

## **Transformation du quartier de la Concorde : Bilan intermédiaire et débat**

---

### **Intervenant·e·s :**

- M. **Antonio Hodgers**, conseiller d'État en charge du Département du territoire
- Mme **Frédérique Perler**, conseillère administrative de la Ville de Genève, responsable du Département de l'aménagement, des constructions et de la mobilité
- M. **Mathias Buschbeck**, conseiller administratif de la Ville de Vernier, responsable de l'aménagement du territoire (Urbanisme, Affaires domaniales et Mobilité, Développement durable)

Avec leurs collaborateurs et collaboratrices concerné·e·s

### **Autres personnes invitées :**

- Représentant·e·s des maîtres d'ouvrage impliqués dans le PDQ Concorde
- Personnes ayant participé à l'élaboration du PDQ

**Participation :** Le public de cette soirée a rassemblé quelques 70 personnes .

**Organisation et animation :** Marina Janssens, Geneviève Herold Sifuentes et Nicolas Künzler

## **1. Accueil**

Marina Janssens souhaite la bienvenue et remercie le public et les intervenant·e·s de la soirée, dont les objectifs sont les suivants :

- En repartant des objectifs inscrits dans le Plan directeur de quartier (PDQ) Concorde, faire une évaluation commune de sa mise en œuvre : défis rencontrés, obstacles et opportunités, résultats obtenus, étapes restant à réaliser
- A partir de l'expérience des uns et des autres, mettre en lumière les divers enjeux que représente le fait de construire la ville en ville, puisque par rapport à d'autres projets d'écoquartier ou de nouveaux ensembles de logements, la densification de la Concorde présente la particularité de se faire dans un espace déjà construit et habité.
  - N.B. : Une soirée forum sur les questions de mobilité aura lieu ultérieurement, au cours de l'hiver, afin de discuter des diverses questions concrètes qui sont encore à régler.

Marina Janssens note que cette soirée est probablement la 20<sup>e</sup> soirée publique liée aux transformations du quartier de la Concorde.

### **Déroulement de la soirée**

Après un rappel du PDQ Concorde, les habitant·e·s travaillent en groupes thématiques pour faire l'évaluation des transformations du quartier (défis rencontrés, obstacles et opportunités, résultats obtenus, étapes restant à réaliser) selon trois thèmes :

1. bâtiments construits,
2. nature,
3. vivre ensemble.

Les maîtres d'ouvrages et professionnels forment un autre groupe de discussion. Les magistrats et leurs collaborateurs·trices forment également un groupe de discussion. Tous les groupes ont la consigne de présenter en plénière, après 45 minutes de discussion, les 3 points les plus importants

de leurs discussions. Mais pour ne rien perdre des réflexions des groupes, le compte-rendu de la soirée reprend tous les points discutés.

## 2. Rappel du PDQ Concorde

Geneviève Herold rappelle l'histoire et les enjeux du Plan directeur de quartier (PDQ) Concorde :

- En 2008 les autorités ont commencé à envisager de construire plus de logements dans le quartier. Des habitants d'alors se sont mobilisés et ont sollicité le Forum démocratie participative pour faire prendre en compte leurs souhaits pour le futur quartier.
- Entre 2008 et 2009, par une série de rencontres participatives, ces souhaits ont pu être élaborés collectivement et transmis aux services d'urbanisme chargés de préparer le plan pour la transformation du quartier : un écoquartier qui reste agréable à vivre, beau, paisible, et où tous trouvent leur place (familles, jeunes, aînés, mais aussi la nature).
- En 2013, ce Plan directeur de quartier a été adopté par les Conseils municipaux de Vernier et Genève, et approuvé par le Conseil d'État. Sa mise en œuvre a démarré dès 2013, pour durer 10 à 15 ans. Il engage les autorités qui l'ont approuvé : elles ne peuvent pas décider de ne pas le mettre en œuvre.
- En plus de ces 3 collectivités publiques (le Canton et les villes de Vernier et de Genève), les acteurs impliqués dans la transformation du quartier incluent 3 fondations, 3 sociétés privées et 3 coopératives. Autant d'acteurs qui doivent se mettre en discussion, avec les habitants, pour trouver les meilleures solutions aux divers problèmes encore à régler pour réaliser complètement le PDQ Concorde. Pour y parvenir, il est essentiel que tous ces acteurs tiennent leurs engagements.
- Le PDQ Concorde lui-même est constitué d'un plan de synthèse et d'un document détaillant les principes directeurs, les objectifs et les projets. Sur ces bases, le Forum a préparé des résumés avec les éléments du PDQ concernant chacun des thèmes à évaluer lors des discussions en groupes.

