

# Le quartier Pré-Fontaine à Crissier : le rôle de la SVLM

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-129684>

## **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.

# LE QUARTIER PRE-FONTAINE A CRISSIER

## Le rôle de la SVLM

# L

a loi du 9 septembre 1975 préconise, dans l'article 13, que le Conseil d'Etat peut donner garantie de l'Etat à des prêts ou en consentir aux taux les plus bas, en vue de financer l'acquisition et l'équipement de terrains. Pour la réalisation de ces dispositions et en application de la loi précitée, il a fondé la SOCIÉTÉ VAUDOISE POUR LA CRÉATION DE LOGEMENTS A LOYERS MODÉRÉS, la SVLM, en 1981, sous la forme juridique d'une société anonyme. Son capital-actions est complètement libéré : 2 millions de francs; la majorité des actions est détenue par l'Etat de Vaud, le solde par la Banque Cantonale Vaudoise (les actions du Crédit Foncier Vaudois, de la Banque Vaudoise de Crédit et de la Caisse d'Épargne et de Crédit ayant été transférées à la nouvelle BCV).

Le conseil d'administration est composé de 7 membres, il est présidé par Monsieur Claude PEREY, conseiller d'Etat honoraire; le vice-président est Monsieur Werner STERN, chef du Service cantonal du logement. Les fonds nécessaires à son activité lui sont fournis par des apports publics ou privés; les apports de l'Etat sont limités par les dispositions légales en vigueur. La SVLM est garantie par l'Etat qui en a la maîtrise juridique et économique; ses tâches sont clairement définies dans l'article 16 de la loi du 5 septembre 1975 sur le logement :

1. Acquérir des terrains qui doivent servir à la création d'infrastructures et à l'édification de logements essentiellement à loyers modérés.

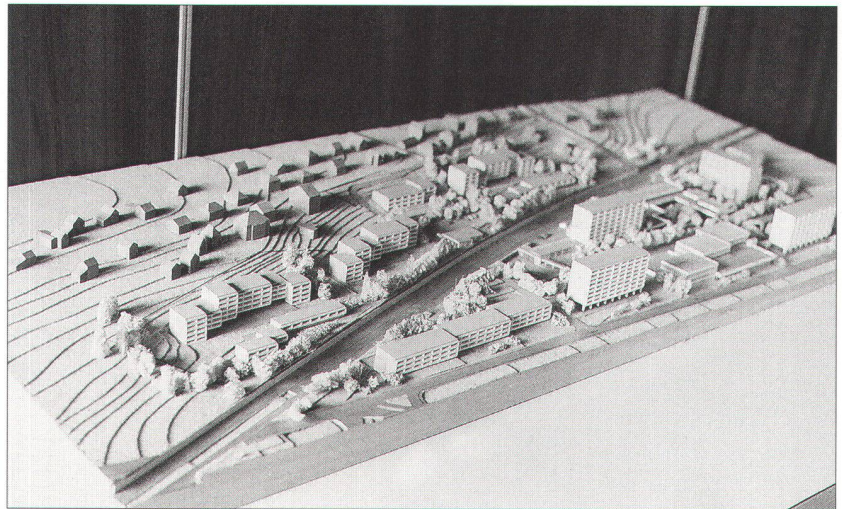
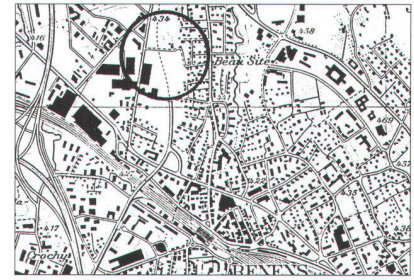
2. Préparer ces terrains à leur destination finale, notamment par l'étude de plans d'extension ou de plans de quartier et à la création de l'équipement et des raccordements nécessaires.

3. Céder ces terrains à des communes, sociétés ou fondations sans but lucratif, sociétés anonymes à actions exclusivement nominatives, ou particuliers, essentiellement pour la réalisation de logements à loyers modérés; cette cession sera faite de préférence sous forme de droit de superficie, moyennant des garanties de longue durée quant à leur affectation selon les dispositions prévues aux articles 18 et 21 de la loi déjà citée.

4. Acquérir exceptionnellement des immeubles bâtis en vue de les céder selon les principes mentionnés au chiffre 3 ci-dessus.

