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: 6

Artikel: Analyse de quelques tissus urbains anciens

Autor: Vouga, J.-P.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-126687

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: 20.02.2026

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

Analyse de quelques tissus[1] urbains anciens

Introduction

L'étude que nous publions ici a été menée par les étudiants de dernière année de l'Ecole d'architecture de l'Ecole polytechnique fédérale de Lausanne, sous la direction du soussigné. Elle n'a pas d'autre ambition que d'être une approche du problème de l'habitat dans des contextes urbains concrets appartenant certes à une période révolue mais dont la population de nos jours a cherché à tirer parti. Beaucoup d'habitations plus récentes, qui, en théorie tout au moins, ont tenu compte de l'évolution des conditions de la vie contemporaine, ne présentent pas, sur le plan de la satisfaction des besoins, des solutions mieux convaincantes, de sorte que l'étude d'exemples anciens n'est nullement vaine. Elle montre, entre autres, que la juxtaposition, dans les espaces habités, de «tissus» urbains différents n'a pas à nous effrayer à priori, si les problèmes de l'équipement peuvent être résolus. L'intérêt de l'étude réside aussi dans la confrontation entre quatre exemples très différents. Le fait que la comparaison entre la cité médiévale de Morges et le quartier locatif de Floréal soit tout à l'avantage de la première nous rend attentifs au lourd passif que nous héritons de la période du début de ce siècle par rapport au riche héritage d'un passé lointain. Le quartier de villas des Bergières, dont maint parallèle récent répète toutes les erreurs, nous montre que ce type d'habitation ne cessera jamais d'avoir ses partisans. Enfin, nous ne pouvons que regretter que l'expérience de Prélaz soit malheureusement demeurée sans prolongements, car les défauts de ce premier essai auraient été progressivement corrigés par la suite.

Il y aura intérêt à poursuivre de telles analyses dans des ensembles récents choisis parmi ceux qui passent pour des réussites. L'étude systématique des conditions de l'habitat dans ses rapports avec l'urbanisme n'est qu'à ses débuts.

L'analyse qui suit a été conduite par: Mlle Dembovska et M. Nobs (Morges); MM. Antipas et Cornu (Floréal); MM. Desponds et Reymond (Bergières); MM. Bolli et Hémès (Prélaz); M. Bucher a rédigé l'exposé et les conclusions.

J.-P. Vouga, professeur EPF-L

[1] *Nous empruntons à G. Bardet cette excellente expression de «tissu» urbain dont on comprend parfaitement le sens et l'intérêt lorsqu'on considère dans les plans à petite échelle, le dessin formé par les divers secteurs de nos villes.*

Exposé de l'analyse

L'analyse entreprise se proposait l'appréhension des relations entre le logement et ses occupants dans quatre exemples précis, à l'aide notamment de questionnaires établis par les étudiants.

Elle a porté sur quatre groupes de maisons choisis aussi représentatifs que possible d'un «tissu urbain», à savoir: Morges, Floréal, les Bergières, Prélaz. Les surfaces des secteurs analysées sont de même ordre.

Trois des exemples ont été choisis à Lausanne, à une relative proximité du centre, plus ou moins intégrés dans un tissu urbain plus vaste, souvent sans continuité avec lui. Le quatrième exemple concerne une «tranche» du centre de Morges.

Si, dans les exemples analysés, aucune construction n'est récente (influence sur la nature des logements), il y a cependant une grande diversité dans l'âge des maisons:

Morges: Structure moyenâgeuse.

Floréal: 1900–1920.

Bergières: Les premières maisons datent de 1913, mais on trouve aussi des constructions récentes.

Prélaz: 1921.

Le groupement, la nature de la propriété et l'occupation du sol sont partout en étroite interrelation.

Morges: Cité historique. Les propriétaires (artisans ou commerçants) ont groupé les maisons en ordre contigu, tous les espaces verts sont situés côté lac. Les dimensions des terrains, longs et étroits, entre deux rues, ont amené à des plans d'appartement en longueur avec éclairage des pièces centrales par cours intérieures.

Floréal: Plan d'ensemble de maisons de rapport juxtaposées appartenant à plusieurs propriétaires. Les appartements sont orientés sur la rue et non par rapport au soleil, la cour intérieure, autrefois lieu calme de récréation et de jeux, est devenue un parking bruyant. Les espaces verts sont inexistants: une étroite bande non entretenue entre le trottoir et les maisons.

Bergières: Juxtaposition de petites parcelles de terrains avec chacune son jardin, son accès pour une ou deux voitures, sa maison. Le groupement dépend du lotisse-

ment des parcelles, des alignements. L'occupation du sol est irrationnelle. La recherche d'un prolongement privé du logis conduit à une infrastructure insuffisante, à une densité faible, à un morcellement des espaces verts.

Prélaz: Expérience de maison en rangées: groupement rationnel de maisons individuelles avec chacune ses prolongements extérieurs. Les appartements, sur plusieurs niveaux, séparent ainsi les parties jour des parties nuit. Par suite du voisinage, les jardins ne sont jamais véritablement privés.

Tableau comparatif de l'occupation

	Morges	*Floréal*	*Bergières*	*Prélaz*
Surface totale des parcelles (avec voies de circulation internes)	8 908	24 660	21 960	15 080
Surface construite au sol	6 996	12 760	3 290	1 943
Surface libre	1 840	4 350	13 771	11 300
Surface totale des planchers habitables	17 670	57 970	2 950	4 058
Indice d'occupation du sol	0,78	0,51	0,135	0,16
Indice d'utilisation	1,98	2,35	0,475	0,27
Nombre de ménages	25	524	125	48
Nombre d'habitations	325	1 570 (?)	306	140–150
Densité hab./ha.	273	640 (?)	56	106

Voici le questionnaire sur la base duquel furent appréciées les relations des habitants avec leur logement et son voisinage immédiat:

QUESTIONNAIRE

1. Habitant
(Locataire ou propriétaire)

1.1. Nom ..... (à remplir par l'enquêteur).

1.2. Profession ..... (à remplir par l'enquêteur).

1.3. Nombre de personnes habitant le logement .....

1.4. Depuis quand habitez-vous ce logement? .....

1.5. Nom du propriétaire .....

1.6. Y a-t-il eu d'importantes transformations? *Oui* *Non*

Si oui: Lesquelles? (garage, chauffage, bains, etc.) .....

.....

Si non: Lesquelles désireriez-vous? .....

.....

2. Appréciation des conditions d'habitat

2.11. Votre logement (votre maison) est-il suffisamment grand pour vos besoins d'aujourd'hui? *Oui* *Non*

2.12. Sera-t-il assez grand dans dix ans? *Oui* *Non*

2.13. Sera-t-il trop grand dans dix ans? *Oui* *Non*
2.2. Votre logement (votre maison) est-il facile à meubler? *Oui* *Non*
2.3. Les surfaces de rangement sont-elles assez grandes? *Oui* *Non*
2.31. Pouvez-vous loger des visiteurs? *Oui* *Non*
2.32. *Si non,* souhaiteriez-vous pouvoir le faire? *Oui* *Non*
2.5. Disposez-vous d'une cave? *Oui* *Non*
d'un grenier? *Oui* *Non*
Si vous possédez une voiture disposez-vous:
d'un garage? *Oui* *Non*
d'une place de parcage? *Oui* *Non*
2.60. Disposez-vous d'un jardin? *Oui* *Non*
2.61. *Si oui,* à quoi l'utilisez-vous (jardinage, jeux, étendage, etc.) .....

.....

2.62. *Si oui,* paraît-il indispensable? *Oui* *Non*

2.63. *Si non,* le regrettez-vous? *Oui* *Non*
2.7. La charge de votre logement est-elle: *Faible – Normale – Forte*
2.8. Exercez-vous une activité qui vous rapporte dans votre logement (votre maison)? *Oui* *Non*

3. Le voisinage

3.1. Vos voisins vous gênent-ils? *Oui* *Non*
3.11. *Si oui* est-ce a) par le bruit? *Oui* *Non*
b) par leurs animaux? *Oui* *Non*
c) par leur comportement? *Oui* *Non*
3.12. Souffrez-vous d'avoir des vis-à-vis? *Oui* *Non*
3.2. Souffrez-vous des bruits extérieurs? (circulation, école, etc.) .....
3.3. Où jouent vos enfants? a) par beau temps .....
b) par mauvais temps .....
3.40. Où vont-ils à l'école? .....
3.41. Comment se rendent-ils à l'école? .....
3.5. Où faites-vous vos achats journaliers? .....
3.6. Votre travail est-il: *Proche – Eloigné*

4. Avantages et inconvénients

4.1. Quels sont dans l'ordre d'importance, les avantages que vous reconnaissez à votre logement (votre maison)? Confort – tranquillité – vue – prix – situation du quartier – autres.

1. .....
2. .....
3. .....
4. .....
5. .....

Autres .....

4.2. Quels sont, dans l'ordre d'importance, les reproches que vous adressez à votre logement (votre maison)? Absence de confort – bruit – manque de vue – prix – situation du quartier – autres.

1. .....
2. .....
3. .....
4. .....
5. .....

Autres .....

Tableau comparatif des résultats du questionnaire

	Morges	*Floréal*	*Bergières*	*Prélaz*
Stabilité des habitants	grande environ 15 ans	grande environ 15 ans	très variable en général stable	grande jusqu'à 45 ans
Transformations effectuées récemment	chauffage bain	chauffage bain	l'entretien est régulier	chauffage – bain garages – cuisine
Améliorations souhaitées		cuisine ascenseur – bain	peu importantes	
Opinion sur la grandeur du logement – aujourd'hui – dans dix ans	 en général suffisamment grand idem (population assez âgée)			
Facilités d'ameublement	partout: facile à meubler (!)	pas assez de surfaces de rangement	surfaces de rangement assez grandes	
Jardin	côté lac jardin privé dans cinq cas sur dix à disposition de l'appartement du rez jugé indispensable	pas de jardin 5 sur 17 le regrettent	jugé indispensable	privé 10 sur 15; indispensable jardinage, étendage, jeux
Voisinage	trop dense (impasse Hôtel-de-Ville)	orientation sur rue, haute densité	peu gênant	jardin trop exposé au voisinage
Commerce – Achats	rez des maisons de la Grand-Rue	la vie de quartier dépend de la ville	«Coopé» du quartier attractions centre de la ville	«Coopé» du quartier
Centres scolaires, sportifs	école à 300–400 m.	école Montriond place de Milan bibliothèque de quartier	bien situé	bien situé
Parking	sur rue: à peine suffisant	garage ou place privée dans cours	sur rues de desserte suffisant	emplacement ou garage privé
Loyer	normal à faible	normal à faible	normal à fort	normal à faible
Confort	bruit occasionnel (circulation)	bruit (circulation) (voisins)		
Avantages	situation confort tranquillité prix	situation prix confort vue (!) tranquillité	tranquillité situation confort	confort tranquillité prix être propriétaire
Désavantages	bruits manque de confort	bruits manque de vue absence confort absence verdure	manque de vue prix	7 sur 15 pas répondu situation instable, terrain prêté jusqu'en 1970

Conclusions

En général les personnes interrogées donnent une appréciation non réfléchie et sans recul des conditions de logement (facile à meubler), appréciation passive (assez grand, dans dix ans aussi), les manques sont peu ressentis (jardin, soleil, lieu de détente hebdomadaire) de même que les avantages (proximité du centre). Le confort, respectivement son absence, est toujours cité dans les avantages, respectivement dans les désavantages. La seule critique générale semble être le bruit. Nos quartiers, tous relativement anciens, sont habités par des gens assez âgés (pas de population typique), on s'explique ainsi la relative stabilité et la relative passivité des habitants.

