

Au PAV, l'industrie est-elle soluble dans le projet urbain ?

Depuis 2005 se développe dans le canton de Genève un projet de grande envergure qui doit transformer 230 hectares à vocation industrielle et artisanale en quatre quartiers mixtes qui accueilleront à terme 12 000 nouveaux logements et 6000 nouveaux emplois. Si l'État et les Communes (Genève, Carouge et Lancy) affichent leur volonté de préserver ce tissu productif au sein du secteur Praille Acacias Vernets (PAV), c'est sous une forme renouvelée que les entreprises devront se restructurer, au sein du quartier ou d'autres zones industrielles du canton, elles aussi en cours de mutation.

Stéphanie Sonnette

Les grands projets de développement urbain investissent traditionnellement des territoires délaissés, vidés de leurs usagers et de leurs bâtiments (friches industrielles ou militaires), des pages blanches sur lesquelles il est plus simple de tracer les contours de la ville de demain et de découper rationnellement des pièces urbaines, des lots, des rues.

Dans le canton de Genève, le projet Praille Acacias Vernets (PAV) a ceci de remarquable qu'il ambitionne de transformer sur plusieurs dizaines d'années non pas une friche, mais un quartier industriel et actif de 20 000 travailleurs en un morceau de ville qui se veut mixte et durable, tout en affichant une forte volonté de «maintenir les entreprises du secteur secondaire sur le secteur» et de «prendre en compte l'existant» (brochure du projet, avril 2015). Point de table rase, donc ? Pourtant, la programmation à dominante résidentielle, la densité et la mixité souhaitées imposent de fait une mutation profonde du secteur, de son paysage, de son bâti, comme de sa vocation et de ses usages.

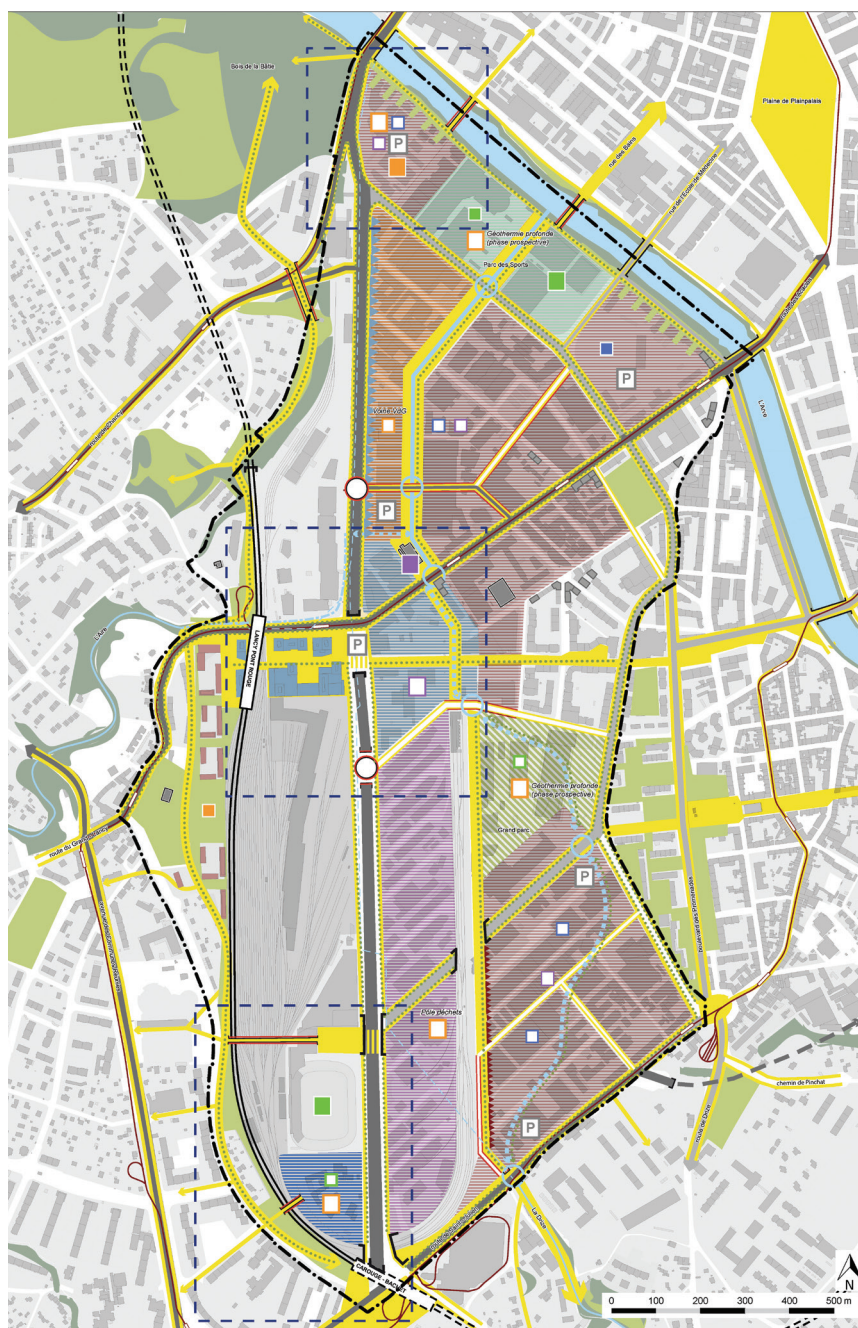
De «la plus grande et ancienne zone industrielle et artisanale genevoise» au «plus grand potentiel de logements du canton»

