

PR-363 A

10 février 2005

Rapport de la commission des travaux chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 20 octobre 2004 en vue de l'ouverture d'un crédit d'étude de 839 300 francs destiné aux études d'aménagement et de réalisation d'un espace de vie enfantine (crèche), d'espaces polyvalents de type «maison de quartier» et d'un parc public sur le périmètre dit «Foyer de Sécheron», sis avenue Blanc/avenue de France, sur les parcelles 2129 et 2213 (partielle), feuille 12 du cadastre de la commune de Genève, section Petit-Saconnex.

Rapporteuse: M^{me} Béatrice Graf Lateo.

La commission des travaux s'est réunie le 26 janvier 2005, sous la présidence de M. Alain Marquet, pour étudier cette proposition. Que M^{me} Ursi Frey, qui a assuré la prise de notes de séance, soit remerciée de cet important travail.

Rappel de la proposition

En date du 14 janvier 2003, le Conseil municipal votait la proposition PR-251 qui prévoyait:

- un crédit de 9 880 000 francs (frais notariés compris) destiné à l'acquisition de la parcelle N° 2129, feuille 12 du cadastre de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, d'une surface de 9865 m², sise avenue Blanc/avenue de France;
- la cession par l'Etat de Genève à la Ville de Genève d'une partie de la parcelle N° 2213, feuille 12 du cadastre de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, d'une surface de 3831 m² environ, sise avenue Blanc, dans le cadre des échanges fonciers liés à la construction du stade de la Praille;
- un crédit d'étude de 665 000 francs destiné à l'organisation d'un concours d'architecture en vue de l'aménagement du périmètre dit du «Foyer de Sécheron».

Dès février 2003, un concours d'architecture a été mis sur pied par le Service d'architecture en collaboration étroite avec les services concernés de la Ville de Genève. Le jury, composé à la fois d'architectes indépendants, de collaborateurs de divers services de la Ville et de l'Etat de Genève, d'un collège d'experts et de deux représentants des associations de quartier, a défini le programme des locaux, qui se résume ainsi:

- 100 logements économiques avec surfaces commerciales;
- un établissement médico-social (EMS) pour 50-60 unités avec cuisine de production;
- un espace de vie enfantine (crèche) pour 60 places;
- un espace polyvalent du type «maison de quartier» qui comprend à la fois un restaurant scolaire pour l'école de Sécheron, des espaces pour adolescents et une ludothèque;
- un parc public;
- un parking souterrain pour 150-160 places.

Ce programme était assorti d'une conception forte sur le fonctionnement et la synergie à établir entre les différents groupes d'utilisateurs. Les espaces devraient ainsi favoriser et faciliter les relations entre les habitants et les utilisateurs du périmètre du Foyer de Sécheron et ceux du quartier. Le parc public étant un lieu ouvert, il encouragerait les rencontres et les échanges sociaux et permettrait de dépasser l'usage local pour répondre aux besoins plus larges du quartier. Le 30 juin 2004, le jury choisissait quatre projets lauréats.

Travaux de la commission

Séance du 26 janvier 2005

Audition de M. Michel Ruffieux, directeur de la Division de l'aménagement et des constructions, M^{me} Isis Payeras, cheffe du Service d'architecture, M^{me} Barbara Pestalozzi Bourquin, architecte au Service d'architecture, et M. Olaf Hunger, architecte mandataire

M. Ruffieux précise qu'il s'agit de l'opération urbanistique la plus importante pour la Ville de Genève depuis la réalisation du quartier des Schtroumpfs aux Grottes. Un concours d'architecture a été organisé en deux tours. Trente-huit projets sont rentrés devant notaire. Au terme du premier tour, 10 projets ont été sélectionnés pour être étudiés plus amplement. Le projet de MPH l'atelier d'architecture, de MM. Monnerat, Petitpierre et Hunger, a été primé et il a reçu le mandat pour l'aménagement de la parcelle, ainsi que la construction des logements, qui sera attribuée à la Fondation HLM de la Ville de Genève. (A noter que l'arrêté PA-48 du Conseil municipal du 23 février 2004 a modifié la dénomination de la fondation qui devient la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social, mais que le Grand Conseil doit encore se prononcer sur ce nouveau nom et les statuts.) Le jury recommandait de donner également des mandats aux bureaux ayant obtenu les 2^e et 3^e prix ainsi que la mention. Ainsi, l'Atelier d'architecture et de planification urbaine de M. Luscher réalisera l'EMS, le

Bureau d'architecture de M^{me} Wagner et de M. Seiler, de Zurich, construira la crèche et le Groupement d'architectes de M^{mes} Kauffmann et Berset la maison de quartier.

La Ville de Genève prend en charge la réalisation de la crèche, la maison de quartier, la ludothèque et le restaurant scolaire. La construction des logements sera confiée à la Fondation HLM, et l'EMS à la Fondation EMS Ville de Genève. Pour l'EMS, l'Etat financera jusqu'à 50% du coût.

M. Hunger présente le plan de la parcelle et la partie arborisée utilisée aujourd'hui comme parking. M. Ruffieux rappelle que le projet s'inscrit dans un quartier en pleine mutation. Le site de Serono sera construit en deux étapes. La Ville va créer une traversée piétonne entre la place des Nations (en travaux actuellement) et le lac par la construction d'une passerelle, qui desservira la halte ferroviaire de Sécheron. Elle aménagera également le parc Rigot où l'Etat reconstruira le collège de Sismondi.

M. Hunger explique qu'il fallait trouver une grande fluidité dans ce quartier au milieu duquel se trouve un parc public. Un parking souterrain sur deux niveaux sera construit dans le talus de l'avenue de France. Certaines façades seront réalisées en fonction des grands arbres. Des plans et une maquette sont présentés afin de visualiser les cinq immeubles prévus, qui seront localisés sur le pourtour de la parcelle. Les attiques sont mis en retrait afin de profiter au maximum de l'ensoleillement sur la parcelle. Les gabarits seront moins élevés vers l'intérieur de la parcelle, à côté du cycle d'orientation de Sécheron.

M. Ruffieux ajoute que le résultat du concours a subi quelques modifications. Les deux bâtiments qui contiendront la maison de quartier et la crèche ont été abaissés et des logements seront construits au-dessus de la crèche. Une attention particulière a été portée à l'ensoleillement côté sud.

