

Un savant muesli local construira les Vernets

Logement L'Etat a désigné les acteurs qui réaliseront le futur quartier de 1500 logements. Aux côtés de gros investisseurs nationaux, on trouve plusieurs coopératives et caisses de pension du cru.



Les bâtisseurs du futur quartier des Vernets sont connus. L'Etat a désigné hier le groupe d'investisseurs qui réalisera ce complexe de 1500 logements sur le site de l'actuelle caserne. L'équipe choisie se compose d'un savant mélange d'acteurs très différents. On y trouve de grandes sociétés nationales, comme Swiss Life et Losinger Marazzi. Mais aussi une brochette d'acteurs locaux, parmi lesquels des coopératives, des caisses de pension et une fondation de la Ville de Genève (lire ci-dessous). «Pour constituer le groupe d'investisseurs, nous avons cherché une diversité d'acteurs qui contribuera à offrir un quartier lui aussi multiple», a résumé Guillaume Käser, de la Coopérative de l'habitat associatif (Codha).

Le quartier des Vernets, c'est un énorme investissement de 650 millions de francs. Son image est déjà connue, à la suite d'un concours d'architecture. C'est aussi par le biais d'un concours que les investisseurs ont été désignés. Une procédure inhabituelle à Genève.

PUBLICITÉ

En savoir plus



inRead invented by Teads

Par Christian Bernet 26.06.2015

Du petit au grand, chacun sa part

«Ensemble», le groupe d'investisseurs qui construira les Vernets, se compose d'une dizaine d'acteurs. A chacun son rôle. Tour d'horizon.

Trois coopératives genevoises réaliseront 28% des logements. Partie d'un squat il y a vingt ans, la **Codha** possède aujourd'hui 300 logements et en prépare 600 autres, notamment sur l'ancien site d'Artamis. La **Ciguè** est destinée aux étudiants. La **SCHG** possède, elle, de nombreux immeubles à Vieuxseux, au chemin des Sports et au Mervelet.

Trois caisses de pension réaliseront, quant à elles, 20% des logements. On y trouve la Caisse de prévoyance de l'Etat de Genève (**CPEG**), l'un des plus gros propriétaires fonciers du canton. Figure également la Caisse interprofession de prévoyance professionnelle (**CIEPP**), institution sociale de la Fédération des entreprises romandes, et **La Mobilière**.

La Ville de Genève sera aussi active par le biais de sa Fondation pour le logement social (FVGLS). Elle a récemment construit des immeubles à Sécheron et à la rue de Carouge. Elle réalisera 22% des logements.

Swiss Life, actif dans l'assurance vie, est l'un des plus gros propriétaires fonciers du pays. Il a récemment acquis l'ancien siège d'UBS au 8, rue du Rhône pour 535 millions de francs, ainsi qu'un

Il faut dire que l'Etat est propriétaire des terrains et qu'il voulait obtenir une bonne offre financière pour leur mise à disposition tout en assurant la meilleure qualité possible. Cinq groupes d'investisseurs sont passés sous les fourches Caudines d'un jury présidé par Jean-Baptiste Zufferey, professeur à l'Uni de Fribourg. «Le critère principal était la qualité du projet, pas les aspects financiers. Les trois dernières offres étaient très bonnes et un long processus a permis de les améliorer. Il y a eu de vraies négociations, durant lesquelles nous avons été très exigeants. Mais mieux vaut être difficile avant qu'après la signature des contrats...»

Des millions sur la table

Pour concourir, il fallait poser 5 millions de francs sur la table. Puis les investisseurs devront verser 22 millions pour financer en partie le déménagement de l'armée et 11 millions pour la démolition de la caserne. «On cherchait des investisseurs aux épaules solides, garants d'une bonne construction et d'une exploitation durable», relève Jean-Baptiste Zufferey. La présence d'acteurs bien ancrés localement est une bonne garantie en cas d'imprévu.»

Les investisseurs verseront une rente annuelle de 5,5 millions de francs à l'Etat durant cinquante ans pour le droit de superficie, après une avance de 12,5 millions. A cela s'ajoutent quelques millions, non chiffrés, sous forme de «primes d'acquisition». En clair, des petits suppléments qui contribueront notamment à financer les espaces publics.

Logements subventionnés

Le quartier offrira deux tiers de logements d'utilité publique et un autre tiers de loyers libres mais contrôlés. Question fondamentale: tous ces millions, et notamment ceux destinés à l'armée, vont-ils faire augmenter les loyers? «Non, a assuré le président du jury. Aucun des investisseurs n'a demandé de dé plafonner les loyers, qui resteront dans les limites fixées par l'Office du logement.» «Ces charges représentent 3% du coût total, nous nous sommes arrangés pour les fonder dans les dépenses totales», poursuit Guillaume Käser. Par ailleurs, ces contraintes n'ont pas conduit à une modification du projet architectural, qui reste inchangé.

Début du chantier? Il faudra d'abord élaborer un plan de quartier, dont on espère l'adoption en 2017. Les travaux pourraient débuter en 2020 et s'étaler sur quatre ans.

Reste un écueil à surmonter: le déménagement de l'armée. Ensemble à Gauche a lancé un référendum contre le crédit de 75 millions destiné aux futurs locaux situés sur trois sites à la campagne. Les Genevois devront se prononcer. «Si le référendum est rejeté, il n'y aura aucun retard, estime Antonio Hodgers, conseiller d'Etat. S'il est accepté, il faudra renégocier avec l'armée. Et alors là...»

En chiffres

Le quartier des Vernets, c'est:

- 1500 logements, dont 300 pour les étudiants.
- 66% de logements d'utilité publique (subventionnés) et 34 de loyers libres contrôlés.
- 24'000 m² d'activités et 8000 m² de commerces et services.
- Et aussi 2400 m² destinés à des associations culturelles.
- Le quartier a été dessiné par les bureaux Fruehauf, Henry & Viladoms à Lausanne et Descombes Rampini à Genève.
- Il prévoit deux grands îlots de près de 10 niveaux, deux tours, dont une d'activités, ainsi qu'une école. (TDG)

Créé: 25.06.2015, 20h44

immeuble au Molard pour 170 millions de francs. «A Genève, nous possédons près de 2800 logements», relève Michael Mill, de Swiss Life. Aux Vernets, le groupe réalisera 30% des logements, et notamment les deux tours. «Cet investissement est une très bonne opportunité pour nous. La forte part de logements sociaux n'est pas un obstacle car nous investissons sur le long terme.»

Losinger Marazzi est l'un des plus grands groupes suisses de construction, appartenant à Bouygues. Il ne réalisera pas la totalité du chantier. «80% des travaux seront confiés aux entreprises genevoises», affirme son représentant.

Pillet SA est un important promoteur de la place. Il fera office de pilote et développeur.

Des associations culturelles (une quinzaine) pourront louer des surfaces pour des ateliers, des locaux de musique, une radio ou encore un «restaurant culturel».

