

MÉMORIAL

DES

SÉANCES DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE GENÈVE

Vingt-troisième séance – Mercredi 23 novembre 2016, à 17 h

Présidence de M. Rémy Burri, président

La séance est ouverte à 17 h dans la salle du Grand Conseil.

Font excuser leur absence: *M. François Bärtschi, M^{me} Vera Figurek, M. Simon Gaberell et M. Vincent Subilia.*

Assistent à la séance: *M. Guillaume Barazzone, maire, M. Rémy Pagani, vice-président, M^{me} Sandrine Salerno, M^{me} Esther Alder et M. Sami Kanaan, conseillers administratifs.*

CONVOCATION

Par lettre du 10 novembre 2016, le Conseil municipal est convoqué dans la salle du Grand Conseil pour mardi 22 novembre et mercredi 23 novembre 2016, à 17 h et 20 h 30.

1. Exhortation.

Le président. Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux, prenons la résolution de remplir consciencieusement notre mandat et de faire servir nos travaux au bien de la Cité qui nous a confié ses destinées.

2. Communications du Conseil administratif.

Néant.

3. Communications du bureau du Conseil municipal.

Le président. Je vous rappelle l'absence de M. Guillaume Barazzone ce soir à 20 h 30.

4. Questions orales.

M^{me} Esther Alder, conseillère administrative. Monsieur le président, Mesdames et Messieurs les conseillères et conseillers municipaux, on m'a transmis une question de M. Souheil Sayegh, concernant la manière d'excuser les enfants malades inscrits aux restaurants scolaires de Champel. Vous avez soulevé, Monsieur, le fait que les parents doivent appeler sur une ligne qui n'est de loin pas gratuite, soit presque 3 francs la minute, pour excuser leur enfant. Sachez que le Service des écoles et institutions pour l'enfance et le Groupement intercommunal pour l'animation parascolaire (GIAP) n'ont pas de leviers suffisamment forts pour changer les choses, puisqu'il s'agit d'une association. Je vous rassure, c'est quand même la seule qui pratique de la sorte.

Suite à votre question, j'ai encore demandé à la cheffe du Service des écoles et institutions pour l'enfance, M^{me} Widmer, d'intervenir auprès de cette association pour qu'elle arrête de procéder ainsi. Surtout, sachez que nous avons introduit un système d'abonnement dans déjà presque la moitié de nos établissements

Questions orales

pour la restauration des enfants. Ce système va dans le sens que vous souhaitez, à savoir que les parents ne devront s'excuser qu'auprès du GIAP, ce qui ne coûte que le prix d'une communication normale. L'Association des restaurants scolaires de Champel rejoint la structure au niveau des abonnements... (*Brouhaha.*) Il y a du bruit, je n'arrive pas à parler... L'Association des restaurants scolaires de Champel va elle-même introduire des abonnements à partir de septembre prochain, donc il n'y aura plus cette façon de faire, mais effectivement ce n'est pas normal, c'est beaucoup trop cher; je suis d'accord avec vous sur le constat.

M. Rémy Pagani, conseiller administratif. Monsieur le président, Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux, je répondrai à M. Adrien Genecand quand il sera arrivé; je commence par répondre à M^{me} Yasmine Menétréy – qui n'est pas là non plus... M^{me} Menétréy me demandait pourquoi il n'y avait pas de trottoir surélevé à l'arrêt Beau-Séjour sur la ligne 35. Il n'y a effectivement pas de trottoir surélevé à cet endroit, cela depuis des lustres. Toutefois, dans le cadre du réaménagement des lignes 32 et 35 et de leur fusion, l'arrêt Beau-Séjour sera aménagé. Les personnes responsables du domaine public ont même mis des arrêts de voiture devant l'abribus. Tout cela sera remis en ordre. On profitera de l'occasion pour rendre cet arrêt beaucoup plus confortable.

En ce qui concerne la question de M. Genecand, qui demandait pourquoi une cheffe de service aurait tenu des propos laissant à penser que la construction d'un immeuble de logements pour étudiants ne serait vraiment pas prioritaire; on parle du plan localisé de quartier de Saint-Jean, dont vous êtes saisis. On a fait des investigations, mais je vous rappelle que le Conseil municipal a voté l'achat, le 12 septembre 2012, du 45, rue de Saint-Jean; c'est une petite maison. Le 21 janvier 2015, il a voté l'achat du 43, rue de Saint-Jean, et il était question d'y mettre des étudiants. Quant au fait d'abroger le plan localisé de quartier (PLQ), la question qui a été posée lors de cette assemblée, semble-t-il, était de savoir ce que deviendrait cet objectif de l'administration. Bien évidemment, dans le cadre de la construction du nouvel immeuble qui sera engagée lorsque nous aurons abrogé le PLQ, viendra se poser la question des logements pour étudiants, et c'est seulement à ce moment-là que nous trancherons cette question, d'autant plus que le 43 et le 45 devront être démolis. La fonctionnaire qui a répondu a dit à juste titre que, pour l'instant, la question du logement d'étudiants était en suspens. Je vous remercie de votre attention.

- 5. Rapport de la commission des travaux et des constructions chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 18 novembre 2015 en vue de l'ouverture de trois crédits pour un montant total de 36 927 200 francs, soit:**
- **32 728 800 francs destinés à la rénovation du bâtiment de l'école de Pâquis-Centre, comprenant l'école, la ludothèque, la maison de quartier et sa salle de spectacle La Traverse, sur les parcelles N^{os} 7059 et 7142, section Cité, propriétés de la Ville de Genève sises rue de Berne 50;**
 - **1 803 600 francs destinés à l'installation de pavillons provisoires, sur la parcelle N^o 7882, section Cité, propriété de la Ville de Genève;**
 - **2 394 800 francs destinés à l'équipement en mobilier, jeux et matériel d'exploitation de l'école de Pâquis-Centre et de la ludothèque, sises rue de Berne 50, sur la parcelle N^o 7059, section Cité, propriété de la Ville de Genève (PR-1165 A)¹.**

Suite du premier débat

Le président. Nous reprenons nos travaux sur cet objet, pour lequel il y avait quelques inscrits dont je vais donner la liste, mais je donne tout d'abord la parole à M. Jean Rossiaud, qui nous avait fait part d'un ressentiment par rapport à une mise en cause de la part de M. Pagani, voire de moi-même. Nous vous écoutons, Monsieur Rossiaud.

M. Jean Rossiaud (Ve). Je renonce par gain de paix, Monsieur le président.

Le président. Merci, Monsieur Rossiaud. (*Applaudissements.*) Je donne maintenant la liste des inscrits et vous prie d'appuyer sur le bouton pour les prises de parole: M. Régis de Battista, M^{me} Marie Barbey-Chappuis, M. Christo Ivanov, M. Morten Gisselbaek, M^{me} Jannick Frigenti Empana, M. Rémy Pagani. Je donne donc la parole à M. de Battista.

M. Régis de Battista (S). Merci, Monsieur le président. Quelques mots par rapport à cette proposition: effectivement, hier les débats ont été très intéressants. Le Parti socialiste est particulièrement sensible à la question de cette

¹ Rapport, 3094.

école. C'est une école en plein centre, dans un quartier très occupé; il y a beaucoup de monde, il y a une ludothèque, une maison de quartier et il y a la fameuse salle de la Traverse, que tout le monde connaît bien. C'est une école vivante dans un quartier très peuplé. Il est important de soutenir l'ensemble du projet pour les 37 millions. En commission, on a eu un débat sur l'augmentation des coûts par rapport au projet d'investissement, mais ce soir le Parti socialiste tient à dire qu'il ne faut pas faire des coupes linéaires de 10%, comme cela a été proposé par le Mouvement citoyens genevois qui a déposé un amendement. C'est prendre le risque de faire capoter ce projet et aujourd'hui on ne le peut pas.

