

Date de dépôt : 29 juillet 2008

Rapport

de la Commission d'aménagement du canton chargée d'étudier la proposition de motion de M^{mes} Michèle Künzler, Mathilde Captyn et Anne Mahrer : Un Eco-quartier à la Concorde: favorisons une expérience innovatrice de logements à haute qualité environnementale intégrant un processus participatif de quartier

Rapport de M^{me} Françoise Schenk-Gottret

Mesdames et
Messieurs les député-e-s,

La proposition de motion mentionnée ci-dessus a été étudiée en Commission d'aménagement du canton lors des séances du 5 décembre 2007, des 9 et 16 janvier 2008. Cela sous la présidence de M. Alain Etienne, en présence de M. Mark Muller, conseiller d'Etat en charge du DCTI, de M^{me} Bojana Vasiljevic Menoud, directrice de l'aménagement du territoire DT, de M. Jean-Charles Pauli, secrétaire adjoint, unité juridique de l'aménagement du territoire, de M. Xavier de Rivaz, chef de projet au domaine de l'aménagement du territoire, de Mme Sabine Nemeč-Piguet, cheffe du service des monuments et sites; les procès-verbaux ont été tenus par M. Cédric Chatelanat avec la plus grande compétence. Que toutes et tous soient remerciés ici de l'aide apportée à nos travaux.

Présentation de la proposition par M^{me} Michèle Künzler

Dans le quartier de la Concorde, la réflexion devra s'articuler autour de plusieurs axes. Le premier sera de préserver l'héritage urbain de la cité-jardin et de le valoriser; le second sera de prendre garde à l'environnement et au bruit; le troisième sera d'améliorer l'activité du quartier en y favorisant la création de commerces, d'emplois et d'activités culturelles; enfin le quatrième constituera à instituer une véritable mixité sociale.

L'originalité du projet réside dans le fait qu'il s'agirait de réhabiliter un quartier déjà largement bâti et densifié. De nombreuses études ont été réalisées sur ce quartier ; il manque un pilotage, ce que souhaite introduire la motion afin de favoriser une meilleure coordination des réflexions.

La majorité du périmètre se trouve en mains publiques. Il y aurait un potentiel de 500 ou 600 nouveaux logements.

La motionnaire plaide enfin en faveur d'une station RER à Châtelaine plutôt qu'aux alentours du stade des Charmilles; cela permettrait une connexion directe avec le CEVA.

Audition de l'association des promoteurs constructeurs genevois

Un député a proposé l'audition de cette association; celle-ci a répondu par courrier à cette proposition ; elle ne souhaite pas être auditionnée et déclare : « ... bien que nous soyons très favorables, sur le principe, à une telle réalisation, nous ne disposons en l'état d'aucune expérience en la matière.» (cf. lettre en annexe).

Audition de M. Rochat, conseiller administratif de la commune de Vernier

M. Rochat relève que Vernier porte un grand intérêt à cette motion, ce pour plusieurs raisons. Il évoque tout d'abord la vétusté des bâtiments du quartier de la Concorde, une caractéristique négative qui serait avantageusement transformée par la vision novatrice et ambitieuse de la motion qui souhaite réaménager et rénover le quartier. Il soutient dans un deuxième temps l'idée du groupe de pilotage, une habitude à prendre lors de projets d'aménagement, selon lui. Il s'attarde enfin sur les caractéristiques du quartier en relevant qu'il loge une population à revenu modeste dans un environnement sonore bruyant, raison pour laquelle le Conseil administratif de Vernier a décidé de passer cette zone en degré de sensibilité II.

Il attire l'attention des commissaires sur le fait que la commune souhaite construire dans cette zone, notamment pour la Fondation des maisons communales. Il insiste sur la volonté de la commune de mener ces projets en concertation avec les autres acteurs, dont la Ville de Genève. Des questions comme la mobilité ou la définition des espaces communs devront, selon lui, être placés au centre du débat. Il souhaite par conséquent que la commune soit associée au groupe de pilotage proposé par la motion.

Il désire mentionner quelques points qui devront être éclaircis en ce qui concerne le groupe de pilotage : en effet la commune ne souhaite pas voir ses

compétences court-circuitées par le groupe. A son sens, le groupe aura essentiellement pour mission de donner l'impulsion nécessaire au projet et de faire le relais auprès des instances supérieures. Par ailleurs, il souhaite que le groupe soit porteur d'une vision d'aménagement urbanistique suffisamment large. Il signale enfin que la commune est favorable à une gestion exécutive non bureaucratique du groupe de pilotage qui aura pour tâche de mandater les personnes ayant les compétences pour mettre en œuvre l'éco-quartier proposé.

