



PCM OPÉRATEUR URBAIN SA
QUARTIER DE L'ETANG
CASE POSTALE 440
CH - 1214 GENEVE

PCM Opérateur Urbain Le Quartier de l'Etang Une gouvernance urbaine partagée



Les premiers coups de pioche ont été donnés en octobre 2016. A Vernier, à proximité de l'aéroport international de Genève et de son centre de transports, le Quartier de l'Etang a pris son envol. Plus grand projet immobilier privé de Suisse, avec ses 1000 logements pour 2500 habitants et 2500 places de travail sur 250 000 m² de surface totale de construction, il s'illustre également par sa mixité et son exemplarité en matière de durabilité. Un projet qui a su surmonter de nombreux écueils, grâce à la gouvernance participative mise en place par PCM Opérateur Urbain en charge du pilotage du projet depuis 2011.



Où en est-on aujourd'hui?

Les autorisations de construire sont sur le point d'être délivrées pour les bâtiments. Quelques travaux préparatoires ont déjà commencé avec notamment le raccordement au réseau GeniLac, puisque l'Étang sera chauffé et rafraîchi grâce à l'eau du Léman. La démolition des premiers bâtiments est prévue pour 2018 avec le début des travaux de génie civil. Pour les équipements publics de proximité: école, crèche, ludothèque, maison de quartier, salle de sport, etc., à destination des futurs habitants et usagers du quartier, c'est la Ville qui est en charge de leur réalisation. Nous avons fait aboutir un concours et nous travaillons à l'élaboration d'un projet. Je vais déposer une demande de crédit d'ici la fin de l'année de manière à ce qu'en 2021, la première rentrée scolaire puisse se faire.

La Ville souhaite enrichir son offre sportive. On parle notamment du développement d'un nouveau centre sportif. Qu'en est-il?

Nous sommes en train de revoir de manière assez complète notre offre sportive avec une analyse de nos besoins et des possibilités de développement. Nous souhaiterions mettre en place une salle multisports avec différentes adjonctions. L'idée étant de favoriser l'accueil de pratiques sportives qui ne sont pas forcément les plus communes, notamment celles liées à une nouvelle



culture urbaine comme le skate par exemple. Il faut toutefois être conscient qu'une infrastructure comme une salle multisports représente jusqu'à 35 millions CHF d'investissement. Nous menons également des discussions avec plusieurs communes en matière de piscine. On sait que le canton manque d'une piscine olympique couverte mais le coût annoncé, surtout au niveau du fonctionnement est très élevé. Sachant que notre budget doit être à l'équilibre, j'ai mis en stand-by ce projet au profit d'un travail sur l'optimisation de la piscine du Lignon avec une possibilité de viabilisation pour l'hiver.

Quels sont les principaux enjeux du développement de Vernier?

Comme de nombreuses villes de la rive droite, Vernier est une ville qui doit gérer une dynamique urbaine importante avec un certain nombre de problématiques environnementales. Les citernes, l'aéroport, le transport de matières dangereuses, etc., sont autant d'éléments bloquants. L'enjeu consiste selon moi à résoudre les nuisances environnementales en allant à leur source afin d'assainir le territoire verniolan pour pouvoir construire de manière qualitative. Une des questions qui nous occupent beaucoup est le développement de l'aéroport dont les nuisances sonores bloquent toutes possibilités de développement. A travers l'association des communes riveraines de l'aéroport (ATCR), nous travaillons avec nos confrères vaudois et français à la mise en exergue des problématiques liées au développement de l'aéroport afin qu'il ne soit pas pensé comme quelque chose sans limites.

