

Annemasse (74)

ÉcoQuartier Château Rouge : retour sur une année de partenariat avec la Ville et les habitants

Signé en juillet 2023, entre le Crédit Mutuel Aménagement Foncier et la Ville d'Annemasse (Haute-Savoie), le traité de concession marque le début du partenariat pour l'aménagement de la ZAC ÉcoQuartier Château Rouge. Depuis un an, l'aménagement de cet ÉcoQuartier avance à grands pas. Une première phase a permis de donner la parole aux habitants. Le renouvellement urbain du quartier de Château Rouge répond ainsi pleinement aux défis actuels, au plus proche du territoire et de ses usagers.



Illustration d'une prairie récréative – image non contractuelle © Fondazione Maxxi par Musacchio Ianniello

Élaboré dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU), l'ÉcoQuartier Château Rouge s'étend sur 5,5 hectares et comprendra environ 330 nouveaux logements. Véritable liaison entre le centre-ville et le quartier du Perrier, la ZAC, réalisée en concertation avec les habitants, privilégie les modes de déplacements doux, des cheminements et des espaces verts généreux et récréatifs. Quartier vecteur de mixité, il proposera des logements libres et abordables (TVA 5,5%, BRS), et inclusifs.

Point d'étape, un an après le lancement

Le vendredi 21 juillet 2023 a eu lieu la signature du traité de concession d'aménagement du projet de la ZAC ÉcoQuartier Château Rouge, liant la Ville d'Annemasse à l'aménageur Crédit Mutuel Aménagement Foncier, pour une durée de 9 ans.

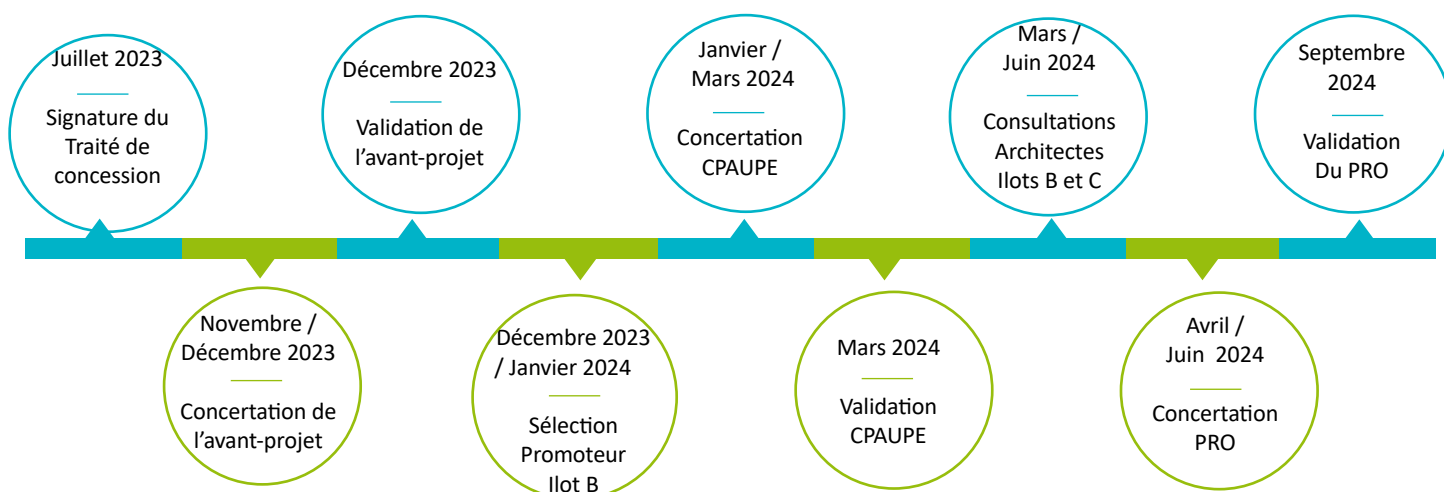
Depuis, les avancées sont majeures dans le dessin du quartier. Dès l'automne 2023, des concertations avec les habitants ont été organisées. Des réflexions qui ont permis à l'aménageur, et à son équipe de conception, d'intégrer les besoins et les pratiques des habitants lors de l'élaboration du projet. Certaines propositions des participants ont été intégrées dans le Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales (CPAUPE).

« C'est un document fondamental pour l'aménagement d'un quartier. Outil qui rentre dans la finesse du projet et qui vise à transmettre aux opérateurs immobiliers et à leur maîtrise d'œuvre l'ensemble des enjeux du projet urbain et les ambitions de qualité architecturale paysagère et environnementale recherchées afin de garantir l'harmonie du quartier » confie Lucile Journoud, directrice de l'agence Crédit Mutuel Aménagement Foncier d'Annecy.

Les consultations pour la sélection des architectes de deux des quatre îlots (B et C) ont eu lieu au printemps dernier. Le conseil citoyen du Perrier a été associé tout au long du processus de sélection. Ce sont finalement Fresh Architecture (Ilôt B) et Atelier Roche (Ilôt C) qui ont été retenus. « Nous travaillons actuellement, avec eux et les promoteurs, sur l'optimisation des projets en alliant qualité architecturale et économie de projet. »

Prochaine étape clé, les dépôts des permis de construire par les promoteurs des îlots A, B et C, qui auront lieu avant la fin de l'année 2024.

