

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 69 (1994)

**Heft:** 5

**Artikel:** Romandie : Boveresses : an XVI jeunesse d'un modèle

**Autor:** Curtat, Robert

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-106133>

#### 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:** 23.02.2026

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

# romandie

## BOVERESSES: AN XVI JEUNESSE D'UN MODÈLE

ROBERT CURTAT

Peut-on faire du «bon» logement social? A Lausanne, dans le quartier de Grangettes Praz-Séchaud, existe un modèle de ce qui aurait pu être une réussite en la matière. Mais une innovation peut en cacher une autre. 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 autogolo...

Gibt es den idealen sozialen Wohnungsbau? In der Romandie, im Quartier Grangettes Praz-Séchaud bei Lausanne, existiert ein Modell, das zumindest theoretisch ein Erfolg hätte sein können. Architektonisch ein Wurf, littten die Boveresses schon nach kurzer Zeit unter ständigem Mieterwechsel. Nun sollen Wohnungen mit günstigen Mietzinsen auch wirklich den Leuten zur Verfügung stehen, die über ein niedriges Einkommen verfügen. Dieser Grundsatz verlieh den Boveresses aber eine aussergewöhnliche Mieterrochade: In fünfzehn Jahren mussten neunzig Prozent der Mieter/innen ihre Wohnungen verlassen. Wenn der Sinn eines Quartieres darin besteht, es nach seinem Entstehen gleich wieder zu zerstören, kommt dies einem klassischen Eigen-goal gleich...

Au printemps 1960, deux jeunes messieurs 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 profilaient la Société Industrielle et Commerciale et la Société des Jeunes Commerçants Lauannois. Avec leurs amis, avec les alliés qu'ils trouvèrent dans les banques de la place, Braun et Jotterand 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». On voulait prouver qu'une société coopérative de construction n'était pas nécessairement «un organisme représenté par les milieux de gauche, mais qu'on pouvait dans les milieux libéraux aussi réaliser des opérations de ce genre-là». Dans ce but, 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 Granette, sur les hauteurs de Lausanne. Ils disposent d'un terrain vaste – 36000 m<sup>2</sup> - 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 pendant les 7 à 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.

Suite à la page 62

## Suite de la page 61

1974, DÉBUT DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION. L'architecte en charge du projet au sein de l'atelier AAA, Alin Decoppet, a tenté de résumer 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 4½ 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. Centcinquante-trois plans différents.
- Cuisines ouvertes sur la pièce de séjour, ou fermées. Jardinets pour chaque appartement de 4½ pièces et terrasse pour les 3½ 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.

INFLUENCE ANGLAISE. 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. «Au sein de l'atelier AAA, explique Roland Willomé, 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.»

RECHERCHES SOCIOLOGIQUES. «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 trouvait un nouveau mode d'urbanisation des quartiers résidentiels. Il avait pensé non seulement à l'extérieur, 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.»

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

vée 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 jardinets, tous ces éléments relevaient de ce qu'on appelle «une réponse coopérative à l'habitat groupé».

Cette réponse, on la retrouvait dans l'organisation variée des volumes construits. 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 Roger 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 slogan: «changer la ville pour changer la vie».



Dans le quartier: trois classes enfantines.

manière dont les habitants du quartier se sont approprié les espaces et les solutions offertes par les architectes. 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 «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

INTELLOS, PNEUS. 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



L'organisation variée des volumes construits a valu au quartier des Boveresses le titre de «casbah».

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.

**ASSEZ DE BÉTON.** 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 du 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 3<sup>e</sup> 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 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. C'est du béton; ça se comprend, c'est une question financière, parce que l'entretien est plus facile. 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.»

**LA PAROLE AUX HABITANTS.** Il faut opposer cette cohésion du groupe avec la situation dans le quartier 12 ans plus tard. Une habitante: «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.»

Un habitant: «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. 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. Simplement 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, antisociale 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.