

Adret Pont-Rouge à Genève: livraison d'un quartier de 441 logements

Pilote du projet, la FPLC a permis la livraison dans les temps de dix bâtiments qui intègrent des zones de nature en ville et des espaces conviviaux.

Le 30 septembre prochain, 441 nouveaux logements répartis dans dix bâtiments accueilleront les derniers des 1200 habitants qui emménageront dans ce nouveau quartier. La deuxième étape du projet prévoit la livraison entre 2022 et 2023 de cinq autres bâtiments de logements, un parc public de 7000 m² ainsi qu'une école.

La FPLC porte le projet d'ensemble avec succès puisqu'en l'espace d'un peu plus de trois ans elle a lancé deux concours d'architecture SIA 142, un concours d'architecture paysagère, déposé et obtenu les autorisations de construire, puis ouvert le chantier de cette première étape. Elle permet ainsi qu'un maximum de logements d'utilité publique soient créés, en collaboration avec la Fondation communale de la commune de Lancy pour le logement de personnes âgées, la Fondation communale immobilière de Lancy, la Fondation Nicolas Bogueret et la Société coopérative Cooplog Pont-Rouge. Ces attributaires ont terminé leur chantier, sous la supervision et la coordination générale de la FPLC qui a également réalisé ses propres logements en propriété par étages (PPE) sur droits de superficie.

GENÈSE ET AMBITIONS DU QUARTIER DE L'ADRET PONT-ROUGE

Le 20 juin 2012, le Canton de Genève a signé un acte de promesse d'achat-vente avec les CFF portant sur la parcelle constituant le plan localisé de quartier (PLQ) n° 29584. Au vu des surcoûts liés aux contraintes du périmètre, il est rapidement décidé de créer une part de logements constitués en PPE aux côtés des logements d'utilité publique (LUP), afin de garantir un équilibre financier et maintenir une certaine mixité sociale. Le 9 décembre 2013, le Canton cède ses droits sur la parcelle à la FPLC en lui confiant le rôle d'opérateur principal.

Poursuivant des objectifs ambitieux en termes d'énergie, de protection de l'environnement et de nature en ville, le quartier de l'Adret Pont-Rouge doit également favoriser le mieux vivre ensemble en créant des logements pour des personnes en formation, des familles, des seniors, des actifs, des coopératives, mais aussi des surfaces commerciales et administratives pour des professionnels.

LE RÔLE DE LA FPLC

En tant qu'opérateur public et unique propriétaire, la FPLC a pu attribuer une partie de ses droits à bâtir à différents maîtres d'ouvrage d'utilité publique, tout en réalisant des logements PPE sur droits de superficie en garantissant une parfaite transparence des coûts en application de la loi sur les marchés publics, ainsi qu'un processus équitable d'attribution des logements. Le prix moyen au m² pour la PPE sur droits de superficie est de 5'600 francs, sans concessions sur la qualité de la construction et des aménagements extérieurs.

UN SITE COMPLEXE

La proximité de la gare de triage de la Praille avec des transports de matières dangereuses ont imposé de nombreuses contraintes réglementaires qui visent à limiter les risques. L'ordonnance fédérale sur la protection contre les accidents majeurs (normes OPAM) implique par conséquent des mesures de protection draconiennes côté rail.

Ainsi, les façades des bâtiments situés contre les voies ferrées, sont traitées comme une carapace de protection pour le quartier. Les logements puisent leur lumière côté ouest grâce à un jeu de redents et d'imbrications des fonctions d'habitation. De grandes ouvertures sur les façades opposées aux rails permettent de limiter la perte de qualité d'usage ou de surface de plancher.

De plus, pour séparer le monde du rail de celui des logements, un mur de 550 m de long et 2 mètres de haut a été construit afin de protéger les habitants du bruit ou d'un éventuel accident. Conçu comme un tableau représentant des « herbes folles » (voir illustration ci-dessous), il accueillera différentes essences de mousses indigènes aux formes et couleurs variées qui viendront le décorer, ainsi que des hôtels à insectes.

ESPACES EXTÉRIEURS ET NATURE EN VILLE

En zone de développement, l'office du logement préconise des budgets maximums pour les aménagements extérieurs. Pour ce quartier, la FPLC a pourtant décidé de doubler cette enveloppe afin d'améliorer considérablement le bien vivre des habitants.

Marquant une des entrées du centre-ville, le quartier de l'Adret Pont-Rouge a pour ambition d'être particulièrement accueillant. Il établira une transition entre la verdure du coteau de Lancy et le caractère urbain du projet Praille Acacias Vernets (PAV). Ses espaces publics relieront le parc de la mairie de Lancy à la place de la gare ainsi qu'au secteur d'activités de Pont-Rouge, et répondront autant aux besoins de qualité de vie que de mobilité douce.

La limitation de l'emprise du parking au droit des bâtiments, permet de préserver des espaces en pleine terre du côté ouest du quartier et l'émancipation d'arbres majeurs au coeur des îlots. La plantation de 146 arbres sur ce qui n'était qu'une friche ferroviaire sans végétation, de généreux espaces de circulation et de détente, une place de jeux, ainsi que la création de noues de rétention en surface, contribueront à créer de la biodiversité.

MOBILITÉ

A l'exception des services d'urgence, de livraison ou de la voirie, aucun véhicule motorisé n'est autorisé en surface dans le quartier. Un parking souterrain accessible depuis la route du Grand-Lancy, sert tous les immeubles. Les logements destinés aux personnes âgées ont été placés au plus proche de la gare de Lancy Pont-Rouge et des arrêts TPG et taxis. Le quartier accueille également la plus grande vélostation de Suisse romande qui compte 1100 places, renforçant le caractère de pôle multimodal de site.

UN QUARTIER HAUTE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Le quartier de l'Adret Pont-Rouge, tout comme celui de Pont-Rouge, est alimenté par 90% d'énergie renouvelable. Trois cents sondes géothermiques récupèrent la chaleur de la terre, à une profondeur de 300 mètres où celle-ci atteint 20° C. En hiver, les sondes permettent de capter la chaleur présente en sous-sol et de chauffer les immeubles. En été, ce sont les pompes à chaleur qui garantissent au quartier des affaires le rafraîchissement dont il a besoin et la chaleur en résultant peut être stockée dans le sol grâce aux sondes géothermiques. Le sol sert ainsi de réserve gratuite d'énergie saisonnière. Enfin, un système permet de récupérer l'énergie des eaux usées du quartier de Lancy et de l'Adret Pont-Rouge.

UNE ASSOCIATION DE QUARTIER

Avant même l'arrivée des premiers habitants, l'association «Adret Voies Vives - Association des habitants et partenaires du quartier Adret Pont-Rouge» a été créée avec le soutien de la FPLC et de la Ville de Lancy. Elle a pour but de favoriser l'intégration des habitants au fur et à mesure de leur arrivée dans le quartier et développer des événements en vue de cette intégration. L'association soutient les initiatives des habitants et partenaires et promeut le développement de la vie socioculturelle dans le quartier. Elle encourage également l'intégration des habitants dans la vie communale.