Au PAV, 12 400 nouveaux logements sont programmés, majoritairement dans les quartiers des Vernets, Acacias et Grosselin et 6200 nouveaux emplois. Ce programme viendra s'ajouter aux 1200 logements environ et 15 000 emplois correspondant aux surfaces maintenues ou à démolir et reconstruire¹. Les activités qui se déploient aujourd'hui sur tout le secteur seront

restructurées et en partie (pour celles qui génèrent de fortes nuisances) concentrées dans le secteur Praille Ouest, autour de l'infrastructure logistique rail-route existante qui sera modernisée. Progressivement, un projet à dominante résidentielle va donc se superposer à la réalité industrielle, pour répondre aux objectifs cantonaux de production de logements dans le cadre fortement contraint du territoire genevois. Cette mutation sur plusieurs dizaines d'années s'incarne dans la vision d'ensemble ambitieuse du plan directeur de quartier (PDQ) approuvé par le Conseil d'État le 1^{er} avril 2015. Entre l'état présent et l'état projeté, quelles entreprises, parmi les 1650 déjà présentes², conserveront ou retrouveront une place dans ce secteur, sous quelles formes et à quelles conditions ? Albéric Hopf, responsable du développement à la Direction Praille Acacias Vernets (DPAV) du Canton, rassure : «La mixité est dans l'ADN du projet. L'équilibre entre activités tertiaires et secondaires n'est pas quantifié, mais il y a une claire intention du législateur et une forte volonté politique du Canton et des Communes de maintenir des activités secondaires dans le PAV. La mixité activités/logements sera par ailleurs présente dans tous les quartiers. Nous travaillons sur plusieurs opérations de logement qui intègrent des activités artisanales à moyennes nuisances.»