Il est clair que le Parti socialiste, en soutenant le projet de 37 millions sans amendement, ne vote pas les yeux fermés. Au contraire! Il vote de cette manière parce que, actuellement, il y a un débat dans cette commission pour essayer de voir avec le magistrat, M. Pagani, de quelle manière on peut résoudre le problème de l'augmentation des coûts. Certains commissaires sont sensibles à ce problème et je crois que c'est juste. Toutefois, prendre le risque ce soir de faire capoter ce projet, c'est dangereux. Il faut absolument que cette école se fasse maintenant. Je vous recommande donc absolument de faire voter l'ensemble du crédit à 37 millions et de refuser l'amendement du Mouvement citoyens genevois. (*Remarque.*) Oui, 36 millions, si vous voulez...

Par contre, concernant le débat sur la fermeture des préaux, notamment, je crois que c'est quelque chose qu'il faut voir avec beaucoup de précautions. Il faut y réfléchir en commission. C'est une remarque qui concerne M. Sormanni – vous transmettez, Monsieur le président. Je crois qu'il y a d'autres solutions que de fermer les préaux à Genève. Les préaux sont envahis par une population compliquée, difficile, surtout dans les quartiers chauds, mais je crois qu'il y a d'autres solutions. Voilà, je m'arrête pour ce soir. Merci beaucoup. (*Applaudissements.*)

M^{me} Marie Barbey-Chappuis (DC). Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux, une fois de plus avec les projets que nous présente M. Pagani, les coûts prennent l'ascenseur. Lors du vote du crédit il y a cinq ans, il nous avait dit que les coûts seraient de l'ordre de 25 millions. On peut bien sûr tolérer une certaine marge d'erreur, c'est le propre du crédit d'étude de préciser les coûts, mais enfin, là, la marge d'erreur est quand même de 50%, ce qui fait un peu beaucoup, puisqu'on se retrouve au final avec un crédit de 37 millions. Vous me direz, avec vous, Monsieur Pagani, on n'est pas à 12 millions près, mais ça commence à faire un peu beaucoup! On a eu les Minoteries il y a quelque temps, on a aujourd'hui l'école des Pâquis, on aura prochainement... (*M. Pagani mime le disque rayé.*) Oui, vous pouvez dire cela, mais franchement vous nous donnez les munitions, Monsieur Pagani! On aura prochainement le crédit du bâtiment sur les équipements à Artamis, qui a aussi explosé suite à un changement de programme.

Ce qui est extraordinaire avec vous, Monsieur Pagani, c'est que ce n'est jamais votre faute. Vous êtes venu nous expliquer en commission des travaux et des constructions que c'était la faute de vos collègues, car c'étaient eux qui donnaient des modifications au programme qui alourdissaient les coûts finaux. Je veux bien, Monsieur Pagani, mais c'est tout de même vous qui êtes en charge de cette proposition; personne ne vous a obligé à la déposer pour 37 millions, personne ne vous oblige à accepter les demandes de modifications de vos collègues. C'est vous qui êtes en charge de ce département, c'est vous qui devez maîtriser les coûts des projets que vous déposez.

Le Parti démocrate-chrétien en a un petit peu marre de ces coûts qui prennent l'ascenseur depuis maintenant plusieurs mois, voire plusieurs années. On en a marre d'être pris en otage et qu'on vienne systématiquement nous dire en commission des travaux et des constructions «finalement c'est ça ou rien, Mesdames et Messieurs, soit vous votez le crédit soit il n'y a pas de rénovation de l'école, mais il n'y a aucun plan B, rien du tout». Aujourd'hui, nous voterons le crédit, car cette école a besoin d'être rénovée, mais nous accepterons l'amendement du Mouvement citoyens genevois, et si vous avez besoin d'un crédit supplémentaire, vous viendrez nous le proposer en commission des travaux et des constructions, et on vous le votera s'il est motivé.

On se retrouve donc avec ce crédit de 37 millions. Si on y ajoute celui pour la piscine qu'on a voté il y a quelques mois, cela fait presque 40 millions. Je note quand même que là on a une rénovation qui est simple, une rénovation au strict minimum, pour reprendre vos termes en commission. On a voté il y a quelque temps l'école de Chandieu, qui est une école flambant neuve, avec une crèche, une piscine, 16 classes... Pour 59 millions, franchement, on commence à se demander si on n'aurait pas dû simplement partir sur un projet neuf.

L'autre point que je profite d'amener ce soir, c'est la question de la stratégie de rénovation du patrimoine de la Ville. On vous avait demandé cette planification avant l'été. Vous nous aviez dit «oui, oui, ça va venir», vous nous aviez dit ensuite «non, ce ne sera pas pour cet été, ce sera pour cet automne», et puis on est le 23 novembre et on n'a toujours pas reçu cette stratégie de planification. On ne connaît donc pas l'état de vétusté du patrimoine immobilier de la Ville, ce qui fait qu'on n'a aucune visibilité, finalement, sur les investissements qu'on vote. Aujourd'hui, on va voter quasiment un tiers des investissements annuels de la Ville de Genève, mais pour ainsi dire la tête dans le sac, puisqu'on ne sait pas ce qui va arriver comme investissements dans le courant de l'année ni quels sont les besoins. Y a-t-il d'autres écoles qui nécessiteraient des rénovations également urgentes, peut-être plus urgentes même que l'école des Pâquis? On n'en a absolument aucune idée. Voilà pour la position du Parti démocrate-chrétien. Nous sommes tous d'accord ici, je crois, que cette école doit être rénovée, mais, Monsieur Pagani, avec vos méthodes, vous fragilisez les projets que vous déposez. Je

vous invite vraiment, à l'avenir, à maîtriser vos coûts et à informer la commission des travaux et des constructions de tout changement important de programme qui impliquerait des surcoûts dans les crédits finaux. Cela permettra de travailler de façon un petit peu plus concertée et probablement un petit peu plus efficace. Je vous remercie.

Une voix. Bravo!

M. Christo Ivanov (UDC). En effet, 37 millions pour la rénovation d'une école qui date du début du XX^e siècle...

M^{me} Hélène Ecuyer (EàG). Ah bon?

M. Christo Ivanov. Du XIX^e siècle, pardon! Peut-être même avant. Le bâtiment, d'ailleurs, est extrêmement mal entretenu depuis 1974. Il n'y a quasiment jamais eu de rénovation, ce qui est une triste réalité. Trente-sept millions, Monsieur le magistrat, c'est le prix d'une école neuve. Si on y rajoute les presque 3 millions que nous avons votés dans ce plénum pour la piscine des Pâquis, nous arrivons à 40 millions. Une fois de plus, nous avons un projet dont les coûts explosent par rapport à ce qui était prévu initialement. L'augmentation du coût a connu une flambée de l'ordre de 12 millions de francs entre le crédit initial de 2010 et ce qui nous est proposé aujourd'hui en 2016, soit, en six ans, une augmentation de 2 millions par année. On peut se demander comment le département des constructions et de l'aménagement n'a pas réussi à contrôler les coûts du projet.

