

**Proposition du Conseil administratif du 11 octobre 2006 en vue de l'ouverture d'un crédit de 650 000 francs destiné à conduire de manière coordonnée des études d'assainissement et de reconstruction en vue d'assurer une transformation urbaine optimale du périmètre situé entre la rue du Stand, la rue des Gazomètres, le boulevard Saint-Georges et le cimetière de Plainpalais (anciens terrains des Services industriels).**

Mesdames et Messieurs les conseillers,

### **Rappel du contexte**

Le périmètre concerné par la présente demande de crédit et appelé communément «site Artamis» ou encore «anciens terrains des Services industriels» se situe entre la rue du Stand, la rue des Gazomètres, le boulevard Saint-Georges et le cimetière de Plainpalais. Il englobe les parcelles N<sup>os</sup> 99, 100, 101, 102, 3382, 3383, propriété de l'Etat, la parcelle N<sup>o</sup> 3340, propriété de la Ville de Genève ainsi que la parcelle N<sup>o</sup> 3384, propriété des Services industriels de Genève (SIG) qui donnera lieu ultérieurement aux parcelles N<sup>os</sup> 3934 et 3935. Cette parcelle fait l'objet de deux conventions d'exploitation: l'une pour la future parcelle N<sup>o</sup> 3934 entre les SIG et l'Etat de Genève et l'autre pour la future parcelle N<sup>o</sup> 3935 entre les SIG et la Ville de Genève, depuis le 1<sup>er</sup> juin 2002.

L'ensemble des parcelles concernées représente une surface totale de 26 267 m<sup>2</sup> de terrain dont 9006 m<sup>2</sup> pour les terrains de l'Etat, 9000 m<sup>2</sup> pour ceux de la Ville de Genève et 8261 m<sup>2</sup> pour les terrains toujours en main des SIG. La totalité du périmètre est régie par les normes de la 2<sup>e</sup> zone ordinaire de construction autorisant des gabarits légaux à 24 m à la corniche.

L'actuelle situation parcellaire entre les SIG et la Ville de Genève est issue de deux négociations foncières: d'une part, l'échange foncier intervenu en 1992 sur la base de la proposition PR-19, votée le 20 novembre 1991 en vue de la construction d'une école et, d'autre part, la proposition d'acquisition par la Ville de Genève de la future parcelle N<sup>o</sup> 3935 sur la base de la proposition d'acquisition PR-159, votée par le Conseil municipal en date du 4 mars 2002.

La concrétisation de cet achat n'a pu encore être effectuée au vu de l'importance de la pollution des sous-sols et de l'obtention d'un accord entre l'Etat, les SIG et la Ville de Genève sur la répartition du coût de la dépollution. Les négociations reprendront à l'issue des études d'assainissement et de reconstruction du périmètre.

A la suite de plusieurs études d'aménagement, menées par les collectivités publiques que ce soit ou non dans le cadre du concours de 1993, le périmètre fait l'objet depuis le 25 juin 1997 d'un plan localisé de quartier (PLQ 28878-170, cf. annexe 1). Ce plan localisé de quartier voté favorablement à la quasi-unanimité (une abstention) le 11 mars 1997 par le Conseil municipal (proposition PR-186) autorise la réalisation d'un bâtiment de 4 niveaux sur rez le long du boulevard Saint-Georges destiné au logement et aux activités, d'un îlot destiné au logement de 4 niveaux sur rez, jouxtant l'Hôtel des finances sur la rue du Stand, et d'un groupe scolaire de 16 classes. Ces nouvelles constructions prévues totalisent environ 20 000 m<sup>2</sup> de surfaces brutes de plancher. Toutefois, aucune réalisation découlant de ce plan n'a vu le jour.

## Plusieurs événements déterminants

Divers événements significatifs se sont produits dans l'intervalle qui aujourd'hui conduisent à réorienter la manière de concevoir l'aménagement du site des anciens terrains des Services industriels, à savoir:

### *L'occupation du site par l'association Artamis – le projet Coquelicot*

En juillet 1996, l'association Artamis occupe le site des anciens terrains des SIG.

