

Rapport de la commission de l'aménagement et de l'environnement chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 5 octobre 2005, sur demande du Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement, en vue de l'approbation du projet de plan de site N° 29400-208-540 «Cités-Jardins d'Aïre», situé sur les communes de Vernier et de Genève, section Petit-Saconnex.

Rapporteur : François Sottas

Sous la présidence de Mme Monique CAHANNES, la commission de l'aménagement et de l'environnement a étudié cette proposition lors de ses séances des 28 février et 7 mars 2006. Les notes de séances ont été rédigées par M. Christophe VUILLEUMIER, que je tiens à remercier au nom des commissaires.

Audition de Mme Sabine NEMEC-PGUET, Cheffe du Service des monument et des sites au Département de la construction et des technologies de l'information, Mme Pascale PACOZZI, architecte au Service des monuments et des sites et de Mme Marie-José WIEDMER-DOZIO, Cheffe du Service d'urbanisme :

Mme NEMEC-PIGUET prend la parole et remarque que ce plan de site a été établi par la Ville de Genève et le DAEL lorsqu'une requête a été faite pour la destruction de plusieurs maisons, en 2003. Elle ajoute que ce plan de site vise à protéger 14 maisons de la Cité-jardin, ainsi que la maison de la Concorde, la ferme Menut-Pelet et les maisons de la Cité-jardin de Louis Bordier. Elle ajoute que l'étude a été menée en 2004 par Mme PACOZZI en collaboration avec la Ville de Genève. Elle précise que le bureau Oxcallis a fait l'analyse de la végétation existante. Elle rappelle encore que la Société coopérative logements-Genève est étroitement liée à ces Cités-jardins. Elle explique en effet que lors de l'exode rurale, il était nécessaire de trouver des solutions pour loger décemment la population. Cette coopérative fut donc constituée en 1919 dans le but de développer le concept des Cités-jardins créé en Angleterre au début du XIX^{ème} siècle. Elle mentionne que ce concept est un compromis entre la nature et la ville. Elle continue en expliquant que cette coopérative construisit dans un premier temps 120 logements alors qu'en parallèle l'Etat de Genève créait une fondation qui allait construire la seconde étape de la Cité-jardin.

Mme PACOZZI prend la parole et signale que le périmètre de l'ancienne Cité-jardin est plus grand que le périmètre du plan de site. Elle énumère alors les différents éléments en remarquant que la ferme Menut-Pellet a été ajoutée en raison d'un PLQ qui prévoyait la destruction de ce bâtiment. Elle ajoute que le secteur sur lequel sont construits les immeubles de sept étages et où se trouvait une partie de la Cité-jardin a été sorti de ce plan de site, ainsi que la Cité-jardin de la Nouvelle Aïre et un périmètre au sud du plan de site qui représente une réserve pour de futurs logements. Elle signale que la Cité-jardin d'Aïre est constituée de deux parties. Elle montre ensuite quelques photos et déclare que la ferme et la maison de la Concorde étaient les seuls bâtiments existants à la fin du XVIII^{ème} siècle et que la Cité-jardin a été construite en 1920. Elle mentionne que les maisons de cette Cité-jardin sont jumelées et possèdent toutes un petit jardin avec un poulailler. Elle remarque que l'architecture de ces bâtiments est très simple. Elle rappelle que le concept d'origine voulait des espaces ouverts, une notion qui est reprise dans le plan de site. Elle précise que les poulaillers sont à présent utilisés pour des rangements. Elle explique encore qu'il existe deux types de maisons, la première étant plus petite et ne possédant pas de salle de bain. Elle déclare encore qu'il n'est pas possible de créer des chambres dans les combles en raison du manque de place pour la création d'un escalier. Elle ajoute que le plan de site demande en effet une amélioration de l'habitabilité de ces maisons. Elle termine en déclarant que les maisons de la Nouvelle Aïre sont plus importantes et ne nécessitent pas forcément d'amélioration.