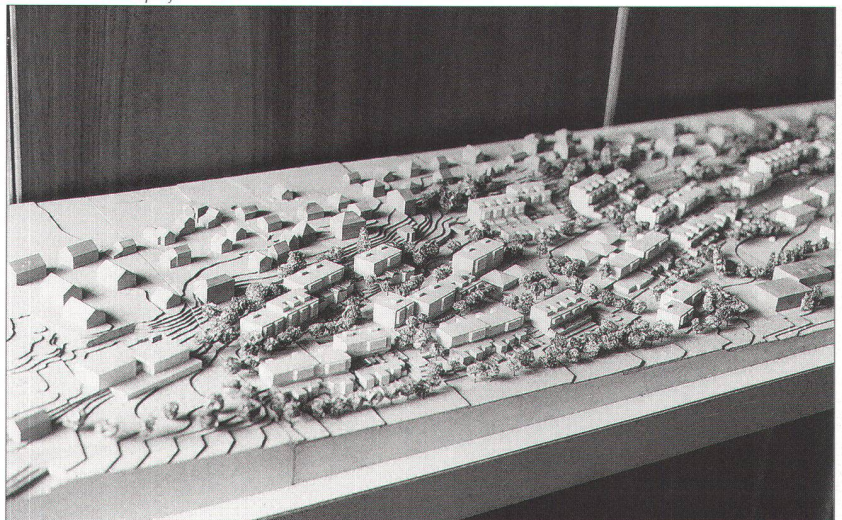
5. Si l'intérêt public le requiert, construire exceptionnellement des immeubles et les céder selon les principes mentionnés au chiffre 3 ci-dessus.

6. Gérer les immeubles qui n'ont pu être cédés.



Ci-dessus : projet initial, avec la grande coupure de la RC 82

Ci-dessous : étude projet PRE-FONTAINE sur la RC82c couverte



**7. Favoriser la création et le développement de sociétés copropriétaires sans but lucratif, notamment par des prêts sous forme de terrains ou de financement des premières études, coordonner leur action.**

**8. Assumer toutes les tâches de préparation de terrains ou de construction d'utilité publique que le Conseil d'Etat lui confiera.**

Depuis sa création, la SVLM s'est occupée de la légalisation et de l'équipement de terrains propriétés de l'Etat de Vaud, notamment des terrains situés au lieu-dit MARCOLET- LA CARRIERE, achetés dès les années 1960 afin de constituer des réserves pour l'habitat dans une zone promise à un grand développement, sans provoquer une inflation du prix des terrains à bâtir. Deux plans de quartier furent ratifiés avant l'intervention de la SVLM, ils présentaient de graves lacunes de conception, dues essentiellement au tracé de la route cantonale qui coupait en diagonale une surface

de 6,56 hectares. La SVLM dut mettre en oeuvre toutes ses prérogatives de maître d'oeuvre pour faire aboutir un plan d'aménagement qui devait concilier des contraintes jamais résolues auparavant, au plan des intérêts et engagements du Service des routes, des intérêts et de la sauvegarde socio-économique de la commune de Crissier, des conditions techniques, économiques et commerciales qui permettent à la SVLM d'assurer ses objectifs sociaux dans les limites financières imposées.

En principe, le rôle de la SVLM devait se limiter à résoudre le volet foncier de cette vaste opération et fixer les conventions qui engageaient les partenaires, promoteurs d'une telle réalisation au-delà des coefficients des hauteurs d'étages, des parkings et des zones plantées. Il semble que la complexité des contraintes, la liberté d'action limitée et la situation économique aient rebuté autant les sociétés immobilières que les coopératives de construction de la région. Les divergences d'intérêt furent telles et à tel