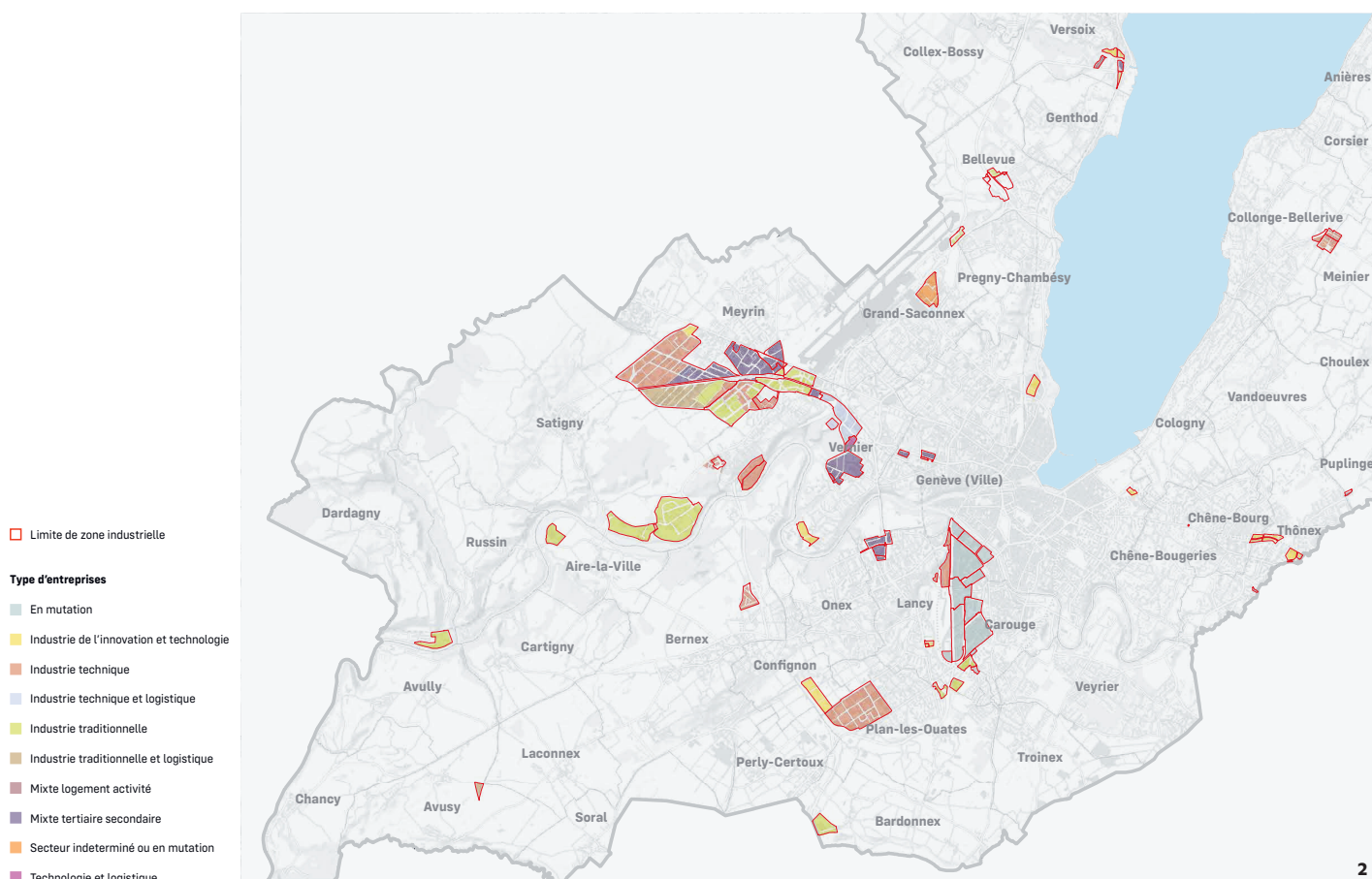
Jouer sur les mots : de quoi le secteur secondaire est-il le nom ?

«Certaines entreprises sont naturellement appelées à rester, notamment toutes celles du secteur ter-



1

- 1 Carte de synthèse du plan directeur de quartier Praille Acacias Vernets (PAV) approuvé par le Conseil d'État en 2015. Sur ce territoire de 230 hectares à vocation industrielle et artisanale, quatre quartiers mixtes habitat/activités seront développés. Les entreprises du secteur devront se restructurer sous de nouvelles formes, au PAV et dans d'autres zones industrielles du canton. En violet, le secteur Praille Ouest a vocation à accueillir des activités secondaires et logistiques potentiellement nuisantes autour de l'infrastructure rail-route existante.
- (© DÉPARTEMENT DE L'AMÉNAGEMENT, DU LOGEMENT ET DE L'ÉNERGIE DU CANTON DE GENÈVE)



