

# Construction de logements à loyers modestes à Prilly : groupe de Montétan I, II, III, 1953-1955

Autor(en): **Weiss / Berguer, A. / Haemmerli, R.**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **29 (1957)**

Heft 2

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-124615>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

# CONSTRUCTION DE LOGEMENTS A LOYERS MODESTES A PRILLY

Groupe de Montétan I, II, III, 1953-1955

La pénurie de logements bon marché devenant toujours plus aiguë en 1953, le Comité de direction se mit à la recherche de terrains à bâtir situés pas trop à la périphérie, et si possible desservis à proximité par des tramways ou trolleybus, ces deux conditions rendant toutefois assez difficile le choix à faire parmi les rares terrains disponibles à des prix abordables — à cette époque — dans notre ville. Il fallait aussi trouver un terrain sur lequel le plan d'extension permette une construction rationnelle en hauteur aussi bien qu'en longueur. Bref, le problème était difficile à résoudre, étant donné les restrictions de tous genres en vigueur, et la rareté des terrains à bâtir convenant à tous égards pour édifier des logements à loyers modérés. Cela d'autant plus qu'aucune aide des pouvoirs publics n'existait à cette époque, sauf pour les logements pour économiquement faibles. Nous réusîmes, après d'épiques pourparlers dans le détail desquels nous ne voulons pas entrer ici, à acquérir d'un groupe qui venait de s'en rendre acheteur, une partie (le tiers) d'un grand terrain sis à la Suetta, sur le territoire de Prilly, mais à la limite du territoire lausannois. Ce terrain avait pour nous le grand avantage d'être l'objet d'un plan dit de quartier, approuvé par les autorités tant communales que cantonales. Nous savions exactement ce que nous pouvions y construire, et la construction pouvait commencer immédiatement, à condition de recevoir un appui financier sous n'importe quelle forme des pouvoirs publics. Sinon, nous devions attendre jusqu'à ce que ceux-ci se décident à nous accorder cette aide indispensable. C'est à ce moment que le canton de Vaud mit en chantier sa loi sur l'encouragement à la construction de logements à loyers modestes, qui prévoyait d'accorder aux projets remplissant les conditions requises par cette loi, une hypothèque unique d'un montant de 90 % du coût total de la construction à 2<sup>3</sup>/<sub>4</sub> % d'intérêt, les communes sur le territoire desquelles s'édifiaient de tels logements devant céder *gratuitement* le terrain nécessaire. Celle de Prilly, n'ayant pas voulu admettre cette condition, notre société paya donc les terrains elle-même avec l'autorisation de l'Etat, en vertu d'une exception prévue par la loi dans de pareils cas. Ce prix des terrains fut englobé dans le coût de construction, et eut naturellement comme conséquence un dépassement des loyers-plafonds fixés par le canton. Malgré cette circonstance défavorable, ces loyers sont restés modestes en regard de ceux pratiqués par les sociétés immobilières, comme on le verra ci-après.

Le terrain acquis à Prilly (trois parcelles d'environ 3500 m<sup>2</sup> chacune) permettait la construction sur chaque parcelle de 47 logements répartis dans trois bâtiments contigus de quatre étages sur rez-de-chaussée, à raison de trois par palier, plus deux rez inférieurs par groupe. Un des groupes contient 10 boxes-garages. Le plan financier total de chaque groupe était d'environ 1 240 000 fr. Dans ce coût, le terrain entre pour 107 000 francs. L'Etat ne voulut pas toutefois s'engager à accorder ses prêts pour les trois groupes, étant donné l'ampleur du montant total. Il les limita à deux groupes, nous laissant le soin de financer le troisième nous-mêmes.

Sitôt la loi permettant d'accorder des prêts à 2<sup>3</sup>/<sub>4</sub> % d'intérêt provenant des Fonds de compensation de l'AVS votée, nous commençâmes la construction des groupes. C'est ainsi que le premier bâtiment fut occupé le 24 septembre 1954, le deuxième le 24 mai 1955 et le

troisième le 24 novembre de la même année. Malgré les restrictions du revenu des locataires, le nombre des occupants exigé, et la durée de séjour imposée dans le canton pour pouvoir les habiter ainsi que le handicap encore inconnu que représentait le fait de bâtir hors de la commune de Lausanne, ces logements se louèrent très facilement. Ceux du troisième immeuble avec des loyers plus élevés d'environ 10 à 15 fr. par mois trouvèrent aussi facilement des amateurs et aucune vacance ne s'est produite jusqu'à maintenant. Le règlement du personnel de la commune de Lausanne interdisant à ce personnel d'être domicilié sur le territoire d'autres communes, il nous fut impossible, malgré nos démarches, de faire adoucir cette interdiction dépassée par les événements et rendue plus draconienne par l'interpénétration des communes environnantes.

