



CULTURE DU BÂTI AU QUOTIDIEN*4
WALKING THINKTANK ET TABLE RONDE
21 septembre 2024

BELLE-TERRE THÔNEX (GE)

DOCUMENTATION

Stiftung Baukultur Schweiz
Haute école d'ingénierie et d'architecture de Fribourg (HEIA-FR)
Haute école de travail social de Fribourg (HETS-FR)

Fribourg, septembre 2024

Éditeurs :

Stiftung Baukultur Schweiz

Haute école d'ingénierie et d'architecture de Fribourg (HEIA-FR)

Haute école de travail social de Fribourg (HETS-FR)

Auteurs :

Isabel Concheiro Guisan (HEIA-FR)

Swetha Rao Dhananka (HETS-FR)

Photo de couverture :

Quartier de Belle-Terre © Yves André (2023)

Participants table ronde :

Marcellin Barthassat, quatre architecture territoire

Pierre Bonnet, Atelier Bonnet architectes

Céline Bourgeois, Office de l'urbanisme, Canton de Genève

Vanessa Dahan, Service de la cohésion sociale, Commune de Thônex

Yannos Ioannides, Comptoir immobilier SA

Cathy Perissutti Hafafsa, Association des habitants

Modération : Stéphanie Sonette, revue Tracés

Walking Think Tanks :

Julia Couture et Camille de Santana Costa

José Carlos da Mota

Samuel Vaucher

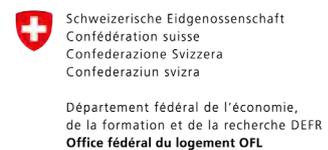
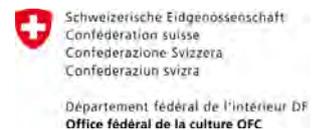
Elisabeth Zouboff

Ce projet a été financé par :



HSLU Hochschule
Luzern

Departement Technik & Architektur, Kompetenzzentrum Typologie &
Planung in Architektur (CCTP)
Departement Soziale Arbeit, Kompetenzzentrum Stadt- und
Regionalentwicklung (CCStaR)
Interdisziplinärer Themencluster (ITC) «Raum & Gesellschaft»



BELLE-TERRE

Pièces urbaines A2 + B



Périmètre de réflexion : ensemble espaces publics + pièces urbaines A2 et B

Vue aérienne (2024) © Google Maps (www.google.com/maps)



Fiche d'information

Lieu et emplacement	1226 Thônex, nouveau quartier à la périphérie de la ville
Logements	Phase 1 : 670 logements (total phases 1-2-3 : 2 670 logements) Pièce 2A: 502 logements (85% logements, 15% activités, commerces) Pièce B : 168 logements (62% logements, 38% activités, commerces)
Infrastructures du quartier	École primaire, salle communale, gérance de quartier, crèche, commerces, espaces extérieurs avec terrains de jeux, parcs
Planification et réalisation	2004 Mandats d'étude parallèles (MEP) MICA 2008 Plan directeur de quartier (PDQ) MICA Avant-projet espaces publics et paysage Mandats d'étude parallèles (MEP) Pièces urbaines A2 et B 2009-2014 Plan localisé de quartier (PLQ) Communaux d'Ambilly 2014 Choix des mandataires architectes pièces A2 et B 2022 Fin de la réalisation des pièces urbaines A2 et B
Maîtres d'ouvrage	Batima (Suisse) SA et Comptoir Immobilier SA (C2I) (pièces A2 et B) Canton de Genève (planification), Commune de Thônex (espace public communal)
Mandataires	<ul style="list-style-type: none">• Urbanisme : Atelier Bonnet architectes, In Situ paysagistes, EDMS ingénieurs civils• Architecture : Atelier Bonnet architectes (A2-1), Lin Robbe Seiler + BLSA (A2-2), Jaccaud et associés (A2-3), BCMA architectes (B)• Esplanades et jardins : Atelier Bonnet architectes, In Situ paysagistes• Espace public communal : Ar-Ter (projet) + Oxalys (réalisation)





A1

A2

A3

A4

B

A5



Introduction

Depuis quelques années, les bus affichant la destination *Belle-Terre*, nouveau quartier de la commune de Thônex, font désormais partie du paysage urbain genevois. Pourtant, il n'y a pas si longtemps, Belle-Terre n'existait pas encore. Ni dans l'usage – c'était une enclave de la commune française d'Ambilly sur le territoire suisse –, ni dans l'imaginaire – un terrain agricole isolé des communes avoisinantes –, ni dans le langage – en faisant écho aux fondements du projet et à la toponymie locale, le nom désigne le quartier depuis 2018. À la suite d'un processus initié dans les années 2000, les habitants arrivés en 2022 témoignent de l'émergence d'un nouveau lieu de vie.

Une planification longue et un quartier de taille importante par rapport à celle de la commune d'origine posaient deux questions de fond : „ Comment assurer la qualité globale de chaque étape jusqu'à la réalisation ? “ et „ Comment réussir l'intégration spatiale, paysagère et sociale d'un nouveau quartier ? „. (1) Ce document analyse le retour d'expérience des premiers habitants ainsi que des acteurs impliqués dans la planification du quartier, développée autour de trois principes partagés : la qualité, le dialogue et la valeur du temps.



Vue aérienne des Communaux d'Ambilly (haut) et relation du site avec le grand paysage (bas)

Source photo (haut) : Atelier Bonnet / Photo (bas) © Pierre Bonnet

(1) „Le facteur de réussite de la culture du bâti : du processus au résultat. Collaboration entre le public et le privé dans l'exemple de Belle-Terre“, Office de l'urbanisme, Canton de Genève, 2022

Paysage, urbanisme et architecture

Construit sur un ancien terrain agricole, le projet de Belle-Terre aborde cette condition de départ par une approche sensible envers le sol, la nature et le tissu suburbain environnant. Il définit une nouvelle forme d'urbanité entre ville et campagne basée sur un lien étroit avec le paysage. Le lieu, un plateau issu du retrait glaciaire ouvert vers les massifs montagneux du Mont-Blanc, du Salève, du Jura, des Voirons, du Môle et des Aravis, et adjacent aux bassins versants de la Seymaz et du Foron, est délimité par des quartiers pavillonnaires et le pôle hospitalier et la forêt de Belle-Idée..

Le principe structurant du quartier est un *maillage vert*, une série d'espaces publics entre nature et paysage, qui délimitent six *pièces urbaines* et des équipements, reliés par un *mail* central. Il se caractérise par la cohérence et le lien entre trois échelles d'intervention - paysagère, urbaine et architecturale - et par le principe de *construire et d'habiter le paysage*.

Belle-Terre est d'abord un projet de paysage, un projet d'espaces ouverts (le sol, l'eau, la végétation) qui précède le bâti (les logements, les équipements). Le réseau d'espaces publics naturels qui structure le quartier est constitué de trois éléments principaux : les *franges*, espaces de transition et de lien avec les limites du quartier, dont une zone de lisière vers la forêt de Belle-Idée et un parc vers le tissu pavillonnaire ; les *cours champêtres*, des césures vertes (reconstitution du bocage caractéristique du paysage genevois) établissant une distance entre les différentes *pièces urbaines* ; et enfin, le long *mail* arboré comme une épine dorsale du quartier. Ce projet de paysage et d'ingénierie du territoire est basé sur un travail topographique d'aménagement du sol et de gestion de l'eau à ciel ouvert - afin de rééquilibrer les bassins versants et de résoudre les problèmes d'inondation existants -, ainsi que sur un principe d'arborisation (canopée) qui va définir le caractère du quartier dans les années à venir.

