

Zeitschrift: Bulletin technique de la Suisse romande
Band: 77 (1951)
Heft: 19-20: 62e Assemblée générale, Lausanne, 5-7 octobre 1951

Artikel: L'habitation à Lausanne
Autor: Vouga, J.P.
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-58164>

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: 24.01.2026

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

L'HABITATION A LAUSANNE

par J. P. VOUGA, architecte FAS, SIA

Pendant des années, les architectes lausannois et, dans une même mesure, tous les architectes vaudois, ensermés dans les limites de règlements surannés, se sont vus contraints de renoncer à tout projet de réelle envergure.

Pour comprendre la raison de ces entraves, il suffit de parcourir les divers articles des règlements lausannois sur la Police des constructions et sur le Plan d'extension.

Lausanne est divisée en quatre zones principales :

1. La zone urbaine de l'ordre contigu,
2. La zone urbaine de l'ordre non contigu,
3. La zone périphérique,
4. La zone de villas.

La zone urbaine de l'ordre contigu

Elle prévoit, son nom l'indique, des constructions en mitoyenneté et sur des alignements. Elles sont limitées en hauteur à 17,5 mètres à la corniche (hauteur s'abaissant jusqu'à 12 mètres pour les artères de moindre largeur). Au-dessus de cette hauteur, les étages en retrait doivent s'inscrire dans un gabarit dessiné par un arc de cercle s'inspirant des gabarits parisiens.

Les constructions de cette zone sont donc soumises à deux obligations gênantes :

1. Epouser en plan les tracés sinueux des rues, ce qui implique les formes de bâtiments les plus arbitraires car on sait que le tracé topographique de Lausanne ne permet guère de croisements à angles droits et fait de chaque carrefour une laborieuse épure.

2. Edifier les étages supérieurs en retrait du mur de façade, ce qui pose au constructeur des problèmes statiques inutilement compliqués, irrationnels et coûteux.

Les contraintes imposées dans cette zone, aggravées par les différences de niveau qui sont le lot quotidien des Lausannois, sont telles que seuls de rares bâtiments ont pu les surmonter. Nous présentons ici (page 298) un exemple de franche réussite, où l'architecte a eu le privilège de construire un édifice occupant tout un pâté de maisons. Le fractionnement du sol empêche ailleurs les solutions d'ensemble qui exigent un minimum d'ampleur pour se manifester. Réduits à 15 mètres de façade, les édifices ne peuvent exprimer qu'une intention, vite contredite par le voisin.

Il saute aux yeux que la seule solution, dans les quartiers du centre de Lausanne, doit consister à supprimer délibérément les dispositions d'un règlement dont la lettre prêterait toujours à des contestations pour y substituer une modération qui, sans recours possible, déterminera quartier par quartier les volumes bâtis. On s'apercevra alors que la topographie, loin d'être une entrave, ouvre le champ à des solutions particulièrement heureuses.

La zone urbaine de l'ordre non contigu et la zone périphérique

Elles n'ont, dans leur disposition réglementaire, aucune parenté avec la zone de l'ordre contigu. Elles sont, en revanche, assez semblables entre elles. Le règlement y prévoit des bâtiments libres sur toutes leurs façades et n'impose aucun étage en retrait. Par contre, et c'est par là que ce règlement nous paraît funeste, les plus grandes dimensions des bâtiments sont limitées à 35 mètres dans la zone de l'ordre non contigu et à 25 mètres dans la zone périphérique. Le nombre des étages, rez-de-chaussée compris, est fixé à quatre dans la zone de l'ordre non contigu et à trois dans la zone périphérique.

Si l'on songe que ces deux zones constituent à elles seules plus des neuf dixièmes du territoire communal et que des règlements analogues régissent la construction dans toutes les communes limitrophes, on comprendra pourquoi le paysage lausannois est caractérisé, à quelques exceptions près dont nous parlerons tout à l'heure, par l'absence complète de toute création de quelque envergure, pourquoi il donne l'impression d'un semis de maisons sans échelle, d'une monotonie pénible parce que de dimensions uniformes, trop grandes et trop serrées pour supporter la comparaison avec une cité-jardin, trop petites pour créer un décor urbain d'une certaine ampleur.