Les étapes clé du Quartier de l'Etang

- 26 avril 2013: demande de renseignements validée par le Canton
- 4 décembre 2014: modification de zone validée par le Canton
- 28 octobre 2015: adoption du PLQ par le Conseil d'Etat
- octobre 2016: début des travaux 1^{er} coup de pioche dévouement CAD ET GENILAC
- 2017: travaux préparatoires
- 2017: obtention des autorisations de construire
- 2019: construction des îlots
- 2023: fin des travaux

Un nouvel acteur du développement

Entité du groupe Berda, du nom de l'investisseur principal du Quartier de l'Etang Claude Berda, PCM Opérateur Urbain a été créé pour s'occuper du pilotage du quartier. A sa tête: Anne-Marie Loeillet, architecte DPLG, Reg A, SIA. Intéressée très tôt par les projets d'échelle territoriale, à l'image d'un projet urbain développé à Stuttgart qui lui vaut d'être lauréate European 1, elle a d'abord travaillé pour de grands acteurs économiques du secteur privé, Arcelor Mittal, Nestlé, Nestec SA... avant de rejoindre l'Etat de Genève en tant que Cheffe de service au Département de l'Aménagement du Logement et de l'Energie (DALE). Des expériences qui lui ont permis d'acquérir une expertise internationale dans la mise en place de grands projets urbains, qu'elle poursuit aujourd'hui en tant que directrice générale de PCM Opérateur Urbain SA. A ses côtés, une équipe de quatre collaborateurs, dont deux managers de projets, une assistante de direction et un assistant administratif. Un effectif réduit assumé en accord avec sa philosophie de travail basée sur la confiance, l'entraide et la complémentarité des compétences. Aujourd'hui, PCM Opérateur Urbain développe de nombreux projets en Suisse, dont le plus emblématique est le très attendu Quartier de l'Etang. Collaborateurs, architectes, bureaux d'études, entreprises de construction, prestataires et fournisseurs... au total, quelque 120 personnes sont déjà mobilisées autour du projet.

Une dynamique participative unique

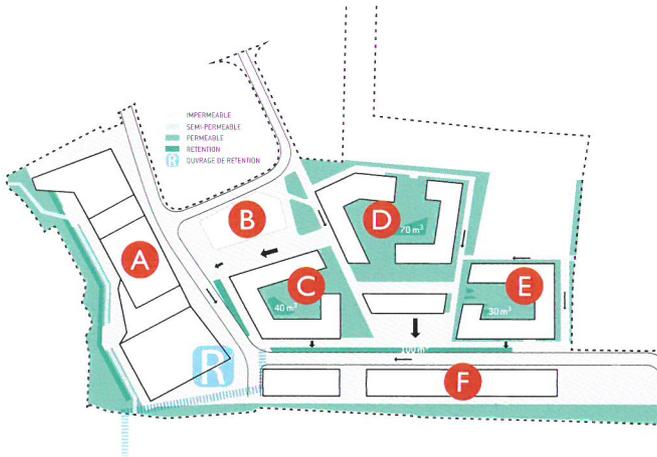
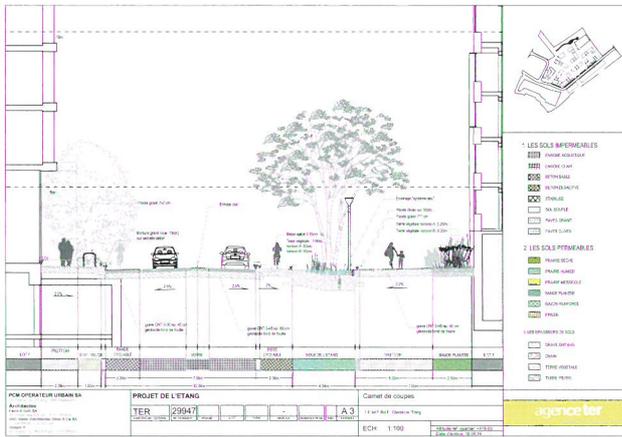
A Genève, une telle opération nécessite au moins 10 ans d'études avant les premiers coups de pioche. Ici, la première étape a été raccourcie par deux. Un record à Genève! La recette de ce succès: une maîtrise du foncier, des études techniques menées très en amont mais aussi et surtout la mise en place d'un processus capable de fédérer tous les acteurs du projet. Pour y parvenir, PCM a défini une gouvernance adaptée aux grands projets urbains permettant la mobilisation opérationnelle, au sein de «Task force», des autorités publiques, d'acteurs privés, des riverains, des concepteurs du projet et du pool de mandataires mobilisé par PCM. Cette dialectique participative unique, a permis d'impliquer l'en-

