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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 6 (1933)

Heft: 1

Artikel: Groupe d'habitation de Couchirard, Lausanne : construit par la Société Coopérative d'Habitation de Lausanne, à l'Avenue de Morges

Autor: F.G.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-119732

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: 11.07.2025

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

L'HABITATION

JANVIER 1933 6ME ANNÉE 1

AVIS A NOS LECTEURS: A partir de janvier 1933 le Bulletin L'HABITATION est devenu propriété définitive de la Section romande de l'Union suisse pour l'amélioration du logement.

Nous avons passé un contrat avec l'Imprimerie Nationale, à Genève, qui entreprendra comme par le passé, l'impression de notre Bulletin et sera chargée, en outre, de la publicité. Nous prions les maisons qui ont utilisé notre Bulletin jusqu'ici de bien vouloir continuer à lui réserver leur annonce. Elles peuvent être assurées que, tout en atteignant un très grand nombre d'abonnés, elles contribuent également à développer le mouvement en faveur du logement salubre.

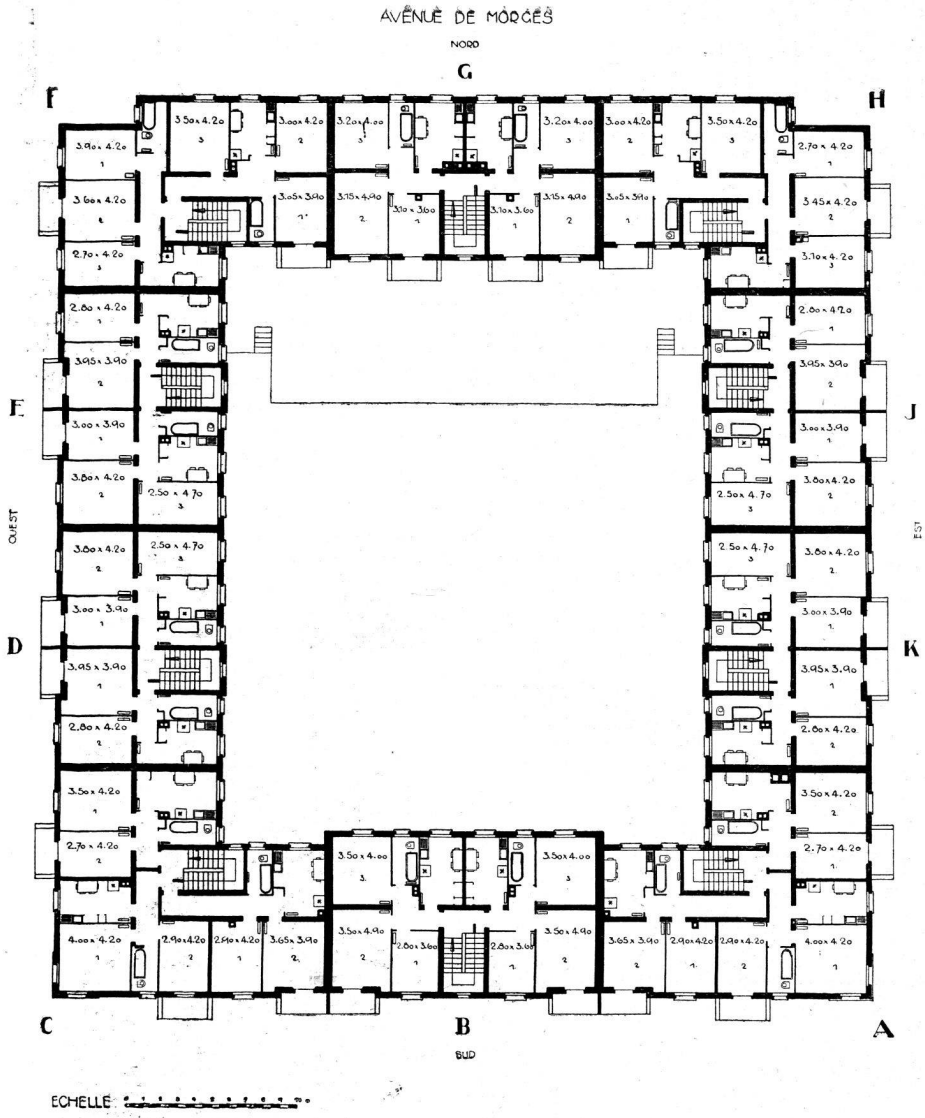
Vue prise de la route de Genève. GILLARD & GODET, architectes.

Groupe d'habitations de Couchirard, Lausanne.