Il conclut son intervention en émettant le vœu que les instances cantonales portent un regard ambitieux sur ce quartier en le transformant de manière à favoriser à la fois le soutien de la population au projet, une mixité sociale et une vision écologique.

Audition de MM. Devaud et Perizzolo, pour la Fondation de droit public Emile-Dupont

M. Devaud indique que la fondation réserve un accueil très favorable à la motion, ce d'autant plus qu'elle émane de leur collègue Michèle Kunzler. Il estime que le projet rejoint l'une des aspirations fondamentales de la fondation, à savoir la recherche d'une relation socialement harmonieuse entre les habitants de ce quartier. Il note également que la motion répond aux ambitions économiques, écologiques et énergétiques de la fondation pour ses immeubles. En conclusion, il dit soutenir pleinement la motion mais relève que sa faisabilité dépendra pour beaucoup des fonds qui seront alloués par leur organe de tutelle, le DCTI.

M. Perizzolo estime, quant à lui, qu'il existe actuellement un double défi pour les fondations immobilières de droit public. Il s'agit premièrement de réussir à atteindre le chiffre de 15% de logements d'utilité publique grâce notamment aux 300 millions de francs votés par le Grand Conseil en mai 2007. Il indique deuxièmement que le DCTI a donné pour mission aux fondations d'étudier les possibilités de réduire les coûts de construction de 20%. Il note que le but explicite de cette action est de diminuer, voire de supprimer les subventions d'exploitation. Il informe les commissaires que les fondations ont synthétisé leurs réflexions sous la forme d'un rapport récemment envoyé au chef du département.

Audition de M. Knechtli, président de la Société coopérative d'habitation de Genève et de M. Chappuis, directeur

M. Knechtli déclare aux commissaires que la coopérative a récemment mené des opérations de rénovation pour des maisonnettes situées au chemin

de l'Essor. Un architecte a été mandaté en 2002 pour en faire une cité-jardin. Le nouveau projet présenté à travers la motion lui semble donc envisageable si toutefois la coopérative peut s'y appuyer financièrement en ce qui concerne son terrain. La coopérative est globalement favorable à la motion dans la mesure où cela ferait avancer le projet de rénovation, en attente depuis 2002.

M. Chappuis ajoute qu'un accord tacite a été trouvé concernant le plan de site pour cette zone. Il souhaiterait que la motion favorise une acceptation globale finale du plan de site, moyennant quelques retouches pour l'adapter au projet d'éco-quartier. Par ailleurs, il assure que la coopérative est favorable à une hausse de la mixité sociale et à la qualité globale du périmètre.

Audition de M^{mes} Anita Frei et Carine Bachmann, membres de l'Association Eco-quartiers Genève

M^{me} Frei insiste sur le fait que l'éco-quartier est la conjonction d'une haute qualité environnementale et d'une vie de quartier développée. Elle précise qu'il n'est pas nécessaire de partir chaque fois de zéro pour créer un éco-quartier. A l'instar de plusieurs quartiers en Europe, il est en effet possible de transformer un quartier existant. Elle passe en revue les possibilités de réhabilitation de quartiers souvent défavorisés par la création d'espaces publics et par la favorisation d'une vie de quartier impliquant une certaine mixité sociale.

Elle souhaite mettre en lumière trois domaines clés des éco-quartiers. Ainsi elle explique premièrement que la mobilité est la garantie d'une certaine qualité de vie. Cela passe par une diminution de la circulation et du stationnement des voitures dans un quartier, comme par exemple le quartier de Vauban à Fribourg-en-Brisgau. Selon elle, des transports publics de qualité, des systèmes de covoiturage ou encore la création de parkings extérieurs au quartier sont autant d'éléments à même de favoriser une transformation de la mobilité. Elle conclut ce premier point en insistant sur la nécessité de mettre en place un «concept de mobilité» qui offre un cadre avantageux aux personnes habitant le quartier.

