

IMMOscope

Le magazine de l'économie et de la propriété immobilière
de la Chambre genevoise immobilière, association des propriétaires
N° 118 septembre 2013

ZOOM SUR UNE RÉGION DE GENÈVE

PLAN-LES-OUATES

Dossier spécial :
Elections cantonales 2013

La sécurité des installations électriques

UGI

Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

ZOOM SUR UNE RÉGION DE GENÈVE

PLAN-LES-OUATES

UN MODESTE BOURG QUI S'EST MUÉ
EN VILLE EN QUELQUES DÉCENNIES

Textes par Pierre-Henri Badel. Photos de Magali Girardin.



TOUR À TOUR POSSESSION DE LA SAVOIE, DE LA FRANCE SOUS NAPOLÉON AVANT DE RETOMBER SOUS LA DOMINATION DU ROYAUME SARDE, SOUS L'OCCUPATION BERNOISE ET AUTRICHIENNE, LA MODESTE BOURGADE DE PLAN-LES-OUATES A FINALEMENT ÉTÉ RATTACHÉE AU CANTON DE GENÈVE AUX TERMES DU TRAITÉ DE TURIN EN 1816. EN DÉCEMBRE 2010, ELLE A ACCÉDÉ AU STATUT DE VILLE, LA DOUZIÈME DU CANTON, CE QUI DÉMONTRE L'EXTRAORDINAIRE DYNAMISME DONT ELLE A FAIT PREUVE À PARTIR DES ANNÉES 1980 OÙ LA POPULATION DÉPASSAIT À PEINE LES 3500 HABITANTS. AUJOURD'HUI, LA COMMUNE A PROFONDÉMENT URBANISÉ SES TERRES AGRICOLES ET MARAÎCHÈRES ET CONSTITUE UN PÔLE INDUSTRIEL DE GRANDE ENVERGURE.

Les étymologistes ne sont pas tous d'accord entre eux. Certains voient dans le nom « Ouates » une réminiscence de « oies », d'autres plutôt un dérivé du mot gothique « wato » (eau). Enfin, les troisièmes privilègent la racine gallo-romaine « whata » (garde). Quoi qu'il en soit, les armoiries de la localité arborent une épée et une croix de Malte, ce qui cautionnerait le passé guerrier des lieux. On sait que la plaine de l'Aire a été utilisée pour des exercices militaires. Quand on débarque à Plan-les-Ouates, le contraste nous saute aux yeux immédiatement. L'artère centrale du bourg – une ancienne voie romaine – est toujours bordée de petits immeubles bien propres, alignés en rang d'oignon. Mais dès que l'on s'aventure dans les rues perpendiculaires en direction de la plaine de l'Aire, on est plongé dans la modernité des immeubles industriels qui ont fondamentalement transformé l'image que l'on se fait de cette ville contemporaine respirant le luxe et la volupté des grandes marques horlogères. Celles-ci se sont accaparées peu à peu cet espace depuis les années 1980 pour y dresser les symboles de leur prestige.

Cette omniprésence de l'industrie horlogère jette un peu d'ombre sur les autres industries qui avaient choisi la zone industrielle de Plan-les-Ouates pour s'installer, comme ce fut le cas de Derendinger SA, repris par Ruag, puis rachetée par Saint Jean Aero. Quelques années plus tard, à savoir en 1988, le Centre des Technologies Nouvelles (CTN) fut construit sous l'impulsion de Jean-Pierre Etter, fondateur et directeur de la société LEM SA. Composée de six bâtiments, cette pépinière d'entreprises offre au total une surface de 50 000 mètres carrés réservée aux sociétés novatrices et aux start-up de la région. On ne peut pas non plus passer sous silence les Laiteries Réunies, qui se sont muées en quelques décennies de collecteur et distributeur de lait en une entreprise moderne de transformation de produits alimentaires très diversifiée.

D'importants projets de construction sont en cours ou viennent de s'achever. C'est notamment le cas de l'immeuble Bluebox répondant au standard Minergie et destiné à accueillir, sur 12 800 mètres carrés, des entreprises, mais aussi des services administratifs sur six niveaux.

C'est dans ce magnifique paquebot que se sont installées les structures de promotion et de soutien à l'économie locale (l'Office de Promotion des Industries et des Technologies, la Fondation Genevoise pour l'Innovation Technologique et la FAE – financer autrement les entreprises) qui, abritées sous le même toit, sont amenées à collaborer plus étroitement pour que les entreprises du canton puissent bénéficier de conditions-cadres favorables à leur épanouissement.

