



“Pour Que Pousse Coquelicot!”

Proposition d'intégration des ateliers et lieux associatifs dans le futur quartier du site des anciens terrains des services industriels de Genève, à la Jonction.

Mars 2008

Préambule

Dans ce document, rédigé à la demande du groupe de pilotage, l'association PQPC précise la notion d'ateliers et lieux associatifs (un des éléments fondateur de sa démarche). D'autres fiches de ce type pourront préciser d'autres notions essentielles, telle que le forum participatif, l'opérateur pour les jardins et espaces extérieurs associatifs, les logements, les questions énergétiques, la gestion des déchets ou encore de la mobilité.

A. Mixité et participation :

La mixité des affectations et la participation des usagers sont des valeurs essentielles du futur quartier durable. Dans son programme d'intention, l'Etat et la Ville doivent annoncer clairement que le quartier projeté sera un quartier mixte, à trois composantes principales:

- Logements : env. 200 logements.
- Ateliers et lieux publics associatifs : env. 8'000m² (à définir)
- Jardins et espaces extérieurs associatifs: surfaces à définir.

Pour permettre le démarrage du processus participatif, les « opérateurs » des trois composantes évoquées ci-dessus doivent être désignés :

En l'état, et selon le projet Etat-Ville, 3 opérateurs doivent être désignés pour les logements :

- 1 opérateur pour le logement social Ville de Genève
- 1 opérateur pour la part coopérative
- 1 opérateur pour la part de marché libre

A ceux-ci, il convient d'ajouter :

- 1 opérateur Ateliers et lieux publics artisanaux, culturels associatifs (désignés ci-après ALCA).
- 1 opérateur pour les jardins et espaces extérieurs associatifs.

La présence d'un opérateur (maître de l'ouvrage) atelier et d'un opérateur jardins /espaces extérieurs associatifs, dès le départ du processus sont les garants de la prise en compte de deux objectifs majeurs de l'écoquartier : la présence forte d'une composante d'activités culturelles sur le site et la qualité des espaces extérieurs, co-gérés entre les utilisateurs du quartier et les services publics concernés.

Ces objectifs doivent se traduire dans l'organigramme opérationnel du futur quartier en diversifiant et complétant le groupe des maîtres d'ouvrage envisagé, qui ne considère, à ce stade que la partie « logement » des constructions envisagées.

B. L'opérateur ateliers et lieux culturels associatifs : la Coopérative des ALCA.

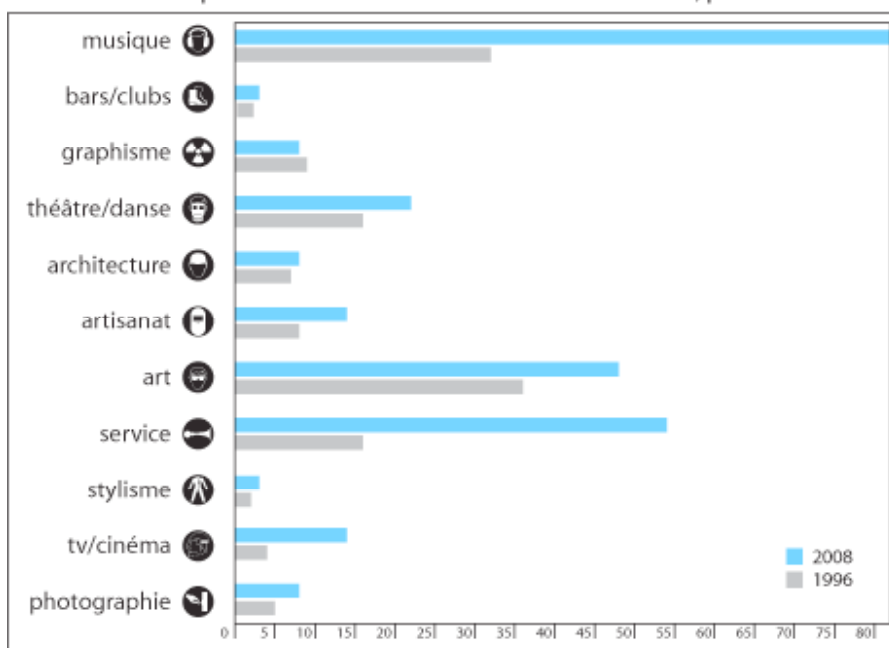
Celle-ci est l'interlocutrice pour tout ce qui concerne les ALCA du futur quartier. Elle prend la forme d'une coopérative de gestion des ateliers et lieux culturels associatifs.