En 2002, la rencontre de diverses associations (la Ciguë, la Codha, la CEU avec Terra Watt et Equiterre, les Jardins de Cocagne et des occupants du site des ex-SIG) conduit au projet Coquelicot.

Le projet Coquelicot, basé sur un concept évolutif, propose que les terrains appartenant à la Ville de Genève soient mis en droit de superficie et que la Codha et la Ciguë construisent une partie des logements par surélévation ou rénovation de bâtiments existants. Par ailleurs, une fondation HBM réalisera une autre partie des logements. La gestion et l'entretien des bâtiments d'ateliers et des espaces extérieurs, mis à disposition par les autorités, sont aménagés et entretenus par les utilisateurs du site (associations d'artistes et d'artisans, de quartier et associations partenaires) avec l'appui professionnel des Jardins de Cocagne. Le projet constitue un potentiel à bâtir de 2500 à 6000 m<sup>2</sup> de SBP destinés au logement (25 à 60 logements), 400 à 800 m<sup>2</sup> d'activités au rez-de-chaussée et 7000 m<sup>2</sup> d'ateliers. En juin 2003, le collectif des associations regroupées sous le nom de «Pour que pousse Coquelicot» (PQPC) a reçu de l'Etat la bourse du développement durable sous la forme d'une subvention de 10 000 francs pour pouvoir réaliser le projet.

En 2001, le Conseil administratif a déposé une demande de crédit (proposition PR-130) en vue d'aménager un parc et des chemins publics sur l'ancien site des SIG pour un montant de 1 265 000 francs. Cet aménagement devait également permettre de mettre en œuvre un droit de superficie en faveur de PQPC sur la parcelle N° 3384 dont la prise de possession anticipée, par la Ville de Genève, eu lieu en juin 2002.

Toutefois, le Conseil municipal a refusé le crédit demandé le 20 janvier 2003. Ainsi, les réflexions visant à l'établissement d'une convention de participation entre la Ville de Genève et PQPC ont été mises en suspens, ce d'autant plus que les premiers rapports relatifs à la pollution ont mis en évidence l'importance de la contamination du site.

### *La contamination du site*

Le site est inscrit au cadastre des sites contaminés de notre canton. De ce fait, et préalablement à tout projet de construction ou d'aménagement, il doit faire l'objet d'un assainissement au sens de l'ordonnance fédérale sur l'assainissement des sites pollués du 26 août 1998 (Osites) et de la loi d'application de la législation fédérale sur les sites contaminés du 31 janvier 2003 (K 1 71).

La pollution du sol et de la nappe phréatique est consécutive au processus de fabrication du gaz de ville qui s'est développé sur le site dès l'année 1844, date de la création de la Société Genevoise pour l'éclairage au gaz. Elle s'est poursuivie jusqu'en 1915, période à partir de laquelle la production de gaz s'est déplacée sur le site du Bois-des-Frères.

En 1931, les Services industriels de Genève sont créés. Ils reprennent les activités du service du gaz sur le site et utiliseront, entre autres, les divers bâtiments comme dépôts, garages ou ateliers jusqu'en 1995. Cette activité représente une source plus ponctuelle de pollution, notamment aux hydrocarbures aliphatiques légers et au benzène en relation avec la présence d'une station-service de lavage de véhicules.

Dès l'annonce de l'inscription en 2001 du site au cadastre des sites pollués, un premier mandat d'étude a été confié par les SIG, l'Etat et la Ville de Genève à un bureau spécialisé. Il portait sur des investigations d'ordre historiques et techniques, préalables nécessaires à l'établissement d'un projet d'assainissement au sens de l'Osites. De très nombreuses mesures in situ ont ainsi été effectuées. Elles ont permis de se rendre compte de l'ampleur du degré de pollution des différentes parcelles qui composent ce site, et de l'importance du coût, estimé dans un premier temps à près de 25 millions de francs, et des moyens qu'il conviendra de mettre en œuvre pour y remédier.

A la suite de ce premier rapport, l'Etat de Genève, par son Service cantonal de géologie, a rendu sa décision par courrier daté du 31 août 2005, ordonnant aux différents détenteurs actuels, soit les SIG, la Ville de Genève et l'Etat de Genève, de réaliser d'ici à septembre 2007 un projet définitif d'assainissement coordonné et décrivant les parts de responsabilité des personnes impliquées.