Mme WIEDMER-DOZIO ajoute que ce périmètre est un exemple de l'urbanisation différenciée puisque les aspects patrimoniaux sont devenus plus importants que le principe de la zone de développement. Elle rappelle ensuite que le Conseil municipal s'est prononcé à deux reprises dont un projet dans ce secteur pour la création de logements. Elle signale encore la votation de l'acquisition de la ferme, en 2003, avec une participation de l'Etat. Elle rappelle qu'il y avait alors trois projets d'arrêté, soit l'acquisition de cette ferme, sa rénovation et l'aménagement environnant. Elle précise que le Conseil municipal n'avait voté que l'acquisition de la ferme. Elle ajoute que celle-ci est louée avec un bail limité. Elle remarque qu'il serait possible d'ajouter 900 m² d'équipement. Elle déclare encore qu'une assiette permettant de garantir une densité de 0,6 a été définie. Elle explique que ce bâtiment possède des qualités architecturales importantes et qu'il serait judicieux, selon l'équipement qui sera réalisé, de prendre des mesures pour limiter le bruit. Elle mentionne que Vernier devra évidemment se prononcer sur le devenir de ce secteur. Elle termine en déclarant qu'en 1987, lors de l'adoption d'un PLQ, l'aspect patrimonial des maisons de la Cité-jardin avait déjà été évoqué.

Mme NEMEC-PIGUET déclare ensuite que la société coopérative soutient ce projet de plan de site. Elle ajoute que cinq lettres d'observations sont parvenues au département. Elle mentionne que les avis sont dans l'ensemble positifs bien que l'association des habitants des Cités-jardins ne soit pas favorable aux extensions prévues sur les maisons car elle craint que les loyers augmentent. Elle ajoute que la Société d'art public partage cette opinion pour des raisons patrimoniales.

Mme NEMEC-PIGUET répond négativement à la question d'un commissaire sur les secteurs de part et d'autre de ce périmètre son compris dans le plan de site. Ce dernier déclare alors ne pas comprendre pourquoi certains secteurs sont préservés alors que d'autres sont destinés à une urbanisation. Mme NEMEC-PIGUET répond que c'est la valeur historique et patrimoniale qui définit une préservation. Elle ajoute que ce secteur abrite la première Cité-jardin ayant été construite à Genève. Remarque alors le commissaire, que les habitants de ces maisons ne respectent plus la philosophie de ces constructions. Mme NEMEC-PIGUET acquiesce en remarquant que cette évolution va de paire avec l'évolution des modes de vie. Elle ajoute que ces maisons ne sont pas des habitats ouvriers ni des logements de luxe. Mme WIEDMER-DOZIO ajoute que le Conseil administratif aimerait que les loyers de ces maisons restent raisonnables, soit 1'800.- au plus.

Un commissaire demande si ces extensions seront faites automatiquement. Mme WIEDMER-DOZIO répond par la négative et mentionne que c'est une possibilité qui est offerte.

Un commissaire aimerait des précisions à l'égard des commentaires de la Société d'art public. Il craint en effet que l'aspect patrimonial de ces maisons soit endommagé à cause de ces extensions. Mme NEMEC-PIGUET répond que des adaptations sont nécessaires dans toute préservation patrimoniale. Elle mentionne que l'idée est d'ajouter une pièce afin que ces maisons soient plus confortables. Elle précise qu'une extension sur le jardin aurait été moins intéressante qu'un ajout latéral qui demeure en l'occurrence moins visible.

Il demande ce qu'il en est de la Cité-jardin Nouvelle Aire. Mme NEMEC-PIGUET répond qu'il sera possible d'ajouter une véranda du côté du jardin. Elle précise qu'il est prévu de conserver deux villas à l'authentique. Mme WIEDMER-DOZIO signale que c'est une pesée d'intérêt qui a déterminé cette proposition. Elle ajoute qu'un plan de site doit également prévoir une marge d'adaptation.

Un commissaire veut savoir si la Ville de Genève a quelque chose à dire à l'égard de la ferme qui est sur la commune de Vernier. Mme WIEDMER-DOZIO répond que la Ville de Genève est copropriétaire de ce bâtiment avec l'Etat. Le commissaire se demande ensuite jusqu'à quel

point il est nécessaire de préserver les choses. Il remarque que le contexte social de ces maisons a disparu et il se demande encore si un plan de site permet de garder l'esprit dans lequel ces bâtiments ont été construits. Il ajoute qu'il faudrait peut-être imposer un mode de vie aux habitants de ces maisons si elles sont conservées. Mme NEMEC-PIGUET répond que ce n'est pas envisageable. Elle ajoute que les locataires utilisent leur jardin, lesquels représentent une véritable richesse de ce quartier. Mme WIEDMER-DOZIO ajoute que la diversité des types d'habitat est une question qui peut se poser pour une ville. Elle ajoute que le maillage de ce quartier est également très intéressant. Mme NEMEC-PIGUET signale encore que des jardins potagers viennent d'être créés pour les petits immeubles des années 60. Le commissaire mentionne qu'il aimerait être sûr que le secteur au Sud de ce périmètre puisse être bâti. Mme NEMEC-PIGUET répond qu'il n'est pas possible de prédire l'avenir. Mme WIEDMER-DOZIO rappelle que les nuisances ainsi que les projets routiers dans le secteur évoqué par M. HERMINJARD ont mené à le sortir de ce plan de site. Elle ajoute qu'il est également possible au Conseil municipal de faire une recommandation.

