

Rapport de la commission du génie civil et des équipements du 18 janvier 2022

Rapporteur : Pablo MARIN

DA 140 – 21.12 OCTROI D’UN PRÉFINANCEMENT DE CHF 901’776.00 TTC DESTINÉ À LA RÉALISATION D’UN PARC PUBLIC ET D’UN RÉSEAU D’ASSAINISSEMENT (COLLECTIF PRIVÉ) DANS LE CADRE DU PLQ 29’847 SITUÉ ENTRE LA ROUTE DE VERNIER ET LES VOIES CFF

La présentation est assurée par M. Kim NG, Ingénieur civil – chef de projets. Sont également présents M. Mathias BUSCHBECK, Maire, ainsi que Mme Sophie HEU REIGNER et M. Nicolas KERGUIGNAS, respectivement Directrice et Chef de projet du développement immobilier chez LOSINGER MARAZZI SA (ci-après LM)

Le plan localisé de quartier (PLQ) 29’847 « Voies CFF », situé entre Verntissa, la route de Vernier, les voies CFF et le pont de l’Écu, est constitué pour l’essentiel de six bâtiments, nommés A, B1, B2, C1, C2 et D, pour une surface totale de plancher de 56’000 m². Il comprend également la réalisation d’un mur OPAM (protection contre les accidents majeurs, en lien avec les voies CFF), d’un parking souterrain, d’un parc, d’une forêt de 2’500 m² en remplacement d’une forêt préexistante, ainsi que d’un réseau d’assainissement des eaux. LM est en charge du développement du PLQ, et sera également en charge de la construction des bâtiments D et C2. La Fondation Émile Dupont (FED) est en charge du développement du bâtiment C1. Le présent crédit porte spécifiquement sur le financement du parc public et du réseau d’assainissement.

Leur financement est ventilé entre les investisseurs des différents bâtiments en fonction de leurs surfaces brutes de plancher. Les investisseurs des bâtiments A, B1 et B2 n’étant pas encore connus, c’est la Ville de Vernier qui est en charge de leur préfinancement. Il est donc entendu que les futurs investisseurs des trois bâtiments A, B1 et B2 devront, lors de la délivrance de l’autorisation de construire, payer leur part auprès de la Ville de Vernier, aboutissant à terme à une opération financière neutre. Le préfinancement sera versé en cinq fois, entre 2022 et 2024, à différentes étapes de la construction, directement à LM, en charge de la réalisation du parc et du réseau d’assainissement. Les frais financiers liés au préfinancement (intérêts sur dix ans et risques) s’élèvent à environ CHF 126’000.00 et seront également remboursés selon un schéma financier similaire.

Le parc et le réseau d’assainissement seront conçus et construits par LM avant d’être remis à la Ville de Vernier, qui en assurera l’entretien. Le tout sera construit en même temps que le bâtiment D, avec une fin des travaux prévue pour 2024. Le parc comprendra deux zones de jeux, des espaces de prairies fleuries avec plantation d’arbres, une fontaine, des cheminements publics, une fontaine écopotable et une forêt. Le réseau d’assainissement implique la construction de deux bassins de rétention pour l’eau de pluie, dont un à découvert. Les canalisations pour les eaux usées seront connectées au réseau existant en aval et seront confiées à la Ville de Vernier, qui en assurera l’entretien.

Le budget total inscrit au PPI prévoit actuellement des dépenses d’environ CHF 300’000.00 en 2022, 2023 et 2024, pour un remboursement en deux fois en 2031 et 2032. Il est à noter que la date de réalisation des bâtiments A, B1 et B2 n’est pas encore connue.

Enfin, l’ensemble de ce qui vient d’être mentionné, ainsi que d’autres éléments dans lesquels la Ville de Vernier n’a pas part est détaillé dans un projet de convention entre LM, la FED et la Ville de Vernier. Il est entendu que l’acceptation du présent crédit de préfinancement octroiera au Conseil administratif l’autorisation de signer cette convention.

Un commissaire (PLR) s’inquiète des conséquences si aucun investisseur ne se manifeste pour les bâtiments A, B1 et B2. Il demande si le bassin de rétention à ciel ouvert sera protégé contre la baignade sauvage. Une parcelle du PLQ étant actuellement propriété de la Ville de Vernier, il demande si cette dernière demeurera propriétaire une fois les travaux achevés.

M. NG répond que le bassin de rétention fera l'objet d'aménagements particuliers, soit d'une barrière pour en limiter l'accès, soit d'une conformité BPA pour éviter le risque de noyade. Il précise que le risque de n'avoir aucun investisseur est quasiment nul et qu'il n'a jamais vu cela dans le cas d'un PLQ.

M. KERGUIGNAS ajoute que la Ville de Vernier, étant propriétaire d'une parcelle, cédera cette dernière en échange d'un droit à bâtir sur le bâtiment C2.

Un commissaire (VERT.E.S) commente sur le maintien de la forêt existante. Il demande également si des systèmes de recharge pour véhicules électriques sont prévus. Il s'enquiert des effets du mur OPAM et demande si les bâtiments répondront à certaines normes énergétiques.

M. NG précise que le mur OPAM n'a pas pour vocation de diminuer le bruit lié aux voies CFF. Il ajoute que la forêt remplacera une forêt existante, et qu'une zone de boisement accompagnera le parc public.

M. KERGUIGNAS annonce que le bâtiment D vise le label Minergie P-ECO, mais que rien n'est arrêté pour les autres bâtiments et qu'il n'a pas encore les chiffres précis de consommation énergétique.

Mme HEU REIGNER confirme la volonté de LM de pourvoir ses constructions en solutions de recharge électrique, au moins pour les bâtiments D et C2, mais sans pouvoir apporter davantage de précisions à ce stade du projet.

A la suite d'une autre question d'un commissaire (Verts) concernant l'importante émission de CO2 du béton et de la ferraille, Mme. HEU REIGNER précise que LM tente de systématiser le recours à des bétons dits «bas carbone», mais que rien n'est encore décidé concernant le bâtiment D, qui sera construit en béton.

M. BUSCHBECK précise que le risque pour la Ville de Vernier est résiduel, dans la mesure où le quartier est appelé à se développer à moyen terme et que les intérêts liés au préfinancement seront également remboursés. Les promoteurs ayant déjà acquis l'essentiel des parcelles du PLQ, leur valorisation ne fait aucun doute.

La présentation s'étant achevée et les commissaires ayant pu poser toutes leurs questions, la commission procède au vote de la DA.

La DA 140 – 21.12 est acceptée par 9 OUI (3 SOC, 2 VERT.E.S, 2 MCG, 1 ALTERNATIVE et 1 PLR), soit à l'unanimité.