

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 25 (1953)

Heft: 7

Artikel: L'habitation à Lausanne

Autor: Vouga, J.-P.

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-124203>

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>

travaux en formulant les 21 recommandations suivantes, à l'intention du Conseil d'Etat.

1. Collaborer à la création, dans un délai aussi bref que possible, de 800 logements à bon marché destinés aux économiquement faibles. Le loyer net de ces appartements ne devrait en aucun cas dépasser le cinquième du revenu des intéressés.

2. Edifier les logements par étapes en tenant compte tout d'abord des besoins pour les familles nombreuses, les couples âgés et les personnes seules, en laissant aux communes le soin de déterminer, en tout temps, les besoins non couverts pour les diverses catégories de logements.

3. Au fur et à mesure des possibilités, les communes doivent appliquer strictement la loi sur l'organisation sanitaire, en particulier ses articles 24 à 27, et retirer, s'il y a lieu, le permis d'habitation en vue de supprimer les taudis.

4. Examiner la modernisation des règlements communaux sur la police des constructions et l'urbanisme.

5. Rechercher tout d'abord une réduction du coût de construction par des économies dans la standardisation des plans, la rationalisation dans le choix et l'emploi des matériaux (normalisation et préfabrication) et dans la distribution des pièces sans toutefois compromettre l'hygiène et un minimum de confort. Il faut cependant éviter de tomber dans une uniformisation contraire à nos conceptions.

6. Réaliser une meilleure liaison technique et financière entre architectes et entrepreneurs, si possible par l'entremise de leurs associations professionnelles respectives.

7. La Commission mixte d'architectes et d'entrepreneurs, constituée par la Société des ingénieurs et architectes et la Fédération vaudoise des entrepreneurs, est priée de poursuivre, sur la base de réalisations concrètes et en collaboration avec les industriels fournisseurs de matériaux, ses travaux de recherche des moyens et normes susceptibles d'aboutir à un abaissement du coût de construction adapté aux possibilités financières de certaines catégories de locataires, mais néanmoins compatible avec l'opportunité d'un confort minimum et l'emploi de matériaux de qualité sauvegardant la valeur commerciale des immeubles.

8. Aussi longtemps qu'elles restent actuelles, utiliser, adaptées aux conditions locales particulières, les

« Directives pour la construction d'habitations économiques », élaborées par la sous-commission technique.

9. Le Conseil d'Etat est prié d'étudier la possibilité pour le pouvoir législatif d'accorder, entre autres, la garantie de l'Etat de Vaud aux prêts que pourraient consentir les Fonds de compensation de l'A. V. S. pour financer la construction des logements nécessaires aux économiquement faibles, les modalités restant réservées.

10. Le Conseil d'Etat est prié d'étudier la question des allègements fiscaux qui pourraient être consentis par l'Etat et les communes aux constructeurs de logements à caractère social.

11. Le Département de l'agriculture, de l'industrie et du commerce est prié, sur demande de communes ou de collectivités d'utilité publique, de fonctionner comme organe cantonal de renseignements sur les possibilités de financement de construction de logements à caractère social et sur les conditions faites par des prêteurs éventuels (banques, société d'assurances, caisses de pension, etc.).

12. Etudier l'octroi d'une garantie de loyer par les organes de l'assistance en faveur des familles et personnes dont la situation matérielle au regard du coût du loyer justifie cette mesure.

13. Procéder à une étude plus complète des suggestions de M. Buffat, membre de la commission, tendant à compléter l'œuvre des allocations familiales par celle de l'allocation au logement, alimentée par l'économie privée, au profit de la population active dont les ressources sont inférieures à une norme à déterminer.

14. L'Office cantonal du logement est prié d'instituer, d'entente avec les communes intéressées, un contrôle périodique des ressources des locataires de logements subventionnés par les pouvoirs publics durant la période 1940-1950 en vue de réserver ces logements aux catégories de familles et personnes pour lesquelles ces appartements ont été créés.

15. Etudier la question de l'aménagement économique des tarifs et du développement des entreprises de transports desservant les agglomérations et leur banlieue, afin de faciliter la décentralisation des logements.