semble des acteurs dès les premières esquisses, d'anticiper les éventuels écueils, de dépasser les problématiques et ainsi d'éviter les recours tout en contribuant à créer une réelle intelligence collective basée sur l'intérêt général. «Un grand projet urbain est une histoire d'hommes humbles qui communiquent, s'écourent et se respectent», explique Anne-Marie Loeillet. Une méthodologie qui a porté ses fruits. Le Plan de Quartier a été adopté en 10 mois au lieu de 42 mois prévus en octobre 2015 et les Demandes Définitives des autorisations de construire pour l'îlot F et l'îlot B sont passées en force en février 2017. Aujourd'hui encore, la collaboration se poursuit avec la signature en décembre 2016 d'une Convention tripartite entre le Canton, la Ville de Vernier et PCM Opérateur Urbain portant sur le financement et la réalisation des équipements et aménagements du Quartier de l'Etang ainsi que d'une Convention de délégation de maîtrise d'ouvrage entre PCM et la Ville de Vernier pour les travaux d'infrastructures et d'espaces publics. Une Task force est également à l'œuvre pour la commercialisation en collaboration avec d'autres acteurs du groupe Berda.

Une architecture qui intègre les contraintes

A première vue, le site du futur quartier souffre de nombreux handicaps. Friche industrielle, il connaît de nombreuses sources de nuisances: l'autoroute, les chemins de fer, l'aéroport, les citernes. Si dans un premier temps, le projet tarde à prendre forme, l'arrivée d'Anne-Marie Loeillet en 2011 marque un tournant. Elle remanie l'équipe de pilotage en place pour s'entourer des meilleurs professionnels suisses et étrangers. La copie est ainsi revue sous l'impulsion du groupe de mandataires de l'architecte français Dominique Perrault, associé aux bureaux genevois Favre & Guth, Groupe H et Grivel Architecture qui définissent les nouveaux principes d'urbanisme guidant la planification actuelle. «Plutôt que de se concentrer sur les nombreuses contraintes du terrain, qui avaient enlisé le projet, ils ont axé leur travail sur les avantages, ceux d'un périmètre extrêmement bien connecté aux transports publics et à l'aéroport», précise Anne-Marie Loeillet. L'équipe d'architectes a ainsi imaginé un quartier très concentré, avec un taux de densité impressionnant, comparable à celle de la vieille ville de Genève.





Le site sera composé de six parties distinctes, appelées îlots et reliées entre elles par un réseau d'espaces publics. L'îlot au nord fera figure de vitrine économique visible depuis l'autoroute avec notamment un design répondant aux reliefs du Jura et des Alpes en arrière-fond. Celui à l'opposé accueillera des activités tertiaires et artisanales et jouera le rôle d'écran de confort face aux citernes de l'aéroport pour tout le quartier. Juste derrière, parfaitement en sécurité, le cœur du quartier avec les îlots de logements. Les deux derniers îlots, enfin, seront les berceaux d'activités administratives et d'une école publique primaire.

