

# — DE LA RÉSILIENCE À LA RÉGÉNÉRATION URBAINE, UNE APPROCHE INTERGÉNÉRATIONNELLE : L'EXEMPLE DE LA MAISON DE RETRAITE DU PETIT-SACONNEX

Losinger-Marazzi

Courriel :  
geneve@losinger-marazzi.ch

## RÉSUMÉ

Esquissé en 2016, le projet Côté Parc a reçu en 2021 les autorisations nécessaires à sa concrétisation. Avec le potentiel d'imprimer sa marque sur la dynamique du Petit-Saconnex (ville de Genève), il représente un exemple de résilience urbaine mis en œuvre par Losinger-Marazzi. Cherchant initialement à assurer la pérennité d'une maison de retraite (propriétaire du foncier) grâce à un partenariat portant sur un droit de superficie (création de logements et de surfaces commerciales), le projet permet l'émergence d'un quartier multigénérationnel. S'appuyant sur une densification mesurée et la revalorisation d'un parc de 5 hectares, il redéfinit les interactions sociales et la mobilité douce dans un périmètre fortement urbanisé.

## MOTS-CLÉS

Régénération urbaine, mixité, quartier intergénérationnel, partenariat, parc urbain.

## ABSTRACT

Drafted in 2016, the Côté Parc project received the necessary authorizations in 2021. With the potential to make its mark on the dynamics of Petit-Sacon-

nex (city of Geneva), it represents an example of resilience implemented by Losinger-Marazzi. Initially seeking to ensure the sustainability of a retirement home (owner of the land) through a partnership for a right to build (creation of housing and commercial surfaces), the project allows the emergence of a multigenerational neighborhood. Based on a measured densification and the revaluation of a 5-hectare park, it redefines social interactions and soft mobility in a highly urbanized area.

## **KEYWORDS**

Urban regeneration, mixed use, intergenerational neighborhood, partnership, urban park.

—

Sur la rive droite du lac, le Petit-Saconnex est au cœur de la Genève internationale. Rattaché à la Ville de Genève au début des années 30, le quartier était alors une paisible bourgade. Il en a hérité une végétation riche et des parcs indissociables du quotidien de ses habitants (parc Trembley, de Budé). Ce n'est que dans les années 60, avec le développement des organisations internationales que le Petit-Saconnex va radicalement changer. Résidentiel et cosmopolite, il est aujourd'hui apprécié de ses habitants pour sa qualité de vie.

## — UNE MAISON DE RETRAITE HISTORIQUE

La *Maison de Retraite du Petit-Saconnex* (MRPS) reflète cette histoire, entre patrimoine et modernité. Créée en 1849 à l'initiative du conseiller d'État James Fazy, figure emblématique de la Genève moderne, l'idée est alors révolutionnaire. Aujourd'hui, l'institution figure parmi les trois plus grands établissements du canton et a lancé en 2019 un important programme de rénovations afin de maintenir le niveau de ses prestations et accroître ses capacités. Elle propose sur un même site les différents types de prise en charge pour seniors : un établissement médico-social (EMS) doté de 220 chambres, deux résidences privées pour personnes indépendantes (186 appartements, du studio au 4 pièces) ainsi qu'une unité d'accueil temporaire de répit (UATR, 4 lits).

Toutefois, ces travaux ne représentent qu'une part congrue des besoins de la MRPS qui, faute de moyens, diffère depuis plusieurs années des chantiers de rénovation en dépit de leur nécessité. En tant qu'établissement de droit public – pilotée par une *Commission administrative* constituée de représentants des partis politiques siégeant au Grand Conseil et de membres désignés par le Conseil d'Etat – elle ne peut mettre en péril sa stabilité financière.

Simultanément, la MRPS est animée d'un esprit d'innovation. Elle prévoit la création d'une unité psychogériatrique ainsi qu'un immeuble avec encadrement pour personnes âgées (IEPA). Des infrastructures qui répondent elles aussi aux besoins immédiats de la population. Mais sans nouvelles sources de financement, ces projets sont eux aussi reportés *sine die*. Or, la MRPS a l'avantage d'être propriétaire de son terrain : une vaste parcelle idéalement située, constructible, dans un canton frappé par une crise endémique du logement, dotée d'un parc arboré de 5 hectares au cœur de la ville.