Un commissaire demande quel serait l'intérêt d'une densification de la parcelle au Nord de la ferme. Mme WIEDMER-DOZIO répond que la commune de Vernier estime qu'une densité de 0,6 est trop importante. Elle ajoute que le plan de site ne prévoit pas un développement mais elle mentionne qu'il ne faut pas oublier qu'il s'agit d'une zone de développement et qu'une crèche pourrait se révéler un jour nécessaire.

Un commissaire demande ce qu'il en est de l'assainissement du bruit qui est envisagé. Mme WIEDMER-DOZIO répond que ce problème ne concerne pas le plan de site. Elle ajoute cependant que la résolution de ce problème est une anticipation à l'égard des futures activités. Il se demande si la valeur de ces maisons est plus grande que celle des maisons qui ont été détruites dans les années 80 ou si ce sont les mentalités qui ont changé. Mme NEMEC-PIGUET répond que la totalité de la cité avait évidemment plus de valeur.

Une commissaire demande quelles sont les idées de mesures anti-bruits qui pourraient être développées. Mme WIEDMER-DOZIO répond que cette question n'a pas encore été explorée mais qu'il est clair qu'il faudrait imaginer un système qui ne nuise pas à l'aspect patrimonial de cette ferme.

Un commissaire demande ensuite quels sont les statuts de cette coopérative. Mme WIEDMER-DOZIO répond qu'il est possible de les lui demander.

Un commissaire se demande alors, au vu de l'évolution des modes de vie, s'il n'y a pas une autre réponse à donner que ce plan de site. Mme NEMEC-PIGUET répète qu'un plan de site permet de conserver tant l'aspect historique que la dimension patrimoniale de ces lieux. Le commissaire pense que le choix entre la destruction de ces maisons et leur préservation complète est réducteur. Il ajoute demeurer sceptique quant à la conservation d'une réserve d'indiens. Mme WIEDMER-DOZIO répond que le débat des années 80 tournait autour de cette question. Elle ajoute qu'il avait alors été décidé de conserver une partie de cette Cité-jardin et de créer des logements sociaux sur l'autre partie. Elle rappelle alors que ce secteur appartient au plan directeur cantonal qui lui concède une qualité architecturale et patrimoniale.

Un commissaire demande quelle est la surface habitable de ces maisons. Mme PACOZZI répond qu'elles font environ 80 m². Il demande ensuite quelle est la surface des parcelles. Mme WIEDMER-DOZIO répond de l'ordre de 500 m².

Un commissaire demande s'il existe d'autres secteurs où il est possible de trouver des Cités-jardins. Mme NEMEC-PIGUET répond par la négative. Elle précise cependant que d'autres quartiers sont intéressants comme la Roseraie. Le commissaire mentionne que ce quartier, le Mervelet et la Roseraie se trouvent donc dans le même cas. Mme NEMEC-PIGUET acquiesce.

Un commissaire demande combien de privés possèdent leur maison dans ce secteur. Mme PACOZZI répond que la moitié de la Nouvelle Aire est constituée de propriétaires privés. Elle explique ensuite que ce plan de site vise également à défendre l'usage de ce quartier et l'ensemble des jardins avec le chemin de l'Essor. Elle précise qu'il s'agit d'une opportunité unique de conditionner et de mettre en valeur tout un ensemble.

