

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 65 (1993)

Heft: 1

Artikel: Boveresses : an XVI : jeunesse d'un modèle : quartier de Grangettes Praz-Séchaud à Lausanne

Autor: Curtat, Robert

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-129224>

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: 26.04.2026

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

QUARTIER DE GRANGETTES
 PRAZ-SÉCHAUD À LAUSANNE

BOVERESSES: AN XVI JEUNESSE D'UN MODÈLE

L'enfer est pavé de bonnes intentions
 Samuel Johnson
 moraliste anglais 1709 - 1784

Le bateau de l'amour s'est brisé contre le mur de la vie quotidienne
 Vladimir Maïakovski
 poète russe 1893 - 1930



P

eut-on faire du «bon» logement social? Cette question, des milliers d'architectes la posent à travers le monde. En Romandie existe un modèle de ce qui aurait pu être une réussite en la matière. Mais, comme le dit un de nos correspondants, une innovation peut en cacher une autre. Incontestablement réussi au plan architectural, le quartier des Boveresses a souffert, dans un premier temps, de malfaçons passagères. Mais c'est, surtout, la règle de fer de l'attribution des logements aux seuls revenus modestes qui a porté un rude coup au projet en déclenchant une rotation des habitants hors du commun. En quinze ans, près de neuf locataires sur dix ont dû quitter leur logement. Créer un quartier pour le détruire c'est ce que les sportifs appellent un autogoal...

Cette histoire commence comme un conte de fée destiné à l'édification des petits enfants: il était une fois, au printemps 1960, deux jeunes messieurs engoncés dans de lourds manteaux à la mode qui se rencontraient dans les couloirs du Grand Conseil vaudois où ils siégeaient sur les bancs de la majorité bourgeoise. Derrière Edouard (Braun) et André (Jotterand) se profilait la Société Industrielle et Commerciale et la Société des Jeunes Commerçants Lausannois. Avec leurs amis, avec les alliés qu'ils trouvèrent dans les banques de la place, nos deux champions imaginèrent «de mettre sur pied une association afin de promouvoir des logements, subventionnés ou non, avec des loyers à caractère social dont le besoin se faisait de plus en plus sentir». (1)

A DROITE AUSSI

Les choses seront un peu mieux précisées dans un autre texte (2):
 - Ce qu'on voulait c'est prouver que, disons-le franchement, une société coopérative de construction n'était pas nécessairement un organisme re-

présenté par les milieux de gauche, (...) et que nous pouvions dans les milieux, si vous voulez libéraux (...) aussi réaliser des opérations de ce genre-là. Voilà, c'est dans ce but que l'on a créé «Le Logement Idéal».

Dès 1963 la coopérative s'engage dans la construction d'un immeuble de 41 logements, au chemin de l'Ancien Stand. L'Atelier des Architectes Associés (AAA) s'occupe de l'élaboration de ce complexe où il applique une technique, alors nouvelle, de préfabrication lourde. Avant la fin de la décennie soixante, on retrouve les mêmes partenaires - Logement Idéal + AAA - autour d'un projet de 230 logements au lieu-dit La Grangette, sur les hauteurs de Lausanne. Ils disposent d'un terrain vaste - 36 000 m² - orienté Ouest-Est avec une zone villa à l'Est et trois blocs de logements subventionnés déjà construits à la limite Ouest. Le projet, étudié avec beaucoup de soin, fera l'objet de débats au Conseil communal car il est construit sur un terrain appartenant à la commune qui le cède en droit de superficie, mais à titre gratuit pen-



dant les 7/8 premières années, à la coopérative «Logement Idéal». «Avec la prise en charge d'intérêts, la ville verse ainsi Fr 481 000 - par année pendant les 7 à 8 premières années» (3).

C'ÉTAIT POSSIBLE

Cette générosité fait grincer à gauche - l'architecte trouvera très stimulant que ces milieux critiquent le projet le plus «gauchisant» - d'autant que la réalisation de l'ensemble paraît assez coûteuse. Là encore ce défi est relevé de manière positive par le représentant de l'Office communal du logement:

- Ça nous a permis de voir qu'on pouvait quand même réaliser des constructions de qualité à un prix concurrentiel, un prix admissible pour des subventionnés (...) un prix plafond (4)

Au début de l'année 1974, les travaux de construction peuvent commencer. L'architecte en charge du projet au sein de l'atelier AAA, Alin Decoppet, a tenté de résumer en quelques brèves (4) les points forts de son projet:

- Construction de 230 logements à

but social devant abriter quelque 800 personnes dans des appartements subventionnés de 1 à 4 1/2 pièces, sur des terrains appartenant à la commune de Lausanne. Quarante-sept logements sont conçus spécialement pour des personnes âgées et sept pour des handicapés physiques.

