



## Initiatrice de grands projets immobiliers

Fondée en 2011, Urban Project SA est un partenaire incontournable du développement de projets immobiliers en Suisse. Misant sur l'éthique, la société a mis en place des méthodes pointues lui permettant de développer des ouvrages d'envergure, confortables et respectueux de l'environnement dans lequel ils s'inscrivent. Reconnue par les collectivités publiques pour la qualité et l'efficacité de son travail, elle est désormais une référence dans son domaine. Rencontre avec son fondateur, Xavier Jeanneret, un architecte dynamique et passionné qui nous parle de leur dernier projet innovant, la Vitrine économique de l'aéroport de Genève (VEA).



Halle de la Pâla, Bulle – FR

Le pilotage de projets immobiliers est votre cœur de métier. Pour ce faire, vous réunissez vos efforts avec d'autres sociétés, n'est-ce pas?

Tout à fait. Notre cœur de métier est le pilotage et le développement de projets immobiliers pour notre groupe ou pour des tiers, et ce sur l'ensemble de la Suisse, mais principalement en Romandie. Le groupe est constitué de plusieurs entreprises dédiées, ainsi que d'une part des actifs de diverses sociétés. Par exemple, le groupe a créé une société spécifique pour le développement du quartier de l'Étang, le plus grand projet de Suisse. Nous sommes également devenus un partenaire important de l'Entreprise générale Edifea, de Gérofinance-Dunand et de Partner Real Estate – Knight Frank.

**Qu'est-ce qu'un bon promoteur, selon vous?**

Un bon promoteur doit garantir un équilibre de la mixité et une canalisation des nuisances. Notre métier consiste à créer un «bon» quartier. Le plan de quartier, dont l'appellation diffère en fonction des cantons, est souvent l'outil pour y parvenir. Nous sommes souvent d'ailleurs à la base de l'acquisition du terrain. La première étape consiste en la connaissance des besoins en infrastructures publiques, comme les écoles, les commerces de proximité, la mobilité ou les places de stationnement. Ensuite, il est important de respecter la mixité sociale, de même que la mixité générationnelle, afin d'assurer la continuité du lieu de vie. De même, l'équilibre à l'intérieur du quartier et son fonctionnement, comme la voirie ou les espaces de jeux, sont des points clés. Nous sommes très sensibles à ce type d'éléments qui permettent de concevoir un quartier confortable. Enfin, l'énergie est primordiale. C'est un élément que nous intégrons naturellement dans notre réflexion, et ce depuis des années. En somme, notre rôle est de trancher afin de nous assurer que les intérêts de chacun soient pris en compte, tout en intégrant les problèmes de qualité et de contraintes.

**Votre travail est particulièrement reconnu par les autorités publiques. Comment l'expliquez-vous?**

Nous sommes, je pense, respectés du monde politique, des architectes et ingénieurs de villes, mais aussi des techniciens de communes et de villes, avec lesquels nous aimons collaborer. Nous les intégrons constamment à nos projets afin d'apporter des réponses adaptées et ainsi assurer la qualité et la rapidité du développement. Sans eux et sans une bonne communication, il est impossible d'élaborer de tels projets.

**Vous vous caractérisez par une approche déontologique. De quelle façon?**

Nous souhaitons, en effet, contrecarrer l'image négative que connaît depuis des années l'activité de promoteur immobilier. Pour ce faire, nous avons mis en place une méthode de travail singulière tant dans la concertation, que l'information par l'informatique. Pour les projets de grande envergure, nous demandons à plusieurs bureaux d'architectes de travailler sur un même projet. Chaque bureau s'occupe d'une partie du projet, et travaille ensemble avec les autres sur une autre partie. Nous réunissons régulièrement tous les acteurs afin de nous assurer qu'ils aillent tous dans le même sens. Le résultat est souvent plus satisfaisant que des mandats d'étude parallèles.



**Votre succès s'explique notamment par une organisation optimale. Pouvez-vous nous en dire plus?**

Tout d'abord, notre team est organisé de façon à offrir des solutions concrètes en rapport avec le marché. Chaque développeur d'Urban Project est à même de gérer les projets, de l'acquisition à la réalisation en passant par son exploitation. Puis, pour la majorité des grands projets, nous mettons en place un lieu de rencontre dédié aux mandataires, que nous nommons la «Maison du projet». L'informatique est également un de nos points forts. Nous avons développé à l'interne des outils spécifiques qui permettent à chacun de suivre les projets en temps et en heure et d'accéder à toutes les informations nécessaires. Cet outil représente un vrai gain de temps et permet un suivi efficace.



# URBAN PROJECT À L'ORIGINE D'UN PROJET INNOVANT



**VEA – Vitrine économique  
de l'aéroport de Genève**

## Un nouveau pôle urbain dynamique pour la Genève internationale

Résultat de la rencontre entre Urban Project, le bureau Steiner, le Group8 et Serafin, le projet de la Vitrine économique de l'aéroport de Genève est pour le moins novateur. Le concept: offrir aux multinationales des bâtiments complets, adaptés à leurs activités et flexibles dans le temps. Une illustration parfaite du savoir-faire d'Urban Project en matière de développement de projet cohérent offrant à la fois une nouvelle dynamisation à la Genève internationale et un espace de vie qualitatif.