Elle poursuit en mentionnant, dans un deuxième temps, l'importance de la création d'espaces publics de différentes tailles dans de tels quartiers. Ce type de démarche est très apprécié par les habitants qui s'approprient volontiers l'espace qui leur est proposé. L'entretien des espaces publics est assuré grâce à une démarche participative des habitants. Dans cette idée, elle conclut que la notion de participation est très importante pour les éco-quartiers ; il est

nécessaire que les gens s'identifient et soutiennent le quartier. Selon elle, ils doivent être aidés en cela par les autorités politiques, par des spécialistes et par les propriétaires.

Mme Bachmann ajoute que le processus d'éco-quartier lui semble lié à trois points importants. Le premier est la multiplicité des acteurs. Elle note à ce sujet qu'il est passablement difficile de planifier des objectifs communs, le but restant toutefois de réussir à associer les acteurs dans un processus participatif. Le deuxième point important, dans le cas de la restructuration d'un quartier déjà existant, est d'interagir avec les personnes qui y habitent déjà afin de les informer au mieux sur le processus et d'obtenir ainsi leur soutien au projet. Enfin elle plaide en faveur d'un engagement à long terme en faveur des éco-quartiers, tant elle reconnaît que c'est un processus lent qui peut prendre des années.

Elle souhaite mettre en avant les facteurs empiriques de réussite liés aux éco-quartiers déjà réalisés en Europe. Elle prône tout d'abord une volonté et un engagement politique fort, à l'exemple de la Ville de Malmö qui a associé un programme environnemental ambitieux et une planification urbaine dans le cadre de sa candidature aux Jeux olympiques. Elle insiste sur la nécessité de partager des objectifs clairs et de monter un plan financier impliquant tous les partenaires. Elle indique ensuite qu'un autre facteur de réussite a été la participation et l'information de tous les partenaires, y compris les habitants du quartier restructuré. Enfin le dernier facteur se résume à l'importance d'avoir une plate-forme neutre qui organise la planification et la mise en œuvre participative du projet d'éco-quartier. Elle conclut que ces éléments sont nécessaires pour aider à gérer la complexité liée au grand nombre d'acteurs impliqués dans un projet d'éco-quartier et pour accélérer sa mise en œuvre.

Elle finit en ajoutant que l'éco-quartier est une aventure ambitieuse. Leur association est heureuse de sentir un intérêt politique à Genève pour cette question. Elle indique que, à titre d'information, l'association a contacté la Confédération et qu'il leur a été confirmé que celle-ci serait grandement intéressée par un modèle exemplaire d'éco-quartier en domaine bâti. Un financement fédéral lui semble par conséquent tout à fait envisageable.

Audition de M. Mark Muller, conseiller d'Etat en charge du Département des constructions et des technologies de l'information, et de M^{me} Sabine Nemec-Piguet, cheffe du service des monuments et sites

M. Muller expose de manière générale son point de vue concernant les éco-quartiers. Constatant que cette question revient lors de chaque nouvelle

construction à Genève, il souhaite rappeler aux commissaires que les éco-quartiers sont de nature à freiner les projets. Il démontre ensuite que Genève n'a pas d'expérience en matière d'éco-quartiers et ne peut de toute façon pas s'appuyer sur des théories vérifiées dans ce domaine. Il explique toutefois, à titre d'exemple, qu'une collaboration entre le WWF et l'association des promoteurs-constructeurs, favorisée par le Conseil d'Etat, va déboucher sur une étude approfondie sur la possibilité d'avoir un éco-quartier à Genève.

Le Conseil d'Etat ne souhaite pas se lancer dans de nombreux projets d'éco-quartiers en même temps. Il assure néanmoins que les projets actuels sont de haute qualité environnementale car ils respectent des critères très stricts comme, par exemple, ceux de Minergie.

Il indique que, au quartier de la Concorde, l'étude d'un projet de densification, soutenu par un groupe de pilotage, est actuellement en cours et que tous les critères environnementaux sont pris en compte. L'objectif est selon lui d'augmenter la qualité de vie. Il précise ensuite qu'en fonction de l'avancement du projet, il serait possible de déterminer l'endroit idéal pour un projet pilote d'éco-quartier. En effet il lui semble prématuré de décider que le quartier de la Concorde est le plus adapté pour un projet pilote de ce type.

Enfin M. Muller indique qu'il est tout à fait envisageable de transmettre aux commissaires les documents relatifs au projet du WWF. Il précise par ailleurs que le Conseil d'Etat n'a pas peur de réaliser un projet pilote mais qu'il souhaite simplement le faire au meilleur endroit possible. Or il lui semble prématuré de déterminer le quartier de la Concorde comme idéal pour cela. Le but, selon le Conseil d'Etat, est d'identifier le site qui favorisera au mieux la réussite d'un éco-quartier à Genève.