Cette école mérite, c'est une évidence, une rénovation, et c'est urgent. Il convient de faire mieux avec moins. Le groupe de l'Union démocratique du centre soutiendra l'amendement déposé par le Mouvement citoyens genevois pour une diminution de 10%, qui permet de supprimer les «divers et imprévus». Par conséquent, je tranquillise notre collègue, M. de Battista: il n'y aura pas de problème puisque c'est déjà prévu dans la proposition; tout sera fait dans les règles de l'art, cher collègue. Une fois de plus, le changement d'affectation, les propositions diverses et variées ont fait exploser les coûts. Les commissaires de la commission des travaux et des constructions sont fatigués de ces changements récurrents d'affectations et d'être toujours mis devant le fait accompli. L'Union démocratique du centre votera donc l'amendement du Mouvement citoyens genevois et, si celui-ci devait être refusé, il refusera la proposition. Je vous remercie.

M. Morten Gisselbaek (EàG). Mesdames et Messieurs, que voilà un triste débat! Franchement, rénover l'école des Pâquis, quelle plus belle mission pouvons-nous bien avoir? Quel plus beau projet pouvons-nous bien avoir que d'offrir aux enfants des Pâquis une belle école? Actuellement, le crépi tombe, les locaux prennent l'eau... Je pense que nous sommes tous d'accord là-dessus. Ce n'est pas une question de bord politique. Je pense que nous sommes d'accord que nos enfants méritent de belles écoles, dans lesquelles ils sont bien et dont ils peuvent être fiers. Et puis nous nous retrouvons à discuter de baisser le crédit de 10% ou pas... Je trouve ça affligeant. Affligeant! Mais je le comprends parce que, effectivement, nous n'avons pas eu les explications qu'il fallait.

Je pense que pour avoir une belle école, qui n'est pas seulement une école – c'est aussi un centre de loisirs, il y a une salle de spectacle, etc. –, nous devrions voter le crédit en entier et ne pas entrer en matière sur cet amendement, que je demanderai au Mouvement citoyens genevois de retirer. En effet, si nous n'avons pas eu les bonnes explications, ça n'empêche pas que l'argent est bien placé dans ce cas, et je vais vous le démontrer. Ce n'est pas de l'argent jeté par les fenêtres. Ensuite, cet amendement qui coupe 10% coupe également 10% dans la délibération III, par exemple, qui concerne le mobilier. Est-ce que quelqu'un dans cette salle sait de quoi nous parlons? Non. Il s'agit de deux millions et demi, ça prend trois lignes dans la proposition, et nous n'en avons jamais parlé en commission. (*Brouhaha.*) Nous n'en avons jamais parlé en commission.

Je vais donc vous expliquer comment ça a pris l'ascenseur, parce qu'on nous raconte un peu n'importe quoi. Certains disent que c'est à cause d'une porte que les habitants voudraient; évidemment que ce n'est pas ça qui coûte 12 millions. Ce n'est pas non plus le projet tel qu'il a été présenté dans la proposition PR-782 qui a augmenté le crédit de 12 millions. Dans la proposition PR-782, il y avait une phrase malheureuse qui disait ceci: «Le montant total de l'opération se monte à 25 000 000 de francs.» Oui, c'est écrit, et à mon avis c'est une erreur, car n'était pas pris en compte là-dedans le coût du lieu d'accueil des enfants pendant ce temps, c'est-à-dire l'école provisoire, ce qui coûte 1,8 million. Ça ne figurait pas dans cette proposition. (*Remarque.*) Ça coûte quand même 1,8 million de les déplacer, Monsieur; c'est la délibération II. (*Remarque.*) La délibération III concerne le mobilier, pour 2,4 millions. Cela fait donc 4,2 millions qu'on retire de ces 12 millions supplémentaires.

Après, il y a effectivement un agrandissement, et là on aurait pu s'attendre à ce que les services de M. Pagani viennent nous présenter cela en cours de route. Quatre millions, ça mérite peut-être une proposition en soi, mais le projet qui est proposé, de descendre les murs, d'enlever les fameux recoins où les dealers cachent des choses ou vont se soulager, de rendre l'immeuble plus efficace au niveau énergétique en lui donnant une forme plus compacte, tout cela c'est un placement et ça coûte. J'ai fait le calcul, j'ai pris le temps, parce que je me suis

posé la question. Cela coûte 4,5 millions. Alors il reste 4 millions, qui sont effectivement ces 4 millions d'augmentation sur le projet tel qu'il nous a été présenté dans la proposition PR-782. Ces 4 millions, M. Meylan nous le dirait, rentrent dans les 20% acceptables par la SIA, ce qui ne les rend pas forcément plus acceptables à nos yeux, mais voilà... Ces 4 millions d'augmentation comprennent des choses comme la mise aux normes de toutes les installations de secours, qui augmentent d'année en année. Il y a des escaliers de secours supplémentaires, la fermeture de la passerelle avec des portes à la norme EI je ne sais plus combien et un système de désenfumage. Pour l'assainissement de la passerelle, vous en avez déjà pour un petit million. La mise aux normes de l'ascenseur monte-charge pour les personnes à mobilité réduite, c'est quasiment 600 000 francs plus toutes les charges. On en arrive déjà à la moitié de l'augmentation. Il faut donc relativiser ces augmentations. Ils ont oublié d'adapter les ascenseurs dans la proposition PR-782, mais enfin on ne va pas refuser aux personnes à mobilité réduite de prendre l'ascenseur dans une école, ça n'a pas de sens!

Ce projet tel qu'il se présente est bon, les enfants des Pâquis méritent le meilleur. Ils méritent qu'on ne s'amuse pas à grattouiller ici et là, à baisser les standards, etc. Il n'y a pas eu de rénovation de cette école depuis 1974, M. Ivanov nous l'a dit. Cette école mérite ces travaux-là avec ce coût-là. C'est sur la méthode que je suis d'accord avec ce qui a été dit. Je pense qu'effectivement quand un projet se transforme, change, qu'il entraîne une transformation de cette envergure, il faut évidemment venir nous en parler. Je pense que nous devrions voter cela tel quel et travailler ensemble à mettre au point les processus d'information en cours de travaux. D'ailleurs, c'est ce que nous avons commencé grâce à M^{me} Buffet-Desfayes, qui préside très bien notre commission des travaux et des constructions, et j'espère que nous irons de l'avant; ça, ce sera utile, plus utile que de couper ce soir 10% dans ce projet.

C'est aussi un agrandissement qui va offrir 782 m² de locaux de plus aux habitants des Pâquis, car ça va être des locaux associatifs, et créer du lien social aux Pâquis, c'est extrêmement important, c'est quelque chose de fondamental.

Le président. Il vous reste une minute, Monsieur Gisselbaek.

M. Morten Gisselbaek. Merci, Monsieur le président. Je vous demande de voter cette proposition telle qu'elle est parce que les enfants des Pâquis, comme les enfants des autres quartiers, comme les autres personnes, méritent mieux que le genre de débat que nous avons là, à pinailler sur quelque chose d'aussi essentiel que l'école. Il faut offrir aux enfants de belles écoles et offrir aux enseignants de beaux outils de travail pour assurer l'avenir de notre ville. Je vous remercie et je vous demande de voter cette proposition telle qu'elle est. (*Applaudissements.*)

M^{me} Jannick Frigenti Empana (S). Mesdames et Messieurs les conseillères et conseillers municipaux, il est vrai que la tentation est grande d'accepter l'amendement déposé par le Mouvement citoyens genevois; elle est grande, pour exprimer la colère et la frustration que nous ressentons tous devant cette gestion des coûts que l'on peut juger calamiteuse, voire très compliquée, par M. Pagani. Néanmoins, nous ne pouvons pas exercer ce type de chantage par rapport à une école. Nous ne pouvons pas laisser cours à notre frustration et à notre mécontentement sur une école.