M. Ruffieux communique quelques informations concernant le calendrier. La Ville s'apprête à déposer une demande préalable de construire, à la fin de février 2005 si possible. Si l'autorisation est obtenue et le crédit voté, les études pourraient démarrer en été 2005 et les autorisations être déposées en hiver 2005/2006. Il s'agit d'avancer vite pour pouvoir mettre à disposition les logements rapidement. Si tout va bien, on pourra inaugurer le site en automne 2009.

Un commissaire aimerait savoir s'il existe des contraintes concernant les gabarits des logements. M. Ruffieux répond que le gabarit à respecter concerne la 3^e zone de développement, donc 21 m à la corniche. Il a ainsi été possible de prévoir un étage supplémentaire du côté de l'avenue de France. La densité est de 1,5.

Un autre commissaire aimerait connaître le montant des loyers pour ces logements économiques. Il est encore trop tôt pour se prononcer, mais M. Ruffieux espère qu'une partie sera en HBM (habitation à bon marché).

Une commissaire demande s'il n'aurait pas été possible de construire plus haut, mais seulement du côté de l'avenue de France (donc sans les deux bâtiments planifiés face au cycle d'orientation), afin de dégager plus de surface pour le parc. Est-ce que cela a été envisagé?

M. Ruffieux répond qu'une tour très haute a été proposée dans le cadre du concours, mais qu'elle ne répond pas aux dispositions légales et ne peut être envisagée. Cette commissaire, qui a habité le quartier, dit qu'il y existe des immeubles de 7 étages et s'étonne que le projet primé n'en compte que 5. M. Ruffieux répond que le projet a été modifié et qu'il y aura 7 étages, y compris les attiques, en plus du rez-de-chaussée, pour les deux immeubles de logements. M^{me} Pestalozzi Bourquin indique que l'immeuble de la crèche comptera 6 étages avec l'attique, l'EMS 4 avec l'attique et la maison de quartier 2 avec l'attique. La commissaire aimerait aussi savoir pourquoi on n'a pas prévu de mettre la crèche et la maison de quartier dans le même bâtiment. M. Ruffieux explique que les activités sont très différentes et difficilement compatibles. M^{me} Pestalozzi Bourquin précise que la crèche et la ludothèque voulaient être de plain-pied.

Répondant à un commissaire, M. Ruffieux indique que la hauteur de plafond sera de 2,50 m.

Un commissaire aimerait savoir si des contacts ont également été pris du côté des coopératives pour construire les logements. M. Ruffieux explique que le Conseil administratif entend donner la priorité à la Fondation HLM, mais que d'autres partenaires ne sont pas exclus. Ce commissaire s'inquiète du fait que la Fondation HLM n'a pas construit de logements depuis vingt ans. Qu'en est-il de l'expertise des fondations de droit public HBM. M. Ruffieux pense que la Fondation HLM pourra montrer de quoi elle est capable. Concernant la conception énergétique, M^{me} Payeras répond que c'était une donnée du concours et que la Ville cherche à se rapprocher du standard Minergie. Il est clair que cela a un coût. Ce standard sera installé dans la maison de quartier et la crèche. Ce commissaire s'étonne du prix, entre 35 000 et 40 000 francs, pour une place de parc. M. Ruffieux répond que ce sont les prix d'aujourd'hui et que le nombre de places a été réduit au minimum, tout en veillant à ce que le quartier ne soit pas envahi par des voitures.

Suite à une question d'un commissaire, M^{me} Payeras explique que les coûts pour le parc public, les aménagements extérieurs, le parking souterrain et le poste de pilotage de l'opération seront répartis au prorata des intervenants.

Un commissaire aimerait savoir s'il a été envisagé de construire des bâtiments un peu plus simples et avec moins d'encadrement que les EMS, genre D2. M. Ruffieux répond par la négative, car il s'agit de construire des surfaces pour des personnes très dépendantes. Toutefois, cette construction d'EMS doit encore

être étudiée avec le département des affaires sociales, des écoles et de l'environnement de la Ville et le Département de l'action sociale et de la santé du Canton.

Un commissaire s'inquiète de savoir s'il y aura assez de classes dans le quartier. M^{me} Payeras ne peut pas indiquer le nombre d'enfants dans ce nouveau quartier, mais elle sait qu'il y a des classes vides à l'école primaire de Sécheron et à l'école de la rue de Zurich. Des indications plus précises seront fournies par la suite. En réponse à une question, M. Hunger explique qu'une desserte est prévue pour la dépose rapide pour la crèche et l'EMS et qu'il y aura des possibilités de stationnement de l'autre côté de la rue.

Une commissaire aimerait savoir si des mesures ont été prises concernant les vibrations dues au passage des trains. M^{me} Payeras indique que tous les experts ont été consultés lors du concours. Ils ont confirmé que les limites sont respectées, sauf pour le bruit sur l'avenue de France. C'est pourquoi, précise M^{me} Pestalozzi Bourquin, les chambres à coucher se trouveront du côté du parc.

Un commissaire, qui est déjà intervenu antérieurement sur le sujet de la participation des futurs utilisateurs, comme cela se pratique en France, aimerait que les futurs habitants puissent donner leur avis sur la situation et l'organisation des logements. M^{me} Payeras répond que la Ville de Genève travaille de cette façon pour les projets qu'elle gère, comme cela a été fait pour la crèche et la maison de quartier. Dans le cas présent, il faudra s'adresser à ceux qui réaliseront les logements. M. Ruffieux dit qu'il existait de tels projets dans les années 1980, mais qu'il s'agissait surtout de rénovations avec des personnes habitant déjà le quartier. Le problème, ici, c'est que, si l'on interroge un locataire potentiel, rien ne prouve qu'il viendra vraiment, qu'il restera sur place et que ce qu'il aura voulu conviendra aux futurs locataires. Le commissaire indique qu'un appel pourrait se faire par la presse pour constituer ces groupes de personnes, qui auront une petite garantie d'obtenir un logement. Une commissaire trouve cette idée séduisante, mais estime qu'il faut être prudent dans un endroit avec des logements sociaux. En effet, il s'agit de respecter l'égalité entre tous dans la répartition des logements, car toutes les personnes qui pourraient habiter ces futurs logements ne pourront pas forcément dégager le temps nécessaire pour participer à des réunions.