2 Les différentes zones industrielles (ZI) du canton de Genève, au sein desquelles une partie des entreprises du PAV seront amenées à déménager. Cette carte présente la vision de la répartition des activités par zone proposée par la Fondation pour les terrains industriels (FTI) dans le cadre de ses réflexions sur la stratégie territoriale et la programmation urbaine. La FTI accompagne également les ZI du canton dans leur mutation en « écoParcs », plus denses et plus durables. (© FTI, RAPPORT D'ACTIVITÉS 2018)

tiaire, précise Hopf. Mais un carrossier ou une entreprise chimique qui manipule des produits dangereux sont évidemment moins compatibles avec l'habitat. Il y a de toute façon une forte tendance à la tertiarisation des activités. Un certain nombre de secteurs subissent des restructurations comme ceux du recyclage ou de l'automobile, et offrent des opportunités à la fois pour le projet urbain et pour le maintien d'une part d'activité secondaire dans le périmètre. Au PAV, nous souhaitons favoriser des secteurs qui accueilleront aussi bien de l'industrie traditionnelle que du *coworking*, des start-up, des activités de loisirs, de la culture, des lieux festifs, de la formation ou de la R&D en lien avec les hautes écoles. Les lieux de développement et de production étant de plus en plus indépendants les uns des autres, le PAV a pour ambition de demeurer un lieu où conception et fabrication restent proches, avec des pôles d'activités où se produisent des interactions sociales, culturelles et économiques.» Pour Claudia Grassi, directrice générale de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI)³, « nous devons plus parler aujourd'hui d'écosystème économique que

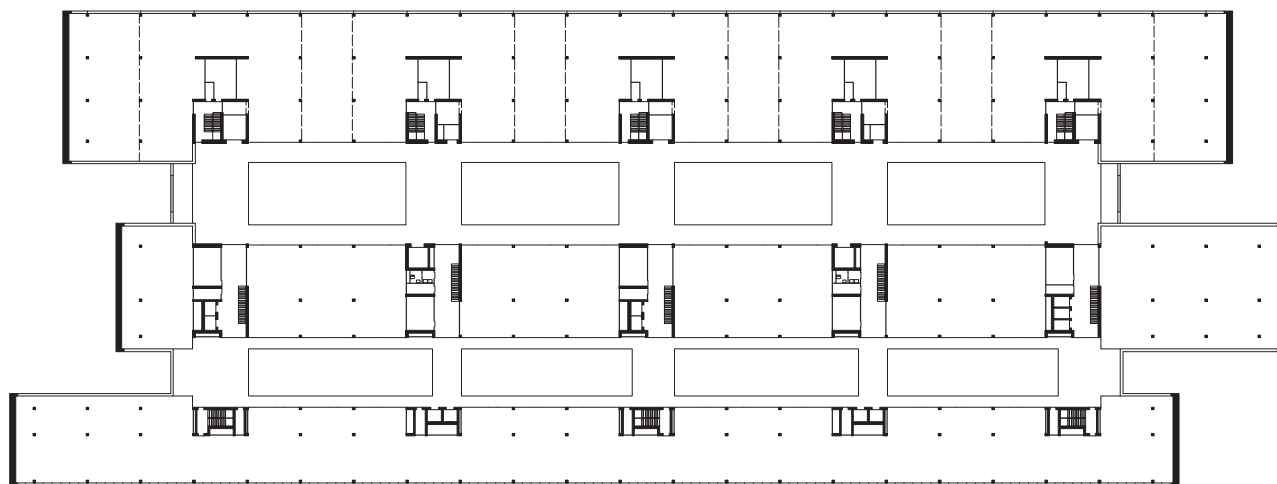
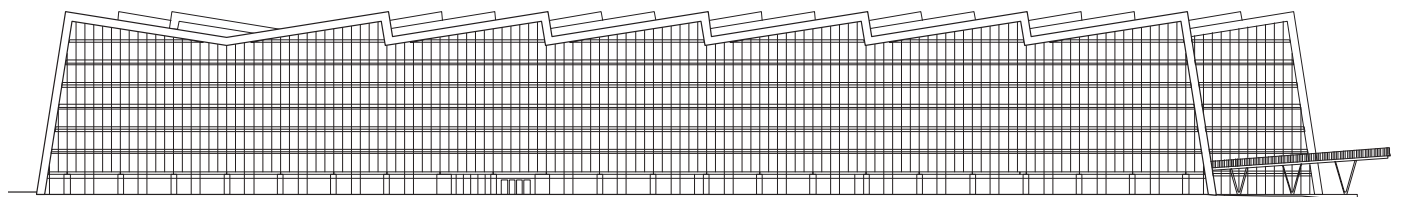
de secteur secondaire ou tertiaire, du fait de l'évolution induite par les nouveaux outils technologiques. Le type d'industries, d'entreprises, de services qui seront présents dans le PAV n'est pas encore défini. Nous souhaitons seulement que ces entreprises aient un lien de proximité et des interactions avec le milieu urbain, comme c'est le cas par exemple des entreprises du digital, mais aussi des espaces de *coworking*. Nous sommes dans une logique d'écologie industrielle, c'est-à-dire de cohabitation d'activités qui permettent à cette zone industrielle, et aux autres, de ne plus être des ZI à proprement parler, mais des quartiers d'activités prévoyant des espaces de vie agréables et bien aménagés. »