## 3. Mise en commun des discussions des groupes d'habitant·e-s

### Bâtiments construits

#### Éléments du PDQ Concorde

- Construire plus de logements de qualité dans le quartier en respectant son histoire
- Donner au quartier un rôle de centralité associée à la future halte RER
- Parkings collectifs centralisés en périphérie du quartier
- Mettre en place un concept énergétique à l'échelle du quartier

#### Constats positifs

- ✓ L'histoire du quartier est préservée et mise en valeur.
- ✓ Le réseau de chauffage à distance avec la géothermie est installé. Les labels de bâtiments à faibles besoins énergétiques se sont « démocratisés ».
- ✓ Les immeubles construits ou à construire sont en général de beaux projets architecturaux.

#### Constats négatifs

- x Le PDQ Concorde était à l'avant-garde en 2008-2013, mais n'est-il pas dépassé

maintenant ? Par exemple sur l'énergie solaire, les pompes à chaleur, les matériaux, la végétation, la lumière,...

- x Il y a une interdiction de poser des panneaux solaires sur le périmètre historique (plan de site Cités-jardins d'Aire, Villa Concorde, ferme Menut-Pellet).
- x La densité prévue le long de l'avenue de l'Ain suscite des craintes, notamment avec le projet de centre culturel au secteur A et avec des immeubles trop élevés au secteur T – le sentiment est que des immeubles en R+8, c'est trop haut.

#### Questions

- ❗ Le règlement des écoles impose que les préaux soient bétonnés : mais pourquoi faut-il tout bétonner ?

#### Défis à venir

- 👉 Permettre l'installation de petits commerces plutôt que de grandes surfaces, y compris des magasins de 2<sup>e</sup> main, ainsi que des terrasses et bistros, des arcades qui soient des lieux de rencontres – la question se pose de loyers bon marché pour les surfaces d'activités.
- 👉 Aller plus loin que la végétalisation des toits des bâtiments, et végétaliser aussi les façades.
- 👉 Actuellement il y a trop peu de parking visiteurs, ou même pas du tout selon les secteurs, ce qui conduit à du parking sauvage ; la thématique des parkings payants et celle de l'accès pour les personnes à mobilité réduite sont d'autres questions liées à la construction de parkings.
- 👉 La halte RER et la question de la couverture des voies CFF restent en suspens actuellement.
- 👉 Attention à ne pas se concentrer seulement sur le triangle de la Concorde, entouré des deux avenues et des voies de train, mais aussi penser aux frontières et aux liens avec les quartiers environnants.

#### Nature

##### Éléments du PDQ Concorde

- Créer un réseau d'espaces verts continus qui structure le quartier
- Relier le réseau d'espaces verts de la Concorde aux quartiers environnants
- Préserver et développer le patrimoine naturel du quartier
- Eaux de pluie

#### Constats positifs

- ✓ Le projet d'architecture du secteur T semble bien protéger les grands arbres du secteur, mieux que pour d'autres secteurs déjà transformés.
- ✓ Il existe dans le quartier des parcelles et des bacs de jardinage collectifs (bacs sur la rue Camille-Martin, jardin pédagogique de l'école des Ouches), où on peut faire pousser, par exemple, des plantes aromatiques.
- ✓ A la rue Jean-Simonet, il y a un exemple de récupération des eaux de pluie des bâtiments pour les potagers en vue de l'adaptation au changement climatique.
- ✓ Concernant la pollution lumineuse (qui dérange la faune et les arbres), il y a un exemple qui fonctionne très bien au chemin de l'Essor, où l'éclairage public est mieux orienté et baisse d'intensité quand personne ne passe.

