

bilier

Belle-Terre, un test pour la ville de demain

RETOUR D'EXPÉRIENCE Achevé voilà trois ans, ce quartier thônenais (GE), qui accueille 1500 habitants, est une sorte de laboratoire. Ses concepteurs y étudient les interactions sociales pour optimiser la planification des prochaines étapes qui verront encore 4600 personnes s'y installer d'ici dix ans

SERGE GUERTCHAKOFF (IMMOBILIER.CH)

La manière de concevoir, de planifier un nouvel ensemble résidentiel, et à fortiori un quartier, a évolué. S'exprimant sur l'opération Belle-Terre (connu jusqu'en 2010 comme «les Communaux d'Ambilly») à Thônex, Yannos Ioannides, membre de la direction du groupe Comptoir Immobilier et responsable de CI Conseils Genève, constate que lorsque cette zone a été planifiée, «c'était un peu les anciens temps, avant le covid: le canton planifiait, la commune subissait et les finances publiques communales n'avaient qu'à se débrouiller». Depuis lors, la pratique a beaucoup évolué. Des fonds intercommunaux (aménagement, équipements et développement urbain) ont vu le jour pour permettre de soulager les finances des communes concernées. Surtout, on pratique désormais la co-conception et la gouvernance partagée, même si le processus reste encore perfectible.

Il fallait oser vouloir créer un nouveau quartier en dehors d'une localité, un lieu enclavé, sans mémoire collective et sans routes d'accès. Ce défi avait été relevé par le Conseil d'Etat genevois confronté à une forte pénurie de logements. Plusieurs patrons du Département du territoire s'y sont cassé les dents: Laurent Moutinot, puis Robert Cramer, avant qu'Antonio

Hodgers hérite d'un dossier relativement apaisé.

Sur une superficie initiale de plus de 42 hectares, majoritairement détenues par des collectivités publiques ou des organismes publics, il avait été prévu dans le plan directeur cantonal de 1989 d'y accueillir environ 10 000 habitants. Au final, après moult négociations avec les autorités de Puplinge, puis de Thônex, le périmètre du projet a été restreint. Les nouveaux objectifs seront atteints, mais le projet aura pris six ans de retard et il sera réalisé en trois étapes. Livrée en 2021-2022, la première étape est achevée, la seconde devrait démarrer vers 2027 et l'ensemble devrait avoir été livré au mieux aux alentours de 2034, soit près de quatre décennies après les premières réflexions...

Retour d'expérience donc avec Yannos Ioannides, sur la première étape de Belle-

«Il faut oser faire sortir un peu les usagers de leur zone de confort»

YANNOS IOANNIDES, MEMBRE DE LA DIRECTION DU GROUPE COMPTOIR IMMOBILIER



L'esplanade du quartier de Belle-Terre à Thônex (GE). (YVES-ANDRE.CH)

Terre qui a suscité certaines critiques, notamment sur l'esplanade centrale jugée trop minérale, une végétalisation encore trop discrète et un manque de convivialité. «La minéralité n'est plus vraiment un problème du fait, d'une part, que la masse paysagère et végétale a progressé en trois ans, d'autre part, que de plus en plus d'habitants bénéficient de cette sorte de «place de quartier». Toutes les animations se tiennent à cet endroit. De plus, rappelons que la thématique des îlots de chaleur a surgi post-covid. Or, le cahier des charges de la première étape avait été élaboré entre 2008 et 2010. Il y a clairement un avant et un après covid par rapport à la notion d'espace de proximité.»

Il a été décidé que pour la deuxième étape, le taux de places de parking serait revu à la baisse (moins de 0,8 place par logement contre 1,3 lors de la première étape). «Nous avons environ 50% de places vacantes. Ce que nous n'avions pas mesuré avant le covid, c'est l'envie de la population de vivre différemment.» Les pilotes de Belle-Terre ont travaillé avec le professeur de sociologie urbaine Luca Pattaroni et l'anthropologue Sonia Lavadinho. «L'idée

était de trouver le moyen que les résidents se rencontrent, sociabilisent. Pour ce faire, il fallait créer des astuces architecturales. C'est ainsi que pour aller de son appartement à sa place de parking en sous-sol, il faut transiter par l'esplanade centrale pour aller se glisser dans un escalier desservant le sous-sol. Dès lors, cela favorise non seulement les rencontres, mais cela encourage aussi de nouveaux usages, soit le fait d'utiliser un vélo ou une des nombreuses lignes de bus qui desservent Belle-Terre.»

Le rôle des rez-de-chaussée

L'être humain s'adapte rapidement à de nouveaux usages. Ainsi, au lieu de se plaindre de la non-connexion des cages d'escalier entre les immeubles et le parking souterrain, certains ont acheté des petits chariots à roulettes pour transporter plus facilement leurs achats. «Il faut oser faire sortir un peu les usagers de leur zone de confort», commente Yannos Ioannides.

Autre avantage avec la décision de réduire les places de parking dévolues à la deuxième étape (1000 logements): cela va

permettre de planter davantage d'arbres en pleine terre, notamment dans les futurs îlots. De quoi favoriser une meilleure croissance pour ces végétaux qui subissent déjà des températures plus extrêmes qu'il y a quelques décennies. Ainsi les zones en pleine terre passeront d'environ 35 à 55%.

Concernant les rez-de-chaussée et leur rôle primordial dans l'animation de tout quartier, il était longtemps convenu qu'ils pouvaient assumer des loyers plus élevés. En réalité et le covid l'a prouvé, le commerce de proximité est fragile. «Par conséquent, nous avons dû soit adapter les tailles des arcades, soit le niveau de finition des locaux. Et il faut aussi faire en sorte d'éviter toute concurrence déloyale entre commerçants. Mais à Belle-Terre, comme dans les autres nouveaux quartiers hors centre urbain, la réalité des flux piétonniers est naturellement faible.» Cela n'empêche pas que la majeure partie des arcades sont en passe de trouver des locataires. Une clinique va s'y installer prochainement et un *take-away* chinois vient d'ouvrir. «Les commerçants et les habitants se connaissent de mieux en mieux», se réjouit Yannos Ioannides. ■

PUBLICITÉ

immobilier.ch

L'adresse de votre adresse

Pour les futurs propriétaires
qui ne veulent rien manquer.