

Champ-Mogins, Nyon

Autor(en): **Vouga, J.-P.**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **39-40 (1967)**

Heft 2

PDF erstellt am: **13.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-126172>

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.

paru dans le «Bulletin Immobilier» N° 13. Dès lors, si la taxe unitaire est de 400 fr., la taxe afférente à une pièce est de 664 fr. ; en admettant un taux de rendement brut de 7%, l'augmentation annuelle de loyer, pour une pièce, est de 26 fr. 50, soit de 3 fr. 87 par mois.

Si l'on considère non plus une seule pièce, mais un bâtiment, les résultats seront semblables; considérant, en effet, un immeuble d'une longueur de 40 m., comportant huit niveaux, la longueur totale d'étage est donc de 320 m. et la taxe de 128 000 fr. D'autre part, en admettant toujours une profondeur de bâtiment de 15 m., la surface totale de plancher est de 4800 m² et permet donc l'aménagement de 192 pièces de 25 m². Il en résulte que la taxe, par pièce, est de 666 fr. La suite du calcul est identique aux précédents. Pour mettre un peu de clarté dans ces opérations arithmétiques, disons que chaque mètre linéaire de façade représente 15 m² de plancher sous réserve des cas où la profondeur du bâtiment excède la moyenne de 15 m.

Cependant, lorsqu'on évalue l'équité de cette taxe, force est de constater qu'il est injuste que seuls les constructeurs des zones d'expansion aient à payer la taxe d'équipement. On rétorquera que la taxe n'a pas sa raison d'être dans les zones urbaines, ces dernières étant déjà équipées; d'autre part, le prix plus élevé du terrain peut, à la rigueur, laisser entendre que le constructeur paie une sorte de taxe pour l'équipement pré-existant.

Or le mode d'application de la taxe et plus particulièrement la détermination du coût par mètre linéaire de façade préoccupent les constructeurs qui peuvent se demander d'après quels critères la division de l'équipement taxe les constructeurs de 250 à 400 fr. le mètre linéaire de façade. Le critère utilisé est purement géographique: il y a six zones d'expansion; à l'intérieur de chaque zone, il a été établi un prix uniforme par mètre linéaire de façade en tenant compte de la situation de la zone et du montant de la contribution prévue par la loi sur les eaux (contribution de l'ordre de 3 fr. par mètre carré de terrain). Il s'ensuit qu'on obtient les coûts suivants: 1. zone de Meyrin: 400 fr.; 2. zone de Versoix: 330 fr.; 3. zone de Lancy-Onex: 320 fr.; 4. zone de ville rive gauche: 400 fr.; 5. zone de ville rive droite: 270 fr.; 6. zone des Trois-Chênes: 340 fr. On peut s'étonner, au vu de ces chiffres, de voir que le coût à ville rive gauche, zone bourgeoise et aisée, est identique à celui de Meyrin, zone favorable à des constructions à loyer plus modeste. L'explication réside dans le fait qu'à Meyrin, le prix du terrain est sensiblement plus bas que dans les autres zones, permettant ainsi de réaliser une certaine compensation grâce à la taxation maximale.

Il n'y a donc pas de difficulté à établir le barème de taxation et, partant, le constructeur sait d'emblée à quel coût il est soumis. Les facteurs de justification à cette taxe sont d'une part le fait que les terrains non équipés restant à disposition dans les zones franches de taxe sont fort peu nombreux et, d'autre part, le fait que la ville de Genève peut prendre en charge financièrement l'équipement des zones urbaines alors qu'une telle opération est hors de question pour les communes touchées par les zones d'expansion. En dépit de ces arguments, on peut certainement admettre la déception du constructeur tenu, par exemple, de bâtir à l'intérieur de la zone d'expansion, mais à une largeur de rue de la zone franche.

Champ-Mogins, Nyon

par J.-P. Vouga, architecte

Parmi les nombreuses initiatives qui se sont succédé au cours de ces dernières années dans la région lémanique pour chercher à donner une réponse valable au difficile problème du logement, je place en bon rang celle de Champ-Mogins.