À l'échelle urbaine, les deux premières *pièces urbaines* — l'une constituée de trois bâtiments articulés entre le mail et la forêt, et l'autre de deux bâtiments délimitant le front du mail et la transition avec la zone villa — définissent l'identité du quartier par la relation entre le non-bâti et le bâti. D'un côté, une séquence d'espaces publics ouverts sur le paysage proche et le *grand paysage*, un *continuum spatial* qui n'est ni une rue ni une place, et qui se caractérise par la perméabilité des circulations et des vues. D'un autre côté, une nouvelle forme urbaine hybride, un *îlot inversé*, qui dépasse les typologies de barre et d'îlot, constituée de *bâtiments étirés* s'ouvrant vers les paysages. Il s'agit de volumétries diversifiées, entre trois et neuf étages sur rez-de-chaussée, regroupant chacune entre trois et quatre immeubles, reliés par des passages couverts menant aux entrées. Leurs limites sont définies par des *jardins d'angle* dont les architectes trouvent la référence en termes d'implantation dans les constructions agricoles.

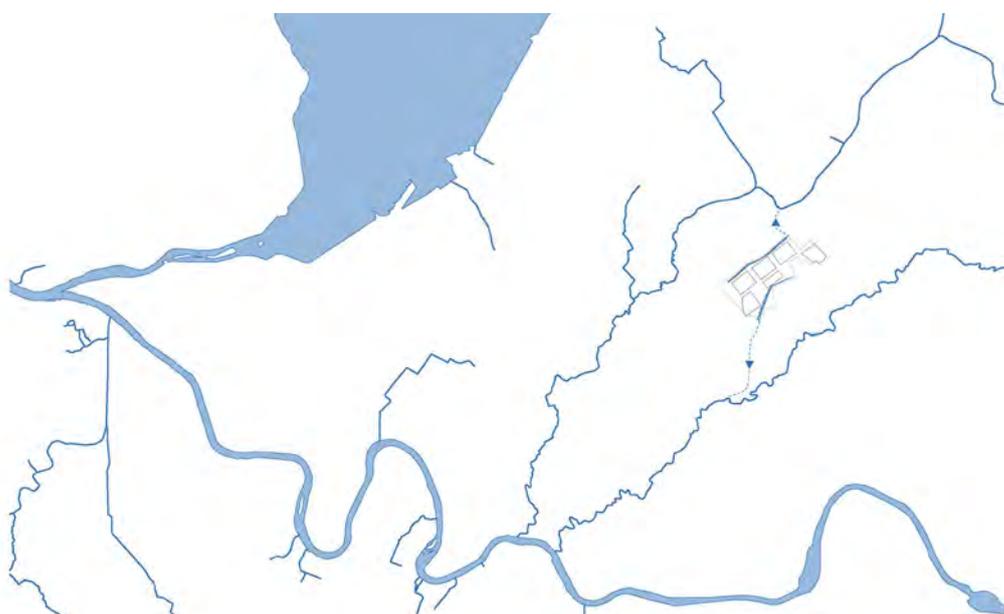
Sur le plan architectural, les *bâtiments étirés* caractéristiques de Belle-Terre ont été développés à partir d'une série de principes communs réinterprétés dans chaque immeuble. D'une part, la recherche d'une homogénéité au niveau tectonique, d'une matérialité minérale et d'une *tonalité claire propre à Genève*, ainsi que le principe de composition par strates horizontales, ont été réinterprétés avec subtilité et soin du détail, définissant le caractère urbain par des variations sur un même thème. D'autre part, la séquence de transition entre l'espace extérieur et les logements par des halls d'entrée aux caractères différents, et la recherche d'une relation entre le cœur du quar-

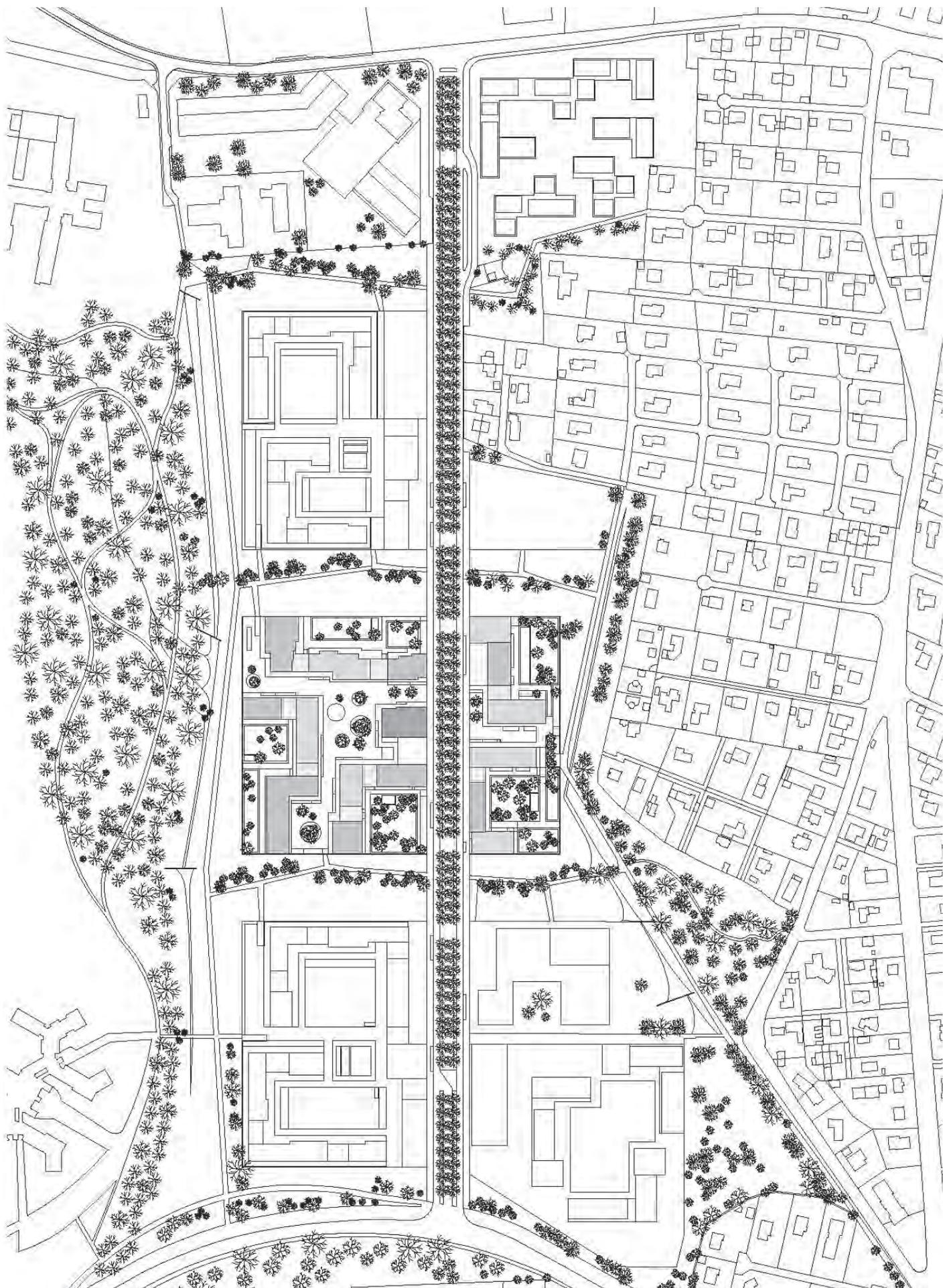
tier et le paysage lointain à l'intérieur des logements, est réinterprétée différemment dans chaque immeuble. „L'unité des rez-de-chaussée est un enjeu sensible, la présence de chêne massif pour toutes les menuiseries de l'ensemble du quartier contribue à la recherche d'une esthétique domestique. La présence du bois naturel va se retrouver à l'intérieur de chaque appartement“.