Morges

Le quartier considéré est délimité par les rues suivantes:
Place du Port 2
Rue des Trois-Suisses
Rue Louis-de-Savoie N°s 57 à 79 et 68 à 88
Grand-Rue 81 à 93
Place de l'Hôtel-de-Ville
Rue des Alpes
L'habitation étudiée est sise rue Louis-de-Savoie 59, elle date d'environ 1850

Morges vu d'avion; au premier plan, le quartier étudié.

Occupation du sol

Surface totale des parcelles	8 908 m²
Surface construite au sol	6 996 m²
Surface construite totale	17 670 m²
Dépôts	72 m²
Occupation des surfaces libres (11 maisons avec jardins)	1 840 m²

Indice d'occupation

a) $\frac{\text{Surface totale du plancher}}{\text{surface construite totale}} = 1{,}98$

b) $\frac{\text{Surface construite au sol}}{\text{surface construite totale}} = 0{,}78$

Analyse de la cellule

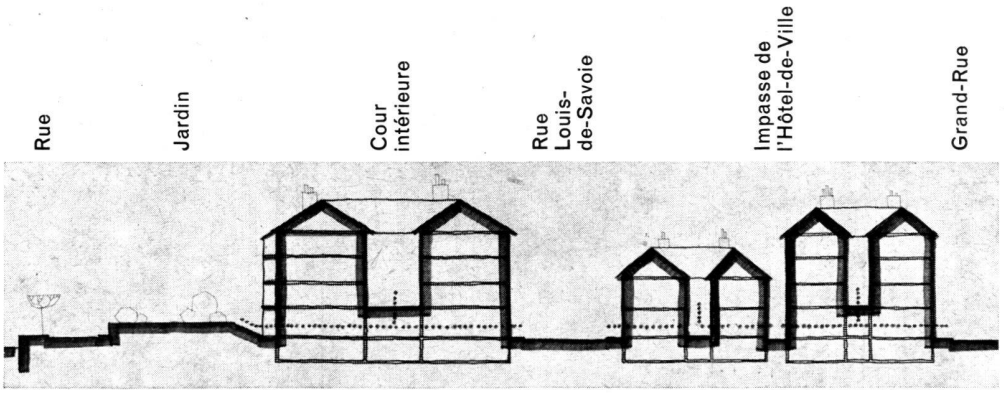
L'étude porte sur des types de maisons accolées l'une à l'autre sur trois rangées parallèles, l'une de celle-ci bénéficiant d'un jardin (voir coupe).

Ces «tranches» de maisons varient entre 3 m. 50 et 11 m. L'accès aux appartements se fait selon un schéma de circulation se répétant à peu près dans chaque immeuble avec quelques variantes dans l'accès aux escaliers (cours intérieures dégagées, escaliers sur couloirs, etc.).

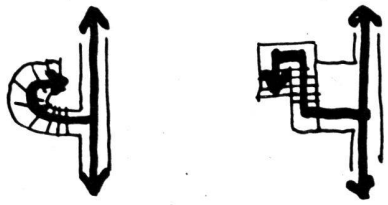
Pour les immeubles situés aux extrémités (à l'exclusion de l'Hôtel de Ville, de la banque et de l'hôtel situés côté Lausanne), les accès se font à partir de la circulation

Coupe transversale

Echelle: 1:800



secondaire perpendiculaire à l'axe principal. Les bâtiments sont éclairés des deux côtés, orientation est-ouest.



L'habitant (locataire ou propriétaire)
Stabilité

Il nous a été quasiment impossible de chiffrer le nombre d'habitants du quartier avec précision (appartements très divers, studios, magasins aux étages, bureaux, etc.). Environ 25 maisons habitables = environ 325 habitants.

Stabilité des habitants:

Les personnes questionnées habitent le quartier depuis:

minimum	1 an et demi
maximum	61 ans
moyenne	15 ans

6 familles sur 10 ont effectué des transformations réparties comme suit:

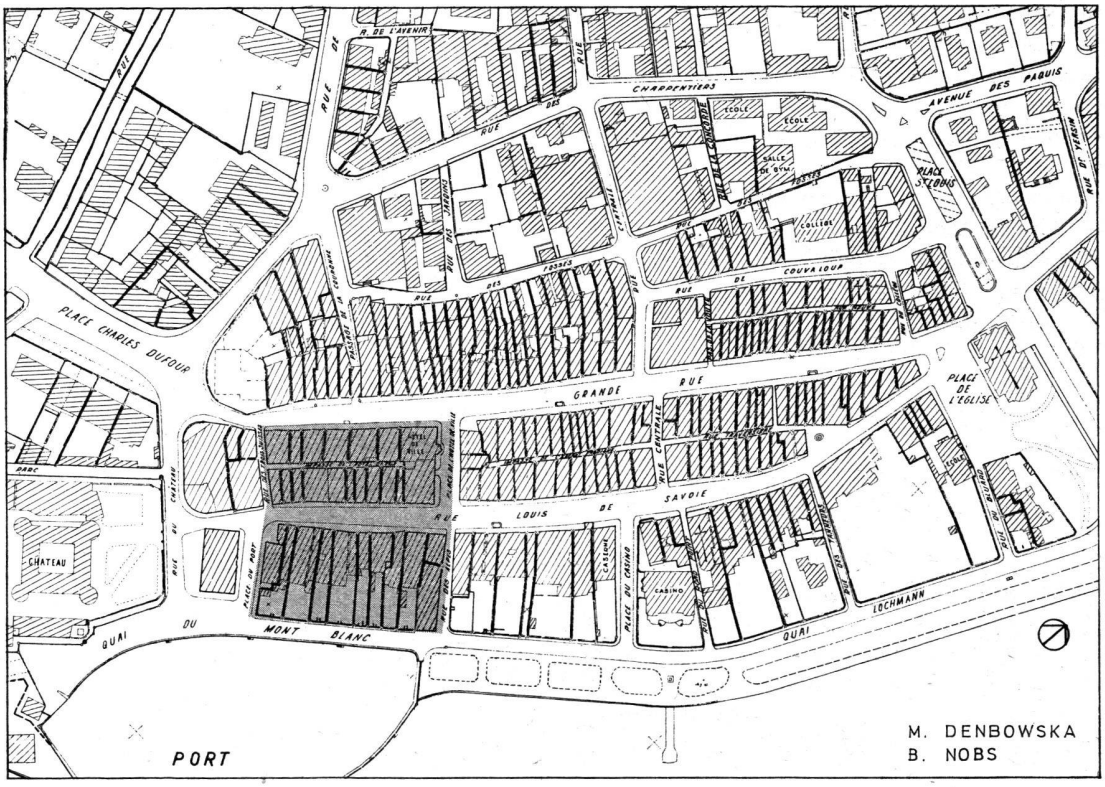
chauffage	4
bains	4
cuisine	1

Les personnes interrogées souhaiteraient les améliorations suivantes:

bains	1
chauffage	1
ascenseur	2
garage	1

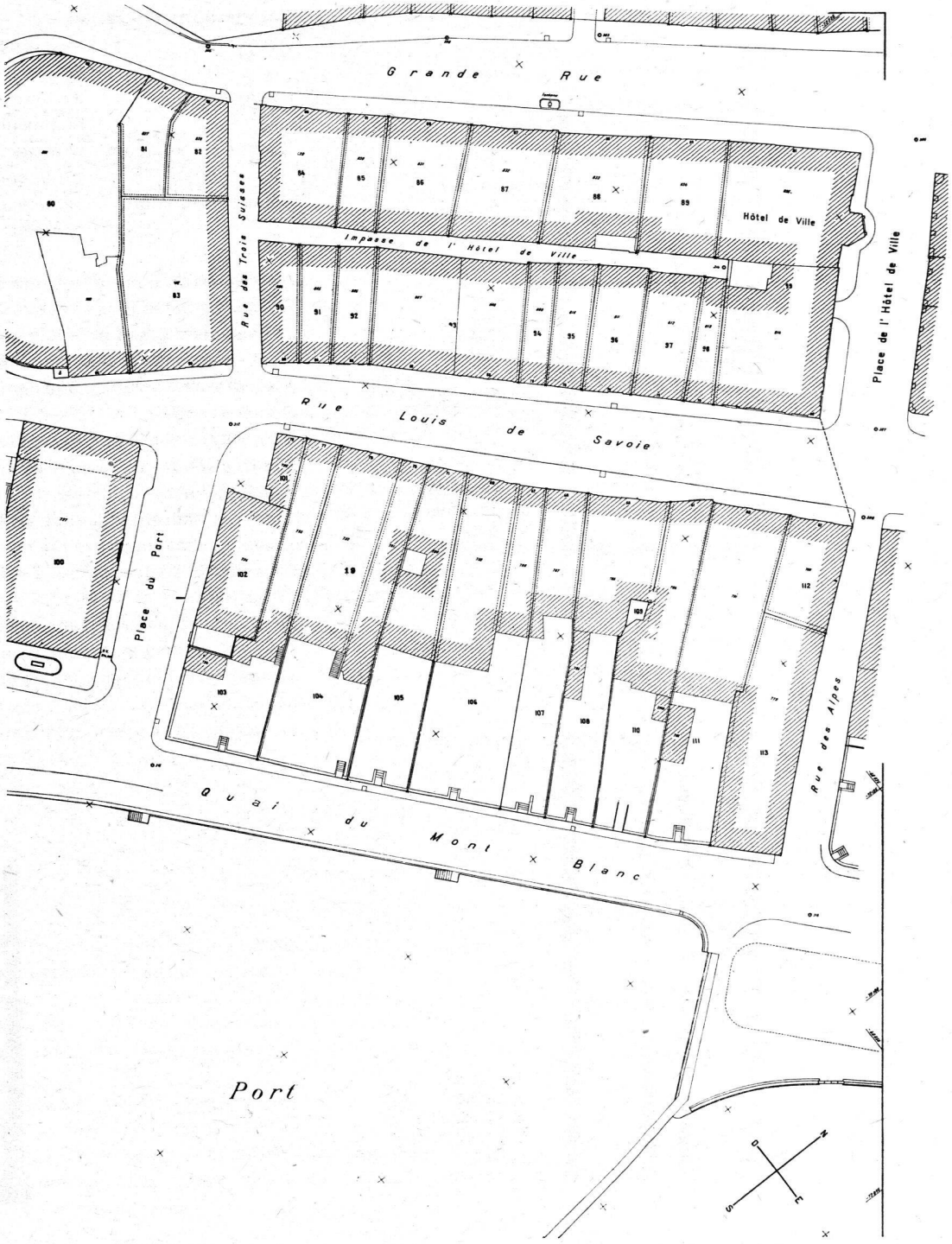
Essai de définition des classes socio-professionnelles