Ses promoteurs ont, en effet, adopté une attitude qui mérite d'être soulignée en ce sens qu'ils ont mis en œuvre des moyens originaux pour assurer la qualité à tous les aspects de leur réalisation.

Le choix du terrain, s'il n'est pas entièrement irréprochable puisque à Nyon la vue sur le Léman est un élément non négligeable, est largement racheté par les arbres magnifiques qui le ceinturent et qui le meublent. La pente, relativement forte, est un grand attrait.

Sur ce terrain, un concours a été organisé, ouvert à tous les architectes suisses. A ce propos, je tiens à faire deux remarques:

La première sera de relever l'intérêt extrême d'un tel genre de concours, surtout lorsqu'il est largement ouvert comme ce fut le cas ici. Evidemment, il représente pour les promoteurs un délai supplémentaire en même temps qu'un investissement important. Mais l'avantage d'être en mesure de choisir parmi une cinquantaine de propositions originales celle qui résout le plus clairement le problème posé vaut largement ces sacrifices. Le jury a lui-même éprouvé une réelle satisfaction dans son travail. Les implantations proposées par le lauréat du concours, M. Marc Lasserre, architecte, dans leur grande simplicité ont répondu aux espoirs des architectes aussi bien que des organisateurs. Certes, il a fallu, à l'exécution, apporter de sérieuses altérations à l'idée initiale, ne serait-ce que pour permettre la mise en œuvre des procédés de la préfabrication. L'essentiel n'en subsiste pas moins.

La seconde remarque a trait à l'indice d'utilisation du sol. Peut-être se souvient-on que les bases du concours prévoyaient une occupation de 0,9, c'est-à-dire 900 m² de planchers habitables pour 1000 m² de surface de parcelle. Cet indice est très élevé. Il est significatif que le désir louable des architectes de proposer un ensemble d'une qualité humaine incontestable ait amené bon nombre d'entre eux à diminuer considérablement cet indice et à le ramener à 0,6 environ et c'est un tel projet qui fut choisi. La réalisation qui est présentée aujourd'hui a repris cependant, malheureusement, un indice plus fort.

Il m'est d'ailleurs agréable de souligner d'autres points: Un soin extrême a été apporté par les initiateurs à doter l'ensemble de Champ-Mogins de l'équipement collectif dont tant d'habitations sont dépourvues: Parcs de stationnement pour voitures, garages souterrains, aménagements de jardins, jeux d'enfants, «pataugeoire» sont autant d'efforts méritoires de la part du maître de l'ouvrage et d'attraits pour les futurs locataires.

Enfin, c'est l'expérience courageuse de préfabrication que je désire également souligner. Ayant participé activement aux toutes premières expériences de préfabrication dans ce pays, j'éprouve un plaisir tout particulier à voir les énormes progrès accomplis au cours de la dernière décennie et je ne peux qu'apprécier cette nouvelle et importante réalisation dont la qualité saute aux yeux des moins avertis. Le temps n'est assurément plus très loin où la préfabrication, au lieu d'être associée dans les esprits à l'idée péjorative d'une exécution hâtive, sera au contraire liée au fini le plus soigné.

