

« Densification au Devin-du-Village : Logements et parkings en plus »

11 mars 2010

20h-22h à la Maison de quartier de Saint-Jean
En présence d'environ 130 personnes

Invités :

- **Mark Muller**
Conseiller d'Etat, département des constructions et des technologies de l'information (DCTI)
- **Riccardo Boscardin, Jean-Michel Roten, Volker Trommsdorf**
UBS Fund Management | maître de l'ouvrage
- **José Benito**
Livit SA | gérance et gestion de l'immeuble
- **Martin-Paul et Tarramo Broennimann**
Architectes

Représentants des services publics :

- **Maurice Lovisa**
Service des monuments et sites DCTI
- **Pierre Chappuis**
Service d'urbanisme Ville de Genève

Animation:

- **Alain Dubois AD**
Forum Démocratie participative

Infoquartier

Edition mars 2010 à disposition sur le site internet à l'adresse suivante :
<http://www.forum1203.ch/Infos-quartier-mars-2010.html>

Informations « Densification au Devin-du-Village »

Olowine Rogg OR

Au début 2010, le DCTI a contacté le Forum 1203 en vue de présenter aux habitants de Saint-Jean l'avant-projet concernant une densification au Devin-du-Village dans un but de construire ensemble.

soirée forum

Mark Muller MM

MM salue les habitants de Saint-Jean et souligne que ce quartier est LE quartier de la participation citoyenne.

Il y a environ 1 an et demi le DCTI a été appelé à se prononcer sur une autorisation de construire aux numéros 8 et 10 de la rue du Devin-du-Village; comme plusieurs préavis défavorables avaient été donnés par différents services, MM, en tant que magistrat, a été sollicité pour effectuer un arbitrage.

Selon MM, plusieurs éléments particuliers sont à mettre en avant :

- L'actuel parking est en zone à bâtir.
- À ce jour le parking offre un espace public de piètre qualité, il serait aisé de faire mieux.
- Genève connaît toujours une pénurie de logement ; à titre indicatif, 4000 nouveaux habitants se sont installés à Genève en 2009.
- La conception actuelle de l'aménagement du territoire vise à densifier le centre ville, ce qui a pour corollaire de diminuer le trafic pendulaire.

À travers ce forum, MM souhaite faire avancer ce dossier en profitant des échanges avec les habitants de Saint-Jean et en poursuivant deux objectifs:

1. Construire plus de logements et si possible davantage de petits logements : la taille moyenne des ménages genevois est de deux personnes et un ménage sur deux est composé d'une personne seule.
2. Améliorer la qualité de vie du quartier en récoltant les propositions, souhaits et doléances des habitants.

Martin-Paul Broennimann, MPB

Cet immeuble fait partie d'un fond d'investissement de l'UBS. En 2005, les gestionnaires de ce fond ont attribué un mandat pour la réalisation d'une étude visant la densification de ses immeubles.

2007 : dépôt d'un avant projet pour l'immeuble des 8 et 10 Devin-du-Village

2008 : plusieurs préavis négatifs ont été rendus ce qui a permis de rencontrer les services d'urbanisme de la Ville de Genève et des monuments et sites du DCTI. Ces rencontres ont fait évoluer le projet vers ce qui sera présenté plus tard dans la soirée.

Cet immeuble a été construit en 1950 par les frères Honneger ; il présente un intérêt patrimonial car il a rendu possible un bond en avant dans la rationalisation de volumes en grande quantité.

Riccardo Boscardin RB

RB et ses collègues Messieurs Roten et Trommsdorf sont venus de Bâle en qualité de représentants du propriétaire ; ce dernier est un fond immobilier affilié à l'UBS qui s'occupe de la gestion des fonds des caisses de pensions.

