

Concertation PAV - Pointe Nord

Logement et vie de quartier

Discussion thématique - Mardi 21 septembre 2021

Questions centrales:

- Quels espaces communs pour le quartier? Et quel rôle jouent-ils dans l'animation d'un quartier mixte?
- Comment faire coexister différents types d'usages et d'usagers?

Intervenant.e.s

Iago Cruz Aizarna, cofondateur de l'Association pour la Reconversion Vivante des espaces (ARVe) et coordinateur de divers espaces culturels

Stéphane Fuchs, architecte et biologiste, directeur du bureau ATBA architecture

Inès Lamunière, architecte fondatrice du bureau Design-Lab Architecture, membre de l'équipe lauréate du MEP Pointe Nord

John Lateo, responsable de la division Immobilier à la Caisse de Prévoyance de l'Etat de Genève (CPEG)

Marion Nemchi, Membre du comité de la Maison de Quartier de la Jonction et habitante

Frederic Perone, Responsable du service Construction et Travaux de la CPEG

Philippe Royer, directeur du Service de l'Air, du Bruit et des Rayonnements non ionisants (SABRA)

Rossella Riccaboni, co-fondatrice et directrice du Théâtre du Loup

Modérateur

Matias Echanove, urbaniste et co-fondateur du bureau urbz

L'image directrice PAV - Pointe Nord

L'image directrice PAV - Pointe Nord est présentée par Inès Lamunière, architecte et pilote du groupement interdisciplinaire lauréat du MEP et auteur de l'image directrice.

- La proposition de l'équipe lors du Mandat d'études parallèles (MEP) de 2018 était de construire une ville plus hétérogène et intéressante que la ville ex nihilo en travaillant sur la mémoire collective et en sauvegardant les activités pionnières du lieu (Théâtre du Loup et de la Parfumerie).
- Le projet "bleu-vert-blanc" avec lequel le groupement a gagné le MEP visait à capitaliser sur le riche contexte culturel, et paysager ainsi que sur la mémoire industrielle du lieu. Les trois morphologies de bâtiment proposées (la tour, la maisonnette et le shed) s'en inspirent.
- Ces morphologies permettent des transitions entre les échelles (échelle plus réduite des sheds et maisonnettes, échelle plus imposante des tours.)
- Programmatiquement, les sheds (avec des hauteurs de 12 m) et les maisonnettes sont encore non-définis. Les sheds pourraient intégrer des espaces culturels, une crèche, des ateliers d'artistes etc. Les maisonnettes pourraient intégrer des logements pour artistes, des locaux d'artisans, des activités éducatives etc.
- Un parc est prévu sur les berges de l'Arve.
- Le quartier présente une mixité d'affectation forte (logements, activités, vie culturelle, administration)
- Au niveau de l'emplacement, les bâtiments ont été disposés de manière à éviter les écrans sonores (rebondissement du bruit sur les façades).
- Trois tours sont prévues pour l'administration publique (dont la tour Firmenich déjà existante) et deux tours de logement.
- Les deux tours de logement prévues sont à 70 mètres de haut maximum. Cela permet des plafonds hauts (3m) et laisse une marge de manœuvre pour une construction en

bois. La plus haute des tours de la fonction publique est projetée à 110m.

- Tous les dix étages, un étage “appropriable” par les habitant.e.s a été laissé libre afin de permettre une vie de quartier aussi à l’intérieur des bâtiments. Les architectes espèrent que cette proposition sera retenue par le maître d'ouvrage.
- Les toitures sont imaginées comme étant accessibles, même si ceci ne peut pas être garanti.

Ensuite, John Lateo de la Caisse de Pension de l’État de Genève présente le rôle de la CPEG et sa vision pour le site.

- La CPEG assure les pensions de la fonction publique ainsi que des universités et Hôpitaux universitaires à Genève.
- Pour ce faire, la CPEG investit en majorité dans l’immobilier genevois. À Pointe Nord, la CPEG a acquis la parcelle avec l’objectif de louer les bureaux à l’État - une sorte de partenariat public-public.
- Lorsque la CPEG a acquis la parcelle, l’idée était de ne faire qu’une rénovation des bâtiments existants. Ensuite, l’idée s’est imposée de densifier et moderniser le site au vu de son emplacement stratégique.
- L’exemple de l’ex-SIP est présenté comme référence où l’activité culturelle a été intégrée à une opération immobilière de la CPEG, où des pourparlers avec le Groupement des Usagers de l’ancienne SIP (GUS) a permis la pérennisation de 1’800m² pour la culture.
- La péréquation financière est invoquée pour permettre à des locataires qui ne peuvent pas payer les prix du marché (ateliers d’artistes, associations etc.) d’investir tout de même les lieux.
- M. Lateo affirme que les activités administratives et la culture pourraient faire bon ménage sur le site.

Thématiques de discussion

Nuisance - Opportunité

Les activités génératrices de bruit (espaces festifs, culturels ou associatifs) sont souvent perçues comme des nuisances et repoussées à l'extérieur de la ville au lieu de chercher des solutions pour mieux les intégrer. Selon certain.e.s intervenant.e.s, de meilleurs quartiers pourraient être créés si ces activités étaient vues comme des opportunités: elles font vivre un quartier, le rendent attractif pour y vivre et y travailler, génèrent des revenus et des places de travail.

Paysage - Bâti

La colline de la Bâtie, qui fait face au périmètre PAV - Pointe Nord n'est pas anecdotique dans l'imaginaire de Genève et des Genevois.e.s. Certain.e.s participant.e.s font remarquer que les plus hautes tours seraient plus hautes que la colline et cacheraient donc la vue sur la ville, ce qui modifiera singulièrement son usage.