Audition de M. Albert KNECHTLI, Président et de M. Jean-Pierre CHAPPUIS, Directeur de la Société Coopérative d'Habitation de Genève

M. KNECHTLI prend la parole et remarque que le chemin de l'Essor appartient à la Société coopérative depuis 1919. Il ajoute que tout le monde s'était accommodé de la situation mais qu'après une analyse de ce quartier menée par la coopérative, différents problèmes sont apparus. Il évoque à cet égard des problèmes de chauffage, d'électricité et de mises en conformité ainsi que d'habitabilité discutables. Il rappelle que la surface habitable de ces maisons est de 47 m². Il explique que la conclusion à laquelle a abouti la coopérative était qu'il valait mieux démolir ces maisons et reconstruire, raison pour laquelle un architecte a alors été mandaté pour développer un projet. Il mentionne que cette démarche a toutefois eu pour conséquence de remettre en marche le plan de site. Il ajoute qu'il a donc fallu trouver une solution avec l'Etat, notamment de manière à ce que ce projet soit viable pour la société. Il précise que cette dernière a en l'occurrence fait de gros efforts par rapport à ces terrains qui auraient pu faire l'objet d'un projet rentable entrant dans l'axe de développement de la ville. Il passe ensuite à un exposé PowerPoint.

M. CHAPPUIS prend la parole et évoque les dimensions des pièces du premier projet. Il remarque que l'idée pour le chauffage de cet immeuble aurait été d'utiliser la chaufferie de l'immeuble voisin, lequel appartient également à la coopérative. Il signale que ce projet était un R+3 avec des puits de lumière et des jardins pour chaque logement. Il précise que ces derniers auraient été des quatre pièces de 88 m². Il en vient ensuite au nouveau projet initié par le plan de site et déclare que l'idée est d'adjoindre une pièce supplémentaire aux maisons afin de passer de 45 m² à 70 m². Il signale qu'il convient en outre de ne pas perdre d'ensoleillement et de privilégier les jardins. Il précise encore que cet agrandissement a trouvé l'accord du service des monuments et des sites. Il ajoute que l'extension envisagée est moderne et simple. Il signale par ailleurs que les combles resteront en l'état selon le plan de site.

M. KNECHTLI remarque ensuite que les voisins ne se sont pas opposés à ce projet. Il ajoute qu'il n'y a pas eu de remarque particulière dans le cadre de l'enquête publique.

Un commissaire déclare alors se demander s'il n'aurait pas fallu se battre pour le premier projet qui s'inscrit dans une logique de développement d'une ville et dans les besoins de la population. Il demande alors combien de logements supplémentaires proposait ce premier projet et quels sont les arguments qui ont mené à y renoncer. M. KNECHTLI répond que ce premier projet était meilleur et qu'il permettait de tripler le nombre de logements. Il ajoute que pendant toute la procédure, le but était d'obtenir des droits à bâtir. Il mentionne qu'il fallait en outre éviter un blocage et trouver un projet économiquement viable. Il rappelle encore qu'il y a souvent de bons projets qui ne se réalisent pas. Il pense par ailleurs que le pire serait que la Commission de l'aménagement considère ce premier projet meilleur. Il répète que s'il obtient des droits à bâtir venant compenser ce périmètre, il lui sera dès lors possible de construire. M. CHAPPUIS ajoute que la fondation Emile Dupont a renoncé à un projet avec la coopérative pour des raisons sans doute politiques. Il signale que ce premier projet permettait en outre de construire un troisième bâtiment. Il déclare alors que les personnes qui souhaitent conserver ces maisons ont mis en avant la qualité de l'ensemble plus que les maisons elles-mêmes. Il

remarque ensuite que la rénovation d'une maison coûtera 300'000.- . Le commissaire se déclare de plus en plus convaincu par ce premier projet. M. CHAPPUIS ajoute que ce projet représentait 48 logements à la place des 16 existants, avec une densité de 1 et cinq fois plus de m² habitables. M. KNECHTLI signale alors que le vote sur le Mervelet est un signal très positif. Il ajoute qu'il faut à présent développer des projets dans l'axe du tram reliant Meyrin. Il explique encore que la coopérative entretient six à huit projets en espérant que deux au moins fonctionnent.

Un commissaire se demande ce que le plan de site apportera à l'appendice des années 90. Il ajoute que la conservation d'une mémoire collective aurait pu être réalisée le long du chemin de la Concorde. M. CHAPPUIS répond que le plan de site permettra en tout cas d'assainir les éléments techniques de ces maisons. Il demande où sont reportés les droits à bâtir. M. CHAPPUIS répond qu'ils sont reportés sur Jolimont et le Mervelet.

