

NEWS LETTER

MARS 2023

**HORS-
SERIE**
LE ROLLIET

Le Rolliet, esquisse d'un quartier modèle

Coopération avec les acteurs, recherche de synergies et développement de services de proximité... Le quartier du Rolliet s'inscrit dans la droite ligne de notre Charte Qualité. Signé par nos membres, ce document constitue notre ligne de conduite et nous permet de réfléchir sur la place du bâti dans l'écosystème.

La charte agit donc comme un référentiel fixant les lignes de la construction durable et nous engage à renforcer le dialogue et la coopération avec l'ensemble des acteurs de l'acte de construire (canton, communes, coopératives, associations) pour gagner en cohérence d'ensemble. Elle nous encourage aussi à rechercher des synergies avec des milieux associatifs et culturels locaux et promeut l'implantation de services de proximité. Ce qui illustre, en tant que promoteur, notre rôle de créateur de liens sociaux entre les habitant.e.s et les usagers des quartiers.

Retour sur le Rolliet, la première phase du projet des Cherpines, un quartier stratégique de développement qui illustre concrètement les grands principes de notre charte et dont les développeurs privés sont membres de notre Association.

LE QUARTIER DES COURTES DISTANCES VS LE QUARTIER-DORTOIR

Co-construction, co-construction, co-construction. C'est la ligne de conduite que l'État de Genève, la commune de Plan-les-Ouates et les promoteurs se sont donnés pour développer le Rolliet. Ces différentes parties prenantes ont œuvré main dans la main pour faire de l'un de ces quartiers prioritaires du canton de Genève, un espace où la vie locale est riche et la mobilité, repensée.

Environ 1 000 nouveaux logements, plus de 15 000 m² d'activités marchandes, de commerces et de services, plus de 5 000 m² de surfaces contribuant à la vie de quartier, des espaces verts. Tels sont les objectifs identifiés par le PLQ. La barre était placée haut et l'ambition des parties prenantes a d'emblée été d'y répondre de manière exemplaire.

Issu d'un partenariat public-privé avec la commune de Plan-les-Ouates et le canton, le nouveau quartier a donc fait l'objet d'un intense et très important travail de concertation entre les propriétaires. L'État de Genève, sous l'impulsion du Conseiller d'Etat en charge du Département du Territoire, Antonio Hodgers, a été et demeure très impliqué dans le projet.



Une convention d'un genre nouveau a confirmé les bases de ce partenariat. Signée en novembre 2022, elle vise à assurer une mobilité ambitieuse, mettre à disposition de nouveaux équipements publics et créer de la vie grâce à une philosophie d'activités de vie de quartier situées au niveau des rez-de-chaussée. Cette convention positionne le Rolliet comme emblème de « la ville des courtes distances », selon l'expression d'Antonio Hodggers lors de la conférence de presse de novembre 2022. Dans la droite ligne du concept de ville du quart d'heure présenté par Carlos Moreno en septembre 2022, lors de la première édition des Rencontres de l'APCG, cela désigne un quartier offrant suffisamment de services et de vie locale pour amener les habitant.e.s à délaisser leurs véhicules individuels motorisés. En somme, le contraire de la ville-dortoir.

Ce modèle de ville met à l'honneur une nouvelle forme d'urbanisme écologique et pose les bases d'une nouvelle société bas carbone.

UNE MOBILITÉ REPENSÉE ET UNE VIE LOCALE RICHE

La mobilité du quartier a été pensée dans la même optique. De l'autopartage au covoiturage en passant par les places de stationnement, l'ensemble

des services de mobilité sera géré de manière centralisée et mutualisée par une coopérative de quartier. Une vélostation permettra à plus de 400 propriétaires de vélos de le déposer en sécurité. C'est une première dans un projet de logements à Genève. 3 places de vélos sont prévues par 100 m² de logements. Les places de stationnement, elles, seront limitées à 0,6 places par 100 m² de logement et seront attribuées en fonction des profils (nombre d'enfants, personnes en situation de handicap, personnes travaillant avec des horaires irréguliers ou en dehors des horaires de desserte de transports en commun).