Morges	
Ouvriers	6,2 %
Employés	25,9 %
Commerce, artisanat	44,5 %
Hôtellerie, restauration	4,9 %
Professions libérales	11,1 %
Directeurs, cadres supérieurs	0 %
Retraités, sans profession	7,4 %
Ateliers	5
Magasins	20
Bureaux, cabinets	4
Association et caisse	2



Morges

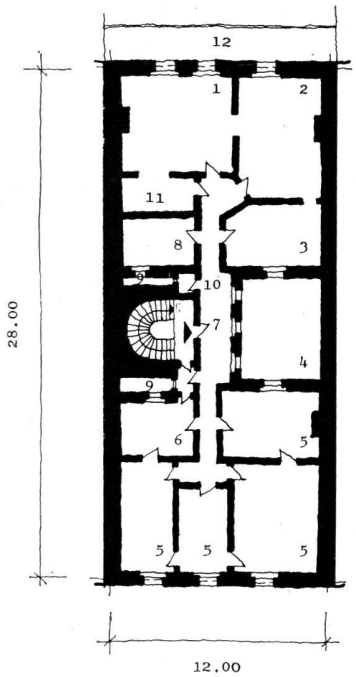
Echelle: 1:4000



Réduction
du plan cadastral
du quartier étudié

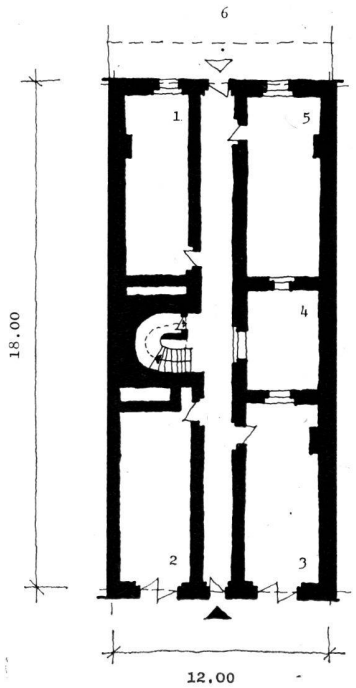
Echelle: 1:2000

Morges Habitation rue Louis-de-Savoie 59



Plan du 3e étage
Echelle: 1:400

1. Séjour
2. Salle à manger
3. Cuisine
4. Cour intérieure
5. Chambres
6. Réduit
7. Entrée
8. Salle de bains
9. Ventilation
10. Toilettes
11. Séjour
12. Véranda



Rez-de-chaussée
Echelle: 1:400

1. Dépôts
2. Coiffeur
3. Pharmacie
4. Laboratoire
5. Dépôt
6. Jardin.

Conventions de travail

Ouvriers	travail manuel semi ou non qualifié.
Employés	de bureau, d'Etat, de commerce, techniciens, gouvernantes, etc.
Commerce, artisanat	commerçants, vendeuses, artisans, commis voyageurs.
Hôtel, restauration	sommeliers, cuisiniers, hôteliers, pensions.

Appréciation des conditions d'habitat

Toutes les personnes consultées trouvent leur logement suffisamment grand pour leurs besoins actuels. Ce logement sera assez grand dans dix ans, sauf dans un cas. (Cela provient du fait qu'une partie des personnes consultées sont âgées.)

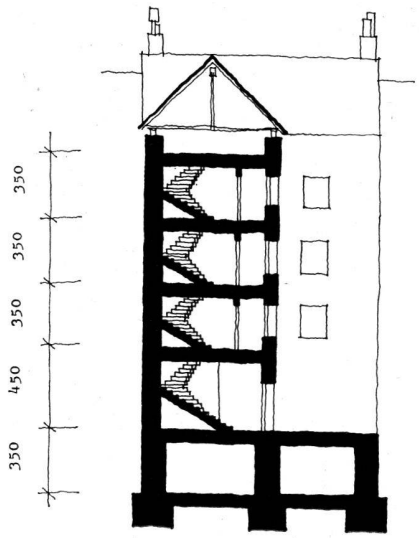
9 personnes sur 10 ont trouvé leur logement facile à meubler (reste à savoir ce qu'elles entendent par meubler un appartement!).

4 familles peuvent loger des visiteurs, mais 3 sur 10 seulement souhaitent pouvoir le faire.

5 locataires disposent d'une cave et 8 ont un grenier à disposition.

Le jardin est généralement utilisé comme surface verte, 3 pour le jardinage, 1 pour le jeu (voir remarques «voisinage»). 5 personnes sur 10 le considèrent comme indispensable.

Garage: le tissu urbain ne permet pas d'avoir de garage



Coupe transversale
Echelle: 1:400

privé. Le parking est possible devant les immeubles (zone bleue la journée).

Loyers:
Dans la majorité des cas (6) la charge est normale, pour les 4 autres faible (âge des maisons: 100 ans et plus).
Une seule personne exerce une activité dans la maison (atelier de sculpteur dans le toit).

Le voisinage
Aucun locataire ou propriétaire ne se plaint du bruit! les bruits occasionnels sont mentionnés (écoles, circulation, animaux). Les vis-à-vis ne gênent pas.
4 familles utilisent le jardin pour leurs enfants. N.B. Une seule rangée d'habitations avec jardin. En cas de pluie l'immeuble ou le logement servent de place de jeux.
2 familles envoient leurs enfants à Morges même (école primaire), 1 seule à Lausanne (école privée).
Achats: toutes les personnes interrogées font leurs achats dans le vieux Morges. 300 à 400 m. à pied au maximum.
5 personnes ont leur travail proche (souvent dans le même immeuble), une seule éloignée (Lausanne).

Voisinage
Isolement ou promiscuité ?
De par la structure de la vieille ville, chaque maison jouit d'un «axe» de vues parallèles entre elles. D'après les renseignements fournis lors de l'enquête, aucune des personnes interrogées ne s'est plainte de la vue restreinte et les remarques au sujet des voisins ont été modérées.
Distance aux voisins.
Maximum 12 m.
Minimum 2 m.
Concernant l'impasse de l'Hôtel-de-Ville, la distance contraint les habitants à fermer les volets ou à installer d'épais rideaux (conditions de lumière?). On remarque d'ailleurs que des étendages font leur apparition aux fenêtres donnant ainsi un caractère napolitain!
Relations.
Dans plusieurs cas, on trouve une boutique ou un commerce avec appartement à l'étage.
Concernant l'utilisation des jardins côté lac, ce sont uniquement le propriétaire ou le locataire du rez-de-chaussée qui utilisent cet espace: passage possible entre la rue Louis-de-Savoie et le lac.

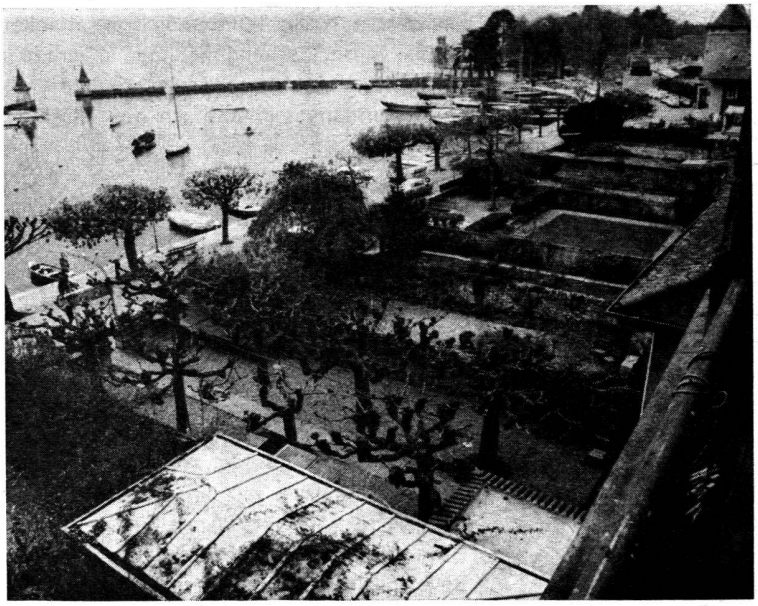
Avantages et inconvénients
Les *avantages* par ordre d'importance sont les suivants:
1. Situation.
2. Confort.
3. Tranquillité.
4. Prix.

Les *désavantages* mentionnés sont difficilement catégoriques, vu une certaine méfiance envers le questionnaire (vous êtes sûr qu'on n'aura pas d'ennuis!). Les avantages paraissent suffisamment forts pour atténuer les inconvénients.

1. Bruits.
2. Manque de confort.

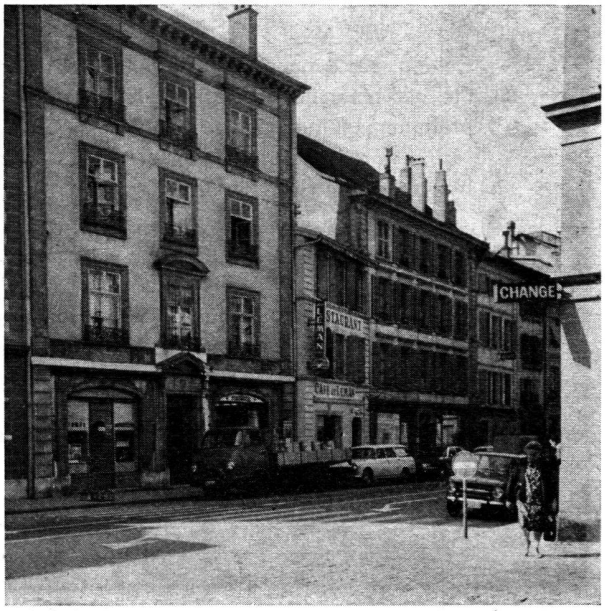
Infrastructure proche
Situé dans le contexte ancien de Morges, ce quartier bénéficie de l'attrait commercial de la Grand-Rue (grands magasins notamment). De plus, de nombreuses boutiques et artisanats contribuent à «étoffer» l'éventail offert aux indigènes et aux touristes.
Les centres scolaires et sportifs sont dans un rayon de 300 à 400 mètres, facilement accessibles aux enfants. L'Hôtel de Ville est en position centrale, greffé sur la Grand-Rue très fréquentée, alors que la rue Louis-de-Savoie est plus calme. Le nombre des places de parc est, semble-t-il, juste suffisant pour les besoins actuels.
Les habitants semblent être conscients de leur chance, car nulle réclamation importante ne s'est fait entendre! La présence des facteurs cités plus haut ainsi que la situation par rapport au lac compensent les désagréments de maisons quelquefois vétustes et sommairement équipées. La question du prix des appartements est également un facteur à ne pas négliger (1 pièce + 1 cuisine = 60 fr.).

La rue Louis-de-Savoie.

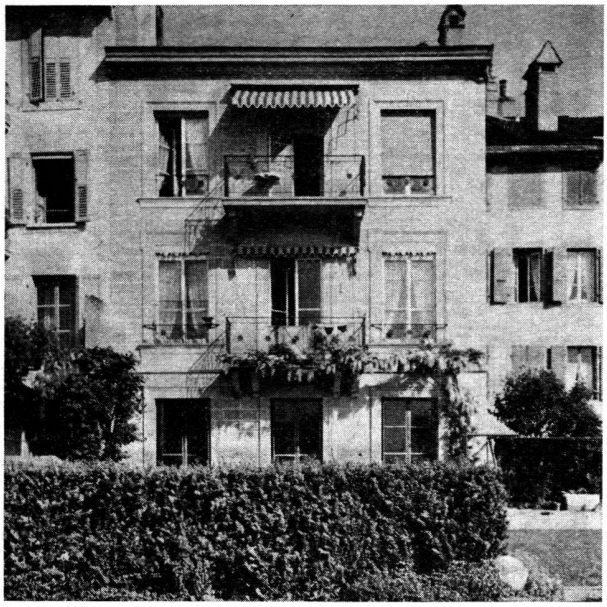


Ci-contre et ci-dessous:
Le plaisant aménagement des jardins privés.

