

Rapport de la commission des finances chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 30 mars 2011 en vue de la reconversion de l'ancien manège, situé rue René-Louis-Piachaud 4, sur la parcelle N° 4398, feuille 19 du cadastre de la commune de Genève, section Cité, en espace de quartier comprenant simultanément:

- l'acceptation de l'octroi à la Ville de Genève par l'Etat de Genève d'un droit de superficie distinct et permanent sur cette parcelle, d'une surface d'environ 849 m², dite du «Manège», en vue de la création d'équipements de quartier;
- l'ouverture d'un crédit d'études d'un montant de 1 700 000 francs destiné au concours et aux études pour la transformation de cet édifice.

Rapport de Mme Frédérique Perler-Isaaz.

Renvoyée à la commission des finances le 19 avril 2011, cette proposition a été étudiée le 25 mai suivant, sous la présidence de M. Robert Pattaroni.

La rapporteuse remercie ici chaleureusement Mme Sandrine Vuilleumier pour la qualité de ses notes de séance.

Présentation de la proposition

Audition de MM. Manuel Tornare et Rémy Pagani, conseillers administratifs chargés du département des constructions et de l'aménagement et du département de la cohésion sociale, de la jeunesse et des sports, respectivement accompagnés de Mme Isabelle Charollais, codirectrice, et de M. Philippe Mongin, adjoint de direction technique à l'unité logistique, ainsi que de Mme Carine Bachmann, directrice

En préambule, M. Tornare rappelle que cette proposition fait suite aux demandes récurrentes d'élus du Conseil municipal depuis les années 1980 afin que cet ancien manège – qui tient lieu actuellement de parking – soit enfin débarrassé des voitures qui l'occupent.

Ce bâtiment est propriété de l'Etat de Genève et M. Mark Muller, président du Conseil d'Etat, a accepté de supprimer ces places de parking en faveur des magistrats et des hauts fonctionnaires.

M. Tornare a ensuite contacté les associations de quartier et tous ceux qui pourraient occuper ce lieu. De son côté, M. Pagani a travaillé sur les aspects liés à la reconversion du bâtiment en équipement de quartier.

Il précise qu'au départ le droit de superficie s'élevait à 620 000 francs par année et que, après d'âpres négociations, un accord a pu être trouvé pour 140 000 francs. Un extrait du Conseil administratif a validé ce montant, tout en sachant qu'il aurait été impossible de faire mieux sans provoquer l'échec de la négociation.

Quant à l'affectation de ce bâtiment, le principe d'une crèche a été maintenu, avec le souhait d'en faire un lieu vivant, ouvert sur le quartier, et qui rencontre l'assentiment des habitant-e-s de la Vieille-Ville.

Le projet présenté a été bien accueilli par les habitant-e-s, bien que subsistent des inquiétudes sur l'éventuelle disparition du magasin d'alimentation non loin de là. De plus, M. Mark Muller lui a confirmé que le Conseil d'Etat ne s'opposerait pas à ce projet.

Quant à l'avenir de la maison de quartier, plusieurs projets sont à l'étude, de même que pour le relogement du bureau du directeur du Service d'archéologie cantonale, qui se trouve actuellement dans l'ancien manège.

M. Tornare estime que tous les partis politiques devraient considérer que la Ville et le Canton ont fait le maximum pour trouver des solutions et remercie au passage tous les fonctionnaires pour avoir favorisé l'élaboration d'un projet concerté pour ce lieu. De son point de vue, le contenu du projet proposé est la meilleure des solutions. A cet égard, il se félicite qu'une crèche puisse être réalisée, ce d'autant que l'immeuble abritant la Madeleine des enfants devra être rénové et ses activités déplacées.

Présentation du projet de reconversion de l'ancien manège

La présente proposition vise l'octroi d'un droit de superficie par l'Etat sur une parcelle, et l'ouverture d'un crédit d'études pour la transformation de cet édifice. M. Mongin gère ce dossier avec Mme Charollais.

