



L'Etang, le quartier supersonique

AMÉNAGEMENT • *Le projet immobilier de l'Etang, à Vernier, prévoit une densité impressionnante. Or il ne rencontre que très peu d'oppositions grâce à un important processus de concertation.*

ERIC LECOULTRE

Rares sont les quartiers en projet à Genève qui rencontrent très peu d'oppositions et qui peuvent compter sur une progression rapide de leur dossier. Dans une zone industrielle, entre la cité des Avanchets et les citernes pétrolières, à proximité directe de l'entrée de l'autoroute, l'aménagement du «quartier de l'Etang» (en raison du chemin du même nom), à Vernier, connaît pourtant une avancée fulgurante depuis trois ans. Tant est si bien que les entreprises qui y sont logées devraient prochainement déménager afin de laisser la place au chantier, début 2015. Près de 1000 logements et 2500 emplois y sont attendus.

Une étape importante a récemment été franchie sans encombre. Le 24 juin dernier, le Conseil municipal de Vernier préavisait favorablement, et à l'unanimité, le déclassement de la parcelle en zone de développement – un passage obligé pour tous les nouveaux projets immobiliers. Une décision entérinée sans le moindre débat, signe que le consensus face à ce développement d'envergure pour la commune est total.

Pourtant, les choses n'ont pas toujours été aussi simples pour le promoteur, Privera Construction Management SA (PCM). Le projet – devisé à environ 1,5 milliard de francs – est sur les rails depuis plusieurs années: en 2010, la société annonçait dans tous les médias la création imminente de près de 4000 emplois et 1000 logements. Mais l'optimisme a vite été rincé par les nombreuses contraintes du terrain, dues notamment aux installations pétrolières et aux normes de sécurités liées, qui n'ont pas été domptées par les architectes de l'époque. Ces derniers envisageaient notamment la construction d'un mur de quarante mètres en guise de protection face aux citernes.

L'arrivée d'un architecte star

L'équipe de pilotage a donc été considérablement changée en décembre 2011. «Et nous avons fait l'inverse de ce qui avait été effectué jusque là», explique Anne-Marie Loeillet, directrice de PCM. La copie a été revue sous l'impulsion du groupe de mandataires de l'architecte

français Dominique Perrault, associé au bureau genevois Favre & Gut, qui a défini les nouveaux principes d'urbanisme qui allaient guider la planification actuelle. «Plutôt que de se concentrer sur les nombreuses contraintes du terrain, ils ont axé leur travail sur les avantages, ceux d'un périmètre extrêmement bien connecté aux transports publics et à l'aéroport», poursuit-elle.

L'équipe d'architectes imagine ainsi un quartier très concentré, avec un taux de densité impressionnant, comparable à ce qui se fait en ville (un indice de 2,43). Afin de satisfaire aux exigences de sécurité, il regroupe les logements au centre du quartier, protégés par les immeubles d'activités (le détail du quartier ci-dessous).

Une concertation louée

Poussé par ce nouvel élan, le quartier prend donc son envol. Il bénéficie surtout d'une configuration particulièrement avantageuse, grâce son investisseur principal, le milliardaire français Claude Berda (lire ci-dessous). Doté d'une force de frappe financière impressionnante, le promoteur parvient à acquérir toutes les parcelles, s'adjugeant le très précieux contrôle du foncier qui permet d'accélérer les choses, tout en évitant les oppositions.

Pour ne pas perdre du temps, PCM mène de nombreuses et coûteuses études techniques au préalable. «Cela nous permet de bénéficier d'un outil de décision utile et de pouvoir répondre directement aux interrogations des élus et des riverains», affirme M^{me} Loeillet. Autre procédé inédit: alors que les autorités n'ont pas encore validé les modifications de zones, le promoteur remet déjà tous les dossiers nécessaires aux services du canton afin de leur permettre d'élaborer le futur plan localisé de quartier (PLQ) – le schéma définissant les grandes lignes d'aménagement de la parcelle.

Si ces investissements précoces contribuent à accélérer le processus, un élément s'avère aujourd'hui déterminant pour la bonne conduite du projet: la concertation. Si le mot est très souvent employé lorsque l'on évoque les futurs projets immobiliers du canton,

au quartier de l'Etang, il semble prendre tout son sens. «En 2010, le promoteur avait laissé les riverains de côté, provoquant une opposition massive», précise Claire Didelot, déléguée pour le Groupement des habitants du quartier. «Avec ce nouveau projet, non seulement le promoteur est à l'écoute, mais il adapte constamment son plan en fonction des remarques des riverains.»

PCM a choisi de tenir régulièrement des réunions informant les représentants des habitants et des administrations cantonales et communales des avancements du projet. La démarche pousse Christina Meissner, membre du comité de Pic-Vert (lobby des propriétaires de villas) et présidente UDC du Conseil municipal de Vernier, à souvent citer l'Etang en exemple: «Même s'il est clair qu'aménager une zone industrielle vieillissante est plus simple qu'une zone villas, les promoteurs ont compris qu'ils devaient intégrer les avis des riverains et non pas aller à leur rencontre.»

Qui payera les infrastructures?