L'impasse de l'Hôtel-de-Ville fait un fort contraste avec l'aspect plaisant du quartier.



Immeuble rue Louis-de-Savoie, N° 59
Ci-desous à gauche: cuisine de l'appartement de la page 28.
» a droite: une façade sur le quai.



Quartier de Floréal

Analyse de l'occupation du sol

Surface totale de la parcelle	17 110 m²
	7 550 m²
	24 660 m²
Surface construite au sol	12 760 m²
Surface de plancher habitable	57 970 m²
Surface libre	4 350 m²

Ce sont des espaces libres publics dont la presque totalité est réservée au parking. Les espaces verts sont pratiquement inexistants.

$$\text{Indice d'occupation du sol} = \frac{\text{surface construite}}{\text{surface parcelle}} = 0{,}51$$

$$\text{Indice d'utilisation} = \frac{\text{surface planchers}}{\text{surface parcelle}} = 2{,}35$$

Nous constatons que la moitié de la parcelle est construite (contrairement aux normes de l'ORL, nous avons compté dans la surface de la parcelle les rues Jean-Louis-de-Bon et J.-J.-Cart).

L'habitant, estimation de la population

Nous avons considéré que le nombre des occupations des habitants équivalait au nombre de ménages, donc au nombre d'appartements.

Nombre d'appartements 524

Les indications des questionnaires nous ont permis de définir le nombre moyen d'habitants par appartement.

Nombre moyen d'habitants par appartement 3

Estimation de population 524 × 3 = 1570

Il nous semble intéressant de calculer le nombre d'habitants à l'hectare vu ces résultats assez élevés.

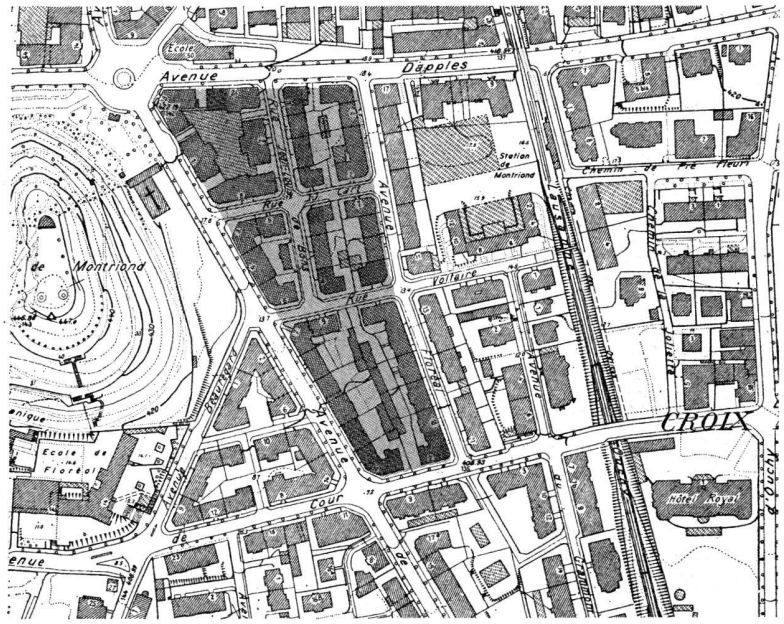
Nombre hab/ha. 640 hab/ha.

A titre de comparaison, nous avons à:

Tscharnergut	365 hab/ha.
Lignon	360 hab/ha.

Nous constatons que le nombre d'habitants à l'hectare est presque le double dans notre cas. Si nous comparons maintenant les indices d'utilisation des quartiers de Floréal et de Tscharnergut, nous remarquons que les rapports restent toujours les mêmes; en effet

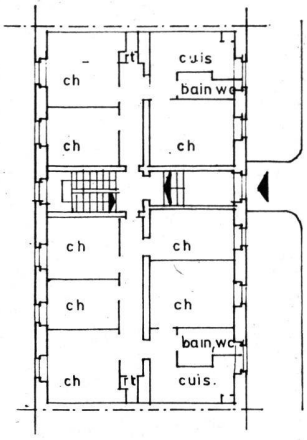
Indice d'utilisation:	*Tscharnergut*	0,9
	Floréal	2,35



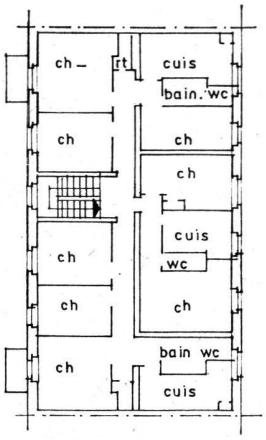
Quartier Floréal
Echelle: 1:5000

parcelle considérée

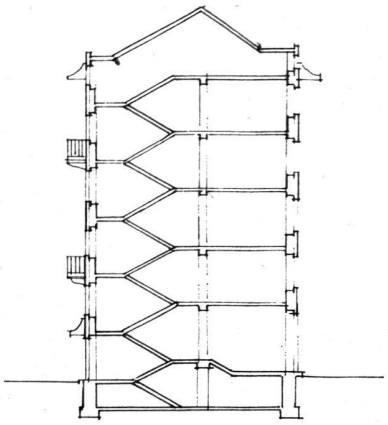
magasins



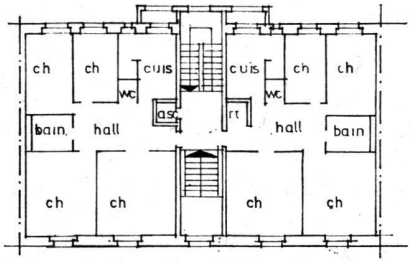
Rez-de-chaussée



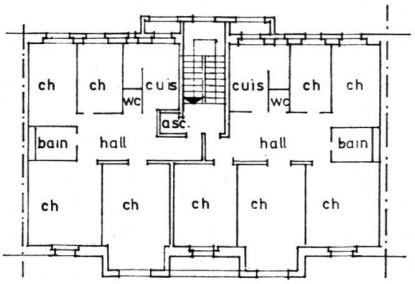
Etages 1, 2, 3, 4



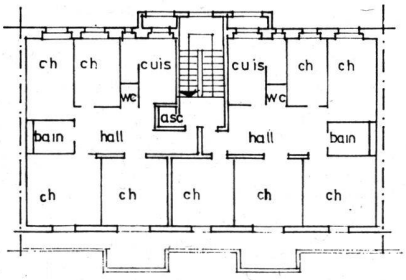
Coupe



Rez-de-chaussée



Etages 1, 2, 3, 4



Etage 5

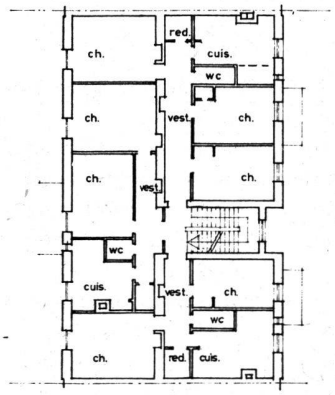
Quartier Floréal

en haut: rue Jean-Louis-de-Bons 5

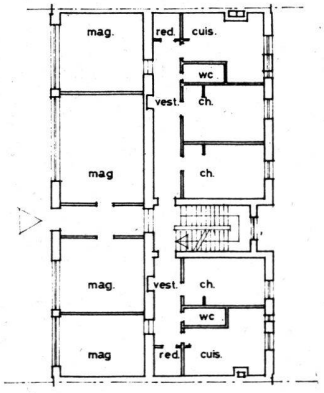
ci-contre: rue Floréal 10-22

en bas: avenue de la Harpe

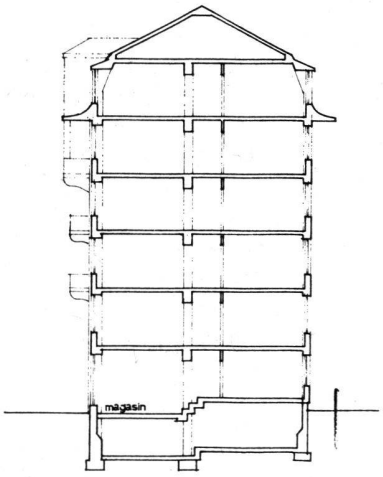
Echelle: 1:400



Etage



Rez-de-chaussée



Coupe

Classes socio-professionnelles

	Av. Floréal	*Av. de-La-Harpe*	*Av. Dapples*
Ouvriers	7,0%	4,0%	6,4%
Employés	40,5%	25,0%	36,0%
Commerce Artisanat	23,0%	22,0%	15,0%
Hôtellerie Restauration	2,5%	5,0%	8,5%
Professions libérales Artistes	5,5%	21,0%	8,5%
Directeurs Cadres supérieurs	0,0%	0,0%	2,1%
Retraités Sans profession	21,5%	23,0%	23,5%
Total	100	100	100

Magasins	2	0	1 + 3 pdb
Bureaux Cabinets	0	2 pdb	5 pdb
Associations Caisses	1	0	2

Conventions de travail (voir page 28)

Ouvriers	travail manuel semi ou non qualifié.
Employés	de bureau, d'Etat, de commerce, techniciens, gouvernantes, etc.
Comm./Artisanat	commerçant, artisans, commis voyageurs.
Hôtel/Restauration	sommeliers, cuisiniers, hôteliers pensions.

	Av. Cour	*J.-L.-de-Bons*	*Av. Cart*	*Av. Voltaire*	*% au total*
Ouvriers	11,6%	9,0%	7,3%	6,8%	7,0%
Employés	34,5%	36,5%	32,0%	34,1%	34,5%
Commerce – Artisanat	19,3%	24,0%	23,0%	27,2%	22,5%
Hôtellerie – Restaurant	11,6%	4,5%	4,0%	4,5%	4,8%
Professions libérales – Artistes	3,8%	3,5%	13,0%	18,2%	10,3%
Directeurs – Cadres supérieurs	0,0%	0,0%	1,4%	0,0%	0,3%
Retraités – Sans profession	19,2%	22,5%	18,9%	9,2%	20,5%
Total	100	100	100	100	100
	1	5	1	2	
	+ 3 pdb	+ 3 pdb		+ 2 pdb	
	0	0	1	1 pdb	
	0	1	2	0	

«pdb» indique que le responsable du magasin/bureau/cabinet n'habite pas dans le bâtiment.

Appréciation des conditions d'habitat

Nombre de questionnaires reçus: 17
Moyenne de personnes par appartement: 3,2.
Max.: 5.
Min.: 2.
Temps moyen d'occupation: 13,7 ans.
Max.: 28 ans.
Min.: 6 mois.
Transformations: 5 adjonctions de chauffage
2 modernisations de la salle de bains
(1 tapisserie refaite)
(1 appartement repeint).

