

Invités :

- Mme Giovanna Ronconi (cheffe de projet, Office de l'urbanisme - DALE)
- M. Pierre Varcher (géographe/historien, spécialiste du quartier de St-Jean)
- Mme Sabine Nemec-Piguet (directrice de l'Office du patrimoine et des sites) et M. Claude Realmonte (Service des monuments et sites)
- M. Rémy Pagani, Conseiller administratif, Ville de Genève

1. Ouverture de la soirée

Louise Goffin accueille l'assistance (plus de 50 personnes) et présente les intervenants ainsi que le déroulement de la soirée.

2. Introduction – mise en contexte du PDQ Concorde et du quartier

Giovanna Ronconi présente le cadre dans lequel s'inscrit le projet de plan de site. Elle rappelle ainsi ce qu'est un Plan directeur de quartier, et les grandes lignes de celui de la Concorde (périmètre, historique, image directrice et plan de synthèse).

A noter :

- Le projet de plan de site était dès l'origine compris dans le PDQ.
- Sur les 7 périmètres du PDQ, 4 appartiennent à la Fondation HBM Émile-Dupont.
- Au niveau des infrastructures publiques, le programme prévoit un centre culturel pour 1'500 spectateurs, une école primaire, et une maison de quartier à la ferme Menut-Pellet.
- Des 500 logements actuels, 300 seront démolis, pour arriver après les reconstructions et les nouveaux immeubles à un total de 600 logements supplémentaires.
- 250 emplois et 10'000 m² d'activités sont prévus, notamment le long de l'avenue de l'Ain.
- L'avenue Henri-Golay représente un axe structurant, qui aboutira côté pont Butin à un espace public couronné par une place, la voie verte bordant quant à elle le périmètre le long de la voie CFF.

Q : Pourquoi autant de logements si la halte RER ne va pas se faire ?

R : Elle se fera, même si elle est reportée à un horizon plus lointain, à la fois pour des raisons financières et en raison du lien avec la restructuration de Cornavin. Mais elle est bien inscrite dans le Plan directeur cantonal. Le renforcement des transports publics sur l'av. de l'Ain et sur la route de Châtelaine est aussi prévu, car il est la clé du développement du secteur.

Des habitants dans l'assistance réagissent en exprimant leur méfiance par rapport au contenu annoncé de la soirée, et demandent qu'on aille directement au but, pour qu'ils sachent comment on ils vont « être mangés ».

Louise Goffin rappelle qu'un temps pour les questions et réactions est prévue plus tard dans la soirée.

3. Historique du quartier et de ses Cités-Jardins par Pierre Varcher

Il faut savoir qu'historiquement, le périmètre du PDQ Concorde est un territoire occupé, où les constructions ont été faites en violation d'un traité international ! Au moyen-âge en effet, cet endroit fait partie des terres du seigneur de Gex. Et le triangle entre le chemin de Lyon, la ligne de crête (actuelle av. Henri-Golay) et le chemin d'Aïre, formait une zone de pâturage libre : les communaux de Châtelaine. Or Châtelaine commençait aux murailles de Genève.

Mai en 1536, les Bernois viennent à la rescousse des Genevois. Et pour mieux protéger la ville, ils déplacent la limite à la ligne de crête (devenue depuis la frontière entre les communes de Genève et de Vernier). Mais le traité conclu maintient le libre accès aux usagers des communaux.

Seulement, au bout de 50 ans, on commence à céder des terrains à certains bourgeois. En 1591, le périmètre entre l'actuel chemin des Sports et la ligne de crête est attribué. Puis, peu à peu, le reste est lui aussi loti.

Fin 18^e est édifiée la maison appelée aujourd'hui « la Concorde » par Pierre Fatio. Au 19^e y habite l'historien Henri-Bordier. La fille Bordier et son mari donnent à la maison le nom de « la Kasbah ». Puis Sauter y installe un institut « la Paracelsia ». Elle est ensuite louée à Mlle Sonderburg Glücksburg (famille royale danoise) qui en fait un pensionnat de jeunes filles. Avec la guerre de 14-18, un acheteur transforme la maison en appartements. Le nom « la Concorde » remonte sans doute à cette époque.