#### Constats négatifs

- x Beaucoup d'arbres abattus pour faire place aux bâtiments (secteur F, rue Jean-Simonet),

endommagés par les transformations (un grand érable à la rue Jean-Simonet, pas assez bien protégés lors des travaux des SIG) ou dont la préservation reste à assurer (peupliers du secteur A).

- x Beaucoup trop de déchets jetés dans les bacs de culture collectifs (rue Camille-Martin).
- x Concernant la pollution lumineuse, l'éclairage privé est souvent allumé trop tôt.

#### Questions

- ❓ Possibilité d'installer l'infrastructure pour de l'arrosage participatif des parcelles et bacs collectifs (accès à des points d'eau) ? Et optimiser les réglages des arrosages automatiques ?

#### Défis à venir

- 👉 Plusieurs points concrets pour développer le patrimoine naturel
  - Étendre la verdure sur l'avenue Henri-Golay entre la tour et le préau des Ouches.
  - Dégripper les tronçons Camille-Martin et avenue de la Concorde une fois fermés à la circulation et planter en laissant une voie pour les 2 roues.
  - Régénérer les arbres existants, notamment le long du cimetière (rue Camille-Martin) et faire remplacer les arbres endommagés par les travaux aux frais des maîtres d'ouvrage responsables des travaux.
  - Assurer l'entretien et la gestion des espaces verts et de l'arborisation.
  - Ne pas négliger les aménagements extérieurs et la végétalisation une fois les bâtiments terminés (y compris le jardin autour de la ferme Menut-Pellet).
- 👉 Améliorer la récupération et la gestion des eaux de pluie dans les nouveaux aménagements en lien avec les plantations.
- 👉 Suivant l'exemple au chemin de l'Essor, baisser l'intensité et mieux orienter l'éclairage extérieur ; l'éteindre la nuit (1h-5h).

#### Vivre ensemble

##### Éléments du PDQ Concorde

- Mixité des activités et des logements
- Créer des équipements publics et des espaces ouverts différenciés
- Améliorer l'ambiance sonore à l'intérieur du quartier

#### Constats positifs

- ✓ De nouveaux commerces ouvrent dans les arcades, avec eux une consommation locale naissante ! Il faut prendre des bonnes habitudes et se rendre dans ces magasins.

#### Constats négatifs

- x La grande lenteur des étapes de construction et de transformation (retards, coordination des chantiers,...) met en danger le maintien et le renforcement de la cohésion sociale et du vivre ensemble dans le quartier.
- x La densification est perçue comme problématique et exagérée, d'autant plus avec les projets de densification dans les quartiers environnants (Michée-Chauderon, Actaris/Libellules).
- x le PDQ Concorde est muet sur la planification des prolongements collectifs de l'habitat : espaces pour les jeunes, équipement collectifs, Maison de quartier (obtenue grâce à la ténacité des habitants).

## Questions

- ❓ Qu'en est-il des équipements scolaires, qui vont à coup sûr être insuffisants ? Des projections ont-elles été fournies par les services de statistique ?

## Défis à venir

- 👉 La place des jeunes est oubliée dans le PDQ : il manque d'espaces publics libres où les jeunes peuvent faire du bruit sans causer des nuisances sonores pour le voisinage (comme actuellement à l'école des Ouches). La future Maison de quartier aura un rôle à jouer, mais ne pourra pas répondre à toutes les demandes.
- 👉 La mixité des logements est bonne mais la cohésion intergénérationnelle manque : il faut des espaces publics libres, comme une place de village, en tant que lieux pour créer des événements qui favoriseraient les rencontres et lieraient toutes les générations (p.ex. marché, accueil des nouveaux habitants)

La préoccupation qui ressort de ces discussions est le pari difficile de la densification.

## 4. Mise en commun des discussions des maîtres d'ouvrage et autres professionnels

Ce groupe a rassemblé des représentants des maîtres d'ouvrage et des représentants des services sociaux des communes concernées.