Au niveau du programme, la première phase se caractérise par une majorité d'usage résidentiel face aux commerces et équipements. Les rez-de-chaussée sont destinés à des arcades commerciales et accueillent également des services tels que la gérance de quartier, un local communautaire et une crèche. Parmi les équipements de quartier, une école a été construite en dehors de la première *pièce urbaine*. Le quartier compte avec une diversité de catégories de logements définies par la *Loi générale sur les zones de développement (LGZD)*, qui établit une répartition équitable entre logements d'utilité publique, en location contrôlée ou libre, et en propriété. Chaque immeuble contient plusieurs statuts de logements séparés par des passages et avec des accès indépendants, dans une expression extérieure unitaire. Les finitions intérieures sont très semblables et la principale différence entre les catégories se trouve dans la dimension des logements.

En matière de mobilité, le quartier privilégie la mobilité douce grâce à une série de principes : le mail traversant le quartier, destiné aux transports publics, à la mobilité douce et au trafic local ; un parking souterrain qui libère des voitures en surface et dont les accès sont situés dans l'espace public pour favoriser l'interaction entre les habitants ; enfin, des espaces publics piétons tant à l'intérieur des *pièces urbaines* que dans les espaces verts des *cours champêtres* et des *franges*.

En partant du principe que le développement urbain dans les terrains agricoles est de plus en plus rare, et que la densification intérieure des villes et la non-artificialisation des sols sont des stratégies privilégiées pour faire face aux enjeux climatiques, l'une des valeurs de ce projet réside dans l'emprise et l'importance donnée au non-bâti dans la définition du quartier. Il propose une approche et un savoir-faire précieux pour d'autres contextes, soit de densification ou de transformation des friches industrielles, pour lesquelles un projet de sol, de gestion de l'eau, de paysage et d'espaces communs devrait être l'élément structurant du projet urbain contemporain.





Situation de Belle-Terre par rapport aux bassins versants du Foron et la Salmaz (gauche)
Plan des pièces urbaines le long du mail et des aménagements paysagers, Belle-Terre (haut)

Source carte (gauche) : Atelier Bonnet / Plan (haut) : Atelier Bonnet - Lin Robbe Seiler + BLSA - Jaccaud + associés - BCMA



Processus de planification et acteurs

Le quartier de Belle-Terre fait partie des nouveaux quartiers planifiés dans le canton de Genève depuis les années 2000, afin de répondre au besoin urgent en logements dans un territoire restreint et soumis à une forte pression démographique. Il s'inscrit dans l'objectif du *Plan directeur cantonal 2030* (PDCn) de construire plus de 30'000 logements. D'ici 2030, le quartier prévoit la construction de 2 670 logements, commerces et équipements, ce qui représenterait presque 6 000 habitants, soit environ 40% de la population de Thônex.

Le site, auparavant appelé *Les Communaux d'Ambilly*, était un terrain agricole communal appartenant à la commune française d'Ambilly depuis le Traité de Turin de 1816, mais situé sur le territoire suisse. Auparavant enclavé, il est aujourd'hui relié à un nouveau maillon routier, aux transports publics et à la *voie verte*, nouvel axe de mobilité douce entre la Suisse et la France suivant le tracé de la ligne ferroviaire du CEVA (Cornavin - Eaux-Vives - Annemasse). Classé en *Zone de développement 3*, le quartier est soumis à la *Loi générale sur les zones de développement* (article 4A LGZD) qui définit la répartition entre trois catégories de logements : 1/3 LUP (logements d'utilité publique HBM et HM), 1/3 ZD LOC (logements à loyer libre contrôlés pendant 10 ans) et 1/3 laissé au libre choix (logements en accession à la propriété PPE ou logements à loyer libre contrôlés pendant 10 ans, avec minimum 20% PPE).

Le terrain appartient à trois propriétaires, selon la répartition suivante : 52 % aux promoteurs immobiliers Batima (Suisse) SA et Comptoir Immobilier SA (C2I) (à la suite d'une promesse de vente par la commune d'Ambilly en échange de la réalisation d'études de développement en 2007), 43% au canton de Genève et 6 % à la commune de Thônex. Le développement du projet a été mené en collaboration par les trois acteurs publics et privés, avec la participation de mandataires et d'experts interdisciplinaires pour chaque phase. Le canton a eu la charge de la planification, la commune de la réalisation des espaces verts et des équipements publics, les promoteurs de la planification et de la construction de la *pièce urbaine*, et le Comptoir Immobilier de l'exploitation.

Les six *pièces urbaines* qui constituent le quartier seront construites en trois étapes : la première (pièces A2-B) comprenant 670 logements, services et un groupe scolaire a été achevée en 2021, la deuxième (pièces A1-A3) et la troisième (pièces A4-A5) accueilleront chacune 1'000 logements et équipements, respectivement en 2026 et 2030. Ces étapes ont été précédées par une phase préalable de définition des éléments structurants de mobilité (maillon routier, mail central, réseau de mobilité douce et parking souterrain) et d'un principe de *pré-verdissement* et de création d'un réseau d'espaces publics verts, reliant le quartier au contexte environnant.

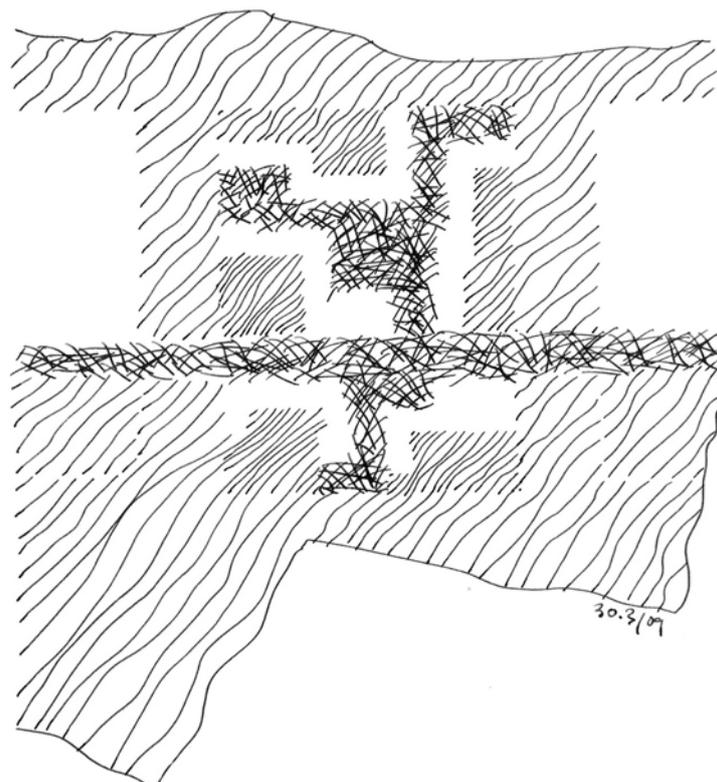
Le développement du quartier a été planifié en trois phases successives, respectivement centrées sur la planification urbaine, la définition des *pièces urbaines* et les logements.

L'objectif de la première phase était d'établir un *Plan Directeur de Quartier* (PDQ), qui a été approuvé par le canton de Genève et la commune de Thônex en 2008. À cet effet, un premier mandat d'étude parallèles (MEP) pour le secteur *Mon Idée - Communaux d'Ambilly* (MICA) a été organisé en 2005. Le projet lauréat, de l'équipe ABN (O. Archambault, F. Barthassat, M. Nemeč), Weber-Brönni-

mann et Joan Busquets, définit les principes fondateurs du quartier qui seront développés par la suite : *pièces urbaines, césures vertes, mail central et maillon routier*. Afin d'intégrer progressivement l'augmentation du nombre d'habitants dans la commune, le développement du quartier en différentes phases a été convenu. Un élément important est le fait que le plan établi de principes mais *laisse des marges pour explorer la forme urbaine* dans les phases successives.

La deuxième phase avait pour objectif de développer un *Plan Localisé de quartier (PLQ)* entre le canton de Genève, la commune de Thônex et les promoteurs Batima (Suisse) et Comptoir Immobilier (C2I). Durant cette phase, deux processus se sont développés simultanément : la définition des principes d'aménagement des espaces publics et le projet de la première *pièce urbaine*.

