

19 avril 2017

Rapport de la commission de l'aménagement et de l'environnement chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 20 septembre 2016 en vue de l'approbation du projet de résolution d'initiative communale pour engager la procédure d'abrogation partielle du plan localisé de quartier N° 29 383, dit «llots 5a et 7 aux Grottes», feuille cadastrale N° 70, section Genève Cité.

Rapport de M^{me} Patricia Richard.

Cette proposition a été renvoyée à la commission de l'aménagement et de l'environnement le 1^{er} novembre 2016. Elle a été traitée sous la présidence de M^{me} Danièle Magnin les 15 et 29 novembre et 20 décembre 2016 ainsi que le 14 mars 2017. Les notes de séances ont été prises par M. Christophe Vuilleumier que la rapporteuse remercie pour la qualité de ses notes.

Séance du 15 novembre 2016

Audition de M^{me} Isabelle Charollais, codirectrice du département des constructions et de l'aménagement, et de M. Xavier de Rivaz, adjoint de direction au Service d'urbanisme

M^{me} Charollais déclare que ce projet s'intègre dans la logique de développement de ce quartier. Le plan localisé de quartier (PLQ) a été conceptualisé dans les années 2000-2005 suivi par sa mise en œuvre. Deux dossiers ont ensuite été déposés et bloqués par les Chemins de fer fédéraux (CFF) en raison du projet de la gare de Cornavin. Ces projets ont donc été suspendus au vu de l'expansion de la gare.

Celle-ci nécessitera passablement de temps et il serait judicieux de ne pas figer l'îlot 5A à 7 jusqu'en 2030. Certains bâtiments appartenant notamment à la Ville de Genève doivent faire l'objet d'un entretien, raison pour laquelle il convient d'abroger partiellement le PLQ.

M. de Rivaz remarque qu'il est question d'une résolution, soit d'une procédure analogue à un PLQ, afin de lancer une initiative communale. Le PLQ 29 383 était lui-même issu d'une initiative communale, ce PLQ est particulier puisqu'il se développe en zone ordinaire. Il gère en outre deux aspects, soit un plan de remembrement foncier, nécessaire pour réunir un parcellaire très fragmenté, et des mesures de protection destinées au bâti ancien. Les requêtes d'autorisation de construire ont été déposées mais les CFF s'y sont opposés en 2012. Ils ont fait usage d'une prérogative permettant de bloquer un territoire qui recouvre en

l'occurrence une large partie du PLQ. Les travaux des CFF devraient s'étendre jusqu'en 2027-2030.

De nombreux bâtiments sont protégés par la loi Blondel destinée aux bâtiments du XIX^e siècle, l'un des objectifs du PLQ a donc été atteint au niveau patrimonial. L'idée serait de scinder le PLQ en deux, en sortant de ce dernier les bâtiments anciens protégés. Par ailleurs le tableau de répartition foncier attribue des droits à des parcelles qui n'existent pas encore. La somme des droits à bâtir futurs est de 9214 m², droits qui déterminent la valeur de ces terrains. Cet instrument est le seul permettant de fixer la valeur de ces terrains face aux CFF et sans ces droits à bâtir inhérents à cette scission du PLQ, les terrains ne vaudront plus rien.

Une fois la résolution adoptée par le Conseil municipal, elle sera envoyée au Conseil d'Etat.

Questions-réponses

L'intérêt d'abroger le PLQ sur le haut de la parcelle est de pouvoir initier la rénovation de la partie du bas de la rue des Grottes. Une rénovation est prévue pour le 6 bis, alors qu'un projet de surélévation est envisagé pour le bâtiment voisin, au numéro 6. Mais cette surélévation est contraire au PLQ et n'est donc pas possible, alors que conserver le PLQ reviendrait à conserver chaque bâtiment dans la configuration actuelle.

Les CFF ont confirmé qu'il n'y avait pas d'incompatibilité avec le chantier de la gare.