En même temps, rue de Lyon, on construit des usines. Picard et Pictet ouvrent en 1918 un concours pour faire bâtir une Cité-Jardin sur un secteur intégrant même la propriété Masset, celui-ci étant impliqué dans le projet.

Le concept de Cité-Jardin était né en Angleterre, pour sortir des quartiers insalubres, avec le principe de faire en dehors des villes des cités avec des espaces publics, des infrastructures et des places de travail.

Parallèlement, les syndicats, avec Charles Burklin, Camille Martin et Arnold Hoechel, veulent eux aussi développer le logement ouvrier, en opposition aux « boîtes à loyer ». Mais ils n'ont pas de terrain.

La société Pic-Pic fonctionne mal. Elle a en effet visé le créneau du luxe, pour se démarquer des autres pays qui avaient monté des industries automobiles. Un accord est conclu entre Pic-Pic et les syndicats, sans Masset qui récupère ses billes. Toutefois, faute d'argent, le concept de Cité-Jardin est réduit, mais on conserve quand même jardins, cabanons, chauffages, et buanderies.

Le problème est que pour accéder à ces logements, il fallait une mise de départ. Ce qui n'a pas permis aux plus pauvres d'y accéder.

Un grand débat a été de savoir s'il était possible de devenir propriétaire, ou si on restait sociétaire. Cette 2^e option, Camille Martin, l'emporte.

Concrètement, il s'agit de maisons mitoyennes avec 4 ou 6 habitations, jardins au milieu (le côté av. d'Aïre n'étant pas bâti).

L'extension souhaitée de la cité de l'autre côté du ch. des Sports n'a pas été possible, car du côté de la Concorde, l'État développe un autre projet, dans une optique différente, puisque le but est de faire marcher les entreprises du bâtiment. L'État dote donc une fondation de droit public, qui va faire construire une autre Cité-Jardin, celle du Nouvel Aïre, qui vise, elle, un accès possible à la propriété.

1959 – 1965

A la fin des années cinquante, la Société coopérative veut densifier. Dans ce contexte, on voit apparaître un discours qui culpabilise les habitants des Cités-Jardins, accusés d'égoïsme. Des conflits très durs voient le jour, mais les habitants de la Cité-Jardin, isolés, ne sont pas soutenus.

Pour que personne ne soit mis à la porte, une première barre d'immeuble Honegger est construite à la place des jardins, les gens y emménagent, puis on construit une 2^e barre, et enfin la Coop.

(1973) 1982 – 1994

En 1986, on discute d'un nouveau plan d'aménagement. Mais la situation et les débats sur le développement de la ville ont changé (cf. la volonté d'un habitat moins dense, le mouvement Vigilance qui veut bloquer la ville, ou encore les associations de défense des habitants). On accepte de garder des traces des maisons ouvrières (une maison chemin de l'Essor, une maison du chemin des Sports). Le combat politique est rude. La Coopérative elle-même est divisée. Le projet ayant été accepté par le Conseil municipal, les opposants lancent un référendum. Celui-ci est rejeté à 2/3 – 1/3, et l'ensemble Jean Treina est alors construit.

En conclusion, on voit donc que le site concerné par le plan de site résulte de l'addition de plusieurs « pièces » : deux petits bouts de la Cité-Jardin d'Aïre (Coopérative et logement social), un bout de la Cité-Jardin Nouvel-Aïre (lutte contre le chômage, accès à la propriété), une ferme du 18^e siècle, et une maison de maître du 18^e siècle.

4. Présentation du plan de site

M. Realmonte présente la définition d'un plan de site. On la trouve à l'art. 38 de la Loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites [2]. Un plan de site édicte « *les mesures propres à assurer la sauvegarde ou l'amélioration des lieux, telles que : maintien de bâtiments existants, alignement aux abords de lisières de bois et forêts ou de cours d'eau; angles de vue, arborisation* ». « *Les immeubles maintenus ne peuvent, sans l'autorisation du Conseil d'État, être démolis, transformés ou faire l'objet de réparations importantes.* »

Comme exemples de plans de site, on peut citer ceux de la rade [3-4], de la cité du Lignon [5-6], de la Cité-Jardin du Bouchet [7-8]. On y trouve chaque fois un plan du périmètre concerné, dont les éléments sont expliqués en légende, et un règlement avec les mesures à respecter pour la conservation des éléments à préserver.

