

Société coopérative d'Habitation de Lausanne

Autor(en): **[s.n.]**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **27 (1955)**

Heft 5

PDF erstellt am: **15.05.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-124411>

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.

Cet emprunt est destiné à fournir au Conseil d'Etat les fonds nécessaires pour l'octroi de prêts hypothécaires de premier rang, à taux réduit d'intérêt, en vue de créer des logements à loyers modérés conformément à la loi du 2 avril 1955.

Art. 2.

Les montants nécessaires au service de l'emprunt figureront au compte rendu de 1955 et aux budgets des années 1956 à 1975 y comprise.

Le disagio de 0,30 % sera supporté par les emprunteurs au prorata du montant nominal des prêts.

Art. 3.

Le pouvoir d'emprunter, présentement donné au Conseil d'Etat, est subordonné à la condition que la loi autorisant le Conseil d'Etat à accorder des prêts

hypothécaires de l'Etat, à taux réduit, et des exemptions fiscales en vue de promouvoir la création de logements à loyers modérés, acquiert force exécutoire.

*

Le Conseil d'Etat est chargé de faire promulguer les présentes dans la forme et le terme prescrits.

Fait et donné à Genève, le deux avril mil neuf cent cinquante-cinq, sous le sceau de la République et les signatures du premier vice-président et du secrétaire du Grand Conseil.

Le premier vice-président du
Grand Conseil :
Edouard CHAMAY.

Le secrétaire du Grand Conseil :
Charles ROSSELET.

SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE D'HABITATION DE LAUSANNE

La Société coopérative d'habitation de Lausanne a tenu récemment son assemblée générale. Citons quelques lignes du rapport de son président, M. Marius Weiss :

L'année qui vient de se terminer a occasionné aux organes de notre société un travail intense, dû surtout à la mise en chantier de 94 logements à Montétan (Prilly) dont 47 d'entre eux sont occupés depuis le 24 septembre 1954.

L'effectif de nos sociétaires s'élève à 1347, en augmentation de 63 sur l'année précédente. Nous avons enregistré 103 nouvelles adhésions, dues en grande partie aux nouveaux locataires de Montétan, et 40 démissions et décès. La presque totalité des locataires de Valency est maintenant sociétaire. Le nombre des parts souscrites à fin 1954 s'élève à 2186, soit en augmentation de 62 sur 1953.

La demande de logements n'a pas diminué durant l'année écoulée. Quantité de personnes s'adressent à nous pour obtenir un logement, et c'est compréhensible étant donné les loyers très raisonnables auxquels se louent nos appartements. C'est seulement regrettable que tous ces amateurs ne nous aient pas soutenus plus tôt quand le moment était favorable ! Maintenant c'est trop tard, et l'on ne peut fabriquer des logements comme d'autres marchandises, malheureusement. Dans ce domaine, le temps perdu ne se rattrape jamais. La situation est encore aggravée par les incessantes démolitions de vieux immeubles et surtout par la transformation et la modernisation d'anciens immeubles, dont le résultat – voulu – est de doubler au minimum le loyer ancien, et oblige les locataires à chercher ailleurs des logements meilleur marché. Et ces transformations se font à un rythme inquiétant, absorbant par ailleurs une quantité de main-d'œuvre qui manque de ce fait pour construire des bâtiments neufs.

Comme nous le prévoyions dans notre dernier rapport, nous avons pu obtenir de l'Etat la garantie pour des emprunts contractés auprès du Fonds de compensation de l'A.V. S. pour deux des groupes d'immeubles en construction sur notre terrain de Montétan situé sur territoire de Prilly. Chaque groupe comprend 47 logements de 1½ à 3½ chambres, le deuxième aura en plus dix

garages (boxes) individuels. Le montant des prêts est fixé au maximum à 1 116 000 fr. pour le premier groupe et à 1 152 000 fr. pour le second, soit le 90 % du coût total de construction, *terrain compris*. Nous avons pu installer des ascenseurs, justifiés par le nombre d'étages. Malgré cet avantage supplémentaire, le prix des loyers n'a augmenté que de 5 fr. à 7 fr. 50 par mois pour les étages supérieurs sur les prix indiqués dans notre rapport de 1953. Ces logements sont tous retenus à l'heure actuelle et le premier bâtiment a été habité à la date prévue du 24 septembre 1954. Nous y avons fait installer des machines à laver entièrement automatiques.

