'un appel d'offres. C'est une parcelle de 1700 m², dont la pente, orientée vers l'ouest, est assez forte — environ 15 % — et qui est grevée d'une servitude de hauteur, ce qui limite la hauteur de construction à trois niveaux sur rez.

La construction

Le mandat de construction a été confié au bureau d'architectes Berguer et Haemmerli, qui ont déjà réalisé plusieurs des immeubles de la SCHL.

Les données du terrain, d'une part, les besoins en logements, d'autre part, ont amené à répartir la surface de plancher en douze logements, deux de 2 pièces, cinq de 3 pièces, et cinq de 4 pièces; rappelons que dans le canton de Vaud, la cuisine n'est pas comptée dans le nombre des pièces.

Il s'agit d'une construction traditionnelle: murs porteurs de façade en briques de terre cuite, et en béton armé pour les parois de séparation entre logements et pour les murs de la cage d'escalier et de l'ascenseur, dalle des planchers en béton armé de 20 cm. On note qu'en ce qui concerne l'isolation thermi-

que des murs de façade, il a été choisi une isolation extérieure en panneaux isolants de 7 cm d'épaisseur, revêtus d'un enduit à base de liants synthétiques sur un treillis de fibre de verre. L'isolation phonique entre étages est assurée par une chape flottante coulée sur des panneaux isolants de 2 cm, posés sur la dalle de béton.

Les logements

Cet immeuble a été construit avec l'aide fédérale, telle qu'elle est prévue par la loi de 1974. Il fallait donc que les logements satisfassent aux exigences quantitatives et qualitatives qu'a édictées l'Office fédéral du logement. Cependant, l'exiguïté du terrain et les limites de la parcelle n'ont pas permis de dépasser de beaucoup le niveau minimal des exigences en ce qui concerne la surface des espaces du logement. Ainsi, par exemple, un



logement de 4 pièces, orienté au sud, totalise 93 m² de surface habitable, dont 14 m² pour la première chambre à coucher, 12 m² et 11,9 m² pour les deux autres, et 32,5 m² pour le séjour, le coin-repas et la cuisine.

Tous les logements ont au moins deux orientations différentes. Enfin, au rez-de-chaussée, deux appartements, l'un de 4 pièces, l'autre de 2 pièces, ont été prévus pour des handicapés.