Depuis 1950, il n'y a pas eu d'intervention majeure sur cet immeuble; aujourd'hui, il y a une possibilité de créer 40 appartements : 20 dans la surélévation du toit et 20 dans l'immeuble qui pourrait être construit au dessus du parking sous-terrain. Ces travaux coûteraient 40 mio de francs et permettraient de rénover l'immeuble.

soirée forum

José Bénito JB

La régie Livit est en charge de la gérance et gestion de cet immeuble de 192 appartements et du parking de 110 places en extérieur.

En 1991 des travaux ont été réalisés : poses de doubles vitrages dans les allées et les chambres, assainissement des salles de bains et changement de la chaudières.

Aujourd'hui, il faudrait poser des doubles vitrages dans les salons et rénover les cuisines.

Martin-Paul Bronnimann MPB et Tarramo Bronnimann TB

Les objectifs fixés par le maître d'ouvrage lors du début de l'étude de projet en 2006 étaient les suivants :

- Exploiter et entretenir l'immeuble dans un bon équilibre économique
- Utiliser les droits à bâtir de la zone de construction
- Procéder à une mise au standard de l'immeuble dans l'esprit d'une valorisation du patrimoine
- Offrir de nouveaux logements en location
- Enlever les voitures de l'espace devant l'immeuble et créer un espace urbain de qualité avec arbres et mobilier urbain
- Créer un parking en sous-sol pour accueillir les voitures des habitants de l'immeuble et offrir un supplément de places en location pour les habitants du quartier

Le projet 2007 a récolté des préavis négatifs principalement pour les raisons suivantes :

- Le nouvel immeuble rez plus quatre construit en front de rue
- La surélévation en attique prévue en retrait de la façade existante du bâtiment
- Le parking sous terrain construit sous toute la surface du parking actuel et qui ne permet pas le plantage en pleine terre.

Le projet 2010 a été revu et modifié, suite aux divers préavis reçus, ainsi qu'aux consultations de la Commission d'urbanisme et du Service des monuments et des sites :

- Le bâtiment bas a été abaissé et allégé par un rez-de-chaussée vide « sur pilotis »
- Le nouvel espace urbain est ainsi amélioré par un contact direct avec la rue sous l'immeuble bas
- L'attique de l'immeuble haut est traité en volume plein, de 2 niveaux pour une raison de rapport avec le volume principal (il nécessite toutefois une dérogation)
- La place prévoit la plantation d'arbres en pleine terre dans des évidements du parking

Traitement architectural et respect du patrimoine -Tarramo Broennimann TB

- Le projet reprend la volonté du dessin originel de M. Parodi, architecte, soit une différence de niveau marqué entre bâtiment bas (Grande Ourse) et immeuble haut (Constellation)
- Les tracés régulateurs de l'existant sont mis en évidence et repris pour le traitement de l'attique
- L'immeuble de la Collection Boros à Berlin est cité en exemple réussi de couronnement d'un immeuble massif

soirée forum

Ce qu'apporte le projet 2010 au quartier :

Logements nouveaux

- dans l'attique de l'immeuble haut : 2'200m² net soit l'équivalent de 28 appartements de 4 pièces
- dans le bâtiment bas : 1'200m² net soit env. 15 appts de 4 pièces

Un espace urbain de qualité

- libre de véhicules, arbres en pleine terre
- mobilier urbain – bancs, fontaine etc.
- formant un aboutissement du quartier à l'Ouest

Un parking souterrain

- construit sous la place et l'immeuble bas
- abritant le nombre de places existantes
- offrant entre 40 et 110 places en plus pour les habitants du quartier

Aménagement d'activités d'intérêt général

- dans le rez-de-chaussée de l'immeuble haut

Quelques précisions :

- | La typologie des appartement n'est pas encore arrêtée tant dans la surélévation que dans le nouvel immeuble bas.
- | Une amélioration des façades de l'immeuble est envisagée en restituant les colorations originales des loggias.
- | L'entrée et la sortie du parking est actuellement prévue vers le bout de la rue du Devin-du-Village et l'estimation actuelle du prix de la place à 170.-/ mois se base sur les prix pratiqués au parking du Tilleul.

