

Troinex



Le trio à l'origine du projet Le Parc des Crêts, qui verra une douzaine de petits immeubles pousser au milieu d'espaces communs, à Troinex, illustrant l'évolution de la zone villas. NAEF



Voici le nouveau visage de la zone villas

La densification transforme l'image qu'on se fait de la villa. Exemple à Troinex, avec une opération hors norme.

Christian Bernet

«À Troinex, 300 nouvelles villas sont à vendre.» On aurait pu titrer cet article de la sorte sans trop tromper le lecteur. Car la mégaopération immobilière qui vient de démarrer se situe bel et bien en zone villas, règne de la maison individuelle. Ici, pourtant, si (presque) tout est à vendre, rien

ne ressemble à l'image traditionnelle de la propriété familiale. C'est le nouveau visage de la zone villas, poussé à son paroxysme.

Ce nouveau lieu résidentiel s'appelle Le Parc des Crêts, route de Troinex, à la hauteur du village. Ici, pas de maison plantée au milieu de son jardin privatif, pas de piscine et encore moins de haies de thuyas. Ce modèle a fait son temps. S'il avait fallu le reproduire ici, peut-être que rien n'y aurait jamais été construit. Mais la loi qui régit la zone villas autorise depuis 2012 des densités presque deux fois plus élevées. Ce qui produit un type d'habitat plutôt inédit.

Sur ce terrain de 9 hectares, 368 logements seront donc réalisés. On y trouvera certes quarante villas, mitoyennes et sur deux niveaux. Toutefois, la grande majo-

rité de l'offre sera regroupée dans une douzaine d'îlots regroupant, à chaque fois, plus de vingt appartements, et cela sur trois niveaux. Le programme s'accompagne d'un bâtiment de 65 logements pour les seniors, à louer.

Entre ces blocs, pas de routes ni de voitures. Mais des chemins, des lieux de délasserment, des jeux pour enfants et de la verdure. Un seul parking, en sous-sol, relie toutes les unités. Une seule installation chauffe le tout.

Pas de longue procédure

Trois hommes sont à l'origine de ce projet. Bruno Mégevand, avocat, Marc Gillieron, avocat-promoteur, et Magid Khoury, promoteur. Ils ont acheté cette parcelle de 9 hectares en 2014 pour 94 millions de francs. Ils vont investir

300 autres millions pour la construction. «Il nous a fallu six ans pour mener à terme le projet, ce qui est remarquablement court pour Genève», a rappelé Bruno Mégevand, jeudi lors de la pose de la première pierre. Cette rapidité s'explique. En zone villas, il n'est pas nécessaire d'élaborer des plans de quartier. On s'épargne ainsi une longue procédure, souvent ponctuée d'oppositions et de vifs débats démocratiques.

Une image directrice a toutefois été discutée avec l'administration. «Le département d'Antonio Hodgers a été très coopératif. Nous avons rencontré tous les services en même temps lors de quatre séances.» De quoi poser quelques règles: pas de jardins privatifs (sauf pour les villas), pas de clôtures ni de voitures en surface, et une zone

de transition avec l'espace naturel à l'arrière. Bref, un urbanisme sommaire mais rapide.

Le débat démocratique? Pas nécessaire. «Mais nous avons rencontré à plusieurs reprises les riverains dans le cadre d'ateliers participatifs», insiste Bruno Mégevand. Facile d'évaluer le niveau de cette participation, mais le résultat est là: «L'autorisation de construire n'a été attaquée que par deux recours, que nous avons rapidement levés», se félicite l'avocat.

Le cinq-pièces à 1,5 million

En 2001, l'État voulait déclasser ce terrain en zone de développement, histoire d'y réaliser de petits immeubles. La Commune s'y est fermement opposée et toute velléité d'urbanisation semblait vaine. La densification de la zone villas auto-

risée dès 2012 a du coup créé de nouvelles opportunités. L'habitat ainsi produit est deux fois moins dense qu'avec des immeubles, «mais les prix ne sont pas contrôlés et les délais de réalisation beaucoup plus courts», commente Marc Gillieron. Pour les promoteurs, l'affaire est tout aussi intéressante.

La vente a déjà commencé et se porte bien, à en croire Jacques Emery, directeur des ventes chez Naef Prestige. «Avec le Covid, le logement est devenu au centre des préoccupations. Les gens veulent des appartements plus grands et de la verdure. Ici, ils sont très bien servis.» Le prix moyen se situe à 9600 francs le mètre carré. Le cinq-pièces, assez généreux, démarre à 1,5 million de francs. 80 appartements sont déjà réservés.