Vu le calendrier très serré des études à entreprendre, les SIG ont mandaté un bureau spécialisé en réservant la participation de l'Etat et de la Ville de Genève. Le début des travaux d'assainissement proprement dits est prévu pour la fin de 2009.

#### *Trois motions du Conseil municipal*

En avril 2005, trois motions (M-516, M-525 et M-526) ont été déposées au Conseil municipal: l'une (M-516) a été traitée le 19 avril 2005 et les deux autres (M-525 et 526) sont en cours d'examen.

- La motion M-516 rappelle la position centrale du site, proche de tous les équipements urbains et demande la réalisation de logements dans les plus brefs délais.
- La motion M-525 fait état de la grave pollution du site et demande la vulgarisation des études relatives à la contamination ainsi qu'une large information.
- La motion M-526 fait part de l'intérêt de la Ville pour le projet Coquelicot, le processus participatif engagé, les éléments de programme qui ont été avancés dans ce projet (mixité des activités, logements sociaux, ateliers de création, espaces culturels, etc.) et demande la poursuite de la concertation avec le collectif PQPC, en lien avec la décontamination du site. Le rapport rendu par la commission de l'aménagement et de l'environnement, proposant un amendement au projet de motion, fera prochainement l'objet d'un débat au Conseil municipal.

Ces motions influencent la déclinaison du programme (logements, locaux associatifs, etc.), le pilotage du mandat d'études parallèles décrit ci-dessous ainsi que le processus d'implication des différents acteurs.

#### *Quatre projets d'aménagement parallèles pour un nouveau programme*

Sur la base de ces éléments et notamment de l'obligation d'assainir le site, l'administration municipale a établi un nouveau programme de développement, privilégiant notamment:

- la prise en compte des conséquences techniques et financières des travaux de décontamination;

- l'augmentation du nombre de logements, dont une part importante doit avoir une vocation sociale;
- l'intégration d'une structure alternative susceptible de reloger le collectif actuellement sur le site;
- l'introduction d'un parking habitants d'environ 120 places pour compenser les places de stationnement qui disparaîtront dans le cadre du projet tram Cornavin-Onex-Bernex et des aménagements cyclables;
- l'incorporation de surfaces de dépôt dont les hauteurs sont variables.

Sur la base de ce programme, quatre bureaux d'urbanisme ont été mandatés par la Ville de Genève, en 2005, pour explorer les potentialités du site. Au stade actuel des réflexions, un projet se détache nettement (cf. annexe 2 – maquette du projet du bureau CLR Architectes), notamment en raison de son intégration volumétrique, de la flexibilité des étapes et de l'optimisation des sous-sols en lien avec les travaux de décontamination.

### **Démarche engagée et résultats attendus**

La démarche envisagée se fonde sur la coordination et la concertation.

Les coûts de décontamination, impliquant vraisemblablement l'excavation de l'ensemble du site et le traitement des terres hors site, sont tels que, pour rentabiliser au mieux l'opération, il est impératif de prévoir une reconstruction, un aménagement économiquement viable, notamment en termes de nombre de logements et de densité, en relation avec le projet définitif d'assainissement. Les projets d'aménagement parallèles mentionnés au point précédent ont permis de proposer une image du potentiel du site et un programme, bases d'un projet de reconstruction qui doit faire l'objet d'une coordination minutieuse et d'une large concertation.

La coordination consiste à optimiser les travaux dans le temps. Il faut ainsi s'assurer que le «trou» laissé par l'excavation des terres à traiter sera comblé par la réalisation des bâtiments prévus par le projet de reconstruction.

Cette coordination des deux projets «Assainissement» et «Reconstruction» doit également être assurée par une collaboration active des partenaires institutionnels et publics.

La concertation: les acteurs impliqués sont, d'une part, institutionnels (Etat de Genève, Ville de Genève) ou publics (SIG). D'autre part, la sensibilité du site et la complexité des problématiques demandent de poursuivre la collaboration avec PQPC et d'élargir à d'autres acteurs tels qu'associations de quartier, etc. Une attention particulière devra être portée sur la communication et l'information liées au projet.