Avant de donner quelques indications au sujet du coût de construction et des loyers, ajoutons que tous ces bâtiments ont été dotés d'ascenseurs, s'agissant de constructions de cinq étages. Les dévaloirs à ordures y ont été installés, innovation pour notre société, mais presque indispensable à l'heure actuelle où ce progrès technique est entré dans les mœurs. Les chambres à lessive sont toutes équipées de machines à laver automatiques, pour l'usage desquelles une modeste finance est exigée (4 fr. par lessive). Les immeubles sont dotés du chauffage central général au mazout, ainsi que de la distribution d'eau chaude au compteur. Ceux qui jouissent des prêts cantonaux ont le gaz et l'électricité pour la cuisson. On voit par la description ci-dessus que les installations les plus modernes ont été introduites dans ces immeubles, à l'exception du froid central d'un coût trop élevé par rapport aux loyers autorisés.

Voici maintenant le plan financier d'un de ces deux immeubles (de 47 logements chacun) tel qu'il ressort des comptes définitifs :

1. Coût total par immeuble financé par prêt AVS	
(deux groupes)	
	Fr.
Terrains (y compris droits de mutation) . . . . .	103 000.—
Travaux extérieurs . . . . .	44 000.—
Construction (93 fr. le m <sup>3</sup> ) . . . . .	1 055 000.—
Intérêts intercalaires, taxes, divers . . . . .	18 500.—
	<u>1 220 500.—</u>

(Soit une diminution sur le devis initial d'environ Fr. 20 000.—.)

#### Financement

Prêt hypothécaire de l'Etat : 1 116 000.— à	Fr.
2 <sup>3</sup> / <sub>4</sub> % plus 1/2 % amortissement . . . . .	36 270.—
Capital social : 104 000.— à 3 1/2 % . . . . .	3 640.—
Frais généraux (marge légale pour divers) . . . . .	22 420.—
	<u>Total 62 330.—</u>

Loyers autorisés (y compris finance d'ascenseur) : Fr. 62 330.—.

Rendement : 5,1 %.

Le loyer annuel par type de logement est le suivant :

- 5 logements de 1<sup>1</sup>/<sub>2</sub> chambre de Fr. 930.— à 1080.— selon l'étage.
- 12 logements de 2 chambres de Fr. 1080.— à 1260.— selon l'étage.
- 10 logements de 2<sup>1</sup>/<sub>2</sub> chambres de Fr. 1290.— à 1440.— selon l'étage.
- 15 logements de 3 chambres de Fr. 1350.— à 1590.— selon l'étage.

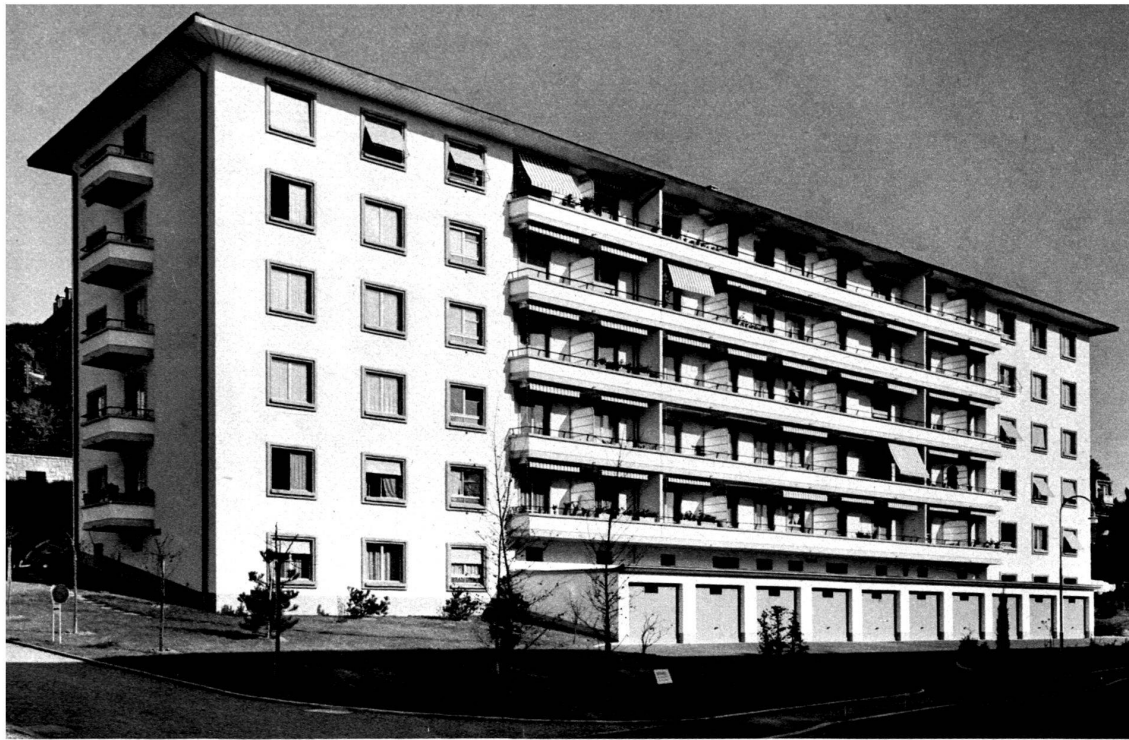
(Suite en page 17.)