Afin de mettre en pratique la notion théorique de participation, le fonctionnement de la coopérative des ALCA est de type associatif autant « intramuros » que « extramuros » à savoir :

- Elle s'organise en interne pour réaliser une gestion démocratique de son fonctionnement
- Elle participe activement au forum qui gère les espaces collectifs, les ressources communes et les contraintes globales du quartier.
- Le forum est le lieu de la co-gestion du quartier réunissant les différents opérateurs et les services publics concernés.

La répartition des diverses activités représentées est définie par la demande. A titre d'exemple, le tableau ci-après montre la répartition originelle et actuelle des activités du Collectif Artamis :

Tableau No1: comparatif du nb d'utilisateurs sur le site d'Artamis, par activité



L'opérateur ALCA regroupe dans une coopérative créée pour l'occasion les associations qui exploitent les différentes voies choisies pour réaliser les ALCA. Cette coopérative peut construire, être au bénéfice d'un droit de superficie sur un terrain ou bâtiment, louer des lieux pour ses membres, etc. Selon les modes d'occupation choisis.

Cette diversification des modes d'occuper permet une prise en compte différenciée des diverses possibilités spatiales et financières des futurs utilisateurs. La coopérative est responsable juridiquement et financièrement de tous les ALCA.

Au sein du forum du quartier, la coopérative des ALCA est intégrée aux conceptions globales des modes de gestion de l'énergie, des déchets, au concept de mobilité douce, et à la gestion des espaces extérieurs.

Eléments foncier :

Plusieurs modes de mise à disposition du terrain sont énoncés ci-dessous. Ces solutions sont complémentaires, s'additionnent et ne sont pas exclusives.

- Droit de superficie et construction :

Une partie des ALCA bénéficient d'un droit de superficie et construit de façon économique et écologique, à la manière des ateliers de la coopérative « renouveau de St-Jean » sur la couverture des voies CFF.

Financement : fonds propres des coopérateurs et prêts hypothécaires, éventuellement garantis par des engagements publics.

- Droit de superficie et constructions éphémères :

Une partie des ALCA bénéficie d'un droit de superficie sur un terrain (par exemple sur la zone en attente du futur demi-groupe scolaire) et s'y implante en utilisant des éléments actuels récupérés (notamment les structures des halles actuelles, remarquables) et/ou des constructions préfabriquées ou semi-construites, selon une logique évolutive et circonstanciée (exemple : chantier participatif du théâtre du Loup, chemin de la Gravière).

Financement : force de travail et fonds propres des coopérateurs, éventuellement subventions.

- Droit de superficie sur des bâtiments :

Les bâtiments actuels conservés sont remis en droit de superficie avec cahier des charges de rénovation.

Financement : force de travail et fonds propres des coopérateurs et prêts hypothécaires, éventuellement garantis par des engagements publics.

- Location :

Une partie des ALCA prennent place dans les espaces « activités » des futurs immeubles de logement (arcade ou autre). Pour assurer la mixité intramuros des bâtiments, un pourcentage minimum d'ateliers (finitions minimum) est exigé aux opérateurs logement (cahier des charges).

Financement : force de travail, paiement de loyers, subventions éventuelles ponctuelles des membres.

Une partie des ALCA prennent place dans les étages souterrains ou émergents construits par la Ville ou l'Etat (finitions minimums).

Ceci permet de résoudre les problèmes de nuisances générés par certaines activités (locaux de répétitions, spectacles, etc.). Une attention particulière est portée sur les accès des lieux publics à nuisances. Les accès sont disposés dans des zones non-résidentielles (côté Quai du Rhône et/ou côté rue des Gazomètres).

Financement : force de travail, paiement de loyers, subventions éventuelles ponctuelles des membres.

Attribution des locaux et types d'activités :

La coopérative des ALCA assurera une répartition équitable des lieux et des loyers selon le type d'activité (notamment lucratif / non-lucratif, rentable / non-rentable), en toute transparence et dans l'optique de rendre public son fonctionnement.



*Proposition de cahier de charge pour l'écoquartier de la Jonction présenté par
l'association Pour Que Pousse Coquelicot.*

Préambule

Le présent document entend définir les grandes lignes du futur écoquartier sur l'ancien terrain des SI. Il représente une première réflexion, appelée à évoluer et qui répond aux sollicitations des administrations concernées de la Ville et de l'Etat de Genève.

A ce stade, il s'agit d'un document de travail qui se contente de lister les thèmes centraux à prendre en considération. Un deuxième document doit venir rapidement le compléter en précisant les mesures précises et concrètes permettant de réaliser les objectifs annoncés.

AVANT-PROJET / PROVISOIRE

Un éco-quartier est une démarche d'urbanisme mettant en œuvre les principes généraux du développement durable (environnement/social/économie). Chaque réalisation doit alors trouver un équilibre particulier entre ces 3 notions et une identité propre, qui accentuera tel ou tel aspect retenu.