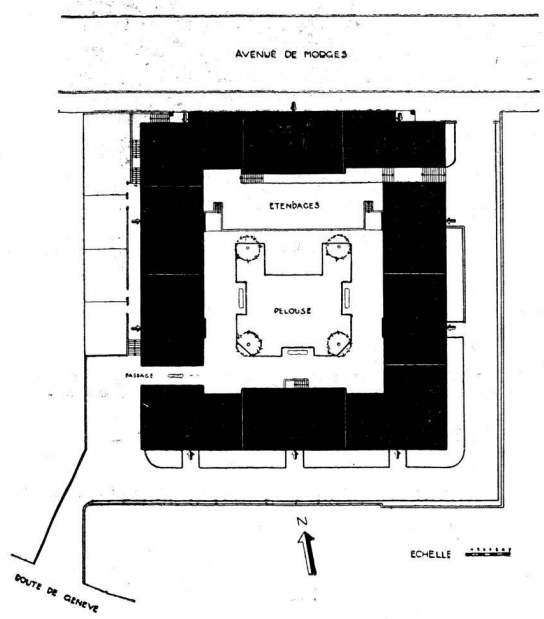
construit par la Société Coopérative d'Habitation de Lausanne, à l'Avenue de Morges.

La Société Coopérative d'Habitation construisait, en 1921, dans le quartier de Prélaz, en bordure de l'Avenue de Morges, son premier groupe d'habitation. C'était une cité-jardin en miniature, composée en majeure partie de maisons familiales contiguës, avec leurs jardins attenant. Les maisons renfermant plusieurs appartements ne s'élevaient que sur deux ou trois étages (rez-de-chaussée compris) et tous les locataires pouvaient disposer également d'un jardin, aux abords immédiats de la maison.

En 1931, dix ans plus tard, la dite société, qui

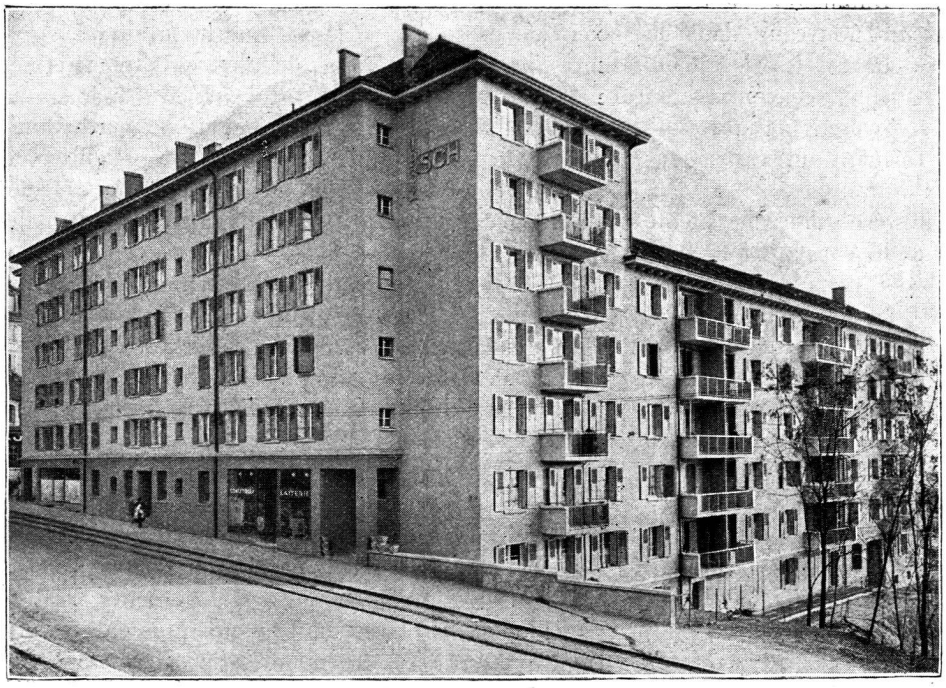


Plan des étages.
Echelle 1 : 500



Plan de situation.
Echelle 1 : 1350

Groupe d'habitations de Couchirard, Lausanne. GILLIARD & GODET, architectes.



Vue prise de l'Avenue de Morges, à l'ouest.

Vue de la Cour, prise de l'angle sud-ouest.

Groupe d'habitations de Couchirard, Lausanne. GILLIARD & GODET, architectes.

en était à son cinquième groupe d'habitations, décidait d'en entreprendre un nouveau, dans le même quartier de Prélaz, et elle arrêtait les plans d'un bloc de 125 appartements, concentrés en dix maisons contiguës, de six étages, en moyenne (rez-de-chaussée compris), formant un vaste quadrilatère autour d'une cour commune.

