

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

**Herausgeber:** Société de communication de l'habitat social

**Band:** 52 (1979)

**Heft:** 4

  

**Artikel:** La Fondation Le Logement ouvrier à Lausanne

**Autor:** Hermenjat, Renée

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-128179>

### **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:** 02.04.2025

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

# La Fondation

## Le Logement ouvrier à Lausanne

La Fondation «Le Logement Ouvrier» a fêté l'an dernier son cinquantenaire. Pour marquer l'événement, une plaquette très réussie a été publiée. M. B. Meizoz, conseiller national, membre du comité, a rédigé la préface dont nous citons ces lignes:

*«Le Logement ouvrier a été porté sur les fonts baptismaux le 10 mai 1928. Il est né à l'initiative de la Société coopérative d'habitation de Lausanne qui entendait ainsi promouvoir la construction de logements salubres et bon marché à l'usage des familles n'ayant pas les moyens d'adhérer à une société coopérative d'habitation, en raison de l'obstacle que constituait pour elles la souscription obligatoire d'une part sociale de 300 fr. Ce montant représentait, à l'époque, le salaire mensuel d'un ouvrier.»*

*«Pourvu au départ d'un capital de dotation de 8000 fr., gracieusement mis à disposition par son promoteur, le Logement ouvrier gagna rapidement la considération des autorités communales. Les bases de son développement en étaient jetées, puis élargies.»*

Il est difficile de se rendre compte aujourd'hui du progrès social que représentait pour ces familles démunies la possibilité de se loger décemment.

La plaquette développe ensuite le panorama de ces cinquante années d'existence, par tranches de dix ans, ce qui est très intelligent, car, en fait, à chaque décennie correspond une «époque» bien particulière.

Chemin Auguste-Pidou, N<sup>os</sup> 10-18

### De 1928 à 1940

Un an après la création de la Fondation, le Logement ouvrier inaugure ses 30 premiers appartements, rue de la Borde à Lausanne. Coût des loyers: 45 fr. par mois pour 2 pièces, 55 fr. pour 3 pièces.

Après cette première réussite, nouvel immeuble de 18 appartements, toujours à la Borde.

1934, inauguration d'un bâtiment de 64 logements dans le quartier de Tivoli.

Borde, N<sup>os</sup> 34-44



Il fut un moment question d'installer à Tivoli le chauffage général, mais le comité y renonça, les locataires commençaient à subir les effets de la crise économique.

En 1934, les autorités prirent plusieurs initiatives pour relancer le secteur de la construction, sévèrement touché, et lutter contre le chômage qui frappait plusieurs milliers de personnes à Lausanne. Le Logement ouvrier put donc entreprendre de nouvelles réalisations à Ouchy.



### De 1940 à 1950

Pendant la Seconde Guerre mondiale, aucune nouvelle construction. En 1946, le Logement ouvrier - L.O. réalise à Ouchy la construction de 4 bâtiments de 20 appartements chacun. Les loyers sont fixés à 55 fr. pour les 2 pièces, et 70 fr. pour les 3 pièces.

### De 1950 à 1960

Trois immeubles sortent de terre dans le quartier de Montelly, comprenant 80 logements. Malgré l'augmentation des coûts de la construction, les loyers sont fixés à 70 fr. pour les 2 pièces, 85 fr. pour les 3 pièces, et 100 fr. pour les 4 pièces.

### De 1960 à 1970

Favorisée par la loi pour l'encouragement à la construction de logements à loyers modérés, la Fondation réalise le Groupe III de la rue de la Borde, soit 225 logements.

La proximité de la falaise et de sa zone de verdure sauvage est une aubaine pour les enfants qui disposent là d'un jardin Robinson naturel dont ils profitent abondamment à la belle saison. L'inauguration du Groupe III coïncidait avec le quarantième anniversaire de la Fondation.

### De 1970 à 1978

Avec la crise internationale de l'énergie, prend fin le boom de la construction. Dès 1974, la nouvelle loi fédérale pour l'encouragement à la rénovation (avec abaissement de base et abaissements supplémentaires) permet au L.O. de continuer sa politique sociale en matière de logement. L'orientation est différente, mais tout aussi importante, puisqu'elle permet également d'améliorer les conditions de vie de la population aux revenus modestes.

### Normes et barèmes

Conformément aux statuts de la fondation, les normes et les barèmes cantonaux président à l'admission des candidats locataires, comme ils déterminent aussi le taux d'occupation des logements.

En fait c'est le coût final de la construction qui détermine la catégorie sociale des locataires des immeubles.