Depuis son état d'origine, ce bâtiment historique a subi de lourdes transformations, en garage puis en parking. Actuellement, il abrite également un dépôt et le bureau de l'archéologue cantonal. Les volumes sont généreux, et les dalles ont été adaptées pour supporter de lourdes charges et le poids des voitures.

Mme Bachmann précise que les deux départements collaborent étroitement sur ce projet; de ce fait, un membre de chaque département est délégué pour participer à toutes les rencontres et négociations. Grâce à la collaboration avec le département des constructions et de l'aménagement, les qualités architecturales du manège seront valorisées au mieux.

Quant au développement du projet de reconversion, elle explique que, à partir d'une analyse des besoins, ils ont travaillé avec les habitant-e-s et les associations de quartier à l'élaboration du programme, puis du mode de gestion. Il s'agit d'un quartier pourvu de nombreux cafés-restaurants avec une très forte concentration d'emplois – qui représentent 22% des emplois à Genève – mais très peu d'espaces à la disposition des habitant-e-s.

En ce qui concerne la Maison de quartier Chausse-Coq, celle-ci n'est pas accessible pour les aînés alors qu'elle devrait être un lieu intergénérationnel, et la ludothèque, située à la rue Ferdinand-Hodler, est saturée. Ces constats contredisent l'idée que seuls des couples sans enfant vivent en Vieille-Ville. En outre, subsiste toujours une

très forte demande d'espaces de vie enfantine (EVE), puisqu'il y a seulement 27% de taux de satisfaction dans ce quartier, ce taux étant le plus bas à Genève.

Le processus de concertation a été facilité par la mobilisation des habitant-e-s du quartier autour de ce projet, avec la création de l'association «Un manège pour tous», laquelle réunit un grand nombre d'associations, des habitant-e-s et des commerçant-e-s. Ainsi, cette association est devenue un interlocuteur privilégié.

Sur ce point, la concertation s'est avérée nécessaire de par le souhait que cet espace ne soit pas uniquement dédié aux associations et celui de mener une réflexion afin de réunir sous un même toit les services de proximité de la Ville et les activités associatives, avec la volonté de mutualiser l'espace des différentes associations en proposant un partage de l'espace.

Ce processus de concertation a permis l'aboutissement d'un programme qui se décline par un hall d'accueil commun, un espace polyvalent (Atrium) avec une zone dédiée à la restauration, un espace de vie enfantine d'environ 40 à 45 places d'accueil, soit pour 60 enfants, un lieu pour l'éveil culturel et artistique, la ludothèque et, enfin, la maison de quartier.

Les associations cohabiteront dans l'espace commun sur le même modèle que celui qui prévaut à l'espace Lyon 99 et bientôt à Sécheron, qui sont des espaces de quartier à la disposition des habitants et des associations.

Enfin, l'intendance et le budget seront assurés par un gestionnaire du bâtiment.

Le comité de pilotage du projet, qui réunit les bailleurs de fonds, fixera les objectifs stratégiques; le futur conseil de maison et les coordinateurs de la Ville feront vivre le lieu. Les avantages de ce programme sont la mutualisation de l'espace, le nombre peu élevé de personnel de la Ville, la compensation des 140 000 francs annuels liés au droit de superficie par la suppression des gratuités pour la mise à disposition de locaux et, enfin, la création de synergies entre les différents acteurs. Aussi, les passerelles seront beaucoup plus flexibles à l'intérieur de ce bâtiment.

Questions de la commission et réponses

Les adultes, les enfants et les adolescents partageront-ils le même espace? Il est prévu d'avoir un axe familial très fort.

Les conditions de mise à disposition du droit de superficie sont prévues pour une durée de soixante ans et un montant de 140 000 francs par année. Le budget des études prévisionnelles avoisine 1 700 000 francs, ce qui correspond à 17 millions de travaux. Le planning intentionnel est le suivant: le concours d'architecture sera lancé au deuxième semestre 2012, la demande de crédit de réalisation déposée auprès du Conseil municipal au début de l'année 2014 et la livraison est prévue à la fin de l'année 2016.

