

« *Un logement pour tous* »

Place de la Diversité 1-3-5 à Meyrin/Genève
Mixité typologique et intergénérationnelle



Réalisation : 2017-2018

Préambule

En mars 2012 la Commune de Meyrin lançait un appel à candidatures destiné à mettre au bénéfice de coopératives les droits à bâtir résultant de la part de terrains communaux (46%) présents dans le nouveau PLQ de l'éco-quartier des Vergers à Meyrin.

En octobre de la même année, elle attribuait ces mêmes droits à 7 coopératives ainsi qu'à une fondation communale.

C'est dans ce cadre que la Société Coopérative d'Habitation Les Ailes a été désignée par la Commune de Meyrin pour la réalisation du bâtiment-tour désigné « C3 » dans le PLQ N° 29674.

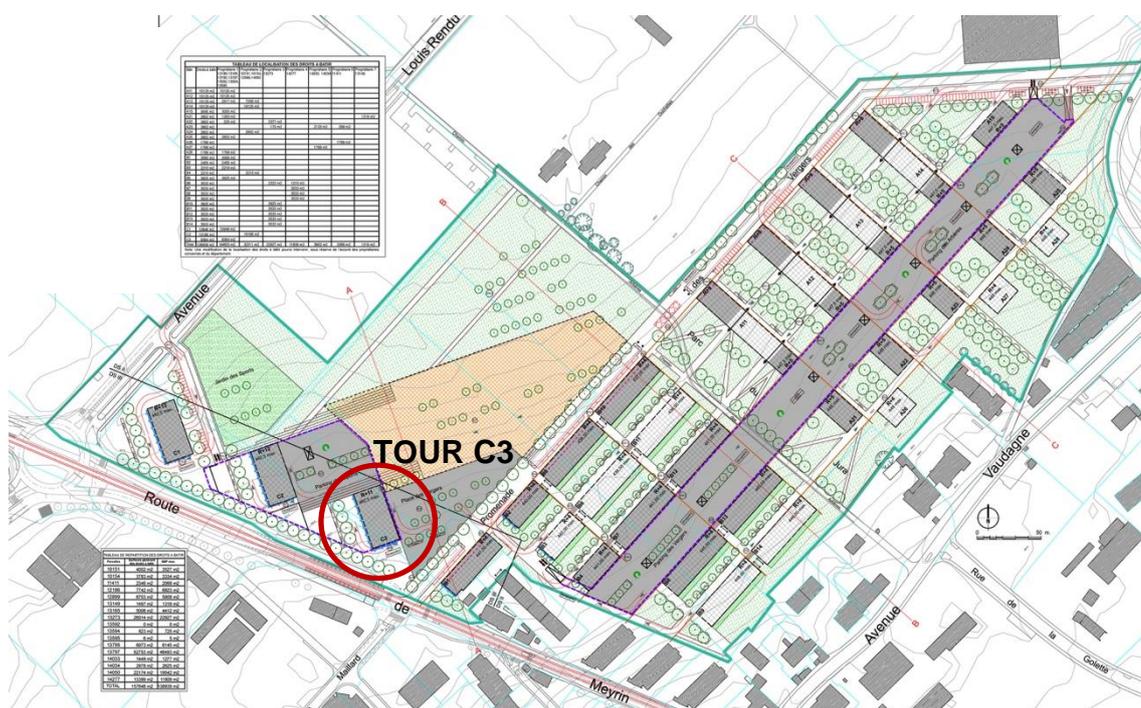
Situation



Exigences

Le PLQ « Les Vergers », prévoyant une surface brute de plancher globale d'environ 139'000 m², accueille quelques 1'000 logements répartis dans trois quartiers (« Arbères », « Sports » et « Vergers »). Trente bâtiments de gabarits variés composent ce nouveau quartier qui veut faire la part belle au développement durable.

Plan général du PLQ Les Vergers – périmètre de 16 hectares



Une proportion importante des rez-de-chaussée des immeubles est réservée aux activités et aux services de proximité qui occupent également la moitié des immeubles du quartier des Sports situé à proximité de la route de Meyrin.

La « tour C3 » attribuée à la Société coopérative Les Ailes est située dans le périmètre « Sports ». Il s'agit d'un bâtiment de gabarit R+11.