Difficile au final de trouver une personne qui ne tresse pas les louanges de l'écoute de PCM. D'autant que celle-ci se mue en applications très concrètes. Sur proposition du Conseil administratif de Vernier, le promoteur a notamment mutualisé de nombreuses places de parking afin d'en diminuer le nombre. Des aménagements pour la mobilité ont été ajoutés, comme le déplacement de la halte du train régional entre La Plaine et Cornavin. La disposition des espaces verts et l'accès au parc des Tritons – à proximité de l'étang – ont également été revus. «Nous devons nous assurer que ce que nous obtenons maintenant ne sera pas remis en question lors des phases de concrétisation, prévient Yvan Rochat, conseiller administratif verniolan. Mais ça n'est certainement pas dans l'intérêt de PCM.»

Dès la fin de l'année, les premières demandes d'autorisation de construire devraient être effectuées, afin de commencer les travaux début 2015. Anne-Marie Loeillet estime la finalisa-



Près de 1000 logements et 2500 emplois sont attendus sur cette actuelle zone industrielle. JPDS

tion du quartier pour la fin de l'année 2020.

Une question devra toutefois être réglée dans un futur proche: qui financera les infrastructures nécessaires à l'arrivée de près de 2500 nouveaux habitants? L'investissement est chiffré à environ 60 millions de francs. Une somme que ne pourra pas assumer seule la

commune de Vernier. «Cela correspond à dépenser la moitié de notre budget d'investissement sur cinq ans rien que pour l'Etang», souligne Yvan Rochat. S'il souhaite que le canton contribue davantage, ce dernier traverse une période budgétaire des plus compliquées. Le promoteur devrait donc être amené à sortir le ché-

quier. Payera-t-il ainsi une partie de l'école? Outre la possible augmentation des loyers qui surviendrait, il s'agit d'une question hautement politique qui concerne également d'autres projets immobiliers de Genève. Voilà qui pourrait à l'avenir assombrir un peu l'horizon aujourd'hui dégagé du quartier de l'Etang. I

Un hôtel quatre étoiles et l'administration verniolane

Le quartier de l'Etang devrait accueillir des immeubles de près d'une cinquantaine de mètres, avec de larges ouvertures entre les îlots de logements s'organisant autour de parcs. La densité proposée promet d'être très élevée: avec un indice de 2,43, proche de ceux du centre-ville. «Nous comptons optimiser l'urbanisation de cette parcelle directement connectée au centre», explique Anne-Marie Loeillet, directrice du projet chez PCM. «On construit la ville en ville.»

De larges îlots de logements seront entourés par des bâtiments administratifs. Pour la commune de Vernier, dont le développement de ce terrain est inscrit dans le plan directeur communal, la position du quartier est stratégique. «Ce projet va permettre de faire le lien entre différentes parties

habituelles de la commune, espère le magistrat Yvan Rochat. Alors que notre territoire est divisé notamment par les citernes, entre les Avanchets et le village, l'Etang va permettre de recréer un nouveau centre. Mais pour cela il faut y mettre quelque chose, faire de la densité.»

Dans ses récentes réflexions pour réformer son administration, l'exécutif communal réfléchit à la possibilité de déménager ses bureaux au sein de ce quartier. «Nous ne savons pas encore si nous déplacerons toute l'administration ou seulement une partie», précise M. Rochat.

Parmi les logements qui verront le jour sur le quartier, 30% seront des logements sociaux. Dans la part d'appartements à loyer libre, PCM devrait per-

mettre à quatre coopératives et à quatre fondations publiques de proposer du logement. Une école va également être créée à proximité du parc des Tritons.

«Afin de définir quelles activités nous allons intégrer au quartier, nous avons effectué une importante étude de marché qui nous a permis de cibler les besoins dans cette région du canton», explique Anne-Marie Loeillet. Les résultats auront donc tranché en faveur d'un hôtel quatre étoiles, d'un centre médical de jour, d'un supermarché, d'une piscine, d'une discothèque, et de restaurants. L'emblématique bowling, qui jouxte la route de Meyrin et dont le bâtiment sera détruit, intégrera également le projet.

ELE

CLAUDE BERDA: MILLIARDAIRE GRÂCE À DOROTHÉE

Si le promoteur du quartier de l'Etang possède aujourd'hui toutes les parcelles du projet et peut dépenser sans compter en amont, c'est surtout grâce à son investisseur principal, le milliardaire franco-suisse Claude Berda, propriétaire de Privera. Selon *Bilan*, la fortune de ce résident de Cognac est estimée à 1,5 milliard de francs. L'homme a gagné ses premiers sous en vendant des jeans à Saint-Thropez, avant d'investir dans l'audiovisuel. En 1977, Claude Berda, associé à Jean-Luc Azoulay, fonde AB productions. La société va produire des programmes qui rencontreront d'énormes succès dans les années 1980: le *Club Dorothée*, *Hélène et les garçons*, etc. Il lance par la suite son propre

bouquet satellite en 1996 avant d'entrer en 2010 au conseil d'administration de la chaîne TF1. Parallèlement, il s'installe à Genève en 1996. Une décennie plus tard, il commence à s'intéresser au marché de l'immobilier suisse. Un intérêt qui se transforme vite en investissement avec le rachat en 2008, pour 27 millions de francs, de la société Privera SA, avec laquelle il va initier le projet verniolan. Récemment, son nom est ressorti dans une affaire de loyers usuriers imposés à des prostituées, notamment dans l'un de ses immeubles aux Pâquis. Une pratique qui avait éclaboussé plusieurs régies genevoises. Le milliardaire avait alors affirmé ne pas avoir connaissance du dossier. ELE