M^{me} Nemeč-Piguet note que le processus de démolition-reconstruction implique un renouvellement de la population du quartier de la Concorde. Une étape d'information et de consultation des habitants est nécessaire et ce sera au groupe de pilotage de la mettre en place, d'entente avec les différents partenaires dans le quartier.

Amendements au texte de la proposition de motion et votes

De nombreux points de vue et plusieurs discussions ont animé les séances. Les sujets ont porté notamment sur la maîtrise dispersée du parcellaire dans le quartier de la Concorde, le coût des éco-quartiers, leur implantation à Artamis et aux Vergers à Meyrin, l'éventuel financement de la Confédération, les coûts de la construction, l'augmentation des loyers, la LDTR, les parts de logements en PPE.

La motionnaire soutient qu'il est nécessaire d'agir dans ce quartier précisément à la faveur du processus de démolition-reconstruction. Elle estime donc qu'il faut mettre la priorité sur la création d'un groupe de pilotage pour la Concorde afin de réhabiliter ce quartier de manière coopérative et en respectant les critères environnementaux. Enfin elle se dit prête à ôter le mot « éco-quartier » si cela peut permettre la création d'un projet ambitieux de réhabilitation pour ce quartier. Elle souhaite que le Conseil d'Etat intègre l'état d'avancement du projet dans sa réponse à la motion.

La commission décide d'apporter des modifications au texte initial :

Titre

L'amendement suivant est proposé : « Quartier de la Concorde : favorisons... ».

Il est voté à l'unanimité (3 L, 2 R, 2 PDC, 1 MCG, 1 UDC, 2 Ve, 2 S).

Les trois premières invites sont votées à l'unanimité (3 L, 2 R, 2 PDC, 1 MCG, 1 UDC, 2 Ve, 2 S).

Quatrième invite

Le projet suppose la venue d'environ 600 nouveaux habitants. L'opération de démolition entraîne le départ de nombreux habitants actuels. Il est indispensable que, dans sa nouvelle configuration, le futur quartier assure une mixité sociale. Aussi l'amendement suivant est proposé qui propose une quatrième invite : « A assurer la mixité sociale de ce quartier ».

Il est voté à l'unanimité (3 L, 2 R, 2 PDC, 1 MCG, 1 UDC, 2 Ve, 2 S).

Vote d'ensemble et conclusion

Le vote d'ensemble s'est fait avec la même unanimité. Aussi nous vous proposons, Mesdames et Messieurs les député-e-s, de voter de la même manière cette proposition de motion.

ANNEXES :

- *Lettre de l'Association des promoteurs constructeurs genevois*
- *Les 13 principes du développement durable à l'échelle de l'éco-quartier*

Proposition de motion (1783)

Quartier de la Concorde: favorisons une expérience innovatrice de logements à haute qualité environnementale intégrant un processus participatif de quartier

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève considérant :

- la nécessité de construire des logements à haute qualité environnementale pour diminuer drastiquement les dépenses énergétiques liées au logement ;
- le retard pris par Genève dans ce domaine ;
- la nécessité de construire des logements dans des périmètres bien desservis par les transports publics ;
- la possibilité de faire une expérience-pilote dans le quartier de la Concorde ;
- la volonté de la Fondation de droit public Emile Dupont de revaloriser ce périmètre dont elle est propriétaire pour l'essentiel ;
- l'implication de la fondation communale de logements de Vernier dans un PLQ important du périmètre ;
- la densification actuelle du quartier et les projets se développant sans aucune coordination entre eux,

invite le Conseil d'Etat

- à créer un groupe de pilotage pour coordonner le développement de ce quartier en impliquant tous les acteurs concernés ;
- à fixer des objectifs de haute qualité environnementale pour la réhabilitation de ce quartier ;
- à mettre sur pied un processus participatif.
- à assurer la mixité sociale de ce quartier.