Comment expliquer pareille évolution? en pleine crise du logement, alors que la construction avait atteint les prix les plus élevés, on n'a pas hésité à choisir, comme type d'habitation, la maison familiale, et, alors que les conditions du marché du logement étaient redevenues normales et que le coût de la construction tendait à se rapprocher de plus en plus de celui d'avant-guerre, on est revenu, aux appartements que l'on juxtapose et superpose dans ce que l'on appelle un bloc locatif.

On se souvient de l'émouvant plaidoyer de Camille Martin: « Cités-Casernes ou Cités-Jardins »; de la campagne qui fut menée après la grande guerre, par les fondateurs de l'Union Suisse pour l'amélioration du Logement, en faveur de la maison familiale dans la cité-jardin.

Et l'on peut se demander si la maison familiale, telle qu'elle a été réalisée dans la petite cité-jardin de Prélaz, à Lausanne, dans celle d'Aïre, à Genève, en bien d'autres lieux en Suisse, a fait ses preuves et si ces preuves en ont justifié l'abandon par la Société Coopérative d'Habitation. Evidemment, non! On doit reconnaître que l'application de ce type d'habitation à la solution du problème du logement, dans les villes, n'a jamais pu se faire, en Suisse romande, sur une assez grande échelle, pour que l'expérience ait été concluante. Mais partout où la maison familiale a été mise à portée du public, à un prix de location approchant de celui des logements de même genre et d'égale importance, en maison locative, elle a été appréciée, et à tel point que l'on n'enregistre à Prélaz, depuis une dizaine d'années, que très peu de changements de locataires.

Il faut rechercher les causes de l'évolution qui s'est marquée dans le programme de construction de la Société Coopérative d'Habitation de Lausanne, depuis 1921, évolution dont nous voyons l'aboutissement à Couchirard, en premier lieu, dans les conditions du marché du logement qui se sont modifiées complètement depuis que l'offre a dépassé de beaucoup la demande pour toutes les catégories d'appartement dont le loyer atteint ou dépasse le prix de 400 fr. la pièce (cuisine non comprise).

La Société Coopérative d'Habitation avait créé déjà, dans ses groupes de Prélaz, d'Ouchy et de Cour, des appartements loués à un prix sensiblement inférieur. Mais ceux-ci n'étaient pas pourvus du chauffage central; et les exigences du public en matière de confort n'ont cessé d'augmenter, en proportion du nombre et de la qualité des logements mis à sa disposition. Il semble même que beaucoup de personnes, éblouies par les avantages procurés par une technique de plus en plus raffinée en vue de simplifier les travaux du ménage et d'ajouter au confort des logements, ont perdu toute notion de la juste proportion qu'il faut observer, dans le budget familial, entre la somme affectée au logement et celle qui doit satisfaire normalement aux autres besoins de l'existence.

La Société Coopérative d'Habitation n'en a pas moins réalisé, dans ses groupes des Fleurettes et de Montolivet, des appartements pourvus de tout le confort moderne, qu'elle peut louer à un prix inférieur à la moyenne des loyers des appartements de même catégorie offerts sur la place.

Mais elle a estimé qu'elle avait une tâche plus pressante et, surtout, plus utile à accomplir. On peut constater, si l'on envisage le problème du point de vue non seulement économique, mais social, que, jusqu'à maintenant, les logements réalisés par l'industrie privée, si bas que puissent en être les loyers, restent cependant trop chers pour une grande partie de la population, qui ne trouve pas encore à se loger dans des conditions convenables ou simplement normales.

Il ne s'agit pas de personnes dans le besoin et dont le sort préoccupe les pouvoirs publics. Ceux-ci ont à subvenir encore, dans le domaine de l'habitation, à de trop impérieuses nécessités, et ils vont au plus pressé.

La Société Coopérative d'Habitation a donc cherché à mettre sur le marché des logements qui fussent à la portée des nombreux chefs de famille dont le salaire ne dépasse pas 4500 fr. et qui ne peuvent, par conséquent, consacrer au loyer d'un appartement plus de 900 fr. (300 fr. la pièce, cuisine non comprise).

Pour atteindre ce but, il fallait en venir forcément à la forme de logement dont le prix de revient était le plus réduit, c'est-à-dire à l'appartement, la cellule, dans un bloc de construction: qu'on l'appelle ruche ou caserne. Et il est certain que le prix de la cellule est en fonction du nombre de celles-ci, donc de l'importance du bloc de construction réalisé en une fois.

D'autre part, en concentrant ainsi les logements, il est possible de les faire bénéficier, en commun, de certains avantages, tels que le chauffage central, éventuellement le service d'eau chaude, qui se révèlent encore trop onéreux dans des constructions du même genre, de proportions trop réduites.