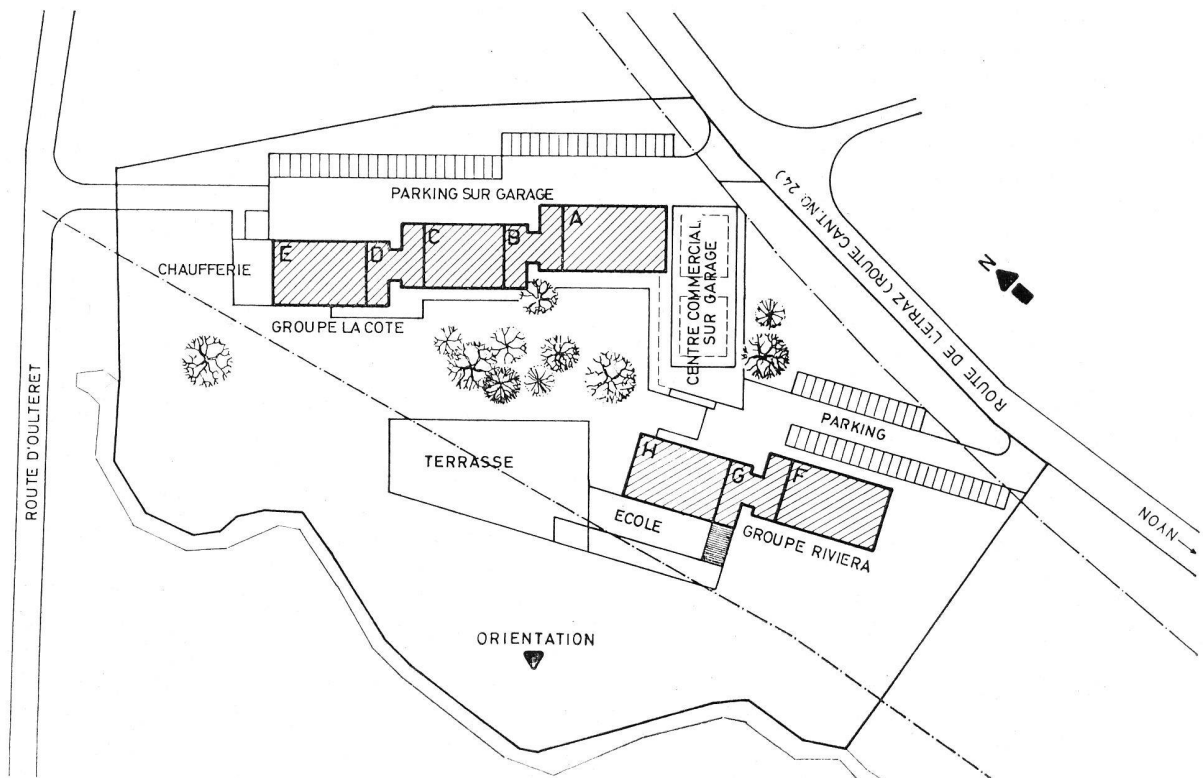
Malheureusement, le tableau de Champ-Mogins ne présente pas uniquement des lumières. Il est marqué par quelques ombres et notamment par les difficultés qu'éprouvent aujourd'hui les constructeurs à louer tous les logements qu'ils ont mis sur le marché à Nyon. Succédant à une pénurie certaine, brusquement de très nombreux projets ont démarré ensemble à Nyon qui se trouve aujourd'hui devant une surabondance de logements ou, plus exactement, devant une offre de logements dont les loyers dépassent les possibilités de ceux qui cherchent à se loger.

Cela pose peut-être le problème d'une meilleure coordination de la construction de la part de l'autorité: Il faut