Il n'est pas possible de créer un timbre-poste sur le 6-6 bis. La démarche doit être conjointe afin de ne pas dénaturer l'instrument. Les rez-de-chaussée demeureront dédiés à des activités. Le bâtiment du 6 bis doit être réhabilité pour les habitants du quartier, et il n'est donc pas question de supprimer le caractère actuel du quartier.

Cette affectation ne serait pas possible avec le PLQ actuel.

Deux parcelles sont en mains privées.

Le projet d'hôtel n'est pas concerné par l'abrogation.

Le PLQ actuel restera en fonction sur le solde du périmètre.

La zone de base est la zone ordinaire qui ne nécessite pas de PLQ.

La partie placée sous le PLQ pourra donc être développée.

Les commerces existants resteront en place, le seul enjeu est au niveau des 6-6 bis, 8-10 rue des Grottes qui nécessitent des travaux importants.

Tous ces bâtiments appartiennent à la Ville.

Rien ne changera pour le propriétaire privé.

Le but, en fin de compte, est de pouvoir construire.

Le Conseil municipal a voté un crédit d'étude parallèle pour le réaménagement de la gare et il est évident qu'un réaménagement de la place de Montbrillant va être entamé. L'idée est de conserver la valeur des terrains. La Ville de Genève ne connaît pas le projet des CFF pour le moment.

Le PLQ devait valoriser du foncier et protéger du patrimoine et il n'y a plus d'enjeux pour la partie qui sortirait du PLQ.

Le PLQ date de 2005 et ce projet de petit immeuble de douze logements est antérieur au projet d'extension de la gare. C'est lorsque ces projets ont été déposés en autorisation de construire que les CFF se sont opposés. Le projet d'expansion des CFF a finalement tout figé. Ce projet de petit bâtiment a effectivement fait l'objet d'une dérogation en son temps.

Le fil de 2009 serait repris à la suite de l'abrogation de ce PLQ.

L'un des bâtiments indiqués dans le dossier est un bâtiment moderne remplaçant un ancien immeuble.

L'élaboration de ce concours avait intégré les habitants du quartier, le contrat de quartier avait désigné un représentant, en l'occurrence un certain M. Alen Miranda.

Cette démarche a été communiquée au Canton.

Le contrat de quartier a été dissous.

La place des Grottes ainsi qu'un WC public sont les dernières réalisations à devoir être menées pour respecter le contrat de quartier.

Il est question de préserver les intérêts de la Ville de Genève et non de négocier avec les CFF.

La nouvelle gare va initier un changement d'échelle. L'ouverture du Léman Express entraînera un choc culturel tout comme la réalisation du projet des CFF.

Le PLQ actuel permettrait de simplement rénover les bâtiments anciens sans ajouter de surélévations, encore qu'un projet sur le 6-6 bis avait été gelé au sein de l'une des commissions du Conseil municipal.

Seul le bâtiment 8 sera démoli, les autres bâtiments sont protégés par la loi Blondel.

Discussion

Un commissaire aimerait entendre deux associations de quartier ainsi que la personne qui avait été déléguée par le contrat de quartier. Les habitants sont très attachés à leur quartier. Il serait nécessaire de procéder à l'audition de Pré en bulle, maison de quartier mobile, afin de baliser le projet.

Un commissaire observe que les travaux pour la gare souterraine vont commencer prochainement. Il pense dès lors qu'il faudrait aller relativement vite avec ces auditions.

Un commissaire déclare être membre du Collectif 500 et il remarque que les premières explications qu'il a reçues de M^{me} Menoud étaient beaucoup plus claires. Il ajoute que la négociation avec les CFF a déjà été menée et que le terrain de CFF Immobilier devrait revenir à la Ville de Genève au prix où CFF Immobilier l'a acheté.

Il pense qu'il faudrait pouvoir voir le projet des 6-6 bis, 8-10 afin de savoir de quoi il retourne. Il suggère donc de demander à M. Pagani de venir dans un premier temps.

La présidente passe au vote des auditions.

