



Bâtir à Genève: possible?

Genève s'est engagé, en 2007, dans le cadre du Grand Genève, à construire 2000 logements par an. La politique des zones de développement, dont Antonio Hodgers a évoqué le 60e anniversaire, le 22 juin dans cette page, ne règle de loin pas tous les problèmes. Comment construire des quartiers où il fait bon vivre sans vider les poches des locataires et de l'État. La question est complexe. Nos deux invités évoquent des pistes qui ne sont pas incompatibles. Participez au débat en envoyant votre opinion à courrier@tdg.ch.

Cinq pas pour bâtir des quartiers heureux

L'invité

Eric Rossiaud
Vice-président
du Groupement
des Coopératives
d'Habitation
Genevoises



Les 100 périmètres de développement pour la construction de près de 50 000 logements identifiés dans le Plan directeur cantonal 2030 se situent principalement en zone villa, et les propriétaires de ces villas, on les comprend, s'opposent souvent à ce développement général et abstrait. Alors, on construit péniblement entre 1000 à 2000 logements par an, de façon désordonnée, à chaque fois qu'une parcelle se libère. Nous en sommes réduits à Genève à faire trop souvent de l'urbanisme de parcelle sans la possibilité de faire des quartiers où il fait bon vivre.

Tant que la pénurie de logement durera à Genève, le Grand Conseil devrait, à chaque législature, préciser, dans le Plan Directeur Cantonal, les quelques périmètres qu'il faudra urbaniser jusqu'à la fin de leur mandat. Des concours d'investisseurs seront alors organisés sur chaque périmètre «prioritaire», indiquant tant de logements sociaux, tant de logements en coopératives, tant de loyers libres, tant de PPE. Les candidats seront jugés sur la qualité du quartier qu'ils proposent et sur les engagements qu'ils prennent pour y parvenir. Les différents «partenaires-investisseurs» du projet lauréat constitueront alors «l'opérateur urbain» du quartier, en s'associant étroitement aux services de l'État et de la commune concernée. Il sera l'interlocuteur unique des propriétaires du périmètre, l'acheteur unique de leurs parcelles. Le Grand Conseil dotera ces opérateurs urbains des outils nécessaires à la mise en

œuvre de leur mission dans les délais requis (préemption, expropriation, avantages aux propriétaires en place) et fixera les prix d'achat, de vente et de location.

Les avantages de ce processus sont nombreux: 1) les propriétaires de villas sauront que, sur leur périmètre, l'intérêt public a tranché et qu'ils devront s'associer au développement du quartier dans une période donnée; 2) ils pourront rejoindre l'opérateur urbain en tant que détenteurs de droits à bâtir et participer pleinement au développement du quartier; 3) - ou décider de convertir la valeur de leur bien; 4) L'Opérateur urbain aura les moyens légaux pour obtenir la maîtrise foncière de l'ensemble du périmètre (par le biais de l'expropriation comme cela se fait en France ou en Allemagne). 5) Les nouveaux quartiers seront jugés sur la qualité des projets et des acteurs, en fonction des engagements que prendront les groupes d'investisseurs, à la construction mais aussi lors de la vie du quartier une fois habité. Ainsi, nous bénéficierons de nouveaux quartiers pacifiés, coordonnés et attractifs, mettant fin à la jungle actuelle de la promotion immobilière qui ne sert que quelques-uns et qui ne propose à la population que des immeubles à habiter et non des quartiers où il fait bon vivre.

Le Grand Conseil pourrait également décider que tel quartier sera réalisé par des coopératives (comme «Mehr als wohnen» à Zurich), que tel autre sera à énergie positive, qu'un troisième consacrera l'innovation architecturale, etc. Une saine émulation habitera alors les acteurs de la construction et les habitants de Genève attendront avec impatience leurs nouveaux quartiers. Frustrations, conflits et recours s'effaceront peut-être.

Utopie? Urbanisme? Bonne législation!

De l'importance du pilote

L'invité

Thomas Mader
président
de l'Association
des promoteurs
et constructeurs
genevois



L'aménagement des grands périmètres mixant habitat et activités est une opportunité à saisir pour combattre la pénurie de logements et remédier aux nuisances ainsi qu'à la pollution en réduisant les trajets entre lieu de domicile et de travail.

Encore faut-il l'envisager de façon à créer l'adhésion. Le rôle du promoteur-constructeur est de définir dès l'origine du projet les objectifs attendus pour les espaces publics, la mobilité, les gabarits des constructions et le cadre paysager. Ce processus doit se faire en concertation, notamment avec la collectivité qui accueillera les nouveaux habitants.

Chaque projet immobilier est unique et doit s'inscrire avec pertinence dans son contexte en s'appuyant sur la créativité des architectes afin qu'il offre un habitat correspondant aux attentes de ses futurs habitants. Le projet se construit avec les acteurs essentiels de la société civile et des pouvoirs publics: autorités politiques, associations, experts, habitants et riverains, le pilote du projet jouant le rôle de chef d'orchestre.

Construire durablement et harmonieusement doit remplacer la logique du construire vite au plus bas prix. Avoir un toit fait partie des besoins fondamentaux, pouvoir profiter pleinement d'un environnement de qualité comme cadre de vie est une attente légitime. Le projet immobilier ne se résume pas à

une équation financière dans laquelle seraient sacrifiées la qualité de vie et le bien-être. L'enjeu principal de la création de logements où il fait bon vivre est à rechercher avant tout dans une vision urbanistique dès la planification. Les concours favorisent l'émergence de propositions originales de la part des architectes-urbanistes et permettent une réflexion en amont tenant compte des spécificités du site et de l'implémentation du projet dans le patrimoine bâti et paysager existant. Il faut en finir avec les «barres d'immeubles» sans âme.

De même, la mixité des types de logements est fondamentale pour répondre à la demande diversifiée des habitants. La zone de développement doit favoriser les logements pour la classe moyenne, que ce soit du locatif ou de la propriété par étage à prix contrôlés. Faute d'offres suffisantes, trop peu de nos concitoyens ont conscience que les prix des PPE y sont extrêmement abordables.

La recherche de solutions pour le relogement des propriétaires de villas contribue à débloquer maintes situations, sans avoir à recourir à l'expropriation qui risque de créer un climat de méfiance. Il en va de même avec la tentation de préempter. Le pacte social exprimé par le Conseil d'État lors du discours de St-Pierre pourra ainsi déployer ses effets en combinant les forces des acteurs privés et publics.

C'est dans cet esprit que l'aménagement de Genève pourra se réaliser sereinement, afin d'offrir des logements pour toutes les catégories de la population, où l'intervention de l'État ne serait envisagée qu'en cas de blocage avéré. La création d'une «machine à construire» où la prépondérance de l'État serait trop forte est un risque à éviter.