Nous construirons, en revanche, le troisième bâtiment de 47 logements également, sans aide quelconque de l'Etat, ce qui nous permettra de louer ces appartements sans aucune restriction quelconque, heureusement. Nous pensons pouvoir les louer, comme prévu en 1954, à des prix ne dépassant pas de 90 à 150 fr. par an ceux bâtis avec les fonds d'A.V. S., grâce à des conditions favorables consenties par un établissement financier coopératif, ainsi qu'à une subvention autonome prise sur nos réserves.

Afin de conserver un accès direct à ces bâtiments depuis Lausanne, nous avons dû, après des discussions homériques qui ont eu un écho au Conseil communal, acheter le chemin d'accès privé Benjamin-Dumur, d'accord avec les autres propriétaires du quartier, et le céder à la Commune de Lausanne en vue de sa réfection.

Nous devons à la vérité de dire que l'aide de l'Etat n'est accordée que moyennant conclusion de conventions très strictes, qui occasionnent au surplus des frais importants non prévus par la loi du 8 décembre 1953, frais supérieurs à ce que coûterait la constitution d'hypothèques ordinaires ! Il y aura là certainement des adoucissements à apporter à brève échéance, car telle n'était pas l'intention du législateur.

Si la pénurie de logements à loyers modérés persiste, nous avons l'intention de continuer notre activité et avons en vue, pour cela, l'acquisition d'un terrain situé au sud-ouest de la ville, pour lequel des pourparlers ont

été engagés il y a deux ans. Cependant, l'utilisation de ce terrain nécessitant l'établissement d'un plan de quartier, ainsi que son approbation par la Municipalité, nous devons encore attendre afin de voir si les constructions qu'on pourra y édifier nous permettront d'appliquer des loyers acceptables pour nos sociétaires.

D'autre part, nous constatons malheureusement une hausse du coût de la construction, due en partie au renchérissement de certains matériaux, ainsi qu'au rythme

insensé avec lequel les nouvelles constructions et les transformations d'immeubles se poursuivent. Ce « boom » de la construction a comme conséquence directe une spéculation insensée sur les terrains. Ces éléments contribuent à freiner complètement la baisse du coût de la construction amorcée il y a deux ans. Ces perspectives ne sont pas encourageantes et ce n'est pas sans mûr examen que nous mettrons en chantier de nouveaux logements.

L'ÉVOLUTION DES RÉGIMES FONCIERS*

Par Charles Abrams

(Suite)

Naissance des programmes modernes d'habitation et d'urbanisme.

La pénurie croissante de logements amena à considérer le problème sous un jour nouveau. Des fonds publics furent employés d'une manière ou d'une autre pour encourager la construction de logements destinés aux familles dont l'entrepreneur privé se désintéressait et que le particulier n'était plus en mesure de construire par lui-même.

En 1887, le Gouvernement danois inaugura une nouvelle politique du logement en offrant de prêter, à faible intérêt, des fonds à des sociétés coopératives de construction pour leur permettre de construire des « habitations de bonne qualité et de prix raisonnable pour les travailleurs » ; en 1890 et dans les années qui suivirent, les Gouvernements belge et suédois promulguèrent des lois accordant une aide gouvernementale. Des immeubles municipaux furent construits en Autriche et en Allemagne, et la construction de logements fut aidée, d'une manière ou d'une autre, aux Pays-Bas, en Norvège, en Suisse et au Royaume-Uni. Dans certains pays, en particulier au Danemark, aux Pays-Bas et en Suède, où le mouvement coopératif avait atteint une certaine ampleur, de grands programmes de construction furent entrepris par des coopératives et d'autres organisations à but non lucratif. Cependant, l'ampleur de l'aide accordée par les pouvoirs publics fut limitée pendant cette période et resta au niveau expérimental.