## — ENJEUX DE LA RÉSILIENCE : L'APPROCHE DE LOSINGER MARAZZI

Fort de ses caractéristiques, le périmètre est un candidat idéal à une étude de régénération urbaine et est identifié par les équipes du pôle développement de Losinger-Marazzi dans le cadre de démarches prospectives. La ville résiliente s'adapte aux changements à venir, elle anticipe les besoins futurs. De ce point de vue, la régénération urbaine apparaît comme sa mise en œuvre. Mais cette dernière est bien plus que cela : associée à une lecture fine du contexte, elle s'emploie à définir pour chaque projet des « principes fondateurs » qui intègrent de multiples points de vue afin de répondre aux enjeux présents.

Partant d'une situation urbanistique et sociologique, elle-même insérée dans un contexte et une histoire, son but est de réadapter un périmètre en l'inscrivant dans la réalité et l'évolution de son quartier et de la ville. Quelle sera la fonction du périmètre ou de l'objet projeté et à quels besoins répondra-t-il ? Les tendances sociétales dictent ici les axes forts du projet. Le vieillissement de la population ou les déséquilibres du parc immobilier figurent parmi les critères de choix. En identifiant les carences et les besoins, la réflexion se projette à l'échelle de la ville voire au-delà en termes de complémentarité. La démarche est aussi une rencontre de valeurs. Les « valeurs » de la ville et du canton exprimées par des plans directeurs tout comme celles des riverains sont incontournables : un projet d'envergure ne peut être imposé. Dans ce même registre, rien ne peut se faire sans tenir compte des engagements du propriétaire et, le cas échéant, du financeur du projet. Des impératifs divergents devant s'accorder, le choix des partenaires fait partie intégrante du processus.

Corolaire aux points précédents, la réflexion doit poser la question de la densification du projet. Le contexte genevois, caractérisé par la rareté du foncier, ne doit pas pour autant déboucher sur des excès. Le projet doit être intelligemment densifié, s'intégrer à un contexte bâti et favoriser la qualité du vivre ensemble. Enfin, la prise en compte des enjeux climatiques et du développement durable est une condition *sine qua non* qui ne se limite pas à la mise en œuvre des meilleures pratiques de construction. Dans le cas présent, quatre enjeux de résilience urbaine, auxquels le projet de régénération devra répondre, sont identifiés par Losinger-Marazzi :

- Assurer la pérennité de la Maison de retraite.
- Répondre aux enjeux climatiques et énergétiques de demain.
- Valoriser le parc paysager pour répondre aux besoins de fraîcheur en ville.
- Favoriser la mixité d'usage pour assurer le lien social.

## — CÔTÉ PARC : DE L'ANALYSE AU PROJET

En avril 2016, Losinger-Marazzi approche la direction de la MRPS avec une première analyse du potentiel d'augmentation du coefficient des sols de la parcelle. Située en zone 3, des logements peuvent y être créés avec une certaine latitude. La proposition de Losinger-Marazzi suscite l'intérêt de l'établissement, qui y voit le moyen de répondre à ses enjeux (obsolescence d'une partie des infrastructures) et à ses projets d'extension. Pour autant qu'une source de financement soit trouvée.

Un axe fort est identifié : le futur quartier sera bâti sur la mixité et les échanges entre générations. Une volonté au cœur des préoccupations de l'institution qui s'engage à ce que ses résidents conservent leur place dans la communauté. *« Il est reconnu que la mixité est un facteur prépondérant pour maintenir la bonne santé des résidents d'un établissement comme le nôtre. Nous y travaillons avec les associations de quartier mais ce projet constitue une opportunité extraordinaire de mettre en œuvre une vraie mixité intergénérationnelle et sociale »*, s'enthousiasme Philippe Cassegrain, Directeur général de la MRPS à l'époque). D'ailleurs, l'environnement immédiat est composé principalement de familles et étudiants : la crèche *Tom Pouce* a pris ses quartiers dans le bâtiment de la MRPS en 2006 et l'école des Crêts jouxte le parc. À proximité, le *CEC André-Chavanne (Collège et École de Commerce)* accueille plus de 2000 élèves. Partant des enjeux de résilience urbaine, les objectifs du projet vont être précisés :

- Assurer la pérennité de la MRPS en générant des revenus supplémentaires à long terme, afin d'entretenir son patrimoine immobilier et financer des prestations complémentaires.
- Proposer des services supplémentaires aux résidents de la MRPS (commerces de proximité, cafétéria, cabinets médicaux).
- Ouvrir la MRPS sur le quartier pour favoriser la mixité.
- Optimiser l'utilisation du parc et le mettre à disposition de la population en tant que lieu d'échanges.