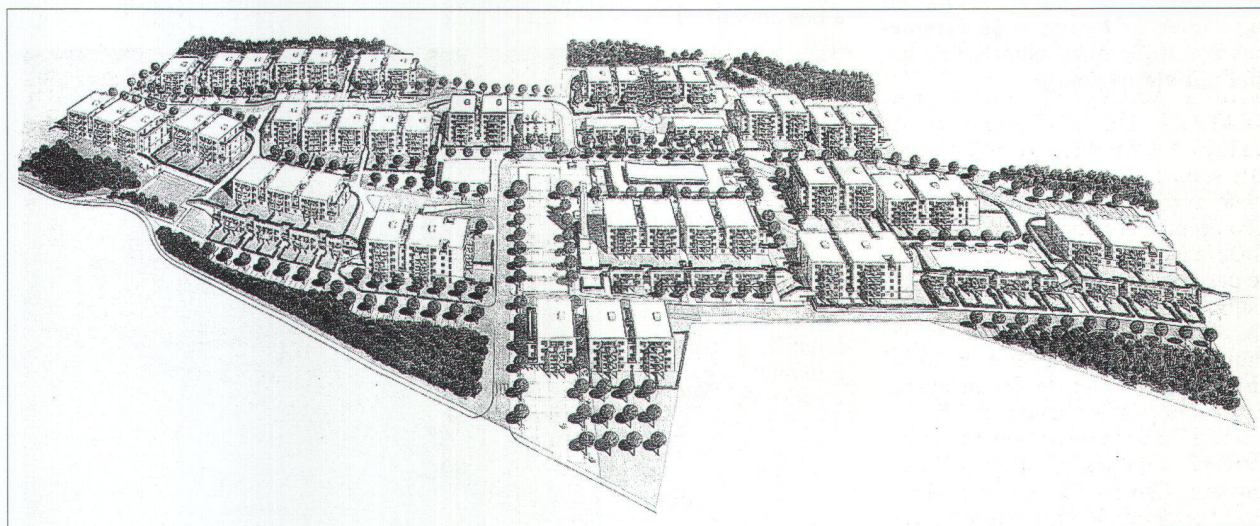
point inconciliables que la SVLM s'est résolue à entreprendre l'ensemble de l'opération, selon les prérogatives d'un promoteur, au stade de la construction.

En phase finale, il se révèle que la forme adoptée conduit, au plan immobilier, à des résultats positifs tant en ce qui concerne la planification, l'équipement du quartier, les choix constructifs, la fonctionnalité, l'exploitation, les conditions d'habitabilité que sur le plan financier.

Au plan de la propriété, les bâtiments, les infrastructures et les terrains ont été vendus, sur plan ou terminés, au prix coûtant, à des investisseurs institutionnels ou autres coopératives.

L'acheteur connaît à l'avance le prix du bâtiment CFC 2, le prix du terrain est fixé au prorata des surfaces nettes de l'immeuble.

Roland Willomet



Ci-dessus : vue aérienne du projet

**DONNEES TECHNIQUES ET ECONOMIQUES**

Surface de la parcelle	m2 65'576
Prix du m3 CFC2	
prix moyen	frs 410.90
étape 3	frs 425.00
parkings	frs 183.30

1. Seuls les immeubles et le terrain d'implantation circonscrit sont acquis en propriété.
  2. Chaque immeuble est au bénéfice d'un statut de co-propriété qui porte sur :
    - la parcelle de dépendance,
    - l'ensemble des surfaces collectives,
    - les parkings affectés à l'immeuble.
- La commune bénéficie gratuitement de:
- 12'000 m2 affectés à l'école du quartier, et autres besoins,
  - 800 m2 affectés à la construction du Centre socio-culturel, à l'état brut, coût Frs. 300'000,
  - les aménagements routiers ont été réalisés par laSVLM; ils passeront au domaine public dès l'achèvement du complexe.

**MANDATAIRES TECHNIQUES**

**Architectes**

Groupe MSV  
R. Morandi, H. Schaffner, B. Vouga

**Ingénieurs civils**

MM.Schopfer et Niggli  
MM.Carroz et Kung  
MM.Janin et Girard  
Bureau J. Boss

**Ingénieurs CVSE**

chauffage - ventilation  
KRS. Scheidegger S.A.  
sanitaire  
SBL H. Schumacher  
électricité  
MM. Yermann et Perrottet

## Le projet

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT DU QUARTIER

Le plan de quartier prévoit la construction d'immeubles de 2 à 5 niveaux, de longueurs variables, implantés parallèlement aux courbes de niveau, c'est à dire selon une orientation est-ouest.

Les uns sont situés dans la pente à l'est du terrain, les autres de part et d'autre de la route cantonale enterrée qui traverse le terrain dans sa longueur, ou à cheval sur celle-ci.

Cette disposition ménage au centre du quartier une zone publique assez vaste, entièrement piétonne, qui regroupe les équipements du quartier autour d'une esplanade. L'arborisation souligne cette organisation.

### TYPOLOGIES DES BATIMENTS

La typologie des bâtiments répond à de multiples exigences. Il s'agissait de respecter les longueurs variables des périmètre, les surfaces de plancher accordées ainsi que l'exigence du règlement de prévoir des attiques, tout en proposant une typologie rationnelle et économique et une architecture claire. Sur une trame structurale modulaire de 3,25m, les architectes ont créé des

unités groupées autour de cage d'escalier situées toutes les 5 travées.