Un commissaire apprécie que la Ville ait tenu compte de la recommandation de la commission de l'aménagement et de l'environnement, qui a demandé de construire un étage supplémentaire.

Un commissaire craint la circulation qui pourrait être induite par le nouveau tunnel sous le pont. M. Ruffieux dit que cela ne sera pas le cas, car le tunnel ne sera accessible qu'aux véhicules de sécurité.

Un commissaire s'inquiète du manque de mixité de logements. M. Ruffieux estime qu'il n'appartient pas à la Ville d'aller dans le sens de logements à loyers libres. Ce qui est important, c'est d'avoir un programme d'équipement, qui permettra de créer une vie sociale.

Enfin, il est répondu à un commissaire que quelques bureaux d'architectes ont été contactés pour assurer le pilotage du projet et que le meilleur sera choisi.

Discussion et vote

La commission de l'aménagement et de l'environnement ayant étudié cette proposition et toutes les personnes ou associations concernées ayant été auditionnées au niveau des plans localisés de quartier, aucune audition complémentaire n'est demandée.

Un commissaire trouve élevé le montant de 5,99 millions de francs pour la crèche, car cela porte le coût d'une place de crèche à 100 000 francs.

Pour les Verts, il s'agit maintenant d'aller de l'avant et de voter ce crédit d'étude. Les représentants des Partis socialiste et libéral abondent dans le même sens.

Le président passe au vote.

Mise aux voix, la proposition est acceptée à l'unanimité des 13 commissaires présents.

PROJET D'ARRÊTÉ

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettres e) et m), 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 d'étude de 839 300 francs destiné aux études d'aménagement et de réalisation d'un espace de vie enfantine (crèche), d'espaces polyvalents de type «maison de quartier» et d'un parc public sur le périmètre dit «Foyer de Sécheron», sis avenue Blanc/avenue de France, sur les parcelles 2129 et 2213 (partielle), feuille 12 du cadastre de la commune de Genève, section Petit-Saconnex.

Art. 2. – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 839 300 francs.

Art. 3. – La dépense prévue à l'article premier sera portée 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 celle de la réalisation sera amortie sur la durée d'amortissement de la réalisation. En cas de non-réalisation, l'étude sera amortie en 5 annuités.

Annexes: plan de situation et photos

Localisation des projets

VILLE de GENÈVE

Service d'urbanisme

SECTEUR DE SÈCHERON

LOCALISATION DES PROJETS VG

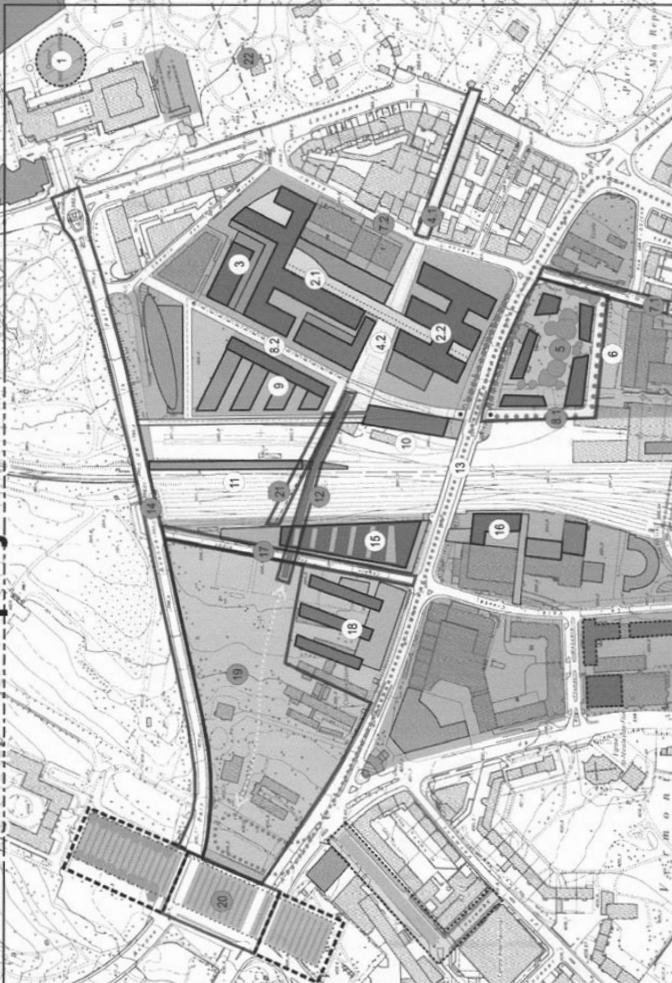
PLAN DÉTAILLÉ DE LA ZONE N° 14.0000000.000

0 50 100 200

NORD

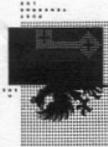
PLANCHE 2

- 1 PARKING OMC - variante LAC
- 2.1 PROJET SERONO 1ère étape
- 2.2 PROJET SERONO 2ème étape
- 3 PROJET PHARMACIE PRINCIPALE
- 4.1 REAMENAGEMENT DE L'AV. DE SÈCHERON
- 4.2 PLATEAU PIETONNIER
- 5 PERIMÈTRE RESIDENTIEL DU Foyer
- 6 AMENAGEMENT TERR. SPORT C.O.
- 7.1 AMENAGEMENT AV. BLANC SUD
- 7.2 AMENAGEMENT AV. BLANC NORD
- 8.1 DESSERTE LOCALE SUD
- 8.2 DESSERTE LOCALE NORD
- 9 PERIMÈTRE INDUSTRIEL
- 10 PARKING P.H. ET ACCÈS
- 11 HALTE RER
- 12 PASSERELLE SUR VOIES OFF
- 13 LIGNE TRAM 13
- 14 REAMENAGEMENT AV. DE LA PAIX
- 15 MAISON DE LA PAIX (ET IURE)
- 16 EXTENSION OMC 2 Voie-Croix
- 17 REAMENAGEMENT CH RIOT
- 18 CONSTRUCTION COLLEGE SISMOUDI
- 19 AMENAGEMENT DU PARC RIGOT
- 20 AMENAGEMENT PLACE INTONS
- 21 RESEAU ASSAINISSEMENT
- 22 RESEAU ENERGETIQUE