Le quartier des Vergers comprend trois parkings souterrains destinés aux logements et aux activités de l'ensemble du site.

Les places de stationnement sont en partie mutualisées et réalisées sous les esplanades et non pas sous chaque immeuble. Cet aménagement particulier s'inscrit dans un processus de développement durable, cherchant à favoriser la vie sociale par la position des accès aux parkings en lien avec les espaces publics et les activités du quartier, mettant l'accent sur l'accessibilité aux transports collectifs et aux places de stationnement. Parallèlement, il réduit le nombre de rampes d'accès aux parkings, en limitant les impacts visuels et les nuisances.

Les places sont proposées selon un concept innovant de mutualisation entre habitants et visiteurs des Vergers, le ratio place/logement passant de 1,0 à 0,6 pour les coopératives.

Plus de 1'000 places pour vélos sont réalisées, dont au moins la moitié en surface.

3 parkings mutualisés



Architecture

Un mandat d'études parallèles (MEP) a été organisé par notre Société Coopérative, invitant 3 bureaux d'architectes à réfléchir à la possible configuration d'un immeuble voulu mixte, devant comprendre aux côtés de nos habituels logements, des activités, des surfaces commerciales ainsi que des logements spécifiques IEPA. Le lauréat désigné par le jury est le bureau d'architectes Aeby Perneger & Associés SA.

Dans le contexte décrit ci-dessus, le maître d'ouvrage a pu réaliser une opération de qualité, avec des appartements confortables et à des loyers abordables, en apportant une mixité fonctionnelle, sociale et générationnelle au quartier, proposant aux côtés d'activités variées, des logements de tailles et typologies diversifiées, susceptibles d'attirer différents types de ménages. Ainsi, les logements réalisés vont du 3 pièces (cuisine comprise) au 6 pièces ; l'objectif visé ayant été d'intéresser et d'intégrer les modes de vie les plus divers et leurs possibles évolutions.

Le projet lauréat se soucie également de l'image et de l'identité du bâtiment dans son nouveau contexte. La proposition a été appréciée par le traitement de la volumétrie « en plissé », cherchant pour les logements des orientations et vues variées, permettant une distinction subtile des contenus par niveaux, générant des profondeurs et jeux d'ombres variés en façade. Sont également appréciés la claire distinction, par niveaux et par orientation, des divers accès au bâtiment, différenciation accompagnée en rez inférieur de la légère inflexion du socle qui souligne l'ouverture du bâtiment en direction de la zone sportive.

Aux niveaux supérieurs on bénéficie d'un apport de lumière naturelle sur des paliers d'étages judicieusement traversants.



Au lever du jour



En relation avec le grand paysage



Une chambre orientée « Jura »



Vues et lumière : des circulations en contact avec le grand paysage.