Un commissaire demande quel est le loyer de ces maisons. M. KNECHTLI répond qu'il est de 500.-. Il demande ensuite, quel aurait été le loyer des logements qui ne verront jamais le jour. M. CHAPPUIS répond qu'ils auraient été en HM et que les loyers auraient donc fluctué en fonction des revenus des locataires. Il rappelle alors que la rénovation est plus chère que la destruction reconstruction. Il demande enfin quelles sont les garanties que rien ne se passe au sud de ce périmètre. M. KNECHTLI répond que le plan de site lorsqu'il sera en force ne permettra plus de développer des projets sur le périmètre uniquement. M. CHAPPUIS ajoute que le plan de site se situe en troisième zone de développement et que la perte de construction potentielle est phénoménale.

Un commissaire demande si ce projet a été discuté avec le service des monuments et des sites. M. KNECHTLI acquiesce. Il répète que le premier projet prévoyait la création d'une Cité-jardin dans l'esprit du XXI^{ème} siècle.

Un commissaire se demande alors si la Société d'art public a déjà mis les pieds dans ce quartier. Il demande ensuite ce que la coopérative fera avec ces maisons en cas de blocage. M. KNECHTLI répond que certaines maisons sont bien entretenues. Il ajoute que l'appendice proposé conserve l'intégrité de ces maisons. M. CHAPPUIS signale qu'il y a peu de contacts avec la Société d'art public. Le commissaire remarque qu'une situation catastrophe n'a donc pas été imaginée. M. CHAPPUIS pense que l'assemblée générale de la société donnera certainement mandat pour se battre.

Un commissaire demande ce qu'il en est des parkings. M. CHAPPUIS répond que les voiries sur le chemin de l'Essor ont été remodelées. Il ajoute que des places de parking peuvent être offertes dans le parking de l'immeuble voisin, afin de faire du chemin de l'Essor un espace piétons.

Un commissaire remarque que les conditions actuelles ne sont pas remplies pour mener une démarche similaire à celle des années 80. M. CHAPPUIS répond par la négative et rappelle qu'à cette époque la société était complètement chez elle.

Discussion et vote ;

Un commissaire mentionne ne pas être d'accord avec ce plan de site car il a de la peine à accepter un projet aussi stupide. Il ajoute que l'audition démontre qu'il existe des alternatives. Il mentionne par ailleurs que les fondations de droit public ont des représentants de partis politiques. Il pense qu'il y aurait du travail à faire dans ce cadre afin de diminuer ces contraintes.

Un commissaire déclare partager l'opinion de M. HAINAUT, d'autant plus que ces extensions suppriment la philosophie de ces maisons, philosophie au nom de laquelle ce plan de site est proposé.

Un commissaire ajoute que ce plan de site n'est guère attrayant, surtout au vu du projet de la société coopérative. Il signale qu'il ne votera donc pas ce plan de site pour des bourgeois bohèmes.

Une commissaire remarque alors que cette audition démontre les ravages des plans de site. Elle pense qu'il s'agit en l'occurrence d'un gaspillage d'espace et de logements. Elle refusera donc ce projet.

Un commissaire se déclare, quant à lui, ennuyé puisque plusieurs questions demeurent en suspens faute d'avoir entendu la Société d'art public. Il ajoute que les oreilles de Mickey qui sont ajoutés dénaturent ces maisons et représentent par ailleurs un inconfort dans la mesure où les loyers passeront de 500.- à 1'800.- Il s'abstiendra donc lors du vote.

Un commissaire mentionne que la conservation du patrimoine historique est importante mais il ne croit pas que de telles transformations soient judicieuses. Il ajoute, au vu du périmètre et des besoins, qu'il s'abstiendra.

Un commissaire ajoute que ce périmètre est particulièrement intéressant et important. Il déclare encore que la conservation historique est aussi importante mais il s'abstiendra lors du vote.

Un commissaire déclare qu'il refusera ce projet.

Vote sur la PR-439 :

Par 6 Non: 1 UDC, 3 Libéraux, 1 Radical, 1 PDC
et 7 Abstentions :1 ADG/Tp, 2 Verts,1 ADG/Si, 3 Socialistes

Ce projet est refusé.

PROJET D'ARRÊTÉ REFUSÉ

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettres k) et r), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

vu la demande du Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement;

vu les objectifs de préservation de l'environnement en espaces d'intérêt public décrits dans le texte et dans la légende du plan;

sur proposition de la Commission de l'aménagement et de l'environnement ,

arrête:

Article unique. – De donner un préavis défavorable au projet de plan de site N° 29400-208-540 «Cités-Jardins d'Aïre».