A ce titre, une structure de collaboration s'est récemment constituée entre les SIG, le Canton et la Ville (cf. annexe 3 – Organigramme de la structure de travail). Cette structure a pour objectif d'assurer l'optimisation et la cohérence entre les projets ainsi que le suivi des différents mandats de coordination.

Par ailleurs, les compétences de pilotage et de coordination sont très étendues et exigent l'aide d'experts au maître d'ouvrage. La répartition de la prise en charge des frais entre les partenaires est la suivante:

- coordination générale: 1/3 Canton, 1/3 Ville, 1/3 SIG;

- étude «Assainissement»: 1/3 Canton, 1/3 Ville, 1/3 SIG;
- mise en œuvre du projet «Reconstruction»: 1/2 Canton, 1/2 Ville.

Pour le volet «Assainissement», au stade actuel, et selon les premières projections données par le géologue cantonal, la part de la Ville de Genève est évaluée à 60%. Toutefois, la répartition sera affinée en fonction de la détermination du degré de responsabilité de la Ville, du Canton et des SIG dans la pollution du site. Le projet définitif d'assainissement précisera cette répartition.

L'Office fédéral de l'environnement et le Service cantonal de géologie forment l'autorité de contrôle de la dépollution du site désignée par la Confédération.

Le résultat de cette démarche permettra d'établir un projet définitif d'assainissement coordonné à un projet de reconstruction dont l'échéance est fixée à septembre 2007.

Le projet «Reconstruction» proposera des scénarios de développement chiffrés et planifiés afin que les autorités puissent, à l'appui d'un processus de concertation et de coordination, choisir sur la base de critères objectifs. Il définira également l'outil d'aménagement approprié: si l'abrogation du PLQ en vigueur est obligatoire, il serait envisageable de la combiner avec l'établissement d'un nouveau PLQ ou le dépôt de requêtes traditionnelles en autorisation de construire (DP générale et DD ponctuelles). Il déterminera les étapes et le calendrier intentionnel pour la reconstruction proprement dite ainsi que les opérateurs et bénéficiaires potentiels.

### **Récapitulatif et estimation des coûts à assumer par la Ville de Genève**

Etant donné la complexité de la situation, les problématiques à prendre en compte et les démarches envisagées, les difficultés inhérentes à l'organisation des études et des mandats, à la coordination des partenaires et à la concertation des acteurs concernés sont éminemment délicates à prévoir avec précision.

Ainsi, la présente demande de crédit couvre les frais d'études relatives aux projets «Assainissement» et «Reconstruction» pour une période de trois ans. Au-delà de cette période, à l'épuisement de ce crédit ou pour les travaux proprement dits à envisager, une nouvelle demande de crédit devra être soumise.

		Fr.
1.	Etude d'assainissement et projet définitif et assistance au MO	420 000
2.	Mise en œuvre du projet de reconstruction	150 000
3.	Coordination générale assainissement et reconstruction pour trois ans	40 000
4.	Communication, information (interne et externe)	35 000
5.	Frais divers	5 000
	<b>Total</b>	<b>650 000</b>

## **Plan financier d'investissement**

Cet objet, inscrit sous rubrique 130.013.01 pour un montant de 750 000 francs, figure dans la liste des projets retenus dans le 2<sup>e</sup> plan financier d'investissement 2007-2018.

## **Charge financière**

Si l'étude est suivie d'une réalisation, la dépense du présent crédit sera ajoutée à celle de la réalisation et amortie sur la durée totale d'amortissement de la réalisation. En l'absence de réalisation, la charge financière annuelle sur le crédit d'étude de 650 000 francs, comprenant les intérêts au taux de 3,25% et un amortissement au moyen de 5 annuités, se montera à 144 000 francs.

## **G. Maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre**

La direction du département de l'aménagement, des constructions et de la voirie est bénéficiaire et gestionnaire du crédit d'étude.