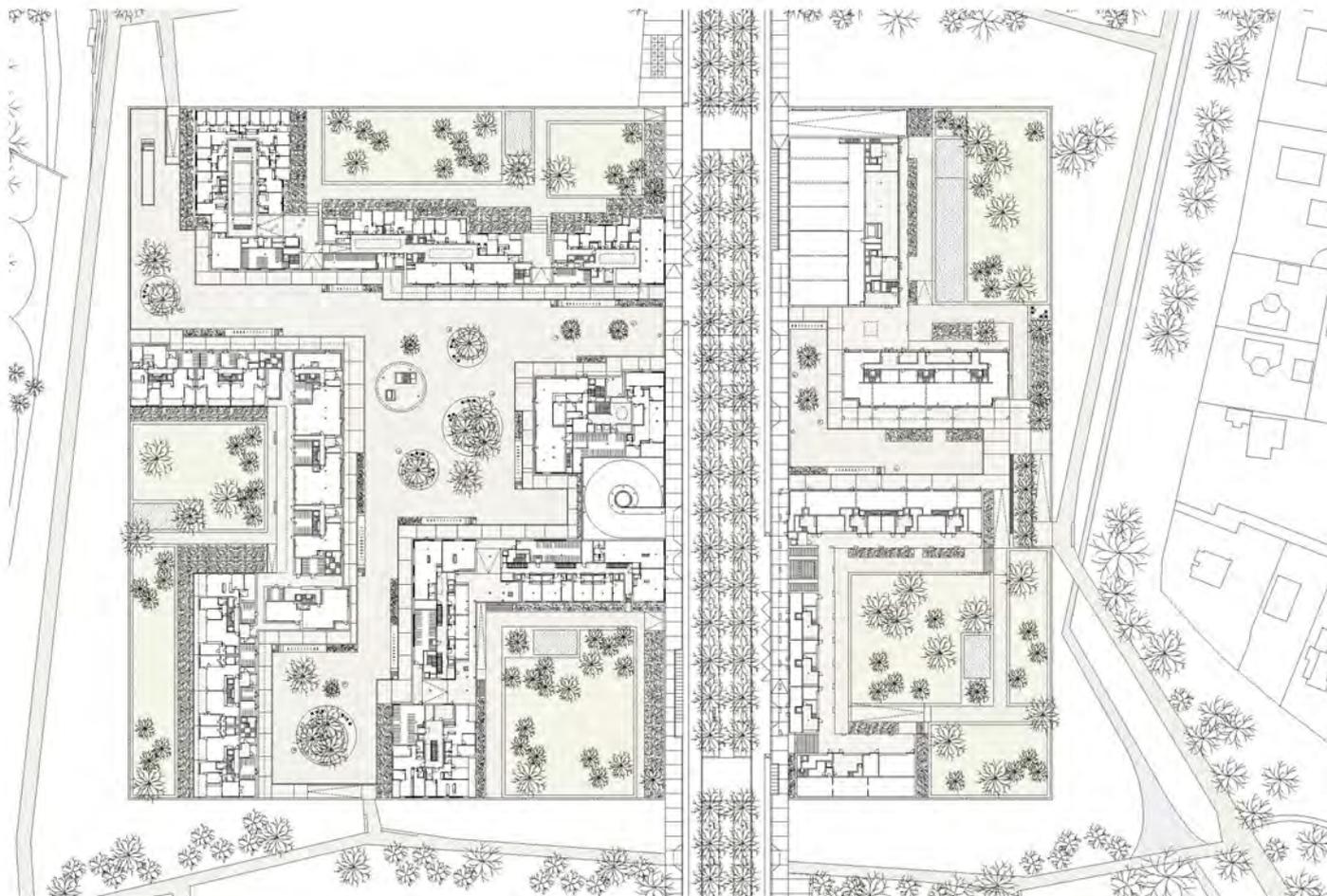
Un élément pionnier à ce stade du processus a été l'établissement d'une *Charte de qualité* (qui deviendra *Charte de développement durable* en 2010), doublé d'un projet des espaces publics et infrastructures précédant les formes construites, pour orienter le deuxième MEP organisé en 2008 visant à développer la première *pièce urbaine*. Établie par une équipe pluridisciplinaire de mandataires (ar-ter architecture-territoire, citec ingénieurs conseils, edms ingénieurs et viridis environnement), cette charte définit les principes de durabilité aux niveaux *environnemental* (*nature, énergie, mobilité*), *économique* (*viabilité, économie locale*) et *sociétal* (*qualité de vie, mixité*). Elle établit les principes de préservation et de valorisation du sol, de la biodiversité et du paysage ; de la gestion de l'eau à ciel ouvert ; du réemploi des matériaux d'excavation sur site ; de l'énergie renouvelable produite majoritairement sur place (géothermie et solaire) ; et du principe de *pré-verdissement*, avec l'objectif de créer des espaces publics naturels de qualité en lien avec le contexte existant et adaptés à différents usages.



Parallèlement, les promoteurs ont organisé en 2008 un MEP afin de définir l'identité de la première étape, composée des *pièces urbaines* A2-B, situées au centre du futur quartier, sur un terrain propriété des promoteurs. Après une présélection de quarante bureaux et une audition de dix d'entre eux, cinq équipes ont été retenues sur la base de leur capacité à travailler en tenant compte des principes établis lors des phases précédentes. Ce processus, piloté par un collège d'experts interdisciplinaire de très haut niveau, a été centré sur le dialogue. Il comprenait une critique intermédiaire permettant de discuter des principes des projets pour les faire évoluer. Le projet lauréat, conçu par l'Atelier Bonnet architectes (avec Philippe Clochard, architecte paysagiste, Frédéric Rey, géographe, Luca Pattaroni, sociologue, Robert Ireland, artiste et Claude Uldry, ingénieur civil) a permis d'explorer les possibilités offertes par le principe de *pièces urbaines* par un travail *sur la densité et la recherche morphologique*. L'objectif était de définir l'identité du nouveau quartier et d'établir des principes d'intervention permettant de faire dialoguer le nouveau bâti avec le paysage.

À la suite de ces deux premières phases, un appel à candidatures a été organisé par les promoteurs en 2014 pour la conception des logements des *pièces urbaines* A2-B sur la base du projet urbain de l'Atelier Bonnet. Parmi les vingt bureaux auditionnés, la sélection des trois bureaux chargés de développer les logements avec l'Atelier Bonnet (LRS, Jaccaud + Associés et BCMA) n'a pas été faite sur la base d'un projet, mais sur la capacité des architectes à travailler ensemble à partir du projet urbain et des principes définis lors de la phase précédente. Ce processus a été développé selon une *méthodologie d'atelier* qui a permis de créer des conditions de dialogue et de temps, afin de trouver une cohérence d'ensemble tout en garantissant une diversité de projets et de typologies de logements. La phase d'exécution en corps de métiers séparés a permis de maîtriser le processus et de garantir la qualité. Il s'agit d'une première pour un projet de cette envergure, qui démontre une ambition dépassant les logiques de la promotion immobilière classique.

La volonté de développer une cohésion territoriale et sociale a été au cœur d'un processus partenarial dès le début de la mise en exploitation du quartier. L'enjeu était de raccrocher Belle-Terre au territoire communal et de faire en sorte que les habitants se sentent appartenir à la commune plus largement. Ceci était le défi du nouveau service de la cohésion sociale créé en 2021 dans la commune de Thônex. Les premiers habitants sont arrivés pendant le premier trimestre 2022. Dès ce moment, et symboliquement, les séances avec les partenaires du réseau de la cohésion sociale se sont déroulées à Belle-Terre. La collaboration étroite entre le service de la cohésion sociale et le promoteur, qui a établi une gérance de quartier, a pris forme dans des séances de coordination régulières pour l'organisation d'événements. Cela a permis de tisser des liens étroits entre les secteurs public et privé, dans l'intérêt des habitants du quartier, ce qui est assez unique en matière d'accompagnement au développement de la cohésion sociale. Ce partenariat a été étendu par la création de l'association des habitants du quartier, une priorité du service communal pour disposer d'un partenaire privilégié du côté des habitants afin de renforcer le bien-vivre ensemble au sein du quartier et de la commune. Le tissu associatif de la commune et la police de proximité sont des acteurs qui interviennent et collaborent de manière ponctuelle avec les trois partenaires principaux dans le cadre d'événements spécifiques.