Par 10 oui (1 MCG, 2 DC, 1 UDC, 3 S, 1 Ve, 2 EàG) contre 4 abstentions (3 LR et 1 MCG), l'audition de M. Pagani est acceptée.

Par 11 oui (2 MCG, 2 DC, 1 UDC, 3 S, 1 Ve, 2 EàG) contre 3 abstentions (LR), l'audition de M. Miranda, de l'île aux Grottes et de Pré en bulle, est acceptée.

Séance du 29 novembre 2016

Audition de MM. Didier Arnoux et Vincent Galley, animateurs de Pré en bulle

M. Arnoux prend la parole et déclare que son association de quartier Pré en bulle a fêté cette année ses vingt ans. Il signale que cette association n'a toujours pas de maison.

L'association fonctionne hors murs, sur projet principalement. Le travail se fait avec les enfants, les adolescents mais également les aînés. Le seul local à disposition est le Tamagoshi qui a ouvert en 2004.

Le projet de maison de quartier relève un peu de l'Arlésienne puisqu'il est question depuis des années, depuis l'époque de M. Rossetti, de créer une maison de quartier, notamment à la villa Baulacre. Il a été question un temps de créer un espace polyvalent dans la villa Baulacre puis des résidences artistiques. Ce projet a échoué puisque la villa a été classée. Pré en bulle a ensuite été convoquée par le service d'architecture de la Ville, et a appris que la villa Baulacre n'était pas

classée mais accueillait une autre association. Ils ont ensuite participé au collectif Beaulieu.

L'association n'a pas été mise au courant du projet actuel portant sur les Grottes. Et le pavillon qui est tenu par une association mandatée par la Ville fonctionne très bien. Pré en bulle collabore volontiers avec cette association et utilise de temps à autre le pavillon qui appartenait jadis au Musée d'ethnographie et il fallait un montant de 200 000 francs pour mener à bien le projet, un projet nécessitant l'intervention d'une association.

Le problème actuel relève du maintien de ses activités, notamment du projet se déroulant dans les préaux. Il souhaite par ailleurs développer une activité pour les enfants. Le quartier compte un très grand nombre d'enfants et l'idée serait de développer un projet à Beaulieu portant sur la souveraineté alimentaire.

Avoir un local chauffé serait préférable pour les enfants.

L'un des membres de l'association a participé au contrat de quartier à titre personnel puis comme représentant de l'association pour l'aménagement de la place. Il s'est retiré lorsque le projet de pavillon s'est développé, afin de se concentrer sur d'autres projets, tout en collaborant et en utilisant les locaux existants.

L'idée de conserver le volume ancien et de créer des logements semble une solution de développement harmonieuse, alors que l'ancien projet de création d'une auberge de jeunesse serait un trait d'union avec la gare. Mais ce projet ne peut pas être mis en concurrence avec le projet de lieu de rencontre sur la place des Grottes. Par ailleurs il serait intéressant de laisser voix au chapitre aux héritiers de l'histoire des squats dans ce quartier.

C'est un comité d'habitants qui gère Pré en bulle dont les acteurs sont en lien avec la Fondation genevoise pour l'animation socioculturelle (FASe).

L'association est à l'origine du projet de triporteur. Il y a à présent une certaine reconnaissance des activités d'associations comme celle de Pré en bulle, qui s'inscrit en complément des maisons de quartier en faisant le lien entre les différents acteurs.

La commissaire socialiste remarque que Pré en bulle pourrait donc émettre l'idée d'une maison de quartier si un projet d'aménagement devait démarrer.

Pré en bulle appartient au patrimoine génétique des Grottes, à l'instar de l'Armée du Salut. L'accueil enfant peut coexister avec d'autres projets.

La priorité de Pré en bulle est de développer le projet enfants qui se nomme la Buissonnière. Pré en bulle est disponible auprès de la Ville pour donner son expertise dans ce dossier.