Nous ne voulons formuler aucune accusation non fondée, mais il est curieux de constater que ces dimensions mal ajustées sont en revanche très appréciées sur le marché des transactions immobilières. Un immeuble d'un coût de construction variant entre deux et trois cent mille francs, abritant une dizaine de locataires est considéré comme une valeur de placement avantageuse, sans gros risques, sans conflits de mitoyenneté.

N'est-il pas permis de conclure qu'à l'échelle humaine s'en est substituée une autre, celle du profit ? N'est-ce pas suffisant pour nous engager à nous opposer énergiquement au maintien d'un tel règlement ?

Zone de villas

En réservant expressément certaines zones à la construction de villas, le règlement a pensé répondre au vœu d'une partie importante de la population aisée. Cette zone est caractérisée, assez heureusement, par la limitation de la surface bâtie au sixième de la parcelle. On doit regretter tout d'abord que l'individualisme traditionnel des Romands leur fasse une règle de concevoir leur habitation individuelle aussi différente que possible de celle du voisin. D'où la comique diversité de ces quartiers de villas que les efforts les plus méritoires des services d'urbanisme n'arrivent pas à coordonner.

On doit regretter, plus encore que la notion de « villa » ait été si mal définie, que rien n'ait pu empêcher la construction dans les zones protégées de petits édifices locatifs. L'urbaniste n'a donc pu conserver l'avantage qu'il avait cru prendre, un peu à la légère, semble-t-il.

Dans une ville comme Lausanne, dont le terrain est extrêmement exigü, entouré qu'il est de toutes parts par les communes suburbaines, les terrains sont rares, leur prix monte d'une manière aussi constante que regrettable — nous avons eu l'occasion de nous exprimer ailleurs à ce sujet. Classer un terrain dans une zone de villas équivaut à le dévaloriser. Il faudrait au Service d'urbanisme une base plus sûre qu'un règlement pour lui permettre de tenir ses positions et il lui aurait fallu être plus modeste dans la délimitation des zones de villas pour ne pas être contraint de céder du terrain à toute occasion.

Le besoin en zone de villas tend d'ailleurs à décroître devant l'ampleur du développement des plans de quartiers qui sont, on va le voir, une solution infiniment préférable.

On ne peut guère citer dans cette zone de constructions que quelques rares réussites et l'exemple que nous montrons (page 299) est précisément choisi parmi les petits édifices locatifs construits dans la zone de villas.

Les plans de quartier

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. Les quelques exemples que nous en donnons ici (pages 300, 301, 302 et 303) sont relativement satisfaisants. 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.

L'habitation à Vevey

L'immeuble que nous reproduisons en page 304 a été édifié à Vevey. Les conditions existant dans cette dernière ville sont très voisines de celles de Lausanne et la plupart de nos remarques s'y appliquent. On peut toutefois relever que les autorités veveysannes se sont montrées de tous temps plus hardies qu'ailleurs et les résultats acquis leur donnent raison.

Les logements et leur exécution

Dans cet ordre d'idées, les solutions originales sont plutôt rares et, ici encore, il faut relever l'étrénesse 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 publications 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 a 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.—	111.—
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.

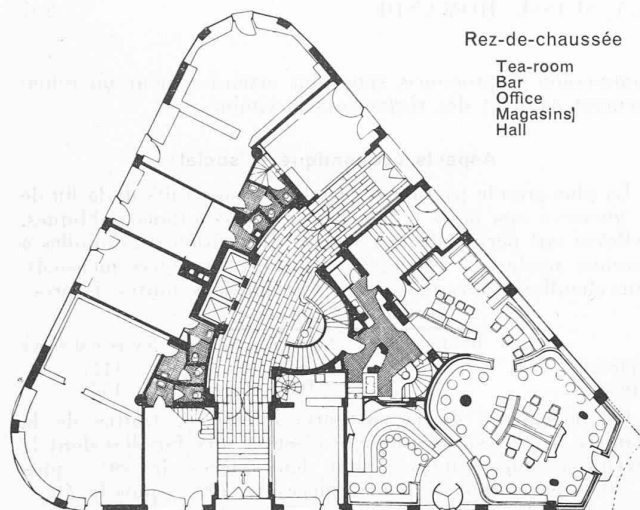
De nombreux appartements ont été construits, d'autre part, sans subventions. Leurs loyers, bien que notablement plus élevés, demeurent, en général, dans des limites supportables. Mais à l'heure qu'il est, leur nombre atteint une certaine saturation.

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.