16. Examiner comment l'Etat, les communes et les institutions intéressées au problème du logement pourraient renforcer les possibilités d'action de l'Office vaudois de cautionnement hypothécaire.

(A suivre.)

L'HABITATION A LAUSANNE

PAR J.-P. VOUGA, ARCHITECTE F. A. S., S. I. A.

Une heureuse disposition de la Loi cantonale vaudoise sur la Police des constructions, du 5 février 1941, a institué la notion du « plan de quartier » que la Direction des travaux de la Ville de Lausanne s'est empressée de mettre à profit. Le plan de quartier n'est pas autre chose que la modération pour elle-même de tout terrain non bâti ou peu bâti sans obligation impérative de respecter les prescriptions en vigueur dans les diverses zones.

Les premières applications de ces dispositions ont coïncidé avec la reprise de la construction de logements

qui s'est produite dès 1944, grâce aux subventions publiques. Parmi les ensembles ainsi réalisés, quelques-uns se ressentent de la pression des circonstances qui exigeaient la construction rapide d'un nombre élevé de logements bon marché. La densité d'habitation, la trop grande proximité des immeubles sont en désaccord avec les règles plus généreuses qui furent adoptées par la suite. D'autres sont empreints d'un net formalisme et d'une raideur qu'il aurait été facile d'éviter. Cette même rigidité apparaît dans le tracé des espaces libres entre les immeubles où l'asphalte règne en maîtresse,

par crainte du manque de respect des gosses pour le gazon.

Cependant, malgré leurs défauts, ces cités sont enfin à l'échelle de la ville. L'exemple que nous en donnons ici est relativement satisfaisant. Les masses tranquilles d'édifices de 60 mètres, voisinant avec de plus petites apportent des éléments jusqu'ici inconnus : rythme, durée, grandeur. Si de nombreux problèmes restent à résoudre dans le domaine des logements eux-mêmes, tout reste à faire dans le domaine de la rationalisation, il demeure que l'expérience tentée a porté ses fruits. Elle a démontré l'obligation d'abandonner radicalement cette solution de facilité qu'est le système des zones avec sa séquelle d'effroyable monotonie pour généraliser à la ville entière le système vivant des plans de quartier.

Un plan de quartier sous-entend une unité de conception architecturale. L'indispensable coordination doit partir d'en haut. Il ne suffit pas d'inviter trois architectes à harmoniser leurs façades et à s'entendre pour le choix des tons ; il n'est pas indiqué d'imposer des façades puisque la façade ne doit pas être autre chose que l'expression du plan. A notre avis, il faudrait, dans chaque ensemble, confier à un architecte en chef le mandat de coordonner l'exécution architecturale des divers types d'édifices envisagés.

Ceci d'autant plus qu'il ne saurait être question de considérer ces récentes réalisations comme autre chose qu'un premier pas vers de meilleures solutions assurant une beaucoup plus grande variété de types d'édifices et de logements par une combinaison d'habitations basses (isolées ou en rangées), de maisons de trois à quatre étages pour les familles ayant des enfants et de maisons-tours enfin, pour les célibataires et les familles sans enfants. A ce sujet, nous croyons utile de préciser qu'à notre avis, les habitations pour familles nombreuses ne devraient pas avoir d'autre orientation que celle allant des secteurs sud-sud-est à sud-sud-ouest et nous n'imaginons pas les logements autrement que « traversants », c'est-à-dire s'étendant d'une façade à l'autre. Il peut en revanche en être autrement pour les habitations en hauteur comportant de petits logements et où l'orientation ne joue plus un aussi grand rôle. Les terrains encore libres à Lausanne permettent tous des solutions de cet ordre, ménageant à chacun les éléments d'hygiène et de confort qui lui sont nécessaires en même temps qu'un minimum de vue, puisqu'il faut bien reconnaître que les habitants des rives du Léman imposent à l'urbaniste, dans ce domaine, une exigence supplémentaire.

