

# ÉCOQUARTIER



## Partager pour mieux vivre

La naissance, après douze ans de gestation, de l'écoquartier Les Vergers à Meyrin est exemplaire à plusieurs titres. Autant par le rôle volontaire et visionnaire de la commune que par la participation massive des coopératives d'habitation qui vont construire environ la moitié des 1300 logements prévus et dont les concours d'architecture ont fortement mobilisé la créativité des architectes.



Pression démographique et pénurie du logement obligent, tout a commencé à Meyrin en 2001, avec l'identification d'un site d'extension urbaine situé en pleine zone agricole de la commune. Mais comme personne ne déclasse une zone agricole de gaieté de cœur, la municipalité a d'entrée voulu y construire de manière exemplaire un quartier exemplaire, qui apporte une véritable qualité de ville et de vie au Meyrin existant. C'est-à-dire un éco-quartier, un quartier énergétiquement durable, socialement agréable à vivre et économiquement viable. Une trentaine de bâtiments et divers équipements publics vont être construits entre 2014 et 2018, accueillant près de 3000 personnes pour environ 1300 logements, sur une surface brute de plancher de 150 000 m<sup>2</sup> environ.

## **Volonté politique...**

«Dès l'élaboration du plan localisé de quartier, la commune a tenu à jouer un rôle majeur dans la conception et la construction de ce nouveau quartier, en pilotant une démarche qui se voulait d'emblée participative», explique Pierre-Alain Tschudi, conseiller administratif de la ville de Meyrin, en charge de l'urbanisme. Et c'est en définitive là déjà que se manifeste toute l'ingéniosité politique du projet, puisque les autorités publiques ont avalisé un projet de développement urbain durable plutôt qu'un simple déclassement de zone agricole.

La volonté politique clairement affichée, pour une fois tant au niveau cantonal que communal, les bases étaient posées pour se lancer dans un projet ambitieux qui fasse la fierté des Meyrinois et des futurs habitants. «On voulait non seulement construire un quartier exemplaire au niveau architectural, énergétique et technique, mais encore un quartier que les habitants puissent vraiment s'approprier, un quartier vivant qui ait une âme», souligne Pierre-Alain Tschudi. C'est d'ailleurs ce qui a motivé en partie la commune à octroyer les droits à bâtir communaux à des coopératives d'habitation qui ont répondu aux exigences du cahier des charges de l'appel à projets pour l'octroi des droits de superficie. «Nous avons aussi proposé de mettre les terrains communaux en droit de superficie à des coopératives d'habitation pour pouvoir créer du logement à loyers abordables et garantir une vraie mixité sociale du quartier. Et si nous n'avons pas tout octroyé à la seule Fondation Nouveau Meyrin, dont la liste d'attente de Meyrinois en quête de logement aurait suffi à elle seule pour louer les quelque 600 logements d'utilité publique prévus, c'est pour garantir la plus grande diversité tant architecturale que sociale et générationnelle possible. Et qui plus est, bénéficier ainsi de l'expérience des coopératives.

## **... et politique foncière proactive**

Sur la zone agricole déclassée, la commune possède la moitié des terrains, l'autre moitié appartenant à six propriétaires privés. Afin d'éviter de construire deux ghettos qui s'ignorent dans un même quartier, la localisation des droits à bâtir a été judicieusement redistribuée. Les immeubles des coopératives d'habitation s'entremêlent ainsi avec ceux des promoteurs privés, garantissant une bonne répartition de la mixité sociale à travers l'ensemble du quartier (voir le plan). «Du coup, on est tous liés et on est bien forcés de s'entendre sur les questions des aménagements extérieurs, des trois parkings souterrains et

*Entourant la maquette du futur écoquartier Les Vergers, de gauche à droite: Sébastien Blondet (chef de projet génie civil, service de l'Urbanisme), Olivier Morand (responsable du service de l'Urbanisme), Pierre-Alain Tschudi (conseiller administratif, ville de Meyrin) et Philippe Maag (ingénieur communal, chef de projet Vergers, service de l'Urbanisme). © PC/2014*

des commerces. Cela demande une énergie folle, mais en fin de compte, on arrive à un résultat relativement bien équilibré», sourit Pierre-Alain Tschudi.