L'aménagement du périmètre proposé pour la mise en œuvre de cet éco-quartier considère les éléments suivants:

- Situé au centre-ville, il est exceptionnellement bien desservi par les transports publics.
- Entre le cimetière des Rois et le Rhône, il constitue une pièce importante du maillage vert de la Jonction.
- Propriété des pouvoirs publics, il peut être l'objet d'un quartier novateur au niveau environnemental, tout en garantissant une indispensable composante sociale.
- L'histoire récente du site lui confère une richesse culturelle qui pourra se développer.
- L'objectif de constructions à hautes performances environnementales, répondant au besoin de logements et activités en ville.
- L'existence de partenaires organisés, motivés à atteindre les objectifs énoncés et la démarche participative envisagée.

THEMES

AVANT-PROJET / PROVISoire

1. Mise en place d'un processus participatif – forum – définition des objets de participation, compétences, phases, budgets.

1.1. Processus transversal à tous les partenaires et constructeurs du site, esprit général du projet.

1.2. Groupes de futurs habitants réunis dès l'avant-projet au sein du forum et par les constructeurs (MO).

1.3. Lien avec le/les quartier/s existant/s et leurs associations.

L'ensemble de ce point pourrait donner lieu a un suivi académique.

2. Concept de végétalisation du site

2.1. Zones avec sol perméable – liaison cimetièrè/Rhône.

2.2. Plantes pionnières – zones protégées.

2.3. Gestion des espaces extérieurs – associations (cocagne, autres, didactique).

2.4. Gestion des eaux (surface et infiltration).

2.5. Végétalisation des toitures/façades.

3. Ateliers : Définition et validation d'un partenaire RMO pour les ateliers associatifs, interlocuteur représentant les ateliers.

3.1. Ateliers : arcades.

3.2. Ateliers : sous-sols.

3.3. Ateliers : zone provisoire – chantiers participatifs.

3.4. Ateliers : attiques.

3.5. Ateliers : bâtiments existants et récupération d'éléments anciens ponctuels.

4. Lieux de représentation, de participation et de convivialité

4.1. Lieux publics de représentations (théâtre/danse/restaurant/fêtes). Gestion des nuisances.

4.2. Lieux de réunion du forum, de la participation du quartier, centre symbolique du quartier.

5. Logements associatifs

5.1. Participation des groupes d'habitants aux choix post-concours, dès avant-projet.

5.2. Bail associatif, contrat de gestion d'immeuble et compétences des associations.

5.3. Espaces communs et conviviaux au sein des immeubles.

5.4. Diversité des typologies et qualité des distributions favorisant la sociabilité.

6. Assurer la diversité sociale – de l'ouvrier au cadre – et générationnelle

6.1 Catégories de constructions et de subventions.

6.2 Populations cibles, concept intergénérationnel.

7. Les bâtiments : concept énergétique global – empreinte écologique minimum

7.1. Disposition et orientation.

7.2. Matériaux – nature/localisation.

7.3. Mise en œuvre.

7.4. Concept énergie - chauffage/eau chaude – standard minergie Plus et éco.

7.5. Gestion et valorisation des déchets.

7.6. Charte – engagement (produits écologiques/mobilité/énergie).

L'ensemble de ce point pourrait donner lieu a un suivi académique.

8. Mobilité

8.1. Minimiser la mobilité individuelle motorisée et favoriser l'usage de transports collectifs.

8.2. Favoriser les dispositifs de mobilité douce (piéton, cyclistes...).

8.3. Minimiser la construction de places de parking automobile



“Pour Que Pousse Coquelicot!”

Proposition de forum pour la mise en œuvre de la participation dans la conception, la réalisation et l'exploitation du futur quartier du site des anciens terrains des services industriels de Genève, à la Jonction.

Mars 2008

Préambule

Cette note, réalisée à la demande du groupe opérationnel, propose les bases du processus participatif envisagé. Le concept d'écoquartier met l'accent sur la dimension de la participation des usagers/habitants du quartier et sur la co-gestion du quartier entre les diverses parties prenantes du projet, à savoir : collectivités publiques, propriétaires, coopératives, associations.

Participation

Il est proposé définir le plus concrètement possible ce que l'on entend par participation. Nous identifions les six éléments suivants qui permettent de mettre en œuvre un processus participatif : les partenaires, le forum, les compétences, les phases, l'espace et les moyens.

Partenaires

La participation passe par l'identification et la reconnaissance de partenaires, parties prenantes au projet. Cela implique de sélectionner des partenaires, de leur reconnaître un rôle et des compétences dans les processus de réflexion, débats et décisions. Les partenaires apportent leurs compétences et leurs points de vue aux débats, mais acceptent aussi les objectifs prioritaires de l'écoquartiers. Les partenaires se dotent d'une charte qui stipule les objectifs à atteindre et les modes de collaboration retenus pour y parvenir (validée par COPIL). Les partenaires sont réunis au sein du forum (voir ci-dessous) et agissent en fonction des phases concernées et des compétences attribuées.