Les logements et leur exécution

Dans cet ordre d'idées, les solutions originales sont plutôt rares et, ici encore, il faut relever l'étroitesse de vue des règlements dont on aura une idée en apprenant qu'à Lausanne, il est obligatoire de donner aux pièces du rez-de-chaussée une hauteur sous plafond de dix centimètres plus élevée qu'aux étages ! Beau programme pour la rationalisation ! Ailleurs, il est prescrit que les cuisines ne peuvent avoir moins de 20 mètres cubes pour les logements de plus de deux pièces... et ainsi de suite. Il est temps, pensons-nous, que les vastes expériences faites en ce domaine dans le monde entier soient portées à la connaissance des despotes locaux que sont certains auteurs de règlements. Les récentes conférences organisées par le Sous-comité de l'habitat de la Commission économique pour l'Europe (Nations Unies) ou les publi-

cations de cet office ont attiré à mainte reprise l'attention sur les entraves que constituent ces règlements surannés.

D'ailleurs une Commission cantonale vaudoise du logement vient d'être instituée pour rechercher en particulier les moyens propres à abaisser le coût de la construction ; la S. I. A. est représentée à cette commission, dont une des premières tâches sera de créer les conditions permettant enfin une rationalisation de la construction. Souhaitons que cette commission se prononce, sans plus attendre, pour un remaniement complet des règlements incriminés.

Aspects économique et social

La plus grande partie des logements construits de la fin de la guerre à ces jours ont bénéficié de subventions publiques. Celles-ci ont permis de mettre à la disposition des familles à revenus modestes des logements dont les loyers mensuels, sans chauffage, devaient rester inférieurs aux limites ci-après :

	Logements à but social		
	loyers ouvriers	loyers populaires	loyers ordinaires
2 pièces.....	55.—	83.—	11.—
3 pièces.....	70.—	100.—	137.—

Les logements de la catégorie inférieure, traités de la manière la plus simple, ont été réservés aux familles dont le revenu ne dépassait pas, pour deux pièces, fr. 380.— plus fr. 30.— par enfant et, pour 3 pièces, fr. 400.— plus fr. 40.— par enfant. Des limitations analogues réglaient les conditions d'édification et d'occupation des logements des deux autres catégories.

Pour réaliser ce programme, la Ville de Lausanne s'est engagée à accorder au constructeur, outre sa part de subventions liée à l'octroi des subsides cantonaux et fédéraux, en lieu et place de prêt en deuxième rang (qui lui aurait imposé une mise de fonds considérable) ou de garantie pour des prêts à 3 % (relativement difficiles à obtenir) une *rétrocession annuelle d'intérêts* égale à la différence entre les intérêts réellement payés et les intérêts fictifs d'un emprunt de second rang à 3 %. Cette solution très originale s'est montrée excellente. Elle a grandement facilité la mise en chantier des logements subventionnés.

De nombreux appartements ont été construits, d'autre part, sans subventions. Leurs loyers, bien que notablement plus élevés, demeurent, en général, dans des limites supportables. Mais à l'heure qu'il est, leur nombre atteint une certaine saturation.

A ce sujet, on peut faire d'intéressantes constatations : il est faux de prétendre, comme l'ont fait certains milieux partisans du maintien des subventions, que les constructeurs de logements non subventionnés ne peuvent aller qu'à la ruine. Mais il n'est pas moins faux d'affirmer, comme le font les groupements d'intérêts immobiliers, que le marché du logement peut aujourd'hui se passer de tout soutien des pouvoirs publics. Il demeurera toujours une catégorie de locataires dont les revenus sont insuffisants pour permettre de renter le coût de construction normale d'un logement, même modeste. L'initiative privée, n'ayant aucun profit à attendre de cette catégorie de locataires, ne s'y intéressera jamais.

A Lausanne, comme partout, des logements bon marché seront toujours nécessaires. C'est un des devoirs de l'autorité de préparer les bases légales d'un appui permanent de la collectivité à la construction de logements bon marché.

LA CITÉ D'HABITATION DE MONTOIE A LAUSANNE

Vetter et Vouga, architectes