Une réhabilitation au service de la population

La programmation du futur Quartier de l'Etang a été définie selon une logique de mixité fonctionnelle et sociale régit par la Zone de Développement 3 en phase avec l'évolution de la population et de ses besoins. Outre les 1000 logements, dont 30% de logements subventionnés, le quartier comptera des commerces, des bureaux, des activités artisanales, un hôtel 4 étoiles, une résidence étudiante, un espace événementiel, un Spa médicalisé, un bowling ainsi qu'une clinique de jour. Il accueillera également des services administratifs de la Ville de Vernier ainsi qu'une école publique primaire, une crèche, une ludothèque, des salles de sport et une maison de quartier au sein d'un bâtiment multifonctions pour lequel la commune de Vernier a organisé en 2016 un concours ayant pour lauréat le bureau d'architectes espagnols PEZ Arquitectos. Le tout réparti autour d'espaces publics de qualité avec notamment des places, des venelles et jardins propices aux rencontres, en plus des cœurs d'îlots ouverts à tous. Au total, ce sont 2500 habitants et 2500 emplois qui verront le jour, soit un ratio d'un emploi pour un logement. Une «ville dans la ville» avec une offre riche et variée pour tous qui permettra aux usagers d'accéder à divers types de programmes et services dans un périmètre réduit. «C'est cette mixité fonctionnelle qui permettra de garantir une future vie de quartier, la réduction des déplacements et donc la ville des courtes distances», explique Anne-Marie Loeillet. Un quartier qui répond également aux besoins de la Genève internationale et du monde scientifique. «Genève a connu deux révolutions majeures: la construction de son aéroport en 1919, moteur de la Genève internationale, et la récente venue de l'EPFL sur l'ancien site de Serono. L'arrivée de nouveaux pôles d'excellence entraîne de nouveaux besoins: des logements, des salles de conférences, des réseaux sécurisés pour communiquer», explique Anne-Marie Loeillet. Ainsi, le quartier abritera un appart hôtel, un pôle de recherche au sein de la clinique de jour, trois salles de conférences et disposera d'un réseau de 9 km de fibres optiques.

Un quartier exemplaire en matière de développement durable

La thématique du développement durable est omniprésente au sein du Quartier de l'Etang. «En tant qu'acteurs du territoire, nous portons une responsabilité pour les générations futures», estime Anne-Marie Loeillet. Le concept énergétique se veut très exigeant, à travers la performance des futurs bâtiments, tous certifiés «Haute Performance Energétique», des systèmes d'énergies renouvelables et l'intégration au réseau GeniLac, dont les travaux de raccordement ont débuté en octobre 2016.





notamment sur l'îlot A, F et ceux de logements avec la création de carrés potagers à l'usage des habitants. Un ensemble de mesures qui a permis au Quartier de l'Étang de recevoir, conjointement avec la Ville de Vernier, en octobre 2016 à Lucerne, la certification Site 2000 Watts pour l'ensemble du quartier.

Quand la vie s'installe...

Pas encore construit, qu'il vit déjà. C'est entre les murs éphémères du futur l'îlot F que le festival multiculturel Antigél a installé son Grand Central du 29 janvier au 14 février 2016. Au total ce sont plus de 16 000 festivaliers qui ont foulé le sol du site, démontrant ainsi sa capacité d'accueil. Un événement très symbolique pour Anne-Marie Loeillet «*Nous avons pu partager les espaces de vie que nous sommes en train de créer avec la population, et déjà donner une âme à ce quartier dans lequel la jeunesse aura toute sa place*», explique-t-elle. Cela a également permis de créer des liens avec le monde culturel et artistique pour le futur quartier. La phase opérationnelle s'enrichira de la collaboration avec l'ensemble des entités du Groupe Berda.

Le quartier fait également la part belle à la mobilité douce, puisqu'un bus électrique à haut niveau de service desservira le site à deux arrêts reliant ainsi le futur terminal 6 de l'aéroport et Carouge. Une passerelle piétons-vélos, au-dessus de l'E-26, permettra également aux habitants d'accéder directement à la gare de Vernier. Un effort important a également été fait sur le stationnement vélo avec l'offre de locaux souterrains sécurisés et de places en surface. Quant à la circulation motorisée, elle sera limitée grâce à la création de parkings centralisés et mutualisés avec des accès à proximité des points d'entrée du quartier. Au cœur des îlots, des jardins en pleine terre et végétalisés permettront la rétention des eaux pluviales participant ainsi à une gestion responsable et préservée des eaux pluviales. Un dispositif transposé sur les toitures, végétalisées,

PCM OPÉRATEUR URBAIN SA
QUARTIER DE L'ÉTANG
 CASE POSTALE 440
 CH - 1214 GENEVE

PCM Opérateur Urbain SA

Route de Meyrin 123 • Case postale 440
 CH-1214 Vernier
 Tél. +41 22 940 31 31