*Rencontre avec le chef de projet  
d'Urban Project, Gilles Grangier, architecte.*

**Un pôle économique dédié aux multinationales**  
La Vitrine économique de l'aéroport de Genève s'inscrit parmi les 16 projets stratégiques de développement de l'agglomération genevoise identifiés par le plan directeur cantonal. D'une surface totale de 60 hectares, il comprend l'avenue Louis-Casaï, les secteurs Pré-Bois, Blandonnet, Cointrin Ouest, Cointrin Est et le secteur de l'Etang. Il s'agit d'un lieu prêt à générer une nouvelle polarité urbaine grâce à sa situation stratégique sur l'un des axes économiques majeurs du canton, à savoir l'agglomération transfrontalière, mais aussi internationale grâce à sa proximité avec l'aéroport international de Genève. Avec un fort potentiel de développement économique, ce projet s'inscrit pleinement dans le cercle de l'innovation. Placé le long de l'autoroute et à proximité des transports, commerces et hôtels, il a pour ambition de devenir une nouvelle façade de la Genève internationale prête à accueillir les multinationales.



**Un concept innovant de bâtiments flexibles, une volonté de notre partenaire, Partner Real Estate – Knight Frank**

Le concept de bâtiments de la Vitrine économique de l'aéroport a été pensé finement pour répondre aux lacunes que connaît actuellement Genève. Il s'agit du seul projet de l'agglomération qui permet de recevoir une entreprise entière dans un même bâtiment. L'idée est en effet que les multinationales puissent y construire leur propre building. Ainsi, via ce projet sont offerts des bâtiments flexibles dans le temps, modulables, dédiés particulièrement aux savoir-faire des entreprises. Ceux-ci allient, des plateaux de 1000 m<sup>2</sup> à 2000 m<sup>2</sup> répondant à toutes les typologies possibles.

**Une zone d'activités à forte identité**

Le maillage du projet s'inscrit à l'échelle du quartier et a été conçu afin de répondre à la fois à la continuité de



Vitrine économique de l'aéroport – GE

l'existant et à la singularité de ce nouvel objet. Ainsi, la morphologie de ce dernier se rattache à la trame existante par la mise en place d'une grille prolongeant le réseau existant afin de respecter la continuité urbaine. Parallèlement, le projet VEA a plusieurs particularités: une implantation non parallèle à l'autoroute pour une image dynamique et la variation des hauteurs du bâti qui accentuent l'idée de mouvement. De même, les grandes hauteurs prennent place le long de l'autoroute permettant de jouer le rôle d'écran acoustique. Une configuration qui renforce également la continuité avec le nord du quartier de l'Étang. Le système de Tetris, qui combine les différents volumes, permettra également de répondre aux besoins très variés des futurs acquéreurs.

#### Une réponse aux problématiques de mobilité

Le travail mené sur ce projet permet de répondre aux problématiques de mobilité tant locales que can-

tonales. Situé à proximité des axes routiers importants, et notamment de l'autoroute, ce secteur bénéficie également d'une excellente offre en transports publics. La ligne de bus 10 se trouve au nord-est, les lignes de trams 14 et 18 au sud, et le quartier bénéficiera de deux arrêts de la future ligne 23 TOSA qui reliera Carouge à l'Aéroport. Un autre avantage est sa proximité de l'aéroport et de la gare, et donc des vols internationaux, ainsi que d'un large choix de trains, sans oublier une piste cyclable qui permettra de relier le quartier aux alentours. Au sein du quartier seront privilégiés la mobilité douce et les bus. Ainsi le trafic motorisé individuel sera interdit excepté les livraisons et un parking sera mis à disposition des sociétés.

#### Une approche environnementale exigeante

Dans un contexte particulièrement demandeur en ce qui concerne les aménagements paysagers, l'impact écologique, ainsi que la protection contre le bruit, le projet est ambitieux en matière d'environnement. L'espace public propose ainsi une série d'aménagements paysagers basés sur une trame dans laquelle prennent place divers équipements comme des espaces verts, des bancs, des abribus et abris vélos, notamment. Ainsi, il comprend des lieux arborés, des espaces publics ouverts et fluides, ainsi qu'un travail de cheminement permettant de mettre en avant une biodiversité. L'énergie solaire est privilégiée. De plus, un réseau d'eau non potable alimenté par la récupération des eaux de pluie principalement permettra de réduire la consommation d'eau potable. Enfin, la disposition des bâtiments et leurs différentes hauteurs jouent le rôle d'antibruit et participera à la protection acoustique de la zone de villas en développement.

#### Un phasage en cohérence avec le contexte alentour

Une étape importante du projet VEA a été franchie avec la dépose du dossier complet de la Demande de renseignement (DR) de VEA auprès des autorités en avril 2016, la DR permettant d'obtenir un avis de l'administration sur un projet de plan d'affectation du sol. Ce projet a été discuté avec les autorités cantonales et communales et des mandataires performants pour pouvoir le faire évoluer et intégrer ainsi les diverses contraintes techniques, administratives et politiques qu'un projet de cette envergure implique. Le Plan localisé de quartier (PLQ) devrait voir le jour en 2017, pour une construction planifiée entre 2020 et 2035.



**Urban Project SA**

11, chemin du Château-Bloch • CH-1219 Le Lignon

Tél. +41 22 318 98 10

[www.urbanproject-sa.ch](http://www.urbanproject-sa.ch)