

## la vie du quartier

# Et si on densifiait encore un petit coup? L'accord signé il y a vingt ans avec les habitants démantelé en catimini

Mais qu'est-ce qui se mijote à la Ville de Genève? Après cinq ans de négociations, le Département de l'aménagement et des constructions vient de dégager en touche le dernier obstacle qui l'empêchait de concevoir un immeuble pouvant atteindre 6 étages en lieu et place des deux maisons existantes aux n<sup>os</sup> 43 et 45 de la rue de Saint-Jean - la Reliure et la villa voisine. Pourtant, les habitants du quartier s'étaient battus pour ne pas voir s'allonger une barre de bâtiments le long de la rue...

La Ville a obtenu des assurances-vie Axa, propriétaire des immeubles voisins du petit parc qui jouxte la crèche, de lever les servitudes que celles-ci possédaient sur ces deux parcelles et qui empêchaient toute construction de plus d'un étage. Cession gratuite à condition que la Ville s'engage pendant trente ans à ne pas construire autre chose qu'un projet d'utilité publique. Et pourquoi Axa renonce-t-elle gratuitement à ses droits? Mystère... Il paraît qu'une telle levée de servitude se négocierait à l'heure actuelle à une somme bien supérieure aux 100 000 francs maximum que la Ville aurait pu offrir: « Ces montants semblaient ridicules pour Axa », mais celle-ci « s'est montrée magnanime si le projet de la Ville était d'utilité publique ». C'est le compte rendu officiel qui le dit! Rappelons juste en passant la définition de « magnanime »: « qui fait preuve de générosité envers l'ennemi vaincu, le faible »...

### Mystère sur les projets possibles

La décision a été prise en commission des finances du Municipal (en plénière, on n'en a même pas causé, tout a été accepté sans débat le 30 novembre dernier...). A lire le compte rendu des échanges, la Ville ne sait pas pourquoi elle va construire, mais elle va le faire, et au maximum des possibilités! C'est l'Unité des opérations foncières qui dirige la manœuvre: c'est elle qui propose les achats et gère le suivi. Sa déléguée a expliqué aux conseillers municipaux que son service « avait hésité à attendre qu'il y ait un projet pour proposer la radiation des servitudes ». Mais comme un accord avait été trouvé, il a été signé, car cela « permettra un projet plus intéressant et offrira plus de marge de manœuvre ». Mais pour faire quoi? En fait, personne ne le sait vraiment. Du reste, la première version de la proposition évoquait un projet intergénérationnel, alors que la version modifiée et acceptée par le Conseil municipal mentionne uniquement un projet d'équipement public. Et on a expliqué à la commission que « cet équipement pourra aussi bien être un logement intergénérationnel qu'un projet type Cité Seniors, une crèche ou tout autre équipement public. (...) Des projets sont à l'étude et rien n'a encore été arrêté. »

Et comment se fait-il que la Ville se retrouve propriétaire de ces deux parcelles grevées de servitudes? Le problème n'aurait-il pas pu être réglé lors de l'achat? L'explication donnée par l'administration à la commission des finances du Conseil municipal laisse dubitatif: à l'époque, « la Ville a procédé à quelques acquisitions (...) pour faire de la réserve foncière dans le but de développer ce secteur. (...) Quand la Ville a racheté la parcelle, elle n'avait pas encore de projet, elle ne se rendait donc pas compte de l'impact de la servitude sur la constructibilité. » Comment une commission du Conseil municipal peut-elle prendre des décisions en toute connaissance de cause sur la base de données aussi bancales?

Non seulement, lors de l'achat de la Reliure en 2012 et du n<sup>o</sup> 43 en 2014, la Ville se rendait parfaitement compte de l'impact de ces servitudes, mais elle avait accepté dix ans aupar-



Construire une barre d'immeuble ou sauvegarder un dégagement visuel? Photographie Forum 1203

ravant de signer un accord avec les habitants pour permettre l'adoption d'un plan localisé de quartier (PLQ) prévoyant le maintien de ces deux maisons<sup>2</sup>. Dès lors, le Conseil administratif avait justifié ces achats par la possibilité d'y déployer des projets sociaux, pas définis en détail, mais en insistant sur l'échelle adéquate de ces bâtiments et leur maintien dans le PLQ: pour l'achat de la deuxième parcelle, il avait même été précisé que « des synergies de gestion entre les deux maisons seraient prévues, dans le respect du plan localisé de quartier qui prévoit le maintien d'une zone de villas individuelles à cet emplacement. (...) Les espaces extérieurs, aujourd'hui privatisés, feront l'objet d'un projet d'ensemble en vue de les rendre accessibles au public. »<sup>3</sup>