Au bénéfice de ce qui précède, nous vous invitons, Mesdames et Messieurs les conseillers, à approuver le projet d'arrêté suivant:

### *PROJET D'ARRÊTÉ*

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettre e), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

sur proposition du Conseil administratif,

*arrête:*

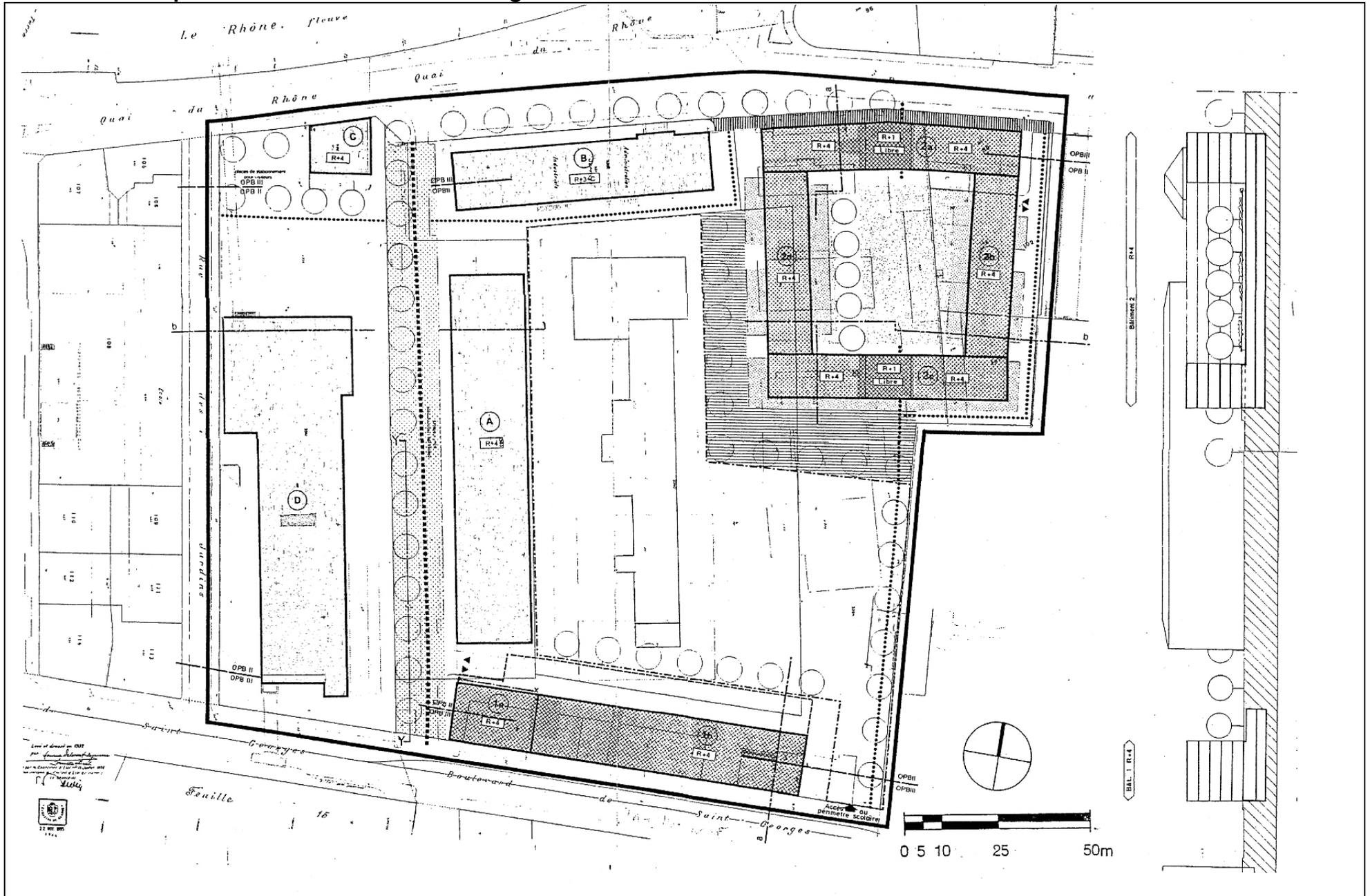
*Article premier.* – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 650 000 francs destiné à conduire de manière coordonnée et concertée des études d'assainissement et de reconstruction en vue d'assurer une transformation urbaine optimale du périmètre situé entre la rue du Stand, la rue des Gazomètres, le boulevard Saint-Georges et le cimetière de Plainpalais (anciens terrains des Services industriels).