Privilégier la mixité des activités

Un autre projet original porte pour nom « Skylab ». Il s'agit d'un centre multifonctionnel conçu pour recevoir une crèche communale, une caserne pour les pompiers, un restaurant, des commerces ainsi que des surfaces artisanales et industrielles. D'une surface de plus de 20 000 mètres carrés répartis sur six niveaux, elle pourrait d'une part servir de lieu d'accueil relais pour des entreprises, et d'autre part proposer des locaux à des entreprises d'autres secteurs économiques. La mixité des locaux et une certaine diversité seraient ainsi exploitées. Il s'agit d'un rare projet de propriété par étage en droit de superficie, la commune restant propriétaire du bien-fonds.





Aujourd'hui, les 600 entreprises implantées sur le territoire de la commune, qui englobe les villages de Saconnex d'Arve, d'Arare et de Plan-les-Ouates, emploient près de 10 000 personnes. C'est presque autant que sa population disséminée entre les différentes zones d'habitation où s'élèvent de petits immeubles et un très grand nombre de maisons individuelles ou mitoyennes.

Un projet ambitieux et hors du commun

La forte demande en logement que l'on constate dans le Canton de Genève pousse les pouvoirs publics à trouver des solutions permettant d'atténuer la pression sur les prix et d'offrir la possibilité à ses ressortissants de se loger sans devoir émigrer ni accroître la horde des pendulaires. C'est dans cet esprit que Plan-les-Ouates a proposé, en collaboration avec le Canton et la Commune de Confignon, d'élaborer un Plan directeur de quartier (PDQ) s'appliquant à une zone de 58 hectares située en lisière d'agglomération, au lieu-dit Les Cherpines, en contrebas de la zone industrielle (Ziplo).

L'objectif de ce PDQ est de concevoir un quartier mixte et animé caractérisé par un partenariat et la concertation entre les différents acteurs en présence. Quelques 60% des espaces projetés seront affectés à des logements, soit l'équivalent de 300 000 mètres carrés de surface bâtie. Cela correspond à environ 3000 nouveaux logements qui viendront enrichir le patrimoine locatif du canton.

Le quart des surfaces sera dédié aux entreprises (bureaux, commerces, services, industrie et artisanat), ce qui générerait environ 2500 emplois. Le solde (15% des surfaces) représentera les équipements collectifs, à savoir culture, sport et enseignement.

Le retour tant attendu du tram

Un certain nombre de réticences ont été émises par des habitants des zones proches, qui comptent bien se battre contre la construction de bâtiments à leur goût trop hauts que permet ce PDQ. Ils entendent que le lancement de ce projet soit conditionné par l'arrivée du tram dans le quartier.

Le Canton de Genève étudie un scénario visant à desservir le bourg de Plan-les-Ouates et le futur quartier des Cherpines, avec un prolongement prévu jusqu'à la gare SNCF de Saint-Julien sur le territoire français. Le dossier a été déposé à l'Office fédéral des transports et fait l'objet d'une mise à l'enquête publique.

Il était prévu que les travaux de construction de ce prolongement de la ligne 15 commencent à la fin de l'été 2015 et que la mise en service du tramway jusqu'à Saint-Julien intervienne à la fin 2018. Le Canton de Genève finance ce projet jusqu'à son terminus à hauteur de 75%, alors que la Communauté de Communes du Genevois en assume le 25% restant. Compte tenu du coût élevé de ce chantier (190 millions de francs) et des finances précaires du canton, l'inauguration pourrait bien être reportée de quelques années. Avec, comme risque collatéral, la perte du financement par l'Etat français.

Un arrière-pays préservé

En dépit de son extraordinaire essor, la commune de Plan-les-Ouates a pu conserver un poumon de verdure en direction du sud, sur le territoire de Saconnex d'Arve et d'Arare. A peine a-t-on quitté la route de Saint-Julien qui traverse l'ancien bourg que l'on est plongé dans un espace bucolique et champêtre, au milieu des vaches, moutons, chevaux et ânes. Les fermes traditionnelles du Genevois bordent les chemins et les machines agricoles sont encore bien présentes, même si elles ne sont plus autant utilisées.

Après avoir quitté le brouhaha et les affres de la circulation, on se retrouve soudainement au beau milieu d'un havre de paix. La sérénité nous rattrape pour nous rappeler qu'il est grand temps de faire une pause bien méritée.

« Quelques 60% des espaces projetés seront affectés à des logements, soit l'équivalent de 300 000 mètres carrés de surface bâtie »