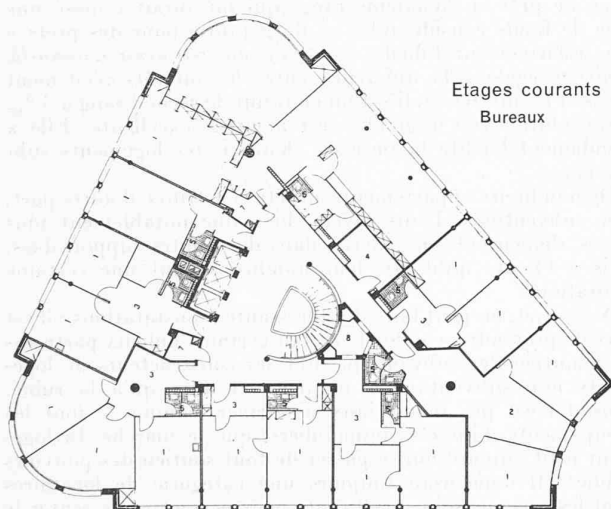
Il nous reste à examiner un aspect assez délicat de l'édification des logements, nous voulons parler de l'évolution du rôle de l'architecte ou, plus exactement de la transformation de la personne de son client. Nos statuts, nos codes, se fondant sur la position classique de l'architecte, mandataire d'un client, traitent de ses devoirs vis-à-vis du client d'une part, des entrepreneurs d'autre part. Or, rares sont devenus les cas où l'architecte se voit sollicité dans les formes usuelles par un client, initiateur d'un programme d'habitation collective. On constate au contraire que l'architecte est fréquemment le propre initiateur de ses travaux, que son client et son ou ses entrepreneurs ne font souvent qu'un. Ce rôle, en soi parfaitement clair, trace à l'architecte une ligne de conduite également claire. Il y a toutefois, entre la position classique et cette position nouvelle, d'importantes nuances qui mériteraient d'être, elles aussi, codifiées.

Est-ce une des raisons pour laquelle les membres de la S. I. A. paraissent moins actifs dans la construction de logements que leurs confrères? En face d'une évolution qu'il paraît vain de vouloir ignorer, ne serait-il pas indiqué de fixer par quelques règles une position qui a tendance à se généraliser? Les progrès énormes qui doivent encore être appliqués dans la construction des logements en seraient grandement facilités.



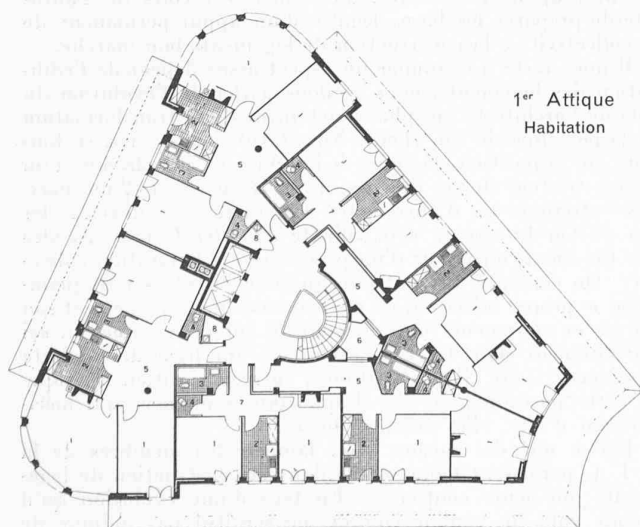
Rez-de-chaussée
Tea-room
Bar
Office
Magasins
Hall

Echelle 1 : 400



Etages courants
Bureaux

Echelle 1 : 400



1^{er} Attique
Habitation

Echelle 1 : 400



Photo : E. Droz

IMMEUBLE ILE ST-PIERRE

Architecte : O. ZAPPELLI

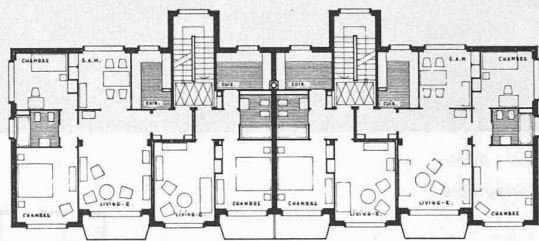


Photo Wurgler Pilote Schuler

Vue aérienne



Photos : E. Droz



Plan d'étage
Echelle 1 : 400



CITÉ « LES COLOMBAIRES »