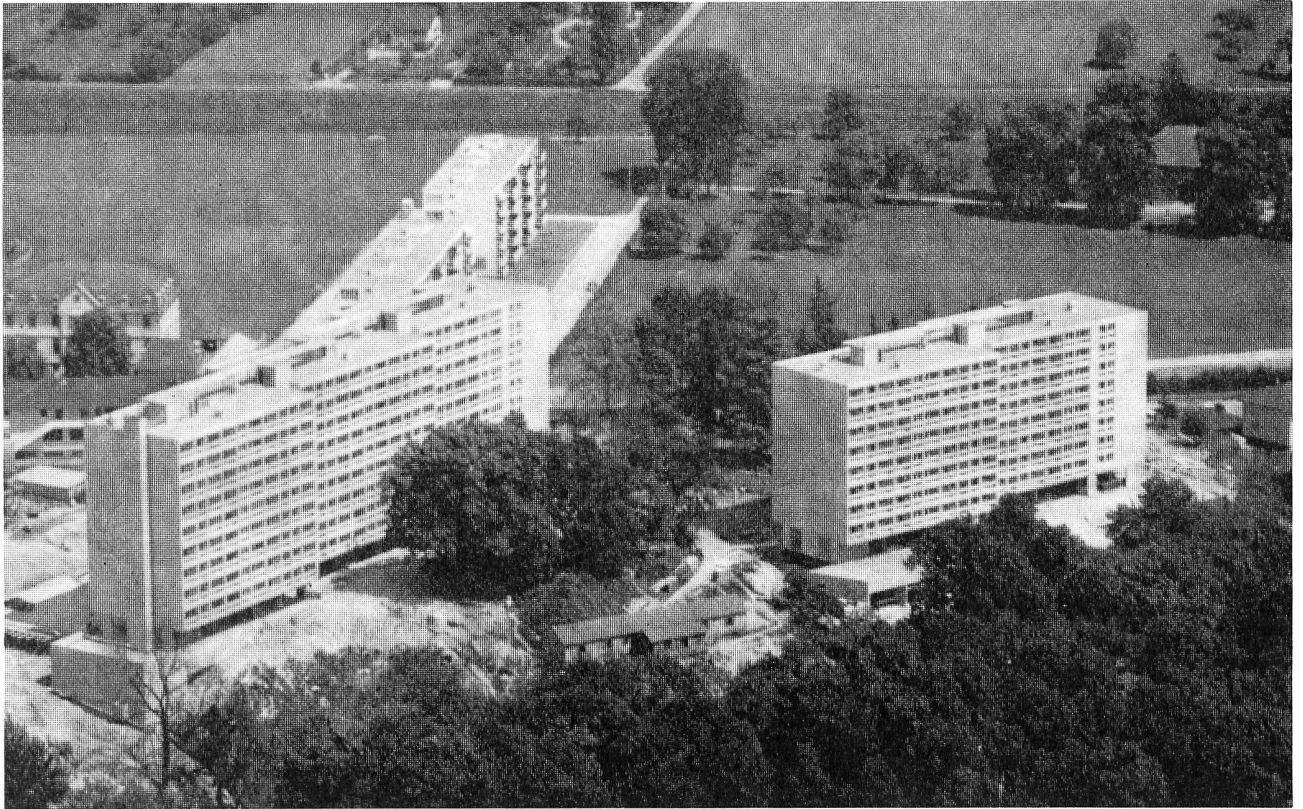
ici être prudent. Une coordination entraînerait alors un contrôle allant bien au-delà des formalités du permis de construire, ce que personne ne souhaite vraiment. Les permis de construire – et même les autorisations spéciales qui furent délivrées en vertu des arrêtés fédéraux – ne donnent en aucune manière à l'autorité la certitude que le projet sera réellement entrepris ni surtout à quel moment. Dès lors, des projets sérieux courraient le risque d'être entravés parce que des autorisations ont été accordées déjà à d'autres qui le sont moins. Cette situation est inextricable. Une action d'information de la part de l'autorité est peut-être concevable. Je doute pour ma part que de tels avertissements seraient pris au sérieux. Quoi qu'il en soit, il faut admettre qu'un problème est posé et qu'il faudrait, pour l'avenir, en chercher la solution.

Je ne crois pas, au demeurant, que la présence à Nyon de logements vacants comporte, à longue échéance, des inconvénients réels. Le développement de Nyon est en route. Il est souhaité aussi bien par les instances communales que cantonales qui voient dans l'affermissement, en cet endroit, d'un centre régional bien équipé, un des moyens d'éviter que des habitations clairsemées ne se construisent partout entre Genève et Lausanne. Elles seraient l'amorce d'une de ces «nébuleuses» que l'on connaît aux Etats-Unis. Il est utile de tout mettre en œuvre pour éviter la menace d'une longue agglomération allant de Genève à Villeneuve. Il est utile aussi de freiner le développement trop exclusif de la région lausannoise et de Genève.

A cet égard, on ne peut donc que se féliciter que ces logements aient été construits à Nyon plutôt qu'à Lausanne et plutôt qu'à Coinsins, à Gingins ou à Perroy.