*Art. 2.* – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue par l'article premier au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 650 000 francs.

*Art. 3.* – La dépense prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif. Si l'étude est suivie d'une réalisation, la dépense ajoutée à cette dernière sera amortie sur la durée d'amortissement de la réalisation. Sinon, l'étude sera amortie en 5 annuités.

*Annexes mentionnées*

# ANNEXE 1 - Reproduction réduite du PLQ en vigueur





# ANNEXE 1 - Reproduction réduite du PLQ en vigueur

## LEGENDE



Perimetre de validité du plan.  
Degré de sensibilité OPH : Selon indications sur le plan.



Constructions existantes maintenues dans leurs gabarits et leurs affectations.  
( Bâtiments A, B et C : Activités administratives - Bâtiment D : Poste de transformation. )



Constructions projetées. Le nombre de niveaux est indiqué sur chaque bâtiment.

Affectation :

Bâtiment 1a :	Rez : Commerces	Bâtiment 2a :	Rez : Commerces
	Etages : Activités		Etages : Activités ou Logements
Bâtiment 1b :	Rez : Commerces	Bâtiment 2b :	Rez : Logement
	Etages : Logements	2c - 2d :	Etages : Logement



Limite d'emprise des constructions nouvelles en sous-sol. Les dalles de couverture devront supporter des véhicules de 16 tonnes. / Accès au garage souterrain.

Parkings des constructions projetées.

Activités	1 pl. / 200 m <sup>2</sup> s.b.p.	11 places
	0.5 pl. / 200 m <sup>2</sup> s.b.p. - visiteurs	8 places
Logement	1 pl. / 100 m <sup>2</sup> s.b.p.	165 places
	1 pl. / 15 logement	11 places
<b>TOTAL</b>		<b>193 places</b>

Environ 40 places visiteurs seront destinées aux constructions existantes A et B.



Périmètre réservé à des équipements publics ( Ecole ).



Espaces verts ou de détente collectifs.  
Espaces verts privés destinés aux habitants des logements du rez-de-chaussée des bâtiments 2b, 2c et 2d. Les aménagements sont dessinés à titre indicatif.



Servitude de passage public à pied.



Servitude de passage public à pied et à cycles.



Servitude d'usage public. ( l'aménagement et l'entretien est à la charge des propriétaire )



Cession gratuite au domaine public.



Ruelle privée de desserte et de parking.



Plantations nouvelles (Indicatif).



Façade sans jours ou jours fixes translucides admis.



Accès (exceptionnel) au bâtiment D, destiné à l'acheminement de matériel lourd.

### NOTES :

L'indice d'utilisation du sol portant sur les parcelles N° 99 - 100 - 101 - 102 et 3384 ne pourra dépasser 1,8  
Le total des surfaces destinées à des activités ne dépassera pas 40 % du total des nouvelles surfaces bâties.

Les accès se conformeront à la directive N° 8 de l'Inspection Cantonale du Service du Feu.

Les emplacements pour des postes de transformation des Services Industriels sont réservés

Pour le bâtiment 2 : les circulations verticales ainsi que les traitements d'angles, les typologies et les sous-sols devront faire l'objet d'une vision d'ensemble.

L'aménagement des espaces accessibles au public ainsi que les abords du périmètre scolaire devront faire l'objet de concertations avec les services concernés de la Ville de Genève.



REPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

DÉPARTEMENT DES TRAVAUX PUBLICS ET DE L'ÉNERGIE

Direction de l'Aménagement

Service des Etudes et Plans d'Affectatio

GENÈVE, Plainpalais

Feuille Cadastre : 3 part. - 6 et 7 par

Parcelles N° 99 - 100 - 101 - 102 - 3340 - 3382 - 3383 - 3384 - 3762 - 3763.

Plan localisé de quartier

Situé entre la rue du Stand et le bd St.-Georges.

" Anciens terrains des Services Industriels de Genève (SIG)

## ANNEXE 2 - Organigramme de la structure de travail