Audition de MM. Daniel Christov et David Perrot, représentant l'association Pachinko

M. Christov et M. Perrot appartiennent tous deux à cette association qui existe depuis vingt ans et qui est active dans le domaine culturel. Directement concernée par le projet dont il est question, et comptant 1800 membres, l'association est en train de se mettre aux normes, en respect de la nouvelle loi sur la restauration, le débit de boissons, l'hébergement et le divertissement (LRDBHD).

Cette association est historiquement ancrée dans ce quartier, les jeunes créatifs sont intéressés par l'association qui les accueille et leur permet d'entrer dans un parcours culturel. Elle n'a pas de subvention et est composée de bénévoles, une solution qui fonctionne grâce à un loyer très bas.

L'association n'a pas été tenue au courant de ces discussions, il a fallu se battre pour obtenir des informations.

L'association développe des activités très différentes de ce qui se passe dans le pavillon. Une identité manque à ce pavillon.

Pachinko s'est approprié un lieu et le fait vivre sous un angle culturel. Elle doit à présent s'organiser pour se défendre. Le pavillon bleu a de la peine à vivre, faute d'une identité propre.

Les différentes associations sont très en lien. Il semble toutefois difficile de créer un lieu commun au vu des différences de fonctionnement. Les activités de l'association seront remises en question si le loyer augmente et c'est en fin de compte le lieu qui est important. Il y a toujours eu de bonnes collaborations avec le voisinage.

C'est l'îlotier qui a prévenu l'association que le statut de cercle privé avait disparu.

La police municipale a indiqué à l'association qu'elle devait stopper ses activités compte tenu des évolutions de la loi. Elle ne peut pas demander de subvention pour un lieu qui sera détruit dans deux ans. L'association n'est même pas répertoriée par la Ville puisqu'elle n'a jamais rien demandé à personne.

De nombreuses personnes ne se battent pas sur le plan administratif. Il ajoute que l'association ne sait pas comment faire pour le moment et est un peu perdue.

Il y a l'espace Hit, et le Duplex, au 9 rue des Amis, et au 10 bis se trouve une communauté sociale fonctionnant comme une maison de quartier. Il y a ensuite la CAB et le pavillon bleu, et l'Almacen.

Séance du 20 décembre 2016

Audition de M. Rémy Pagani, conseiller administratif chargé du département des constructions et de l'aménagement, accompagné de M^{me} Isabelle Charollais, codirectrice

La commission aimerait avoir des précisions sur le projet envisagé aux Grottes.

M. Pagani répond que ce sont des aspects qui seront résolus dans un second temps. Le PLQ a été réduit à l'essentiel puisqu'une large partie a déjà été réalisée. Des rocade seront organisées pour permettre les animations nécessaires dans ce quartier.

Le 10 rue des Grottes ne fait pas l'objet d'une démolition mais d'une rénovation a minima. Le numéro 8 fait l'objet d'une démolition-reconstruction au profit d'un immeuble de logements tel que présenté dans les plans.

La consultation-concertation s'est déroulée durant la période du contrat de quartier. Et l'instance de consultation était le contrat de quartier qui regroupait toutes les associations et les habitants du quartier. Le contrat de quartier a désigné un représentant, en l'occurrence M. Miranda.

Le dialogue se développera lorsqu'il y aura une perspective raisonnable de réalisation. Mais il n'y a pas d'horizon de temps pour le moment.

La modification de ce PLQ vise justement à pouvoir faire démarrer ce qui peut l'être. La Ville est intéressée par la préservation de ces espaces.

Pour Pré en bulle à Beaulieu, M. Pagani répond avoir visité la ferme du parc Beaulieu et il y a là un grenier immense, il a proposé de placer le Service des espaces verts et de l'environnement (SEVE) en haut et les activités en bas. Cela étant, il faudrait savoir si le SEVE est intéressé. En l'occurrence c'est le cas puisque pour le moment, le service est mal installé. Pré en bulle est envisagé dans ce lieu.