L'unité de base est constituée d'une paire de logements de 3 pièces et occupe 4 travées. La travée additionnelle libre peut être construite légèrement en retrait ou même supprimée, comme c'est le cas aux derniers niveaux, où cette possibilité est utilisée pour créer des attiques traversants. Cette disposition, qui donne des bâtiments allant de 4 à 11 travées, permet de s'adapter à chaque cas de figure du plan, de ménager des passages est-ouest là où ils sont prévus. Elle fournit une grande variété dans la taille des logements.

Elle a en outre l'avantage de décomposer visuellement des immeubles en unités plus petites selon une volumétrie rythmée et une échelle plus proche de celle d'une zone villas.

Les logements sont généralement du type traversant avec des séjours à l'ouest, sauf dans certains cas où ils sont au sud. Les cuisines sont prolongées par les zones de repas et de grandes loggias carrées où il est possible de manger. Certains logements sont en duplex avec jardins privatifs.

Le quartier Pré-Fontaine comprendra:

- 358 logements collectifs, (location+ vente en PPE)
- 39 logements pour étudiants
- 24 villas duplex.

**Soit au total 421 appartements.**

Actuellement:

- un café restaurant pizzeria
- un magasin d'alimentation
- un salon de coiffure
- un cabinet dentaire.

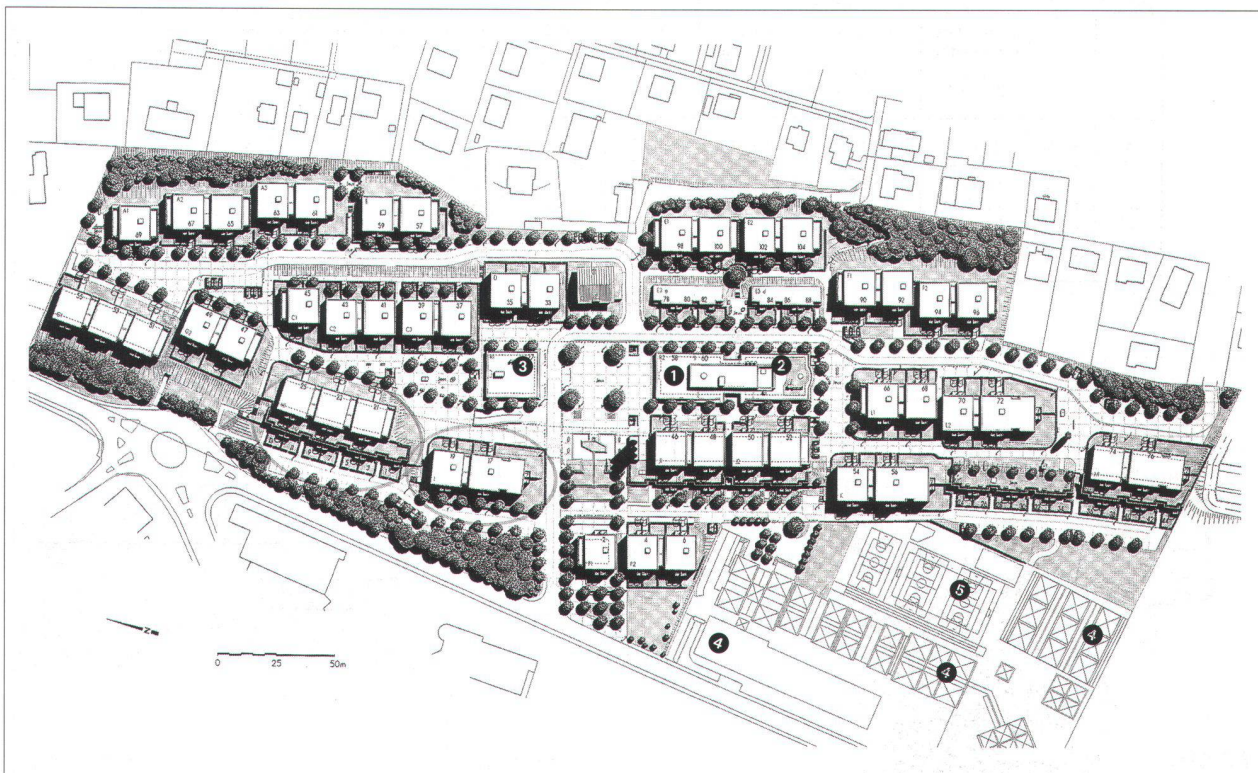
Un complexe socioculturel de 865 m<sup>2</sup> a été cédé par la SVLM, dans l'état brut, à la commune de Crissier. Il comprend :

- une salle polyvalente
- des salles de réunions
- des locaux pour les paroisses
- une garderie.

