

ÉCOQUARTIER LES VERGERS, QU'EN DISENT LES COOPÉRATIVES?

L'écoquartier des Vergers à Meyrin est quasiment en place, et ses habitants sont déjà bien installés. L'occasion de faire un premier bilan avec deux responsables de coopératives, Uli Amos d'Equilibre et Christian Müller des Ailes.

CYNTHIA KHATTAR (TEXTE ET PHOTO)

Quel a été votre rôle depuis le début du projet et quel est-il aujourd'hui au sein de la coopérative et de l'écoquartier?

Uli Amos: En 2013, j'étais simplement «future habitante», mais dès l'année suivante, je suis devenue représentante du maître d'ouvrage puis membre du groupe des maîtres d'ouvrage (GMO). Entre 2015 et 2020, j'ai représenté les superficiaires à la séance plénière des propriétaires historiques du quartier. Par ailleurs, depuis 2015 également, je suis membre du comité de gestion des dépendances (ce sont les espaces extérieurs de la copropriété d'environ 52 000 m²).

Christian Müller: Depuis le début du projet, j'ai eu pour mission, en tant que directeur de la coopérative, de mettre en œuvre les décisions prises par son comité de direction. Aujourd'hui, j'assume, au niveau de l'écoquartier, des fonctions au sein du comité de gestion des dépendances ainsi qu'au conseil de communauté des parkings communs comme délégué des coopératives.

Les Vergers dans son état actuel correspond-il à ce que vous imaginiez auparavant?

UA: C'est difficile à dire car la création d'un quartier de cette taille est très complexe et ce n'est pas facile de se faire une image avant. Je suis plutôt surprise en bien car le plan urbanistique est plutôt rigide et peut faire un peu peur. Les premiers mois au milieu d'un chantier n'étaient pas faciles, mais depuis deux ans le quartier a beaucoup changé et change encore. C'est devenu beaucoup plus vert, plus coloré, il y a les poules, les potagers, les voisins. En tant qu'habitante je suis très contente de vivre ici. Habiter dans ce quartier est très agréable – la proximité avec la nature, l'absence des voitures, les infrastructures dans le quartier et dans la commune... La vie dans nos immeubles est certainement aussi un facteur mais pas le seul.

CM: Favoriser la mixité fonctionnelle et intergénérationnelle, se développer grâce à un processus participatif et minimiser l'empreinte écologique, tels étaient les buts ambitieux de ce projet d'écoquartier. De nombreux efforts ont été déployés pour atteindre ces objectifs. Le résultat n'est pas si éloigné de ce qu'il était possible d'imaginer en matière de mixité puisque le quartier compte aussi bien des immeubles avec encadrement pour personnes âgées (IEPA), dont certains sont hébergés dans notre tour, une école primaire, ainsi que de nombreuses arcades commerciales, médicales, de restauration et autres activités.

S'agissant du processus participatif, le bilan est probablement plus mitigé. En effet, peut-être séduisante sur le papier, l'idée d'intégrer les futurs habitants et usagers le plus en amont possible afin de planifier en fonction de leurs besoins, tout comme dans le cadre d'une coopérative d'habitants, semble avoir de la peine à séduire à une large échelle, en tous les cas en Suisse romande. Ainsi, l'aspect participatif des habitants n'est, selon nous, pas à la hauteur des attentes.

Au niveau écologique justement, cela correspond-il à vos éventuelles attentes?

UA: Il faut différencier peut-être les attentes par rapport aux bâtiments et par rapport au quartier. Au niveau du quartier le projet était ambitieux (système de chauffage à distance à l'eau du Rhône réchauffée dans la zone industrielle Zimeysa avec retour de l'eau refroidie dans le Rhône, gestion des eaux pluviales en surface avec des noues, limitation des surfaces perméables, plantation de beaucoup d'arbres, gestion des terres sur place donc limitation des évacuations par camion...)

Au niveau des bâtiments on aurait pu faire plus. Tous les bâtiments sont labellisés Minergie A ou P, mais ça dit peu des matériaux de construction utilisés. Une large majorité des bâtiments ont une structure en béton armé avec une isolation périphérique à la base de pétrole, des fenêtres en PVC et des crépis synthétiques.

L'agriculture intégrée dans le quartier, le projet alimentaire avec le concept de la production – transformation – consommation dans le quartier, la création de la coopérative agricole qui entretient aussi les espaces extérieurs, qui aurait imaginé tout ça au début? Un thème intéressant est aussi la mobilité. La circulation de voitures est interdite sur l'esplanade et sur les promenades (sauf quelques exceptions). Ces surfaces sont très appréciées par les enfants qui jouent dehors en toute sécurité. La vue sur des espaces sans voitures est aussi très agréable d'un point de vue esthétique.

