

Rapport de la commission de l'aménagement chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 3 juin 2009 en vue de l'ouverture d'un crédit de 1 950 000 francs destiné à l'organisation d'un concours d'architecture et aux études pour la construction d'un ou de plusieurs immeubles de logements et de locaux commerciaux et/ou administratifs, ainsi que pour l'aménagement d'un square public, situés à l'angle des rues Jean-Calvin et de la Pélisserie, sur la parcelle 6966, feuille 25 du cadastre de la commune de Genève, section Cité.

Rapport de Mme Isabelle Brunier.

Traitement de la proposition

La proposition PR-713 a été renvoyée à l'examen de la commission de l'aménagement lors de la séance du Conseil municipal du 22 juin 2009. Elle a été traitée lors de cinq séances de la commission de l'aménagement les 8 septembre, 27 octobre, 17 et 24 novembre et 15 décembre 2009, sous la présidence de Mme Claudia Heberlein Simonett et de sa remplaçante Mme Sarah Klopmann. Les procès-verbaux ont été rédigés avec soin par M. Christophe Vuilleumier, qu'il en soit ici remercié.

Examen de la proposition

La proposition PR-713 a été présentée à la commission par les soins de M. Rémy Pagani, maire de la Ville de Genève, en charge du département des constructions et de l'aménagement, Mme Isabelle Charollais, codirectrice du même département, et Mme Isis Payeras Socratidis, cheffe du Service d'architecture.

Préambule

L'intérêt du Conseil municipal pour le périmètre concerné s'est déjà manifesté à plusieurs reprises au travers des motions M-504 du 16 février 2005 et M-613 du 5 avril 2006, ainsi que de la question écrite QE-217 du 15 février 2006.

Ces textes affirment la volonté du Conseil municipal de voir se construire des logements sur un site en friche depuis nonante ans et d'achever enfin ce secteur, si possible dans la foulée de la rénovation de l'Alhambra, même si les deux projets ne sont pas absolument liés.

La difficulté du projet réside dans la nature complexe et la forte déclivité du terrain naturel du site, qui dictent une configuration où les ouvrages de génie civil à mettre en œuvre risquent d'être fort coûteux et d'induire une mixité importante du programme. Dans ce contexte, le Conseil administratif a jugé que les études devaient être menées par la Ville de Genève.

Présentation résumée du projet du 8 septembre 2009

Lors de son audition, Mme Payeras a expliqué la volonté d'organiser un concours en vue de réaliser un programme mixte comprenant des logements, des locaux administratifs et/ou commerciaux et un square public. Une étude sur la mobilité sera également nécessaire. Différents scénarios étudiés il y a quelques années sont montrés à titre d'exemples des

potentiels. Mme Charollais a expliqué qu'il était difficile d'engager des discussions avec des partenaires potentiels, au vu des contraintes existantes. Le concours devrait proposer un choix de diverses solutions. Un concours avait déjà été organisé par le Canton à l'époque où il était propriétaire de l'Alhambra.

Réponses aux principales questions des commissaires

Une commissaire socialiste s'inquiète de la question d'un partenariat, avec une coopérative ou une caisse de pension, par exemple, et du type de programme, comme de la typologie des futurs logements. On lui répond que les grandes lignes du programme du concours seront communiquées et que le partenariat n'est pas exclu. Après le départ des personnes auditionnées, la nécessité d'obtenir le cahier des charges est affirmée. Il sera demandé par courrier. En date du 5 octobre 2009, M. Pagani adresse un courrier de réponse à la commission, il est reproduit à la fin de ce rapport (voir plus bas en annexe).

Après réception de ce courrier, le sujet est repris le 27 octobre 2009. Le problème des coûts est évoqué, tout comme celui, soulevé par un commissaire libéral, de mettre la priorité sur un projet de logements coûteux alors que le parc immobilier existant de la Ville nécessite d'importants investissements d'entretien et de remise en état. Les auditions de M. Pagani et de l'Association des habitants du centre et de la Vieille-Ville (AHCVV), qui a demandé à être entendue, sont votées.

Le 17 novembre 2009, les représentants de l'AHCVV, soit Mme Barbara Fedier et MM. Louis-Charles Levy, Roman Juon et Steeve Ray, sont auditionnés. Ils se déclarent favorables à l'élaboration d'un projet dans ce périmètre, dédié en particulier à des logements à prix abordables, si possible en coopérative puisque un projet dans ce sens a été mis sur pied depuis de nombreuses années. Ils sont plus dubitatifs sur la question du concours. Ils précisent que, malgré la forte densité de construction, la vie en Vieille-Ville est agréable et que ce secteur ne doit pas devenir exclusivement luxueux. Il manque des logements pour certaines catégories de la population comme les personnes âgées et les familles. Suite à cette audition, la majorité des commissaires votent une nouvelle audition de M. Pagani sur l'articulation entre concours et mandats, le projet de coopérative et les minima à fixer dans le programme du concours.

