

Proposition présentée par les députés :
M^{mes} Michèle Künzler, Mathilde Captyn et Anne
Mahrer

Date de dépôt : 25 septembre 2007

Proposition de motion

Un Eco-quartier à 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.

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

Les engagements pris à Rio et à Aalborg exigent que des transformations dans nos manières de faire nos villes soient enfin entreprises. Face aux multiples enjeux posés par l'étalement urbain, dans un contexte global de changement climatique et d'épuisement des ressources, la planification urbaine ne peut désormais plus faire l'économie des questions d'utilisation du sol, de maîtrise énergétique et de gestion sociale.

En réponse, des projets de quartiers durables (éco-quartiers) ont commencé à fleurir un peu partout en Europe ces dernières années. Malgré les divergences nationales, ces expériences se rejoignent sur une volonté commune de créer un cadre de vie de qualité, dans une optique de maîtrise des ressources et de respect de l'environnement, en coproduction avec les (futurs) habitants. Densité, mixité fonctionnelle, constructions écologiques, utilisation d'énergies renouvelables, toitures végétalisées, récupération des eaux de pluie, réduction de l'espace voué à la voiture, verdissement des rues, aménagements paysagers, mixité sociale et participation sont les caractéristiques pratiquement communes à tous les projets qui se sont multipliés ces dernières années en Europe du nord.

Ils visent tous à mettre en œuvre le développement durable dans la (re)construction de la ville.

Or, si les expériences méditerranéennes peinent à intégrer les dimensions écologiques dans la fabrication urbaine, les quartiers dits durables des pays du nord pèchent eux souvent du côté social; ces quartiers tendent parfois à constituer des vitrines écologiques high-tech à destination des classes aisées. L'émergence de ces quartiers pose donc la question de la justice environnementale au travers du territoire.

Si la plupart de ces quartiers émergent de terrains en friche – anciens sites portuaires, industriels, terres agricoles – quelques rares projets visent au renouvellement urbain du tissu existant. La métamorphose du quartier de Vesterbro à Copenhague est à cet égard particulièrement intéressante. Ce quartier central de 6000 habitants logés dans des bâtiments pour la plupart insalubres, caractérisé par une population très précaire, est transformé au cours des années 1990 en un quartier de 34 000 habitants, mixte socialement, où les cours intérieures deviennent espaces verts, les bâtiments intègrent des technologies d'économie d'énergie, sont raccordés au système de chauffage

urbain, et permettent la récupération des eaux pluviales. Au final, les émissions de CO₂ ont été réduites à 1,1 t/an/hab., soit le tiers de la production d'un Danois moyen.

Le périmètre du quartier de la Concorde présente des similitudes avec ce quartier danois, en effet il s'agit d'un quartier urbain composé de logements sociaux. Il peut nous permettre une expérience innovatrice. La Fondation Emile Dupont, qui est propriétaire de la plupart des terrains, a l'intention de procéder à une démolition-reconstruction d'une vingtaine d'immeubles. Le potentiel de logements supplémentaires est important, au moins 250 nouveaux logements, auxquels il faut rajouter les logements projetés par la commune de Vernier et des privés. C'est donc environ 1000 logements qui peuvent être construits dans ce périmètre.

C'est donc une chance extraordinaire pour Genève de pouvoir saisir cette occasion pour faire un quartier exemplaire à cet endroit.

Actuellement, il n'y a pas de définition précise, de mode d'emploi prêt à l'usage pour un Eco-quartier.

Cependant nous pouvons nous inspirer des réflexions de la ville de Lausanne. Ces pistes sont inspirées par le projet Métamorphose, dont nous mettons « **les 13 principes du développement durable à l'échelle de l'éco-quartier** » en annexe.

Tout d'abord, il faut contenir l'étalement urbain et proposer une densité bien réfléchie. L'espace est rare et précieux en ville, il faut une vision qualitative de l'espace public. Le quartier de la Concorde bénéficie d'un environnement riche et intéressant. Il est, en effet, bâti sur le parc de la maison de la Concorde et sur le site de l'ancienne cité-jardin. Il existe donc une qualité paysagère à préserver.