Après avoir reçu le soutien unanime de sa Commission administrative, la MRPS présente le projet de densification aux autorités cantonales et reçoit l'appui enthousiaste de Mauro Poggia, Conseiller d'État en charge du *Département de la sécurité, de la population et de la santé*, département de tutelle de la MRPS.

Un benchmark est établi afin de tirer des enseignements de réalisations récentes visant la mixité intergénérationnelle. Un constat : toutes s'apparentent à une cohabitation de différentes catégories d'âge et sont souvent régies par une charte de vivre-ensemble. Or Côté Parc crée des lieux de vie à part entière,

composés de générations distinctes mais évitant de s'enfermer dans une vocation sociale spécifique. Le projet vise tout le monde et tous les âges. Par ses aménagements et sa configuration, le projet entend rendre ces relations intergénérationnelles « naturelles ». Autrement dit, l'aménagement urbain devient structure active de la relation sociale.

Proche des commerces, bénéficiant d'une desserte efficace des transports publics, la parcelle représente un environnement idéal pour accueillir de nouveaux habitants – qui plus est, avec la proximité immédiate du parc qui promet une qualité de vie rare en ville. Au même titre que la MRPS refuse une surdensification afin de favoriser le vivre-ensemble, elle a exprimé le souhait que les futurs appartements soient proposés à des loyers modérés, en accord avec ses valeurs.

En outre, le projet s'inscrit dans la volonté cantonale de *construire la ville en ville* et développer la *ville des courtes distances* caractérisée par la proximité des commerces, des écoles et des transports publics. « Nous avons *soumis un projet qui se distancie de la trilogie* « des grues, du béton et du logement ». La démarche de régénération urbaine ne fait sens qu'avec le souci de livrer un quartier qui vit et se soucie de l'utilisateur final, pas uniquement du maître d'ouvrage », insiste Sophie Heu Reignier, Directrice du développement immobilier de Losinger Marazzi.

### **MONTAGE FINANCIER : LES ACTEURS DU PROJET**

Sur le plan du financement, l'octroi d'un droit de superficie est privilégié afin de générer des revenus à très long terme sous forme de rente. « Nous avons trouvé une solution pour que la MRPS assure sa pérennité *sans se départir de son bien*. Toutefois, le DDP induit de facto la conclusion d'un partenariat. Nous avons eu la charge de trouver le bon interlocuteur pour tenir ce rôle, en accord avec les valeurs de la MRPS. C'est un point très sensible de ce genre de dossier », confie Sophie Heu Reignier.

Losinger-Marazzi identifie rapidement La Foncière comme partenaire idéal. Depuis 1954, ce fonds de placement immobilier suisse centre sa stratégie d'investissements sur des objets en milieu urbain, destinés à la classe moyenne, dans les cantons de Genève et de Vaud. Tout comme la MRPS, La Foncière se projette dans le long terme et ne cherche pas des retours sur investissement rapides : « Nous construisons *la ville en ville, en faisant de la densification utile*. Si nous avons convaincu la MRPS, c'est aussi parce que nous visons toujours le long terme, nous sommes là pour générer des dividendes année après année. Nous étions faits pour nous entendre », explique Arnaud de Jamblinne, Directeur général de La Foncière au moment de la concrétisation du projet.

Le partenariat est entériné : la MRPS et La Foncière s'entendent sur un DDP de 99 ans. Une Fondation sera créée pour gérer les revenus générés par le

droit de superficie et garantir qu'ils seront dédiés à l'entretien du patrimoine de l'institution. « C'est un partenariat public-privé que nous avons constitué. Il faut être conscient que certains étages de la MRPS sont pour ainsi dire inutilisables et allaient être fermés. Il nous aurait fallu dix ans pour réunir les fonds nécessaires », précise Philippe Cassegrain. De même, la MRPS pourra consacrer une part plus importante de son budget de fonctionnement à l'amélioration des prestations. Le tableau 2 indique l'ensemble des acteurs engagés dans le processus d'éprojet.