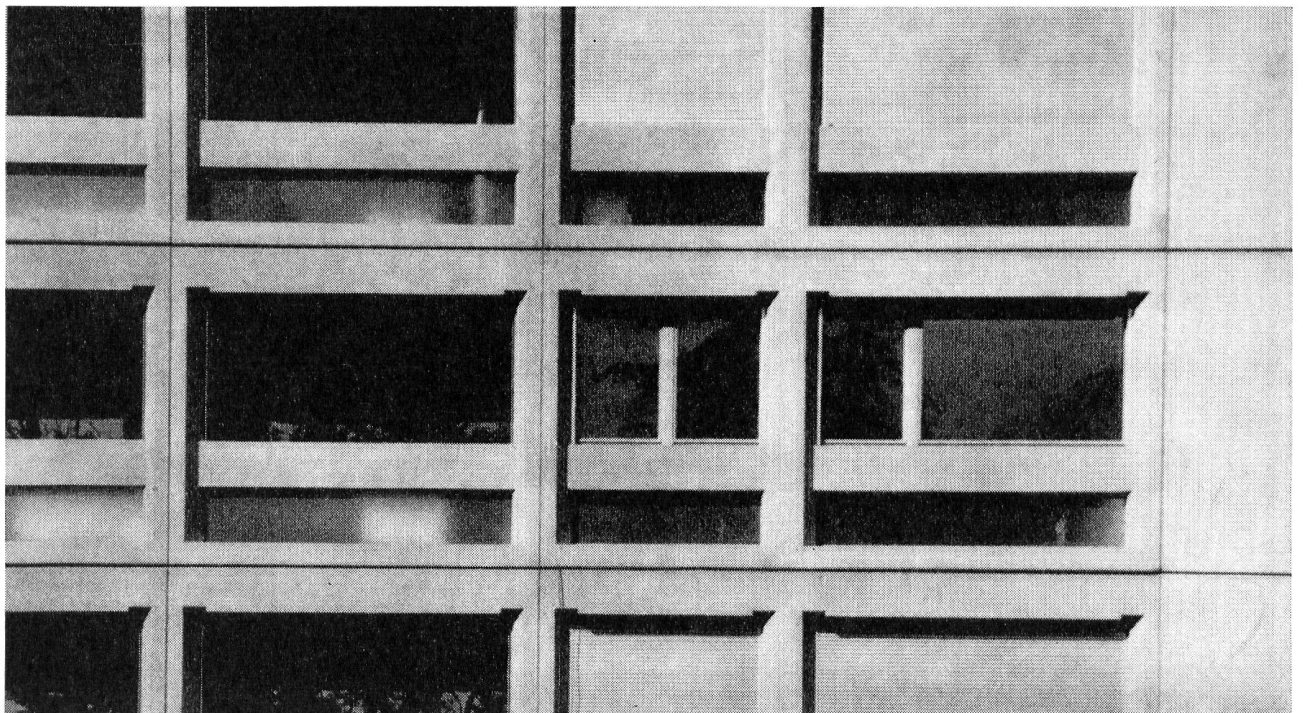


Plan d'ensemble des immeubles «En Champ-Mogins», Nyon.



Nyon, vue aérienne des immeubles,
«En Champ-Mogins».

Détail de la façade préfabriquée.



Un temps d'arrêt se marque. Il en coûtera pour un temps à ceux qui ont construit à Nyon. Mais la situation aura par ailleurs une influence bénéfique sur les prix du sol, sur les loyers et elle calmera les impatiences de ceux qui ont des projets plus ambitieux et surtout plus excentriques. Les réalisations comme celle que ses promoteurs sont aujourd'hui fiers de présenter à la presse et à leurs invités n'en prendront que plus de valeur.

Description des immeubles

Les *rez-de-chaussée* sont constitués de vastes espaces libres permettant la communication entre les immeubles. Les halls d'entrées sont entièrement vitrés, spacieux et soigneusement aménagés. Le sol est revêtu d'ardoise naturelle. Boîtes aux lettres en aluminium. Bacs à fleurs. Local spécial pour poussettes.

Appartements. – Les appartements sont judicieusement disposés. Une grande partie ont la vue sur le lac, tous ont une vue dégagée et imprenable sur le parc. Chacun dispose de grandes armoires. Dans les grands appartements, les sols du living sont en parquet et ceux des chambres en belle matière plastique sur une sous-couche isolante. Dans les petits appartements, les sols sont en tapis collé.

Eclairage en applique, seuls les coins à manger, les entrées ont un éclairage «plafond». Nombreuses prises commandées ou indépendantes dans chaque pièce. Installation de chauffage central moderne par convecteur. Prise téléphone dans la salle de séjour et prise de l'antenne collective radio-TV.