Pièces urbaines A2 et B, rez-de-chaussée, espaces publics et immeubles (haut) / Vues vers le paysage depuis les passages (bas)
Plan : Atelier Bonnet - Lin Robbe Seiler + BLSA - Jaccaud + associés - BCMA / Photos © Yves André

Perspectives des parties prenantes

Cette construction d'un large consensus conforte l'idée que les partenaires publics et privés ont tout à gagner à échanger leurs points de vue, tout en développant une créativité dans les solutions à apporter aux questions souvent complexes. (2)

La notion de culture du bâti (et du non-bâti), est implicite dans les principes qui ont animé le processus de développement et a été soulevée par les acteurs interrogés. L'importance de la qualité, le dialogue, le projet et le temps, ont été soulignés comme des principes fondamentaux qui ont permis l'émergence d'une culture commune partagée par l'ensemble des acteurs impliqués.

Le vide était un projet tout aussi important que le plein, témoignant d'une culture du bâti et du non-bâti dans le développement du projet. Yannis Ioannides, Responsable CI Conseils, Comptoir Immobilier

Quand vous entamez une démarche de qualité et que vous en faites la démonstration, vous créez un consensus. La qualité est un facteur de réussite. Yves Aknin, administrateur, Batima (Suisse) SA et Batima C2I SA

Au niveau de la culture du bâti, tant le temps consacré à l'élaboration du cahier de charges d'un concours que le temps consacré par un jury à l'évaluation des projets et à la discussion avec les auteurs-acteurs est déterminant. Marcellin Barthassat, architecte et urbaniste, quatre architecture territoire

Une compréhension holistique de la durabilité, qui inclut à son tour la culture du bâti comme facteur essentiel, a toutefois joué un rôle important dans le projet : les préoccupations paysagères et environnementales (notamment le travail du sol, la gestion de l'eau et les espaces naturels), les aspects sociaux (notamment le développement d'une offre de logements de qualité, tant d'utilité publique que privée, et le rôle central de l'espace public comme vecteur de sociabilité) et la dimension économique (notamment l'investissement dans la qualité de la construction).

Toutefois, certains des critères qui (co)décrivent la notion de culture du bâti dans la *Déclaration de Davos*, tels que la gouvernance, la diversité et le contexte, ont joué un rôle certain et ont contribué à la qualité de Belle-Terre au cours du processus de planification. Nous résumons ci-dessous quelques perspectives des parties prenantes interrogées sur ces trois aspects.

Gouvernance

Les éléments principaux en termes de gouvernance, de processus et de relation entre les différents acteurs impliqués mis en avant par les personnes interviewées sont les suivants.

La cohérence entre les différentes étapes et la volonté de créer *une vision et une culture commune*. Le travail en commun et la continuité des mêmes acteurs, ainsi que l'intégration de mandataires et d'experts en phase avec les principes du quartier, ont permis de maintenir un fil rouge tout au long du processus et de construire une *intelligence collective* autour du projet.

Ce travail tripartite mené depuis le début a également contribué à la qualité du quartier. Avec la commune et les promoteurs et, il y a eu une intelligence collective et une volonté de faire un quartier exemplaire. Céline Bourgeois, cheffe de projet, Office de l'urbanisme, Canton de Genève

Une des leçons de ce projet en matière de culture du bâti est la notion de pérennité en termes de gouvernance et l'importance de l'interaction entre les phases de planification, réalisation et exploitation. Yannis Ioannides, responsable CI Conseils, Comptoir Immobilier

La mise en place d'un processus de travail basé sur le dialogue, le temps, et le projet a été un objectif partagé par tous les acteurs et un facteur de réussite. Ce processus *riche*, basé sur une méthodologie de développement de projet sous forme d'ateliers, avec la participation des maîtres d'ouvrage, mandataires et experts interdisciplinaires, a permis de faire émerger une culture de projet commune et d'améliorer les principes établis lors des étapes précédentes.

En termes de démarche de projet, la communication des intentions, de ce qu'on cherche, plutôt que de ce qu'on a trouvé, a été privilégiée. Pierre Bonnet, architecte, Atelier Bonnet

Diversité

Les acteurs de la planification ont souligné différents aspects liés à la recherche de diversité et de biodiversité, ainsi que la prise en compte des besoins des habitants.

D'abord, un projet d'espaces publics qualitatifs et d'infrastructures, adaptés à différents types d'usages et intégrant la biodiversité. Il s'agit d'espaces en réseau et aux ambiances diversifiées, permettant une multiplicité de parcours, *de manières de rentrer chez soi*, de possibilités de rencontres entre les habitants et de liens avec le paysage urbain et rural environnant.

Il s'agit d'un urbanisme qui fait lien, qui soigne les transitions et les liens entre les humains, et entre la nature et les humains. Pierre Bonnet, architecte, Atelier Bonnet

La définition de la *Charte de développement durable* comme élément pionnier établissant les principes de durabilité et les questions de biodiversité à intégrer dans le projet.

Dans le cadre de l'élaboration du PLQ d'ensemble en 2010, les trois propriétaires vont se mettre autour de la table pour développer une Charte établissant les grands principes de durabilité du projet, cette démarche est novatrice pour l'époque. Céline Bourgeois, Cheffe de projet, Office de l'urbanisme, Canton de Genève

L'importance du *phasing* dans la planification est soulignée tant pour une intégration progressive en termes de population, de densité et de mobilité, que comme mécanisme permettant la prise en compte de l'évolution des besoins sociétaux et des habitants dans les phases suivantes.



Pour la commune de Thônex, les trois objectifs prioritaires étaient les suivants : maîtriser la densité, la mobilité et le phasage afin d'absorber l'augmentation de la population, mais aussi de tirer parti de la première étape. François Fortuna, secrétaire général adjoint, Service technique, Ville de Thônex

La présence de différents types de logements fixés par la LGZD et l'approche de cette diversité par la recherche d'une unité d'expression et de principes communs qui se déclinent. Cette approche permet de travailler sur les mêmes principes de qualité spatiale, de matérialité, et de relation avec le paysage dans les différentes typologies destinées à une diversité de profils d'habitants.

Néanmoins, certains aspects ont été soulevés comme pouvant être améliorés dans les phases suivantes : une implication plus importante et une meilleure concertation avec habitants et associations de riverains, ainsi qu'une réflexion plus poussée sur des questions de matérialité et d'évolution des modes de vie pour répondre aux enjeux climatiques et aux évolutions sociétales.

Ce qui est intéressant, c'est le fait que le quartier se construit dans le temps. La deuxième étape a pour point de départ un projet exemplaire et l'objectif est d'amener ces ambitions encore plus loin. Jorge Balladares, Project Manager, Comptoir Immobilier

Contexte

En ce qui concerne la prise en compte du contexte et des conditions du lieu dans le projet, les principaux aspects relevés par les experts consultés concernent trois échelles différentes.

L'importance du paysage dans la conception du quartier s'intègre dans le contexte urbanistique et paysager à l'échelle territoriale. L'approche de l'espace public renoue avec les principes du *Plan Braillard* de 1936 et la notion de *maillage vert* comme élément structurant de l'identité du territoire genevois et du nouveau quartier. Belle-Terre concrétise les principes du *Plan paysage* établi dès les premières générations du projet d'agglomération du Grand Genève (2008-2014).