### Un projet participatif

La commune de Meyrin se trouve donc prise en sandwich entre les intérêts des propriétaires privés et des coopératives d'habitation, mais dans une position stratégique qui lui permet de piloter l'ensemble du processus pour le plus grand bénéfice commun. Pour ce faire, elle a mis en place une foultitude de groupes de travail et autres commissions internes à l'administration communale, qui garantissent non seulement une véritable participation de tous les acteurs, mais qui permettent également de sauvegarder au mieux la volonté d'exemplarité du projet global. Un bref coup d'œil sur les nombreuses instances participatives communales et autres partenaires du projet en dévoile l'abysmale complexité. Pierre-Alain Tschudi nous en a livré in situ et non sans malice une énumération quasi rabelaisienne et pourtant non exhaustive, dont je vous fais grâce. Sachez simplement que quasi tous les services communaux de Meyrin sont impliqués de près ou de loin dans le projet, le service d'urbanisme, des travaux publics et de l'énergie n'étant que la pointe de l'iceberg.

Il reste que la substantifique moëlle de la nature d'un projet participatif, ce n'est pas de faire un projet pour les autres, mais avec les autres. «Le projet des Vergers ne concerne pas seulement les bâtisseurs ou les futurs habitants du quartier, mais bien toute la population de Meyrin.



Pierre-Alain Tschudi en pleine interview. ©PC/2014



Petit tour sur le chantier. ©PC/2014

Comme nous voulons que ce nouveau quartier s'intègre dans la ville existante et aie des liens avec tous les résidents de la commune, il est donc légitime et logique de les impliquer, indépendamment du fait qu'ils iront y vivre ou non.» L'intégration du nouveau quartier passe donc par une bonne anticipation d'un lien avec le reste de la ville, et dans cette optique, les rez-de-chaussée des immeubles des Vergers, dévolus aux activités associatives, artisanales et commerciales, joueront un rôle très important. L'idée étant que ces activités ne répondent pas uniquement aux seules activités d'autosuffisance et de services de proximité du quartier, mais y attirent tous les Meyrinois, histoire de brasser une bonne partie des 22 000 habitants avec les 3000 nouveaux attendus.

Bon. Les gens sont appelés à participer, cogiter, échanger et c'est tant mieux. Mais in fine, c'est le parlement communal qui vote les crédits. C'est pourquoi, en ce qui concerne les gros investissements, la participation relève plus du consultatif que du décisionnel. Elle devient toutefois beaucoup plus concrète avec les coopératives d'habitation, dont les sociétaires ont voix au chapitre même au niveau décisionnel, en dernier lieu lors des assemblées générales.

### Deux outils pour ne pas perdre le nord

Pour garder le cap dans ce vaste chantier, la commune s'est dotée de deux outils (en plus du plan localisé de quartier qui fixait un certain nombre d'objectifs): une charte éco-

