



Diversité et ouverture – le lotissement Reitmen à Schlieren

Jörg Koch, CEO Pensimo Management AG

En été 2013, une parcelle d'une superficie équivalente à environ trois terrains de football a été acquise par la fondation de placement Turidomus à l'ouest de Schlieren, à la limite de la ville de Dietikon. Il était prévu dès le début d'y réaliser un projet de co-investissement avec la fondation de placement Adimora, qui ne construit que des logements à loyer modéré. Les deux fondations appartiennent au groupe Pensimo, qui investit des fonds de la prévoyance professionnelle dans l'immobilier dans une perspective à très long terme.

Le défi était de taille: comment faire d'une friche n'accueillant que des commerces de voitures d'occasion et coincée entre une ligne de chemin de fer très fréquentée et une route cantonale un cadre d'habitation agréable?

Mais le potentiel était là, et les conditions étaient favorables. Deux éléments ont été décisifs: d'une part, la construction dans les environs immédiats du complexe scolaire hors du commun de Reitmen et, d'autre part, la connaissance déjà en 2013 des intentions concernant la ligne de tram du Limmattalbahnhof. Cette dernière sera mise en service en décembre 2022, et le lotissement sera desservi par son propre arrêt, nommé «Reitmen».

Même si, au moment de débiter les travaux de planification, on n'avait pas encore abordé par exemple celles d'appropriation des lieux par les habitants («placemaking») ou de cohésion sociale, les questions suivantes se posaient déjà: comment créer un lieu animé et qui «fonctionnera» encore dans le futur en tant que quartier urbain? Quelle doit être la contribution de l'investisseur pour créer les conditions d'un voisinage qui fonctionne? Ou, pour prendre une image, à quelles exigences doit satisfaire le matériel, et quel est le logiciel adapté?

Le projet a été développé dès le début en fonction des 7 axes suivants:

- Création d'un quartier ouvert, en veillant à la qualité de l'urbanisme dans un environnement exposé au bruit avec la réalisation d'un concours en deux étapes;
- Diversité et mixité sociale des locataires grâce à un mix de logements;
- Création d'espaces commerciaux avec des offres et des lieux de rencontre pour différents groupes d'utilisateurs;
- Aménagement d'un espace extérieur public amplement végétalisé, avec différents attraits pour divers groupes d'âge et d'utilisateurs;
- Mise en place d'une stratégie participative et communication pendant tout le processus de développement jusqu'à l'entrée des locataires;
- Engagement d'un coach pour le lotissement dès la phase de planification, avec pour mission d'accompagner la nouvelle communauté de locataires dès les phases préliminaires;
- Conciergerie très présente, avec un bureau sur place et recours à une application pour la communication et la mise en réseau.

Pour résumer ce projet, nous dirons que pour être de qualité, un quartier densément construit doit proposer une certaine intensité au niveau du vécu social. La cohésion sociale et l'encouragement des interactions entre voisins sont des préoccupations sociales qui devraient être à l'ordre du jour de toute transformation architecturale, aussi pour les acteurs du privé.

Certaines prescriptions du droit de la construction devraient être repensées et redéfinies en vue d'une densification judicieuse et durable sur les plans urbanistique et social des zones d'habitation dans les villes et les agglomérations. Il convient notamment d'assouplir les prescriptions de protection contre le bruit et d'exiger une utilisation minimale dans les zones densément peuplées et très bien desservies. Ce n'est qu'ainsi que les objectifs d'aménagement du territoire pourront être conciliés avec la croissance de la population.