C'est au cours des années qui ont séparé les deux guerres mondiales que l'assistance des pouvoirs publics commença à prendre des proportions considérables. Les autorités locales purent agir directement ; l'acquisition de terrains à bâtir, des dégrèvements d'impôts et d'autres mesures financières furent autorisés. Parmi ces moyens, celui qui fut le plus couramment adopté fut l'octroi de prêts à faible intérêt et de subventions directes pour réduire le coût de construction. Pour remédier à la crise du logement, certains gouvernements autorisèrent la vente, à des fins d'aménagement, de terrains appartenant aux pouvoirs publics, et cela à des prix avantageux. Certaines autorités locales se virent concéder le pouvoir d'acquérir, au moyen de l'expropriation, des réserves de terrains, mais ne firent qu'un usage limité de ces pouvoirs. Les terrains dont elles firent l'acquisition furent habituellement achetés par accord amiable. Généralement, les autorités locales ne cédèrent des terrains que pour des constructions entreprises par des organismes publics ou semi-publics,

ou pour aider des familles à faible revenu à acquérir la propriété de leur habitation.

Avec les destructions massives causées par la seconde guerre mondiale, le problème du logement prit une nouvelle acuité ; de nombreux gouvernements firent part de leur intention de reconstruire leurs villes après la cessation des hostilités. Ces déclarations intensifièrent (à travers toute l'Europe) l'intérêt que l'on portait à l'urbanisme, alors même que les opérations militaires se poursuivaient encore. Un volume important de constructions nouvelles fut entrepris dans la période qui suivit immédiatement la guerre, et l'urbanisme et l'habitation devinrent des problèmes politiques majeurs.

La période d'après guerre, toutefois, fut bientôt caractérisée par des difficultés et des désillusions dans de nombreux pays. Les politiques foncières ne furent pas élaborées d'une façon complète et les conflits entre intérêts privés et intérêt public ne furent pas résolus. La production industrielle, orientée vers les fabrications de guerre, ne pouvaient pas en une nuit être reconvertie aux besoins du temps de paix et les travailleurs et les matériaux nécessaires pour le bâtiment faisaient prime à peu près partout. Un grand nombre de combattants fondaient des familles. Des familles évacuées ou déplacées retournaient dans leur pays ou cherchaient un nouveau gîte ; elles devaient se réfugier dans des ruines, des camps, des habitations de fortune ou même rester à la rue. Dans certains pays, les terres rurales ne pouvaient plus nourrir la population sans cesse croissante, et ce phénomène accéléra encore l'expansion des villes. Une enquête effectuée après la guerre dans 17 pays européens révéla qu'il manquait environ 14 millions de logements.

En Extrême-Orient, de 15 à 20 millions d'unités de logement avaient été détruites. De plus, 2 à 3 millions de nouvelles habitations étaient nécessaires pour absorber l'accroissement naturel du nombre des familles. Les maisons existantes avaient souffert de dégradations dues aux éléments et peu de personnes avaient les moyens de faire les réparations qui auraient permis de les sauver.

INFLUENCE DU RÉGIME FONCIER DANS LES PAYS PLUS DÉVELOPPÉS

Adaptation des politiques foncières aux conditions locales : tendances générales.

En cette matière, les pays moins développés cherchent les moyens d'éviter les erreurs que révèlent les cités fourmillantes et désordonnées des nations plus développées. Cependant, les politiques suivies doivent être

* Voir « Habitation » N° 4/1955.