En tant que socialistes, les écoles sont au centre de nos intérêts. Cette école des Pâquis a terriblement besoin d'une rénovation. Hier, le Parti libéral-radical, par la voix de M^{me} Natacha Buffet-Desfayes, nous rappelait la lenteur de l'ensemble du processus. Or il est exclu que nous rajoutions plusieurs mois à cet exercice. Il faut dès ce soir accepter la proposition en l'état. Ce ne sera effectivement pas utile – là je rejoins M. Gisselbaek – de reprendre des travaux sur cet objet maintenant. Nous ne devons pas faire parler notre mécontentement, nous devons aller de l'avant avec cette école.

J'aimerais ajouter que nous souhaitons que M. Pagani nous entende, qu'il ne fasse pas qu'écouter. Il écoute; c'est un formidable conteur, mais nous voulons qu'il nous entende, qu'il entende le mécontentement de ce parlement, qu'il entende le mécontentement des conseillères et conseillers municipaux sur ses objets, sur la gestion des coûts. Nous le remercions par avance de le faire. Nous serons très attentifs en commission pour les prochains travaux, mais en ce qui concerne cette proposition PR-1165 et l'école des Pâquis, avec tout ce que cela comporte comme locaux associatifs, avec la ludothèque, la Traverse, et tout ce que cela comporte comme lien social, nous souhaitons que cette proposition soit votée ce soir. Nous invitons l'ensemble de ce parlement à se ressaisir, à ne pas laisser parler sa colère et sa frustration, et à voter cette proposition. Merci beaucoup. (*Applaudissements.*)

M^{me} Esther Alder, conseillère administrative. Mesdames et Messieurs les conseillères et conseillers municipaux, d'abord je m'excuse de ne pas avoir pu être là hier, cependant j'ai écouté attentivement les différentes interventions. J'aimerais peut-être, pour faire court, souligner le fait que c'est une école importante; c'est une des plus grandes écoles de notre ville. Je ne reviendrai pas sur son état actuel, qui est effectivement très délabré, mais je crois que cette école, peut-être plus qu'une autre, revêt un caractère particulier. Il a été fait référence à Chandieu, une école qui a coûté cher, vous l'avez dit souvent, mais qui est dotée aujourd'hui d'un véritable équipement de quartier comme on aimerait qu'il y en ait plus.

Les Pâquis sont un quartier où il y a finalement très peu d'espace pour la jeunesse, pour les enfants, pour les habitants. C'est un quartier qui souffre aussi de beaucoup de désavantages: une mauvaise occupation du domaine public, les nui-

sances nocturnes... Lorsque nous nous y rendons avec mes collègues pour les différentes étapes liées au contrat de quartier, nous constatons beaucoup de désarroi. Parfois, certains disent que nous ne faisons rien pour eux.

Là, avec la proposition qui vous est faite, certes c'est un investissement, mais vous investissez d'abord dans des locaux scolaires qui seront de beaux locaux, pour des enfants qui n'ont pas toujours toutes les chances. Dans un quartier où il y a des enfants qui n'ont pas beaucoup de chance, c'est encore plus important que ces enfants puissent grandir à travers l'école, parce que c'est souvent là qu'ils passent la majeure partie de leur temps. S'agissant des locaux destinés aux enfants, il y aura une ludothèque agrandie, parce qu'aujourd'hui ce n'est pas possible; il y a tellement de familles qui aimeraient pouvoir être dans des espaces ludiques et pour les ludothécaires c'est extrêmement difficile. Il y a l'école des mamans, avec des mamans qui peuvent, à travers les différents projets mis en œuvre, apprendre le français pendant que les enfants sont à l'école, et c'est souvent la seule occasion où ces mamans peuvent consacrer du temps à l'apprentissage. Il faut donc des locaux puisque c'est pendant le temps scolaire qu'elles peuvent le faire.

Puis il y a évidemment les espaces pour la maison de quartier, aujourd'hui extrêmement exiguë, avec une activité foisonnante. Il y a souvent des jeunes qui restent dehors et créent de ce fait des nuisances, parce qu'on ne peut pas faire cohabiter tout le monde dans le même espace. Je pense donc qu'il est important que vous réfléchissiez encore aux conséquences d'une coupe, même si vous y avez déjà réfléchi. En effet, 10% de moins sur le crédit qui vous est proposé, ça veut dire quoi? On va rogner sur quoi? Est-ce que c'est sur le mobilier? Est-ce que vous voulez du mobilier peut-être meilleur marché, mais qui sera de toute façon à remplacer beaucoup plus tôt? Est-ce que vous voulez rogner sur la bibliothèque? Est-ce que vous voulez rogner sur la maison de quartier qui aujourd'hui est déjà trop petite?

L'intelligence avec laquelle nous travaillons aujourd'hui, c'est d'intégrer tous les acteurs dans le projet, pour éviter justement des erreurs. Je crois qu'il est aussi de notre responsabilité d'entendre les besoins des habitantes et des habitants. Vous qui êtes les relais au niveau politique de vos quartiers, je pense qu'il est aussi essentiel que vous soyez en contact avec les besoins des personnes qui habitent, par exemple aujourd'hui, aux Pâquis. Il ne s'agit pas que vous veniez avec des interpellations seulement chaque fois qu'il y a des problèmes de mauvais usage de l'espace public, parce qu'aujourd'hui le bien-vivre ensemble se construit autour d'équipements polyvalents. C'est là qu'on gagne de l'efficacité, mais aussi de l'argent, puisqu'on a réfléchi avec tout le monde à un équipement qui soit plurifonctionnel, qui puisse servir à plusieurs usages. C'est pourquoi je vous invite à voter le crédit qui vous est proposé. C'est un investissement pour un quartier où il fera peut-être meilleur au niveau de la vie en général. J'aimerais vraiment que vous acceptiez ces investissements, parce que, ça a été dit, c'est

évidemment investir pour la jeunesse, mais c'est aussi investir pour un quartier qui en a bien besoin.

M. Rémy Pagani, conseiller administratif. Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux, j'ai déjà vécu cette situation avec le Grand Théâtre. Je prends acte de la décision qui va être prise de couper 10% dans ce crédit de réalisation. Vous me mettez dans une situation que je vis déjà au Grand Théâtre. Nous devons faire les travaux à minima sur la base d'un programme qui a été très largement défendu par ma collègue Esther Alder, sur la base de demandes légitimes des habitants, sur la base du fait que cette école est la plus grande école de la ville de Genève, et non seulement la plus grande, mais elle a été construite comme on construisait dans ces années-là, Monsieur Ivanov. On se disait qu'on referait toute l'école dans cinquante ou soixante ans, et on ne faisait pas des écoles qui dureraient cent cinquante ans, comme il en existe encore aujourd'hui.

Vous me mettez dans une situation où j'aurai le choix soit de réduire le programme, parce qu'il n'y a pas trente-six manières de procéder avec une diminution de 10% de crédit – par exemple, je réfléchis à haute voix, en enlevant l'extension sous les auvents des bâtiments qui représente un certain nombre de mètres carrés, parce qu'il va falloir faire des économies comme ça – ou alors de faire le programme et de revenir devant vous, comme je vais le faire pour le Grand Théâtre, en disant «essayé, pas pu», puisque, j'imagine, cette nécessité sera défendue par les uns et les autres, les habitants, les profs, tous les acteurs concernés. J'en prends acte et je me réjouis de voir certains et certaines, quand je présenterai les dépassements que nous avons déjà sur la problématique du Grand Théâtre, et de voir le positionnement des uns et des autres. Je relève aussi qu'il y a des questions, et ça a été dit par M. Gisselbaek, de mise à niveau de sécurité – qui sont incontournables, Mesdames et Messieurs! Même si vous pensez que ça coûte trop cher, ce sont des conditions qui nous sont imposées, et notamment pour une école ou le Grand Théâtre. Voilà, Mesdames et Messieurs, je prendrai acte de votre décision. J'en serai un peu déçu; toujours est-il que c'est la démocratie. Je vous remercie de votre attention.

