

Ménage à trois à Genève

Autor(en): **Borcard, Vincent**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **82 (2010)**

Heft 3

PDF erstellt am: **27.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-145030>

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.

Ménage à trois à Genève

L'éco-quartier de la Jonction proposera entre 250 et 300 logements dès 2014. Mi 2010, les deux coopératives et la fondation concernée évoquent leur collaboration, et leur approche de la dimension participative attendue des promoteurs d'un éco-quartier.

Au centre de Genève, la dépollution en cours d'un site de 260 hectares dans le quartier de la Jonction précédera la création d'un éco-quartier de 250 à 300 logements. La construction de très important projet a été attribuée à la Fondation de la Ville de Genève, à la Coopérative CODHA et à celle de la rue des Rois. Selon l'agenda, le chantier pourrait démarrer en 2012, pour des premiers emménagements en 2014. Les trois promoteurs collaborent depuis près de deux ans sur ce projet. Cet été, ils travaillaient à la finalisation du plan localisé de quartier.

Ces trois partenaires ont la particularité de présenter des profils et des cultures très variés. La Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS) a pour mission de réaliser des logements bon marché, la CODHA est une coopérative participative qui privilégie une haute qualité environnementale, la coopérative des Rois, pour sa part, s'est associée aux services d'une société immobilière, la Société Privée de Gérance (SPG), qu'elle a mandatée pour mener son projet. Le choix de la FVGLS tient de l'évidence, la Ville de Genève étant propriétaire d'une partie des terrains. Celui de la CODHA découle en partie de son intérêt précoce pour construire sur ce site – dès 2003. La Coopérative des Rois met en avant la connaissance du quartier, avec une implantation remontant à 1970. «Les membres souhaitent pouvoir faire construire un deuxième immeuble, afin de permettre à leurs enfants de s'installer dans le quartier, et de faciliter ainsi le contact et l'entraide entre les générations», explique Dominique Bakis-Métoudi, directrice d'Asset Development, qui pilote ce dossier pour la SPG. Elle précise aussi que l'expérience de la SPG en



Après de très importants travaux de dépollution, le site de la Jonction accueillera un éco-quartier de 260 hectares. Le projet primé accorde une grande importance à la mobilité douce et favorise la mixité des activités.

matière de grands concours d'architecture a pu jouer en faveur de cette candidature.

Une démarche concertée

Mais comment l'association de la carpe, du lapin et – disons – de la mouette fonctionne-t-elle? «Notre collaboration est à l'image du futur quartier», lance joliment Dominique Bakis-Métoudi. «Nous avons des points de vue différents, mais nous arrivons à trouver des compromis.» «Il n'est jamais facile de construire à plusieurs, mais nous tirons tous à la même corde», confirme Eric Rossiaud, président de la CODHA. «Dès le concours d'architecture, il était prévu d'avoir une démarche concertée. Quand nous parlons avec les ingénieurs et les architectes, il est important de le faire d'une seule voix», détaille Miltos Thomades, architecte à la FVGLS. La construction de trois immeubles se fera simultanément avec

la même direction architecturale et la même direction des travaux. Mais Asset Development se laisse la possibilité de réaliser ses travaux en entreprise générale. «Au stade actuel du projet, je ne ferme pas cette porte, confirme Dominique Bakis-Métoudi. Le projet est important, et nous ignorons encore son prix. Comme les coopératives n'ont que très peu de fonds propres, il n'est pas possible de prendre le moindre risque budgétaire. Je ne veux pas faire courir ce risque à mon mandataire. Par rapport à cela, le recours à une entreprise générale permet d'adjuger les travaux à forfait ou à prix plafond. C'est une garantie qu'apprécient aussi les banques. Mais cela ne reste encore qu'une solution parmi d'autres.» Première dissension? Eric Rossiaud confirme. «Nous ne préconisons pas cette solution. On perdrait un peu sur les économies d'échelle. Et avec une entreprise générale, il est très difficile

d'être sûr que dans le prix forfaitaire, la qualité des matériaux corresponde aux qualités environnementales exigées.»

Démarches participatives

En attendant, les trois partenaires découvrent les joies de l'éco-quartier. La FVGLS et la coopérative de la rue des Rois doivent construire Minergie, la CODHA vise Minergie Plus, et même peut-être Minergie Plus Eco. D'autres composantes du concept de développement durable sont déjà à l'honneur, notamment la dimension sociale et participative. Cette approche est dans la nature, dans l'ADN de la CODHA. En septembre une association des futurs probables et éventuels habitants de l'immeuble sera créée. Elle suivra le projet jusqu'à son aboutissement. Début juin, 300 membres ont assisté à une première présentation. «De par notre système participatif, nous attendons des architectes qu'ils soient à l'écoute des suggestions et décisions de la coopérative et des futurs habitants. Tout n'est pas possible, mais nous leur demandons par exemple de proposer deux ou trois typologies d'aménagement», explique Eric Rossiaud, président de la CODHA. Cette collaboration, et la souplesse qu'elle implique, est primordiale à ses yeux. Par le passé, il est arrivé à la CODHA de se séparer, en cours de projet, d'architectes qui refusaient d'appliquer cette règle.