Pour la fin des activités des associations alternatives, l'horizon de temps est au mieux à trois ans, et plus raisonnablement à cinq ans.

La maison de la Cordelière restera et un bâtiment devra être construit à côté.

Le concours portait sur le nouveau bâtiment et sur la rénovation; cela étant, la rénovation est extrêmement sommaire.

Il est évident que la Ville rencontrera les associations qui occupent des lieux particulièrement vétustes.

Une commissaire demande s'il ne faudrait pas considérer cette surface de manière globale et essayer de créer quelque chose de plus important. Elle remarque que l'espace vide est important.

M^{me} Charollais répond que c'est bien la raison pour laquelle une partie du PLQ n'est pas abrogée, afin qu'il soit possible d'en faire quelque chose dans l'avenir.

Audition de M. Alen Miranda, président de l'Association pour des lieux de rencontre et de culture aux Grottes, et de M. Antoine Sandoz, membre du comité

M. Miranda prend la parole et déclare habiter le quartier des Grottes et avoir participé au contrat de quartier. Il a été délégué pour les lieux de rencontre aux Grottes. Une association a ensuite été créée afin de concrétiser les conclusions des discussions qui avaient été menées. Il est le fondateur et le président de cette association.

Le contrat de quartier s'est déroulé pendant cinq ans, avec 60 réunions de commission de coordination pour les groupes de travail et un nombre incalculable de séances de ces groupes. Ce projet d'espace au cœur des Grottes existait donc préalablement à la création de l'association, laquelle a œuvré pour obtenir des locaux. L'association a pris en charge le projet de construction du pavillon bleu et a obtenu la subvention pour ce faire. Une arcade a par ailleurs été proposée par le département de M^{me} Alder. L'objectif à terme était d'évoluer vers des locaux pérennes puisque l'expérience du pavillon peut se prolonger pendant cinq ans au maximum. L'idée est que ces locaux soient ouverts à tous, autant aux habitants du quartier qu'aux autres.

L'association ne propose aucune activité mais met à disposition les lieux pour des animations organisées par des personnes ou des associations. L'idée est que ces locaux soient gratuits et que les utilisateurs deviennent membres de l'association, qui s'est rapprochée d'une association des jeunes des Grottes pour partager les locaux. Ce rapprochement a permis de rattraper le manque de représentativité des jeunes au sein du contrat de quartier.

Il explique ensuite avoir été délégué dans le jury du projet avec comme mission de défendre les locaux réservés aux associations. Il a été très satisfait du processus qui s'est alors déroulé et du projet lauréat qui convient aux attentes. Mais c'est moins la configuration des locaux que la manière de fonctionner qui intéresse son association. Le système fonctionne bien mais peut encore être amélioré avec des locaux plus agréables.

Son association a pour vocation de poursuivre la démarche du contrat de quartier en fonction d'un principe de concertation. Il signale également être enthousiaste à l'idée de ce projet qui permettra de créer des locaux.

M. Miranda dit avoir été très enthousiasmé par la démarche du contrat de quartier. A l'origine, le 8-10 de la rue des Grottes était envisagé tout autrement et

le programme a été retravaillé, permettant de dégager une solution architecturale. L'idée était de rénover très modestement le bâtiment et d'exclure de potentiels logements qui n'auraient pas pu être développés dans ce bâtiment. Il ajoute par ailleurs que les logements ont été développés.

L'association est plus présente dans les animations qui sont organisées, et collabore avec les intervenants extérieurs. Une réunion a lieu chaque semaine, et aucun événement privé n'est organisé par l'association des jeunes dans les locaux afin que les «events» soient ouverts à tous.

La surface occupée par le pavillon est de 120 m², et l'arcade 200 m²; l'hiver est rude mais les activités se poursuivent. Les organisateurs de chaque «event», il y a encore deux ans, diffusaient l'information uniquement à leur cercle respectif, et depuis lors, une page Facebook a été créée afin de diffuser plus largement les informations.