Architecte : CH. F. THÉVENAZ, SIA



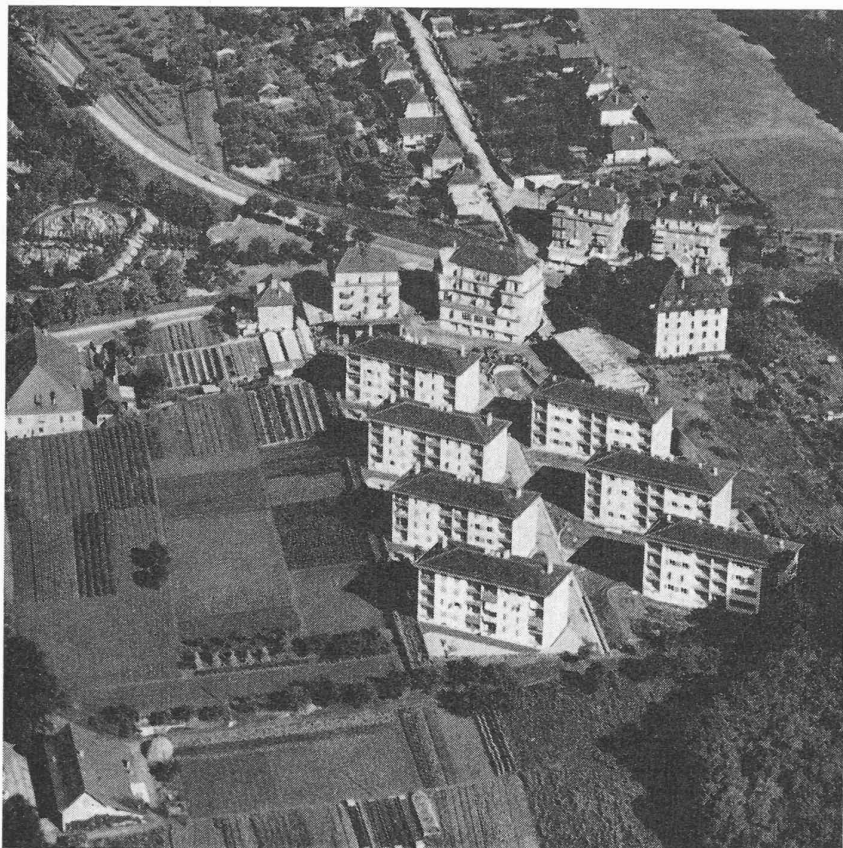
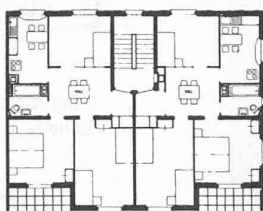


Photo : Wurgler Pilote : Schuler

Vue aérienne d'ensemble

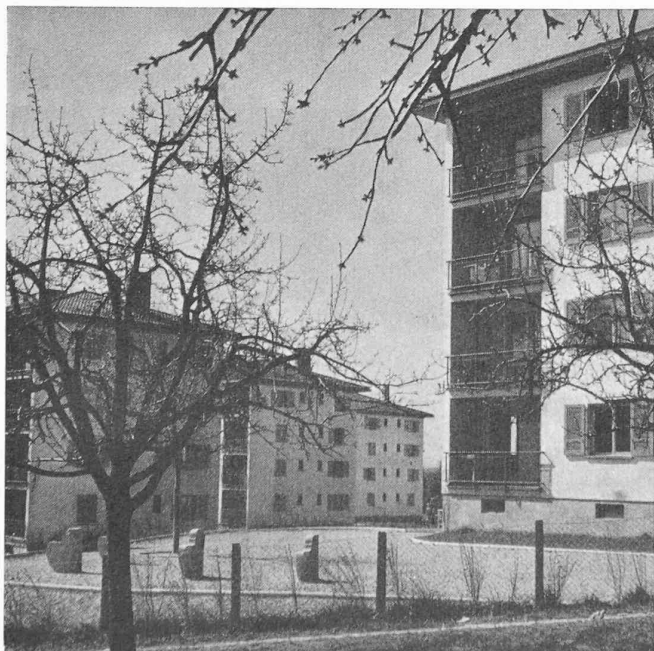


Demi-plan d'étage
Echelle 1 : 400

CITÉ D'HABITATION DE LA S.I. «BATIR» LAUSANNE - MALLEY

Architecte :
J. FAVARGER, FAS

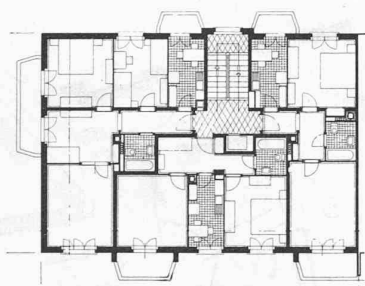
Photos : H. Saas





Vue d'ensemble des immeubles 1 et 2 (BERGUER & HÄMMERLI) 10 et 11 (R. ZWAHLEN)