CM: Le concept énergétique de quartier retenu par la commune, pour en faire un quartier «éco» impliquait que, au-delà du seul label Minergie A déjà imposé par le plan localisé de quartier (PLQ), tous les constructeurs s'astreignent ensuite à Minergie P également. Il est vrai que pour nous, le respect de ces labels (issus de l'industrie) a résulté, d'abord en une augmentation des coûts de construction, ensuite en une réduction significative de l'énergie directement consommée. Et donc des charges de chauffage également, ce dont nos sociétaires se réjouissent bien sûr.



Christian Muller et Uli Amos dans l'écoquartier Les Vergers.



NORBA

GRUPE ATRYA

M E N U I S E R I E

www.norba.ch 



LA REFERENCE DE LA MENUISERIE
FENETRES | PORTES | ARMOIRES

Des solutions individuelles pour un chauffage et une climatisation écologiques et économiques

1^{re}

Fournisseur
d'énergie durable
en Suisse 2021

Office fédéral de l'énergie
Catégorie Électricité + Catégorie Chaleur

2x

Pour des quartiers résidentiels de tous types: des solutions énergétiques issues de ressources locales. Site de référence réaménagement du lotissement Gewobag à Zurich. ewz.ch/fr/gewobag



Ein Unternehmen
der Stadt Zürich

ewz

De manière plus générale, on peut cependant regretter que cette question n'ait pas été élargie par exemple à Minergie-Eco, seul label qui permet enfin de tenir compte de l'énergie grise, la part finalement prépondérante dans un bilan énergétique sérieux.

Quels retours avez-vous de la part des membres de votre coopérative à propos de leur vécu au sein de leur logement ainsi que du quartier?

UA: Nous avons beaucoup de retours très positifs sur la qualité de vie dans nos immeubles et le quartier. Il y a aussi beaucoup de contraintes (difficultés de livraison liées à l'interdiction des voitures en surface, retard de livraison des aménagements extérieurs à cause du retard de certains constructeurs donc toujours un peu d'ambiance de chantier, un système d'approvisionnement d'eau chaude un peu contraignant...) Mais rien n'est insurmontable et les habitants sont contents de vivre ici. Nous avons eu très peu de changements de locataires durant ces trois ans et demi.

On se rend compte d'une problématique: quand la vie dans un immeuble est déjà riche et animée, c'est plus difficile de motiver les habitants à participer aussi au niveau du quartier.

CM: C'est en ultime ressort la seule et vraie question! Notre coopérative déploie d'importants efforts pour proposer des logements de qualité pour un loyer très attractif. La réalisation proposée par Aeby, Perneger et associés va d'ailleurs dans ce sens en proposant une architecture de haut vol. Les typologies de logement y sont variées et de grande qualité, tant dans leurs configurations spatiales que dans leur facture. Nos locataires les jugent confortables et sont très satisfaits de leur nouvel habitat. Par ailleurs, notre coopérative a la vertu d'offrir une série de services bienvenus sous son même toit. Le vécu est peut-être moins maîtrisable dans le cadre élargi d'un quartier aux dimensions conséquentes. Diverses incivilités nous ont été rapportées, réalité probablement inévitable dès lors qu'une certaine masse critique est atteinte. Certains déplorent aussi que l'accès à notre salle commune, certes aménagée pour les 21 logements IEPA, mais destinée à l'origine à tous, ait été fortement restreint par les instances même de l'IMAD.

Le modèle d'autogouvernance souhaité vous semble-t-il atteint? Sinon, que manque-t-il pour y arriver selon vous?

UA: Si on parle de l'autogouvernance du quartier, non. Il y a un comité de gestion des dépendances et un comité de gestion des parkings, les deux composés de représentants des superficiaires, propriétaires privés et de la commune. Il s'agit de deux copropriétés. Le GMO a organisé pendant plusieurs années dès 2014 la participation, notamment au niveau des aménagements extérieurs et la programmation dans les rez-de-chaussée (choix des locataires des surfaces commerciales). Depuis 2018 et sur impulsion du GMO, un groupe d'habitants, GoVergers, a travaillé sur la question de savoir comment organiser une gouvernance participative qui intègre tous les acteurs du quartier. Ils ont identifié plusieurs obstacles. Pour pouvoir gouverner, il faut une délégation de pouvoir et de

décision. Sans cette délégation, on ne gouverne pas, on anime seulement. Un autre obstacle est le niveau très différent d'expérience de participation. Dans un quartier mixte comme Les Vergers, il y a des personnes qui n'ont jamais entendu parler de la participation et d'autres qui sont quasi des professionnels du sujet (et tous les niveaux entre les deux). Pour organiser une démarche participative qui inclut tout le monde, il faut d'abord aller vers les personnes qui ne connaissent pas encore la participation, montrer l'intérêt et donner envie de se lancer dans une nouvelle aventure.

