

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 42 (1969)

Heft: 5

Artikel: Le problème des logements à Lausanne : une enquête - la première en son genre - sur le rapport revenus-loyers

Autor: [s.n.]

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-126668>

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: 17.03.2025

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

Le problème des logements à Lausanne

Une enquête — la première en son genre — sur le rapport revenus-loyers

La Municipalité de Lausanne vient de publier un rapport statistique établissant, sur la base du Registre des impôts, les relations entre le revenu des locataires et leur loyer. Cette étude s'inscrit dans le cadre d'une enquête sur le logement lausannois, menée depuis près de quatre ans par le Service des intérêts généraux. On s'est efforcé d'y mettre en parallèle l'ensemble des loyers et des revenus d'une ville que l'échelle helvétique permet de qualifier de grande. C'est un travail, semble-t-il, encore sans précédent, puisque les enquêtes faites à Fribourg ou dans l'ensemble des villes romandes par le Mouvement populaire des familles ne portaient que sur des fractions de la population.

27

Nous publions ici un extrait de l'enquête sur le logement lausannois à la fin de 1966, notamment du rapport établi, sur la base du registre des impôts, entre les revenus et les loyers. Pour la première fois à Lausanne en tout cas et, croyons-nous, pour l'ensemble des villes suisses dans la période actuelle, on s'est efforcé de mettre en parallèle, d'une manière systématique, l'ensemble des loyers et des revenus d'une cité que l'échelle helvétique permet de qualifier de grande.

L'enquête nous donne ainsi, avec un décalage de deux ans, une image aussi objective du logement lausannois que la statistique, dans son inévitable approximation et dans sa relativité, pouvait nous donner. La Municipalité a cru utile de l'accompagner de commentaires explicatifs et de quelques comparaisons. Elle entend aussi dégager, de cette étude objective, les grandes lignes d'une politique du logement.

Résultats principaux

Au 1^{er} décembre 1966, Lausanne compte 50 893 logements dont 54% construits avant 1947 et 46 % après 1947. 2378 (4,7%) sont des logements en propriété. Cette proportion est faible par rapport aux grandes villes suisses allemandes (quelque 10% de propriétaires en moyenne).

Par ailleurs, 6339 logements (12,5%) ont été construits avec l'aide des pouvoirs publics.

Taux d'occupation

Le taux moyen établit 0,89 habitant par pièce habitable (sans la cuisine). Ce taux classe notre ville dans la moyenne des autres villes suisses (0,90), et même dans une position légèrement meilleure.

En 1960, la moyenne lausannoise était de 0,93. Dans les autres grandes villes suisses, on trouvait

Zurich	0,89
Bâle	0,83
Genève	1,02
Berne	0,89

Si la situation est relativement favorable, l'enquête lausannoise révèle une densité de logement excessive dans certains quartiers, avant tout ceux de l'ouest (Malley 1,29 habitant par pièce habitable, Vidy 1,17, Blécherette et Bellevaux 1,06). Ces moyennes élevées sont très souvent le fait de locataires de nationalité italienne ou espagnole. Par ailleurs, il faut noter un écart important du taux d'oc-

cupation entre logements construits avant 1947 (densité: 0,83) et logements construits après 1947 (densité: 0,96).

A propos du taux d'occupation considéré à l'échelle de l'ensemble du logement lausannois, on constate que les ménages de notre ville disposent de davantage d'espace.

Rapport revenu-loyer

Un ménage sur six consacre plus du tiers de son revenu au loyer. Il s'agit, dans le 90% des cas, de personnes seules ou de couples sans enfants, et fort souvent d'indigents bénéficiant de l'aide sociale lausannoise (3290 ménages).

Evolution 1966-1968

L'enquête est fondée sur les loyers au 1^{er} décembre 1966, soit avant la levée du contrôle. Les revenus sont ceux de la période fiscale 1965-1966 (revenus bruts touchés ces années-là).

Une nouvelle enquête, parallèle au recensement de 1970, permettra de préciser l'évolution survenue depuis lors.

Entre-temps, nous ne pouvons nous fonder que sur des évaluations effectuées sur la base d'échantillons partiels:

a) *L'indice des loyers* a progressé à Lausanne de 24% de mai 1966 à novembre 1968 (moyenne suisse + 19%). La hausse s'est avérée particulièrement forte pour les immeubles construits avant 1947, de par la suppression du contrôle et le passage à la surveillance.

b) De mai 1966 à novembre 1968 également, *l'indice des prix à la consommation* montre une augmentation en Suisse de 7,8%.