Questions du public

1. Quelle est la hauteur du petit immeuble ?

- Réponse MPB : ce sera un immeuble de rez plus trois, soit environ 12 m.

2. Initialement l'immeuble était prévu avec 14 étages et cela n'a pas pu être fait pour des raisons d'instabilité du sol, qu'en est-il aujourd'hui ?

- Réponse MPB : une étude d'ingénieur montre qu'il est possible de surélever mais en cas de poursuite du projet, une étude de faisabilité plus poussée pourra statuer sur la question de façon définitive
- Réponse TB : nous disposons aujourd'hui de moyens techniques plus performants qu'en 1950

3. Quelle sera la durée des travaux ?

- Réponse MPB : pour les travaux de surélévation 12 mois et pour l'immeuble bas et le parking 18 mois ; les places de parking seront supprimées graduellement

soirée forum

4. **Si un parking offrant de nombreuses places en sous-sol est construit, des mesures de compensation comme, par exemple la fermeture d'une rue, sont-elles envisageables ?**
 - Réponse MPB : plus le parking sera grand, plus l'étude de circulation sera indispensable et c'est dans cette étude que ce genre de mesure pourra être pris en compte.
5. **L'empiètement au sol des échafaudages présente-t-il un risque de cambriolage ?**
 - Réponse MPB : les échafaudages sont sécurisés de façon à ce qu'il ne soit pas possible de monter.
6. **Quelles nuisances pour les immeubles alentours seront générées par l'accès du futur parking souterrain ?**
 - Réponse MPB : une étude approfondie tenant compte du nombre de places et de leur impact sur la circulation sera menée avec, pour objectif, de minimiser les nuisances pour les immeubles voisins.
7. **Puisqu'un nouveau parking devrait être construit, ne pourrait-on pas supprimer les vieux garages au bout de la rue du Devin-du-Village?**
 - Réponse MPB : ces garages appartiennent à un autre propriétaire, il n'est donc pas possible d'intervenir.
8. **Quelles nuisances pour les appartements du haut lors de la surélévation de l'immeuble?**
 - Réponse TB : évidemment, il n'y a pas d'omelette sans casser des œufs. Toutefois les travaux qui seront vraiment bruyants devraient durer environ une semaine et concernent la démolition des édicules de ventilation. Quoi qu'il en soit, des séances d'information sur l'avancement des travaux seront planifiées avec les locataires.

Intervention de **Pierre Chappuis PC**
Service d'urbanisme de la Ville de Genève :

PC rappelle que cet avant-projet a reçu plusieurs préavis défavorables, notamment de la part de la Ville de Genève, de la Commission cantonale d'urbanisme et de la Direction générale de l'aménagement. Ces préavis concernent en particulier la construction de l'immeuble en front de rue. PC relève toutefois une entrée en matière de ces différents acteurs sur la question de la surélévation, en lien avec un travail d'amélioration qualitative de la cour aménagée en parking.

Selon PC, il est faux d'affirmer que de nouvelles constructions sont nécessaires pour financer les travaux de rénovation, dans la mesure où l'encaissement des loyers définit aussi une responsabilité d'entretien et de rénovation des immeubles.

PC revient sur la question du « droit à bâtir » ou « droit à construire » sur la parcelle actuellement occupée par le parking. Il explique que la plus grande partie du quartier de Saint Jean est classée en troisième zone, y compris les cours d'immeubles ou les rues. La zone est un instrument d'aménagement pour définir la vocation des secteurs urbains. Les espaces ne sont pas constructibles par le simple fait qu'ils sont situés en troisième zone; dès lors, au Devin-Du-Village, le classement de la parcelle en troisième zone ne donne aucun « droit à bâtir ».

soirée forum

PC précise que si la Ville de Genève et les habitants du quartier sont ouverts à de nouveaux projets de construction, comme ce fut par exemple le cas pour le plan localisé de quartier de la rue de Saint Jean il y a quelques années, le cadre du plan directeur cantonal en vigueur stipule clairement que les quartiers centraux de Genève déjà fort denses doivent faire l'objet d'un « frein à la densification ».