Le président. Merci, Monsieur Pagani. Comme vous avez peut-être pu le constater, nous avons un petit souci technique. Avant de passer aux votes des deux recommandations, des trois amendements et des délibérations, nous allons procéder à une suspension de séance de cinq minutes pour redémarrer le système. Merci.

(La séance est suspendue de 17 h 35 à 17 h 44.)

Deuxième débat

Le président. Voilà, c'est reparti! Merci de prendre place pour la suite du traitement de ce point. (*Brouhaha. Cloche.*) Nous allons d'abord voter la première recommandation, signée de MM. Pierre Gauthier et Stéphane Guex, qui est en fait un amendement présenté sous forme de recommandation, laquelle dit: «Le Conseil administratif s'assure de la propreté et de la salubrité de la cour de récréation de l'école Pâquis-Centre en installant à proximité des toilettes publiques ouvertes vingt-quatre heures sur vingt-quatre à la population.»

Mise aux voix, la recommandation 1 est refusée par 48 non contre 17 oui (1 abstention).

Le président. La seconde recommandation, de MM. Pierre Gauthier et Stéphane Guex, demande ceci: «Le Conseil administratif s'assure qu'un accès public au centre de loisirs rue du Môle est inclus dans le projet.»

Mise aux voix, la recommandation 2 est refusée par 36 non contre 29 oui (3 abstentions).

Le président. Je passe aux amendements sur les projets de délibération; je crois que tout le monde les a reçus... Le premier amendement concerne une baisse de 10% sur les montants mentionnés dans les articles premier, 2 et 3 de la délibération I.

Mis aux voix, l'amendement à la délibération I est accepté par 39 oui contre 33 non.

Le président. Le deuxième amendement concerne également une baisse linéaire de 10% sur les deux montants mentionnés dans la délibération II.

Mis aux voix, l'amendement à la délibération II est accepté par 40 oui contre 34 non.

Le président. Le troisième amendement concerne une baisse de 10% sur les montants mentionnés aux articles premier et 2 de la délibération III.

Mis aux voix, l'amendement à la délibération III est accepté par 40 oui contre 34 non.

Mise aux voix article par article et dans son ensemble, la délibération I amendée est acceptée par 71 oui contre 1 non (1 abstention).

Mise aux voix article par article et dans son ensemble, la délibération II amendée est acceptée à l'unanimité (70 oui).

Mise aux voix article par article et dans son ensemble, la délibération III amendée est acceptée à l'unanimité (71 oui).

Les délibérations sont ainsi conçues:

DÉLIBÉRATION I

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettres e) et m), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 29 455 800 francs destiné à la rénovation du bâtiment de l'école de Pâquis-Centre, comprenant l'école, la ludothèque, la maison de quartier et sa salle de spectacle La Traverse, sur les parcelles N^{os} 7059 et 7142, section Cité, propriétés de la Ville de Genève sises rue de Berne 50.

Art. 2. – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen d'emprunts à court terme, à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 29 455 800 francs.

Art. 3. – Un montant de 590 000 francs sera prélevé sur le crédit indiqué à l'article premier et attribué au Fonds d'art contemporain de la Ville de Genève institué par la délibération du Conseil municipal du 16 décembre 2008.

Art. 4. – La dépense prévue à l'article premier, à laquelle il convient d'ajouter le crédit d'étude voté le 13 octobre 2010 de 1 950 000 francs (PR-782, PFI 030.089.05), soit un total de 31 405 800 francs, sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif, et amortie au moyen de 30 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2020 à 2049.

Art. 5. – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, épurer, radier ou modifier toute servitude à charge et/ou au profit des parcelles faisant partie du périmètre concerné, nécessaire à la réalisation projetée.

DÉLIBÉRATION II

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettres e) et m), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 1 623 240 francs, destiné à l'installation de pavillons provisoires, sur la parcelle N° 7882, section Cité, propriété de la Ville de Genève.

Art. 2. – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen d'emprunts à court terme, à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 1 623 240 francs.

Art. 3. – La dépense prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif, et amortie au moyen de 5 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2020 à 2024.

Art. 4. – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, épurer, radier ou modifier toute servitude à charge et/ou au profit des parcelles faisant partie du périmètre concerné, nécessaire à la réalisation projetée.

DÉLIBÉRATION III

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettres e) et m), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 2 155 320 francs destiné à l'équipement en mobilier, jeux et matériel d'exploitation de l'école de Pâquis-Centre et de la ludothèque, sises rue de Berne 50, sur la parcelle N° 7059, section Cité, propriété de la Ville de Genève.

Proposition: servitude de passage public à pied à la rue de la Confédération

Art. 2. – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen d'emprunts à court terme, à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 2 155 320 francs.

Art. 3. – La dépense prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif, et amortie au moyen de 8 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2020 à 2027.

Un troisième débat n'étant pas réclamé, les délibérations deviennent définitives.

6. Rapport de la commission des finances chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 15 décembre 2015 en vue de la modification d'une servitude de passage public à pied au profit de la Ville de Genève grevant les parcelles N^{os} 6971 et 6993 de Genève-Cité sises rue de la Confédération 6, 8 et 10, propriétés de la PPE Patac et de Crédit Suisse Fondation de placement, moyennant une compensation financière de 1 038 956 francs (PR-1168 A)¹.

Rapport de M. François Mireval.

La proposition PR-1168 a été renvoyée à la commission des finances par le Conseil municipal lors de la séance plénière du 19 janvier 2016. La commission l'a étudiée lors de ses séances des 1^{er} mars (organisation des auditions), 15 mars, 16 mars et 20 avril 2016, sous la présidence de M. Jacques Pagan. Les notes de séances ont été prises par MM. Jorge Gajardo et Nicolas Rey, que le rapporteur remercie chaleureusement pour l'excellente qualité de leur travail.

Résumé

L'historique mouvementé du lieu (depuis les années 1960) figure dans la rubrique «Exposé des motifs» de la proposition. Les actuels propriétaires de Confédération Centre (principalement Crédit Suisse Fondation de placement – CSF) souhaitent y entreprendre d'importants travaux de rénovation avec agrandissement de certaines surfaces commerciales, ainsi que d'obligatoires et indispensables mises aux normes énergétiques. Le projet inclut un empiètement sur

¹ «Mémorial 173^e année»: Proposition, 3964.

Proposition: servitude de passage public à pied à la rue de la Confédération

les actuels passages publics à l'intérieur du complexe: ils passeraient de 2835 m² à 2609 m², soit une diminution de 226 m², c'est-à-dire de 8% (principalement au rez-de-chaussée). Après négociation entre les propriétaires concernés, qui ont fait appel à un groupe d'experts indépendants, le porteur principal du projet a accepté d'indemniser les bénéficiaires des servitudes. Ainsi, la Ville toucherait une compensation de 1 038 956 francs si le Conseil municipal approuvait cette proposition PR-1168. En cas de refus, les propriétaires redessinaient le projet pour qu'il ne modifie plus les servitudes, ce qui priverait le Conseil municipal de la possibilité de l'étudier et de l'amender éventuellement, et priverait la Ville de la compensation financière.

La Ville, via les plans d'utilisation du sol (PUS), a obtenu le maintien de la brasserie Lipp et des cinémas Pathé-Rex dans leur affectation actuelle après travaux, ainsi que la préservation des traboules, des servitudes de passage public et de l'escalier roulant proche de l'arrêt du tram. Les baux des commerçants sont résiliés pour la durée des travaux (deux ans environ), mais des accords ont été trouvés entre les propriétaires et la plupart d'entre eux. Certains de ces commerçants ont obtenu de pouvoir revenir après les rénovations, parfois avec le même loyer.