Les commerçants ont-ils été consultés? Les services ont travaillé principalement avec l'association «Un manège pour tous» et les commerçant-e-s ont pris part au

débat lors de l'assemblée générale. Néanmoins, il faut reconnaître qu'il s'agit ici d'une partie de la Vieille-Ville dépourvue d'animation. Le projet revivifiera ce quartier et fera venir du monde, il sera donc plus attractif pour les commerçant-e-s. De plus, une nouvelle concertation est prévue lorsqu'il y aura un projet concret.

Une piétonnisation des rues est-elle prévue? Il y a effectivement un projet global comportant trois bornes rétractables avec un badge pour les ayants droit. M. Pagani négocie depuis maintenant trois ans, l'association des habitants du quartier y est favorable, mais pas les commerçant-e-s. Il s'agit de trouver un accord global.

Ce commissaire considère que ce n'est pas la bonne réponse à apporter, car les deux rues concernées par ce projet ne sont pas liées au reste de la circulation dans la Vieille-Ville. Il estime que des voitures circulent ici uniquement parce qu'il y a un parking. Il faudrait prévoir que le devant de l'ancien manège soit libéré de toute circulation, du fait qu'il n'y a presque aucun ayant droit à la rue Piachaud et à la rue Colladon.

M. Pagani relève que c'est un dossier extrêmement délicat et mêler ce beau projet avec la piétonnisation ne fera que compliquer encore les choses. Il invite à la modération sur cette problématique.

Revenant sur la mutualisation de l'espace, la crainte s'exprime à propos de l'irruption de personnes non souhaitées. A-t-on bien pris en compte la sécurisation des enfants? Les normes cantonales s'appliqueront pour la crèche; pour le reste, l'idée de la mutualisation vise surtout à ne pas laisser un espace vide et inutilisé. Car plus un espace est utilisé, moins il y a de vandalisme; de ce fait, la mutualisation des espaces augmente la sécurité des lieux. En outre, certains espaces seront attribués en fonction des besoins et cela sera discuté en concertation.

S'est-on préoccupé de la sécurisation aux abords du manège, compte tenu de la forte densité de circulation et des camions de livraison qui roulent vite? Cette commissaire a bien entendu les propos du magistrat qui appelle à ne pas tout mélanger, mais considère qu'il vaut mieux réfléchir à la question en amont, rassurer la population et prévoir des aménagements sans nécessairement prendre des mesures aussi radicales qu'une piétonnisation dans l'immédiat.

Cette question a été abordée sous différents angles. Il y a celui de la piétonnisation de la Vieille-Ville expliquée par M. Pagani, mais aussi celui de l'usage des rez-de-chaussée qui vont permettre d'investir l'espace de manière différente. La centaine de voitures qui circulent ici disparaîtront lorsque le parking aura été supprimé. En outre, la rue Piachaud est en zone résidentielle, soit 20 km/h au maximum, bien que souvent cela ne soit pas respecté.

Une commissaire observe que la rue Piachaud est la seule entrée en Vieille-Ville depuis la rue de la Croix-Rouge, sinon il est nécessaire de faire tout le tour des Bastions. Elle se demande ce qui est préférable, car on vote un crédit d'études justement pour étudier tous ces points. Elle demande à qui appartient le bâtiment de la maison de quartier. C'est l'Etat qui en est le propriétaire.

Quelle garantie a-t-on que l'Etat continuera à mettre ce bâtiment à disposition? Aucune garantie n'a été donnée au conseiller administratif, mais il a connaissance que beaucoup de gens se pressent déjà au portillon pour une nouvelle utilisation.