SERVICE D'URBANISME DE LA VILLE DE GENÈVE
Document FORMAZ A1 = échelle 1:1000
Document FORMAZ A2 = échelle 1:2500
Document FORMAZ A3 = échelle 1:5000
Document FORMAZ A4 = échelle 1:10000

Parcelle du Foyer de Sécheron



VILLE DE
GENÈVE

Département de l'aménagement, des constructions et de la voirie
Direction de l'organisation urbaine et constructions





Projet lauréat du concours d'architecture
MPH l'atelier d'architecture

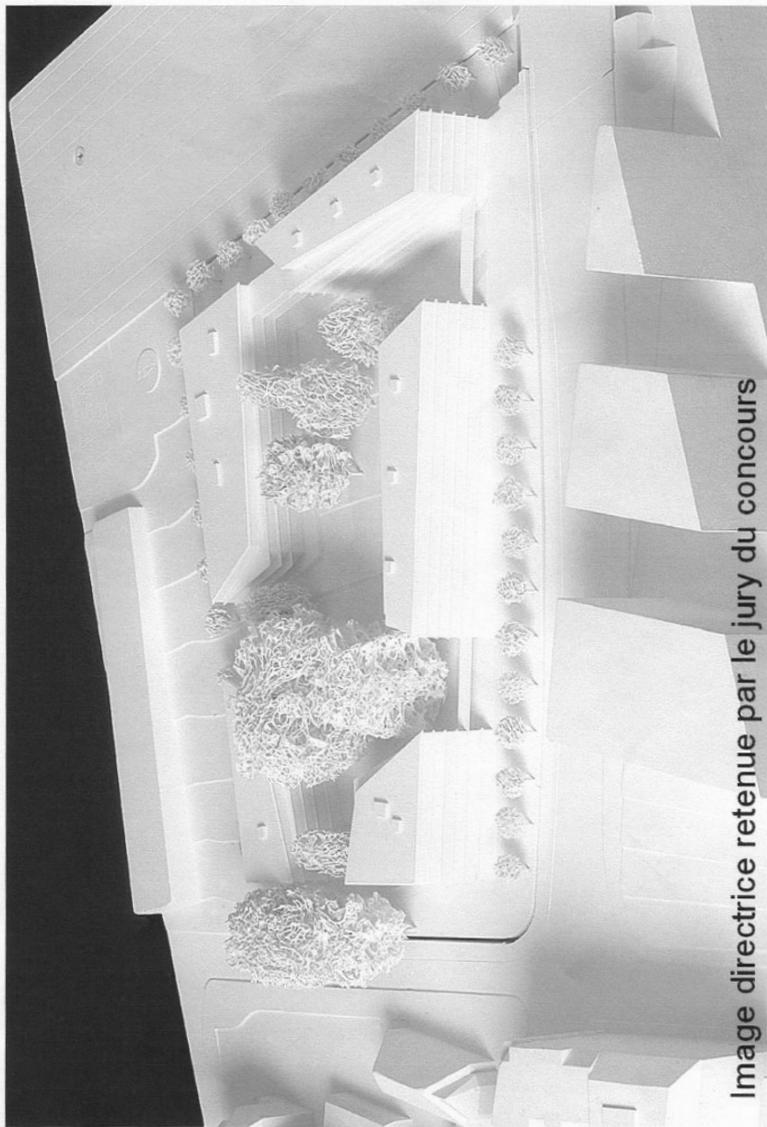


Image directrice retenue par le jury du concours

Vue depuis l'Avenue de France

Projet lauréat du concours d'architecture