<b>Propriétaire</b>	Maison de Retraite du Petit-Saconnex	Institution de droit public à 100%.
<b>Développeur et entreprise totale</b>	Losinger Marazzi	Entreprise leader dans le domaine de la construction intelligente. Société créée en 1917, qui compte 800 collaborateurs.
<b>Partenaire financier du projet</b>	La Foncière	Fonds de placement immobilier de droit suisse, créé en 1954. Elle offre logements et surfaces commerciales et rendements sur investissements.
<b>Architectes</b>	3 bureaux <ul style="list-style-type: none"> <li>• Burckhardt+Partner</li> <li>• Bassi Carella Marello</li> <li>• FdMP – Frisk, de Marignac, Pidoux</li> </ul> 1 bureau architecte-paysagiste <ul style="list-style-type: none"> <li>• ADR - Atelier Descombes Rampini</li> </ul>	Vision architecturale plurielle pour réunir une diversité de visions pour un projet atypique. L'efficacité est également de mise en répartissant les ressources
<b>Appart'hôtel</b>	SV Group	Fondation suisse, leader de la restauration collective et actif dans la gestion hôtelière Exploitera sous franchise un Residence Inn du groupe Marriott International

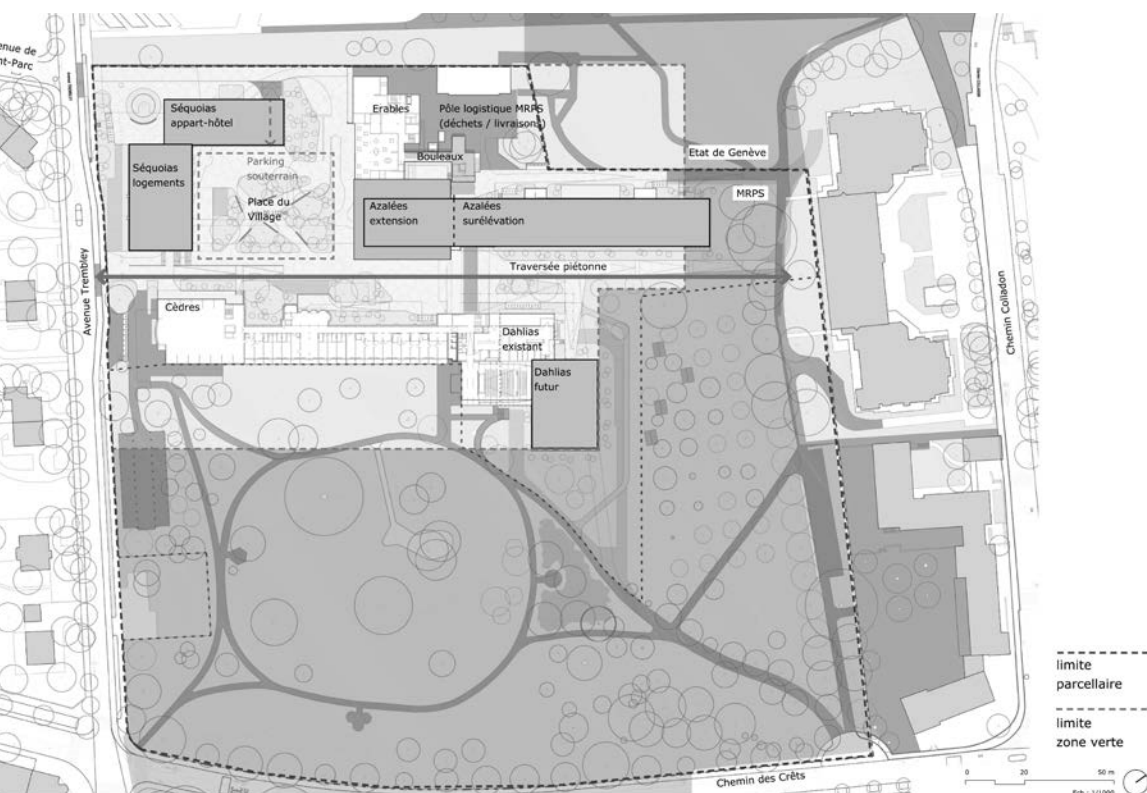
**Tableau 1** : Acteurs et partenaires du projet (source : auteur, 2021)