5 familles désirent: amélioration de cuisine.
4 familles désirent: ascenseur.
3 familles désirent: amélioration salle de bains.
2 familles désirent: renouvellement peintures.
1 famille désire: renouvellement tapisseries.
1 famille désire: renouvellement équipements en général.

13 familles considèrent leur appartement «suffisamment grand» aujourd'hui; pour 4 familles, il est trop petit.
«Assez grand dans 10 ans»: 11 oui 5 non.
«Trop grand dans 10 ans»: 2 oui 12 non.
14 des appartements sont considérés «faciles à meubler».

Surfaces de rangement «assez grandes» 7
«pas assez grandes» 9

13 disposent d'une cave et
12 disposent d'un grenier.
6 peuvent loger des visiteurs
11 ne peuvent pas.
7 aimeraient pouvoir le faire
3 pas.

Sur 17 familles, 9 possèdent une voiture dont
3 disposent d'un garage
et 5 disposent d'une place de parc.

Des 16 familles qui n'ont pas de jardin,
5 le regrettent et
5 ne le regrettent pas.

Une seule famille trouve la charge de son logement «forte».
3 la trouvent «faible»
13 la trouvent «normale».

Pourtant à la question 4.1 (avantages par ordre de préférence), 5 donnent le prix en premier
4 donnent le prix en second
2 donnent le prix en troisième.

Dans 2 appartements s'exerce une activité lucrative.

Voisinage

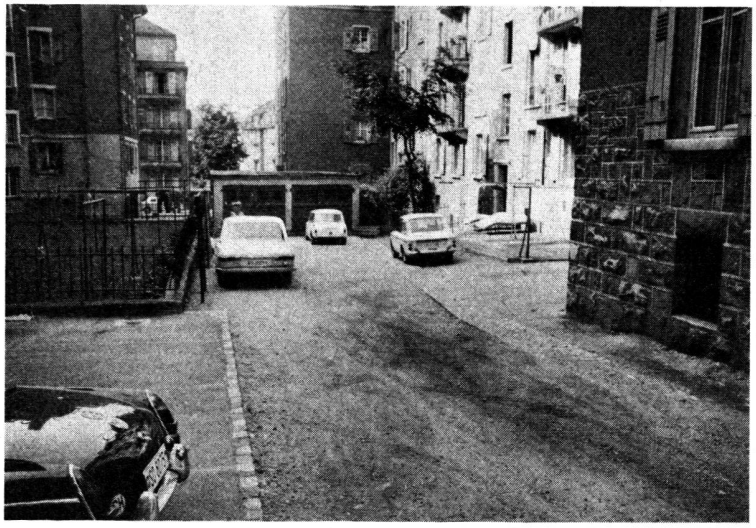
Sur 4 appartements gênés par les voisins
2 le sont par le bruit et
1 par le comportement.
Par contre 12 appartements sont gênés par le bruit de la route
et 2 seulement par des vis-à-vis.
Par beau temps les enfants jouent:
dans la cour (2)
à la place de Milan (2)
dans le quartier (1)
par mauvais temps:
dans l'appartement (3)
à la maison des loisirs (1)

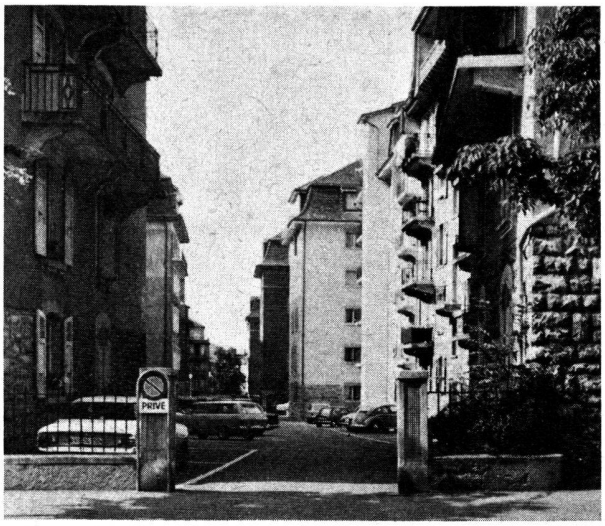
Remarque:
les aménagements pour jeux d'enfants dans le quartier sont pratiquement inexistants.
Le voisinage possède suffisamment d'écoles (8), une seule famille a un enfant qui aille en ville et tous s'y rendent à pied, sauf ce dernier.
13 familles font leurs achats dans le quartier
1 en ville
(3 n'ont pas répondu).
Remarque: le marché de Grancy n'est jamais cité.
7 ont leur travail «proche»
5 ont leur travail «éloigné»

Avantages et inconvénients

Avantages:	*Cité*	*en 1er*	*2e*	*3e*	*4e*	*5e*	*6e*
Situation du quartier	13 fois	4 fois	4 fois	4 fois	1 fois		
Prix	11 fois	5 fois	4 fois	2 fois			
Confort	9 fois	7 fois	1 fois	1 fois			
Vue	5 fois		4 fois			1 fois	
Tranquillité	5 fois	3 fois		1 fois			1 fois
Ensoleillement	1 fois				1 fois		
«Bon plan»	1 fois	1 fois					
Balcon-loggia	1 fois				1 fois		

Reproches:	*Cité*	*en 1er*	*2e*	*3e*	*4e*	*5e*	*6e*
Bruit	8 fois	7 fois	1 fois				
Manque de vue	8 fois	5 fois	3 fois				
Absence de confort	3 fois	2 fois	1 fois				
Absence de verdure	2 fois			1 fois	1 fois		
Mal meublable	1 fois	1 fois					
Prix haut	1 fois	1 fois					
Petit	1 fois		1 fois				





Résumé sommaire des constatations

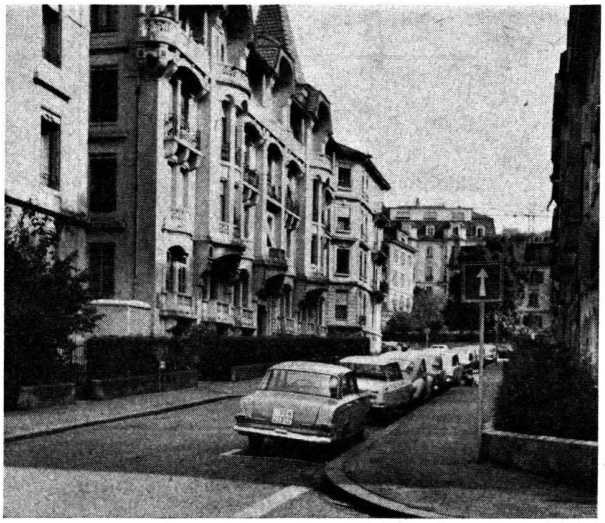
Le quartier de Floréal est une région très peuplée, les bâtiments sont de 5 à 6 niveaux habitables, et les espaces libres publics sont presque entièrement consacrés au parking.

Les équipements pour les besoins principaux: alimentation, écoles primaires et enfantines, pharmacie et autres petits magasins ainsi que quelques petits artisans donnent à ce quartier une vie réelle de quartier.

Pour tout ce qui a trait à l'équipement secondaire, c'est-à-dire: les grands magasins, les magasins où l'on se rend occasionnellement, les loisirs, etc., Floréal a la même situation que tous les quartiers qui se situent sous gare: ils sont strictement dépendants du centre de la ville.

Par sa forte densité, son manque d'espace libre et ses constructions relativement anciennes, ce quartier est habité par une population dont le niveau de vie est moyen et même bas, à l'exception des habitants de Floréal 10–22 dont le niveau est moyen et du bloc de la rue J.-J.-Cart 8 où nous avons trouvé un niveau de vie supérieur (quelques appartements sont occupés par des bureaux).

Quelques vues caractéristiques du quartier de Floréal.
Les voitures occupent toute la place
autrefois aménagée en jardins ou pour les jeux.



Les Bergières

Analyse de la cellule

Deux types de cellules caractérisent le quartier, soit:

a) cellule type villa individuelle deux étages;

b) cellule type villa locative trois étages, habitables (3 × 2 appartements).

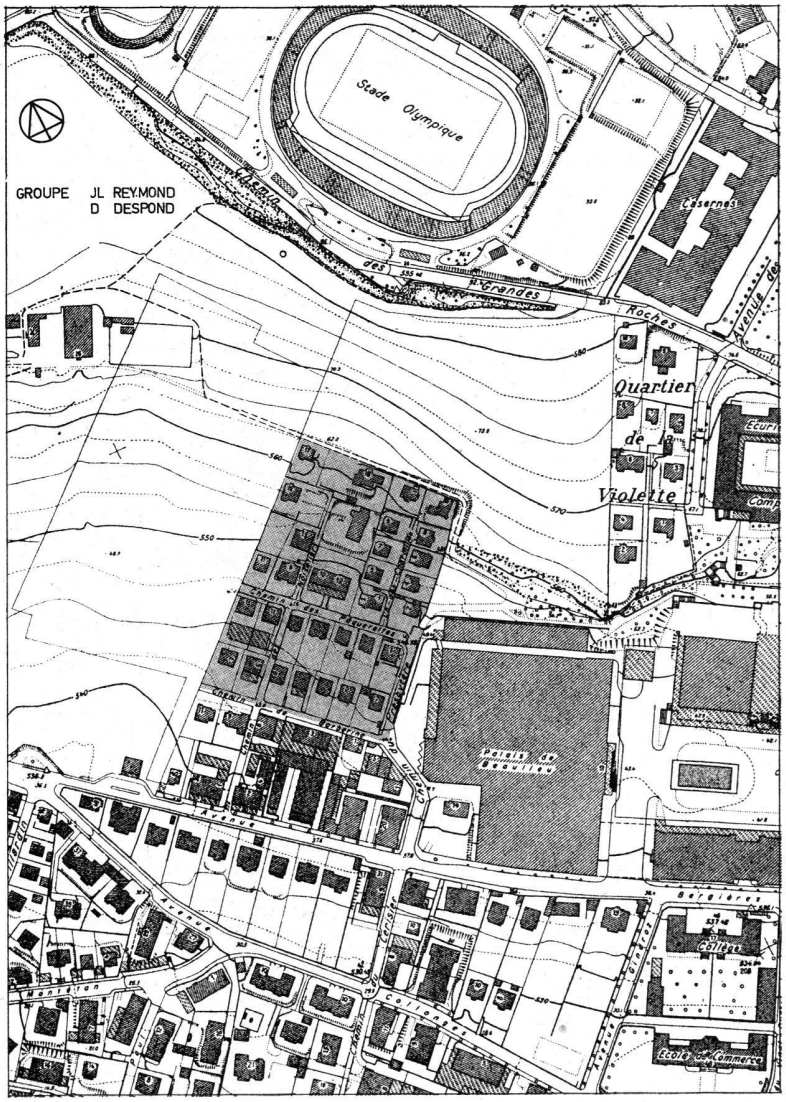
Relation de la cellule à l'ensemble.

Type a) Relations directes avec l'espace extérieur. Tentative de lutter contre la promiscuité. Mais espace extérieur généralement désintégré par la cellule elle-même.

Voisinage avec promiscuités combattues par moyens primaires tels haies ou murs sur les limites de la parcelle.