L'objectif était de redonner à l'espace public son caractère structurant. Une des grandes valeurs du projet consiste à concevoir les espaces publics et le maillage vert bien en amont du projet d'urbanisme et d'architecture. Marcellin Barthassat, architecte et urbaniste, quatre architecture territoire

Les principes de planification qui prennent en compte les conditions naturelles du site s'insèrent dans une réflexion à une échelle plus large. Cela permet d'améliorer la situation des quartiers avoisinants, notamment en termes de gestion de l'eau, et de mettre en valeur des éléments naturels existants, intégrés à un nouveau réseau d'espaces publics.

Enfin, le caractère *enclavé* du site, mise en avant par plusieurs acteurs, a conduit à travailler sur la question de l'appropriation de ce lieu entre ville et campagne, pour définir une nouvelle forme d'urbanité et d'identité basée sur l'idée *d'habiter le paysage*.

Le projet ne peut pas être uniquement urbain, il est paysager. Pierre Bonnet, architecte Atelier Bonnet

Perspectives des habitants

- Laurent : *Le rêve de l'architecte contient tout ce qui précède.*
- Mariama : *Tout ce qui précède contient Belle-Terre.*
- Laurent : *Belle-Terre contient ce récit.*
- Claude : *Ce récit contient les habitants à venir.*
- Mariama : *Ah bon ?*
- Claude : *Si c'est une bonne histoire, tous les gens sont dedans.*
- Mariama : *Et tous les gens contiennent des histoires.*

Extrait de „Raconte-moi Belle-Terre“, 2021

Cette partie contient quelques histoires des habitants venus s'installer à Belle-Terre. Ce sera une *bonne histoire*, car les habitants ont confiance. Au cours de la première phase, 1 500 personnes habiteront à Belle-Terre, et d'ici 20 ans, ce nombre dépassera les 6 000, réparties dans plusieurs types de logements. Les expériences et les perspectives des habitants de Belle-Terre, recueillies pour ce portrait, ne représentent que des aperçus isolés de leur vie quotidienne.

Ici, cinq habitants ont pris la parole : tous vivent dans le quartier, et bien que leurs récits se croisent et coexistent, ils demeurent profondément individuels, unis par une volonté commune de bien s'intégrer et de s'établir. Pour faciliter cette intégration, trois professionnels et une commerçante se sont également exprimés. Les habitants interviewés vivent seuls ou avec leur famille dans diverses typologies de logements du quartier. On peut donc supposer que les voix entendues ici sont celles de personnes intéressées par le quartier et engagées dans son développement. Il faut garder à l'esprit que les résultats présentés ici ne sont pas représentatifs et qu'il existe de nombreuses autres perspectives sur Belle-Terre qui ne sont pas reflétées.

Arriver dans un quartier intentionné

Les habitants interviewés ont découvert la possibilité de s'installer à Belle-Terre par divers réseaux de connaissances et de communication officielle de la ville. Pour expliquer la vision urbanistique et architecturale et présenter le projet en phase de finalisation, les promoteurs ont mandaté un spectacle en septembre 2021.

C'était la journée officielle. Il y avait un spectacle qui présentait Belle-Terre. C'était assez spécial. Ils ont dansé sur les balcons avec son et lumière.

Faire comprendre et rêver de ce nouveau quartier est une chose, mais est-ce que les spectateurs intéressés auront vraiment la possibilité d'y accéder ? Malgré la pénurie aiguë de logements et la réputation des pratiques des gérances immobilières, l'attribution des différents types de logements (PPE, location, subventionné) a été perçue comme correcte et facile par les habitants.

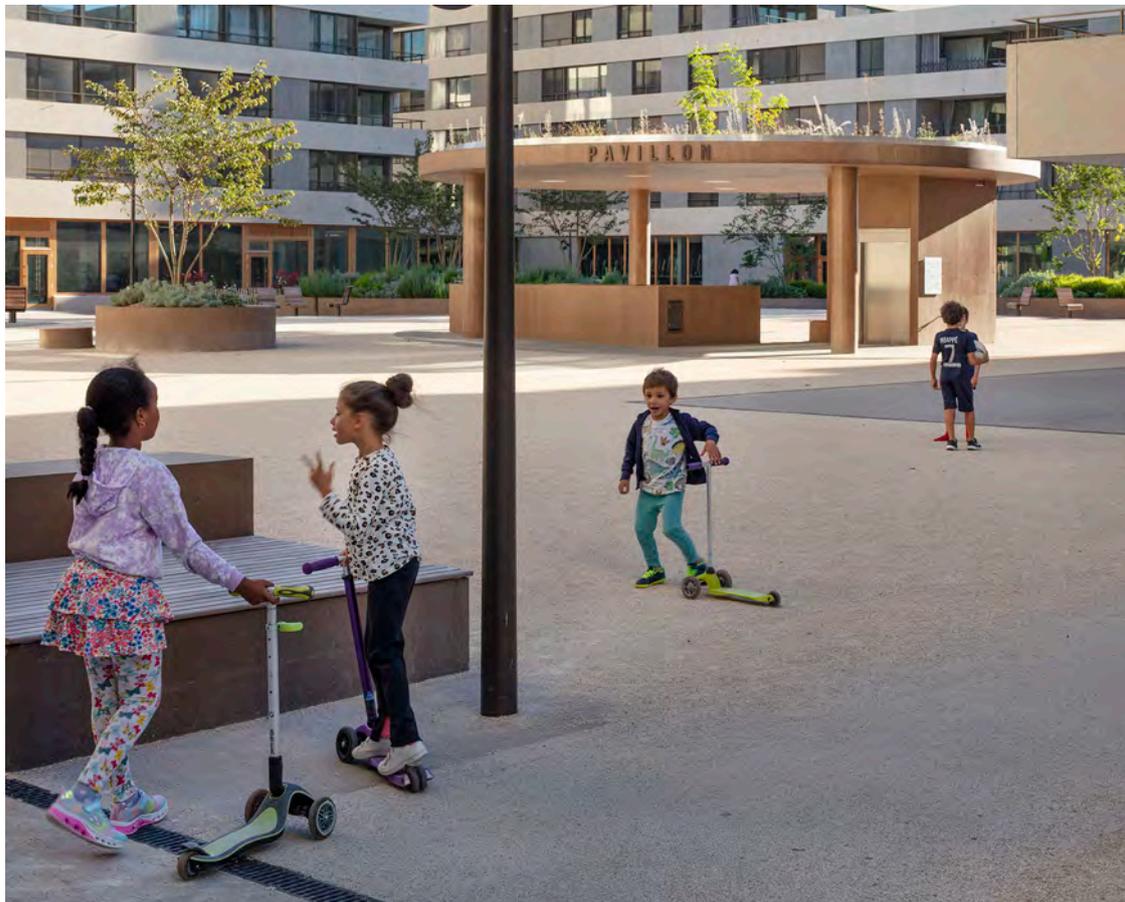
C'était un processus tout à fait démocratique et transparent. Je pense que c'était réussi sur ce plan-là. C'était relativement novateur à Genève après la loi.

Lors des journées portes ouvertes officielles, une habitante d'un logement subventionné a rencontré la cheffe de gérance du quartier et a inscrit sa famille pour essayer d'accéder à un plus grand appartement. Cette journée a permis de découvrir les maquettes, ainsi que le quartier en chantier. Les motivations de nos interlocuteurs pour déménager à Belle-Terre étaient multiples : accéder à la propriété grâce au plafonnement de la spéculation permis par la *Loi Longchamp* (votée en 2016), obtenir un logement subventionné plus grand, ou encore se rapprocher de la nature. Pour certains, le doute initial quant à la situation périphérique de Belle-Terre par rapport à Genève a été dissipé grâce à l'existence de la *voie verte* reliant Belle-Terre au centre de Genève en 15 minutes à vélo, ou par les cinq lignes de bus desservant le quartier, favorisant ainsi la mobilité douce.