« Nous avons signé un partenariat win-win, adossé à une institution en faveur de la collectivité. Cette vertu lui donne une dimension supplémentaire à laquelle nous ne sommes pas insensibles », ajoute Arnaud de Jamblinne. « Notre tâche consistera à conserver l'attractivité des bâtiments et c'est là aussi que nous nous démarquons. Nous menons régulièrement des programmes de mise aux goûts du jour de notre parc, parce que cette attractivité garantit d'avoir des locataires et in fine de de générer des dividendes. À notre échelle, nous faisons de la régénération urbaine », commente Arnaud de Jamblinne.

## LE PROJET : UNE DENSIFICATION INTELLIGENTE

Un soin particulier a été apporté à l'analyse de différents scénarios. L'un prévoyait davantage de surélévations, un autre la construction d'un bâtiment supplémentaire, au détriment du parc. Or ce dernier est le cœur et l'interface

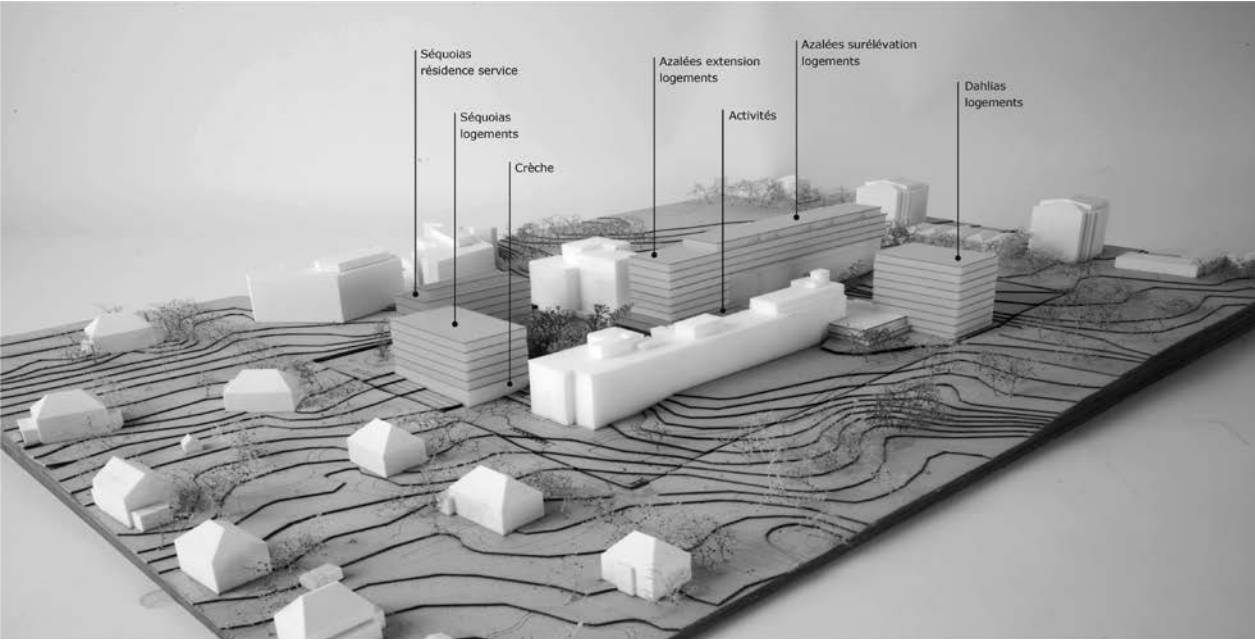
du projet. « La MRPS, c'est un bâtiment dans un parc et non un parc autour d'un bâtiment. Le lieu est magnifique et le projet doit être à la hauteur, insiste Sophie Heu Reignier. Financièrement, un projet plus dense aurait été intéressant bien sûr. Mais un probable échec sur le plan du vécu des utilisateurs. » Ainsi Côté Parc propose des logements supplémentaires tout en préservant l'environnement naturel du site. En ce sens il se profile comme une respiration urbaine en regard du futur quartier du Mevelet, en vis-à-vis du projet de la MRPS. Classée zone de développement depuis 2016, cette ancienne zone villa rattrapée par l'urbanisation figure au plan directeur communal : la Ville souhaite y encourager la densification en faveur du logement à l'horizon 2026. Cette mutation a été pleinement intégrée au projet.