Au niveau du bâti, la densité importante liée à la faible quantité des espaces publics est critiquée par les participant.e.s : la densité et la verticalité du futur projet font peur. Le sentiment d'appartenance au lieu, le lien émotionnel entre les habitant.e.s du PAV et leur quartier est en danger face à un projet dont les échelles sont jugées démesurées.

Débat - Polarisation

Certain.e.s participant.e.s et intervenant.e.s n'en sont pas à leur première concertation et n'ont pas l'impression d'être entendus. Ils font remarquer que la fragmentation et la polarisation du débat autour des développements urbains tels que le PAV naissent du fait que la concertation a lieu lorsque l'essentiel des projets (densités, morphologie, implantations, etc.) est déjà décidé. Une concertation plus en amont et en parallèle de la mise en place de l'image directrice aurait permis un débat plus enrichissant et moins polarisé. Les processus de planification pourraient gagner en souplesse et en adaptabilité pour faire face aux défis d'échelle et de temporalité liés aux projets urbains.

Homogénéité - Hétérogénéité

Au niveau de la planification, la monoactivité est plus simple que des quartiers mixtes, mais la ville ne se crée pas de cette manière affirme John Lateo de la CPEG. Les différentes activités, entre autres culturelles, enrichissent le projet et le complexifient. Il faut néanmoins que chacun y trouve son compte et que les activités puissent cohabiter entre elles. D'autres participant.e.s proposent que les nouvelles activités s'adaptent aux activités pionnières et non le contraire. Les personnes qui emménageront dans de nouveaux logements en plein cœur de Genève doivent accepter l'urbanité du quartier et les nuisances - sonores - qui en font partie.

Espaces publics et densité

L'espace public est restreint par rapport au nombre d'utilisateurs quotidiens (2300 fonctionnaires publics, 1600 visiteurs pour la fonction publique, 250 logements, deux théâtres). Les remises en question des participant.e.s sont ancrées dans les expériences du quartier de Pont Rouge, premier quartier du PAV sorti de terre ainsi que du PLQ Les Vernets. Les deux manquent selon les participant.e.s de générosité dans les espaces publics, de végétation et sont très denses.

La question de la Voie Verte ressort lorsque le parc des Berges de l'Arve est cité comme réponse au manque d'espaces publics: comment la cohabitation entre vélos et piétons sera-t-elle gérée dans ce tronçon, sachant qu'il faudra traverser la Voie Verte pour accéder à l'Arve?

Nuisances sonores

La densification du périmètre fait ressortir de potentiels conflits d'usages autour des nuisances sonores, en particulier liés aux lieux de culture de la nuit (Gravière et Parfumerie).

Philippe Royer, directeur du SABRA, service qui fixe les degrés de sensibilité au bruit (DS), en explique la logique: ils représentent un outil de planification territoriale et sont fixés selon les affectations prévues dans les plans localisés de quartier (PLQ). Quatre degrés existent:

- DS1: Protection maximale contre le bruit (ex: hôpitaux psychiatriques).
- DS2: Habitat en zone villa, calme, lieux qui n'attirent pas de visiteurs au-delà des habitant.e.s.
- DS3: Habitat en mixité d'usages, urbanité, centre-ville.
- DS4: Zone industrielle

Le choix du degré de sensibilité est difficile car il a un grand impact sur les futurs usages et il faut faire des arbitrages entre différents besoins, par exemple celui de dormir des riverains avec celui d'avoir des lieux culturels nocturnes de la population genevoise. Il faut qu'un DS adapté soit choisi pour éviter les conflits en aval.

Le futur quartier PAV - Pointe Nord a selon Philippe Royer un énorme avantage : celui d'être préservé du bruit routier. Un élément important est aussi la passerelle sur l'Arve prévue mais qui se trouve hors périmètre de l'image directrice. Celle-ci permettra un accès important pour les mobilités douces (piétons et vélos) et devrait aussi faire baisser le trafic à l'intérieur du quartier.

Équipements publics et espaces socio-culturels

Selon Iago Cruz, il est important de revoir dans le cadre de ce futur PLQ la manière dont le débat public autour des équipements publics et des espaces socio-culturels est mené.

Lors d'autres processus de concertation, l'idée avait été validée de localiser les espaces socio-culturels aux extrémités du PAV, dont PAV - Pointe Nord. Les participant.e.s se réjouissent que la Parfumerie et le Théâtre du Loup puissent continuer leurs activités. Néanmoins, ils questionnent le fait que du logement ait été planifié autour de ces lieux culturels, ce qui est voué à rendre la cohabitation très difficile.

De plus, la Gravière n'est pas présente sur l'image directrice et la Parfumerie devra significativement changer sa programmation et sa manière de fonctionner pour limiter l'impact sonore sur le quartier selon Stéphane Fuchs.

Une autre thématique importante du débat est la question financière: associations et acteurs culturels, qui permettent une vie de quartier riche, sont des acteurs économiquement fragiles. Comment éviter des expériences négatives dans lesquelles le prix du neuf n'est pas abordable pour ces acteurs alors même que les espaces leurs sont dédiés? John Lateo parle du Quai des Vernets, où la volonté est à présent de différencier les loyers des rez pour permettre à une diversité d'acteurs de s'y installer. Cette péréquation financière pourrait être combinée avec des subventions publiques aux acteurs culturels et associatifs. L'exemple de l'ex-SIP montre selon lui que cet objectif est atteignable.

Finalement, étant donné les problématiques d'échelle et de temporalités longues liées à la planification urbaine, la question ressort: comment mettre en place des mécanismes qui

permettent plus de souplesse dans la planification? Selon les participant.e.s, le PAV y gagnerait à aller vers plus d'adaptabilité dans les processus de planification.