Une large majorité de la commission comprend la nécessité des travaux à réaliser, apprécie le montant de l'indemnisation pour la Ville et fait confiance à l'action de M. Pagani quant au respect des PUS et aux solutions à trouver pour les locataires encore en attente d'un accord.

Pour une petite minorité de la commission, il s'agit surtout d'un projet d'embellissement à but spéculatif, qui vise à remplacer par des boutiques de luxe (à loyer excessif) les actuels commerces de proximité à loyer à peu près abordable.

Séance du 15 mars 2016

Audition de M. Rémy Pagani, conseiller administratif chargé du département des constructions et de l'aménagement (DCA), accompagné de M^{me} Charollais, codirectrice du département, de M^{me} Fauconnet Falotti, responsable de l'Unité opérations foncières, et de M. Bosson, gérant d'opérations foncières au DCA

M. Pagani décrit ses premiers contacts avec les propriétaires du centre, il y a quatre ans. Ils souhaitaient rénover surtout le rez et le premier étage, notamment pour mettre fin aux courants d'air, valoriser un certain nombre de surfaces actuellement sous-exploitées, notamment en détruisant les cinémas du sous-sol. Il n'est entré en matière qu'à la condition que demeurent les spécificités qui font de Confédération Centre un lieu ouvert au public et un facteur d'animation du centre-ville: les traboules, les servitudes de passage public, l'escalier roulant à proximité de l'arrêt de tram et bien sûr les cinémas; puisque la Ville a rénové l'Alhambra non loin de là, les privés peuvent en faire autant avec les Rex.

Proposition: servitude de passage public à pied à la rue de la Confédération

Des visites ont eu lieu, ainsi que des rencontres avec certains des commerçants.

La question de l'agrandissement des magasins a été discutée sur plans, mètre carré par mètre carré, pour préserver au maximum les lieux de passage public. M. Pagani déplore les congés signifiés à tous les commerçants, sans proposer des solutions provisoires de relogement (comme des conteneurs). Pour la Ville au moins, la surface perdue sur les lieux de passage est compensée financièrement, et les copropriétaires concernés ont eux aussi obtenu une compensation.

Suite à une remarque sur les loyers, il indique que certains commerces louent 7000 francs le mètre carré dans les Rues-Basses (comme Visilab il y a quatre ans), voire 100 000 francs par mois dans le cas de la boutique Longchamp. Il insiste sur le fait que les plans d'utilisation du sol (PUS) que le Conseil municipal a bien voulu voter permettent de maintenir des loyers abordables (environ 350 francs le mètre carré) pour les magasins d'alimentation (notamment), dans le centre-ville et sur les grandes artères.

M^{me} Fauconnet Falotti présente les détails précis du projet, parcelle par parcelle, avec le plan des servitudes de passage étage par étage (l'étage supérieur étant peu concerné par les travaux), ainsi que les principaux éléments du plan de rénovation (à consulter sur internet pour la version en couleurs des annexes de la proposition).

M. Pagani précise que tous les passages bénéficient d'une servitude qui fait qu'ils relèvent du domaine public. M^{me} Fauconnet Falotti poursuit en évoquant les difficultés liées aux différences d'approche entre les experts mandatés: il leur a été demandé de s'associer pour faire une seule proposition aux trois mandants. La convention prévoit que le Crédit Suisse paiera le montant d'indemnisation en une seule fois.

M. Pagani ajoute que deux enseignes (Visilab et la Pharmacie principale) l'ont rencontré pour lui faire part de leur difficulté à traiter avec le Crédit Suisse, qui ne leur propose aucune solution de remplacement pour la durée des travaux. Il estimerait intéressant pour la commission des finances de les auditionner.

Un commissaire demande au magistrat combien de commerces sont touchés et quelles solutions la ville peut mettre en place pour leur permettre de poursuivre leur activité à proximité du centre-ville pendant les travaux d'une part, et pour qu'ils retrouvent leur emplacement dans Confédération Centre à la fin des travaux d'autre part. M. Pagani répond qu'il lui a été garanti que les commerçants seraient traités comme des partenaires, mais qu'il ne dispose pas d'argument juridique à opposer au congé donné par les propriétaires aux locataires sans solution temporaire. Le seul levier dont dispose le Conseil municipal consiste à faire traîner les choses tant que ces problèmes ne sont pas réglés. De son côté, la brasserie Lipp a réussi à négocier rapidement, mais les détails de cet accord lui sont inconnus.

Proposition: servitude de passage public à pied à la rue de la Confédération

Un commissaire demande comment l'indemnisation a été calculée, et pourquoi elle a été divisée par trois, alors que les servitudes semblent être principalement au bénéfice de la Ville. M^{me} Fauconnet Falotti répond qu'il n'y pas de hiérarchie, pour des raisons historiques, au niveau des servitudes entre la Ville et les copropriétaires: tous bénéficient des mêmes droits et des mêmes capacités de blocage. C'est pourquoi le Crédit Suisse a trouvé un accord sur cette question des servitudes avec la Ville et les PPE Patac et Bémont.

M^{me} Fauconnet Falotti explique la méthode de calcul utilisée (voir le consensus des experts en annexe de la proposition): les experts ont retenu le loyer brut moyen capitalisé et divisé par le nombre de mètres carrés, ce qui équivaut à 23 000 francs le mètre carré. Cette valeur a servi de base pour parvenir aux trois millions de francs d'indemnisation, à répartir à part égale entre la Ville et les deux PPE (le Crédit Suisse renonçant logiquement à sa part). La décote de 40% choisie d'un commun accord par les experts est une décote usuelle en lien avec la capitalisation.

Un commissaire s'enquiert de savoir si un notaire validera l'accord. M^{me} Fauconnet Falotti confirme qu'une fois les servitudes modifiées, un nouvel acte sera signé, mais le Conseil municipal doit d'abord en valider le principe.

Le même commissaire demande pourquoi la Ville est obligée d'accepter les résultats de ces calculs. M. Pagani répond qu'il n'y a aucune obligation, mais qu'il est préférable de s'en remettre ici à l'opinion des experts. Il rappelle la mauvaise expérience des servitudes de la rue Jean-Jaquet: la Ville avait perdu au tribunal et n'avait rien obtenu.

Une commissaire salue les efforts de M. Pagani pour maintenir des loyers abordables, mais estime qu'il s'agit là d'une opération spéculative, puisque ces loyers monteront certainement. Cette rentabilisation des mètres carrés gagnés pourrait-elle être prise en compte dans le calcul de l'indemnisation? Telle est sa question. M. Pagani rappelle que, dans l'Etat de droit dans lequel nous vivons, les propriétaires aussi ont des droits. C'est pourquoi des experts indépendants ont été mandatés. Lui-même a fait pression au sujet des commerçants. Visilab est parvenu à négocier son retour au sein du centre, dans des conditions qu'il ignore mais dont l'entreprise ne s'est pas plainte, même si elle a fait part de ses craintes quant au retour de sa clientèle (de même que la Pharmacie principale). Il rappelle l'existence des réalités juridiques et des fondements mathématiques des calculs, concrets, raisonnables et raisonnés, réalisés par les experts, aux prix actuels du marché.

Un commissaire demande la durée prévue des travaux: elle est encore inconnue en l'état.