Le 24 novembre 2009, M. Pagani explique que c'est en fait le projet de rénovation de l'Alhambra qui a provoqué le redémarrage du projet de logements Calvin-Pélisserie. Il affirme qu'un concours est obligatoire vu les contraintes du terrain et pense qu'une coopérative aurait de la peine à équilibrer son plan financier dans ce contexte. Tout reste cependant ouvert.

Discussion et prise de position des groupes

Lors de la séance du 15 décembre 2009, dernier examen de la proposition au sein de la commission, une ultime audition de M. Pagani permet de vérifier qu'il ne sera vraisemblablement pas possible de prévoir de parking souterrain, principalement en raison de la situation géologique des lieux. M. le maire rappelle que ce sera un projet «a minima». Visiblement, en l'absence des résultats du concours, il est difficile de se faire une idée claire de ce que pourrait être ce futur morceau de Vieille-Ville.

Toutes les auditions ayant été réalisées, il n'y a plus de raison de ne pas terminer l'examen de cette proposition PR-713.

Le groupe socialiste annonce qu'il votera cette proposition, qui constitue un point de départ, mais qu'il restera attentif à la suite du projet. Le groupe libéral ne soutiendra pas ce projet, parce qu'il estime que ce lieu ne se prête pas à construire du logement. Pour une question de financement, du commercial serait plus judicieux. Ce projet n'a pas de cohérence financière. Les commissaires de l'Union démocratique du centre s'abstiendront, en l'absence de cahier des charges, tout cela semble flou. Le groupe démocrate-chrétien s'abstiendra également en raison du flou et des coûts élevés prévisibles. Les Verts s'abstiendront en raison du flou financier trop important. Enfin, le représentant radical refusera ce projet au vu des incertitudes qui règnent.

Une commissaire socialiste déplore la défiance exprimée par rapport à la possibilité que, d'un concours, émerge un projet de qualité. Elle observe que ce n'est pas à ce rythme que la Ville atteindra ses objectifs en matière de logement.

Vote final et conclusions

La proposition PR-713 a été acceptée par une courte majorité de la commission, soit 3 S et 1 AGT, moyennant l'abstention de 2 Ve, 2 DC et 2 UDC, et le refus de 2 L et 1 R.

En conséquence, la majorité de la commission de l'aménagement vous invite, Mesdames et Messieurs les conseillères et conseillers municipaux, à approuver le projet d'arrêté suivant:

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 de 1 950 000 francs destiné à l'organisation d'un concours d'architecture et aux études pour la construction d'un ou de plusieurs immeubles de logements et de locaux commerciaux et/ou administratifs, ainsi que pour l'aménagement d'un square public, situés à l'angle des rues Jean-Calvin et de la Pélisserie, sur la parcelle 6966, feuille 25 du cadastre de la commune de Genève, section Cité.

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 1 950 000 francs.

Art. 3. – Les frais d'étude du projet seront, en cas de réalisation de celui-ci, intégrés au crédit de construction. En cas de non-réalisation du projet, ils feront l'objet d'un arrêté à soumettre au Conseil municipal, dans le cadre des comptes rendus financiers annuels, prévoyant notamment leurs modalités d'amortissement.

Art. 4. – Les associations d'habitants du quartier seront consultées lors des différents processus (concours et réalisation).

Annexe: courrier de M. Rémy Pagani à la commission de l'aménagement du 5 octobre 2009

LE MAIRE



Note à :

Madame Claudia HEBERLEIN SIMONETT
Conseillère municipale
Présidente de la commission de
l'aménagement

Genève, le 5 octobre 2009
JP/va

Objet

**Calvin 3-5, rue Jean-
PR-713 « Proposition du Conseil administratif du 3 juin 2009 en vue de l'ouverture
d'un crédit de 1 950 000 francs destiné à l'organisation d'un concours d'architecture
et aux études pour la construction d'un ou de plusieurs immeubles de logements et
de locaux commerciaux et/ou administratifs, ainsi que pour l'aménagement d'un
square public, situés à l'angle des rues Jean-Calvin et de la Pélisserie, sur la parcelle
6966, feuille 25 du cadastre de la commune de Genève, section Cité »**

Responsable de l'opération
Monsieur José Borella
022 418 21 22
architecture.arc@ville-ge.ch

Madame,

Dans le cadre de l'objet cité en titre et suite au premier examen de la PR-713 par votre commission en date du mardi 8 septembre dernier, veuillez trouver ci-après les compléments d'information demandés relatifs au programme du concours.