De plus, le collège Marcolet, sis en limite ouest du quartier accueille des élèves des classes enfantines aux classes terminales.

Un garage souterrain de 451 places, sur 2 niveaux est réalisé. Si nécessaire, un garage souterrain complémentaire de 100 places environ sera construit. De plus, 179 places environ sont prévues à l'extérieur.

Plan masse : 1. café-restaurant, 2. activités socio-culturelles, garderie, 3. commerces, 4. écoles, 5. zone sportive



**ETAT DES TRAVAUX ET INVESTISSEURS**

Les travaux concernant la construction des étapes 1 et 2, soit tous les bâtiments avec numéros pairs, le garage souterrain de 454 places, les locaux socio-culturels et la place centrale avec sa fontaine, sont terminés depuis l'automne 1995.

Les immeubles ont été acquis par les partenaires suivants:

- Caisse de pensions du personnel Bobst SA
  - Fondation PRO-HABITAT Lausanne
  - Caisse de pensions de Castolin SA
  - FME (Fondation maisons pour étudiants de l'université de Lausanne et de l'EPFL)
- Les entrées 74-76, encore propriété de la SVLM ont été louées en partie aux

conditions du marché libre. De plus, des appartements ont été vendus en PPE (immeuble P1 et duplex).

La troisième étape est en construction depuis le printemps 1997 et la fin des travaux est programmée pour le printemps 1999 (121 logements).

L'ECA et la SUVA, sont les nouveaux propriétaires d'une soixantaine de logements terminés en 1998, ainsi que la SCHL et la caisse de pension de l'Etat de Vaud.

**COUT INDUIT PAR LE PROJET MARCOLET**

**PLAN DE QUARTIER**

Etape 1	fr. 38'700'000.--
Etape 2	fr. 39'708'000.--
Etape 3	fr. 39'252'000.--
Etape 4	fr. 29'739'000.--
Bâtiments commerciaux	fr. 1'705'000.--

**Total Pré-Fontaine** fr. 149'104'000.--

**Route cantonale RC 82 c** fr. 20'900'000.--

**INVESTISSEMENTS COMMUNAUX**

extension du collège de Marcolet,  
aménagement routier à travers du plan de quartier  
aménagement du carrefour route de la Carrière  
aménagement des locaux socio-culturels de Pré-Fontaine

**Total commune = environ** fr. 43'400'000.--

**TOTAL GENERAL** fr. 213'404'000.--

La quatrième étape, environ 75 logements, seront soumis à l'enquête publique durant le premier trimestre de cette année. Ainsi, le conseil d'administration de la SVLM souhaite terminer le quartier dans un délai de 2-3 ans.

Tous les immeubles affectés au logement répondent aux normes techniques pour l'obtention de l'aide au logement, conduisant à l'exonération des droits de mutations et à l'exemption des émoluments d'inscription au Registre foncier.

Tous les locataires des logements subventionnés doivent répondre aux conditions exigées par la réglementation.

*Roland Willomet*  
Selon notices de la SVLM

*Ci-dessous : plan et coupe, immeuble à cheval sur la RC82c*

**6.0 CALCUL DES LOYERS**  
sans charges pour chauffage et eau chaude  
Participation initiale : canton et tiers

Appart. Pièces	Surf. m2	Loyers mens. bruts yc effort du propriétaire selon pos. 3.1	Participations				Loyers servant de base à l'entrée des locataires		Loyer avec aide fédérale relevée si normes IFD Fr. 50'000.-- respectée + Fr. 2'500.-- par enfants	
			Canton selon pos. 4.1	Loyers mens. "cantonal" selon pos. 5.1	AS I	AS II	AS I	AS II	AS III	AS IV
1	38.04	824.00	229.00	595.00	79.00	158.00	516.00	437.00	437.00	358.00
2	76.90	1'098.00	305.00	793.00	106.00	212.00	687.00	581.00	581.00	475.00
3	77.93	1'373.00	382.00	991.00	132.00	264.00	859.00	727.00	727.00	595.00
3.5	88.34	1'510.00	420.00	1'090.00	145.00	290.00	945.00	800.00	800.00	655.00
4.5	98.28	1'784.00	496.00	1'288.00	172.00		1'116.00		944.00	
<b>86.5</b>	<b>2036.84</b>	<b>436'464.00</b>	<b>121'368.00</b>	<b>315'096.00</b>	<b>42'036.00</b>					