**Figure 1** : Un quartier dans un parc : rapport à l'existant (source : auteur, 2021).

Trois bureaux d'architectes et un bureau d'architectes paysagistes ont participé au projet, afin d'apporter une diversité de visions à un projet atypique : « Le point de départ, c'est une institution installée dans un parc, ce n'est pas commun. Le projet ne peut pas se contenter d'être une régénération architecturale. Nous avons





**Figure 2 :** Vue générale du projet (source : auteur, 2021)

aussi travaillé avec des sociologues pour appréhender tous les enjeux », commente Christophe Pidoux, architecte du bureau FdMP - Frisk, de Marnag, Pidoux.

La densification de la parcelle conjugue extension et surélévation, construction et démolition :

- Surélévation de quatre niveaux et extension des bâtiments *Azalées* et *Dahlias*, aujourd'hui dévolus uniquement à la MRPS. « Une surélévation est en soi complexe, mais surélever de quatre niveaux, c'est très rare. Un vrai défi, avec des enjeux de statiques importants. Elle posait aussi la question de la meilleure manière d'exploiter des profondeurs de 18m pour créer les logements », affirme Christophe Puidoux.
- Réalisation de deux nouveaux bâtiments appelés *Séquoias* pour une augmentation totale d'environ 27'300 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher.
- Démolition du petit bâtiment de liaison appelé *Bouleaux*, remplacé par une passerelle en verre. L'emplacement de cette construction modeste avait un fort impact sur l'ensemble en fermant la perspective entre l'espace public (la rue) et le parc.

	Séquoia	Azalées extension	Azalées surélévation	Dahlias	Total
2 pièces	20	--	--	16	36
3 pièces	9	28	33	17	87
4 pièces	15	14	22	14	65
5 pièces	5	--	3	17	25
6 pièces	--	--	1	2	3
Total	49	42	59	66	216

**Tableau 2** : Typologie des logements créés (source : auteur, 2021)

« Lorsque La Foncière est entrée en jeu, les grands axes du projet était ficelés mais nous avons participé activement à sa finalisation », précise Arnaud de Jamblinne. Le projet permet ainsi la création de 216 logements (de 2 à 6 pièces), soit 19'300 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher, et devrait accueillir quelque 600 nouveaux habitants. Destinés à la classe moyenne, les loyers seront modérés bien que non contrôlés par l'Etat. Selon Christophe Puidoux, « outre le parc, il faut se rendre compte de la situation dominante de la parcelle. Depuis les étages supérieurs, la vue s'étendra jusqu'au lac et au Salève. »



**Figure 3** : Place du Village (source : auteur, 2021)

Les surfaces commerciales où la crèche verra sa surface doubler seront destinées majoritairement à des activités de services dont un centre médical. Surtout, 4'600 m<sup>2</sup> seront dédiés à un appart'hôtel géré par le groupe (SV). Un objet cohérent : économiquement, il proposera un type d'hébergement qui fait défaut à Genève, à deux pas des organisations internationales et de l'aéroport. Socialement, il est facteur de mixité, de services à la population et d'animation. Le reste des surfaces sera réparti entre commerces et autres activités. À cela s'ajoute la création d'un parking souterrain permettant de supprimer une centaine de places en surface au profit du parc et de contribuer à un concept de mobilité douce.

### UN PARC AU CENTRE DU PROJET

Un parc de 5 hectares, actuellement sous-utilisé au regard de son potentiel, constitue le cœur du projet. « C'est un vrai poumon de verdure et une chance unique en ville. Nous y sommes très attachés et il est au cœur du projet de mixité », affirme Philippe Cassegrain. Aujourd'hui, seuls quelques retraités ainsi que des écoliers s'y promènent, tandis que des voisins le traversent pour raccourcir leur chemin. Pourtant, le site fait partie de la pénétrante de verdure reliant le parc Sarasin (proche de l'aéroport) au parc des Cromptes (proche de la gare) et sa dimension paysagère est confirmée par le plan directeur cantonal (classement en zone végétalisée). Bien que propriété de la MRPS, il a acquis au fil du temps une vocation publique.

