



C'est le bureau d'architectes parisien AWP qui a remporté le concours pour la création du quartier en 2013. IMAGE DE SYNTHÈSE/AWP

# Un quartier vivant doit naître sur une vaste friche

24H 2015-06-24

**Un nouveau morceau de ville devrait voir le jour, d'ici à 2020, dans le no man's land qui fait face à la briqueterie de Crissier**

**Chloé Banerjee-Din**

Depuis quelques années, ce n'est plus qu'une énorme dalle de béton balayée par le vent. À l'entrée de Crissier, l'esplanade qui s'étale devant la vieille usine à briques va connaître une nouvelle vie. Sous le nom de l'Orée de Crissier, un quartier flambant neuf doit s'y élever dès 2020, si tout va bien. A terme, il pourrait accueillir 1100 habitants et 600 places de travail.

«Nous sommes toujours dans cette phase de développement qui consiste à revaloriser nos friches industrielles.» Le syndic, Michel Tendon, peut même dire que sa commune est en plein dedans. Après le quartier Lentillières Nord en février dernier, autre projet à près de 1000 habitants, c'est au tour de L'Orée d'atteindre le stade de la mise à l'enquête. Cette procédure, lancée récemment et qui court jusqu'au 13 juillet, vise à présenter au public le détail du plan de quartier par une exposition dans les locaux de l'administration communale.

## Le défi de créer de la vie

La construction représente un investissement de 300 millions, porté pour l'instant par un unique acteur. L'entier du terrain appartient en effet à Piazza SA, une filiale de la société qui, en 1958, y a construit la briqueterie. Cette entreprise, Zürcher Ziegeleien, entre-temps devenue Conzzeta AG, a vendu la fabrique en 1996, mais a gardé le reste de la zone industrielle, tombée progressivement en jachère. «Vendre aurait été la solution de facilité», commente l'architecte Paul Rambert, dont la société assure la maîtrise d'ouvrage pour le propriétaire. Lui qui a déjà mis son talent au service de la transformation du Flon semble néanmoins se réjouir de ce défi: «Cet endroit est un vrai no man's land. Quand j'en parle, on me dit qu'il est inconnu au ba-

«Cet endroit est un vrai no man's land. Quand j'en parle, on me dit qu'il est inconnu au bataillon! Il faut vraiment y créer une âme»

**Paul Rambert** Immopoly Sàrl

taillon! Il faut vraiment y créer une âme.»

Pas question de créer une cité-dortoir, en somme. Et pour s'assurer que la vie puisse s'y développer, le plan de quartier impose plusieurs contraintes au propriétaire. La première est d'y construire 65% de logements et 35% de bureaux ou de commerces. Mais il définit aussi les équipements publics à construire. En plus de nombreux espaces verts, il y aura donc une école et des garderies,

## En chiffres

**300 millions de francs** Le coût des travaux prévus pour développer L'Orée de Crissier. Propriétaire du terrain, et pour l'instant unique investisseur, Piazza SA pourrait inviter d'autres acteurs à le rejoindre.

**11,7 millions de francs** La participation du propriétaire aux infrastructures techniques et espaces publics. Celui-ci devra également contribuer aux futurs équipements communautaires, notamment à la construction d'une école et d'aménagements liés aux transports publics.

**400 à 450 logements** La plus grande partie de L'Orée de Crissier sera résidentielle, avec 65% de surfaces dédiées au logement contre 35% aux activités et commerces. Il s'agira essentiellement d'appartements en location (70%). Le reste sera vendu en copropriété (PPE).

**900 places de parc** Les voitures se gareront dans un parking souterrain pour ne pas encombrer les alentours.

qui sont autant d'investissements auxquels le propriétaire devra participer. «On a posé d'entrée de jeu les questions qui font mal» explique le chef de l'Urbanisme de Crissier, Jacques Liaudet. Les négociations autour de ces principes ont en effet commencé dans le cadre d'un accord signé en 2012 déjà par la Commune, le propriétaire et le Canton.

A terme, L'Orée devrait comprendre 400 à 450 logements, la plupart en location. Et s'il y a une chose que le plan de quartier ne fixe pas de manière contraignante, ce sont les loyers. Paul Rambert les annonce néanmoins «abordables», soit 2000 à 2500 francs par mois pour un 4,5 pièces de 100 m<sup>2</sup>. Si la Commune n'a pas eu d'exigences sur ce point, c'est qu'elle est plutôt enclivée à laisser faire la concurrence entre propriétaires présents sur son territoire, explique Jacques Liaudet. Il ajoute qu'elle affiche déjà l'une des plus grandes proportions de logements subventionnés dans le canton, ce que

confirme le Service cantonal des communes et du logement.

Un projet qui met l'accent sur les appartements et des commerces de proximité a tout pour plaire à Crissier. «Nous sommes dans une situation particulière par rapport à d'autres communes, explique Michel Tendon. Nous avons 8500 places de travail pour une population de 8000 personnes.» L'un de ses espoirs est qu'au moins une petite partie des pendulaires travaillant à Crissier sans y vivre choisira de s'installer dans le nouveau quartier. Un des enjeux de la Commune est en effet de désengorger le trafic routier sur son territoire et privilégier les transports publics. Dans son projet, L'Orée de Crissier met ainsi l'accent sur la mobilité douce et inclut, dès 2020, une desserte par une ligne de bus à haut niveau de service passant par Lausanne. Le nouveau quartier devrait néanmoins impliquer le passage de quelque 3400 véhicules supplémentaires par jour dans les environs.

## Transformer un héritage

● L'Orée de Crissier, c'est aussi l'histoire d'un héritage industriel prêt à se transformer en patrimoine immobilier. Dans ce projet, le conseil d'administration de Conzzeta AG est représenté par Jacob Schmidheiny, dont l'arrière-grand-père a fondé la société qui a édifié la briqueterie. «J'ai vu cette fabrique se construire», se souvient ce septuagénaire, évoquant un séjour linguistique qui a fait de lui un Crissirois l'année de ses 14 ans.

Depuis 1996, Conzzeta ne produit plus rien à Crissier et le terrain est devenu progressivement désert. Alors pourquoi investir maintenant? «L'initiative de lancer ce projet ne vient pas seulement de nous. C'est le Canton et la Commune qui ont désigné ce site comme une zone à développer», explique Jacob Schmidheiny. Pour un investissement à 300 millions, il pense bien sûr tenir un produit rentable, non sans relever que dans ce genre de cas, il faut

s'armer d'optimisme. Certaines exigences posées par la Commune pour faire de L'Orée de Crissier un quartier vivant pourraient toutefois se révéler de sérieuses contraintes, selon lui. Ainsi au sujet de la part imposée de 35% de surfaces commercia-

«J'ai vu cette fabrique se construire»

**Jacob Schmidheiny**  
Conzzeta AG

les, il s'interroge: «On peut espérer qu'une grande société occupe une bonne partie des bureaux, et crée un appel pour d'autres entreprises.» Impossible à prévoir! Et de noter que sans une telle base, «il pourrait s'avérer difficile d'attirer des activités et des commerces de proximité». Créer de la vie dans un quartier comme L'Orée de Crissier est pourtant à ce prix.