Après avoir félicité les conseillers administratifs pour le travail fourni, car cela fait plus de quinze ans que le Conseil municipal réclame un projet dans ce bâtiment, un commissaire observe qu'il y a aussi les vélos qui roulent à contresens et considère qu'une bonne mesure consisterait à remettre des pavés, pour calmer tout le monde. Il regrette aussi que l'on puisse mettre des gendarmes couchés dans les communes suburbaines mais pas en ville et revendique cette possibilité comme pour les autres communes, parce qu'il estime que les Genevois n'ont pas à supporter les assauts quotidiens des 4x4 qui viennent dévaler leurs rues. Il ajoute qu'il y a une fontaine avec un bassin magnifique à proximité du manège et aimerait avoir la garantie qu'elle sera préservée. M. Pagani assure que cette fontaine est protégée.

Discussion et vote de la commission

Le groupe démocrate-chrétien propose de voter ce crédit d'études, mais il exige qu'il y ait une consultation des commerçant-e-s.

Les Verts voteront ce magnifique projet qui constitue un bel exemple de collaboration entre la Ville, l'Etat et les habitant-e-s du quartier et de transversalité entre les départements – volonté annoncée à maintes reprises – et sont heureux d'enfin voir une mise en pratique dans les faits. Ils ajoutent n'avoir aucune crainte à propos de la concertation qui sera opérée entre les différents acteurs concernés par ce projet.

Le groupe radical (libéral-radical) déclare que le besoin de crèches est avéré dans ce quartier, que la maison de quartier est à l'étroit et que son bâtiment est inadapté. Il considère que ce projet mérite d'être étudié.

L'Union démocratique du centre votera ce crédit d'études, car c'est un beau projet et cette partie de la Vieille-Ville a besoin de vivre autrement. Ils resteront très attentifs au déroulement de toute l'opération en ce qui concerne la concertation et le bien-être des habitant-e-s.

Le groupe A gauche toute! déclare que c'est un très beau projet, il se réjouit que le parking disparaisse et que ce bâtiment retrouve son lustre d'autrefois. Il reste néanmoins préoccupé par le mixage des populations et la sécurité des enfants.

Les socialistes sont heureux de pouvoir voter enfin ce crédit d'étude qui offrira 40 places de crèche dans ce quartier qui en a besoin. Ils considèrent que c'est un très bel exemple de travail et de montage. Ils remercient le magistrat cantonal M. Mark Muller d'avoir libéré cet espace et M. Tornare pour avoir si bien négocié le prix du droit de superficie.

Soumise au vote, la proposition PR-874 est adoptée à l'unanimité des membres présents (2 UDC, 1 L, 1 R, 2 DC, 3 S, 3 Ve, 1 AGT).

PROJET DE DÉLIBÉRATION I

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu l'accord de principe intervenu entre le Conseil administratif et l'Etat de Genève sur l'octroi d'un droit de superficie distinct et permanent, en faveur de la Ville de Genève, sur la parcelle N° 4398 de Genève, section Cité, d'une surface de 849 m², sise rue René-Louis-Piachaud 4, propriété de l'Etat de Genève, en vue de la création d'équipements de quartier;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Le Conseil administratif est autorisé à signer un acte de constitution d'un droit de superficie distinct et permanent, en faveur de la Ville de Genève, sur la parcelle N° 4398, feuille 19 du cadastre de la commune de Genève, section Cité, propriété de l'Etat de Genève, sise rue René-Louis-Piachaud 4, en vue de la réalisation d'un espace de quartier.

Art. 2. – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, radier et épurer toute servitude à charge et au profit de la parcelle concernée.

PROJET DE DÉLIBÉRATION II

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,

décide:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 1 700 000 francs destiné au concours et aux études pour la transformation de l'ancien manège en espace de quartier, situé rue René-Louis-Piachaud 4, sur la parcelle N° 4398, feuille 19 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 1 700 000 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 celle de la réalisation sera amortie sur la durée d'amortissement de la réalisation. Sinon, l'étude sera amortie en 3 annuités.

Annexe: p.11 de la présentation Power Point (PPT disponible sur l'IntraCM).

FONCTIONNEMENT TYPE D'UN ESPACE DE QUARTIER