Les premiers habitants sont arrivés début 2022. Pour ceux qui habitaient en ville, il fallait s'habituer à vivre entre ville et campagne. Le quartier a mis du temps à démarrer et à s'animer.

Le quartier était encore en travaux pendant une bonne partie du temps, donc il était un peu vide, presque comme une ville fantôme.

Peu à peu, les divers habitants ont commencé à emménager, et les commerces sont encore en train de s'implanter. La présence de la gérance de quartier, assurée par les promoteurs, a été inestimable pour accompagner la mise en exploitation du quartier. La conciergerie, maintenue par une entreprise privée de *facility management* en coordination avec la gérance de quartier, a accompagné les déménagements et leur travail a été très apprécié par les habitants.



Découvrir le quartier

Les habitants se demandaient quelle vie de quartier allait se développer. Les premiers mois ont été caractérisés par la découverte sous tous ses aspects.

Premièrement, la mixité sociale programmée, avec ses diverses catégories de logements, a engendré une diversité de classes sociales, de cultures, de modes de vie et d'âges. C'est un quartier jeune également au niveau démographique. Le grand nombre d'enfants anime le quartier et fédère les familles. Certains estiment que les espaces extérieurs manquent de programmation.

Au début, c'était un peu mort, effectivement, mais ça s'est animé au fur et à mesure. Après, il y a toutes les différences d'âge. Les enfants se retrouvent, ils se connaissent, ils savent où ils habitent. À mon avis, les enfants connaissent les codes de tous les appartements, de tous les immeubles. Ils rentrent dans tous les immeubles sans problème.

Les publics fréquentant Belle-Terre contribuent à cette mixité sociale. Les habitants de la zone environnante des villas apprécient les nouvelles infrastructures à proximité. Les bénéficiaires des services socio-sanitaires proches utilisent les chemins à travers Belle-Terre et se retrouvent fréquemment autour de l'épicerie, qui est ouverte même le dimanche et accueille chaleureusement tout public avec bienveillance.

Deuxièmement, situé entre ville et campagne, entre Salève et Jura, Belle-Terre jouit d'un cadre naturel éblouissant. L'accès à la nature est hautement apprécié par les habitants et contribue à leur bien-être. La graduation entre le parc soigné à l'intérieur du quartier, les prés sauvages et la forêt, élargit le périmètre de jeu et d'espace récréatif pour les habitants de cette première phase.

Il y a vraiment une réflexion profonde, c'est une réflexion environnementale.

Troisièmement, les habitants du quartier découvrent les infrastructures organisées ou mises à disposition par la gérance de quartier, la commune et les commerces occupant les arcades. La gérance est située au centre de l'esplanade, où les habitants passent aisément, et la relation humaine est valorisée par l'équipe multilingue. La gérance de quartier maintient des horaires étendus, tous les jours ouvrables de 7h00 à 18h30, offrant à la fois des services de gestion d'immeuble traditionnels et des services spécifiques au quartier, un métier en construction. Les services organisés par la gérance incluent un pressing, le relais manivelle, la location de la salle communautaire, services *handyman* et la réception de colis ou de paniers maraîchers. Même si le choix de services évolue selon la demande des habitants, certains pensent que ces services sont peu utiles pour le prix que coûte la gérance de quartier. Elle œuvre aussi à faire comprendre et respecter les règles du quartier et contribue ainsi à la cohésion sociale et à la réalisation de projets d'habitants en coordination avec le service de la cohésion sociale de la commune.

Vivre les intentions de l'architecture

Les intentions architecturales ont été présentées à plusieurs occasions aux habitants.

Dans la manière dont ils ont pensé ce quartier, ils ont réfléchi à l'idée de créer un espace qui favoriserait la rencontre, l'échange, et l'interaction avec la nature.

En effet, l'architecture prévoit des zones de rencontre telles que l'esplanade centrale avec son mobilier urbain, les places de jeu, les commerces, les divers chemins qui s'entrecroisent dans le quartier, et la gérance. Il y a également les zones de déchetterie aux deux extrémités du quartier, les buanderies communes, et l'entrée au parking via le pavillon au centre de l'esplanade. Le cheminement vers ces infrastructures impose des changements d'habitudes pour certains et favorisent les rencontres. D'autres intentions architecturales suscitent des interrogations, comme certaines aires de jeu au design original et parfois incompréhensible, mais dédiées à des groupes d'âge spécifiques, les portes vitrées dans certains immeubles, ou la petite taille des cuisines dans les grands appartements destinés à la colocation ou aux familles nombreuses.

L'architecture suscite diverses appréciations. De l'extérieur, elle est perçue comme variée en termes d'esthétique, mais convergente en ce qui concerne la situation périphérique du quartier. Les avis des habitants convergent vers une appréciation de la cohérence esthétique, qui évolue avec l'appropriation des lieux.

J'ai bien aimé l'esthétique, même si certains n'ont pas du tout aimé, trouvant cela trop brut. Mais moi, j'ai apprécié. On remarque que tous les immeubles sont différents, même s'il y a une cohésion entre eux.

En général, l'architecture est décrite avec des mots comme *réfléchie, harmonieuse, paisible, belle, et cohérente*. Les habitants savent que les diverses catégories de logements sont concentrées dans certains immeubles, mais ils se regroupent autour d'une esplanade avec une cohérence architecturale qui déstigmatise l'accès à une qualité architecturale pour tous.

Chaque immeuble a sa catégorie. Le fait d'avoir mélangé toutes les catégories sur la même esplanade fait que les gens ne savent pas forcément qui habite dans quelle catégorie.

Cependant, un *bémol* est exprimé concernant la concentration d'une catégorie de logements dans un immeuble, où celui-ci, dédié aux logements subventionnés, ressemble *parfois un peu à un ghetto* en ce qui concerne la propreté. Mais des rappels quotidiens par la gérance contribuent à l'apprentissage du bon vivre ensemble.

L'architecture contribue à la cohésion sociale, dit une professionnelle. L'accès à des logements de qualité pour tous est un moteur pour les professionnels et les autorités qui œuvrent pour que Belle-Terre reste un quartier agréable pour les générations à venir. Les premières expériences laissent entrevoir que vivre à Belle-Terre est un projet en soi, que ce soit par le choix du logement, la situation entre ville et campagne, ou la rencontre des intentions architecturales et urbanistiques. Le succès du quartier repose sur le bon vivre ensemble.

Accompagner le développement de la cohésion sociale

Selon l'analyse de certains habitants, il est crucial que *tout se passe bien* à Belle-Terre, tant pour les promoteurs que pour la commune. Du point de vue des promoteurs, les phases 2 et 3 sont encore à venir, et il est donc essentiel que la première jouisse d'une bonne réputation pour que les extensions futures, devant accueillir un tiers des habitants de Thônex, soient bien reçues. Accompagner la cohésion territoriale avec des infrastructures adéquates, ainsi que la cohésion sociale, est crucial pour développer le sentiment d'appartenance et le bien-être au sein de la commune.

Dès le début, les promoteurs et la gérance du quartier ont travaillé en étroite collaboration avec le service de la cohésion sociale de Thônex, créé en 2021, dont la mission repose sur les 4P : Proximité, Participation, Processus et Partenariat. Cette mission est soutenue par le *Bureau cantonal de l'intégration et de la citoyenneté*, qui met des ressources à disposition pour des actions d'intégration par une approche territoriale. *La cohésion sociale ne se décrète pas, elle s'accompagne et se construit.*

Ce partenariat inclut désormais l'*Association des habitants de Belle-Terre*, créée en janvier 2024. Le processus de constitution a été étroitement accompagné par le service de la commune pendant six mois, en organisant notamment une séance d'information lors de laquelle le concepteur du quartier était présent pour expliquer la raison d'être de cette association. Les ateliers qui ont suivi ont suscité une bonne participation, permettant de définir les valeurs communes et les statuts de l'association. Lors de la séance constitutive, les initiateurs se sont réjouis de la présence d'un public nombreux et d'un comité reflétant la diversité des habitants.