Type b) Privilège de relations avec l'extérieur pour le rez-de-chaussée, même promiscuité que sous *a)* dans l'utilisation dudit espace extérieur.

Egalement promiscuité à l'intérieur de la parcelle (plusieurs cellules en contact avec le même jardin). Danger de l'extension à la «villa collective» de règlements valables (?) pour la cellule individuelle.



Le quartier des Bergières

Echelle: 1:5000

Accès – Distribution automobile individuelle jusqu'à l'entrée de presque toutes les habitations.
Conséquence: réseau très dense de routes, places et dégagements.

L'habitant

Nombre de ménages 125
Nombre d'habitants 306

Constatations

Nombre de personnes par logement — type a: 2-3-3-2-2-3-3-5. type b: 7-5-6-2-4-1-3-5.
1 personne = chambre louée.
7 personnes = logement transformé: appartement avec chambres en location. Densité d'occupation normale.

Durée d'occupation

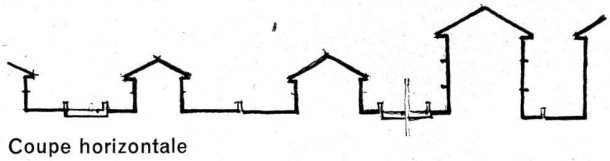
De 56 ans à 1 mois.
On constate deux temps d'occupation:
courte durée = logement type *b* ou *a* transformé (locataire);
longue durée = propriétaire ou locataire âgé.
Majorité de gens âgés et stables, fidèles au quartier dont ils sont satisfaits. Très peu de ménages avec enfants (10%). Les jeunes en général sont itinérants (stage, etc.), stables à 40%.

Transformations exécutées:

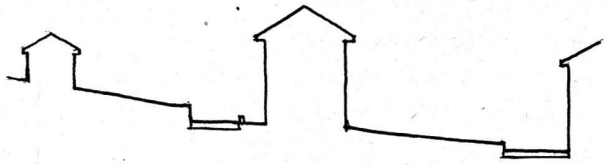
Entretien régulier; grosses transformations: en général dans type *a* (villa transformée ou x pièces en y appartements).

Transformations désirées

Généralement peu importantes: tapisseries, mazout, gaz, peintures.
Entretien correct des logements pour la plupart anciens (1913).



Coupe horizontale



Coupe dans le sens de la pente

Essai de définition des classes socio-professionnelles

Gérant	4,5%
Ouvriers	5,3%
Employés	24,1%
Commerce, artisanat	21,3%
Hôtellerie, restauration	3,0%
Professions libérales, artistes	11,4%
Directeurs, cadres supérieurs	0,81%
Retraités, sans profession	29,6%
Total	100%

Appréciation des conditions d'habitat

Logement suffisamment grand:

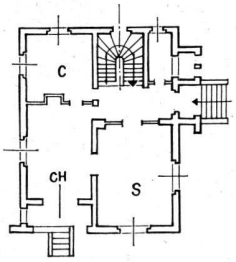
aujourd'hui	90% oui	10% non
dans 10 ans	70% oui	30% non

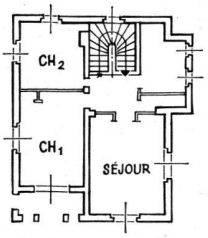
Espace vital considéré comme correct par les habitants.

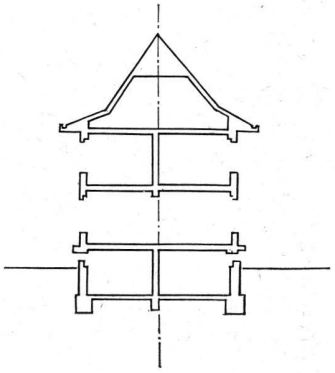
Logement facile à meubler	90% oui
Surfaces de rangements assez grandes	80% oui

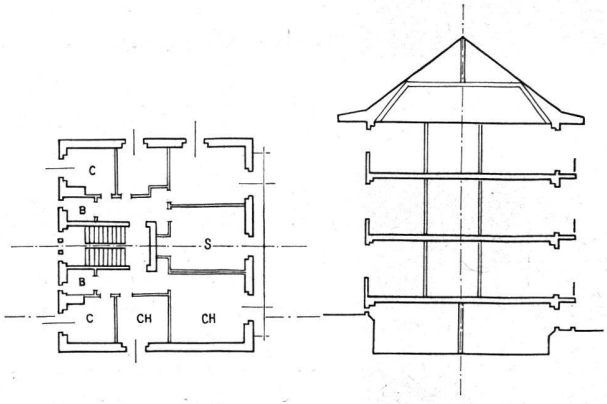
Logement de visiteurs: 50% ont l'espace nécessaire, les autres improvisent.
Partout, caves et greniers disponibles.

Plans et coupes immeuble
«Les Maisonnettes»
Année de construction 1913
Echelle: 1:400









Plans et coupes types «Immeubles Rapin»
Année de construction 1914

Echelle : 1 : 400

Garages et stationnement
Possibilités de parking dans le quartier
Garages peu nombreux (10%)
Places de parc privées (20%)

Jardins
Utilisation: 1. détente, loisirs; 2. jardinage; 3. jeux; indispensable aux yeux des 70% qui le possèdent.
Appréciation et utilisation de l'espace vert données surtout dans le type *a*, moins par les locataires du type *b*.

Appréciation des charges
Normale (50%)
Faible (20%)
Forte (30%)
Loyer en général correct.

Voisinage
Voisins peu gênants (100%).
Peu de bruit; ni animaux, ni enfants, ni éléments extérieurs, sauf durant le Comptoir (90%).
Gêne des vis-à-vis (80% non; 20% trop près).
La tranquillité générale du quartier est incontestable.
Les enfants jouent dehors.
Les petits vont à l'école tout près du quartier, les plus grands en ville.
Les achats journaliers se font dans le quartier (Coopé).
Les habitants (80%) travaillent en ville, à des distances très variables.

Avantages et inconvénients
Avantages:

1. Tranquillité	100%
2. Situation du quartier	90%
3. Confort	60%
4. Prix	20%
5. Vue	5%

Désavantages:

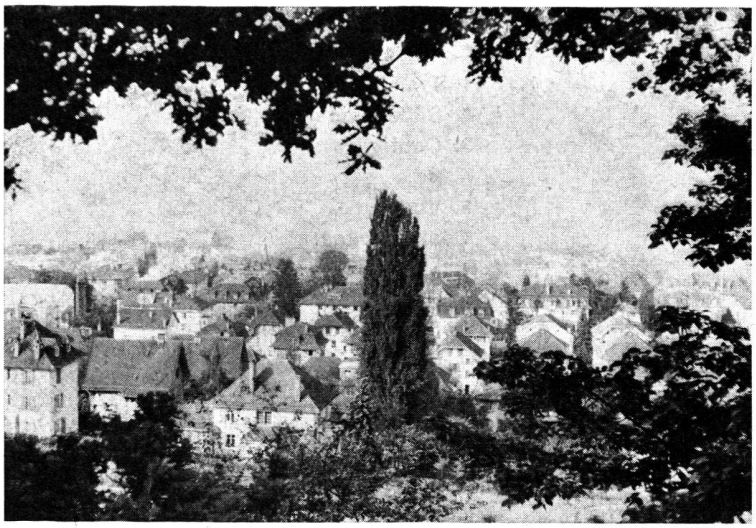
1. Manque de vue	95%
2. Prix	20%
3. Absence de confort	10%
4. Bruit	5%
5. Situation du quartier	–

Autres: bloc déplaisant, vieillesse du logement.

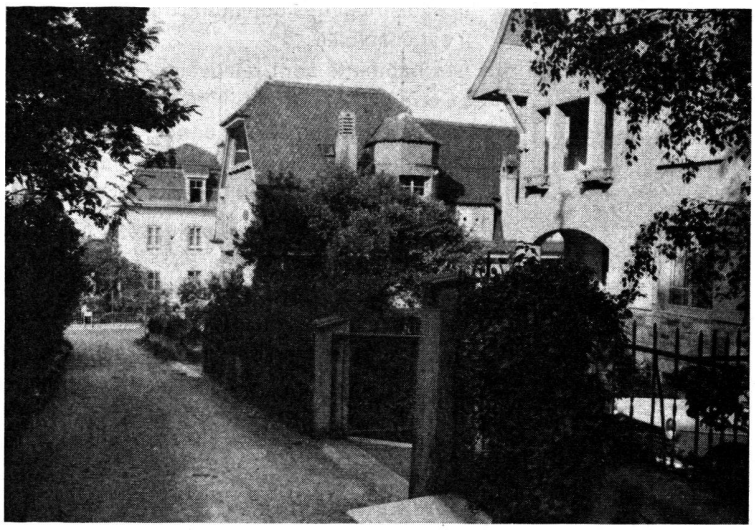
Constatations
Le quartier est tranquille (aucun élément bruyant, public ou autre);
il est privilégié dans son contexte de verdure;
il est bien situé (proximité du centre de la ville, des sports, des loisirs et des communications);
il est ensoleillé.
Les habitants sont relativement stables.
Le confort est correct.
Les constructions, anciennes, offrent un loyer relativement modéré et des possibilités d'aménagement et même de transformations au gré des locataires.

Remarque d'ordre psychologique: les locataires, réagissant en fonction du marché du logement, manifestent une certaine soumission aux conditions qui leur sont imposées par leur habitation.
Chacun cherche à tirer parti dans la mesure de son possible de l'abri qu'il a eu la chance de trouver.

Chemin privé - l'ambiance du quartier.



Le quartier vu d'en haut.



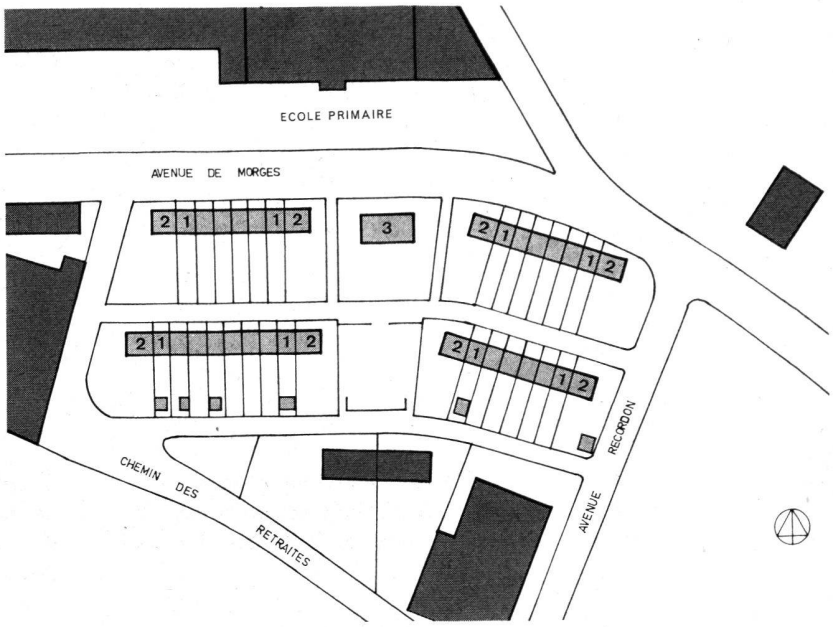
Un autre aspect de l'ambiance.