MPH l'atelier d'architecture

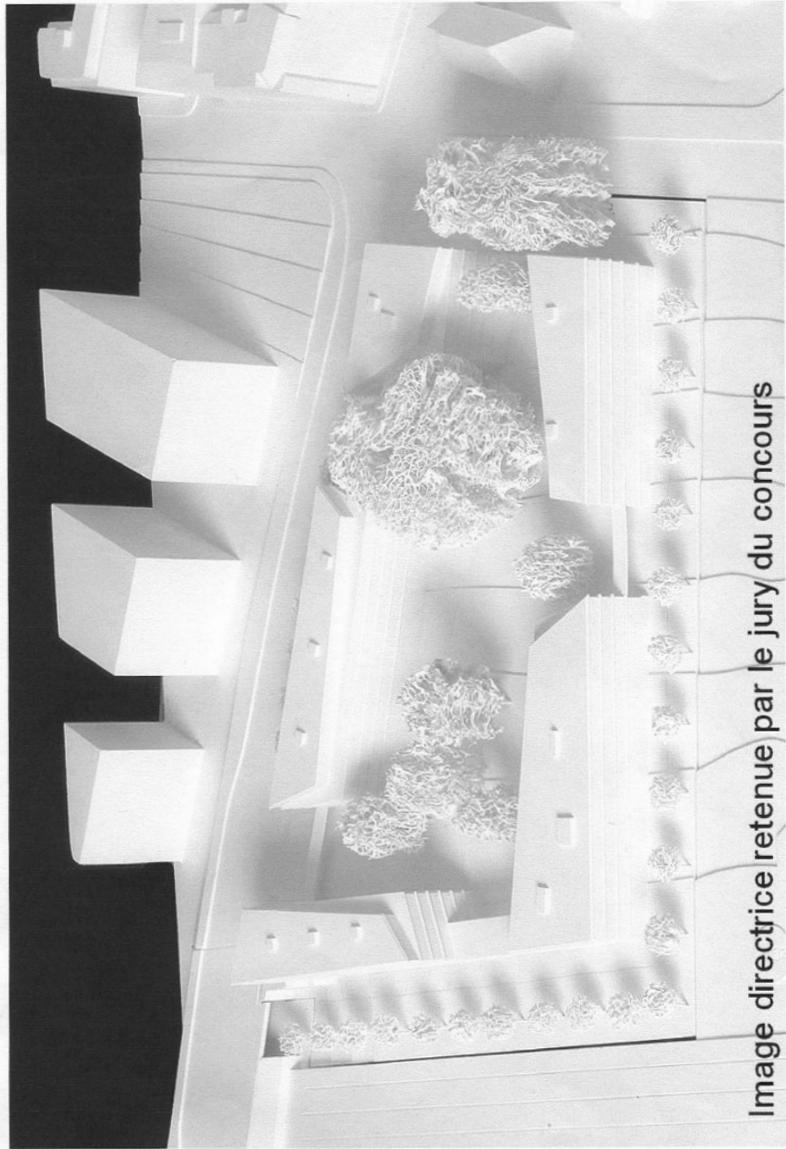


Image directrice retenue par le jury du concours

Vue depuis le cycle de Sécheron

Projet lauréat du concours d'architecture
MPH l'atelier d'architecture

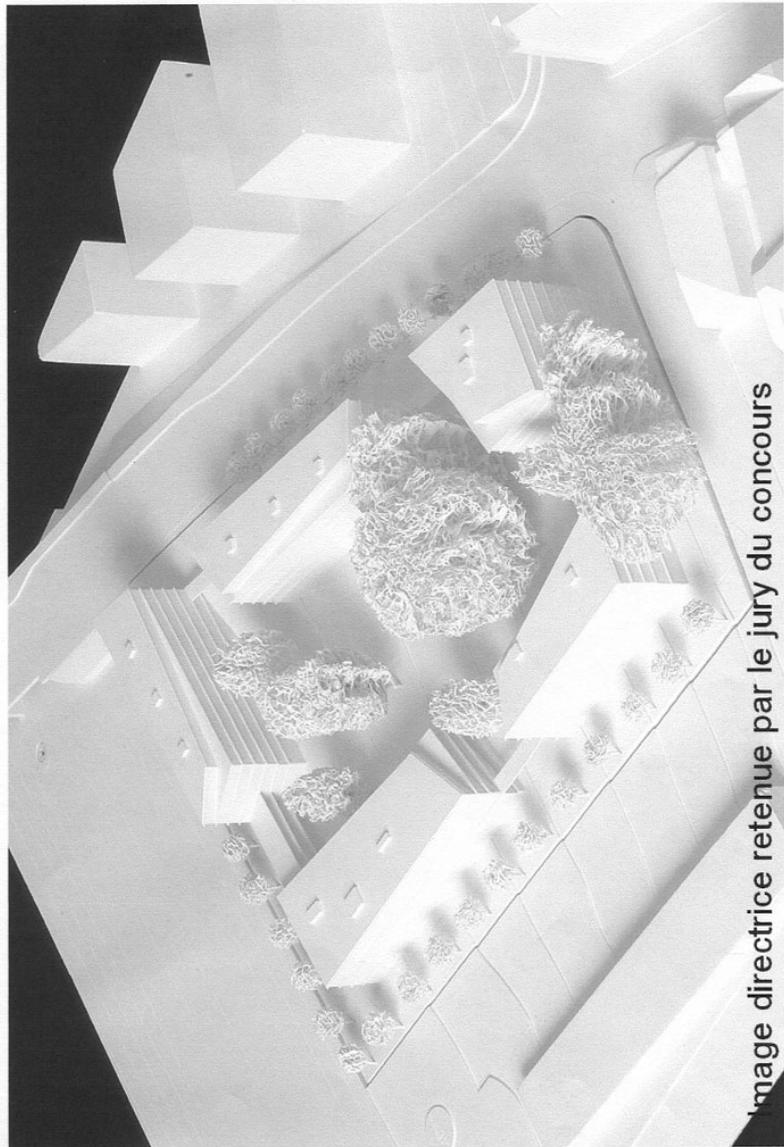


Image directrice retenue par le jury du concours

Vue depuis l'Avenue Blanc

Rez-de-chaussée
niveau Avenue Blanc

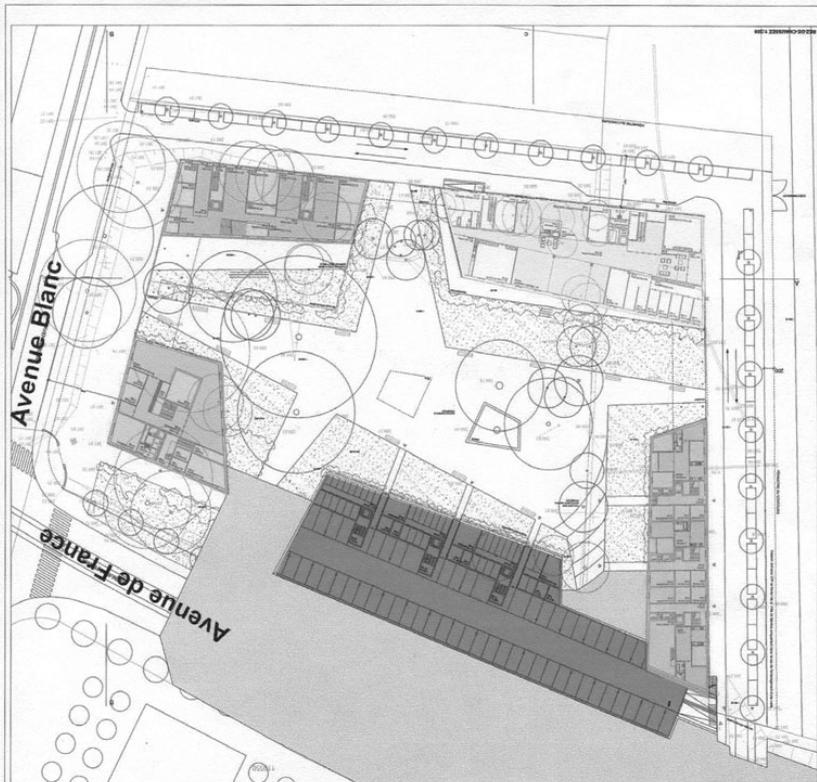
Crèche

Maison de quartier

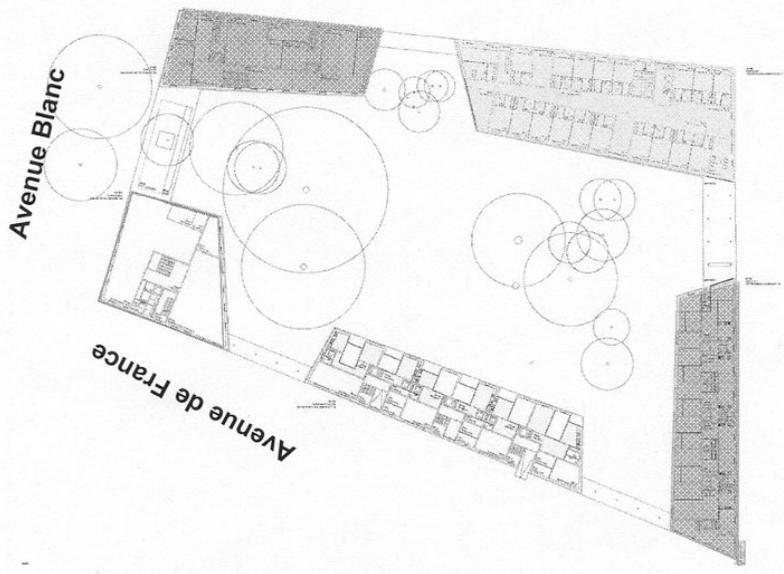
EMS

Logements

Parkings
souterrains



Rez-de-chaussée
niveau Avenue de France