Les grands temps de la ZAC





Les citoyens réunis le 15 novembre 2023, lors de l'atelier En chemin vers l'EcoQuartier - AVP – ©Ville d'Annemasse

L'importance de la parole citoyenne : zoom sur les concertations

La Ville d'Annemasse et l'aménageur ont porté une attention particulière à l'intégration de la parole citoyenne dans la réalisation de la ZAC ÉcoQuartier Château Rouge. Crédit Mutuel Aménagement Foncier recherche l'exemplarité en matière de concertation afin d'assurer la réussite de ce nouveau quartier de la Ville.

Entre novembre 2023 et juillet 2024, l'aménageur a organisé plus de 9 rencontres, en diversifiant les manières et les supports : balade urbaine, ateliers thématiques, tables rondes, ou temps de concertation réel, les citoyens ont pu donner leurs idées et émettre leurs réserves.

« Cela a été un vrai dialogue. L'avis des habitants a permis de préciser l'aménagement des espaces publics ainsi que les futurs usages du quartier » poursuit Lucile Journoud.

Cette concertation constructive a notamment permis de réfléchir aux usages des espaces publics, à la place des mobilités douces, à l'intégration de la biodiversité ainsi qu'à la qualité des logements.

Autres idées retenues : proposer des usages sur les toitures non occupées par des installations photovoltaïques, installer des jardinières intégrées sur les balcons ou créer une salle commune à l'échelle d'une copropriété, etc.

Ces temps dédiés avec les habitants permettent également de créer du lien entre l'ancien quartier de Château Rouge et le futur ÉCoQuartier.

Tout savoir sur l'ÉcoQuartier Château Rouge

Le projet de la ZAC ÉcoQuartier Château Rouge résulte de la volonté de la Ville d'Annemasse de reconquérir ce quartier des années 60-70 en proposant un développement raisonné. Une vigilance particulière est apportée à la qualité d'usage des espaces et des aménagements proposés, afin de faire de ce nouveau quartier un lieu agréable, accessible à tous et offrant un habitat qualitatif pour les résidents. Notamment grâce à la volonté d'amener l'eau et la nature au cœur du quartier. Il s'inscrit pleinement dans la dynamique du Grand Genève.

La ZAC Château Rouge s'étend sur 55.000 m² dont **54 % environ attribués à l'espace public**.

Et le quartier à terme...

L'ÉcoQuartier Château Rouge se caractérisera par plusieurs éléments forts. Des espaces publics de grande qualité : **avec la découverte du cours d'eau la Géline, actuellement busé, l'aménagement d'un belvédère, des espaces paysagers généreux ouverts à tous** permettant une déambulation paisible, propice à la convivialité et aux rencontres.

Des équipements services et commerces d'environ 1.800 m² avec pour ambition de créer des lieux de vie, des espaces de travail répondant aux besoins des usagers actuels et futurs (pôle de l'entrepreneuriat, espace dédié à la mission locale, local associatif, surface commerciale).

Le quartier comptera à terme environ 330 logements répartis en plusieurs typologie (libres, accession sociale (BRS) ou inclusifs). Parmi les logements en accession libre, environ 50% d'entre eux seront vendus sous le régime de TVA 5,5%, afin de garantir un prix abordable pour les acquéreurs non-frontaliers, travaillant en France et « payés en euros ».

Le quartier est desservi par un BHNS (Bus à Haut Niveau de Service) et en 2025 par le tramway dont le terminus se trouvera à proximité immédiate.

Les chiffres clés du projet

- 5,5 hectares ;
- 4 ilots ;
- 330 nouveaux logements environ ;
- 90 % du patrimoine végétal préservé ;
- 54 % du quartier en espaces publics ;
- 1.800 m² dédiés aux activités.

Les acteurs concernés

Autorité concédante : Ville d'Annemasse

Concessionnaire : Crédit Mutuel Aménagement Foncier (Maîtrise d'ouvrage)

Équipe projet : Arcane (architecte en chef), Atelier LD (paysagiste ingénierie hydraulique), Alp' VRD (bureau d'études réseaux), Inddigo (AMO environnement), Ville à Venir (assistant à maîtrise d'usage), Texto (agence de communication).

Partenaires : Annemasse Agglo, Halpades, Haute-Savoie Habitat, Action logement, ANRU, Département de la Haute Savoie

À propos de Crédit Mutuel Aménagement Foncier, aménageur privé engagé et mutualiste

Fidèle à son ancrage territorial et à ses valeurs de solidarité, de responsabilité sociétale et environnementale, Crédit Mutuel Aménagement Foncier réalise depuis plus de 40 ans conjointement avec les collectivités de nouveaux quartiers de vie et de requalification de friches.

Opérateur national, spécialisé dans la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble complexes, Crédit Mutuel Aménagement Foncier met sa solidité financière et ses compétences au service des territoires, tout en engageant des actions en faveur de la transition écologique et en répondant aux besoins de toutes les populations.

Crédit Mutuel Aménagement Foncier

Marion Taillandier

Directrice de la communication

marion.taillandier@cm-activités-immo.fr- 06 98 26 28 65

Presse : Nathalie Jouan Consultants

Nathalie Jouan / nathalie@nathaliejouan.bzh - 06 61 77 35 00

Stéphanie Bousseau / stephi.bousseau@wanadoo.fr- 06 43 45 00 96