En ce qui concerne les Cités-Jardins d'Aïre, elles se trouvaient, au moment de leur construction, en périphérie de la ville, dans un environnement marqué par l'agriculture [9]

Aujourd'hui, elles sont encerclées par la ville, il n'y a plus trace d'agriculture, et la densification des alentours est en cours [10]. Mais l'implantation d'origine est encore visible dans le secteur central, qui constitue donc une oasis à préserver, et un espace de respiration pour le reste du quartier.

En 2003 a été effectué le recensement des valeurs patrimoniales dans le secteur [11]. Les maisons situées du côté av. d'Aïre de l'av. de la Concorde (ch. Désiré, extrémité d'Henri-Bordier) ont été classées d'intérêt secondaire. Celles de l'av. Henri-Bordier ainsi que la ferme Menut-Pellet sont jugés éléments intéressants. Les maisonnettes du ch. de l'essor et la maison de la Concorde, avec leurs abords, sont elles dans la catégorie éléments exceptionnels. De plus, les éléments caractéristiques du paysage ont été identifiés.

L'étude a été faite sur le périmètre d'origine des Cités-Jardins [13]. Chaque entité a été analysée du point de vue de sa valeur patrimoniale et des mesures de préservation à appliquer. Ont été retenues les entités suivantes :

- 1) la Cité-Jardin d'Aïre ;
- 2) les deux premières étapes de la Cité-Jardin Nouvel-Aïre, et la maison de la Concorde ;
- 4) la ferme dite Menut-Pellet.

Le plan de site protège ces 3 éléments, avec leurs jardins. Les associations de protection du patrimoine ont fait des demandes de classement pour les parties 1 et 2. La maison de la Concorde est déjà mise à l'inventaire, et une procédure de mise à l'inventaire est ouverte pour la ferme Menut-Pellet.

Bref historique [14]

Une première enquête publique avait été réalisée en 2005. Le Conseil municipal de la Ville de Genève avait donné un préavis défavorable, afin de pouvoir densifier le secteur. L'État avait alors suspendu la procédure. L'étude de projets de densification a abouti au Plan de quartier. La procédure du Plan de site, légèrement modifiée a été relancée.

Règlement [15-19]

Il précise tout d'abord le but du plan de site : la protection des Cités-Jardins d'Aïre, et leur transformation possible en respectant le caractère des constructions et des aménagements extérieurs d'origine.

Il définit les 3 secteurs figurant dans le périmètre, les principes urbanistiques et architecturaux à appliquer. Il énonce que les bâtiments maintenus ne peuvent faire l'objet que de travaux d'entretien ou de transformations nécessaires à une adaptation des locaux et à une amélioration du confort. Il précise que la ferme Menut-Pellet est destinée à des équipements publics, et que des constructions nouvelles sont possibles dans ce but à côté de la ferme.

Les surfaces de terrain non bâties et les jardins privatifs doivent rester libres de constructions et d'installations diverses, à l'exception des cabanes de jardin ou remises. De plus, la végétation est à maintenir comme élément structurant, et comme composant de la valeur d'ensemble des Cités-Jardins.

La possibilité ou non du stationnement des véhicules sur fonds privés, et le maintien des chemins piétonniers figurant sur le plan sont aussi abordées.

Étapes de la procédure [20]

On est actuellement entre l'élaboration du projet et l'enquête publique, qui sera ouverte d'ici quelques semaines. Tous les propriétaires recevront un courrier, et pourront transmettre dans les 30 jours leurs remarques et interpellations.

Le Plan de site sera publié dans la FAO, et disponible sur internet.

Les communes de Genève et de Vernier donneront alors leur préavis. Viendra ensuite la phase de procédure d'opposition, puis celle de l'adoption par le Conseil d'État.