CM: Non, le modèle d'autogouvernance souhaité dès le début n'a malheureusement pas pu se mettre en place. Le retrait des maîtres d'ouvrages au profit des habitants a mis en évidence le manque de forces vives prêtes à s'engager de manière active dans le développement d'activités. En ce qui nous concerne, nous ne voulons forcer personne. Chaque sociétaire doit pouvoir rester libre de ses choix et attribuer le temps qu'il estimera utile à la thématique de son habitat, selon sa sensibilité et l'importance qu'il accordera lui-même à cette question. Rappelons que nous sommes une coopérative d'habitation et non d'habitants.

Comment percevez-vous les liens entre les habitant-e-s des Vergers? Entre eux et les autres Meyrinois?

UA: Il ne faut pas oublier qu'on parle d'un quartier d'environ 3500 habitants. Les contacts entre voisins se créent en général autour des activités. Nous avons la chance que le quartier en propose beaucoup: les potagers, le poulailler, les soirées de jeux de société, le supermarché, autour de l'alimentation... des activités créatives, sportives et culturelles... Il y a aussi tous les contacts qui se créent autour de l'école, les crèches... Les liens sont souvent plus forts à l'intérieur des coopératives parce que les habitants partagent des idéaux et des lieux, mais avec le temps les liens avec les autres se renforcent aussi.

CM: Naturellement, dès le départ, la commune a eu le souci d'éviter tout effet de ghetto. De sorte que déjà le PLQ proposait une configuration spatiale décloisonnée, dont les volumes soient fortement perméables au contexte environnant, naturel ou bâti. Cette réalité spatiale impacte finalement les esprits et se traduit par des osmoses profitables à tous.

Les Vergers, modèle à suivre? Oui/Non? Pourquoi?

UA: Je pense que oui. C'est un projet exceptionnel. La charte «objectifs écoquartier» date de 2012 et le niveau d'exigence est élevé. C'était un grand laboratoire pendant des années. Toujours à la recherche de la meilleure solution au niveau écologique, économique et social. C'est difficile et pas toujours couronné de succès.

C'est un modèle à suivre mais, pas à copier. Il faut l'analyser, trouver les échecs et les «victoires», mesurer l'effort, ne pas sous-estimer le temps nécessaire. On a eu la chance de travailler avec une commune et des partenaires très motivés et engagés.

Il y a encore des marges d'amélioration, notamment par rapport à la construction plus écologique des immeubles (non

seulement du point de vue consommation énergétique mais matériaux et énergie grise), la récupération d'eau de pluie, un concept plus abouti d'un quartier sans voitures qui inclut les réflexions beaucoup plus en amont sur les livraisons des commerces qui animent le quartier.

CM: A l'origine d'un nouveau projet de réalisation d'écoquartier, se trouve généralement une ambition, souvent politique, de créer un quartier exemplaire à l'image de ce qui a pu être réalisé ailleurs, en Suisse comme à l'étranger.

Bien que la volonté politique soit importante, elle n'est en aucun cas un gage de la réussite d'un écoquartier. En effet, si cette dernière ne rencontre pas l'adhésion des habitants de la région concernée, alors il y a de fortes chances que l'alchimie ne soit pas au rendez-vous et que le pur marketing politique ne puisse se transformer en une réalité.

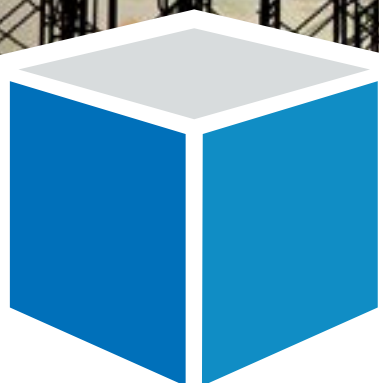
Comment imaginez-vous le quartier évoluer?

UA: Le quartier a déjà beaucoup changé. Il est déjà plus vert, les arbres et arbustes se développent bien. Bientôt les dernières clôtures de chantier auront disparu.

J'espère que les efforts consentis afin de créer une vie de quartier animée porteront leurs fruits.

J'espère qu'on pourra convaincre davantage d'habitants que vivre dans un écoquartier signifie plus que vivre dans un immeuble bien isolé à basse consommation. La clé de la réussite, c'est l'utilisateur.

CM: C'est sans doute un peu tôt pour le dire. Tout dépendra de la manière dont ses résidents en deviendront finalement les habitants, et de leur envie de développer et de participer à des projets communs dont ils pourront tirer un sentiment de bien-être, individuel ou collectif, supérieur à celui qui les anime aujourd'hui. ■



PIZZERA-POLETTI

Entreprise familiale spécialisée dans le béton armé qui compte aujourd'hui plus de 65 ans d'expérience et de savoir-faire.

Un héritage transmis depuis plusieurs générations et qui accompagne chaque jour les intervenants qui construisent l'immobilier de demain.

www.ppsa.ch



Les Ailes
COOPÉRATIVE
D'HABITATION

Les avantages en **commun**, la liberté pour **chacun**

— lesailles.ch