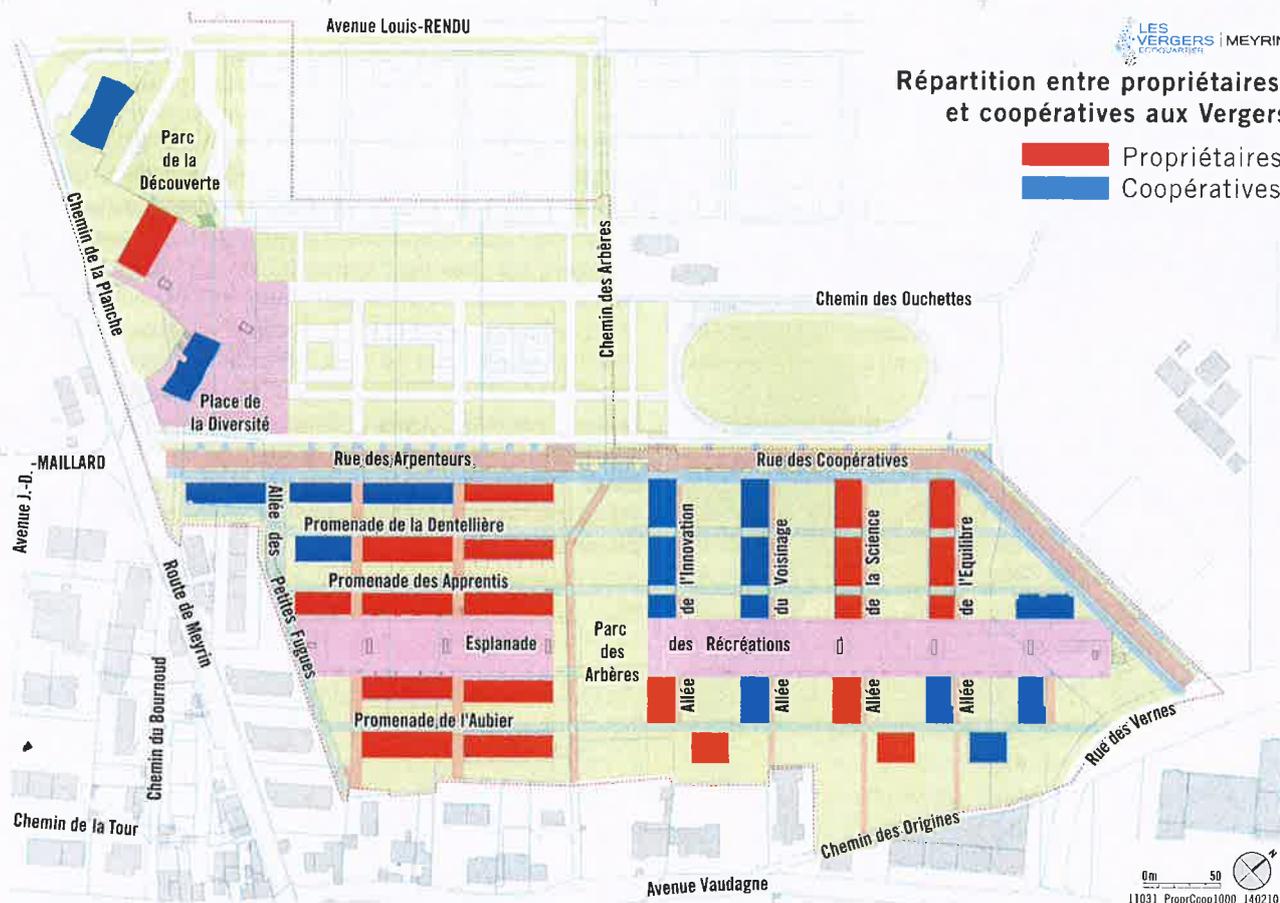
# ÉCOQUARTIER LES VERGERS

HABITATION MARS 2014

LES VERGERS | MEYRIN

## Répartition entre propriétaires et coopératives aux Vergers

Propriétaires  
Coopératives



Plan du futur quartier, avec les immeubles des coopératives en bleu et les privés en orange, dans une intrication voulue par la commune afin de favoriser mixité sociale et fonctionnelle.

quartier et un outil d'évaluation qui s'appelle «Quartier durable by SMEO». La charte, c'est un idéal, c'est un outil de référence qui sert avant tout à créer et maintenir une unité autour du projet en définissant un certain nombre d'objectifs à atteindre et auxquels tous les acteurs doivent adhérer un tantinet – à défaut de la signer. Quant au «Quartier durable by SMEO», c'est un outil qui permet de déceler les points forts et les points faibles du projet, et qui émet des recommandations pour corriger le tir. «Le projet d'éco-quartier des Vergers était généralement bien noté, hormis sur quelques points qui toutefois nous sont imposés par la législation cantonale. Par exemple, le ratio de stationnements est fixé à une place par logement par la législation. Après de longues négociations entre la commune et l'Etat, celui-ci a heureusement pu être baissé à 0,8 place par logement. Un ratio jugé encore trop élevé par SMEO», ajoute Pierre-Alain Tschudi.

### Equipements publics et aménagements extérieurs

En plus des 1300 logements prévus, la ville de Meyrin a prévu toute une série d'équipements publics, dont un

groupe scolaire, avec salle de gymnastique et locaux parascolaires, ainsi qu'une crèche, des places de jeux, un local pour les aînés et des salles de réunion pour des associations. Etant donné que le quartier aura un visage très diversifié du point de vue architectural, un soin tout particulier a été accordé aux aménagements des espaces publics qui doivent non seulement donner une image unifiée du quartier, mais laisser des espaces libres que les usagers vont pouvoir s'approprier, contribuant ainsi également à l'aménagement du quartier en fonction des besoins du moment.

### Concept énergétique et mobilité

L'ensemble du quartier sera labellisé Minergie-A, ce qui veut dire que les immeubles produiront l'énergie qu'ils consomment pour leurs besoins en eau chaude et de chauffage. Pour y parvenir, cette eau, pompée dans le Rhône et transitant par une conduite existante, sera réchauffée une première fois en refroidissant des installations dans la Zimeya (Zone industrielle de Meyrin Satigny) puis une deuxième fois par des pompes à chaleur et des panneaux photovoltaïques en toiture. Enfin, avant de

rejoindre le Rhône, cette eau sera encore revalorisée trois fois dans la zone sportive (arrosage, préchauffage de l'eau de la piscine avoisinante, refroidissement de la patinoire).