L'isolation phonique a été particulièrement soignée pour permettre à chacun de se reposer en paix. Les dégagements sont vastes. Un grand réduit se trouve encore dans certains appartements de 5 p. 1/2. Fenêtres à double vitrage munies de volets à rouleaux en aluminium ou de stores de toile sur les loggias. Rails à rideaux incorporés dans toutes les chambres.

Élegante porte d'entrée en bois massif spécialement conçue pour éviter la transmission des bruits par joints spéciaux en caoutchouc.

Cuisines. – L'aménagement des cuisines a été confié à deux maisons spécialisées. Les meubles ont été choisis pour le plus grand confort de la maîtresse de maison. Le «bloc» en bois naturel teinté et protégé comprend, en plus des deux plonges en acier inoxydable, de nombreux tiroirs, un système pour sac plastique-poubelle, un grand placard à balais et même une table de préparation avec plot à viande, diverses prises électriques. Raccordements permettant une cuisson au gaz ou à l'électricité. Un frigo de 120 litres dans les plus grands appartements. La cuisinière est à fournir par le locataire. Dans les petits appartements, meubles de cuisine revêtus de «formica» aspect bois, plonge simple, frigo de 70 litres, table de travail.

Salles de bains - W.-C. – Les murs sont revêtus à mi-hauteur de faïence, les sols d'une belle matière plastique sur sous-couche absorbante en matière synthétique, d'en-

retien facile. Baignoire, lavabo en céramique surmonté d'une applique électrique et d'une prise pour rasoir. Possibilité de pose d'un bidet à la demande du locataire. Certains appartements (5 p. 1/2) disposent en plus de la chambre de bains, soit d'une salle d'eau avec douche, soit d'un lavabo double supplémentaire dans le dégagement face à la chambre des enfants. Les W.-C. sont séparés, excepté dans les studios et les 2 pièces. Isolation phonique de la gaine sanitaire en mousse synthétique, injectée.

Un *ascenseur* rapide avec un système de présélection à la descente pour ceux desservant plus de deux appartements par palier.

Un *dévaloir* dissimulé dans une armoire ou dans un local spécial sur chaque étage.

Sauf les studios, tous les appartements disposent au moins d'un *balcon-terrasse* suffisamment spacieux pour le repos ou pour prendre des repas. Stores en toile de couleur.

Quatre-vingt-quatre emplacements de *parking* sont aménagés au sous-sol, double accès et double circulation. Trois boxes de lavage à l'usage des locataires.

Parc. – Un parc de 25 000 m² ombragé, orné de beaux arbres séculaires, agrémenté de pelouses, est à la disposition des locataires et de leurs enfants. Il est aménagé pour le repos et les loisirs des uns et des autres.

On y trouvera:

Des coins tranquilles destinés à la conversation et la lecture.

De nombreux bancs.

Une place de jeux, pour enfants jusqu'à 6-7 ans,

– une «pataugeoire» munie d'un dispositif de purification de l'eau,

– un jeu de sable et de divers engins tels que balançoires, etc.

Un terrain d'aventure pour enfants plus âgés jusqu'à 13-15 ans, spécialement réservé dans la région boisée qui borde le ruisseau, permettra de jouer plus librement.

Centre commercial. – Un magasin d'alimentation et un café tea-room s'installeront dans le Centre commercial qui sera construit entre les groupes d'immeubles, s'inscrivant harmonieusement dans le cadre naturel du parc et s'accordant parfaitement au style architectural de l'ensemble. Ainsi, chacun aura la possibilité de trouver sur place l'essentiel de ce qui lui est nécessaire. Le café tea-room sera un excellent lieu de rencontre et d'échange. Il est, comme le Centre commercial, un moyen de maintenir le contact avec l'extérieur.

Education des jeunes enfants. – Deux classes enfantines (5 à 7 ans) et un jardin d'enfants (3 à 5 ans) seront mis à la disposition des locataires. En outre, une halte-garderie permettra aux mères de famille de confier, à une personne qualifiée et sûre, leurs enfants (dès la naissance jusqu'à 5 ans) lorsqu'elles le désirent: courses en ville et déplacements, visite chez le médecin, maladie, surmenage, etc.