- Volonté d'offrir un logement aussi varié que possible, où l'utilisateur peut organiser son espace privé à sa guise. Orientation multiple des appartements. Cent-cinquante-trois plans différents.

- Cuisines ouvertes sur la pièce de séjour, ou fermées. Jardinnet pour chaque appartement de 4 1/2 pièces et terrasse pour les 3 1/2 pièces.

- Equipement de quartier comprenant trois classes enfantines, services sociaux, commerce d'alimentation, places de jeux protégées de la circulation. Encouragement à la vie communautaire. (...)

- Recherche d'économies sans porter préjudice au confort réel des habitants.

LE VENT D'ANGLETERRE

Spécialiste reconnu par ses pairs, Alin Decoppet est allé au bout de son propos. C'est-à-dire qu'il a réalisé un

ensemble qui est, de l'avis général, une réussite architecturale. A l'intérieur de l'espace construit, les solutions offertes à l'habitant, dans le plein sens du terme, sont sans égales avec ce qu'on pouvait trouver à l'époque dans des logements subventionnés.

- Au sein de l'atelier AAA - explique Roland Willomet qui en fut l'un des fondateurs - on avait conduit de très importantes recherches sur ce que nous appelions dans notre jargon les «IPLM»: Immeubles Préfabriqués à Loyer Modéré. Deux prototypes qui mettaient en pratique cette préfabrication lourde avaient déjà été réalisés à Fribourg et Renens. Nous étions également attentifs aux propositions des architectes anglais qui étaient alors en pointe en matière d'organisation de l'appartement. En réaction au système pavillonnaire, qui développait le même type de construction sur des kilomètres, le «London City Council» avait suscité, chez les jeunes architectes de l'époque, une véritable fièvre d'innovation. Par les revues, par des voyages d'études, nous étions au courant de ce mouvement qui nous apporta beaucoup. Et que l'on retrouve bien sûr dans le projet des Boveresses.

- Ce que je retiens de ce projet - explique Roger Perrinjaquet, sociologue à l'Institut de Recherche de l'Environnement Construit (IREC), annexe de l'EPFL - c'est qu'il s'agit d'une cité exemplaire qui a remporté des prix d'architecture et qui a eu un vrai retentissement parmi les architectes de l'époque. A travers cette réalisation, un architecte cassait enfin les blocs, trouvait un nouveau mode d'urbanisation des quartiers résidentiels. L'architecte avait pensé non seulement à l'extérieur, à l'enveloppe, mais il proposait des solutions pour l'intérieur. A partir des réalisations anglaises ils innovaient réellement et sur plusieurs plans. En matière d'habitat groupé on peut parler des Boveresses comme de l'une des rares réalisations intéressantes, en Suisse romande, dans les trente dernières années. Dans un autre document (7) qui porte sa signature R. Perrinjaquet souligne: - les propriétés architecturales de cet ensemble (avec) des innovations concernant l'intérieur des logements, se distinguant par une double circulation qui dessert au même titre la partie séjour et le domaine des chambres; les cuisines-séjour et une certaine neutralité dans la disposition des chambres. En cela cette expérience est une des premières réactions à l'architecture fonctionnaliste (...)

UNE CUILLÈRE DORÉE

Les propos tranchés du sociologue s'appuient sur deux séries de recherches portant sur les modes d'habiter, les rapports de voisinage et l'usage des espaces extérieurs aux logements. A deux reprises - 1978 et 1990 - l'équipe du professeur Michel Bassand, puis une volée de ses étudiants en architecture ont analysé, à travers un échantillon de locataires, la manière dont les habitants du quartier se sont approprié les espaces et les solutions offertes par les architectes, caractéristiques vantées par les promoteurs en ces termes: - Notre architecte et ses collaborateurs ont construit un complexe harmonieux et sortant nettement de ce que l'on a déjà vu si souvent ailleurs: le jeu des terrasses, des jardinets, les places réservées aux enfants, l'échelle humaine des habitations sont autant d'éléments attractifs contribuant à la vie du quartier. Tout a été conçu pour qu'une vraie compréhension s'établisse rapidement entre tous, qu'une entraide à la fois vivante et amicale se crée spontanément ... (5)

A lire ce qui précède, les Boveresses c'était comme un enfant qui naît avec une cuillère dorée dans la bouche. Et pourtant ...