Les logements du type *b* (locatifs) et l'aménagement des prolongements extérieurs.

Prélaz

Plan d'ensemble du quartier de Prélaz construit en 1912 par F. Gilliard et F. Godet, architectes.

Echelle: 1:2500



Occupation du sol

Surface totale du périmètre étudié (parcelles et circulations)		15 083 m²
Surface des parcelles		12 080 m²
Surface construite au sol :		
habitations	1943 m²	
garages	176 m²	2 119 m²
Surface totale des planchers habitables		4 058 m²
Occupation des surfaces libres:		
place centrale	825 m²	
circulations internes	2 178 m²	
jardins	9 961 m²	12 964 m²

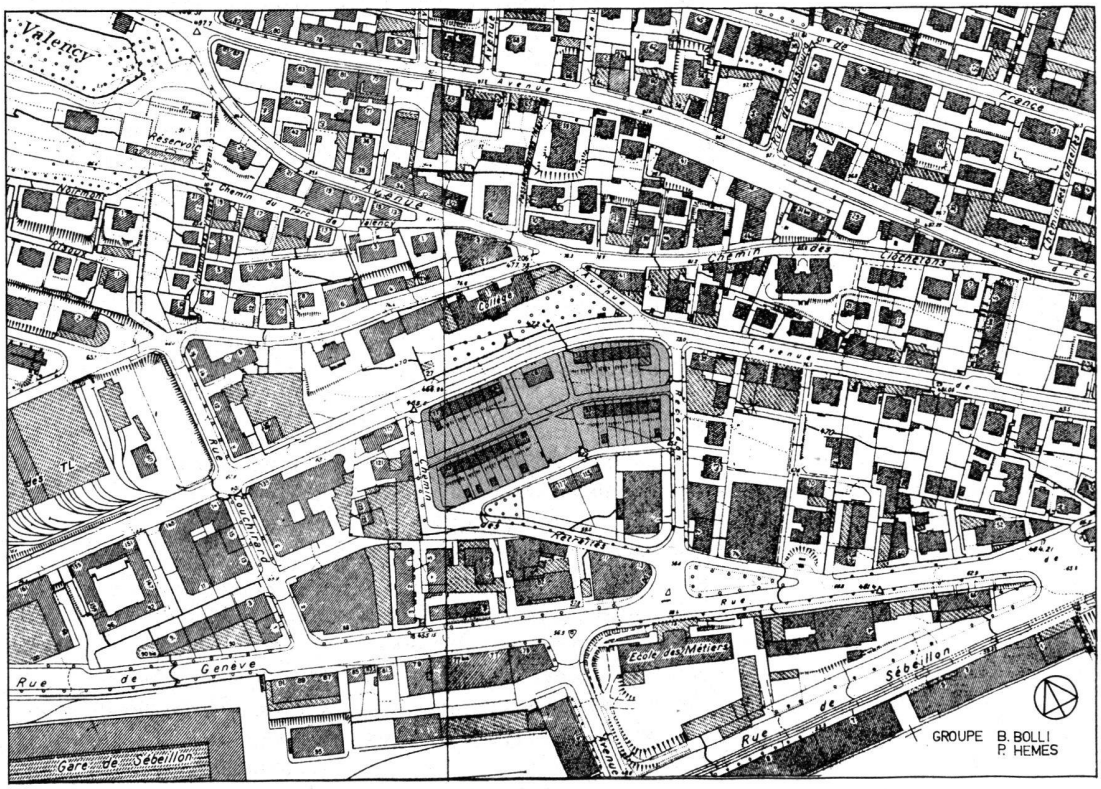
Indice d'utilisation	0,27
Indice d'occupation au sol	0,16

Analyse de la cellule

Les trois types d'habitation suivants ont été considérés:

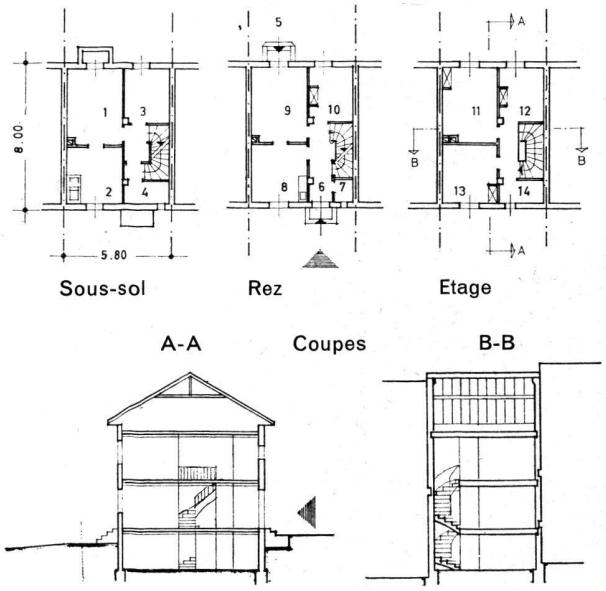
a) Habitation individuelle	1 appartement
26 fois 1	2 niveaux habitables
	2 façades éclairées
b) Habitation de bout	2 appartements
8 fois 2	2 niveaux habitables
	3 façades éclairées
c) Habitation collective	6 appartements
1 fois 3	3 niveaux habitables

Le quartier se compose de quatre barres formées de



Echelle: 1:5000

maisons individuelles contiguës terminées à leurs extrémités par des habitations de deux appartements. Cette composition très symétrique est accentuée par l'implanta-



Type 1 Echelle: 1:400

1. Etendage; 2. Buanderie; 3. Atelier; 4. Cave; 5. Jardin; 6. Entrée; 7. W.-C.; 8. Cuisine; 9. Séjour; 10. Chambre; 11. Chambre; 12-13. Chambres; 14. Bains.

Architectes: F. Gilliard et F. Godet

tion d'un immeuble locatif faisant face à une place centrale plantée d'arbres.

Toutes les cellules donnent sur un jardin au sud et sont distantes de 30 m. des autres cellules.

Remarques:

Il n'y a rien dans la composition des cellules et de leurs prolongements pour éviter le contact direct entre voisins afin de garder une certaine intimité. Cela se traduit par une volonté de certains habitants de se protéger visuellement de façon artificielle et maladroite (voir photos).

Les cellules ne comportent aucun prolongement vers l'extérieur. On passe de l'intérieur à l'extérieur brutalement, ce qui se traduit actuellement par l'adjonction de terrasses couvertes ou non, éléments non intégrés dans l'ensemble et souvent de caractère provisoire (voir photos).

Ce questionnaire a porté sur *15 familles* du quartier.

Le nombre de personnes habitant dans le quartier de Prélaz a été évalué sur la base d'une moyenne faite à partir de ces 15 familles:

15 familles	total 47 personnes
Moyenne calculée	environ 3,2 personnes par famille
Nombre de personnes total du quartier:	env. *140 à 150 personnes*

L'habitant

Nombre de ménages	26	dans les maisons individuelles
	16	dans les maisons de bout
	6	dans le locatif
Total	48	ménages

Essai de définition des classes socio-professionnelles

a) Professions état		*b)* Nombre	*c)* Pourcentage par rapport à la totalité (48)
Veuves		7	16%
Retraités		4	9%
Employés TL	4		
SI	3		
PTT	2		
CFF	2		
Police	1		
Douane	1	13	30%
Electriciens	2		
Mécanicien	1		
Appareilleur	1		
Serrurier	1		
Menuisier	1		
Typographes	2		
Sculpteur	1		
Pierriste	1		
Nettoyeurs	2		
Magasiniers	2		
Chauffeur	1		
Monteur	1		
Commis	1	17	39 %
Représentants		2	4 %
Institutrice		1	2 %

Stabilité des habitants:

Les personnes questionnées habitent dans le quartier depuis:

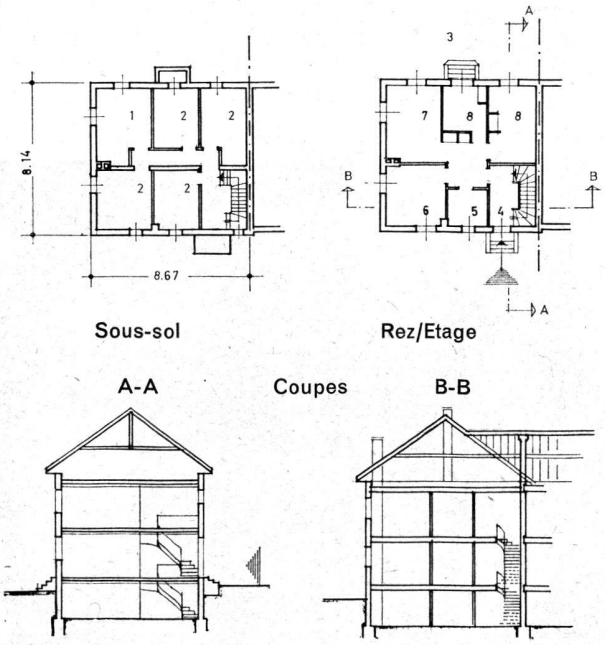
Au minimum 3 mois

Au maximum 46 ans
Moyenne sur 15 foyers: *13,5 ans*
Douze familles sur quinze ont effectué des transformations importantes réparties comme suit:

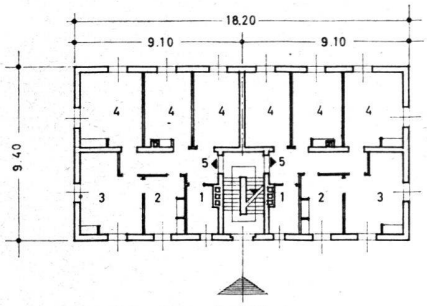
Chauffage	9 familles
Bains	6 familles
Garage	5 familles
Cuisine	3 familles

Appréciation des conditions d'habitat

Les logements sont suffisamment grands pour les besoins actuels pour la totalité des personnes questionnées. Ils seront encore assez grands dans dix ans pour la totalité sauf deux.
La totalité des familles exceptée une, trouve leur appartement facile à meubler et les surfaces de rangements suffisantes.
Cette appréciation provient du fait que sur 15 familles, 13 sont propriétaires de leur logement, facilitant ainsi les transformations et l'aménagement désirés par chacune d'elles.