Photo Vuillemin



« Les Prillettes » — Demi-plan d'étage
Echelle 1 : 400

CITÉ DE VALENCY



IMMEUBLE « LES PRILLETES » (12) Architectes : H. R. VON DER MÜHLL, FAS, SIA
(A. POLETTI, collaborateur) — Façade sud-ouest

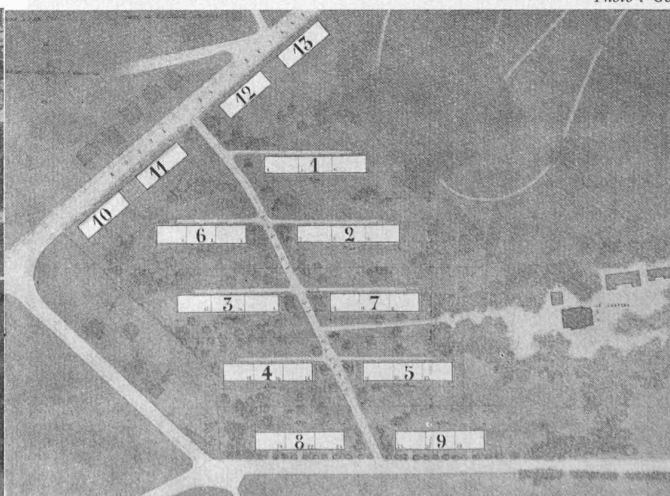
Photo : Gos



Photo Wurgler Pilote Schuler

Vue aérienne

A l'arrière-plan, quartier construit selon le règlement en vigueur

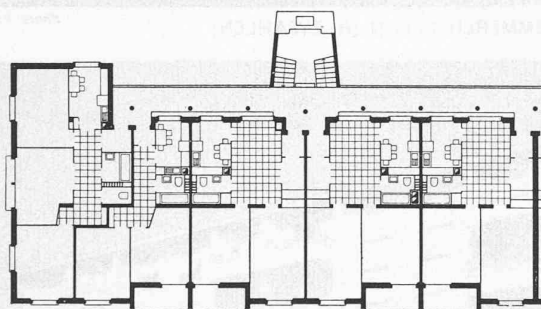


Plan de situation. — Echelle 1 : 4000

Projet de base : R. ZWAHLEN — Remanié sur les indications du Service du Plan d'extension (architecte : A. PILET) par les architectes : BERGUER & HÄMMERLI, R. ZWAHLEN, H. R. VON DER MÜHLL



