

Réalisation
Alain Seemuller

Contre-projet au plan directeur de quartier – août 2004



Urbanisation réfléchie du quartier de La Chapelle

Constats

- Le centre-ville de Genève est devenu si cher qu'il n'est plus possible d'y construire ou d'y héberger de l'habitat social. La zone péri-urbaine est saturée d'immeubles, on ne peut pas continuer de la densifier. On cherche alors à construire en déclassant des parcelles sises dans la zone agricole.
- Alors que de nouveaux quartier naissent dans la périphérie engendrant de nouveaux besoins en écoles, en centres commerciaux, en réseaux routiers, d'autres se meurent près du centre par manque d'habitants.
- L'espérance de vie actuelle modifie la pyramide des âges. Les personnes âgées sont de plus en plus nombreuses et rencontrent aujourd'hui des difficultés: *sentiment d'insécurité, perte d'autonomie dans les déplacements, isolement, peur de sortir, perte de contacts avec les amis.*
- De nombreux veufs et veuves habitent le dernier logement du couple qui est souvent un logement spacieux dont le loyer est bas. Du fait de leur situation économique précaire, il leur est impossible de déménager, même pour obtenir un appartement plus petit.



A contre-courant? Non, une simple utopie!

Plus on vieillit et plus le logement devient l'univers privilégié de la vie. En construisant pour nos aînés un **habitat groupé** de qualité, on réalise la quadrature du cercle:

- On crée un habitat adapté aux besoins particuliers de nos aînés: solidarité, sécurité, aide mutuelle, contacts sociaux.
- De grands appartements sont ainsi libérés aux endroits où les infrastructures (centres commerciaux, écoles, routes) sont déjà construites. Ces appartements accueilleront les familles à la recherche d'un logement.
- Les aînés utilisent volontiers les transports publics dans leurs déplacements quotidiens – qui sont eux-mêmes moins fréquents que ceux d'une famille.
L'implantation d'un tel habitat groupé présente une gêne minimale du point de vue des immissions dues à la mobilité.

Le quartier de la Chapelle (particulièrement la parcelle Bonna-Rapin, propriété de l'Hospice Général), serait l'endroit rêvé pour accueillir un **habitat groupé** pour nos aînés car il est idéalement situé à proximité du CAD (Centre d'animation pour retraités) des transports publics et de la zone agricole.



L'habitat groupé

Historique

L'habitat groupé représente un nouveau type de logement coopératif. D'abord développé au Danemark et en Hollande dans les années 70, il a rapidement essaimé dans d'autres pays nordiques et, plus récemment, il a pris racine aux États-Unis, au Canada et même en Suisse.

Concept général

Par habitat groupé, on entend un ensemble de logements partageant des lieux de vie communs. Les résidents développent une vie sociale riche qui replace l'individu au centre de la communauté.

Les images ci-contre illustrent un tel habitat:

- les gabarits sont à échelle humaine et laissent une large place à la nature.
- La vie sociale s'organise autour de lieux de vie: salle de réunion, espaces verts, salle de loisirs, épicerie, ...
- Les habitations s'articulent autour d'une voie piétonne qui rétablit le domaine public comme espace privilégié de rencontre et d'échange.

Du point de vue environnemental, l'habitat groupé permet une forme compacte de logement, une utilisation efficace du terrain et une consommation réduite d'énergie.

Un habitat pour nos aînés



Les habitats groupés « d'aînés », accueillant des personnes à partir 55 ans, ont déjà fait leur preuve dans les pays nordiques. Les personnes âgées y restent plus longtemps indépendantes, mobiles et en bonne santé.



Un habitat groupé, est-ce plus cher qu'un quartier de HLM?

Préalables

- La commune de Marin-Epagnier (NE) a réalisé un projet d'habitat groupé pour ses aînés. En octroyant à une fondation un droit de superficie et en la dotant d'une garantie de 10 millions de francs, il a été possible de construire 44 appartements de 3½ pièces (environ 55 m²) dans quatre petits immeubles de 2 étages sur rez. La promotion réalisée, la fondation amorti les emprunts grâce aux loyers (1100 francs par mois, charges comprises).
- Une partie importante des parcelles en zone agricole du quartier de la Chapelle sont propriété de l'État.
- Genève possède un institut d'architecture (dépendant de l'université) et une école d'ingénieurs (dépendant de la HES SO) qui pourraient fournir d'excellent projets, de rigoureux calculs de structures ainsi qu'un suivi de chantier irréprochable.

Conclusions

Lorsqu'une volonté politique est présente, construire à faibles coûts est possible. A Genève, le coût d'acquisition du terrain ajouté aux honoraires d'architectes et d'ingénieurs représente plus de la moitié du coût total d'un projet immobilier.



Construire l'avenir

Genève doit trouver aujourd'hui comment poursuivre son urbanisation tout en préservant (ou en améliorant) la qualité de vie de ses habitants. Il existe encore de nombreux axes de réflexion qui demeurent inexploités:

- Genève s'inscrit dans une région s'étendant largement hors de ses frontières (une partie du canton de Vaud, de l'Ain, de la Haute-Savoie) alors qu'elle concentre sur son territoire la majorité des emplois. Une urbanisation concertée, un développement économique mieux réparti, des transports publics communs, permettraient de soulager la ville de la pression que lui fait subir une croissance trop rapide.
- Une motion concernant l'aménagement des combles ou le rehaussement d'un niveau de certains immeubles existants (proposition de motion 1494 à la séance du Grand Conseil du 15 novembre 2002) a été adoptée en décembre 2003. Il serait possible par ce biais de redonner une place au logement dans des quartiers presque exclusivement occupés par des bureaux et des commerces (il ne s'agit pas ici de densifier davantage des quartiers déjà fortement peuplés).
- Certaines friches industrielles pourraient être avantageusement remplacées par de l'habitat (se référer au succès des lofts aménagés dans l'ancienne usine Vifort).
- Une solution intermédiaire entre la propriété et la location est le bail emphytéotique¹. Pour rendre accessible la location de grands appartements ou de villa, une régie foncière régionale procède à l'achat de bien immobiliers en mauvais état ou à l'abandon, les rénove et les cède ensuite en emphytéose.
- ...

La pénurie actuelle de logements nous offre la chance de redéfinir les axes de l'urbanisation de Genève et de sa région.

Faisons de l'urbanisation douce du quartier de la Chapelle le premier pas vers un développement durable et réfléchi.



¹ Le bail emphytéotique confère le droit à une personne, pendant un certain temps, d'utiliser pleinement un immeuble appartenant à autrui et d'en tirer tous les avantages, à la condition de ne pas en compromettre l'existence et d'y apporter des améliorations en en augmentant la valeur de façon durable, notamment en y effectuant des constructions, ouvrages ou plantations.

Sources

Articles et livres

- « Study of the well-being of older people in co-housing ». Publication de l'Institut Danois d'Etudes Gouvernementales (AFK). Août 2000.
- « THE REGIONAL CITY, Planning for the End of Sprawl. ». Peter Calthorpe and William Fulton. Island Press, 2001.
- « CoHousing, A Contemporary Approach to Housing Ourselves ». Ten Speed Press, 1994.
- Fondation « Les Indiennes », dépliant.

Sites Web

- <http://www.akf.dk>
- <http://www.calthorpe.com>
- <http://www.cohousingco.com>

Images:

- Page 1, 2,3 et 7: Vues du quartier de la Chapelle, A. Seemuller
- Page 4: The CoHousing Company, 1250 Assison Street, Berkeley, CA 94702.
- Page 4 et 5: **Calthrope associates** 739 Allston Way, Berkeley , CA 94710.