

Aménagement

A force de sous-densifier, Genève court au fiasco

Le projet des Cherpines n'est pas assez dense. Résultat: les plans financiers ne tournent pas et menacent d'étrangler les communes. C'est toute la politique d'aménagement qu'il faut revoir

L'essentiel

- **Cherpines** Pas assez dense, le futur quartier n'offre pas de rentabilité suffisante.
- **Finances** Les communes concernées ne pourront pas assumer tous les frais. Elles en appellent à la solidarité.
- **Modèle** L'exemple vient de France voisine. Visite enrichissante à Ferney-Voltaire.

Christian Bernet

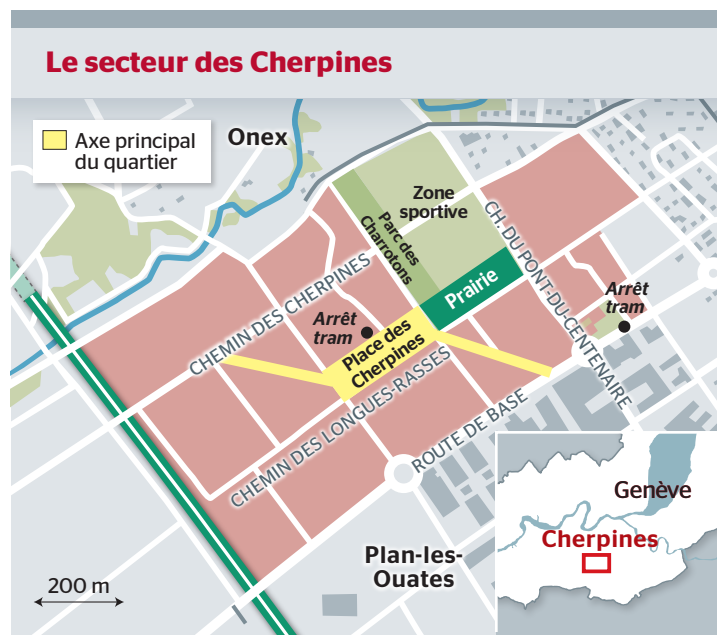
Genève ne construit pas assez dense, il gaspille les terrains qu'il prend dans la zone agricole. Ce constat, beaucoup l'ont dressé à propos du projet des Cherpines, quand il s'est agi de déclasser 57 hectares de terrains agricoles dans la plaine de l'Aire. Trois ans plus tard, la dure réalité économique confirme ces prédictions. Les Cherpines, l'une des plus grandes opérations immobilières du canton, va droit dans le mur.

Le projet a failli être stoppé net. A la fin du mois de juin, lors du dernier comité de pilotage du projet, la question de tout recommencer sur de nouvelles bases a été évoquée. «J'ai effectivement proposé un moratoire», raconte Thierry Durand. Le conseiller administratif de Plan-les-Ouates le précise bien, il s'agissait d'un «coup de gueule», d'une «provocation». Mais elle n'est pas tombée dans l'oreille d'un sourd. Le conseiller d'Etat Antonio Hodgers (Verts) n'est pas loin de l'appuyer. «Il est temps de faire de l'urbanisme autrement. Nous sommes dans une logique qui devient intenable.»

Le problème, c'est l'argent. Les investissements nécessaires pour équiper le quartier sont gigantesques. Pour Plan-les-Ouates, la facture oscille entre 120 et 150 millions de francs, sans compter le centre sportif que la Commune souhaite réaliser. Pour Confignon, on parle de 150 millions, alors que le budget communal s'élève à peine à 13 millions. «Les plans financiers ne tournent pas, s'inquiètent Thierry Durand. Même à long terme, nous n'arriverons pas à rentrer dans nos frais. Et pourtant, nous sommes une commune riche.»