Quoi qu'il en soit, et malgré toutes les économies réalisées dans la construction, la Société Coopérative d'Habitation n'aurait pu s'en tenir aux limites qu'elle s'était imposées pour la fixation des loyers, si elle n'avait consenti à faire elle-même un sacrifice. Elle a consacré à la réalisation du groupe de Couchirard une somme de 150,000 francs à **fonds perdus.**

Et sans solliciter de subvention ou de prêt de la Commune, elle a réussi à intéresser cependant celle-ci à l'entreprise, en lui demandant sa **garantie** pour faciliter l'obtention d'une hypothèque en 2e rang auprès des établissements financiers.

Ces points acquis, le plan financier a été établi de la manière suivante:

Plan financier.

Coût.

Construction, compris honoraires d'archit.	fr.	1.408.000.—
Travaux extérieurs	»	65.000.—
Terrain et actes	»	105.000.—
Divers	»	42.000.—
Total	fr.	1.620.000.— (85% = 1.377.000)

Consolidation et charges.

Prêt 1er rang	1.000.000 à 4 1/2 + 1/2 amort.	=	50.000
Prêt 2me rang	377.000 à 5 + 1/2 »	=	20.735
Cap. Social 310 parts	93.000 à 4%	=	3.720
Subvention autonome	150.000		
	1.620.000		74.455

Impôt et assurances	3.000
Eau, électricité, voirie	6.000
Gérance, entretien, divers	12.305
	95.760

Loyer.

Appartements de 1 chambre :	7 à	540.—	= 3.760	+ 7 ×	75.—	=	525.—	chauffage
» de 2 chambres:	47 »	680.—	= 31.020	+ 47 ×	90.—	=	4320.—	»
» de 3 chambres:	69 »	840.—	= 57.960	+ 69 ×	120.—	=	8280.—	»
Magasins . . . . . :	2 »	1500.—	= 3.000	+ 2 ×	150.—	=	300.—	»
	TOTAL	Fr.	95.760.—				Fr. 13 335.—	

Le **chauffage central,** au mazout, est installé dans les sous-sols d'une des maisons (à l'angle sud-est, bâtiment A). Il y a lieu d'ajouter au loyer annuel pour le chauffage:

Appartement de	1 pièce	Fr. 75.—
»	de 2 »	Fr. 90.—
»	de 3 »	Fr. 120.—

Tous les **sols** des vestibules, cuisines et W. C. sont en carreaux de grès. Les chambres ont des planchers en lames de chêne (2e choix).

Dans les passages d'entrée, les murs sont revêtus de carreaux de faïence ou d'un enduit à la « pesette ».

L'installation du **chauffage central,** des mieux conçue et réalisée par la maison Calorie S. A., devrait faire l'objet d'une notice spéciale.

Le **coût de construction,** calculé sur le montant des comptes vérifiés, est de **fr. 39.-- le m³** y compris les honoraires d'architectes.

Nous devons dire, en terminant, que la Commune, en octroyant sa garantie à l'emprunt en 2e rang contracté par la Société Coopérative d'Habitation, a posé diverses conditions. Les appartements doivent être loués, dans la règle, à des ménages avec enfants (au moins: 1 enfant dans les appartements de 2 pièces et 2 enfants pour ceux de 3 pièces). En outre, les locataires doivent prouver qu'ils ne disposent pas d'un salaire annuel supérieur à 4500 fr. (dans la règle, 5 fois le montant du loyer.

Est-il nécessaire d'ajouter que tous les appartements du groupe de Couchirard ont été loués avant l'achèvement de la construction.

Tous les appartements sont pourvus d'une **chambre de bains** (combinée avec le W. C.), avec chauffe-eau à gaz. Il a été prévu, en outre, des amenées d'électricité permettant d'installer au gré du locataire de petits bouilleurs électriques de 20 ou 30 litres sur les éviers des cuisines. Ces bouilleurs sont mis en location par la Commune et la consommation d'électricité se paie à forfait.

Chaque appartement dispose d'une petite **cave** et d'un **galetas.**

Une **chambre à lessive** et un **étendage** sont intallés dans toutes les maisons (pour 17 appartements au maximum).

Une petite **place de jeu** est aménagée, pour les enfants, dans la cour, où sont installés également des étendages. Cette cour est accessible aux voitures, par un passage à l'ouest.

La **construction** proprement dite, n'offre rien de caractéristique ou d'exceptionnel. Les **murs** des sous-sols sont en béton coffré, ceux des étages en briques de terre cuite, perforées ou creuses, combinées suivant les étages et les charges à supporter. Le mur se compose de 2 parpaings de briques de 12 cm., séparés par un matelas d'air de 5 cm. et reliés, toutes les 3 assises, par une assise de briques perforées.

Les **planchers** sont en poutrelles de fer, avec hourdis de terre cuite (sur les sous-sols) et de ciment (L. B.) aux étages. F. G.