Par exemple, pour bénéficier d'un loyer mensuel de 300 fr., un couple avec deux enfants ne doit pas disposer d'un revenu annuel supérieur à un salaire de 26 000 fr. brut. Pour un appartement de 4 pièces, au loyer de 446 fr. (le loyer le plus élevé de la fondation), un couple avec ses deux enfants ne devra pas dépasser le plafond de 35 000 fr. de salaire annuel brut.

### Barèmes et cloisonnement des classes d'âge

Par la force des choses, la population active a généralement un revenu supérieur à celui des personnes inactives, soit les citoyens âgés, les handicapés, etc.

Ce sont donc ces derniers qui bénéficient des loyers les plus bas, ce qui est juste. Ce qui est moins heureux, c'est que certains immeubles, les moins coûteux, sont occupés presque uniquement par des personnes âgées ou handicapées, alors que d'autres, plus chers, abritent des familles avec enfants. Chacun sait qu'il n'est pas souhaitable de cloisonner l'humanité par catégories d'âge, et cet aspect de la réglementation peut être regretté. Notons encore que, en matière de barème, l'Office communal du logement admet certaines tolérances, de cas en cas après examen de la situation financière des locataires.

### Une exploitation qui n'en est pas une

Dans une fondation telle que L.O., une baisse du taux de l'intérêt hypothécaire se répercute sans délai sur le prix des loyers juste le temps de demander l'autorisation à l'Office communal du logement.



Montelley, Nos 34-44

Borde, Nos 26-32



Des lettres de remerciement, à l'écriture parfois tremblée, témoignent de la reconnaissance des locataires, âgés, pour lesquels un billet de 20 fr. représente beaucoup.

Le comité de la Fondation déploie ses efforts pour maintenir la stabilité des loyers. Par exemple, il considère comme frais d'entretien les réparations normales qui sont effectuées dans les immeubles. Certaines gérances libres les comptabilisent comme plus-values, ce qui influe immédiatement sur le prix des loyers.

### Le temps de la rénovation

«Si mes prédécesseurs ont été des pionniers de la construction à but social, déclare M. Guex, je suis le président de la rénovation.» M. Guex est en effet devenu président en 1974, année où fut promulguée la loi fédérale pour l'aide à la rénovation des logements anciens. En 1972, sur 562 logements, 337 étaient chauffés individuellement, soit au gaz, au charbon ou au mazout. Dans les bâtiments sans ascenseurs, les vieilles dames montaient péniblement leurs seaux ou leurs bidons de combustible. A ce jour il reste 39 logements à rénover. Ce sera chose faite à la fin de l'année.

### Economie d'énergie

Pour économiser l'énergie, l'isolation thermique est prévue lors de chaque rénovation. Les galetas n'étant plus guère utilisés, une épaisse couche de matériau isolant est posée sur la dalle. Pour l'isolation phonique, des fenêtres doubles sont posées pour amortir les bruits extérieurs. Les bruits intérieurs sont neutralisés par le doublage de certaines cloisons. Cette amélioration est très appréciée.

### La rénovation ne s'improvise pas

Gouverner, c'est prévoir. Prévoir, et parfois de longue date. Lorsque la rénovation d'un bâtiment s'avère nécessaire, les responsables s'organisent de manière que les locataires, souvent âgés, ne soient pas incommodés par les travaux. Longtemps à l'avance, ils maintiennent vides les appartements qui se libèrent, dans le même quartier, de manière que les locataires ne soient pas transplantés, même temporairement, dans un environnement nouveau. Les locataires de l'immeuble à rénover sont réunis pour une séance d'information. Ils sont renseignés sur tous les aspects de l'opération, peuvent examiner les plans. On s'efforce au maximum de les sécuriser en répondant à toutes leurs

interrogations, surtout à celles concernant les incidences financières de l'amélioration des logements. Une vieille dame qui vit dans le même appartement depuis 1932 peut être paniquée à l'idée du changement. Il convient de lui démontrer qu'elle ne sera que très peu dérangée et qu'ensuite, elle pourra sans nul doute rester plus longtemps dans son appartement devenu plus pratique et confortable.

Le déménagement des locataires, dans les deux sens, avant et après les travaux, est assumé par la Fondation. Le planning des travaux est programmé avec soin, les délais sont tenus. Les incidences financières, quand il y en a qui ne peuvent être assumées par les locataires, sont prises en charge, de cas en cas, par la sécurité sociale. Le but est de maintenir aussi longtemps que possible les personnes âgées dans leur cadre familial.

