



«Les pieds dans le PAV»: des instantanés annuels à Genève

# Lentement mais sûrement, le PAV suit son cours

Conscient dès les débuts du projet des multiples enjeux qui caractérisaient la transformation du secteur Praille-Acacias-Vernets (PAV), le Comptoir Immobilier organisait en 2013 sa première édition des «Pieds dans le PAV». Dix ans après, la formule fait toujours mouche et l'événement qui s'est tenu au Ramada Encore (La Praille/Genève), le 28 février dernier, affichait salle comble. Ce séminaire-débat - animé comme à l'accoutumée par Thierry Oppikofer (directeur du Journal de l'Immobilier) - a réuni plus de 200 invités: des autorités responsables du périmètre, des entreprises, ainsi que des professionnels et investisseurs immobiliers.

Dévolu quasiment exclusivement à l'industrie depuis les années 1960, le PAV est en train de devenir un morceau de ville mixte composé de plusieurs

pièces urbaines. Quelques changements spectaculaires sont déjà visibles. Deux chantiers majeurs ont démarré: le Quai des Vernets au bord de l'Arve et le Campus

Pictet de Rochemont - avec sa tour emblématique - le long de la route des Acacias. L'image du Plan localisé de quartier (PLQ) «Acacias 1» a quant à elle été dévoilée; à ce



**Le chantier du Quai des Vernets a démarré: cet espace de vie associera nature et culture. Il sera approvisionné 100% en énergies renouvelables.**

sujet, les habitants de la Ville de Genève seront amenés à voter le 18 juin prochain. Le PAV représente le plus grand projet du Canton de Genève, de Suisse voire d'Europe, soit un territoire de 230 hectares réparti sur les communes de Lancy, Carouge et Genève. Un projet dont la réalisation se déclinera sur les quarante prochaines années et dont les chiffres donnent le vertige: 12 000 logements (équivalent à ceux de Carouge), 24 000 habitants et 20 000 emplois.

Antonio Hodgers, conseiller d'Etat responsable du Département du territoire, a souligné les caractéristiques de ce nouveau centre urbain qui confèrera au canton une allure de métropole: il sera dense, vertical et aux gabarits élevés (des tours de 175 mètres à l'Etoile!), mais il intégrera aussi de généreux espaces publics, minéraux et destinés à la mobilité douce, et de verdure. Sans oublier la remise à ciel ouvert des deux cours d'eau que sont l'Aire et la Drize, aujourd'hui canalisés sous la route des Jeunes. Cet espace «rivières» représentera la colonne vertébrale du PAV, sur près

de 2,5 km de long, procurant des lieux de promenade inédits, tout en réduisant les risques d'inondation. Le PAV comprendra, outre les logements, divers équipements publics (écoles, sport, culture, etc.) nécessaires à une bonne qualité de vie.

### Un projet solide et adaptable

Dix ans après la première édition des «Pieds dans le PAV», la caserne militaire des Vernets a disparu, le quartier de l'Etoile est devenu un secteur très actif et celui des Acacias s'apprête à connaître des transformations majeures. Saskia Dufresne, directrice du PAV, a partagé l'état d'avancement du projet (voir p. 13) La planification cohabite avec la mise en œuvre concrète des premiers développements au sein des PLQ en force (Etoile 1 et Quais des Vernets), ainsi qu'avec la rénovation quasiment achevée de la tour Firmenich (pointe Nord). Afin d'accompagner ces développements, mais aussi de préparer les suivants, un important travail a été réalisé par les communes et par les services de l'Etat, pour notamment

prolonger la Voie verte depuis Carouge jusqu'au pont des Acacias (porté par la Ville de Genève, crédit voté par le Conseil municipal).

Il s'agit également de remettre une première partie des rivières du PAV à ciel ouvert (porté par l'Office cantonal de l'eau et la Direction PAV, crédit voté par le Grand Conseil). Enfin, il est prévu de transformer radicalement le parking de la patinoire des Vernets pour créer un parc de 8000 m<sup>2</sup> bordé d'arbres, à proximité de l'opération Quai des Vernets (porté par la Ville de Genève, concours en décembre 2022, lauréat Atelier Descombes Rampini SA).

### Le PAV de demain: des promesses et des questions

Vinh Dao, directeur de la Fondation PAV (opérateur foncier du projet) a zoomé sur des périmètres spécifiques. Ainsi, Praille Ouest va être reconfiguré pour accueillir de nouvelles activités, sans pour autant négliger les connexions au rail (logistique ferroviaire existante). Un travail de concerta- ►



ADR

Une nouvelle esplanade aux Vernets, en lieu et place d'un parking.

tion avec les entreprises présentes dans le secteur est en cours, notamment par le biais de la Fondation pour les terrains industriels (FTI). A «Acacias 1» - aujourd'hui une zone industrielle située entre la route des Acacias, la route des Jeunes et le complexe Rolex - il est prévu de construire 2230 logements, près de 70 000 m<sup>2</sup> de

surfaces d'activité (bureaux et commerces pour 2000 nouveaux emplois), ainsi que des commodités (crèche, école, commerces, services, santé, etc.). Le projet comprend la remise à ciel ouvert d'une rivière, l'Aire, et la constitution d'une vaste place publique de 7200 m<sup>2</sup>. En son cœur, les habitations prendront la forme d'îlots

entrouverts de six étages (23 mètres), tandis que les immeubles atteindraient 30 mètres en bordure des routes. Deux tours seront également érigées. Le futur quartier des Acacias est conçu quasiment sans aucune voiture parkée en surface; plus de 10 000 places vélos seront créées. Représentant les entrepreneurs - en par-

PAV



Philippe Moeschinger, président de la Direction générale du Comptoir Immobilier, a ouvert le séminaire-débat.