Le département des constructions et de l'aménagement de la Ville de Genève (DCA) entend organiser un concours d'architecture en procédure ouverte à un degré sur la parcelle n° 6966 située au 3-5 rue Jean-Calvin.

L'objectif général de ce concours d'architecture et d'urbanisme est de permettre à la Ville de Genève de déterminer quelle est la meilleure forme possible de valorisation de cette parcelle difficile, en plein centre de la Ville. Il a été démontré que ce site peut accueillir un programme mixte composé à la fois de logements et de surfaces d'activités, mais aussi laisser place à un espace public de qualité. Il s'agira de désigner un projet présentant le compromis le plus favorable entre ces différents aspects, raison pour laquelle le programme sera rédigé de manière suffisamment ouverte, laissant ainsi place à une forte contribution de la part des concurrents pour résoudre cet équilibre délicat.

Pour les concurrents il s'agira donc de concevoir un ou plusieurs immeubles de logements et de locaux commerciaux (activités) ainsi que les aménagements extérieurs de l'espace public environnant. La parcelle mentionnée a une surface totale de 1'890 m² et est en zone 1 (périmètre de la Vieille Ville).

A l'issue du concours, le jury choisira un projet pour ses qualités urbanistique et architecturale.

A ce stade de la programmation et afin de formuler les conditions cadres du concours, les données quantitatives du programme sont basées sur l'hypothèse d'une construction unique implantée le long de la rue Jean-Calvin. Ceci permet de définir un ordre de grandeur des capacités d'accueil du site, en termes de surfaces constructibles, étant entendu qu'une marge d'évolution sera acceptée.

Selon cette hypothèse, la surface bâtie (SB) soit l'emprise au sol de la nouvelle construction est évaluée à environ 900 m² et représente un total d'environ 4'900 m² de surface de plancher (SP).

Ces chiffres doivent être pris en considération en tenant compte de la configuration du terrain. La topographie de la parcelle implique que, toujours selon notre hypothèse, cette surface de plancher soit répartie en trois zones distinctes soit :

- ~ 1'800 m² pour la zone basse ou zone des activités, composée de deux niveaux contre terre constituant le socle de l'ouvrage en contre bas de la rue Calvin et donnant sur l'actuel parking.
- ~ 600 m² un étage de transition permettant l'accès des logements depuis cette même rue et la mise en place des locaux communs.
- ~ 2'500 m² pour la zone haute ou zone de logements, composée de quatre niveaux.

Nature et qualité des logements :

Les logements seront destinés à des familles et, dans la mesure du possible ils devront répondre à des critères de coûts permettant de loger des familles de revenus modestes, même si le contexte particulier de ce projet induira probablement certaines difficultés à atteindre les prix imposés par l'OLO dans le cadre de plans financiers de logements de la catégorie HBM.

Quoiqu'il en soit, les concurrents devront se référer aux exigences suivantes :

Le programme de logement d'une surface de plancher d'au moins 2'500 m² devra respecter le cadre légal de la LCI 1^{ère} zone de construction.

Cette surface de construction représenterait au moins 20 à 25 logements pour autant que les recommandations pour les logements d'utilité publique (LUP) soit respectées.

Dans un tel cas, ces logements devraient impérativement respecter les prescriptions légales et réglementaires cantonales, notamment la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) et son règlement d'application (RGL) et les données suivantes seraient déterminantes pour le Maître d'Ouvrage :

- ne pas dépasser une moyenne de 25 m² de surface de plancher par pièce,
- ne pas dépasser 90 m³ par pièce,
- obtenir un ratio surface nette / surface de 0.6 au minimum.

Les locaux communs comme la buanderie, le local à vélos, le local à containers doivent être prévus en plus de ces surfaces.

Activités :

D'une surface de plancher d'environ 1'800 m² pour moitié de plain-pied avec le niveau du parking actuel. Ces surfaces seront essentiellement affectées à des activités artisanales, à des commerces de proximité susceptibles de créer une véritable animation de la place, en relation avec la rue.

Aménagement de l'espace public :

Dans le cadre du concours, les concurrents auront à étudier et à proposer un nouveau calibrage de la rue existante en tenant compte notamment de l'élimination des places de stationnement.

La surface de l'espace à aménager est estimée à environ 1'000 m² y compris la rue permettant d'assurer le passage des véhicules privés ainsi que la livraison des commerces situés entre la rue Frank Martin et de la Rôtisserie.

Restant à votre disposition pour tout complément d'information, nous vous prions d'agréer, Madame, nos salutations distinguées.



Rémy Pagani