Cet espace est doté d'une identité forte, grâce à la présence d'une végétation arborée remarquable :

- Au sud, une promenade circulaire à travers des arbres majeurs et dans un relief vallonné rappelle l'image traditionnelle du jardin anglais.
- Au nord-ouest, les traces d'un verger historique apportent une ambiance champêtre issue du passé agricole de ce territoire.
- Entre les deux, une frange boisée plutôt dense crée une coupure, renforcée par la voie d'accès livraison à la MRPS.

Exprimant les orientations de l'évolution du site, un plan guide est élaboré en 2017 pour définir le concept de composition spatiale du projet, tant en ce qui concerne la nature des espaces ouverts que leur relation aux opportunités de densification. « *Nous avons travaillé sur une première image pour définir la meilleure façon de construire le quartier autour d'une place centrale. Ensuite, il a fallu retrouver une articulation entre la place et le parc avec la création d'un axe de liaison est-ouest pour aboutir à une seconde image* », commente Julien Descombes, architecte d'Atelier Descombes Rampini.

Un des postulats consiste à ouvrir l'accès au parc depuis l'avenue Trembley

en supprimant des obstacles (comme le bâtiment de liaison) ou d'autres éléments freinant la perception d'accessibilité du parc par le public. « Sur l'avenue, un portail marque l'entrée *symbolique de la maison de retraite avec un côté 19<sup>e</sup> siècle. Il sera supprimé. La disparition du parking en surface va dans le même sens* », précise Christophe Pidoux. Espace vert en milieu urbain, le parc est aussi perçu comme un lieu de rencontre. A l'issue des travaux, le parc Trembley constituera le poumon du quartier, pleinement ouvert à l'ensemble de la population. « Le projet permet une ouverture spatiale et sociale du *parc et, par extension, de la MRPS* », insiste Julien Descombes. Les aménagements prévus suivent trois orientations :

- **Faciliter l'accès du parc aux résidents de la MRPS** : il est nécessaire d'offrir aux personnes âgées des cheminements sûrs, à plat, disposant d'un mobilier adapté. C'est l'idée de la promenade en boucle depuis le bâtiment *Dahlia*s. Ce parcours, inscrit au plus près de la topographie existante, serpente entre les arbres. D'une longueur raisonnable, il revient à son point de départ, garantissant des repères aux plus fragiles. Pour faire une pause, un long banc bénéficie d'une vue dégagée et d'un mobilier collectif, où chacun trouvera sa place. Un sol adapté (lisse et dense) ainsi qu'un éclairage spécifique sécuriseront les utilisateurs. « Tout doit être mis en œuvre pour encourager les résidents à sortir. Nous avons pris soin d'en débattre avec le personnel de la MRPS et des spécialistes afin que le cheminement soit vraiment utile aux résidents », soutient Julien Descombes.
- **Inscrite dans une démarche participative de requalification ciblant les nouveaux habitants**, la revalorisation du verger permettra une activité de potagers urbains que l'on retrouve dans d'autres secteurs de la pénétrante de verdure. Elle favorisera les échanges entre habitants et résidents de la MRPS. La disparition du parking réservé aux collaborateurs et la diminution du nombre de places de stationnement publiques côté avenue de Trembley permet des plantations complémentaires. Ce faisant, le lieu s'inscrit dans la nouvelle qualification des parcs en tant qu'îlots de fraîcheur en milieu urbain et dans l'effort de remplacement des sols imperméables par des sols naturels - le projet est d'ailleurs mené en collaboration avec l'Office cantonal de l'agriculture et de la nature ainsi que la Ville de Genève. Si 54 arbres devront être abattus dans le cadre du chantier, 88 seront replantés, dont les trois quarts en pleine terre.
- Une **place de jeux** jouxtant l'école des Crêts est aménagée, complétant les installations existantes. Elle sera utilisable durant les heures scolaires, favorisant l'appropriation du parc par les enfants.