### Constats positifs

- ✓ Le PDQ Concorde est un bon PDQ et un outil de travail qui a permis à chaque maître d'ouvrage de réaliser ce qu'il souhaitait.
- ✓ Les maîtres d'ouvrage ont salué la coordination qui s'est installée dès le départ entre eux, avec deux lieux de rencontre : les réunions avec les services concernés, pour la coordination des chantiers ; et la plateforme d'échange avec le Forum, donc avec les habitants et les représentants d'associations du quartier. Au delà de la réalisation de leurs projets, les MO souhaiteraient poursuivre ces rencontres entre eux, peut-être sous une forme différente.
- ✓ Les concours d'architecture selon la norme SIA valant PLQ, ont été très appréciés car ils ont offert de la variété et permis pour chaque secteur le choix du meilleur projet architectural.
- ✓ Les maîtres d'ouvrage ont aussi apprécié le soutien social et la solidarité entre eux pour accompagner et reloger les nombreux locataires des immeubles à démolir.
- ✓ L'importance d'avoir le retour du quartier : les échanges très appréciés avec les habitant-e-s, durant la vingtaine de soirées publiques et autres séances, qui ont permis d'alimenter la réflexion des maîtres d'ouvrage pour améliorer leurs projets.

### Constats négatifs

- x Les concours d'architecture SIA valant PLQ, très appréciés pour la variété et la qualité des projets, représentent une dérogation à la règle du PLQ et sont difficiles à mettre en œuvre, buttant souvent sur des blocages.
- x Les acteurs privés réalisent leurs projets et leurs chantiers, mais les acteurs publics tardent à mettre les leurs en route. Il y a un manque de coordination au niveau de l'État, qui occasionne des décalages entre le privé et le public et rend la planification compliquée.
- x Les planifications des réseaux structurants (en sous-sol comme l'énergie, en surface comme la voirie, ainsi que les liens physiques avec les quartiers voisins) n'ont pas été anticipées. Cela occasionne des décalages, qui eux aussi rendent difficile la planification des chantiers.
- x Les écopoints n'ont pas été planifiés, il faut trouver des solutions après coup : le sujet est d'autant plus complexe dans un périmètre à cheval sur deux communes.

- x Sur le volet social, l'antenne sociale de proximité de la Ville de Genève est peu investie, par manque de ressources. Elle est plus présente dans les quartiers voisins.
- x La Maison de quartier, qui finalement voit le jour, a été demandée par l'association des habitants du quartier il y a plus de 15 ans.

### *Défis à venir*

- ☞ Le choix a été fait de concentrer la plupart des surfaces d'activités vers le parking mutualisé au secteur L, alors que les autres secteurs ont très peu de surfaces d'activités. L'avenir dira comment cela va fonctionner.
- ☞ Le futur centre culturel à la pointe nord du quartier a notamment pour défi de rester en connexion avec les besoins locaux en matière culturelle (bibliothèque, locaux associatifs, lieux de création), tout en permettant au quartier de ne pas rester replié sur lui-même mais d'être animé par des activités culturelles et mis en lien avec d'autres quartiers.
- ☞ Les maîtres d'ouvrage sont conscients du besoin de faire une place aux jeunes, mais n'ont pas beaucoup d'expérience dans cette problématique. Mais certains maîtres d'ouvrage ont mis en place, avec la Maison de quartier et l'association des habitants, une démarche d'accompagnement des jeunes. Le but est que ceux-ci trouvent leur place, en termes d'espaces et d'activités, en leur donnant la possibilité de formuler leurs propres projets pour essayer de les aider ensuite à les réaliser, si les demandes ne sont pas trop extravagantes.
- ☞ Les maîtres d'ouvrage ressentent un manque de soutien dans la coordination de l'État pour que tous les projets du PDQ se réalisent correctement. Tout en reconnaissant que les instances concernées sont nombreuses et les problématiques compliquées, ils lancent un appel aux magistrats pour accroître la coordination au niveau de l'État.