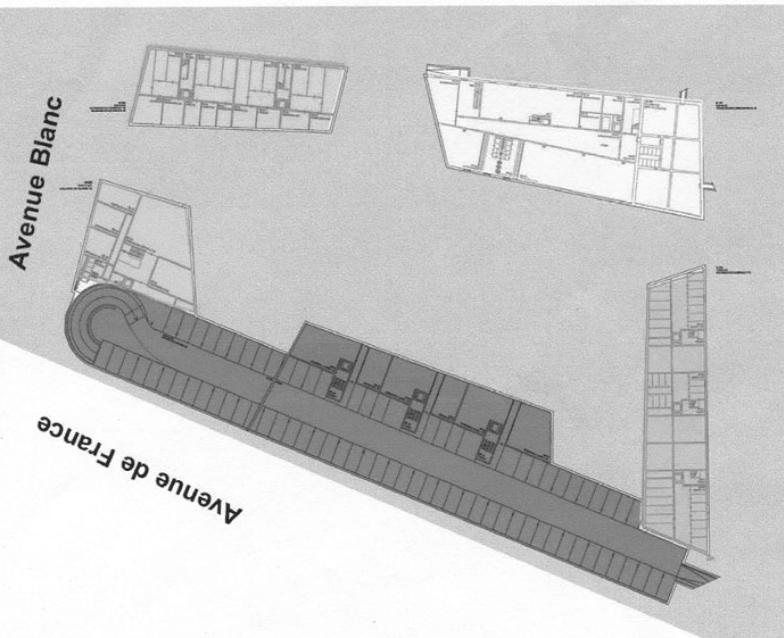
Crèche

Maison de quartier

EMS

Logements

Sous-sol



Crèche

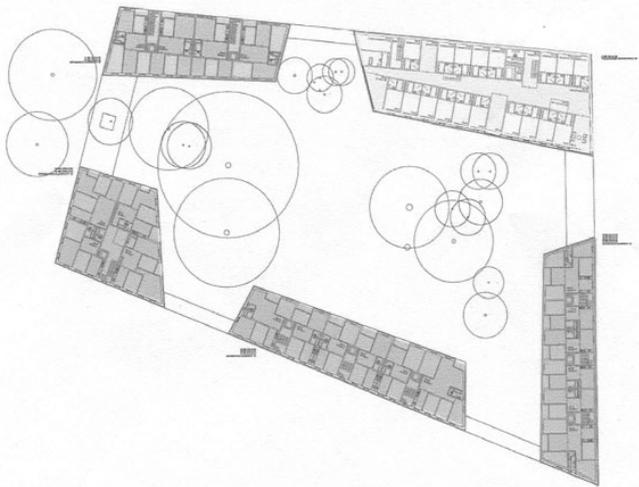
Maison de quartier

EMS

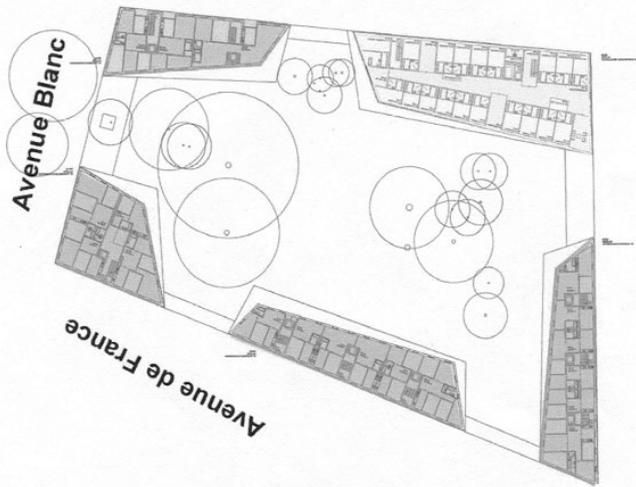
Logements

Parkings souterrains

Etage type



Attique



Coupes et façades



Établissement
médico-social

Logements
Maison de quartier



Maison de quartier

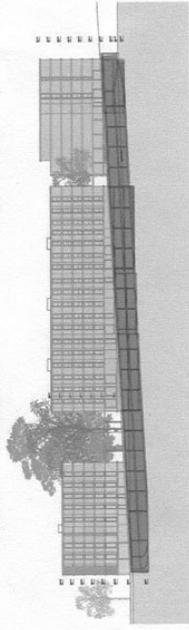
Crèche/logements



Parking
souterrain

Logements/
commerces

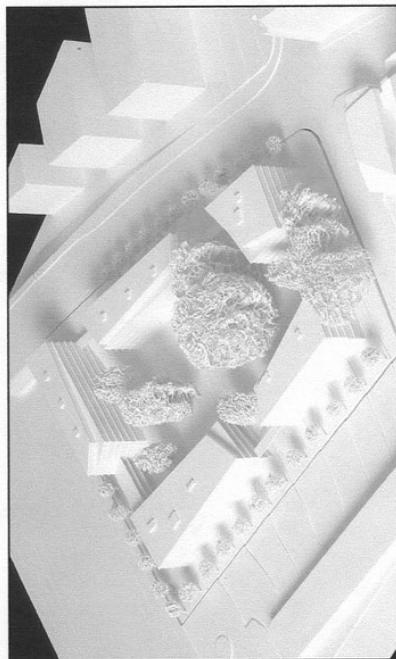
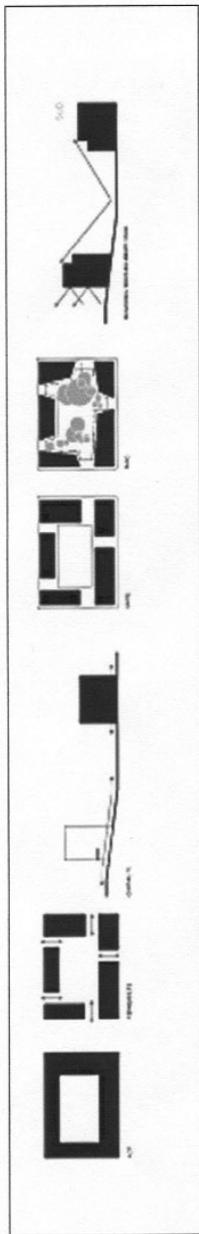
Établissement
médico-social