C'est la qualité des projets qui doit avant tout justifier leur pertinence. Construire dans les espaces vides n'équivaut en rien à une amélioration du tissu urbain. Construire en Ville est bien sûr possible, mais c'est une opération qui nécessite un accompagnement soigneux des projets. Densifier oui, le besoin de logements est considérable, mais pas à n'importe quelles conditions et avec un travail de qualité pour les quartiers centraux. PC constate, de son point de vue d'urbaniste, que les exigences de la Ville pour une amélioration qualitative des projets ne sont malheureusement pas ou mal relayées par le Département de M. Muller, et que de nombreux préavis de la Ville dans ce sens sont purement et simplement écartés. (*applaudissements du public*)

Réponse de Mark Muller MM:

MM regrette que PC partage sa vision avant tout politique dans un débat public. Il revient sur la question des rénovations d'immeubles et affirme qu'elles sont financées par les augmentations de loyers.

Réponse de MPB :

Tout n'était pas négatif dans le préavis de la Ville de Genève ; en effet, si le forum de ce soir a lieu, c'est grâce au préavis de la ville qui demandait la mise en place d'un processus participatif.

9. Des parkings vélos sont-ils prévu ?

- Réponse MPB : rien n'est prévu pour l'instant, mais il est facile de placer des parkings vélos couverts au niveau de la rue, la demande sera prise en compte pour la suite du projet.

10. Comment sera géré le bruit qui pourrait être généré par des groupes de gens se retrouvant sur l'esplanade entre les immeubles et sous le bâtiment bas ?

11. Quel est le statut de l'espace sous l'immeuble bas ?

- Réponse MPB : l'esplanade est un terrain privé avec un statut d'espace public et le passage sous l'immeuble est prévu comme un passage ouvert au public ; il sera donc difficile d'éviter complètement les nuisances. MPB prend note du souci exprimé et en tiendra compte pour la suite du projet.

12. Est ce qu'une toiture végétalisée est prévue sur les nouvelles constructions ?

- Réponse MPB : Oui une toiture végétalisée est planifiée sur le nouvel immeuble et il est prévu d'installer des capteurs solaires sur le toit de la surélévation.

Intervention de **Maurice Lovisa ML**

Service des monuments et sites, DCTI :

Pendant longtemps le Service des monuments et sites a eu la réputation de bloquer les travaux de rénovation, mais on voit maintenant qu'il est possible de trouver des solutions qui allient contraintes patrimoniales et énergie, ceci depuis la concertation entre les différents services.

soirée forum

ML rappelle que le premier préavis du service des monuments était aussi négatif
L'immeuble présente un intérêt patrimonial certain, le projet de surélévation a positivement évolué en tenant compte des contraintes patrimoniales

- 13. Pourquoi ne pose-t-on pas de gabarit avant la construction de bâtiments pour en visualiser l'impact comme cela se pratique couramment dans d'autres cantons ?**
 - Réponse MM: parce que la loi ne l'oblige pas
 - Réponse PC : même si ce n'est pas prévu par la loi, il est possible de le faire
 - Réponse MM : c'est en effet selon la volonté du propriétaire.

- 14. Les nuisances sonores étant aussi le résultat de la densification du bâti, un renforcement des différents services est-il prévu ?**
 - Réponse MPB : certains espaces destinés aux activités existent aujourd'hui, il faudra réfléchir à optimiser leur utilisation notamment par le biais de rocades avec les nouveaux espaces à disposition.

- 15. Quid d'une surélévation plus importante de l'immeuble actuel pour laisser libre l'espace parking?**
 - Réponse MPB : cette solution n'a pas été envisagée pour l'instant. Au départ du projet, les mandataires se sont basés sur le droit à bâtir qui prévoit la construction d'un immeuble sur le parking ; c'est par la suite qu'une balance a été imaginée : une surélévation de deux étages de l'immeuble actuel pour pouvoir construire un nouvel immeuble plus bas. Une surélévation de quatre étages aurait un impact sur la stabilité de l'immeuble plus complexe à évaluer.