## **5. Mise en commun des discussions des magistrats**

Marina Janssens donne la parole aux magistrats, pour partager leur propre évaluation mais aussi, au besoin, revenir sur des commentaires faits par les autres groupes.

Rendant compte des discussions du groupe, **Mathias Buschbeck** dit que les magistrats sont à disposition pour répondre aux interrogations posées par les différents groupes et qu'ils ont bien écouté et entendu ce que l'assemblée avait à dire sur le quartier et le plan directeur. L'exercice de cette soirée a aussi été intéressant pour les magistrats. Ceux-ci se sont dit qu'ils n'ont pas eu, jusqu'ici, d'occasion de discuter ensemble de la réalisation du PDQ Concorde en tant que tel, même s'ils se retrouvent dans d'autres instances sur la voie verte ou le BHNS. Il y a donc peut-être quelque chose à creuser pour améliorer la réalisation de ce plan directeur, qui la particularité d'impliquer deux communes plus l'État, et mériterait donc plus de coordination pour pouvoir être plus efficaces.

Dans leur évaluation des objectifs remplis ou non, les magistrats soulignent tout d'abord la question des constructions, avec les intentions du plan directeur réalisées ou en cours de réalisation – quelques immeubles n'ont pas d'horizon de réalisation mais ça dépend des propriétaires en place aujourd'hui. Comme cela a été soulevé, il y a chaque fois eu des concours qui ont permis de tenir compte des volontés des acteurs, notamment de celle des habitants. Le bilan est positif de ce côté, avec une densité qui était souhaitée pour avoir une ville des courtes distances.

Ensuite, sur l'objectif de la mixité, le bilan des magistrats est aussi plutôt positif : même si les immeubles déjà réalisés sont surtout du logement social construit par la Fondation Émile Dupont, on a réussi à développer d'autres typologies de logement, avec des coopératives ou de la propriété par étage, dans les immeubles en construction ou en projet. Du côté de la mixité fonctionnelle, les perspectives sont encourageantes. S'il y a encore aujourd'hui peu d'activités de commerce, de loisirs ou de culture, les projets au secteur L et au secteur A permettront d'obtenir aussi cette mixité fonctionnelle.

Le troisième point est la question de l'aménagement, dont il est difficile de parler sans parler aussi de mobilité. C'est aujourd'hui, en effet, le point le moins avancé, parce que d'abord on construit les immeubles puis on refait les routes, et non pas le contraire. Par ailleurs, l'aménagement est aussi tributaire du changement de mobilité avec l'ouverture ou la fermeture de certaines rues, et les réaménagements routiers. Tout ceci doit se faire de manière synchronisée entre les différents acteurs, et ces projets relevant du schéma de mobilité doivent se réaliser les uns après les autres pour qu'on puisse ensuite réaménager et revégétaliser ces secteurs.

La réalisation de la halte ferroviaire de Châtelaine est quasiment acquise, car le Conseil d'État a réussi à convaincre les CFF de réaliser cette halte dans le cadre des travaux de la gare Cornavin, donc à l'horizon 2032 (ce qui semble loin, mais est en fait très proche dans la planification ferroviaire). Quant à la voie verte, elle est aussi en train de se réaliser par tronçons, celui concernant la Concorde est prévu pour 2024-2025. Enfin, la stratégie bruit du Canton implique de penser au réaménagement des routes, ce qui va aussi permettre de créer des perméabilités et des passages avec les autres quartier.

Finalement, les magistrats ont aussi reconnu le besoin de requestionner le PDQ Concorde, qui était très novateur il y a 10 ans, mais dont certains éléments devraient aujourd'hui être poussés un peu plus loin, notamment au regard du plan climat cantonal, qui demande de réduire la circulation automobile (plutôt que de la stabiliser ou de l'augmenter un peu) et de végétaliser davantage. Ces éléments doivent être réinterrogés dans le PDQ Concorde, où ils ne sont pas assez en vigueur, pour voir ce qui pourrait encore être fait dans ces deux directions.

