

Réponse du Conseil administratif à la motion du 6 octobre 2004 de MM. Roman Juon, Jean-Louis Fazio, Jean-Charles Rielle, Mmes Monique Cahannes, Nicole Valiquer Grecuccio et Sandrine Salerno, acceptée par le Conseil municipal le 16 février 2005, intitulée: «Terminons le site de l'Alhambra».

TEXTE DE LA MOTION

Considérant:

- que, le 12 mars 1995, le souverain du canton a sauvé l'Alhambra par un vote clair;
- que le Conseil municipal vient de voter un crédit d'étude pour la rénovation de l'Alhambra;
- que le site de l'Alhambra est en friche, alors que la crise du logement est à son comble et que l'on pourrait loger une centaine d'habitants dans 35 appartements;
- que le contreprojet voté prévoyait également une salle de spectacle enterrée, couverte avec une place publique,

le Conseil municipal demande au Conseil administratif de lui présenter rapidement une étude du site concerné qui prévoie la construction de logements répondant aux besoins prépondérants de la population, et de salles de spectacle, conformément au contreprojet voté par le souverain du canton.

RÉPONSE DU CONSEIL ADMINISTRATIF

Lors du vote cantonal du 12 mars 1995, le peuple a approuvé le contreprojet à l'initiative IN-4 prévoyant la création d'une minizone protégée avec maintien de l'Alhambra.

Le résultat du référendum populaire lancé pour la conservation de cette salle s'est ensuite concrétisé par une convention d'échange de terrains entre la Ville et l'Etat: l'édifice (classé monument historique le 29 avril 1996) de même que la parcelle en friche à l'arrière du théâtre délimitée par les rues de la Pélisserie et de Calvin, cadastrée sous le numéro 6966, sont ainsi devenus propriété de la Ville de Genève le 1^{er} janvier 2000.

Dès lors, les services du département des constructions et de l'aménagement ont engagé plusieurs études touchant au périmètre, dans un souci de revalorisation de tout le secteur incluant l'aménagement des espaces publics, tout en gardant à l'esprit les principes d'aménagement contenus dans l'initiative populaire municipale «Pour la sauvegarde de l'Alhambra et la construction de logements bon marché». (Pour mémoire, le règlement relatif au plan d'utilisation des sols du secteur Calvin-Rôtisserie, approuvé par le Conseil municipal le 15 février 1994 et toujours pas adopté par le Conseil d'Etat, prévoit deux sous-périmètres: l'un correspondant à la place de la Rôtisserie affecté à un espace vert et de détente avec possibilité d'accueillir une extension limitée du théâtre de l'Alhambra, ainsi qu'un garage collectif souterrain réservé exclusivement aux habitants du quartier. L'autre, réservé en prépondérance à des activités culturelles (salle de l'Alhambra et ses abords) et à un secteur d'habitations et de travail. Il n'est pas question de salle de spectacle enterrée.)

Actuellement, le secteur est régi par les articles 93A et 93B de la loi sur les constructions et les installations diverses, issus du contreprojet à l'initiative IN-4 et qui stipulent:

1. dans le secteur Rôtisserie-Pélisserie, il ne peut être édifié qu'un ensemble de bâtiments comprenant des habitations, ainsi que des locaux à usage administratif et un garage collectif souterrain, dont les modalités d'exploitation sont fixées par le Conseil d'Etat;

2. les constructions doivent s'harmoniser avec celles de la zone protégée de la Vieille-Ville et du secteur sud des anciennes fortifications selon l'article 83, ainsi qu'avec la salle de spectacle existante de l'Alhambra. Des liaisons entre la basse et la haute ville doivent être aménagées.

Le Service d'architecture a démarré, dès 2002, les études pour la rénovation de l'Alhambra et son aménagement en salle de musique qui ont abouti au dépôt d'une demande d'autorisation de construire en octobre 2008 (DD 102 468). La proposition de crédit de construction, actuellement suspendue suite à la motion M-788 du 12 mars 2008 demandant d'assurer la pérennité de l'Alhambra dans son mode d'exploitation actuel, sera normalement déposée en 2009.

Le Service d'aménagement urbain et d'éclairage public, s'appuyant sur un groupe de concertation rassemblant représentants des habitants, usagers et commerçants, a conduit, entre 2000 et 2005, un projet d'aménagement du périmètre de la Rôtisserie, classé zone de rencontre par arrêté de circulation du Département de justice, de police et des transports le 24 juin 1998. L'autorisation de construire, frappée de recours, n'est pas entrée en force à ce jour.

En 2001, une étude intitulée «Esquisses de faisabilité constructible du site Rôtisserie-Pélisserie» a été réalisée à compte d'auteurs par les architectes Anzevui & Deville (mandataires du projet d'aménagement du périmètre de la Rôtisserie), proposant plusieurs hypothèses de morphologies urbaines et de typologies de logements.

Le potentiel constructible du secteur Pélisserie-Calvin et la faisabilité d'immeubles de logements ont été confirmés par le Service d'urbanisme, qui en a vérifié l'impact en maquette.

En juin 2007, dans la continuité du processus engagé, le Service d'architecture a élaboré une étude de faisabilité pour la construction d'immeubles de logements et l'aménagement de la parcelle N° 6966 sur la base d'un programme comprenant: la construction d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée inférieur et d'un rez-de-chaussée supérieur à destination d'équipements d'intérêt public (crèche, voirie, etc.) partiellement excavés dans un terrain en pente, aménagés en surface en place publique et servant de soubassement à deux immeubles de quatre étages de logements donnant sur la rue Calvin. Une estimation sommaire des coûts a chiffré l'opération à environ 18 500 000 francs. Deux variantes de financement ont été calculées, l'une envisageant la possibilité de remettre une partie du terrain en droit de superficie à un opérateur tel que la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social, afin de réduire les coûts à la charge de la Ville de Genève en les ramenant à 7 600 000 francs. Toutefois, la construction de logements subventionnés sur ce site semble financièrement compromise (qualité du terrain).

Sur la base de la variante avec une partie du terrain en droit de superficie, un crédit de 710 000 francs a été inscrit au plan financier d'investissement 2009-2020, sous Calvin 3-5 (011.056.01, logements nouveaux). Soit 380 000 francs pour l'organisation d'un concours d'architecture et 330 000 francs de crédit d'étude pour les équipements publics à la charge de la Ville de Genève. Cette opération, prévue actuellement sous la rubrique «projet non planifié», va être réactivée.

L'élaboration d'une demande de crédit d'étude permettra de préciser le programme, d'affiner l'estimation des coûts et de confirmer la possibilité de remettre le terrain en droit de superficie.

Au nom du Conseil administratif

Le directeur général:
Jacques Moret

Le conseiller administratif:
Rémy Pagani

Le 4 mars 2009.