Les récits des habitants et des professionnels montrent que cet accompagnement est pris au sérieux par les partenaires, et s'articule autour de trois axes principaux : 1) la politique communale et une présence active dans le quartier, 2) l'organisation d'événements publics, et 3) l'accompagnement et la coordination des préoccupations et initiatives des habitants.

Les personnes intéressées par la politique observent l'articulation des discours au niveau du maire, *très apprécié*, des services communaux concernés, et des acteurs directement impliqués dans la mise en exploitation.

Donc, voilà il y a une vraie volonté que ça se passe bien qui est affinée, qui a toujours été là. On sent qu'ils sont présents. Donc, nous, habitants on les prend au mot. Puis on se dit, c'est possible.

Cette présence perçue se manifeste par la gérance du quartier, à l'écoute des préoccupations quotidiennes, par l'ouverture d'une antenne de service social, et par la bonne relation entretenue avec la police de proximité.

L'organisation d'événements dans ce jeune quartier est vue comme clé pour rassembler les habitants, tant au sein du quartier qu'à Thônex, et faire vivre ce nouveau lieu tout en soutenant le développement du sentiment d'appartenance. Les infrastructures, la communication et la coordination entre les divers acteurs et associations sont prises en charge par la collaboration entre la gérance et le service de la cohésion sociale. Ces événements incluent le café-croissant, la fête des

voisins (au sens large), les cours de français dans le parc, le développement d'un verger communautaire, les centres aérés pendant les vacances, la semaine sans écran, le cross des familles avec l'association des familles Thônex Nord. Plus récemment, l'association des habitants a organisé la journée des talents. *L'esprit de possibilité* a donné lieu à des initiatives citoyennes intéressantes, telles que la création de la chorale *Belle-Terre Chante* et la création d'un potager. Le fait que la gérance de quartier gère une base de données des emails des habitants facilite la communication pour de telles initiatives, une fois que la communication est validée et envoyée à l'ensemble des habitants. Les habitants participent à plusieurs groupes WhatsApp informels auto-organisés, créés autour des routines ou des questionnements quotidiens : les mamans ou les papas de Belle-Terre, les ventes de seconde main, les groupes d'information et de veille, les participants de la chorale, les membres de l'association des habitants, et bien d'autres.

Et moi, je suis assez convaincue que quand tu vas générer un projet déjà avec des intentions claires, en fait à un moment donné, c'est comme une énergie. Moi, je ne peux pas imaginer que c'est un hasard qu'on soit tellement de gens qui ont envie de contribuer à ce quartier.

Résumé

Toutes les personnes interrogées dressent un portrait très positif de Belle-Terre, considéré comme un cadre de vie idéal entre ville et campagne, situé dans l'un des cantons les plus densément peuplés. La cohérence architecturale, combinée à la mixité sociale programmée, permet un accès à une architecture de qualité pour tous – un levier perçu comme non stigmatisant, contribuant ainsi à la cohésion sociale. Les intentions architecturales, communiquées de manière claire, étendue et cohérente, favorisent le sentiment d'appartenance grâce à la congruence entre les intentions des concepteurs et les valeurs et motivations des habitants du quartier. La collaboration concertée entre les acteurs privés et publics dès le début pour accompagner la cohésion sociale, le bien-vivre ensemble et la participation des habitants semble porter ses fruits, au vu du retour positif des habitants qui s'y installent avec satisfaction.

C'est neuf, c'est inédit, c'est comme beaucoup qui viennent ici dans ce quartier, des jeunes voix. Tu ne disais qu'il y avait cet endroit ? Mais attends, c'est où ? On est où ? Il y a truc un peu comme ça que nous avons tous un peu.

- Fabrice : *Nous sommes là, nous sommes vraiment là.*

- Laurent : *À Thônex, le 17 septembre 2021.*

- Claude : *Entre Salève et Voirons, Môle et Mont-Blanc, entre Jura, Vuache et Aravis.*

[...]

- Mariama : *Laissez-vous voler le coeur et dansons sur le clavier des vieilles planètes, appelez vos amis, dites-leur qu'il y a fête à Thônex, dites-leur qu'ils sont invités. Dans votre quartier.*

Extrait de „Raconte-moi Belle-Terre“, 2021

Spectacle „Raconte moi Belle-Terre“
Antigel, Belle-Terre, 2021
Photo ©Joseph Carlucci



Sources

Adam Bonnet Mireille, Bonnet Pierre, „Inversion et pli“, dans *Fructus. Atelier Bonnet Architectes*, sous la direction de Bruno Marchand, Infolio éditions, 2020

Barthassat, Marcellin, „Le partage des sols“, dans *12 essais pour mieux construire Genève 01*, FAS Genève, 2021

Bassand Nicolas, Grisel, Julien, „Embrasser le proche comme le lointain“, *Belle-Terre, pièces urbaines A2 et B, Thônex (GE)*, *Cahier spécial BÂTISSEURS SUISSES – PROJETS*, supplément à TRACÉS n°2/2023, espazium, 2023

Sonnette, Stéphanie, „Faire « ensemble“, *Belle-Terre, pièces urbaines A2 et B, Thônex (GE)*, *Cahier spécial BÂTISSEURS SUISSES – PROJETS*, supplément à TRACÉS n°2/2023, espazium, 2023

„Raconte-moi Belle-Terre“, spectacle, Eric Linder, directeur artistique, Fabrice Melquiot, codirection artistique et création texte, Mario Torchio, création lumière, Belle-Terre, septembre 2021

„Communaux d'Ambilly, Mandats d'étude parallèles pour l'avant-projet d'urbanisation de la pièce urbaine A2, Rapport final du groupe d'experts“, janvier 2009

„PLQ Communaux d'Ambilly, Plan localisé de quartier n° 29'743, Charte de développement durable“, Direction générale de l'aménagement du territoire, Commune de Thônex, BATIMA (Suisse) SA, C2I Comptoir d'Investissements Immobiliers SA. Mandataires : ar-ter architecture-territoire sia fas, citec ingénieurs conseils, edms ingénieurs, viridis environnement, Janvier 2010

„MICA PAC Mon Idée Communaux d'Ambilly, aménagement des espaces publics et infrastructures, cahier des charges“, État de Genève, Commune de Thônex, Batima (suisse) SA - C2I. Mandataires : ar-ter architecture-territoire sia fas, s. j. bendahan architecte sia, atelier bonnet architectes fas - in situ paysage edms ingénieurs, citec ingénieurs conseils, viridis environnement sarl, weber + brönnimann ag, architectes paysagistes

„Erfolgsfaktor Baukultur: von Prozess zum Ergebnis. Zusammenarbeit von öffentlicher und privater Hand am Beispiel Belle-Terre / Le facteur de réussite de la culture du bâti : du processus au résultat. Collaboration entre le public et le privé dans l'exemple de Belle-Terre“, Office de l'urbanisme, Canton de Genève, 2022

Entretiens réalisées entre mai et août 2024 par Isabel Concheiro Guisan et Swetha Rao Dhananka :

Planification : Yves Aknin (Batima), Jorge Balladares (Comptoir Immobilier), Marcellin Barthassat (architecte-paysagiste), Pierre et Mireille Bonnet (architectes), Céline Bourgeois (Canton de Genève), François Fortuna (Commune de Thônex), Yannos Ionnides (Comptoir Immobilier)

Cohésion sociale : Julie Calin (Gérance de quartier), Vanessa Dahan (Commune de Thônex), Antoine Miserez (Commune de Thônex)

Habitant.e.s du quartier : 5 habitant.e.s, 1 commerçante, 3 professionnel.e.s