Cuisines équipées, four, frigo, congélateur et lave-vaisselle

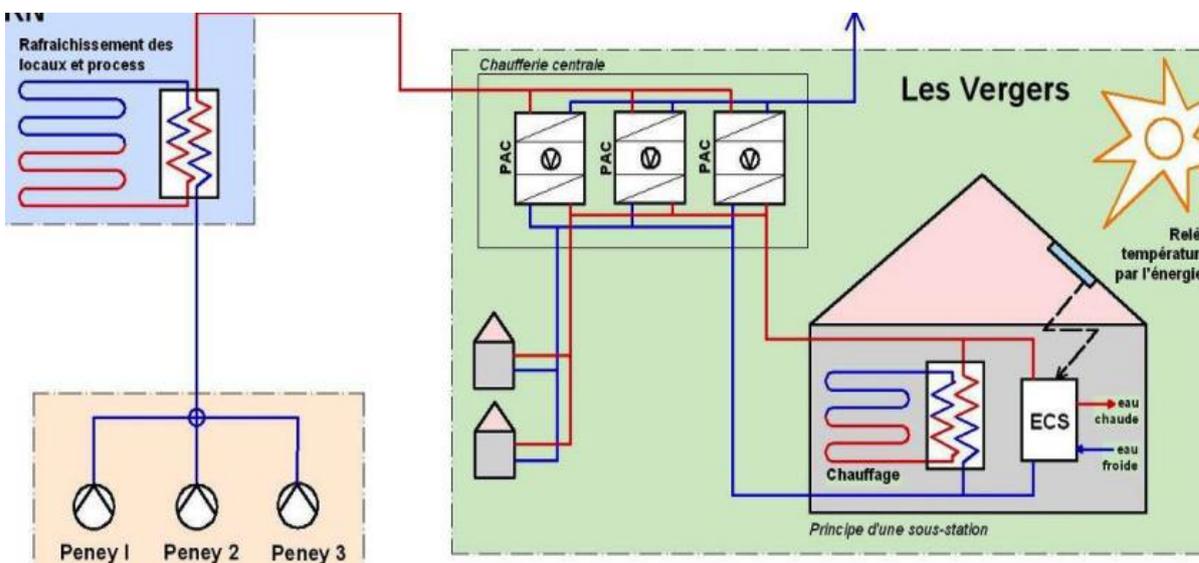


Concept énergétique

Le concept énergétique a été dicté par la Commune et retranscrit dans le PLQ prévoyant des bâtiments respectant la norme Minergie A. Pour notre tour C3 nous avons poussé l'exigence à Minergie A+P .

Le fournisseur d'énergie est les SIG assurant le raccordement des réseaux de distribution des fluides pour ce nouveau quartier, en fournissant, distribuant et garantissant une chaleur dont l'origine est au minimum à 75% renouvelable.

La solution retenue pour le chauffage des bâtiments a été permise par la construction d'un réseau de chauffage à distance (CAD) basse température, puisant sa chaleur dans les eaux de la nappe d'accompagnement du Rhône. Cette énergie renouvelable (eau de nappe) est transportée par le réseau existant des puits de Peney jusqu'à différents consommateurs (rafraîchissement) implantés sur le site du CERN. En aval des échangeurs, la chaleur ainsi produite est transportée par un réseau dédié jusqu'à une chaufferie centralisée basse température située dans le quartier des Vergers. Cette chaleur sert à alimenter des pompes à chaleur qui produisent l'énergie en basse température nécessaire à l'ensemble du quartier. L'eau ainsi refroidie par les PAC est évacuée vers un exutoire naturel aménagé dans le cadre du projet « les Vergers », le Lac des Vernes, ou directement dans le Nant d'Avril.



Typologies

La tour C3 comporte 85 logements au bénéfice de la Loi générale sur le logement (LGL), avec un contrôle étatique de loyers répartis en différentes catégories :

- 19 logements en ZDLoc
- 4 logements HLM-LUP
- 22 logements HLM-LUP-IEPA
- 40 logements HM

Pour les activités commerciales :

553 m² d'activités de cabinets médicaux répartis sur un 1^{er} étage accueillent :

- des pédiatres
- des psychologues
- un réflexologue
- un dentiste
- une orthodontiste

Les **392 m²** d'activités au rez-de-chaussée abritent :

- les espaces communs dédiés IEPA (126 m²)
- un restaurant
- une podologue
- une massothérapeute.

Les **650 m²** présents au rez inférieur ont été destinés à :

- un distributeur alimentaire (avec quai de déchargement et dépôts).



L'intégration de logements de type « IEPA » (Immeuble à Encadrement pour Personnes Agées) permet aux aînés et/ou aux personnes à mobilité réduite de rester sur la commune, de garder leur indépendance, tout en bénéficiant d'un environnement sécurisé.



Réception et local de la gérance sociale





Salle commune, équipée, destinée aux 43 logements IEPA du quartier

Forts de notre conviction, nous avons également réussi à convaincre la Direction Générale de la Santé (DGS) de reconsidérer sa pratique, en acceptant d'une part que des logements IEPA ne soient plus nécessairement regroupés au sein d'un seul immeuble spécifique dédié, mais que ceux-ci puissent se voir intégrés dans un bâtiment accueillant également d'autres types de logements et d'affectations ; d'autre part en consentant d'envisager que la taille usuellement considérée « minimale critique » de 40 logements se voie distribuée sur le quartier, et non plus nécessairement regroupée sous un même toit, étendant ce faisant le « I » de IEPA au quartier dans son entier.

Aurions-nous inventé le « QEPA » ?



crédit photographique : © wil_d