### Densifier sans s'interroger?

Oui, mais voilà. On était en période électorale, tous les partis de droite se sont mis à reprocher au conseiller administratif Rémy Pagni de ne pas assez construire de logements et ont fait de la densification sur ces parcelles une affaire de principe. La pression a été mise sur les conseillers municipaux de gauche: « Si vous ne voulez pas construire plus de logements pour les jeunes en rupture – et plus de logements en général – assumez votre position! » Dans ce contexte où la situation et l'histoire des lieux concernés étaient maintenues dans l'ombre, il était difficile de contre-argumenter: « Seule une étude approfondie aurait permis de poser les bonnes questions et d'y répondre: de quel PLQ s'agit-il? Où est-il situé? Combien de bâti-

ments concerne-t-il? Qui donne quels droits à bâtir? Or, la proposition du Conseil administratif ne donne aucun renseignement là-dessus » s'est plainte une élue.

Depuis, l'idée de « bâtir la ville en ville » a fait son chemin et la commission d'urbanisme a même encouragé le voisin à remplacer son garage par un immeuble bien plus élevé que son projet d'origine. Tout cela exigeait l'abrogation partielle du PLQ qui fut présentée au quartier lors d'un Forum en décembre 2015. Les personnes présentes se sont montrées sensibles à l'objectif d'offrir de nouveaux logements en lieu et place d'un garage et de parkings privés qui ne leur tenaient pas à cœur. Par contre, elles ont manifesté clairement leur opposition à ce que cette abrogation soit aussi utilisée pour bâtir sur les deux parcelles voisines. Inquiétudes que la représentante de la Ville à ce moment-là s'est efforcée d'écarter en disant que ce n'était pas de cela qu'il était question...

Oubliant toute considération sur l'aménagement et se focalisant sur la possibilité de construire du logement en lieu et place d'un garage, le Conseil municipal a voté l'abrogation du PLQ. Et l'administration vient maintenant d'obtenir la levée des servitudes. La Ville de Genève a donc désormais les mains libres pour édifier à cet endroit un immeuble de plus de 6 étages...

### Revenir à un projet harmonieux... et au dialogue

Oui, mais... est-elle contrainte de le faire? Et si l'on revenait aux intentions de départ

consistant à intégrer ces maisons dans une conception d'un quartier plus harmonieux, moins dense, plus vert? La crise du logement ne doit pas justifier toute surdensification. Certes, la Reliure semble en mauvais état, mais rien n'empêche une reconstruction dans le même gabarit. Cet espace, réaménagé, pourrait être pensé pour accueillir un projet qui fasse sens pour le quartier. Et comme celui-ci souffre d'un manque de places d'accueil en crèche, pourquoi ne pas créer là un « pôle petite enfance » en le couplant avec l'actuelle crèche? En période d'urgence écologique, il faut aussi défendre l'idée d'une ville moins dense. Concilier un aménagement de l'espace offrant un dégagement visuel essentiel à la vie du quartier et un projet d'équipement public devrait être maintenant la ligne à suivre par la Ville. En ouvrant la discussion avec le quartier. Car il est temps que les habitants entrent dans le débat.

Nicolas Künzler  
Pierre Varcher

<sup>1</sup> Rapport PR-1453A: [https://conseil-municipal.geneve.ch/?id=6050&tx\\_displaycontroller\[tx\\_gcem\\_enfants\]=4904](https://conseil-municipal.geneve.ch/?id=6050&tx_displaycontroller[tx_gcem_enfants]=4904)

<sup>2</sup> Pour les origines et raisons d'être de ce PLQ: *Saint-Jean Charmilles entre hier et aujourd'hui. Une histoire de quartier*. Éd. Parlez-moi de Saint-Jean, 2015, p. 110. Voir aussi l'article en dernière page de ce journal.

<sup>3</sup> Explication du Conseil administratif. PR 1096 A 172 Rapport Annexe 2, pp. 1 et 3.