Quant à la mobilité, elle sera douce dans l'ensemble du quartier, dont les voitures ont été bannies, planquées dans trois parkings souterrains et quelques rares places de parc en surface aux abords du quartier. 750 places de parc à vélos en surface inciteront les habitants à se balader plus souvent qu'à leur tour avec la petite reine et trois arrêts de trams feront la joie des aficionados des transports publics, en reliant Les Vergers en un quart d'heure au centre de Genève.

#### La plus-value des coopératives d'habitation

En remettant quasi la moitié de la surface du terrain en droit de superficie à des coopératives d'habitation, la commune de Meyrin a donné un signal clair et fort en matière de développement urbain durable, non seulement par les contraintes énergétiques imposées (Minergie-A),

mais également et surtout par la volonté de favoriser la mixité sociale et d'usage à l'échelle d'un quartier. Comme le souligne l'architecte Didier Challand (voir p. 31), «par rapport aux projets immobiliers traditionnels, le projet des Vergers offre une plus-value énorme en termes de vie sociale pour un quartier. Une plus-value que l'on doit notamment aux coopératives d'habitation qui participent au projet, qui cherchent depuis toujours à répondre à des aspirations différentes au sein d'une communauté d'habitants, introduisant par là une forme de mixité sociale et une mixité de formes de vie à l'intérieur d'un groupe.» Une contribution que la commune de Meyrin a parfaitement reconnue et mise en valeur de façon exemplaire.

L'excellent site web de la commune, spécialement dédié au projet, vous dévoilera tous les secrets et méandres de ce splendide projet: [www.lesvergers-meyrin.ch/ecoquartier](http://www.lesvergers-meyrin.ch/ecoquartier)

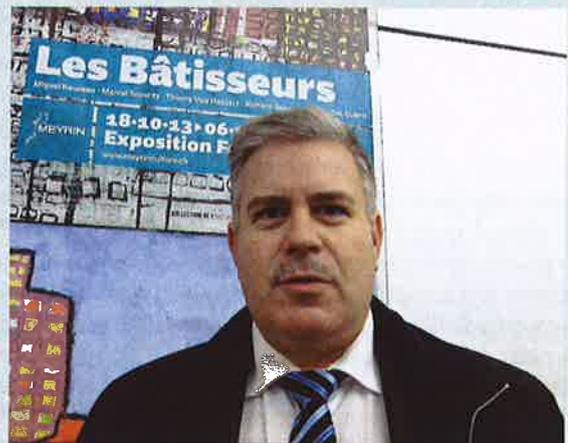
Patrick Cléménçon

#### Une tour de 11 étages pour Les Ailes

Pris sur le vif par *Habitation*, le 28 novembre 2013, au Patio Forum Meyrin, lors du vernissage de l'exposition présentant les lauréats des concours organisés par les coopératives d'habitation participant au projet d'écoquartier Les Vergers, Christian Müller, directeur de la coopérative Les Ailes, témoigne.

«Notre coopérative a été choisie pour construire une tour de 11 étages. Divers types d'appartements assureront une grande mixité sociale de nos locataires, le socle du rez-de-chaussée étant dévolu à des activités commerciales et artisanales, dont très probablement une COOP. Si la commune a choisi de nous confier la construction de l'une des trois tours du futur quartier, c'est sans doute grâce à notre longue expérience en tant que bâtisseurs.

«La démarche participative imposée par la commune de Meyrin a constitué un nouveau challenge pour notre coopérative. On a tous dû se mettre autour d'une table pour penser et concevoir un écoquartier, sous la houlette de la commune, ce qui a donné lieu à énormément de séances de travail, que ce soit pour discuter des aménagements extérieurs ou des différentes commercialisations des rez-de-chaussée. Ce côté participatif était nouveau pour notre coopérative. Souvent on construisait des logements avec des locataires qui venaient après coup s'y loger, alors que là, nous avons tenté de trouver de nouveaux sociétaires en les invitant à participer au processus de création de la vie et des aménagements bordant leurs logements dans le futur quartier. Avant de déposer notre demande de construire en 2014, nous allons encore peaufiner nos plans et aménagements, notamment en ce qui concerne les appartements protégés, que nous concevons en partenariat avec des institutions concernées. Les premiers habitants devraient pouvoir emménager dans le courant de 2018.» **PC**



Vidéo complète et autres clips sous [www.armoup.ch](http://www.armoup.ch)