

<https://www.tdg.ch/logement-les-rez-de-chaussee-deviennent-des-lieux-de-vie-758237041954>

Comment les rez-de-chaussée deviennent des lieux de vie

Exit les logements de plain-pied où les gens se barricadent faute d'intimité. La tendance est aux rez vivants qui abritent à nouveau commerces et vie associative.

Patrizia Rodio

Publié: 18.02.2026, 10h04

1



Les habitants aspirent à des rez accueillants et agréables à vivre, où se rencontrer, commercer et partager, comme ici dans le quartier Belle-Terre à Thônex (GE).

DR

En bref:

- Ces espaces nécessitent une réflexion tant du côté des promoteurs que des collectivités publiques.
- Bien pensés, ils sont appréciés des habitants qui y retrouvent une vie de quartier apaisée.

«Ni entièrement privés, ni tout à fait publics, les [rez-de-chaussée](#) sont une interface privilégiée où se négocient les intérêts communs. Cette situation intermédiaire leur

permet d'absorber les injonctions multiples, et parfois contradictoires, des villes qui sont à la fois d'animer les quartiers tout en ménageant l'intimité et de penser la pacification des rues en assurant l'accessibilité, ou encore de conjuguer fonctions marchandes et initiatives solidaires.» Voilà ce qu'écrit Marion Cruz Absi dans le dossier de présentation consacré aux rez-de-chaussée de la revue « [TRACÉS](#) » (aujourd'hui revue «Espazium»^{*}). Dans ces quelques lignes, tout est dit.

Or, aujourd'hui, encore trop souvent, dans les rez-de-chaussée des grands ensembles immobiliers, les populations ne se croisent guère. Il y a celles et ceux, plus âgés sans doute, qui pressent le pas, surtout à la nuit tombée. Et il y a les autres, plus jeunes, oisifs, qui s'y retrouvent en soirée, installant sans le vouloir un sentiment d'insécurité pour les premiers. Et puis, vides et impersonnels, ils peuvent être assez peu engageants: on les traverse, on y dépose vélos et poussettes, mais on ne s'y arrête que rarement pour discuter.

Espaces délaissés

«On a trop longtemps délaissé les rez-de-chaussée, voire abandonné au bon vouloir des promoteurs, explique Marion Cruz Absi, architecte HES, correspondante pour la revue «Espazium». Mais certaines villes, telle Lancy dans le canton de Genève, ont engagé une réflexion et des négociations avec les acteurs, car il n'est plus souhaité aujourd'hui de produire de grands ensembles à l'image de certains construits par le passé».

Les citoyens veulent en effet des endroits agréables à vivre et accueillants où se rencontrer, commercer et partager. Pour la Commune, il a fallu tirer les leçons de ses premières expériences. «Après avoir tiré les enseignements de ses propres projets, puis observé les démarches menées ailleurs, la Ville de Lancy (GE) met aujourd'hui en œuvre une véritable politique publique dédiée aux rez-de-chaussée: une stratégie souple mais volontariste pour programmer, activer et animer les pieds d'immeubles de son territoire», estime Marion Cruz Absi.

Prise de conscience

Elle rappelle qu'en 2015, le quartier de la Chapelle sortait de terre avec dix-huit immeubles d'habitation, mais un seul salon de thé. Et aussi, un unique poste d'urbaniste au sein de la Commune pour accompagner l'ensemble des réalisations. Plus récemment, le quartier de Pont-Rouge, inauguré en 2024, a essuyé quelques ratés initiaux malgré une offre en arcades plus conséquente, ajoute-t-elle.

«Faute de concertation entre les différents propriétaires et gérants, l'implantation commerciale cherche encore son équilibre. Elle a donné lieu à des situations telles que l'installation de deux restaurants italiens pour une même clientèle ou encore la concurrence directe entre un cabinet de physiothérapie et un centre de santé voisin. Les difficultés rencontrées à Pont-Rouge, mais aussi dans d'autres projets où la Commune dispose d'une faible maîtrise foncière, ont servi de déclencheur à la mise en place d'une politique urbaine et de son volet opérationnel», constate-t-elle.

L'exemple Belle-Terre à Genève

Cela commence donc à bouger du côté des communes, mais aussi de celui de certains promoteurs. C'est le cas dans le quartier Belle-Terre à Thônex (GE) où, d'ici à 2034, devraient sortir de terre (en trois phases, la première étant déjà réalisée à l'heure actuelle) sept ensembles d'immeubles qui abriteront logements, surfaces d'activités, bureaux, équipements scolaires et programmes collectifs. La version finale à l'horizon 2034 atteindra pas moins de 2500 logements pour 6500 habitants.



Yannos Ioannides, responsable de la Société coopérative pour l'habitat social (SCHS) et coordinateur des grands projets immobiliers dans le canton de Genève pour Comptoir Immobilier.

DR

«L'occupation des rez-de-chaussée, libérés de la circulation automobile, accessibles à tout un chacun et dotés tant de commerces que d'associations de quartier ou de locaux collectifs a été central dans le concours d' [architecture](#), explique Yannos

Ioannides, responsable de la Société coopérative pour l'habitat social (SCHS) et coordinateur des grands projets immobiliers dans le canton de Genève pour Comptoir Immobilier. Il était très important pour nous de définir non seulement les volumétries, les espaces verts et la circulation douce entre les immeubles que les espaces bâtis. Nous souhaitons restituer une valeur d'usage de haut niveau à ces espaces-là.»

Rez actifs, lieux de vie

Même réflexion à Lausanne. «On postulait déjà en 2010 pour que tous les rez soient actifs et n'abritent pas de logements», complète Laurent Guidetti. Architecte, fondateur et associé du bureau TRIBU architecture à Lausanne, il est à l'origine de la coopérative d'habitation Le Bled, aux Plaines-du-Loup, où les rez-de-chaussée abritent nombre d'activités, dont une épicerie solidaire.



Laurent Guidetti, architecte, fondateur et associé du bureau TRIBU architecture à Lausanne.

DR

«Quand il y a du logement en rez-de-chaussée, les gens se barricadent chez eux pour se protéger du regard de l'espace public, ajoute-t-il. Placer des activités au rez, ça permet de créer des liens avec l'espace public.»

L'architecte rappelle que «la ville traditionnelle s'est d'ailleurs faite sur ces principes simples, alors que l'avènement des logements au rez-de-chaussée est apparu avec l'avènement moderniste du zoning de la séparation des activités. Avec, pour corollaires, des quartiers résidentiels sans vie, la multiplication des trajets pour se rendre d'une zone à l'autre et celle des espaces résiduels dits «à caca de chien». Ces espaces «tampons» entre public et privé ont été rendus nécessaires pour garantir la privacité des logements, mais ils laissent une impression de vide et d'insécurité.»

*Revue de référence en architecture, ingénierie et urbanisme en Suisse romande.