Le projet doit s'intégrer dans ce lieu chargé d'histoire et tenir compte du plan de site de la cité-jardin qui constitue le cœur du périmètre.

La démolition et la reconstruction du quartier doivent être faites très soigneusement en recyclant des matériaux, en utilisant un concept constructif simple fonctionnel et flexible et évidemment peu gourmand en énergie. Les immeubles existants peuvent être démolis en recyclant les matériaux simples qui les composent, nous espérons que les bâtiments futurs auront cette même qualité pour les générations futures.

Il faudra réfléchir au cycle de l'eau. La récupération de l'eau de pluie est une évidence pour les jardins, voire pour les besoins des logements. L'infiltration dans le sol sera sans doute difficile dans ce quartier au vu des conditions géologiques, mais il faudra une confirmation après étude.

Evidemment la mobilité des habitants et la gestion des flux de circulation sont essentielles dans un éco-quartier. Une diminution nette voire la suppression de la circulation à l'intérieur du quartier semble une nécessité, de même que la diminution du nombre de parkings souterrains. Nous ne pouvons que nous inquiéter lorsque le projet de construction sur l'ancien stade des Charmilles prévoit 300 places supplémentaires, de même que le plan localisé de quartier du chemin du Croissant. Actuellement, de nombreuses places de stationnement souterraines ne trouvent pas de locataires. Diminuer le nombre de places de stationnement est une économie notable pour la construction.

Le quartier est bien desservi par les lignes de transports publics. Il faudrait sans doute concrétiser la station RER prévue à Châtelaine qui permettrait une desserte encore meilleure.

C'est aussi l'occasion d'améliorer la zone 30 existante pour éviter un transit important à travers le quartier.

La mixité sociale est une des problématiques de ce périmètre. En effet il recoupe essentiellement des logements sociaux extrêmement bon marché. L'obligation légale de la fondation immobilière de droit public est de construire du logement H.B. M. Mais est-ce bien raisonnable de ne faire que des logements sociaux dans un secteur qui en compte déjà 80% ? Cette question doit être soigneusement étudiée et peut être résolue avec des échanges fonciers avec des promoteurs privés.

Un tel projet permettra aussi de repenser la mixité fonctionnelle, par exemple, en créant des activités le long de la route, pour augmenter le taux actuellement fort bas des emplois dans ce secteur.

Quant à la convivialité et la participation, elle sera favorisée par des lieux à disposition des habitants. Le quartier possède des ressources qui ne demandent qu'à être mieux exploitées, notamment la villa la Concorde et la ferme Menu, propriétés de la Ville de Genève.

Tout le monde se précipite à Freiburg en Allemagne, pour visiter le quartier Vauban. On admire des projets dans toute l'Europe, mais notre canton semble en panne de réalisations innovatrices. Heureusement, un frémissement et une volonté de réaliser des choix urbanistiques différents se font sentir. A nous d'agir maintenant, pour que Genève rejoigne les rangs des villes qu'on vient de loin visiter pour son architecture et ses quartiers exemplaires en matière de qualité de vie et d'intégration environnementale.

C'est pourquoi nous vous invitons, Mesdames et Messieurs les députés, à soutenir cette motion.

Annexe 1

« Les 13 principes du développement durable à l'échelle du quartier ».

Annexe 2

Plan de situation.

Cf. aussi Marianne Thommann, « Vues sur la ville », Université de Lausanne.

Préavis Métamorphose 2007

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 		

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

ANNEXE 2

PLQ n°	Date	SBP	IUS
29461	2007	16'699	1.30
29132	2007	4'700	0.81
29247	2003	4'000	1.20
28944	1998	12'750	1.25
28057 part.	1989	12'372	1.35
27760	1987	9'737	1.29
27755	1987	20'378	1.21

PLQ n°	Date	SBP	IUS
26530	1971	3'459	1.13
26532	1971	5'013	1.55
26520	1971	7'638	1.68
25917	1967	6'656	2.80
24394	1960	17'153	2.90
23704 RLE46	1958	5'312	0.88

PERIMETRES ENVISAGES
POUR DENSIFICATION