Partenaires envisagés à ce stade :

- a) Services concernés de l'Etat
- b) Services concernés de la Ville
- c) Fondation logement Ville
- d) Coopérative logement
- e) Coopérative ALCA
- f) Caisse de pension
- g) Mandataire spécialisé
- h) Association de quartier de la Jonction ou autre association d'habitants

Forum

Le forum est la réunion des partenaires. C'est le lieu du débat, de la réflexion et de la définition du futur quartier. Le forum se dote d'une charte précisant ses objectifs, ses partenaires, ses moyens et son fonctionnement. Il se réunit selon les phases et les besoins du projet. Son but est de définir l'écoquartier (phase 1, voir ci-dessous), de coordonner sa réalisation (phase 2) et de co-gérer le quartier (exploitation, phase 3). Il est l'interface entre le Comité de pilotage (COFIL) et les services administratifs concernés. Les options et choix décidés au forum sont soumis à l'approbation du COFIL. En cas de besoin, le forum peut désigner des groupes de travail.

Compétences

Le forum a pour compétences de définir le futur quartier (cahier des charges du concours, cahier des charges des maîtres de l'ouvrage). Ses choix sont soumis à la validation du COFIL. Le forum peut mandater un de ses membres ou des entités extérieures selon ses besoins et selon les différentes phases du projet.

Phases

Le projet du futur quartier comporte trois phases principales :

Phase 1 : Définition cahier des charges, organisation du concours, choix d'une forme urbaine.

Cette phase voit d'abord la mise en place du forum et ensuite la définition du cahier des charges du concours d'urbanisme.

Pour cette phase conceptuelle, les partenaires désignent des représentants qui participent au forum. Les futurs habitants/usagers ne sont pas directement associés aux discussions.

Le forum définit des objectifs en matière de participation : domaines négociables / non-négociables, choix d'un mandataire externe non-impliqué pour coordonner et organiser les séances, organisation du forum, rythme des réunions, calendrier.

Le Forum s'assure que les participants et futurs constructeurs du quartier admettent les objectifs, les éléments non-négociables et les contraintes de l'éco-quartier :

Les éléments à débattre en phase 1, sont notamment :

- A) Affectation des lieux / répartition des différentes composantes de la mixité (ateliers, lieux publics, logements, espace public extérieur).
- B) Rendement économique des opérations et charge foncière
- C) Espaces destinés au public
- D) Ateliers : type de construction
- E) Réalisations architecturales : attribution des mandats (homogénéité versus diversité)
- F) Gestion de l'énergie (standard énergétique, production centralisée/décentralisée)
- G) Gestion des déchets
- H) Participation des futurs habitants/usagers (en phase 2)
- I) Gestion de la mobilité
- J) Gestion des eaux

Ces éléments (et les objectifs fixés par le forum) constituent le cahier des charges du concours d'urbanisme.

Le forum élabore le programme et les critères de jugement du jury pour validation par le COPIL.

Phase 2 : Répartition des droits à bâtir dans la forme retenue, développement des projets et réalisation :

Pour cette phase, le forum est essentiellement le lieu de la coordination, de l'échange d'idées et du suivi de la conformité des réalisations aux buts recherchés.

Il devient aussi le lieu de la participation des futurs habitants et usagers : les différents maîtres de l'ouvrage associent les futurs habitants / usagers à la promotion et définissent des domaines de participation au sein desquels les choix sont effectués par les futurs habitants/usagers.

Phase 3 : exploitation associative.

Le forum maintient et développe son activité de coordination, de débats et de plateforme de co-gestion entre collectivités publiques et partenaires du quartier, après la réalisation des constructions. Les partenaires (propriétaires, associations, coopératives) et les services publics concernés poursuivent leur collaboration pour la bonne marche du quartier, selon les objectifs fixés.

Espace

L'espace concerné par le processus participatif est défini par le document déjà rédigé par la Ville et l'Etat de Genève.

Moyens

Le forum nécessite une infrastructure adéquate pour les réunions et doit disposer de budgets pour confier les mandats nécessaires aux domaines spécialisés.

Le forum défraie (jetons de présence) ses membres.

Les frais induit par le forum comportent l'animation qui est confiée à un mandataire externe, non-impliqué dans les réalisations prévues (préparation des séances, pv, rédactions diverses, secrétariat).

En phase 2, le forum doit prévoir des mandats d'accompagnement de la participation des futurs habitants (secrétariat, animation des séances, transmission des informations, suivi des groupes).