Immeubles «En Champ-Mogins», Nyon

Bureau d'études et direction des travaux : Beric SA, Genève

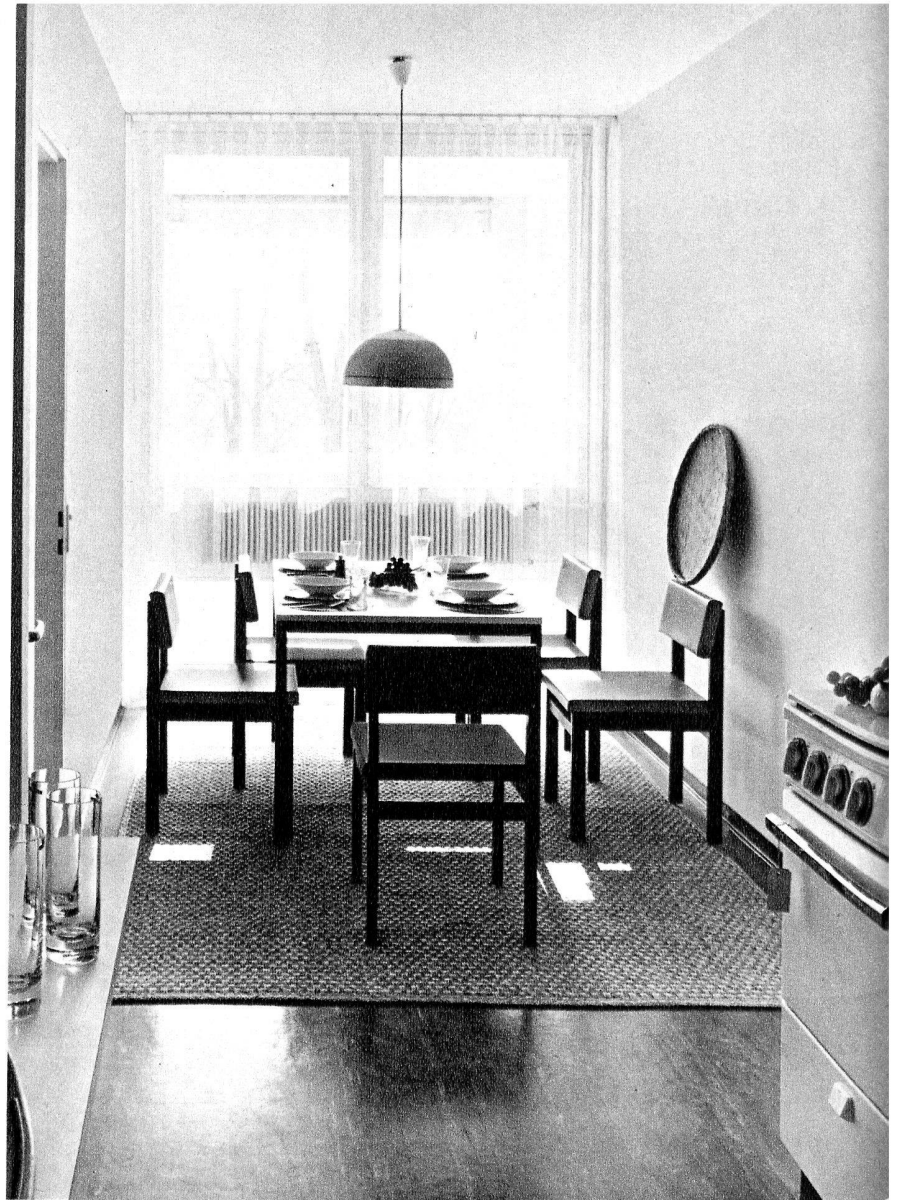
Direction : Gestli SA, Genève

Photos Margareth Siebold, Genève





1



2



3

Immeubles « En Champ-Mogins », Nyon

- 1 Coin à manger, appartements 3 pièces et demie « a » et « b »
- 2 Cuisine, appartements 4 pièces et demie et 3 pièces et demie « c »
- 3 Living, appartements 4 pièces et demie