Façade sud-ouest

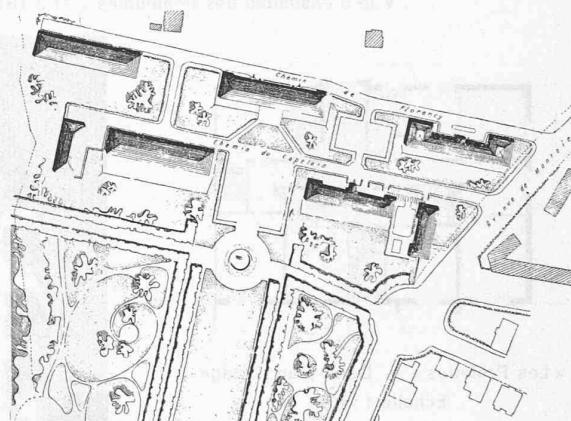


Demi-plan d'étage
Echelle 1 : 400

CITÉ D'HABITATION DE MONTIOE

GRUPE III S. I. BELLEVUE-MONTIOE

Architecte : J. FAVARGER, FAS



Plan d'ensemble
Service du Plan d'extension

Echelle 1 : 4000

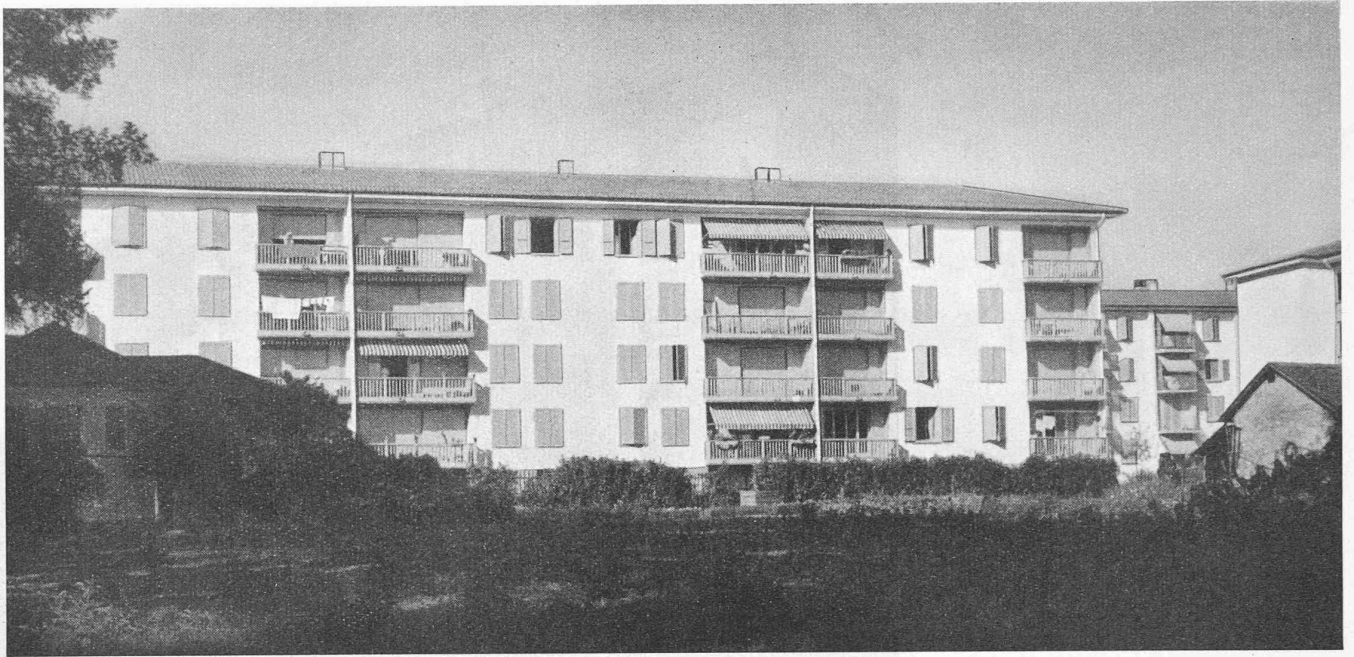


Façade nord-est

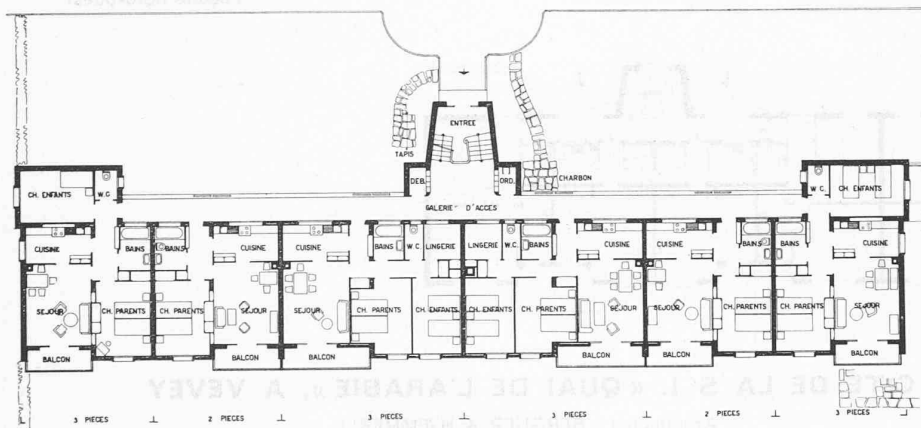


Photo : H. Saas

Portique couvert



Façade sud-ouest

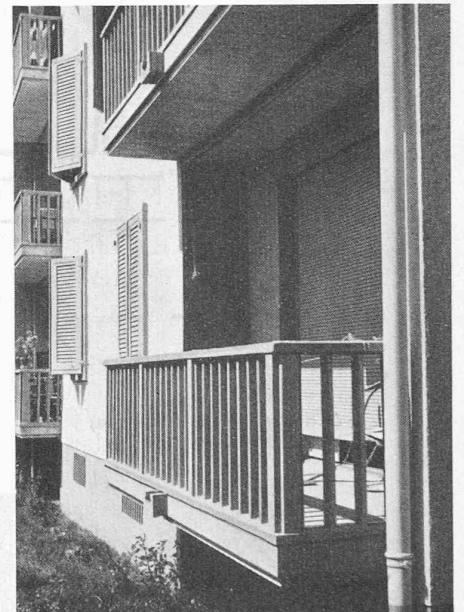


Plan d'étage de l'immeuble II

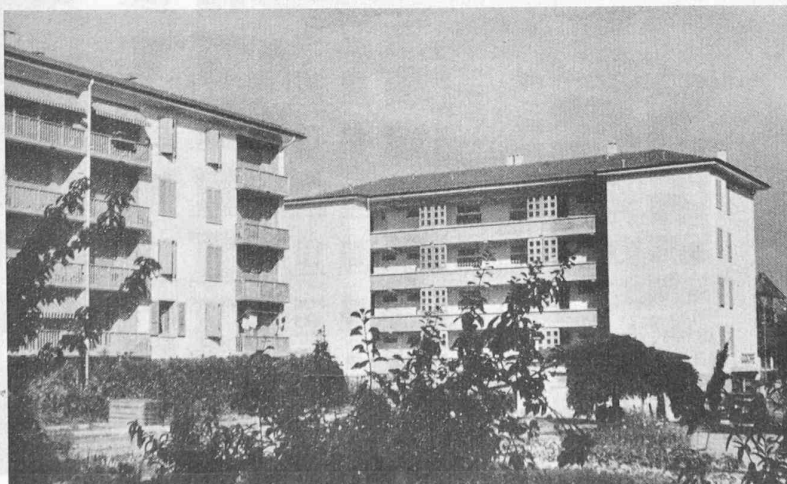