- 16. Pourrait-il y avoir des boxes dans les nouveaux parkings?**
 - Réponse MPB : cela peut être envisagé en fonction de la demande.

- 17. Quelle sera l'augmentation de loyer pour les locataires actuels et quels seront les travaux?**
 - Réponse MPB : les travaux prévus sont la rénovation des cuisines et le remplacement des portes-fenêtres des balcons. Il n'est pas possible à ce jour de donner des chiffres en ce qui concerne une augmentation de loyer.

- 18. Il existe une zone de verdure avec une restriction de droit à bâtir qui empiète sur parking, pourquoi ne figure-t-elle pas sur le plan présenté?**
 - Réponse MPB : une demande d'autorisation a été déposée pour lever cette restriction afin de pouvoir aligner les deux immeubles ; l'empiètement serait de peu d'importance.

- 19. L'accès des véhicules de secours est-il planifié ?**
 - Réponse MPB : RMB remercie d'avoir attiré l'attention sur cette question qui sera traitée dans la suite du projet.

- 20. Comment remédier à l'utilisation anarchique du parking actuel?**
 - Réponse JB: il est possible de mandater des entreprises privées pour effectuer des rondes de surveillance.

soirée forum

- 21. Pourquoi n'envisage-t-on pas de surélever la barre d'immeuble Grande Ourse sur la rue du Vicaire Savoyard ?**
- Réponse MPB: c'est un ensemble qui n'appartient pas au même propriétaire et il n'a pas été mandaté pour cela.
- 22. En quoi la qualité de vie du quartier va-t-elle augmenter ?**
- Réponse MM: MM rappelle que la politique cantonale en matière d'aménagement va dans le sens de davantage de concentration de la construction (cf. loi sur les surélévations) avec comme inconvénients plus de bruit et de trafic. Lors de la pesée d'intérêts entre la sauvegarde de la nature et la densification de l'environnement bâti, le Grand Conseil a tranché en faveur de la nature.
Comme amélioration pour le quartier MM voit la restitution en espace public du parking, la possibilité d'obtenir des espaces communs. Il prend note de la proposition de fermer une rue.
MM souligne que ce projet, accompagné d'un processus participatif avec les citoyens et demandé par la Ville de Genève, en est à ses débuts ; en fonction de ce qui va en ressortir, l'Etat de Genève statuera sur la suite à donner à ce projet.

Conclusion

AD souligne que ce forum a permis de recueillir un certain nombre de préoccupations qui concernent les habitants de la rue du Devin-du-Village mais aussi le quartier de façon plus large :

- Le besoin des habitants d'être informés sur les nuisances futures et l'impact des transformations sur le montant de leur loyer.
- L'utilisation de l'espace public comme source potentielle de nuisances nocturnes.
- L'enjeu de la construction d'un parking sous terrain s'inscrit dans un contexte plus large, notamment la réflexion menée sur la Zone 30 à Saint-Jean et la fermeture de certaines rues.
- Le peu d'accord entre les administrations cantonale et municipale lors du débat.

AD pose la question de la suite du processus participatif.

Intervention d'une personne du public qui demande une prise de température de la salle sur ce projet qu'elle-même estime très peu convaincant.

- Le public, par le biais d'applaudissements soutenus, montre qu'il partage l'avis de cette personne.

MPB comprend la réaction de la salle, les gens souhaitent toujours que l'on construise ailleurs, loin de chez eux. Il prend note des remarques qui ont été faites par le public pendant la soirée et en tiendra compte pour l'éventuelle continuation de ce projet qui présente, de son point de vue, des plus-values environnementales et qualitatives.

AD termine le forum en invitant les personnes qui souhaitent poursuivre la réflexion à s'inscrire à un groupe de travail.