Trop bien faire

On a voulu trop bien faire. Pour calmer les oppositions, les autorités ont toujours dit vouloir réaliser un quartier de grande qualité. Les urbanistes ont suivi le mot d'ordre avec zèle. Ils ont dessiné des espaces publics généreux, ont multiplié les espaces verts et les «épaisseurs paysagères». On s'est écarté des villas voisines pour éviter les recours et d'immenses surfaces sont



Le secteur des Cherpines



Habitants et employés par hectare

Pâquis-Navigation	439
Jonction-Plainpalais (y compris plaine de Plainpalais)	298
Eaux-Vives-Lac (y compris parc La Grange)	229
Champel-Roseraie (y compris parc Bertrand et Bout-du-Monde)	183
Cherpines	154
Carouge	151
Bouchet-Moillebeau	124

G. LAPLACE. DONNÉES: C. BERNET.

laissées inconstructibles. Une large avenue traverse le quartier, la place centrale fait plus de 200 mètres par 80, noues et venelles se multiplient. Ces aménagements coûtent cher et réduisent fortement le potentiel constructif. Les



Antonio Hodgers
Conseiller d'Etat



Elisabeth Gabus-Thorens
Magistrate à Confignon

immeubles sont concentrés dans des pièces urbaines certes assez denses. Mais la densité générale est très faible. On construira 560 000 m² de surfaces sur 57 hectares. C'est une densité de ban-

lieue. Rien à voir avec celle que l'on rencontre en ville (voir l'infographie ci-dessus).

Antonio Hodgers résume le déséquilibre ainsi créé: «On a réduit les logements, qui rapportent de l'argent, et on a multiplié les équipements, qui coûtent cher.» Pour autant, le magistrat ne veut pas arrêter le processus. Le plan directeur de quartier a déjà été adopté. «Repartir à zéro nous ferait perdre des années.» Il estime qu'un projet 20 à 30% plus dense aurait permis de surmonter ces problèmes financiers.

Le syndrome Cherpines n'est pas isolé. «Nous avons fait la même erreur qu'au projet Praille-Acacias-Vernets où le quota élevé de logements sociaux plombe financièrement le projet. Et je vois venir d'autres projets où nous aurons ces problèmes. J'hérite d'une situation où nous avons sous-estimé la question foncière (ndlr: la disponi-

Ferney-Voltaire construit sans problèmes d'argent!

● La manière avec laquelle le Canton mène les opérations immobilières est de plus en plus problématique. Elle se schématise ainsi: le Canton élabore les plans d'urbanisme en négociant avec les communes. Puis il laisse le soin aux promoteurs de construire. Mais le passage à l'opérationnel est difficile car les disponibilités foncières et les coûts induits ont été mal évalués. Antonio Hodgers souhaite renforcer le rôle d'aménageur du Canton en créant une structure sur le modèle de la Fondation des terrains industriels. Celle-ci achèterait les terrains, puis les revendrait aux constructeurs après les avoir équipés.

Ce modèle existe en France. A Ferney-Voltaire, une telle Société publique locale (SPL) a été créée par un groupement de six communes dans le but d'urbaniser 65 hectares. Elle prévoit de construire

2500 logements et d'amener 4500 emplois.

«En main des collectivités publiques, c'est toutefois une société privée sans but lucratif», précise son directeur Gilles Bouvard. Sa mission: acheter les terrains, les viabiliser et les revendre aux promoteurs. Elle construit aussi les espaces et les équipements publics qu'elle remet ensuite aux communes.

Tous les investissements (180 millions d'euros) sont financés par les banques, à des taux préférentiels. La vente des terrains représente 95% des recettes. Toutes les dépenses sont prises en charges par l'opération. Les communes ne déboursent rien. **C.B.**

Lire l'éditorial en page une: Logement: Genève a fini de rigoler!

PUBLICITÉ

THE LIGHT OF TIME

UNE EXPOSITION QUI RETRACE LA GENÈSE DE LA MONTRE TACTILE À ÉNERGIE SOLAIRE

04.07.2014 – 21.09.2014



TISSOT
SWISS WATCHES SINCE 1853

CITÉ DU TEMPS
Genève

TOUS LES JOURS DE 09H00 À 18H00
PONT DE LA MACHINE 1204 GENEVA