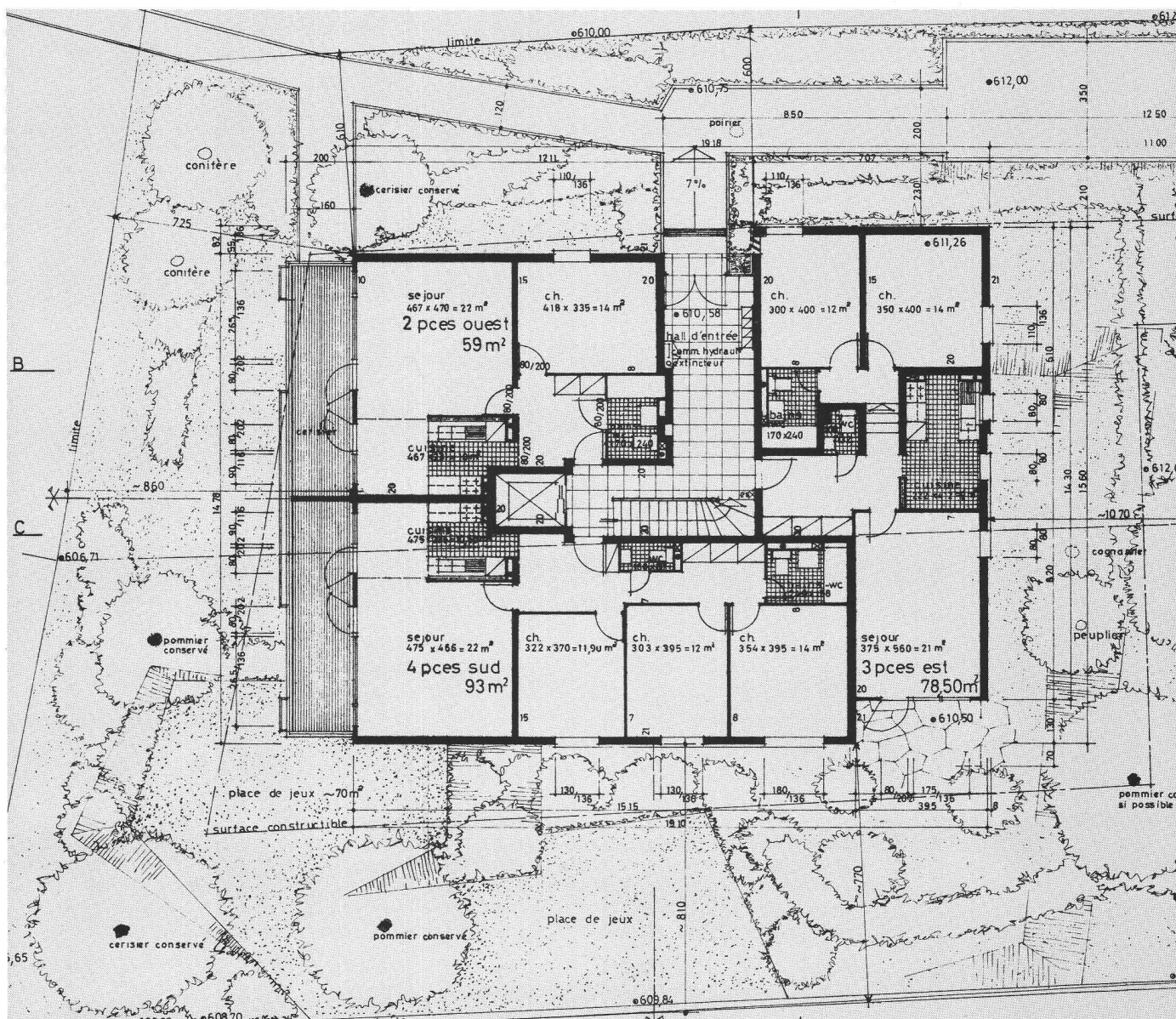
Le coût et le financement

Bien que les décomptes finaux n'aient pas encore été bouclés, il apparaît que le coût total de cet immeuble de douze logements est de 2 650 000 fr., soit un coût moyen de 221 000 fr. par logement. Quant au terrain, il a compté dans ce total pour une somme de l'ordre de 15 à 20 %.

Le financement a été assuré par les fonds propres de la SCHL à raison de 20 % environ, et par un prêt de 200 000 fr. du Fonds de roulement de l'USAL. Les prêts bancaires ont été accordés par le Crédit Foncier Vaudois.

A cet égard, on peut rappeler que la SCHL est une des coopératives les moins endettées, et qu'elle a une forte capacité d'auto-investissement, qui tient au fait que les parts sociales sont bien souscrites par les sociétaires. En effet, au bilan de la SCHL, les dettes hypothécaires ne représentent que les 73,25 % de la valeur comptable des immeubles; ainsi les





fonds propres constituent un peu plus du quart de la valeur des immeubles de la SCHL. C'est là une situation qui permet à la SCHL d'aller de l'avant: preuve en est qu'après avoir achevé cet immeuble à Lausanne, elle a mis en route une autre réalisation de logements à Ecublens; le chantier est en cours, et il en sera reparlé dans un autre numéro de l'*Habitation*.

Les loyers

Cet immeuble a été construit avec l'aide fédérale, selon la loi de 1974 et ses modalités d'application. D'une part, la Confédération peut cautionner des prêts hypothécaires, jusqu'à 90 % du prix de revient. D'autre part, elle peut faire des avances, remboursables en vingt-cinq ans environ, qui permettent d'abaisser le loyer initial en dessous du coût effectif. Enfin, des subventions peuvent être accordées pour permettre des abaissements supplémentaires, notamment en fonction du revenu de l'habitant (se référer à l'encadré ci-après).

Prenons l'exemple de l'un des 4 pièces de l'immeuble en question: le coût moyen, terrain compris, en est d'environ 250 000 fr. Sans l'aide fédérale, le loyer mensuel en serait de 1500 à 1700 fr.

L'abaissement de base permet de ramener ce loyer mensuel à 1030 fr. Selon le revenu du locataire, l'abaissement supplémentaire I permet encore d'abaisser ce loyer à 906 fr. par mois, charges non comprises. Il apparaît donc avec clarté que l'aide fédérale est non seulement intéressante, mais aussi indispensable, et qu'elle permet de ramener à un coût supportable des loyers qui représenteraient, sans elle, une charge écrasante pour le budget d'un ménage de salariés. Ceci doit être affirmé avec force, à l'heure où cette aide fédérale est remise en question, et où il est discuté de transférer aux cantons l'encouragement au logement.

Conclusion

Le bâtiment que nous venons de présenter ne restera peut-être pas dans les annales de l'architecture contemporaine: il appartient au domaine de la production courante d'immeubles de logements, qui constituent la texture des quartiers d'habitation de nos villes. Si l'on est en droit de regretter l'époque (1920-1930) où les réalisations coopératives revêtaient une signification marquante dans l'évolution architecturale — il suffit de mentionner le Freidorf à Muttens, la Cité-jardin d'Aire, les

îlots coopératifs zurichoïses — et affirmaient leur identité en proposant un cadre de vie différent, il n'en reste pas moins que dans l'immeuble en question, une bonne quarantaine d'habitants ont pu ainsi résoudre leur problème de logement dans des conditions d'habitabilité très satisfaisantes et avec des

contraintes de loyer très modérées. C'est bien là une preuve que la solution coopérative n'a pas dit son dernier mot, et qu'il faut lui souhaiter de pouvoir conquérir de nouveaux pans du secteur locatif.