- Il faut dire que, tout de suite, ça a très bien marché. L'idée de convivialité voulue par l'architecte a été mise en pratique par les nouveaux habitants, pour l'essentiel des jeunes couples qui avaient le statut social de cadres moyens. La greffe de ce que nous appelons, dans notre jargon de sociologues, l'habitat intermédiaire, semblait prendre, relève Roger Perrinjaquet.

L'enquête réalisée par les chercheurs de l'IREC en 1978 établissait effectivement un grand nombre de points positifs. On pouvait dire que la valeur culturelle du logement, celle qui est habituellement réservée aux propriétaires était parfaitement appréciée par les habitants des Boveresses. Par différents dispositifs, notamment l'organisation des accès, le petit nombre de logements dans chaque cage d'escalier, le contact avec l'extérieur grâce aux terrasses ou l'accès direct par le jardinet, tous ces éléments relevaient de ce qu'on appelle, dans une analyse documentée (7): «une réponse coopérative à l'habitat groupé».

UNE INNOVATION DE TROP

Cette réponse on la retrouvait dans l'organisation variée des volumes construits qui a valu au quartier le titre de «casbah» donné par ses habitants. On la retrouvait aussi dans l'aménagement des espaces extérieurs

qui représentait un investissement très important - 3% du volume global - soit un million. C'était la première fois, dans le cadre des règlements qui régissent le logement subventionné, qu'on allait aussi loin.

La construction de cet ensemble était novatrice elle aussi et c'est là que se place un des premiers avatars de la cité:

- Pour les maçons, voir appliquer un crépi synthétique sur les façades, par des barbouilleurs non qualifiés, ça faisait mal au cœur, relève R. Perrinjaquet. Aux Boveresses, il a fallu recouvrir les façades par un bardage en Eternit après des années d'attente et de procès. Il a fallu reprendre tout le travail après des années de procès, redisons-le encore, mais dont la valeur d'usage était obérée. par un trop grand nombre de malfaçons.

A bien observer, les sociologues ont relevé que cette question de dégradation des façades et des problèmes d'infiltration ont plutôt soudé les utilisateurs en un groupe de locataires longtemps très actif. A cet avatar étaient venus s'ajouter des problèmes de facturation de chauffage qui ont encore renforcé la cohésion du groupe. L'enquête, réalisée par les chercheurs de l'IREC en 1978, fait apparaître certains clivages mais dans l'ensemble la plupart des habitants des Boveresses à l'époque ont fait leur le slogan: «changer la ville pour changer la vie».

D'UNE COUR, L'AUTRE

Il faut bien se replacer dans le contexte de cette enquête à l'époque où



elle est conduite. En 1978, les vingt ménages qui ont accepté de participer au travail des sociologues appartiennent tous à la classe moyenne, même s'il y a déjà des différences dans les groupes, différences qui tiennent plutôt aux personnalités qu'aux revenus. Sur les vingt ménages, cinq n'ont pas d'automobile. Au départ il semble que la buanderie, avec suffisamment de machines à disposition, soit libre sans jours ni clés. La plupart des femmes interrogées sont positives sur cette innovation, spectaculaire pour l'époque, même si deux ou trois relèvent les défauts du système. Le magasin en tant que tel ne reste qu'un lieu de passage et la cour un lieu d'identification. C'est beaucoup plus tard que d'autres enquêtes (8), verront surgir des notations comme la «Cour des intellos», la «Cour des pneus» cette dernière regroupant des agents de police et des chauffeurs de bus. Sur les enfants et la manière dont les femmes s'en occupent, les sociologues de 1978 ont relevé un certain nombre de valeurs normatives qui n'ont rien d'exceptionnel.

UN INCIDENT SIGNIFICATIF

Quand on dit que, très vite, les nouveaux habitants se sont identifiés à leur habitat c'est parce qu'ils se sont distancés, c'est de moins ce qui ressort de l'enquête de 1978, de «ceux d'en bas» c'est-à-dire des HLM de Praz-Séchaud. A l'époque de la première volée d'habitants, et malgré l'idée développée dans la documentation, les personnes du 3ème âge ne sont pas présentes dans la vie quotidienne du quartier. En revanche, il y a un véritable esprit de corps qui apparaît. On le voit à travers un court récit d'une action commune de mécontentement (9) qui vaut surtout par son dynamisme:

- En arrivant ici, ils n'avaient pas fini la place de jeu. Ils étaient en train de mettre le pavé, et puis on s'est dit c'est du béton; ça se comprend, c'est une question financière parce que l'entretien est plus facile. C'est du béton alors c'est plus beau à voir, c'est toujours propre. Bon, étaient là peut-être trois ou quatre familles de la maison, c'était encore à moitié vide, et puis on s'est dit: «Est-ce qu'on veut ça, avoir partout du béton». On a décidé que non! Alors on leur a écrit une lettre à laquelle ils n'ont pas répondu. Et puis on a vu les ouvriers

arriver, alors on a occupé la place. On a fait une cabane, des banderoles «Assez de béton». C'était très drôle et puis ils ont arrêté tout de suite les travaux... les architectes sont venus, ils étaient un peu vexés, parce qu'ils n'aimaient pas que ça fasse une publicité négative.

TOUT A CHANGÉ

Il faut opposer cette cohésion du groupe avec les propos recueillis près de 12 ans plus tard par les étudiants du séminaire de sociologie à l'EPFL et approfondi par un des étudiants à la chaire d'architecture du professeur A. Henz à l'EPF à Zurich, trois ans plus tard. Markus Jäger, l'un des auteurs de cette exploitation secondaire (10) a interrogé plusieurs personnes du quartier qu'il présente avec leurs initiales.

- Mme I: Je crois que l'esprit de tout le quartier des Grangettes a changé et je ne sais pas pourquoi; au début il y avait aussi des travailleurs mais ça ne jouait aucun rôle dans les relations

des gens, tout le monde était incorporé, on ne discutait pas là-dessus et je dirais que maintenant on est plutôt comme ça à discuter sur les situations sociales: en fait, il n'y a plus cet esprit de tolérance c'est devenu un peu «chacun pour soi» et puis c'est comme avec tout, au début les gens étaient enthousiastes mais s'ils ne voyaient pas venir la relève avec les nouveaux, ils finissaient par laisser tomber.

- M. D: Je laisse ça aux jeunes, c'est aux jeunes de faire le quartier maintenant, nous on a fait un bout, puis maintenant c'est aux nouveaux arrivants, aux jeunes, à continuer s'ils le veulent.

- Mme G.: Mais elles (red - les femmes des petits immeubles) sont uniquement dehors pendant que les enfants sont dehors. Elles se rencontrent comme ça. Et il n'y a plus cette chaleur que nous avons connue.

- M. E: Ceux de la première génération qui est partie d'ici, ils ont tous construit une villa, ils sont montés professionnellement et ils devaient quasiment partir, à cause du revenu.



LA PAROLE AUX HABITANTS

Carole et Yvan occupent un trois pièces et demie dans l'un des petits immeubles essaimés sur la colline des Boveresses. Ils ont vécu auparavant dans un deux pièces voisin et, selon le propos d'Yvan «connaissent des gens dans tous les immeubles autour de la cour». Pour ce jeune couple, l'appropriation de l'espace tant extérieur qu'intérieur est un jeu sérieux:

- On vit comme si on était propriétaire - avoue Carole dans un sourire - et c'est naturel ici.

Le propos ravira sans doute les concepteurs. Il traduit en tout cas, de la part de ce jeune couple, une «intelligence d'habiter» qui répond assez bien à l'esprit du projet.

- Ce qui nous a séduits lorsqu'on est entré dans cet appartement c'était la possibilité d'en faire le tour. Le bloc cuisine-sanitaire au cœur de l'appartement c'est une bonne idée de base. Sur l'organisation de la cuisine, Carole est positive. La place n'est pas comptée, la hiérarchie des surfaces de travail - plan, évier, frigo, etc... bien pensée. En communication, l'ensemble cuisine + salon donne une large surface de vie: près de 40 m² dans leur modèle d'appartement de 3 pièces et demie.

Pour Yvan, dès les premiers beaux jours, l'essentiel se passe plutôt de l'autre côté de la fenêtre, sur la terrasse qu'il aménage, agrandit, fleurit en vrai professionnel. Sur ses pas, Carole, fée du logis, veille au bon ordre de la loggia dévolue au congélateur, au grill mais surtout au loge-

ment des animaux, chats et chiens qui ont trouvé ici la maison du Bon Dieu. Découpée de façon astucieuse dans la bas de la porte vitrée, une chatière permet aux choyés mistigris une autonomie tout à fait dans l'esprit des lieux. Après une longue attente, le couple a pu avoir une cave quelques blocs plus loin:

- Mais ce n'est pas facile - relève Yvan - Il y a des listes d'attente et celles qu'on attribue aujourd'hui sont de surface réduite. Grâce à la cave on a pu libérer la loggia et j'ai fait du cellier mon atelier de bricolage.

