

SVLM : quartier Pré-Fontaine

Autor(en): **Willomet, Roland**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **71 (1999)**

Heft 1

PDF erstellt am: **23.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-129683>

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.



SVLM - Quartier Pré-Fontaine

Entretien avec M. Claude Perey, président et administrateur délégué de la SVLM (Société vaudoise pour la création de logement à loyers modérés)

Q Sans remonter à la genèse du projet Marcolet - la Carrière qui date des années soixante, dites-nous par quelles tribulations vous avez passé pour réaliser le Quartier Pré-Fontaine que nous présentons dans la revue HABITATION.

R La SVLM est devenue propriétaire des terrains du périmètre Marcolet - la Carrière en 1988. Le principe de la couverture de la route RC 82 s'est imposé aux concepteurs dès le lancement des études du 3ème plan de quartier; la prise en charge de la couverture par le Service des routes a permis de concevoir un aménagement périurbain cohérent dont l'enjeu, défini par l'Office cantonal du logement, visait la réalisation d'un quartier d'habitation de l'ordre de 2'000 occupants.

Q Quelles sont les principales raisons qui faisaient de ce quartier un projet difficile à réaliser selon les méthodes admises par les institutions semi-publiques ou privées?

R Les procédures administratives, politiques et juridiques furent, en effet, interminables; l'approbation du projet, suite à l'enquête publique, souleva des oppositions, des prises de position, des recours sur le plan communal qui n'avaient que de lointaines parentés avec les objectifs impératifs du développement démographique, économique et socio-culturel de la région; la nécessaire globalité de l'opération rendait impossible un morcellement des bien-fonds avant que les

multiples péréquations touchant les coûts relatifs des participations ne soient maîtrisées.

La nécessaire résolution des problèmes liés à la galerie routière, aux travaux d'infrastructure, aux équipements collectifs, aux prestations communales, au mode de financement des parkings souterrains (550 places), fondations spéciales et mauvais terrains localisés, contraintes propres au projet, coûts différenciés dans le temps et par immeuble, nécessitèrent un système complexe de péréquations pour faire en sorte que le coût des immeubles soit, en fin de compte, parfaitement équitable; il en alla de même pour l'équipement, les dessertes, la cession gratuite des 13'000 m2 de terrain pour la construction du groupe scolaire; en outre, une participation de Frs. 350'000.- pour le carrefour PAIN GIL et la construction de locaux socio-culturels, 800 m2, estimés à Frs. 1'300'000.- La SVLM, dès lors, pour assurer son mandat, n'avait plus qu'une solution : se constituer en maître d'oeuvre, mandater architectes, ingénieurs et spécialistes et décider de l'ouverture du chantier le 17 août 1992.

Q N'avez-vous pas rencontré de nouvelles difficultés au moment de la prise en charge de la réalisation par des sociétés privées?

R En effet! Compte tenu des aspects multiples et d'une part limitée de risques, la SVLM a tenté de constituer une société simple en faisant appel à des constructeurs et des investisseurs potentiels privés; elle était disposée à céder les terrains à prix coûtant, tous travaux et investissements compris, moyennant que le projet soit intégralement réalisé sous la forme projetée et suivant une unité de choix pour les éléments construc-

tifs. Cette démarche s'est soldée par un échec car les groupes ne manifestaient aucune volonté à accepter l'unité constructive et architecturale souhaitée, et légitimement indispensable, pour un tel ensemble.

Dès lors, pour assurer son mandat, la SVLM n'avait plus qu'une solution : se muer en maître de l'ouvrage et attaquer la phase d'exécution.

Q D'aucuns ont émis l'avis que la SVLM, en assurant le rôle de promoteur et de constructeur, avait dépassé sa mission et surtout celle de l'Etat en contrecarrant les sociétés privées et les Coopératives ou Caisses de pension; ce mode de faire remet-il en question le système habituel qui implique les communes, les sociétés coopératives (par exemple) et les organismes de subventionnement pour des constructions à but social?

R Dans le cas qui nous occupe, certainement pas! La vente au prix coûtant compense le coût des infrastructures extraordinaires et la mise à disposition du terrain; l'objectif, en l'occurrence, est analogue à celui que poursuivent les communes qui mettent à disposition des terrains à des prix qui s'écartent du marché ou en droit de superficie. Le système aiternef pratiqué à Pré-Fontaine est sans doute favorable aux grandes coopératives et aux caisses de pension qui disposent des capitaux nécessaires à l'achat du terrain; en revanche, il s'écarte de la pratique privée en appliquant le juste prix, c'est-à-dire en excluant le cumul des profits propres aux infrastructures, au terrain et aux constructions.

*Propos recueillis par
Roland Willomet*