Lorsque les travaux doivent être effectués avec les locataires sur place, le planning des opérations est fait avec minutie et l'on veille à ce que ni l'eau, ni le courant ne soient coupés de manière inopportune.

### Rénovation et place de jeux

Dans la mesure du possible, le L.O. profite des transformations et rénovations pour augmenter la surface des places de jeux pour les enfants. A Tivoli, par exemple, une place goudronnée qui servait de parking a été transformée en zone verte. Partout où cela est possible, des dégagements sont prévus pour que les jeunes puissent s'ébattre normalement et en sécurité.

### Rénovation et crise de la construction

Les travaux de rénovation entrepris depuis 1974 ont permis à l'industrie de la construction de disposer d'un certain volume de travail, ce qui n'est pas négligeable par les temps qui courent.

### Et l'avenir?

Les besoins existent en matière de logements à loyer modéré, surtout pour les familles. On a créé beaucoup d'appartements de 2, 3 et 3½ pièces, mais les appartements familiaux de 4 et voire 5 pièces à des prix abordables sont très rares. Pour le futur, le logement ouvrier ambitionne plusieurs objectifs:

1. créer des logements de 4 et même 5 pièces pour les familles;
2. prévoir des immeubles où voisineront différentes classes d'âge;
3. rendre vie au cœur de la cité;
4. éviter les barrières architecturales pour que les handicapés puissent s'installer dans les immeubles courants.

### Logement et natalité

La baisse de la natalité est préoccupante. Les enquêtes sociologiques montrent que bien souvent c'est l'exiguïté des appartements qui freine les couples dans leur désir d'avoir un second, et surtout un troisième enfant. La longueur des listes d'attente pour les 4 piè-



Montelly, Nos 34-44

ces est éloquent. En créant des appartements adaptés à la famille, on permet à celle-ci de vivre normalement avec un nombre d'enfants conforme à son désir.

### Eviter le cloisonnement des classes d'âge

Certains immeubles occupés seulement par des personnes âgées ou des handicapés peuvent engendrer monotonie et tristesse. A l'opposé, dans les quartiers réservés uniquement aux familles avec enfants, ceux-ci, en surnombre, risquent de se constituer en bande. Il faut donc, autant que faire se peut, recréer les conditions naturelles de la vie. Jeunes et vieux peuvent voisiner, s'entraider et, par leur apport mutuel, redonner une certaine qualité à la vie urbaine.

### Redonner vie au cœur de la cité

Il n'est pas judicieux de construire toujours à la périphérie des villes. Le L.O. tient à sa vocation urbaine et souhaite vivement pouvoir trouver des terrains ou autres possibilités pour créer en ville des habitations qui redonneraient vie à des quartiers où l'animation cesse après la fermeture des bureaux et magasins. Le L.O. saisit l'occasion de cet article pour faire connaître son désir de construire en ville, donc de trouver des terrains. Une fois résolu le problème du terrain, il est relativement facile financièrement parlant, de faire démarrer un projet. Grâce à l'aide fédérale, un chantier peut s'ouvrir si le promoteur dispose de 5 à 10% de fonds propres.

### Les barrières architecturales

Quelques aménagements architecturaux permettent à des handicapés de s'installer dans un cadre ordinaire. Le fait pour ceux-ci de vivre le plus proche possible de la vie réelle est bénéfique à leur santé psychique et physique. On peut ainsi éviter leur marginalisation, voire leur ségrégation.

Par ailleurs, il est bon que les non-handicapés voisinent avec des invalides. Il peut y avoir là un rapport de solidarité humaine, aussi bénéfique à celui qui donne qu'à celui qui reçoit.

Une fois encore, c'est en recréant les conditions naturelles de la vie que l'on redonne à celle-ci sa vraie dimension.

### Une population qui vieillit

Dans le contexte démographique actuel, il faut bien sûr favoriser par tous les moyens l'épanouissement de la famille, par divers moyens, dont l'amélioration des conditions de logement. Il faut cependant regarder la réalité en face: l'inévitable vieillissement de la population.

Dans les immeubles où les vieillards sont majoritaires, l'administrateur doit faire preuve d'un réel sens de l'humain. Par la force des choses, il se trouve parfois confronté à des situations où la compréhension et la sympathie sont seuls capables de résoudre. C'est ce que s'efforce de faire M. A. Guex, responsable de la cinquantenaire fondation «Le Logement ouvrier».

Renée Hermenjat.

**ERIC REYMOND SA**

**BRÛLEURS À MAZOUT - CITERNES**

Vente - Installations - Entretien



1006 LAUSANNE

7, rue du Crêt

Tél. 021 27 62 33