Une telle démarche est, a priori, étrangère à la FVGLS. «Notre raison d'être est de construire des logements bon marché à l'attention d'une population souvent fragilisée qui en a un besoin urgent. Le processus participatif comme celui de la CODHA est adapté à des gens qui ont un projet. Notre locataire type ne se projette pas autant dans l'avenir», explique Miltos Thomaïdes. «Pour autant, nous n'excluons pas de proposer à des locataires représentatifs d'accompagner le processus d'évaluation du projet. Mais comment? Nous y réfléchissons.»

Cette dimension a en revanche été prise en compte par la Coopérative de la rue des Rois. Dominique Bakis-



Les trois promoteurs construiront chacun un immeuble. Sur le plan, en haut celui de la CODHA, au centre celui de la Coopérative de la rue des Rois, en bas celui de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS).

Métoudi: «Un comité doit se réunir une première fois en septembre. Il sera composé de représentants de la coopérative, et assez rapidement de personnes qui ont manifesté un intérêt pour le futur immeuble. Le but n'est pas de parler des matériaux ou de la couleur des murs, mais plutôt d'amélioration de la qualité de vie. Déjà le souhait de pouvoir offrir une buanderie au rez-de-chaussée a été formulé.»

Appel (public) à projets

Mais sur le plan «participatif», l'initiative la plus spectaculaire a été le lancement, le 30 juillet, d'un «appel à projets» pour l'attribution des 5000 m² de surface en rez-de-chaussée. Pour dynamiser le quartier, il a été décidé de réserver ces espaces aux commerces, aux associations, aux artisans, aux artistes. Les trois maîtres d'ouvrage mettent ainsi

conjointement les rez de leurs futurs immeubles dans la corbeille de la mariée. Eric Rossiaud: «Nous espérons pouvoir donner suite à des projets très hétérogènes, mais tout reste ouvert. En lançant ce processus assez tôt – date limite pour la restitution des dossiers: 30 septembre 2010 – les promoteurs se donnent les moyens de préparer les espaces en conséquence. Nous donnons ainsi le temps aux acteurs des milieux artistiques de trouver des sponsors. Il a en effet été décidé de louer les surfaces à leur prix réel.» Ces dernières années, le terrain accueillait sur l'espace dit Artamis des ateliers d'artistes, des salles de spectacles, et même un théâtre. Tous veulent laisser la porte ouverte à de telles activités. Les premiers plans incorporent d'ailleurs une grande salle à l'immeuble de la FVGLS.

Texte: **Vincent Borcard**

Trois immeubles comme «frères et sœurs»

L'éco-quartier de la Jonction prévoit la construction de 250 à 300 logements sur au moins 27 000 m² de surface de plancher. Vainqueur du concours d'architecture, le projet Social Loft du bureau lausannois Dreier Frenzel Architecture & Communication préconise la construction de trois immeubles, un par promoteur. «Ils seront comme des frères et sœurs», commente Yves Dreier. Un air de famille, mais chacun son caractère. Selon le cahier des charges, la FVGLS doit construire des logements LUP – HBM dont le loyer annuel maximum visé est de 3450 francs par pièce et par an, après déduction de la subvention HBM. Les deux autres promoteurs doivent chacun construire une moitié de logement LUP – HM – max. visé 4650 francs – pour moitié des logements en loyers libres. Les partenaires travaillant encore sur le PLQ au moment où ce magazine était imprimé, il ne nous est pas possible de préciser ici les surfaces et le nombre d'appartements, et périlleux de faire une analyse du site.

Tout au plus peut-on préciser que l'immeuble rue des Rois, de quatre étages sur rez, plus un double attique, s'organisera autour de trois cours végétalisées. Celui de la CODHA prend la forme d'un immeuble de 10 étages sur rez. Celui de la FVGLS, de 5 étages sur rez, est disposé autour d'une grande cour bordée de coursives. Le projet primé Dreier Frenzel propose par ailleurs trois espaces de rencontre sur le site, un biotope et un préau. Dans son rapport, le jury écrit avoir «particulièrement apprécié l'attention portée à la mixité des activités et la grande fluidité entre les espaces intérieurs et extérieurs». Eco-quartier oblige, la circulation motorisée sur le site sera limitée aux véhicules d'intervention et de secours, et une intention toute particulière sera accordée à la mobilité douce. Sur le plan de l'énergie, les Services industriels de Genève ont prévu de chauffer l'ensemble avec un système de pompes à chaleur alimentées par l'eau d'une importante conduite d'eau usée – les égouts – qui circule sous le site. Il s'agira d'une première genevoise, mais de tels systèmes de valorisation de «l'or brun» ont déjà été réalisés à Zurich. VB

PUBLICITÉ

Chauffage – Ventilation – Climatisation



Réalisations tous systèmes
Entretien – Dépannage
Télécontrôle – Télésurveillance
Télégestion d'installations

1004 Lausanne
Avenue d'Echallens 123
Tél. 021 625 74 26
Fax 021 625 81 51
E-mail : secret@chevalley-sa.ch

MIAUTON

ACIERS - TECHNIQUE DU BATIMENT - OUTILLAGE - VISSERIE
PLANS DE FERMETURE PARTENAIRE SEA - KABA

J & A GLASSON SA
Rue des Usiniers 3
Case Postale 379
CH - 1630 Bulle 1

Tél. 026 919 77 21

Fax 026 919 77 60

www.glasson-acier.ch

contact@glasson-acier.ch