

Skylab, un lieu de vie en zone industrielle

> **Genève** Une mixité d'activités et un partenariat public-privé réussi: à Plan-les-Ouates, un projet étonne et détonne

L'endroit était appelé «La Piscine». Il ne ressemblait pourtant en rien à un centre aquatique. Mais ce trou datant de plus vingt ans se remplissait d'eau sitôt qu'il pleuvait à verse. D'où cette appellation. Frustrée d'observer cette parcelle de 8500 m² en friche au cœur de sa zone industrielle (ZIPL0), la commune de Plan-les-Ouates l'a acquise en 2005.

Neuf années plus tard sort de terre un projet immobilier parmi les plus novateurs à Genève: Skylab, bâtiment de verre et d'acier de 125 mètres, 27 000 m² de surface exploitable, une façade minérale, six étages, un mail central sous forme de patio et une toiture végétalisée. Le plus étonnant réside dans

la mixité d'activités qu'il va proposer: entreprises biotech, cleantech, informatique, horlogerie, restaurants et petits commerces, ainsi que des services publics comme une crèche et une caserne de pompiers. Plus un parking souterrain sur trois niveaux.

Standards de qualité élevés

Livraison à l'automne 2015. Cette étonnante complémentarité a pu voir le jour grâce à un partenariat entre secteurs public et privé assez unique en son genre. Thierry Durand, conseiller administratif de Plan-les-Ouates, explique: «Le montage juridique-financier est pour le moins original. La commune a concédé un droit de superficie de 90 ans à la Fondation des terrains industriels (FTI) moyennant une rente annuelle, puis la FTI a cédé à son tour un autre droit de superficie de second degré à l'investisseur contre, là aussi, une rente. Ce dernier s'est chargé de construire l'immeuble et d'en louer les surfaces. La commune, de son côté, a acquis les lots constitués par la crèche et la caserne en PPE (propriété par étages) pour un montant de 15 millions de francs.»

Piloté par Concordo SA à Genève, développeur spécialisé dans les projets immobiliers, Skylab est estimé à 150 millions de francs, à la charge essentiellement du groupe Rockspring, un des leaders anglosaxons dans la gestion de fonds immobiliers européens. Thierry Durand, tout comme d'autres élus, a regretté l'absence de candidatures locales lors de la mise au concours pour chercher des investisseurs. «Je constate que l'appétence à prendre des risques comprenant une collaboration avec des partenaires publics est moins prononcée à Genève qu'outre-Manche» souligne-t-il.

C'est le bureau d'architecture genevois Baccarella qui a pensé Skylab. L'ensemble intégrera les plus récentes conceptions technologiques et répondra aux standards de qualité parmi les plus élevés, notamment en matière de consommation d'énergie avec le label Minergie et la certification britannique Breeam, ce qui représente une première en Suisse. «La certification Breeam anticipe le devenir du bâtiment, l'imagine à long terme, jusqu'à quarante ans. S'il est

démoli, chaque composante doit pouvoir être recyclée, s'il change d'affectation pour devenir un hôpital ou se transformer en logements, il doit pouvoir s'adapter», précise Christophe Grabielle, directeur de projet chez Concordo. Il poursuit: «Skylab sera doté d'un chauffage à distance, l'eau de pluie sera récupérée et réinjectée dans les WC. Le bien-être des gens sera la souci, on évitera le syndrome de la cage en verre, cause de beaucoup de maladies, en permettant l'ouverture des fenêtres.»

Dérogation pour la crèche

Il reste que l'ouverture d'une crèche dans une zone industrielle est sujette à caution. Ce type de structure d'accueil est soumis à une réglementation stricte (construction dans les zones 1 ou 2 à faible pollution et peu bruyantes). Or, les zones industrielles sont classées 3. Comment la future crèche de 60 places a-t-elle pu trouver place au cœur de la ZIPL0, parmi ses 330 entreprises et ses 9000 salariés? Une dérogation cantonale a été jugée recevable au vu des faibles nuisances émises par les entreprises

résidentes (Patek Philippe, Piaget, Rolex, Vacheron Constantin, etc.).

Par ailleurs à Plan-les-Ouates commune de 10 000 habitants en pleine expansion, les lieux d'accueil ne suffisent plus pour absorber les demandes des familles de la commune ou qui viennent y travailler.

«Nous sommes en train de penser autrement les zones industrielles. Une crèche peut s'y intégrer. Elle s'alimentera par exemple dans une coopérative maraîchère bio voisine. Centre multifonctionnel, Skylab peut devenir un lieu de vie grâce à ses commerces et à ses restaurants» argue Christophe Grabielle. Du côté de la mairie, on réfléchit à un autre partenariat, avec cette fois les entreprises de la ZIPL0 afin qu'elles participent au financement de la crèche qui drainera beaucoup de jeunes parents travaillant sur le plateau. Par ailleurs, la commune compte bien profiter de l'expérience Skylab pour continuer de mener à bien les importantes réalisations immobilières que sont les futurs écoquartiers des Sciens et des Cherpines.

Christian Lecomte

CTIONNEL
2 - LOCATION

heron /
nique

Mines 9

FF et aéroport, 100 m
et RER

it standing, 7'000 m²,
i, sécurisés, meublés

étage (~1'000 m²), baux
kings

il Suisse Romande SA
olliers-ami.ch / +41 22 317 70 08
colliers-ami.ch



L'image de synthèse de la vue en coupe du bâtiment de verre et d'acier de 125 mètres, offrant 27 000 m² de surface exploitable.