Au-delà de l'appartement, son prolongement c'est aussi la chambre à lessive libre tous les jours de 7 h. à 21 h 45 avec 3 machines, 3 séchoirs, une armoire à sécher, une calandre. La buanderie a été calculée assez largement - une tous les quatre blocs d'immeubles - pour que les locataires puissent l'utiliser librement, sans contraintes de jours ou d'heures.

- On prend une machine libre. Si il y a encore du linge on le met dans la corbeille que la voisine a laissée dessous. Il y a une bonne entente, aucun problème.

Cette bonne entente c'est la cerise sur le gâteau. Le concierge joue apparemment un rôle positif dans cette réussite. Mais aussi Yvan et Nicole, qui participent volontiers, jouent à la pétanque ou au ping-pong et, pour Yvan, aux parties endiablées de foot.

- C'est le quartier - expliquent-ils - on se retrouve entre amis, pour les anniversaires, des apéros entre voisins et même des excursions en Valais avec toute l'équipe. Pour notre déménagement tout le monde nous a donné un coup de main. Dommage que cette belle ambiance n'ait pu être établie avec les habitants du groupe d'immeubles voisin. Et dommage aussi que la ferme soit vendue pour construire encore un nouveau groupe de logements.



Ct



Ils ont vraiment dû partir... parce qu'une fois encore on tombe dans un quartier qui dit subventionné ou mi-subventionné. C'est quand même des logements pour des familles de petits salaires (...).

LA VRAIE QUESTION

Ce dernier propos nous ramène à la question centrale du logement subventionné: quelle politique choisir? Celle de la rigueur qui va casser irrémédiablement le tissu social ou celle du déplafonnement qui avantage les premiers occupants mais bloque précisément l'accès de ces logements aux ménages à petits salaires. Roger Perrinjaquet, que nous avons longuement rencontré pour construire cette analyse, ne tranche pas. Simple-ment la vigueur de son constat devrait

amener à réfléchir:

- On se trouve dans un système où la ville a dicté les normes. En voulant faire du logement social, elle n'a pas maîtrisé les effets pervers de ces normes. La filière d'attribution liée au revenu et la taille des familles se révèle, dans les aspects que nous avons analysés, anti-sociale et contraire à l'intention des maîtres d'ouvrage libéraux qui voulaient, par cette architecture, faire partager le sentiment d'être propriétaire avec un statut de locataire. Les habitants qui ont progressé dans leur cycle de vie, dans leur profession et dans leur revenu sont obligés de partir. Comme le groupe des premiers habitants était essentiellement formé de jeunes couples, le mécanisme a été dévastateur. On pouvait s'attendre, en logique, à ce que 15 ans après l'installation on

retrouve environ un habitant sur deux. En fait c'est à peine un peu plus de un sur dix qu'on retrouve. Sans doute, les responsables du logement social à Lausanne nous ont expliqué: «on ne peut pas faire de sentiment quand la liste d'attente pour des logements subventionnés est longue de 1400 noms». Sans doute... Reste qu'en agissant de manière aveugle, c'est une communauté qu'on disloque, qu'on détruit. Et la question qui reste ouverte c'est de savoir jusqu'où on peut gérer technocratiquement le problème du logement social.

Robert Curtat



- (1) Logement Idéal - plaquette du 25ème anniversaire - 1960-1985-
- (2) Rapports de recherche - dossier IREC p 82 - sans date
- (3) Préavis de la Municipalité au conseil communal no 217 - 13 avril 1973
- (4) Rapports de recherche - dossier IREC p 81 - sans date
- (5) Document AAA identifié J3RP15/2000 - page 4
- (6) «Avenue des Boveresses nos 29 à 75». Document de la société coopérative Logement Idéal distribué aux nouveaux arrivants - Publidee- édition sans date
- (7) Habitation Horizon 2000 - EPFL IREC - chapitre 4 «des solutions novatrices dans l'habitat» Roger Perrinjaquet - 1988
- (8) Recherche voisinage - Boveresses - première série d'interviews, mars 1990 - IREC - EPFL
- (9) Rapport de recherche 22 - voisinage, éléments pour une sociologie de l'habitat - IREC octobre 1978 - page 36
- (10) Zum Thema Wohnen - document photocopié avec le soutien de l'ETH Zürich (1991)