Par ailleurs, même si la période de référence n'est pas exactement la même que pour les deux indices précédents, on peut cependant se référer également à l'évolution de *l'indice des salaires* en Suisse. D'octobre 1965 à octobre 1968, celui-ci a progressé de 21% pour les salaires ouvriers et également de 21% pour ceux des employés.

Politique du logement

Construction

«L'état du logement lausannois» démontre que l'effort de construction doit être poursuivi et précise les secteurs dans lesquels l'action privée et publique (subventionnement et cautionnement) doit être accentuée.

Dans les dix années (1958-1967), le gain net de logements s'élève à 7850 unités sur 43 728 appartements, alors que,

dans le même temps, la population augmentait de quelque 15 700 habitants. La progression du logement en dix ans (+18%) est donc notablement plus rapide que celle de la population (+13%).

Le total des cinq principales villes suisses révèle, pour la même période, un gain de 63 300 logements (+17%), soit le rapport de 57 appartements nouveaux pour 1000 habitants enregistrés au recensement de 1960. Pour Lausanne, le rapport, plus favorable, serait de 62 appartements nouveaux pour 1000 habitants.

Les perspectives sont positives. Pour 1968, la statistique fédérale indique pour la ville de Lausanne 1330 logements construits (740 en 1967) et des permis de construire délivrés pour 1671 appartements (1229 en 1967).

Sans doute, les actions de logements subventionnés se sont-elles développées lentement. Ainsi, sur les 1265 logements prévus dans le programme de 1963, 823 doivent encore être réalisés: 169 logements subventionnés sont actuellement en construction à la Grangette; il est par ailleurs prévu de commencer dans un proche avenir 161 logements en Malley et 493 logements à la Bourdonnette, en attendant, dès 1973, la mise en valeur des terrains de la Blécherette. La construction de ces 654 logements mettra fin à l'action 1963.

D'autre part, dans le cadre du cautionnement par la ville, il est actuellement réalisé 486 logements au Pont-des-Sauges et 72 logements à l'angle avenue de la Harpe-rue des Fontenailles (Ouchy I) par la Société coopérative d'habitation.

Il faut rappeler également que, sur les 9180 appartements nouveaux construits depuis 1958, 2255 (soit 24,6%) l'ont été avec l'aide des pouvoirs publics.

De 1957 – date de l'entrée en vigueur d'une procédure rapide – à 1969, la ville a consacré 85,6 millions de francs à l'acquisition de 1 913 541 m² de terrains disponibles tant pour l'urbanisme et les aménagements communautaires que pour la construction de logements.

La Municipalité entend encourager la construction de logements à loyers modérés ou sociaux par la mise à disposition de terrains communaux, de subventionnement et de cautionnement. Elle exprime le vœu qu'un effort identique soit entrepris dans l'ensemble de la région lausannoise et dans le canton, pour éviter une concentration excessive dans la capitale.

Aide au logement

a) Aide sociale

Le 1^{er} janvier 1957, la commune de Lausanne a institué l'aide sociale lausannoise complémentaire (ASLC). Les bénéficiaires de cette aide sont généralement des personnes seules touchant les prestations de l'AVS, de l'AI ou de l'assistance publique.

Il est prévu de porter les plafonds à 5280 fr. pour les personnes seules et 7920 fr. pour les couples.

b) Aide au logement

Parallèlement, la Municipalité envisage l'introduction d'une aide au logement dans le cadre de l'ASLC. Cette aide nouvelle a pour but de mettre à disposition de tous les bénéficiaires de l'ASLC un même pouvoir d'achat après paiement du loyer.

Protection des locataires

Malgré l'effort de construction, l'amélioration substantielle de l'AVS-AI, l'aide communale au logement, la Municipalité n'envisage pas sans inquiétude la levée des mesures protégeant les locataires contre les résiliations et les hausses injustifiées. Elle doute de l'efficacité des dispositions que, sur la proposition du Conseil fédéral, les Chambres envisagent d'introduire dans le Code des obligations. Elle ne souhaite pas un retour du contrôle des loyers rigide, schématique et traitant d'une manière inégale et inéquitable deux catégories de propriétaires et de locataires, sur la base arbitraire de la date de construction des immeubles. Elle sait qu'elle peut compter sur l'esprit de mesure de la majorité des propriétaires et des gérants. Elle n'en estime pas moins indispensable d'empêcher des abus préjudiciables au crédit même de la propriété privée, encourageant la spéculation, stimulant la hausse des prix et des salaires, agents d'inflation. Elle juge nécessaire que les cantons, en temps et lieu de pénurie, aient pouvoir d'exercer, par arbitrage, une modération sur les loyers.