*Pierre-Etienne Monot,
sociétaire de la SCHL.*

L'aide de la Confédération

Caution

Pour faciliter le financement, la Confédération cautionne des prêts hypothécaires jusqu'à 90% du coût de revient. Cette limite peut être portée à 95% en faveur de maîtres d'ouvrage s'occupant de constructions d'utilité publique. Ainsi le besoin de capitaux propres se réduit à 10% ou 5% du coût de revient.

Abaissement des loyers

Pour nombre de locataires de logements neufs, les loyers couvrant les frais sont trop élevés. C'est pourquoi ils sont abaissés au début en dessous du coût effectif, grâce aux avances de l'abaissement de base et aux subventions des abaissements supplémentaires.

Abaissement de base (AB)

La Confédération fixe le loyer initial à 4,95% du coût de revient, de façon unitaire et indépendamment des taux d'intérêt hypothécaire. Le loyer objet de l'abaissement de base augmente tous les deux ans d'environ 6%. Après une dizaine d'années, le niveau du loyer couvrant les frais est atteint. La différence entre le loyer couvrant les frais et le loyer effectivement perçu est couverte par des avances de la Confédération. Après dix ans, le loyer continue à augmenter selon un taux à fixer à ce moment-là. Ainsi les avances sont remboursées, avec intérêts composés, dans les vingt-cinq ans environ.

L'évolution des loyers est donc fixée pour les dix premières années. La hausse de 6% tous les deux ans n'est pas influencée par les variations des taux d'intérêt hypothécaire: les hausses sont compensées par des avances plus élevées, les baisses par des avances inférieures.

Abaissements supplémentaires (AS)

En vue d'abaisser encore les loyers, la Confédération verse à certaines personnes des contributions non remboursables (à fonds perdu). Pour les logements locatifs, celles-ci ne sont octroyées que conjointement avec l'abaissement de base.

— Abaissement supplémentaire I (AS I)

Pour l'abaissement supplémentaire I, la contribution annuelle s'élève à 0,6% du coût de revient. Elle est versée pendant dix ans. Le loyer initial passe ainsi de 4,95% (abaissement de base) à 4,35% du coût de revient.

— Abaissement supplémentaire II (AS II)

Pour l'abaissement supplémentaire II, la contribution annuelle s'élève à 1,2% du coût de revient. Elle est versée pendant vingt-cinq ans. Le loyer initial passe ainsi

de 4,95% (abaissement de base) à 3,75% du coût de revient.

Situation financière et personnelle des locataires

Abaissement de base

Les logements auxquels s'applique l'abaissement de base peuvent être loués à quiconque, sans égard au revenu et à la fortune.

Abaissements supplémentaires

Les abaissements supplémentaires I et II ne sont accordés qu'en faveur de locataires dont le revenu net, selon la taxation pour l'impôt fédéral direct, ne dépasse pas 40 000 fr. Cette limite est relevée de 3700 fr. par enfant mineur ou dont la formation n'est pas achevée.

En outre, les abaissements supplémentaires I et II ne sont versés qu'en faveur de locataires dont la fortune, une fois déduites les dettes prouvées, ne dépasse pas 100 000 fr. Cette limite est relevée de 12 000 fr. par enfant mineur ou dont la formation n'est pas achevée.

Pour les personnes âgées, les invalides et les personnes qui exigent des soins, une fortune plus élevée est admise. Toutefois, un vingtième du montant qui dépasse la limite prescrite est compté comme revenu net. Alors, si la limite de revenu est dépassée, le droit aux abaissements supplémentaires cesse.

Au contraire de l'abaissement supplémentaire I, l'abaissement supplémentaire II ne peut aller qu'à des personnes âgées, à des invalides, à des personnes exigeant des soins ou à des personnes dont la formation n'est pas achevée. De plus, les personnes âgées ne peuvent y prétendre que si leur logement n'a pas plus de deux pièces et demie.

Si les locataires ne remplissent plus les conditions d'ordre personnel et financier dont dépend l'octroi des abaissements supplémentaires, ils ne sont pas tenus de quitter leur logement. Seules les avances destinées à l'abaissement de base seront encore versées. Les abaissements supplémentaires pourront être redemandés plus tard, quand le locataire (ou un locataire suivant) remplira de nouveau les conditions.