12, rue de Chantepoulet
Case postale 2189
1211 Genève 1
Tél. 022 715 02 15
Fax 022 715 02 22
e-mail: apcg@chantepoulet.ch



association des
promoteurs
constructeurs
genevois

Par email roberta.piccoli@etat-ge.ch

GRAND CONSEIL
Commission d'Aménagement du Canton
Case postale 3970
1211 GENEVE 3

A l'attention de
Monsieur Alain Etienne Président

Genève, le 20 décembre 2007
012.1.1MB650-07

Concerne : M 1783 : Un Eco-quartier à la Concorde

Monsieur le Président,

Nous faisons suite à votre lettre du 18 courant dans le cadre de l'objet visé en marge qui a retenu notre meilleure attention.

Nous vous informons que ne pensons pas pouvoir vous être utile dans le cadre de l'étude de cette motion.

En effet, bien que nous soyons très favorables, sur le principe, à une telle réalisation, nous ne disposons en l'état d'aucune expérience en la matière.

En particulier, nous ne possédons aucune information quant aux coûts supplémentaires induits par les obligations devant être respectées en vue d'atteindre les objectifs spécifiques d'un tel projet tant dans le cadre de la construction que de l'exploitation de tels logements. Ces questions relatives aux coûts de construction et de gestion, ainsi que leur répartition entre propriétaires et locataires, nous paraissent toutefois essentielles.

En vous remerciant de nous avoir donné la possibilité de nous exprimer, nous vous prions de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de notre parfaite considération.

Le Secrétaire général :


Andreas FABJAN



LES 13 PRINCIPES DU DEVELOPPEMENT DURABLE A L'ECHELLE DE L'ECO QUARTIER

Stratégie & objectifs à l'échelle du quartier	Principes DD	A l'échelle du logement
		<i>Référentiel SméO</i>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Contenir l'étalement urbain ▪ Préserver la qualité des espaces naturels ▪ Préserver la biodiversité 	Préservation du sol & de la biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Economie du sol
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Privilégier les matériaux sains & écologiques ▪ Matériaux locaux, renouvelables & recyclables ▪ Concept constructif simple, fonctionnel & flexible 	Matériaux locaux & durables	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Concept constructif ▪ Choix des matériaux ▪ Entretien, transformation
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Concept énergétique sobre, efficace, renouvelable ▪ Architecture bioclimatique ▪ Limitation des pollutions à long terme 	Zéro Carbone & qualité de l'air	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gestion du chantier ▪ Utilisation du bâtiment
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mesures d'économie de la ressource en eau ▪ Maintient du cycle naturel de l'eau ▪ Récupération des eaux de pluie, bio épuration 	Eco gestion de l'eau	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gestion du chantier ▪ Utilisation du bâtiment
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gestion différenciée des déchets de chantier ▪ Réduction des déchets ménagers et valorisation 	Zéro déchet	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gestion du chantier ▪ Utilisation du bâtiment ▪ Démolition en fin de vie
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zéro voiture stationnée à l'intérieur du quartier ▪ Mobilité douce et accès aux transports en commun ▪ Partage de véhicules en location 	Transport durable	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Economie du sol
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mixité sociale, générationnelle et culturelle ▪ Assurer une diversité de l'offre de logements ▪ Réserver des lieux de rencontre et d'échange 	Solidarité, convivialité & participation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Concept constructif
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Améliorer la propreté, l'hygiène et la santé ▪ Garantir le confort des habitants ▪ Réduire les nuisances sonores 	Bien-être, santé & confort	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Choix des matériaux ▪ Utilisation du bâtiment
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Améliorer la sécurité et la gestion des risques (dans les logements et le quartier) 	Sécurité	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Utilisation du bâtiment
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver et valoriser le patrimoine culturel et bâti ▪ Stimuler une nouvelle culture de durabilité ▪ Formation (chantiers pédagogiques, etc.) 	Culture & héritage	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Assurer une mixité emploi - logement ▪ Réserver des espaces pour les habitants souhaitant travailler sur le site ▪ Prévoir des équipements publics ou privés 	Mixité fonctionnelle	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Développer les commerces responsables (commerce équitable, limitation des emballages) ▪ Prévoir des services de proximité ▪ Favoriser l'économie locale 	Economie locale & responsable	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Soutenir l'agriculture biologique et les coopératives locales ▪ Réserver des espaces pour des vergers ou potagers 	Aliments locaux & durables	

Références :

Guiding Principles of One Living Planet

Jalon 4 - Indicateurs de développement durable pour le Canton de Vaud

HQE'R - Démarche pour intégrer le DD dans les projets d'aménagements et de renouvellement urbain

SméO - Méthode Lausannoise - Comment appliquer le DD à l'échelle du logement