On le voit, les acteurs du PAV misent sur les évolutions à l'œuvre dans le monde de l'industrie, l'avènement de l'usine 4.0 – propre et automatisée – et la diversification des activités. Les terminologies évoluent, et la notion de secteur secondaire⁴ se dilue dans de nouveaux secteurs d'activités dont l'image s'accorde mieux avec celle d'un quartier durable, attractif et rayonnant, dans lequel carrossiers, garagistes et usine d'incinération des déchets risquent d'avoir du

Small City, hôtel industriel à Petit-Lancy

Dans la zone de développement d'activités mixtes (ZDAM) de Lancy, ce programme d'hôtel industriel conçu par LRS Architectes (lauréats du concours en 2013) regroupe 70 000 m² destinés à accueillir des entreprises des secteurs tertiaire, industriel et artisanal. Il se compose de trois barres d'épaisseur variable, sur sept niveaux et quatre niveaux de sous-sol : la plus proche de la route regroupe les espaces administratifs, les deux autres sont dédiées à des activités artisanales et industrielles lourdes. Ces dernières bénéficient d'une importante infrastructure de déchargement au rez-de-chaussée en lien direct avec l'ensemble des surfaces aux étages. Entre chaque barre, des galeries amènent la lumière naturelle et assurent le lien à chaque niveau par des passerelles et des coursives.

Maîtres d'ouvrage partenaires: FTI / Urban Project SA
Architectes: LRS Architectes
Ingénieurs civils: Thomas Jundt, Schaeffer & Bartolini
Mandat: concours 1^{er} prix
Surface: 70 000 m²
Année: 2022-2024
(© LRS ARCHITECTES)

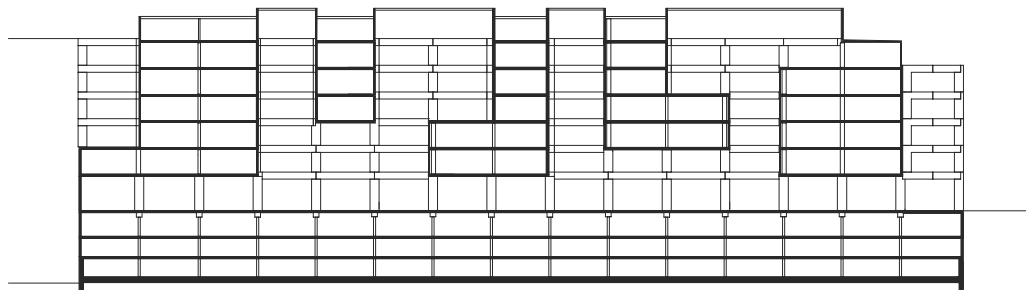


Skylab, centre multifonctionnel à Plan-les-Ouates

Dans la ZIPLO (zone industrielle de Plan-les-Ouates) en cours de mutation en «écoParc», le Skylab livré en 2015 déploie sur six niveaux et 23 500 m² un programme mixte original : des entreprises industrielles et artisanales des secteurs de la biotechnologie, de l'informatique et de l'horlogerie, des commerces le long d'une rue intérieure et des services publics, dont une caserne de pompiers et une crèche de 60 places. Trois niveaux souterrains permettent de loger 575 places de stationnement.