Groupe de Montétan - Les bâtiments 1, 2, 3 sont ceux de la Coopérative d'habitation  
(Photo: Würgler, Lausanne.)



Groupe de Montétan  
Bâtiment I (B), façade sud.  
(Photo: M. Vulliemin, Lausanne.)



Groupe de Montétan. Bâtiment II (C), façade sud (Photo: M. Vulliemin, Lausanne.)



Entrée d'un immeuble (Photo: M. V)



Aile ouest





Vulliemin, Lausanne.)

Groupe de Montétan. Bâtiments I, II et III, vus du sud-ouest (Photo: M. Vulliemin, Lausanne.)





Groupe de Montétan  
Bâtiments I et II, façades sud  
(Photo: M. Vulliemin, Lausanne.)



Groupe de Montétan  
Vue d'une des façades ouest.  
(Photo: M. Vulliemin, Lausanne.)

5 logements de 3½ chambres de Fr. 1530.— à 1680.— selon l'étage.  
(Chauffage non compris.)

Total : 47 logements.

Rappelons ici que le gain maximum admis pour les locataires est le suivant :

1 chambre :	6 400.—	
1½ »	7 200.—	
2 chambres :	8 700.—	plus Fr. 500.— par enfant
2½ »	9 500.—	ou personne à charge.
3 »	10 300.—	
3½ »	11 200.—	

Le coût total du troisième immeuble construit sans aucune aide financière publique, et dont les comptes ne sont pas définitivement bouclés, s'élèvera probablement à 1 230 000 fr., soit à 94 fr. le m<sup>3</sup>. Le coût légèrement plus élevé se justifie par les augmentations de salaire intervenues dans plusieurs corps de métiers au moment de la construction en mars 1955, ainsi que par plusieurs hausses subies par certains matériaux (bois, briques, tuyaux, etc.).

Le montant total des loyers s'élève à 69 900 fr. et le rendement à 5,4 %.

	charges
Hypothèque 1 <sup>er</sup> rang : 800 000.— à 3½ %	28 000.—
Hypothèque 2 <sup>e</sup> rang : 250 000.— à 3¾ %	9 375.—
Amortissement sur le 2 <sup>e</sup> rang	5 000.—
Capital social	130 000.— à 3½ %
Subvention autonome	50 000.—
Total	1 230 000.—
	46 925.—
Charges diverses et réserve d'entretien (33 %)	22 975.—
Total	69 900.—

On remarquera qu'une subvention à fonds perdu, prise sur nos réserves, permet de diminuer le service des intérêts — et donc les loyers — d'environ 2000 fr. Aucun amortissement n'est fait sur le 1<sup>er</sup> rang, mais celui effectué sur le 2<sup>e</sup> rang est de 4 % les cinq premières années et 2 % ensuite. Grâce à ces avantages, nous avons pu fixer les loyers à des prix encore avantageux (120 à 150 fr. par an plus élevés que pour les immeubles bénéficiant des prêts cantonaux à 2¾ %). Pourrions-nous obtenir à l'avenir des conditions semblables ? Tout dépendra du marché des capitaux à ce moment.

Nous ne voulons pas terminer cet exposé sans adresser nos vifs remerciements aux architectes MM. Berguer et Haemmerli qui, malgré le suremploi dans tous les métiers du bâtiment, ont su mener à chef ces constructions en même temps que six autres groupes privés de même importance sur le même terrain, et ont travaillé en pleine collaboration avec notre comité, réussissant même à obtenir une diminution sur les devis initiaux, malgré plusieurs améliorations apportées en cours d'exécution.  
M. Weiss, président.