CITÉ D'HABITATION DE MONTAIE

GROUPES I & II S. I. BELLEVUE-MONTAIE

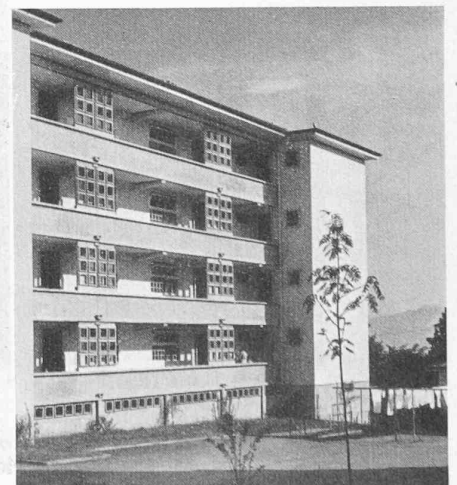
Architectes : VETTER & VOUGA, FAS, SIA



Détail des balustrades en béton des balcons



Vue d'ensemble des immeubles I et II

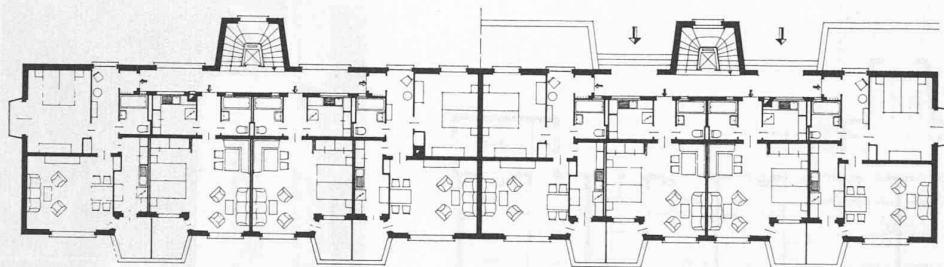


Immeuble I : les galeries d'accès



Photos : Vulliamin

Façade nord-ouest



Plan d'étage
(à droite, rez-de-chaussée)
Echelle 1 : 400

CITÉ DE LA S.I. « QUAI DE L'ARABIE », A VEVEY

Architectes : BERGUER & HÄMMERLI



Façade sud-est