Investisseur : groupe Rockspring, GB
 Direction de projet : Concorde SA
 Architectes : Bassi Carella Marella Architectes
 Ingénieurs civils et CVSE : BG Ingénieurs Conseils
 Entreprise générale : Induni & Cie
 Surface brute de planchers : 51 594 m²
 Montant des travaux : 110 mio CHF
 Concours (organisé par la FTI) : 2010
 Réalisation : 2013-2015

(© PLAN ET COUPE : BASSI CARELLA MARELLA ARCHITECTES;
 PHOTO: THOMAS JANTSCHER)



0 10 20 50

mal à trouver leur place. Le glissement, qui n'est pas que sémantique, s'opère de l'industriel et du productif, du lourd et du sale, vers le digital, les technologies de pointe, la miniaturisation et le propre.

Hôtels industriels, les habits neufs du secondaire

Pour bien saisir les phénomènes à l'œuvre dans le PAV, il faut dézoomer à l'échelle du canton. Exigüité du territoire et préservation des terres agricoles obligent, toutes les zones industrielles sont engagées dans une logique de densification, d'« optimisation des infrastructures, des équipements et des ressources » et d'amélioration de la qualité de travail et de vie. Des ZI aux « écoParcs »⁵. Sur le papier, la mutation déjà engagée dans plusieurs zones devrait permettre à terme d'accueillir les entreprises du PAV qui se révéleraient incompatibles avec le futur quartier.

Bras armés de la mutation des ZI, plusieurs « hôtels industriels » ont déjà vu le jour, à Plan-les-Ouates et à Meyrin, et d'autres sont programmés. Ces grands paquebots, dont les surfaces de plancher peuvent aller jusqu'à 100 000 m², ont vocation à héberger plusieurs entreprises, idéalement selon un principe de mixité entre bureaux, administration, production, logistique, stockage, et services (crèches, restaurants, espaces de travail...). L'Espace Tourbillon à Plan-les-Ouates, en cours de développement, intègre par exemple une gare logistique en sous-sol; il accueillera sur 95 000 m² des entreprises des secteurs de la recherche, de l'artisanat,

des services et de l'industrie, dans cinq bâtiments de sept étages.

Les hôtels prennent l'apparence d'immeubles tertiaires expansés. Ils en empruntent le vocabulaire et les dispositifs typologiques: transparence des façades, coursives, socle vitré sur rue, atrium, patios, jardins... En la matière, le Noerd, situé dans le quartier Oerlikon à Zurich, et livré en 2011, fait figure de référence. Créé sur mesure pour répondre aux besoins de l'entreprise Freitag (voir p. 9), il accueille dans deux bâtiments en U, enchâssés autour d'un jardin, les halles de production et les bureaux, ainsi qu'une trentaine d'autres entreprises locataires.

Pour Albéric Hopf, « l'hôtel industriel est une réponse en termes d'aménagement du territoire, mais aussi d'évolution de l'économie. Le monde digital permet de concevoir des objets de manière presque indifférenciée dans le territoire. Les hôtels peuvent répondre au besoin de lieux d'échanges localisés. Ils constituent des réponses à des modes contemporains d'invention, de recherche, de créativité et même de production. Un hôtel peut accueillir des entreprises différentes qui peuvent se rendre des services, partager des compétences, mutualiser des outils, du matériel, des espaces de stockage, dans une idée de cluster ou sur des modes plus organiques. » Pour Claudia Grassi, « ces hôtels sont un des exemples de solutions de mutualisation existant au sein des écoParcs industriels genevois. »

La fenêtre authentique est en verre.

La fenêtre pour toit plat VELUX à vitrage bombé

Pénétration de lumière accrue combinable avec une protection contre la chaleur VELUX

La fenêtre pour toit plat VELUX apporte de la lumière et de l'air dans la pièce. Sa structure mince permet un surcroît de lumière naturelle de pénétrer dans la pièce par rapport à des coupoles ordinaires. Le vitrage bombé laisse non seulement les gouttes de pluie s'écouler mais il est également esthétique. La marquise solaire extérieure protège simultanément de la chaleur. Téléchargez dès maintenant des objets BIM pour votre planification. Informations complémentaires: velux.ch/vitragebombe

VELUX®