Concernant la vie locale, 40% des rez-de-chaussée du Rolliet seront dédiés à des activités pour animer la vie quartier. Cela représente 5 508 m² de surfaces. Charles Spierer explique, « les maîtres d'ouvrage ont obtenu un complément de surface, comme une sorte de bonus. C'est un complément avec foncier gratuit pour permettre d'y loger des activités ne pouvant pas ou peinant à payer les loyers du marché. Ils ont ensuite accepté de jouer le jeu en s'engageant à construire ces surfaces malgré le risque de vacance. ».

La commune de Plan-les-Ouates a mandaté la Chambre sociale économique et solidaire pour affiner l'étude de faisabilité, prédéfinir des pôles

d'activités et solliciter en amont certaines associations locales. Dans ces activités, figurent notamment un café communautaire, une arcade pour sages-femes, un espace de vente de produits du terroir, des espaces multi-âges et des espaces dédiés à la culture. Des crèches font aussi partie de l'équation, respectant ainsi l'un des objectifs du PLQ qui est de créer des équipements publics de proximité.

« Pour leur donner un maximum de chance de réussite, la commune a décidé de financer un programme de formation destiné aux associations concernées », a relevé Fabienne Monbaron, conseillère administrative de Plan-les-Ouates, lors de la conférence de presse de novembre 2022.

L'ensemble de ces mesures représente, pour les maîtres d'ouvrage, un coût de 15 millions de francs. Et tout ce projet a pu être imaginé car le prix des terrains était peu élevé, la zone étant à l'origine classée en zone agricole.

UN OUTIL UNIQUE POUR GÉRER : LA COOPÉRATIVE

Pour soutenir et pérenniser ces mesures ainsi que les organiser de manière centralisée, une coopérative est en cours de création. Organisation d'événements type fêtes des voisins, ateliers, journée des enfants... Elle sera en charge d'animer le quartier et de créer des liens entre les habitant.e.s.

Avec le Rolliet, c'est la première fois que les promoteurs-constructeurs s'engagent dans une espèce de service de conciergerie pour les futurs habitant.e.s. D'autant plus que c'est un engagement à long terme car, comme l'explique José Gonzalez, « nous - les promoteurs - ne partirons pas dès que

la coopérative sera créée, nous restons des garants de la coopérative ».

Concrètement, c'est à cette entité que les habitant.e.s s'adresseront pour louer des places de stationnement. C'est elle qui gèrera les surfaces AVQ, c'est-à-dire les activités non lucratives ou à faible plus-value économique, comme l'espace de vente de produits du terroir, le café communautaire et les espaces coopératifs.

Symbole d'une nouvelle manière de fonctionner entre partenaires privés et publics, cette coopérative n'a pas de but lucratif. Les maîtres d'ouvrage ont en effet convenu que les bénéfices de la coopérative seraient reversés aux habitant.e.s, notamment par l'entremise d'une baisse des charges.

D'autre part, le pouvoir de décision sera entre les mains des propriétaires. Un cercle vertueux pour les habitant.e.s. qui suscite quelques interrogations sur le moyen terme, comme en témoigne la vigilance contenue de Patrick Pillet : « je me réjouis de voir l'évolution du projet dont la clé de voûte est cette entité qui agit comme une espèce de super concierge ».

Ce quartier exemplaire est le résultat d'une écoute tripartite entre l'Etat, la commune et les promoteurs et d'une volonté commune d'aller de l'avant. Comme le résume José Gonzalez, « ce projet répond aux attentes des locataires, de la commune et c'est notre devoir de le faire ».

Et si le système fonctionnel ainsi construit pouvait être inspirant pour d'autres quartiers en construction ? Reste à convaincre les Genevois.e.s que ce mode de fonctionnement et ces ambitions de mobilité repensée et de vie locale développée au Rolliet rendent le quartier des Cherpines désirable.