Le contrat de quartier portait sur la circulation, l'aménagement des espaces publics, etc. Des habitants, des commerçants et des artisans ont participé à ces groupes de travail. M. Miranda indique que le groupe de travail sur la circulation a proposé une zone de rencontre dans ce quartier, zone qui a échoué devant le Conseil municipal. Il ajoute que la plupart des idées émanant du contrat de quartier ont finalement fait l'unanimité. La feuille de route du contrat de quartier énumérait tous les projets, comme le projet de rénovation de la place des Grottes. Les ateliers ont eu beaucoup de succès.

Séance du 14 mars 2017

Discussion et vote

Le groupe Ensemble à gauche soutiendra ce déclassement pour permettre la construction de ces logements. Mais il mentionne que deux recommandations seront faites, soit le relogement des activités existantes, et la révision du plan du rez-de-chaussée afin de garantir la convivialité future du projet envisagé sur la rue des Amis. Il est question de différentes associations dont certaines ont été entendues par la commission. Le projet envisagé contient des éléments intéressants. Il y a donc un certain appui de plusieurs associations du quartier qui soutiennent ce projet.

Les Verts s'abstiendront sur le sujet. Le commissaire indique que sa position n'est pas forcément celle de son groupe. Le PLQ n'interdit pas la transformation des immeubles existants et une transformation-rénovation des immeubles actuels pourrait permettre le maintien des activités alternatives. L'intérêt général est relativement faible dans ce dossier au vu du nombre de logements envisagés.

Le Parti socialiste s'abstiendra également au vu des incertitudes qui pèsent sur les activités culturelles. Il s'agit de l'un des derniers bastions de la culture alternative à Genève.

Le Parti libéral-radical acceptera cette proposition. Des travaux sont toujours pendants au numéro 10.

Le Parti démocrate-chrétien soutiendra cette proposition. Les pages 5 et 6 de cette proposition font état d'une concertation assez importante avec les acteurs de ce quartier. Ces derniers ne seront pas abandonnés et les développements futurs les prendront en compte.

L'Union démocratique du centre soutiendra cette proposition.

Le Mouvement citoyens genevois observe que des logements supplémentaires sont nécessaires à Genève et qu'il soutiendra ce projet.

La présidente passe au vote de la première recommandation d'Ensemble à gauche: «que la Ville reloge les activités à des conditions analogues».

Par 9 oui (2 MCG, 2 EàG, 1 Ve, 4 S) contre 6 non (2 DC, 3 LR, 1 UDC), la recommandation est acceptée.

La présidente passe au vote de la deuxième recommandation d'Ensemble à gauche: «que soit revu le rapport de l'immeuble avec la façade qui donne sur la rue des Amis».

Par 9 oui (2 MCG, 2 EàG, 1 Ve, 4 S) contre 3 non (2 DC, 1 UDC) et 3 abstentions (LR), la recommandation est acceptée.

La présidente fait voter la proposition PR-1200 avec les deux recommandations.

Par 9 oui (2 MCG, 2 EàG, 2 DC, 3 LR) contre 6 abstentions (1 Ve, 4 S, 1 UDC), la proposition est acceptée.

RECOMMANDATION 1

Le Conseil municipal recommande au Conseil administratif que la Ville reloge les activités à des conditions analogues.

RECOMMANDATION 2

Le Conseil municipal recommande au Conseil administratif que soit revu le rapport de l'immeuble avec la façade qui donne sur la rue des Amis.

PROJET DE RÉSOLUTION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu l'article 1, alinéa 3, de la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités du 1^{er} mars 1929 (LExt);

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article unique. – Approuve, dans son principe, l'abrogation partielle du plan localisé de quartier N° 29 383 «Ilots 5a et 7 aux Grottes», feuille N° 70, section Cité du cadastre de la Ville de Genève et invite le Conseil administratif à transmettre ledit projet au Conseil d'Etat en vue d'engager la procédure.

Annexe: présentation Powerpoint (à consulter sur internet)