### Construction de logements à loyers modestes, à Prilly

par A. Berguer et R. Haemmerli, architectes

Le Comité de direction de la SCHL nous a donné un programme clair et précis quant aux dimensions minima à donner aux diverses pièces, halls et cuisines. Dans les grandes lignes, nous nous sommes basés sur les points suivants :

- Appartement 1 ½ chambre, 15 m<sup>2</sup>, hall éclairé 6-8 m<sup>2</sup> environ.
- Appartement 2 chambres, 14 et 16 m<sup>2</sup>.
- Appartement 2 ½ chambres, 14,50 et 15,50 m<sup>2</sup>, hall éclairé 6-8 m<sup>2</sup> environ.
- Appartement 3 chambres, 11,50 m<sup>2</sup>, 14,50 et 15,50 m<sup>2</sup>.
- Appartement 3 ½ chambres, 12,50 m<sup>2</sup>, 14 et 15 m<sup>2</sup>, hall éclairé 6-8 m<sup>2</sup> environ.

Les chambres sont toutes indépendantes, contrairement au plan type de la Suisse allemande ou une ou toutes les pièces ne sont accessibles que par la « Wohnzimmer » (pièce principale).

Les cuisines sont suffisamment grandes pour y manger ; dans les appartements avec halls éclairés, les cuisines et halls sont en communication directe.

Cette disposition des logements permet de placer 30 lits par étage de 9 appartements, soit au total 154 lits par immeuble de 47 appartements.

#### Construction prévue

*Fondations* : En béton armé.

*Murs des sous-sols* : En béton coffré ou armé.

*Dalles (sur sous-sol, des étages et de toiture)* : Pleines, en béton armé.

*Murs des façades* : En plâtres de ciment de 23 cm., avec doublage en planches de plâtre de la *Gyps-Union*, de 50 mm., rainées et créteées.

*Charpente* : En sapin à vives arêtes, avec lambrissage, corniche *Décoral*, système *Léchaire*.

*Couverture* : En tuiles flamandes vieilles.

*Balcons* : Tous les locataires jouissent d'un balcon avec parapet en maçonnerie, couverture et barrière-appui en fer plat.

Toutes les baies, fenêtres et portes-fenêtres, avec encadrements et tablettes en similipierre. Les porches des entrées ont un auvent en béton, avec nez en similipierre. Ils sont revêtus de marbre *Botticino* et *Noir Belge* afin d'empêcher le crayonnage par les enfants (fréquent sur le simili). Les portes d'entrée sont en fer et glaces, avec poignées *Maréchal* et barres de protection éloxées.

*Cages des escaliers* : Marches en similipierre, paliers en B. A., avec revêtements en carreaux de grès flammé. Les barrières sont en fer avec barreaux ronds et main courante *Mipolam*.

Les encadrements des portes palières et portes d'ascenseurs sont en *Noir Belge*. Les portes palières sont unies, en *Limba*, avec judas.

*Appartements* : Les sols des vestibules, passages, cuisines et bains-W.-C. sont en carreaux de grès.

Les cuisines et bains ont un revêtement de faïence, huit rangs sur plinthes en grès. Les baignoires sont murées. Tous les sols des chambres et halls éclairés sont en parquet mosaïque B. W. Orme II et multicolore.

Les colonnes de chute et embranchements sont en acier G. K., montés en même temps que la maçonnerie.

*Menuiserie* : Toutes les fenêtres et portes-fenêtres sont à double vitrage. Les portes de chambres, armoires, armoires de cuisines et à balais sont en sapin, peintes à trois couches d'huile.

*Divers* : Volets à rouleaux à toutes les baies avec enrouleurs encastrés. Tentes à ciseau sur les balcons. Etendages intérieurs et extérieurs, tape-tapis et crochets pour bicyclettes.

L'immeuble « C » comprend dix boîtes de garages, avec porte basculante, robinet de lavage et grille de sol.

*Aménagements extérieurs* : Les chemins d'accès aux immeubles et terrasses devant garages ont un revêtement en tarmacadam. Les bordures sont en planches de ciment. Les surfaces engazonnées ont été étudiées en conservant au terrain son caractère naturel.

Un plan général d'ensemble avait été conçu pour les plantations d'arbres et arbustes, ainsi que les parterres de fleurs.

En conclusion de notre article, nous tenons à souligner les excellents rapports que nous avons eus avec le Comité de direction, et tout particulièrement avec M. Weiss, président.