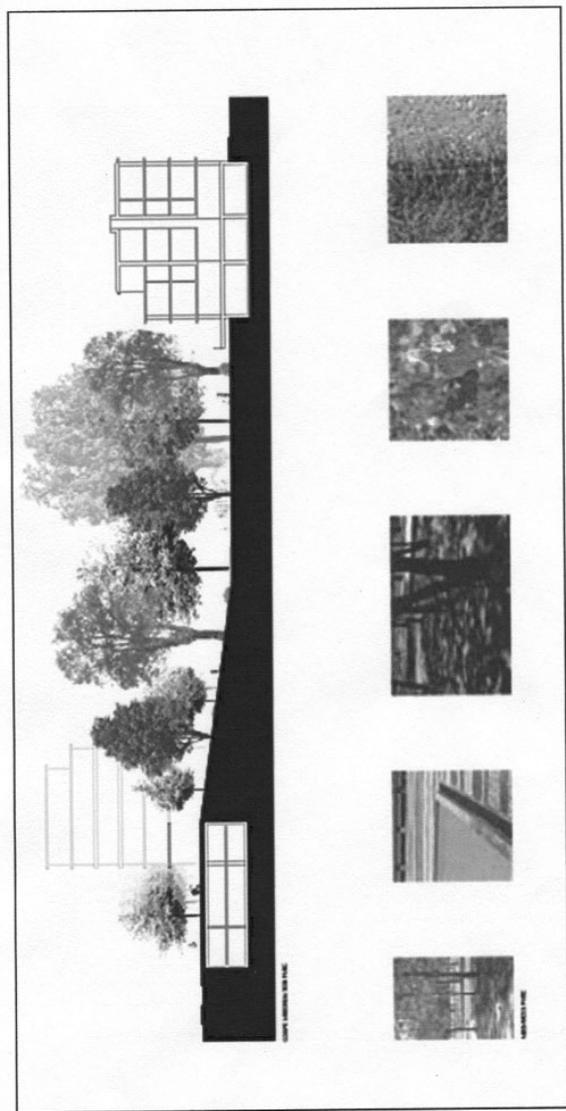
Parking
souterrain/crèche

Logements/
commerces

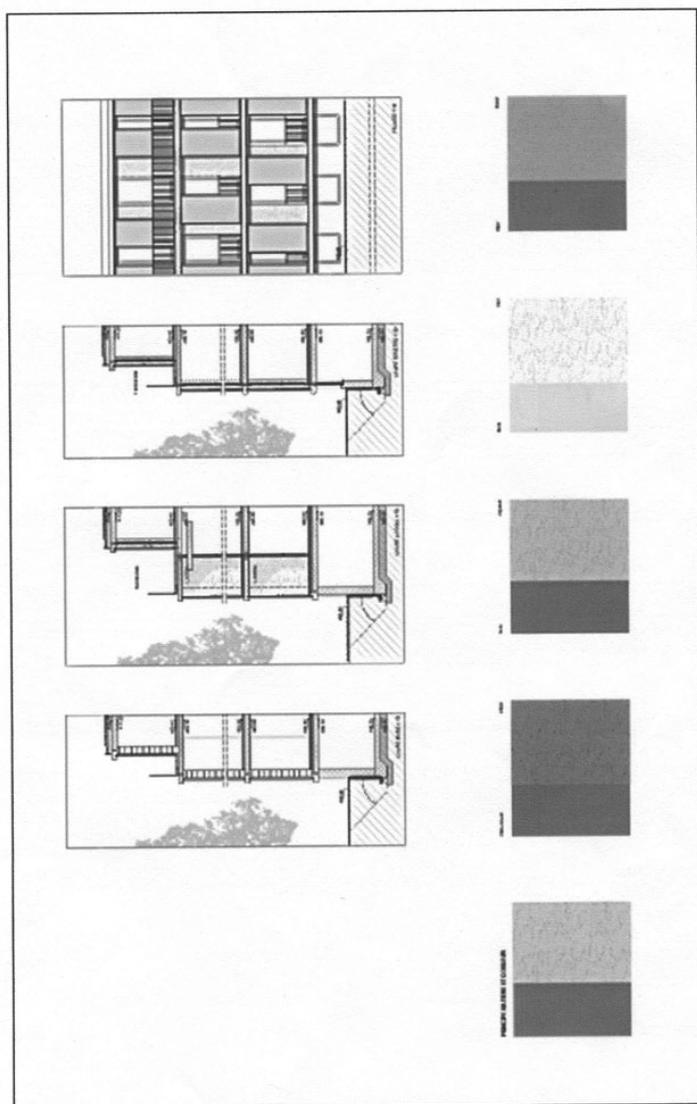
Détails



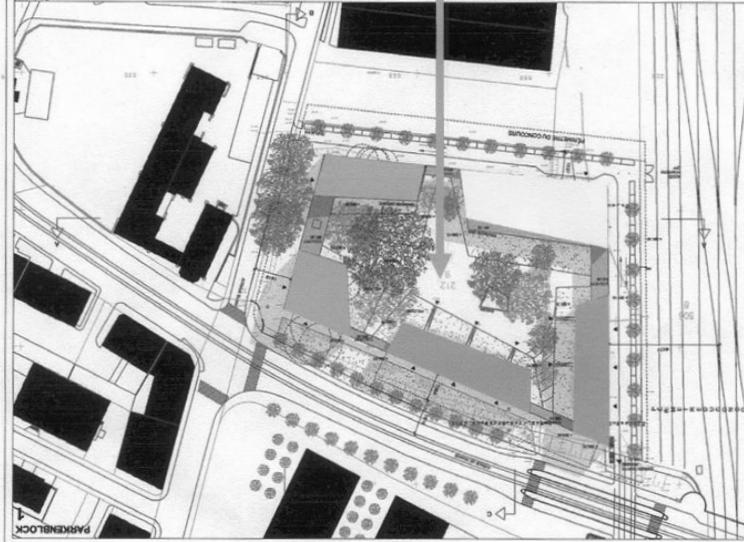
Détails



Détails



Evolution du projet



MAISON DE QUARTIER - restaurant scolaire
et ludothèque - Kaufmann et Berset Architectes.
Fr. 6'200'000,-TTC

LOGEMENTS ECONOMIQUES + CRECHE
Wagner et Seiler Architekten
Fr. 5'990'000,-TTC

LOGEMENTS ECONOMIQUES
Monnerat, Petitpierre, Hunger architectes EPF
Fr. 34'900'000,-TTC

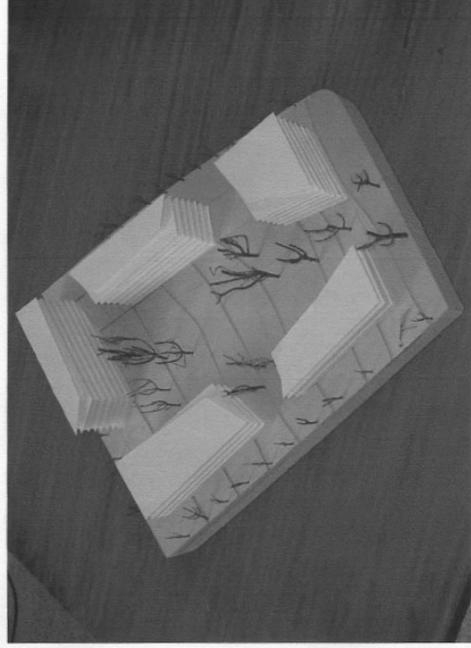
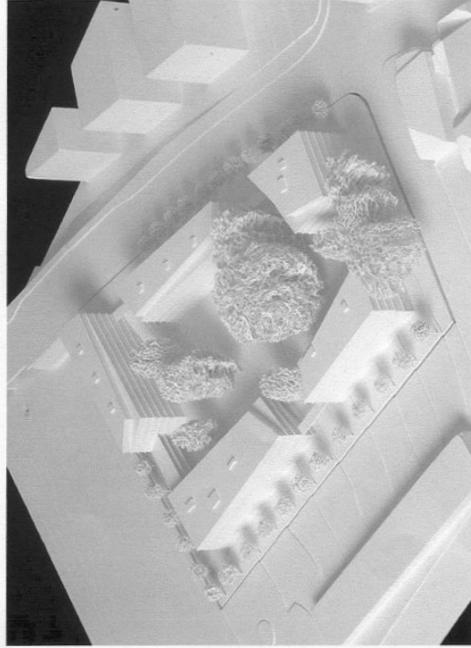
PARC PUBLIC ET AMENAGEMENT EXT.
Fr. 4'150'000,-TTC, partagés au prorata de
chaque objet

EMS
Luscher Architectes SA
Fr. 15'970'000,-TTC

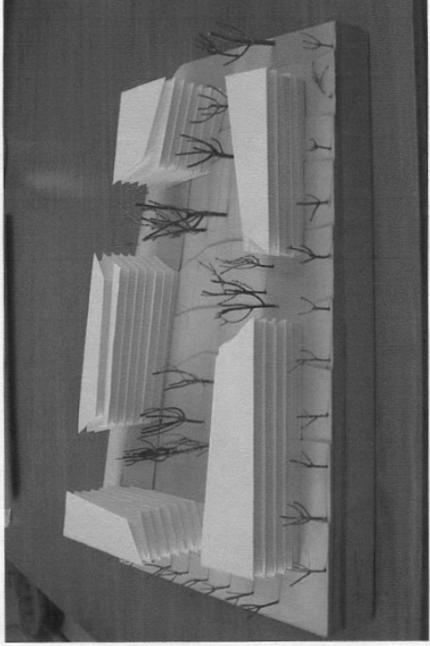
PARKINGS SOUTERRAINS
Fr. 5'540'000,-TTC, partagés au prorata de
chaque objet

Plan masse, partage des mandats et coûts des objets

Evolution du projet



Evolution du projet



Calendrier intentionnel

- Dépôt d'une demande préalable d'autorisation auprès du DAEL et recherche de partenaires pour la construction des logements et de l'EMS.

PRINTEMPS 2005

- Autorisation préalable de construire délivrée, crédit d'étude voté par le C.M., partenaires définis et début des études pour la préparation des différents projets définitifs.

ETE 2005

- Dépôt d'une autorisation de construire définitive auprès du DAEL pour l'ensemble du projet.

HIVER 2005/2006

- Autorisation délivrée par le DAEL pour l'ensemble des projets.

AUTOMNE 2006

Calendrier intentionnel

- Devis généraux prêts pour les objets concernant la Ville de Genève et dépôt de trois crédits de construction au C.M.
PRINTEMPS 2007
- Démarrage du chantier des logements et de l'infrastructure des sous-sols et accès en surface.
PRINTEMPS 2007
- Vote par le C.M. des crédits de construction des objets VDG et démarrage du chantier de l'EMS.
AUTOMNE 2007
- Démarrage des chantiers de la Maison de quartier, de la crèche et du parc public, et mise à disposition des appartements.
PRINTEMPS 2008
- Fin totale des travaux.
AUTOMNE 2009