Type 2 Echelle: 1:400
1. Buanderie; 2. Cave (bûcher); 3. Jardin; 4. Entrée; 5. Bains, W.-C.; 6. Cuisine; 7. Séjour; 8. Chambre.
Architectes: F. Gilliard et F. Godet



Rez / 1er étage / 2e étage

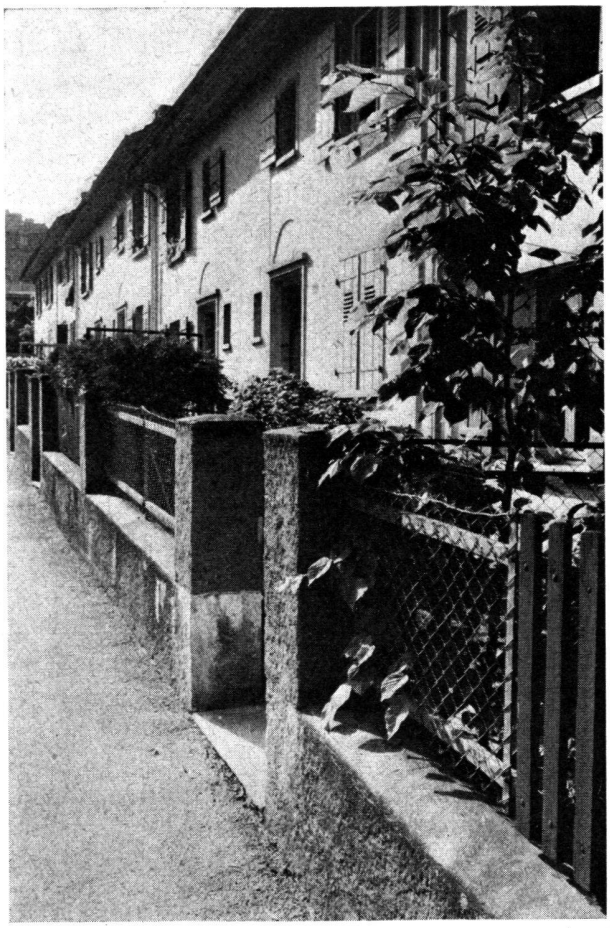
Type 3 Echelle: 1:400
1. Bains, W.-C.; 2. Cuisine; 3. Séjour; 4. Chambre; 5. Entrée.
Architectes: F. Gilliard et F. Godet

Deux familles seulement n'ont pas la possibilité de loger des visites et ne souhaitent d'ailleurs pas le faire.
La totalité des personnes disposent d'un jardin, d'une cave et d'un grenier. Le jardin est utilisé pour le jardinage par 14 familles, pour l'étendage par 9 et comme surface de jeux par 4.

Dix personnes considèrent un jardin comme étant indispensable.
Sur 5 personnes possédant une voiture, 4 disposent d'un garage (construit à leurs frais et sur la parcelle du jardin) ainsi que d'une place de parquage.
La charge du logement est considérée comme normale par 10 familles, faible par 5 familles et forte par aucune d'elles.
Une seule personne exerce une activité lucrative à l'intérieur même du logement.

Le voisinage

Aucune famille ne se plaint du bruit ou du comportement de ses voisins ni ne souffre des bruits extérieurs exceptés quelques personnes dont le logement côtoie l'avenue de Morges.
Sur 15 foyers, 5 seulement ont des enfants qui jouent par beau temps dans le jardin ou le parc de Prélaz, par mauvais temps à la maison. Ils se rendent à l'école à pied (l'école primaire se trouve sur place!).
La totalité des personnes font leurs achats journaliers dans le quartier même de Prélaz, très rarement en ville.
Sur 10 personnes exerçant une profession, 7 ont leur lieu de travail éloigné, 3 proche.



Maisons individuelles, façades nord.

Avantages et inconvénients

Les *avantages* par ordre d'importance sont les suivants:

1. Le confort.
2. La tranquillité et la situation du quartier.
3. Le prix du logement.
4. Etre propriétaire de la maison.

Une seule personne évoque la vue sur le jardin!

Les *désavantages* mentionnés dans les questionnaires sont difficiles à interpréter du fait de certaines conditions instables:

Droit de superficie sur tout le quartier de Prélaz.

La commune de Lausanne redevient propriétaire en 1970, et le quartier sera probablement entièrement transformé. Cela a une influence directe sur les réponses où souvent les propriétaires se refusent d'y trouver des désavantages:

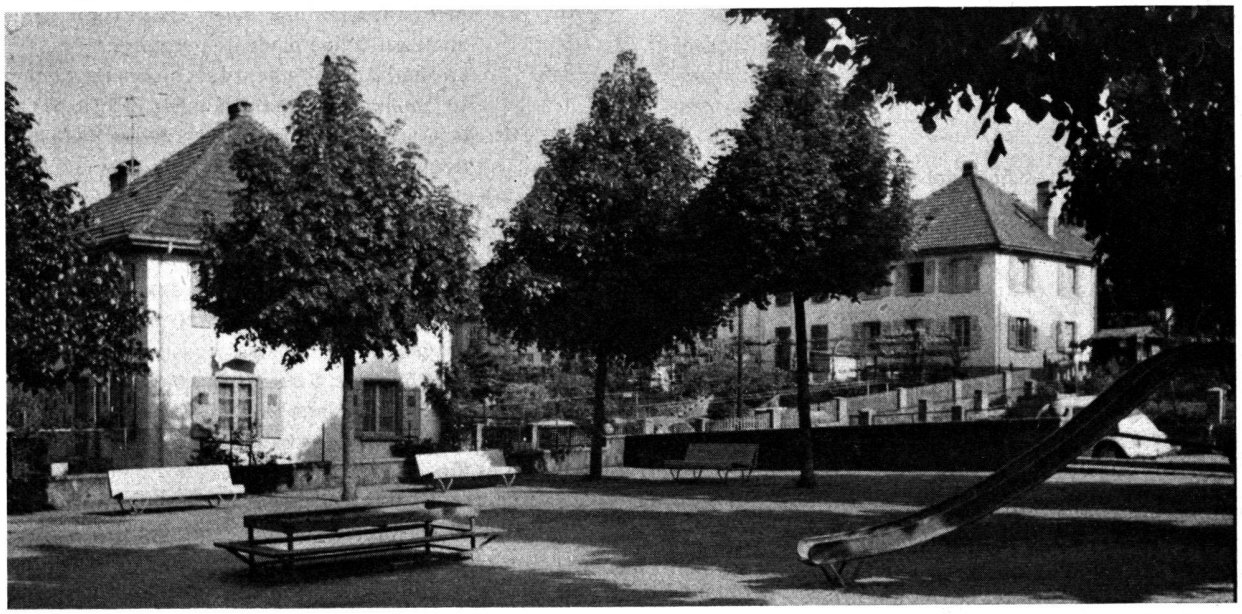
«Chacun se plaît d'être chez nous.»

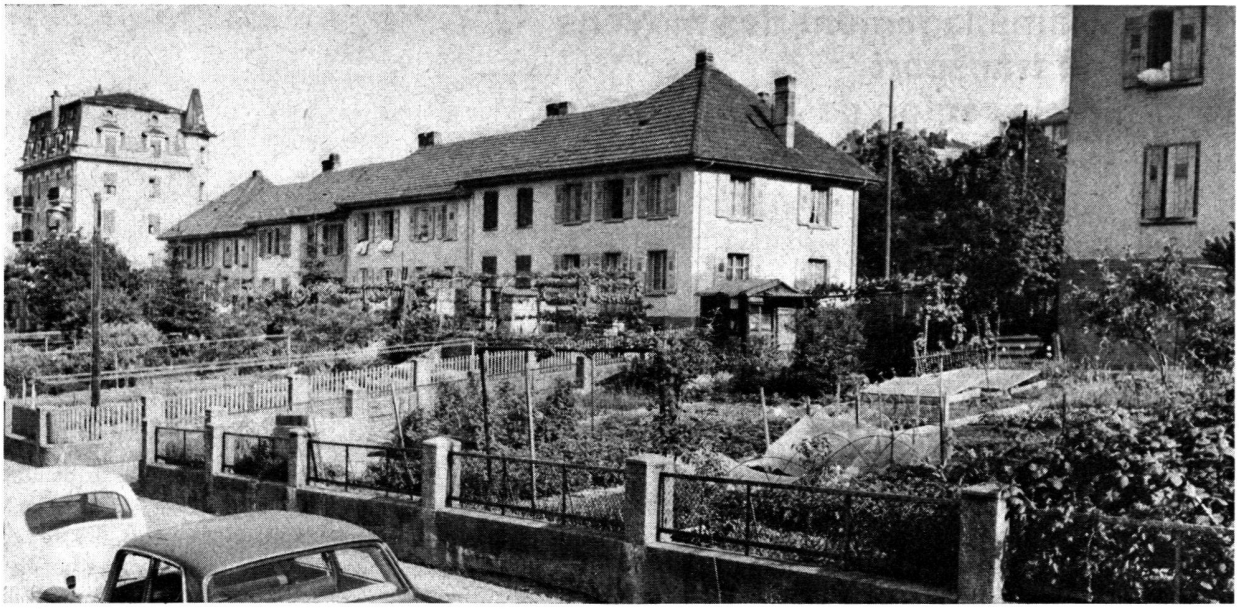
«Nous nous plaisons dans notre maison qui est suffisante pour nous qui sommes âgés.»

7 familles sur 15 n'ont pas répondu à la question!

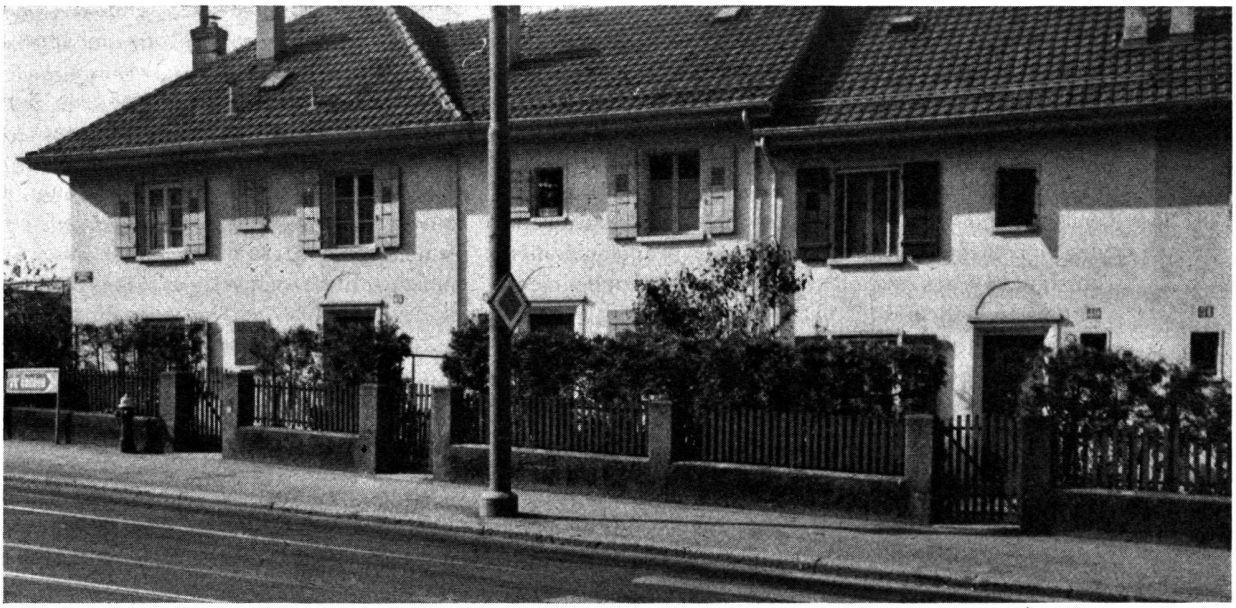
Toutefois le bruit de la circulation et le manque de vue semblent être les deux seuls reproches mentionnés.

Les rangées ouest, vues de la place centrale plantée d'arbres.





La rangée nord-ouest avec ses jardins;
on remarque la volonté des habitants
de se protéger maladroitement des voisins.

Vue du quartier depuis l'est.

Façades sur l'avenue de Morges.