PAV



Antonio Hodgers, conseiller d'Etat chargé du Département du territoire.

PAV



De gauche à droite: Guillaume Massard (FTI), Vinh Dao (Fondation PAV), Saskia Dufresne (Direction PAV), Christophe Martin (IT Training Academy SA/AESE), Madjid Massih (Comptoir Immobilier).

ÉTAT DE GENÈVE



ticulier ceux de Praille Ouest -, Christophe Martin a souligné l'importance de la collaboration avec les divers intervenants que sont la Fondation PAV, la Direction PAV et la FTI. «Si la vision est magnifique, il ne faut pas oublier le quotidien», a-t-il insisté avec une touche d'inquiétude. Son principal message concerne la mobilité, en pointant sur des propositions qui permettraient de désengorger en particulier le carrefour de l'Etoile. Pour l'entrepreneur, il est primordial de favoriser la fluidité du trafic, d'admettre une mobilité «décente» des entreprises (livraisons, etc.), ainsi qu'une certaine mixité des voies de circulation. Bien que la mobilité douce et les transports publics soient le parti pris du PAV, la question des véhicules motorisés ne peut être évacuée, notamment durant la période transitoire qui est celle des chantiers. Guillaume Massard, de la Fondation pour les terrains industriels (FTI) abonde: «La mobilité professionnelle est une préoccupation majeure. La zone Praille Ouest doit permettre d'alimenter les divers pôles urbains, d'évacuer les déchets engendrés et d'assurer l'entretien de ces zones, trois fonctions à mutualiser que le rail - même modernisé - ne saurait combler. Nous ne pouvons nous passer des transports professionnels, camionnettes et camions».

Dans le public, on questionne les usages de la route des Jeunes, pour laquelle les

**Le PAV représente un territoire de 230 hectares réparti sur les communes de Lancy, Carouge et Genève.**

études de requalification sont en cours. Pour sa part, Claude Haegi (président de Lignum Genève), salue le travail accompli et le programme énergétique, mais déplore l'absence de construction en bois prévue dans le PAV. «Ceci alors qu'on parle de Plan climat cantonal!», s'offusque-t-il. Vinh Dao rétorque que la solution «bois», parmi d'autres, s'intègre pleinement à l'ambition de neutralité carbone, tout en admettant un retard certain dans ce domaine à Genève.

Afin de réaliser les pièces urbaines de ce vaste chantier, la Fondation PAV mène une action sur la libération des sols, qui nécessite des négociations et un dialogue sur la reprise des anciens et l'octroi des nouveaux droits de superficie (recherche de solutions,

négociations financières, etc.). Un autre membre du public insiste sur l'importance des «coutures» entre les quartiers, existants et en devenir. En réponse, la Fondation PAV souligne qu'elle s'y attelle, restant active sur la définition des espaces publics (avec les communes), ainsi que sur la localisation des équipements et la programmation des rez-de-chaussée. Indubitablement, construire le PAV, cela représente, avec les opérateurs immobiliers tels que le Comptoir Immobilier, un défi collectif pour développer la qualité architecturale, la durabilité, le recyclage des matériaux, mais aussi et surtout, la qualité de vie et la mixité dans nos quartiers. ■

VÉRONIQUE STEIN



GROS PLAN

## De la planification à l'opérationnel

- Deux PLQ sont entrés en force, soit deux chantiers ouverts.
- Quatre PLQ sont en cours d'élaboration ou d'adoption, dont celui d'Acacias 1.
- Quatre images directrices sont élaborées, portant sur des domaines majeurs comme la logistique, le parc des sports ou le futur grand parc.
- Un mandat d'études parallèles (MEP) est en préparation sur la Porte Sud.
- Cinq PLQ sont en préparation, dont trois dans le secteur de l'Etoile.

Les pilotes du PAV, soit la Fondation PAV, la Direction PAV et la Fondation pour les terrains industriels (FTI) sont désormais regroupés dans un même immeuble, proposant un guichet unique, au 50, avenue de la Praille.

Au sein du Comptoir Immobilier, une équipe est entièrement dédiée au PAV. Avec à sa tête Philippe Moeschinger, président de la Direction générale du CI; Juan Munoz, membre de la Direction générale; Madjid Massih, directeur du service commercial et Jean-Charles Magnin, analyste économique, cette équipe accompagne et conseille les chefs d'entreprise dans des situations parfois incertaines ou problématiques: gestion des biens immobiliers, location et vente d'immeubles, développements, relogement de sociétés dans d'autres zones, etc.