**Frédérique Perler** ajoute à cela son souhait particulier de donner plus d'importance à la biodiversité. Elle essaye, sur d'autres périmètres en densification, de faire en sorte que l'arborisation et la biodiversité soient déjà là quand les nouveaux habitants arrivent, bien que ça ne soit pas simple d'y parvenir. Ainsi, les habitants n'ont pas à attendre des années pour qu'il y ait des aménagements extérieurs terminés. Concernant les différentes générations dans le quartier, elle mentionne le besoin pour des équipements et des services pour les aînés, comme un relais de l'IMAD, et, outre les terrasses et les petits commerçants, des services de santé comme un groupe médical ou un cabinet dentaire.

**Antonio Hodgers** remarque que les discussions et conclusions de cette soirée traitent vraiment du réel et des enjeux contemporains. Il salue la belle dynamique citoyenne et associative du quartier et du Forum, assez unique dans le canton. Est-ce que le PDQ est toujours d'avant-garde, c'est une question centrale à son avis. Dans l'aménagement du territoire, le temps de la planification et celui de la réalisation des projets sont souvent très séparés, de sorte que les projets paraissent souvent obsolètes quand ils sont concrétisés. Mais l'État est le garant des lois et doit les faire appliquer, à travers ses outils et mécanismes d'aménagement (PDQ, PLQ, autorisations de construire,...), ce qui demande du temps. Mais nous sommes toujours liés par le droit et les lois.

Il y a donc d'importants enjeux pour les outils d'aménagement avec l'énorme prise de conscience actuelle sur la transition écologique et l'environnement. Un de ces enjeux, qui pour Antonio Hodgers est un enjeu démocratique et complexe, est d'arriver à planifier maintenant en se sortant du contexte social et politique actuel et en se demandant où en sera le monde, où en sera Genève dans 30 ou 50 ans, même si ça ne correspond pas tout-à-fait à notre style de vie aujourd'hui. Il faut s'imaginer qu'on construit aujourd'hui sur les normes de demain. Sinon, les plans que nous faisons maintenant paraîtront aussi dépassés dans 20 ans, comme ce PDQ élaboré il y a 15 ans et qu'on peut critiquer aujourd'hui. Cet enjeu de l'anticipation nous engage tous à sortir de notre zone de confort.

## 6. Discussion et conclusion

Marina Janssens demande que les participant-e-s déjà présent-e-s lors des premières discussions en 2008 lèvent la main : elle salue le nombre et remercie Michèle Künzler, présente dans l'assemblée, d'avoir initié le processus alors. Elle remarque que cette question de savoir si le PDQ est dépassé par ce qui est en train de nous arriver, est intéressante tant pour les personnes là depuis le début que pour celles qui ont rejoint ensuite.

Annonçant ensuite, sous les applaudissements, que le lendemain, Mme Frédérique Perler va remettre à l'Association des habitants du quartier les clés de la ferme Menut-Pellet, Marina Janssens espère que ce lieu va participer de la place des jeunes dans le quartier, à laquelle l'association des habitants va continuer à travailler, avec tous les acteurs du quartier.

Une habitante rappelle que le constat du manque de lieux pour les jeunes date déjà de 2008. Mais c'est très difficile de mobiliser les jeunes pour qu'ils s'intègrent au processus de participation sur les transformations du quartier, car ces soirées ne sont pas un format qui leur convient. En plus, les générations de jeunes passent en 5-6 ans. Et les quelques adultes qui ont apporté des idées concernant les jeunes n'ont pas toujours été écoutés. Elle espère que la ferme Menut-Pellet pourra ouvrir aux jeunes la porte d'une participation réelle dans laquelle ils puissent s'engager pour le futur du quartier.

Marina Janssens rappelle la collaboration de plusieurs propriétaires du quartier avec l'association des habitants et sa Maison de quartier, pour associer les jeunes dans le repérage et l'aménagement de lieux où ils puissent se réunir sans que ça pose problème aux habitants. Ces efforts sont en cours et vont se poursuivre. Elle clôt ensuite la soirée en invitant à la verrée et aux échanges informels.