

## BatiLAC SA: bâtiment G aux Sciers

# Construire en zone de développement à Genève

Rendez-vous au cœur des Sciers, un nouveau quartier de 17 immeubles entre centre-ville et campagne genevoise. Olivier Laurent, co-fondateur et associé de BatiLAC, nous fait visiter le bâtiment n°s 17 à 21, chemin du Bois-Ecard; il nous parle des contraintes auxquelles les promoteurs sont confrontés en zone de développement, notamment le droit de préemption en débat actuellement dans les cantons de Vaud et Genève.

Surplombant l'école «Le Sapay», le bâtiment est constitué de trois immeubles: le n°17 (21 logements locatifs ZDloc), le n°19 (21 logements en PPE) et le n°21 (15 logements HM), qui appartiennent respectivement à BatiLAC, aux désormais clients de la commune de Plan-les-Ouates et à un propriétaire privé. C'est le bureau Cerutti Architectes qui a conçu le projet; la Direction des travaux a été confiée à BatiLAC pour le compte des trois propriétaires. De plus, cette société s'est chargée du pilotage de l'opération pour les immeubles locatifs, ainsi que de la gestion des modifications souhaitées dans les logements PPE.

Par ailleurs, pendant la durée du chantier, BatiLAC a assuré l'animation des séances (organisation, comptes rendus, budget, etc.) pour le groupement des propriétaires de tout le périmètre des Sciers. Des casquettes multiples qui confèrent à ce promoteur-constructeur une connaissance approfondie du site, de ses enjeux et de son développement.

## Qualité de vie

Grâce à la promotion de la mobilité douce et à la fermeture de l'enceinte du quartier à la circulation automobile, le quartier des

Sciers se présente comme un vaste parc public, au sein duquel viennent s'implanter les immeubles. Ainsi, les constructions ne sont pas bordées de jardins privatifs; les rez-de-chaussée sont surélevés, renforçant ce caractère d'immeubles dans un parc, d'autant qu'un accent important est porté sur les choix et dimensions des arbres. Des cheminements (piétonniers, cyclistes), zones de détente et places de jeux ont été aménagés. Des efforts en faveur de la biodiversité sont également déployés: coulée verte, essences indigènes, lisière forestière, bassin de rétention des eaux pluviales, etc. Environ 600 places de stationnement sont localisées dans les trois parkings souterrains, dont les accès se font depuis la route de Saconnex d'Arve et le chemin de l'Essartage. Le quartier respecte des normes strictes en matière de consommation énergétique: les besoins thermiques du site doivent être couverts par 50% au moins d'énergie renouvelable, objectif réalisable par l'installation de 2040 m<sup>2</sup> de panneaux solaires et par le raccordement au réseau de chaleur à distance (CAD) existant dans le quartier voisin de la Chapelle.

## Les effets du droit de préemption de la Commune

En 2009, BatiLAC intègre un groupement de promoteurs privés souhaitant devenir propriétaires de parcelles situées dans le périmètre des Sciers. Olivier Laurent relate: «En association avec Rosset & Cie SA, nous étions prêts à acquérir plusieurs parcelles dans ce secteur. Au même moment, la Commune de Plan-les-Ouates

## Le quartier des Sciers: une réglementation stricte

«Les Sciers» fait partie du périmètre «La Chapelle - Les Sciers», identifié en 2001 dans le Plan directeur cantonal (PDCn) comme un secteur favorable à une extension urbaine sur la zone agricole, notamment en raison de sa proximité avec Plan-les-Ouates et Carouge et avec le pôle d'échange du Bachet-de-Pesay (gare Léman Express de Lancy-Bachet et plusieurs lignes de bus).

Le Plan localisé de quartier (PLQ) des Sciers a été adopté par le Conseil d'Etat en juin 2015; il comprend 17 bâtiments d'habitation de 3,5 à 7 étages sur rez, sur une surface brute de plancher de 74 246 m<sup>2</sup> - dont 70 666 m<sup>2</sup> sont destinés aux logements et 3584 m<sup>2</sup> aux commerces/activités, ainsi qu'une école intercommunale (Le Sapay). La plupart des immeubles sont déjà construits; la dernière étape est en cours avec la livraison - prévue en 2024 - de logements destinés à une coopérative. La mixité sociale est favorisée dans le périmètre. Ainsi, sur les 700 logements que compte le quartier, une partie est subventionnée selon les régimes LUP (logement d'utilité publique) et HM (habitation mixte), une partie des logements est louée selon le régime ZDloc (loyer libre) et une partie est vendue en ZD PPE (propriété par étage). Conformément à la Loi générale sur les zones de développement (LGZD), les logements ont des prix de construction, des loyers et des prix de vente contrôlés par l'Etat. A noter que cinq propriétaires (privés et parapublics) construisent dans le quartier, mais que la Commune de Plan-les-Ouates dispose de près de 40% des droits à bâtir du périmètre. La conception a été confiée à plusieurs architectes, en fonction des maîtres d'ouvrage.



Un nouveau quartier de 17 immeubles, entre centre-ville et campagne genevoise.

ambitionnait de maîtriser le développement de ce quartier se trouvant sur son territoire; elle s'est alors portée acquéreur de plusieurs parcelles. Pour celles qui nous étaient promises, nous avons passé un accord avec la Municipalité, afin que cette dernière n'exerce pas son droit de préemption. Cet accord consistait à acquérir en copropriété avec la Commune les parcelles que nous avons négociées. De ce fait, notre rôle a été réduit de moitié! Il faut savoir que les promoteurs privés sont soumis aux mêmes règles que les collectivités qui se substituent à eux lorsqu'elles exercent leur droit de préemption». Face à cette problématique que rencontrent de nombreux promoteurs immobiliers, un projet de loi a été déposé au Grand Conseil genevois pour préciser les

conditions de préemption par les collectivités publiques\*.

L'autorisation de construire a été délivrée en 2018, pour une ouverture du chantier en février 2019. BatiLAC n'a pas lésiné sur la qualité des constructions; les finitions sont particulièrement soignées et chaque appartement bénéficie d'une vaste loggia. Quelques 5-pièces sont modulables grâce à des portes coulissantes, qui permettent d'adapter les logements en fonction des configurations familiales. L'édifice du n°17 abrite 21 logements locatifs de 3, 4 et 5 pièces, dont certains traversants. Autre particularité de cet immeuble: son magnifique *rooftop* végétalisé et aménagé pour le bien-être des locataires, qui peuvent y accéder librement. «Et cela fonctionne très bien, grâce à la mise en place de quelques

règles établies par la régie Rosset & Cie SA, en charge, entre autres, de la gestion de notre immeuble. Quelle vue splendide depuis cet espace commun!», s'enthousiasme Olivier Laurent.

L'immeuble n°17 au chemin du Bois-Ecard/Les Sciers figure parmi l'une des réalisations de BatiLAC en zone de développement. L'agence vient d'obtenir une nouvelle autorisation de construire qui lui permettra de réaliser le dernier bâtiment d'un périmètre dont les premiers immeubles ont été livrés il y a quinze ans. De quoi offrir aux Genevois les logements dont ils manquent cruellement! ■

VÉRONIQUE STEIN

\*Voir Le Journal de l'Immobilier n°57, du 7 décembre 2022, «Le droit de préemption crée-t-il du logement?».