Pour un autre commissaire, si l'ensemble des propriétaires accepte le prix proposé par les experts, cela prouve qu'il s'agit d'un juste prix. Il souhaite cepen-

Proposition: servitude de passage public à pied à la rue de la Confédération

dant savoir si la décote de 40% est liée au fait qu'il s'agit simplement d'un droit de passage. M^{me} Fauconnet Falotti confirme: il ne s'agit pas d'une situation de pleine propriété.

Le même commissaire se demande également si la future valorisation du patrimoine immobilier liée au nouveau modèle comptable harmonisé (MCH2) valorisera aussi le solde du droit de passage. Pour M^{me} Fauconnet Falotti, c'est une excellente question, qui concerne les comptes et qu'il faudra donc poser au département des finances et du logement (DFL).

Une commissaire demande pourquoi il n'est pas précisé à l'article 2 de la proposition que le montant prévu devra être versé en une seule fois. M. Pagani propose à la commission des finances d'en faire un amendement.

Par ailleurs, M. Pagani ajoute que le préavis de la Ville sera sollicité quant au changement de typologie des commerces dans le cadre de l'autorisation de construire.

Un commissaire remarque que seule la PPE Patac apparaît dans la proposition, alors que la PPE Bémont est présente dans l'avis des experts. Pour quelle raison? Un autre commissaire explique que cette dernière PPE n'est pas touchée par les modifications des servitudes.

Une commissaire demande si la Ville pourrait racheter les sous-sols du bâtiment et si elle pourrait conditionner la cession partielle des servitudes aux renouvellements des baux des locataires actuels. Pour M. Pagani, ces questions soulèvent deux problématiques juridiques. Il rappelle que dans le cadre des PUS, la brasserie Lipp et les cinémas Pathé doivent conserver leur affectation, mais il n'y a aucune obligation de garantir son local à Visilab selon ces mêmes PUS. De plus, Pathé a préféré conserver le site du centre-ville plutôt que celui de la gare (Rialto). Une synergie semble donc prendre forme pour garantir l'animation de cette zone, sans que la Ville ne doive intervenir. La commissaire en conclut que le Conseil municipal ne peut pas conditionner la cession proposée au maintien des baux. M^{me} Charollais ajoute qu'il n'est pas sûr que l'imposition de ce type de condition soit en accord avec la loi sur l'administration des communes (LAC).

La même commissaire demande ce qu'il adviendrait en cas de refus du Conseil municipal. M. Pagani répond que les propriétaires feront valoir leurs droits devant la justice. Il propose que la commission auditionne le Crédit Suisse pour tenter de lui faire comprendre sa position à ce sujet.

Proposition: servitude de passage public à pied à la rue de la Confédération

Séance du 16 mars 2016

Audition de M. Jean-Philippe de Toledo, président du conseil d'administration de Pharmacie principale SA, sur sa demande

M. de Toledo indique parler en son nom, et également au nom de son cousin, M. Daniel Mori, président du conseil d'administration de Visilab SA, absent de Genève ce jour. Il est d'autant plus reconnaissant à la commission d'accepter de le recevoir qu'il est conscient qu'il s'agit d'une affaire privée, mais importante pour la Ville et le Canton.

M. de Toledo a déposé auprès du Grand Conseil en décembre 2012 une pétition intitulée «Pétition contre le projet de rénovation de Confédération Centre» (P 1838), avec les signatures de 70 commerçants. On leur a expliqué que cette pétition aurait dû être déposée au Conseil municipal de la Ville: il a donc préféré attendre que le Conseil municipal soit saisi de la question des servitudes. Sa demande d'audition par la commission découle d'une rencontre avec le magistrat municipal M. Pagani, en décembre 2015. Il dit avoir été surpris, à cette occasion, de la part d'ignorance de la Ville quant aux intentions de la caisse de retraite du Crédit Suisse pour le bâtiment, alors qu'il s'agit de travaux estimés à 70 millions de francs en 2011. Il ajoute que, si les servitudes rapportent actuellement 0 franc, le changement d'affectation les fera passer à 3000 francs, voire 4000 francs, le mètre carré. A la rue du Rhône, c'est 5000 francs le mètre carré. Avec la hausse des loyers dans les Rues-Basses, les locaux que la librairie Payot louait pour 550 000 francs sont passés à 1,8 million de francs. En conclusion, M. de Toledo suggère à la Ville de Genève de se doter d'une commission de l'économie, à l'instar de la ville de Lausanne: là-bas, cet organe permet à la municipalité de faire le lien avec les commerçants de la ville.

Un commissaire demande quelles sont les démarches entreprises par les locataires, puisque le bailleur est tenu de les renseigner sur l'affectation des locaux loués. M. de Toledo répond qu'un recours a été déposé par l'entremise de M^e Christian Ferrazino. La procédure devrait en être au stade de la conciliation, mais en l'absence de projet concret les audiences sont reportées. Sur demande de ce commissaire, M. de Toledo remet à la commission des finances le texte de la pétition.

Une commissaire a pris connaissance de l'audition des pétitionnaires par la Commission des pétitions du Grand Conseil. Sur les quarante signataires qu'elle a relevés, elle souhaite connaître le nombre de commerçants encore actifs sur place. M. de Toledo explique que ce nombre varie, car certaines petites arcades ont été libérées par certains commerçants, puis louées pour quelques mois seulement à d'autres personnes (pour éviter toute installation durable). Initialement, la société Wincasa, mandataire de CSF, avait proposé à la Pharmacie principale (PP) une rocade avec les locaux de l'ancienne Bourse de Genève. Par la suite, elle s'est

Proposition: servitude de passage public à pied à la rue de la Confédération

ravisée et a ordonné un départ impératif pendant toute la durée des travaux. Plus tard, l'interlocuteur a changé. M. de Toledo confirme qu'il a bien représenté l'ensemble des signataires lors du dépôt de la pétition, mais il n'a plus repris contact avec eux depuis lors. Face à la commission, il s'exprime seulement au nom des sociétés Pharmacie principale et Visilab.

Une autre commissaire observe que CSF partage la propriété du centre avec les PPE Patac et Bémont: les signataires se sont-ils tournés vers ces dernières pour en savoir plus sur le projet de CSF? M. de Toledo explique que les locaux loués par la PP appartiennent à CSF, dont le mandataire est Wincasa. Pour lui, les deux autres propriétaires n'en savent pas plus que les locataires, mais négocient intensément avec CSF pour préserver leurs propres intérêts.

Pour une commissaire, avoir affaire à une société basée à Zurich ne facilite pas les choses. Elle fait l'analogie avec les employés de banque genevois, dont une série d'activités a été soudain transférée en Suisse alémanique. Zurich est loin des préoccupations genevoises. M. de Toledo partage ce point de vue: les décideurs zurichoïses s'attendent à ce que les locataires genevois s'exécutent. Il y a encore quelques moyens d'action, mais le dialogue est difficile, voire inexistant. Il avait proposé à CSF, sans l'obtenir, de financer le départ et le retour de son commerce.

Suite à une demande de précision d'un commissaire sur le vocabulaire employé, il indique avoir parlé de caisse de retraite car la CSF en est aussi une. Il lui semble, par ailleurs, que les PPE Patac et Bémont sont propriétaires de certaines arcades, au-dessous de l'ancienne Bourse.

Une commissaire s'est renseignée sur le dossier. Elle rapporte que la demande d'autorisation n'a pas encore été déposée parce que ce projet d'embellissement nécessite l'accord de tous les propriétaires, ce qui n'est pas encore acquis. Elle a appris qu'un des propriétaires s'oppose encore au projet pour obtenir une meilleure indemnisation. Pour elle, la Ville devrait faire de même. Elle a aussi appris qu'un autre locataire a obtenu de pouvoir revenir après travaux aux mêmes conditions qu'avant, mais qu'un autre, qui paie actuellement 3400 francs le mètre carré, en paiera 4800 francs à son retour. Elle en déduit qu'il s'agit d'une opération spéculative. M. de Toledo remercie la commissaire de ces informations, dont il n'avait pas connaissance.