Les idées ne manquent pas pour faire évoluer le parc au-delà de ce premier

programme de valorisation. Il pourrait faire l'objet d'une démarche d'entretien sous forme de gestion différenciée et valoriser l'émergence de parties spécifiques dédiées à la biodiversité (prairies fleuries, haies vives, nichoirs, etc.). La gestion des eaux pourrait également être revue et une partie des eaux des toitures des bâtiments pourrait être collectée afin de créer une zone humide au sein du parc. Si la programmation reste à définir et pourrait faire l'objet d'un processus participatif, des activités du type parcours santé, jardins aromatiques, petite buvette, etc., pourraient être réalisées.

## — DES ENJEUX DE DURABILITÉ À L'INTÉGRATION DES DIMENSIONS EXISTENTIELLES

Le développement durable est indissociable de la démarche de régénération urbaine. Dans le cadre de Côté Parc, les dimensions sociales et économiques ont été le point de départ et l'ADN du projet. « *Ici, le développement durable n'est pas un enjeu traité par bâtiment mais au niveau de l'ensemble* », précise Christophe Pidoux. Pièce maîtresse du dispositif, le parc participe aux enjeux de durabilité. Pour que le tableau soit complet, il convient d'évoquer les questions de mobilité et de technique du bâtiment. Côté Parc cherche également à proposer un nouveau rapport à la mobilité à ses futurs habitants. En créant un parking souterrain privé, il supprime du stationnement en surface et permet de récupérer des surfaces au profit du parc. Sa construction est conditionnée à un plan de report modal, du transport individuel motorisé vers les transports en commun. Ainsi, de manière cohérente, le nombre de places pour les futurs locataires et les collaborateurs est sous-dimensionné – 194 places voiture contre 330 places pour vélos – afin de réduire les nuisances liées au trafic et encourager les modes de transport alternatifs et la mobilité douce. D'ailleurs le parc devient un axe est-ouest à l'échelle du Petit-Saconnex grâce à un nouveau cheminement.

Les bâtiments répondront aux normes Minergie P avec l'ambition à terme de répondre aux exigences d'un *Site 2000W*. « *La dimension développement durable est primordiale parce qu'elle fait écho à nos valeurs, commente Philippe Cassegrain. Si vous prenez compte de l'emplacement de la MRPS, de la proximité des écoles et des transports publics, nous participons à créer une Ville des courtes distances et répondons au plan de durabilité du canton.* »

Chaque projet de régénération urbaine est adossé à un contexte, un environnement bâti et sociologique où cohabitent des éléments architecturaux et urbanistiques, économiques, sociaux. Enraciné dans une ville et un quartier, il répond de manière pertinente et cohérente à des besoins. Le point de départ de Côté Parc est de garantir la pérennité de l'une des plus grandes maisons de

retraite de Genève, propriétaire de la parcelle, et de lui permettre d'offrir des prestations supplémentaires. A cela s'est ajouté l'objectif de son intégration à son quartier, qui n'est pas qu'un slogan mais une réelle volonté de l'institution : la mixité participe au bien-être des résidents qui se sentent acteurs de et dans la communauté - et non pas « à côté » d'elle.

En d'autres termes, la démarche de régénération urbaine, en intégrant les dimensions « existentielles » d'un lieu, va bien au-delà d'une promotion immobilière. De la théorie à la pratique, le projet permet la création de logements pour la classe moyenne dans un site privilégié ainsi que l'installation d'activités commerciales. « Plus qu'une intégration à son quartier, c'est la MRPS qui devient un quartier », schématise Julien Descombes. Pièce centrale du projet, le parc acquiert une nouvelle dimension, le lieu de rencontres des habitants. Ses fonctions sont requalifiées et il devient le trait d'union entre générations, accueillant aussi bien les écoliers que les seniors. Côté Parc illustre également l'importance de réunir les bons partenaires autour d'un projet commun. Il est question de partager des valeurs et de s'engager à leur mise en œuvre. Les autorisations définitives ont été délivrées en mai 2021. Trois années seront nécessaires pour concrétiser l'ensemble du projet, avant que ce quartier ne soit confié à ses habitants. « En l'état actuel, la MRPS tourne le dos au parc, *lui-même un peu excentré par rapport au reste du quartier. Outre la venue de nouveaux habitants, directement concernés, il sera très intéressant d'observer la manière dont le rapport au parc va évoluer* », conclut Julien Descombes.