5. Questions/Réponses

Prenant tout d'abord la parole, M. Rémy Pagani déclare qu'il soutient le projet de plan de site, qui permet en effet de conserver la mémoire de notre ville. Il rappelle la procédure démocratique prévue : le projet sera déposé au Conseil municipal qui en débattrà. S'il n'est pas accepté, il y aura possibilité de référendum. Par ailleurs, il précise que dans ce périmètre, la Ville n'est propriétaire que de la ferme Menut-Pellet.

Q : Avec le plan de site, qu'en est-il des droits à bâtir pour les propriétaires privés ?

R : Le Plan de site fixant les bâtiments à maintenir et protégeant les jardins, la densité actuelle ne peut changer, il n'y a donc pas d'augmentation possible des droits à bâtir. La densification qui était possible en zone de développement 3 n'est plus possible avec le passage en Plan de site. Et dans le PDQ, la densification alentour a été pensée avec le maintien de la zone en plan de site, comme zone de respiration.

Q : Le manque de densification dans la zone en plan de site est-il reporté à l'extérieur, ou pas ?

R : Comme aux Eidguenots, il y a un compromis entre ce qui est densifié et maintenu. Il n'y a pas de report de droits à bâtir sur les parcelles qu'on densifie.

Q : Quelles sont les temporalités possibles, si tout se passe bien, ou pas ?

R : C'est très variable. Au plus rapide : il y a 30 jours enquête publique + 60 jours pour les préavis des communes + un délai de min. 30 jours pour les éventuelles oppositions, + il faut ajouter les délais de transition entre ces différentes phases. Dans le meilleur des cas, l'adoption pourrait se faire début 2017. Autrement, s'il y a de nombreuses observations à traiter, des modifications à apporter au plan de site, cela rallonge le processus, on peut même repartir sur une enquête publique. Et s'il y a des oppositions, cela peut prendre beaucoup de temps, voir ne jamais aboutir. Mais comme il y a eu un compromis entre densification et préservation, le plan de site repose sur de bonnes bases.

Q : Peut-il y avoir des oppositions de compagnies immobilières ?

R : Seules les personnes directement concernées ont la qualité pour réagir ou pour faire opposition.

Q : Peut-on vendre des bâtiments ?

R : Oui, le processus ne bloque pas les transactions immobilières. Mais tout acheteur doit savoir qu'il sera soumis au plan de site quand il sera adopté.

Q : Quelles sont les réactions des propriétaires présents ?

R : Deux personnes expriment explicitement leur soutien. Aucune opposition n'est formulée.

Q : Est-ce que ça vaut la peine de faire des rénovations ?

R : Le plan de site protège les bâtiments. Il donne donc une grande sécurité aux propriétaires. Les maisons pourront rester là pour toujours. On ne pourra pas les agrandir. Par contre on peut entretenir les maisons, rénover chauffage, fenêtres, etc. On voit avec l'exemple de la ferme qu'on peut rénover dans le cadre d'un plan de site.

Q : Si c'est accepté, c'est pour combien de temps ?

R : Le plan de site est là tant qu'on ne propose pas son abrogation. Et il faut alors la même procédure que pour son instauration. 20 ans est certainement un minimum. On peut mentionner le plan de site de la rade, en vigueur depuis 1978, malgré les pressions immobilières.

Q : Vu la forte densification aux alentours, est-ce qu'une partie des espaces verts de la Cité-Jardin pourrait être accessible au public ?

R : Cela ne dépend pas vraiment du plan de site mais des propriétaires, tant qu'on conserve le caractère des surfaces. Le plan de site ne l'exclut pas, puisque la Cité-Jardin prévoit l'utilisation de jardins.

R : Ernest Greiner, président de la Fondation HBM Émile-Dupont, souligne que la FED réfléchit à l'avenir de ses villas et des jardins. Mais vu la répartition des propriétaires, cela serait extrêmement difficile, à part éventuellement au bout d'Henri-Bordier. Et il y a d'autres surfaces plus accessibles alentours.

Information

Giovanna Ronconi annonce la présentation et l'exposition concernant le grand projet Châtelaine, samedi 2 juillet au parc des Franchises, avec de nombreuses animations et une partie officielle à 14h.

6. Verrée