Pris dans le sillage de l'affaire Obiang, un homme d'affaires ukrainien est blanchi

Dossier classé
Ce consul honoraire de la Guinée équatoriale, se battait depuis 2018 pour récupérer 3 millions de francs déposés dans une banque en Suisse.

Deux ans d'enquête pour être blanchi. Selon nos renseignements, la justice classe une procédure ouverte en 2018 dans le sillage de l'affaire autour de Teodorin Obiang, vice-président de la Guinée équatoriale. Ce dernier volet avait beau avoir été classé en 2019 par le Ministère public, un homme d'affaires ukrainien - et son entreprise - s'est vu séquestrer plus de 3 millions de francs placés en Suisse.

Ce gel d'argent avait eu lieu en 2018. L'entrepreneur, ayant des liens avec la Guinée équatoriale, n'a eu de cesse de demander des explications au Parquet ainsi que la levée de cette saisie au lendemain du classement de l'affaire Obiang.

Fâché, son avocat, M^e Sergueï Lakoutine, a saisi, en été 2019, la Chambre pénale de recours pour faire reconnaître un déni de justice. Il a obtenu gain de cause quelques mois plus tard. Sans trancher sur le fond, les juges ont considéré que le Parquet avait trop tardé à répondre aux sollicitations du pénaliste genevois.

«Soupçonneux» sur l'origine des fonds, le Ministère public a maintenu ce gel quelques mois de

plus et a demandé à son tour des explications à l'homme d'affaires avant de classer la procédure ce printemps: «Il n'est pas établi que les avoirs [...] proviendraient d'une activité criminelle.» M^e Lakoutine avait demandé 3000 francs «symboliques» à l'État pour ses frais de défense. Il les a obtenus. Actif dans ce dossier avec M^e Daniel Zappelli, il précise que le client a pu remettre la main sur son argent et ne fera pas de requête en réparation du dommage car il «souhaite tourner la page.»

«Il n'est pas établi que les avoirs [...] proviendraient d'une activité criminelle»
Le Ministère public

Les ennuis de cet Ukrainien, actif dans l'aviation, avaient commencé à l'époque où la justice s'intéressait à Teodorin Obiang. En 2016, une instruction avait été ouverte pour blanchiment d'argent. En été 2018, le Ministère public avait reçu un courrier du Bureau de communication en matière de blanchiment d'argent (MROS) qui évoquait ses soupçons liés à deux comptes bancaires à Zurich. Il citait le nom du riche Ukrainien, consul honoraire de la Guinée équatoriale en Ukraine.

La lettre du MROS, qui s'appuyait notamment sur une enquête d'un consortium de journalistes, évoquait aussi le cas d'un autre homme d'affaires russe en

lien avec la famille Obiang. Le MROS estimait alors que ces deux hommes pouvaient s'inscrire dans le contexte de l'affaire Obiang, bien que les procédures soient dis-

tinctes. C'est dans ce contexte que les 3 millions avaient été bloqués.

Pour M^e Zappelli, le Parquet a compris que «les activités de l'homme d'affaires étaient sans

tache et n'avaient strictement rien à voir avec le dossier dit Obiang. C'est pourquoi il a libéré les fonds, sans condition.» **Fedele Mendicino**

PUBLICITÉ

MIGROS-POUR-CENT-CULTUREL-CLASSICS

Saison 2020/2021 au Victoria Hall

Mardi 20 octobre 2020
MOZARTEUM SALZBURG

Samedi 14 novembre 2020
ORCHESTRE SYMPHONIQUE DE VIENNE

Samedi 5 décembre 2020
B'ROCK ORCHESTRA

Jeudi 7 janvier 2021
LES SIÈCLES

Lundi 22 février 2021
WIENER CONCERT-VEREIN

Vendredi 19 mars 2021
DEUTSCHES SYMPHONIE-ORCHESTER BERLIN

Mercredi 7 avril 2021
EUROPEAN UNION YOUTH ORCHESTRA

Lundi 3 mai 2021
ORCHESTRE SYMPHONIQUE DE LA BBC

Billetterie: Service culturel Migros Genève, Rue du Commerce 9, Tél. 058 568 29 00
Stand Info Balexpert
culturel-migros-geneve.ch

Organisation: Service culturel Migros Genève
migros-pour-cent-culturel-classics.ch

Victoria Hall

MIGROS CLASSICS
pour-cent culturel