Une commissaire commente: chacun négocie donc encore dans son coin.

Une commissaire demande des explications sur les emplois menacés et les possibilités de relocalisation. M. de Toledo répond que la PP a pour l'instant réussi à compenser la baisse du chiffre d'affaires de cette succursale par le déplacement de plusieurs collaborateurs dans d'autres officines. Mais si la PP et Visilab devaient quitter les lieux sans solution de relogement, les 45 autres salariés

Proposition: servitude de passage public à pied à la rue de la Confédération

devraient être licenciés sans possibilité de chômage technique. Certains des commerces disposent d'un réseau de points de vente où ils peuvent replacer certains employés, avec leur accord, à la faveur de départs à la retraite. Par exemple, la PP elle-même a plusieurs succursales à Genève et à Chavannes-de-Bogis. Mais si tout le monde doit partir, cela risque d'être compliqué. La possibilité de rester pendant une partie des travaux, évoquée au début, a disparu par la suite.

Une commissaire demande si, lors du passage au Grand Conseil, les commerçants ont demandé à rencontrer le conseiller d'Etat Pierre Maudet, en charge de l'économie, qui est donc un domaine cantonal. M. de Toledo répond que la Commission des pétitions du Grand Conseil (GC) les a renvoyés à la Ville.

Une commissaire s'étonne du délai de trois ans entre le dépôt au GC et l'arrivée en commission des finances. Et pourquoi la commission des finances, plutôt que la commission des pétitions du Conseil municipal? M. de Toledo explique que lors de l'audition au GC, la discussion a tourné autour des servitudes. C'est ce point-clé qui lui permet aujourd'hui de venir devant une commission municipale.

La même commissaire s'interroge sur les causes de la baisse du chiffre d'affaires (-15% en trois ans) de la PP et de Visilab à Confédération Centre. M. de Toledo évoque des articles de presse qui ont fait croire prématurément à des clients que le centre était déjà fermé, ainsi que le manque d'attractivité des enseignes précaires dont il a parlé. S'y ajoutent le franc fort, la concurrence française et le commerce en ligne. De son côté, la PP s'en sort mieux que Visilab grâce aux médicaments remboursés car les caisses: ils ne peuvent pas être achetés à l'étranger, d'autant plus que sous un nom identique, les formules peuvent être différentes entre la Suisse et la France. Pour lui, commerçants et élus municipaux devraient travailler ensemble, en suivant l'exemple de Lausanne, pour chercher des solutions et éviter les licenciements: avec les pressions sur les loyers, le seul levier dont disposent les commerçants, c'est les salaires. Ainsi Lausanne dispose d'un City Manager qui a pour rôle de faire le lien entre les acteurs concernés (y compris l'office du tourisme) pour ce qui touche au domaine public: animations commerciales, projets de développement immobilier, par exemple. C'est comme si la Ville de Genève collaborait avec Implenla.

Une commissaire demande des références au sujet de la montée du marché en ligne, vu le retard apparent de la Suisse en la matière. M. de Toledo renvoie à une étude publiée en janvier 2016 par le Crédit Suisse (jointe en annexe). Cependant, bien que les Suisses soient connectés à près de 85%, ils commandent encore peu par internet.

Un commissaire demande de quelle marge disposent encore les locataires après l'accord des experts sur la valeur des servitudes. M. de Toledo dit être

Proposition: servitude de passage public à pied à la rue de la Confédération

conscient que ce n'est pas vraiment le lieu pour en débattre. Il estime toutefois utile de rencontrer les élus municipaux pour attirer leur attention sur une situation qui risque d'avoir des effets négatifs sur les emplois à Genève. Pour lui, le Conseil municipal dispose, avec cette proposition PR-1168, d'un moyen de pression important pour être écouté, sans parler des PUS. En cas de refus de cette proposition au Conseil municipal, il estime que CSF renoncerait à tout et que ce serait un bon résultat.

Un autre commissaire comprend le problème posé, mais juge problématique que la Ville intervienne dans une négociation entre propriétaires privés et empêche ainsi la rénovation. (Une commissaire objecte: c'est d'embellissement qu'il s'agit. Le commissaire réplique que tous les documents parlent de rénovation, y compris la réponse du Conseil d'Etat à la pétition des commerçants: P 1838-B du 10 février 2016). Il poursuit en s'interrogeant sur les moyens pour la Ville d'aider les commerçants tout en respectant les relations entre privés. M. de Toledo reconnaît que la situation est délicate, mais qu'il serait bon de pousser CSF à clarifier ses intentions. Il s'étonne une nouvelle fois de ce que ni le magistrat, ni le Conseil municipal ne connaissent précisément le projet des travaux, alors que les surfaces concernées passeront de 0 franc à 3000 francs le mètre carré de productivité. Le commissaire insiste: refuser la proposition revient à refuser à un propriétaire d'effectuer ses travaux. Pour M. de Toledo, le Conseil municipal est en droit de conditionner l'acceptation de la proposition à la présentation préalable du projet.

Un commissaire souhaite connaître l'état des locaux dans le complexe. Pour M. de Toledo, comme l'inauguration date du milieu des années 80, le bâtiment n'est pas si vieux et les locaux sont encore en relativement bon état. Il subsiste encore les défauts thermiques liés aux courants d'air, mais des demandes de fermeture des accès ont été refusées dans le passé. Avec les nouvelles exigences énergétiques, les travaux de fermeture se justifient maintenant, c'est d'ailleurs l'un des rares aspects connus du projet.

Un commissaire s'interroge sur le lien entre les travaux de rénovation et la résiliation des baux, notamment les délais, ainsi que sur le motif invoqué. M. de Toledo répond que le délai est de six mois avant l'échéance du bail et que le motif invoqué est l'assainissement du bâtiment. A la demande d'un autre commissaire, M. de Toledo fait parvenir à la commission des finances une copie de cette lettre de résiliation (jointe en annexe).

Une commissaire souhaite en savoir plus sur une affirmation de M. de Toledo concernant les médicaments différents d'un pays à l'autre, mais vendus sous le même nom. M. de Toledo en profite pour «faire un sort» au procès de cherté que le conseiller fédéral Alain Berset et Monsieur Prix font aux pharmaciens: ils pourraient acheter dans d'autres pays les mêmes médicaments que ceux ven-

Proposition: servitude de passage public à pied à la rue de la Confédération

us en Suisse, mais à un prix inférieur de 80%, pour les vendre 30 à 40% moins cher qu'actuellement. Il mentionne un formulaire pour l'importation parallèle de médicaments en Suisse, émanant de l'Office fédéral de la santé publique (OFSP), qui conditionne l'entrée de ce type de médicaments au respect des normes suisses pour la production et la distribution. L'enregistrement de ces produits pharmaceutiques coûte ensuite 150 000 francs par article! A ces conditions, il est impossible d'amortir les coûts. Il souligne le rôle de l'industrie pharmaceutique dans ces exigences, en soulignant que de telles pratiques ont lieu aussi pour d'autres marchandises (les automobiles par exemple). Il indique qu'une simple photo, achetée dans une banque d'images depuis l'étranger, lui coûterait 35 francs; la même image lui reviendra à 69 francs s'il l'acquiert depuis la Suisse... C'est ce genre de restrictions à l'importation qui font de la Suisse un îlot de cherté. Pour en revenir à son domaine, M. de Toledo se demande pourquoi un médicament enregistré en France, et qui peut donc être acheté par 380 millions d'Européens, serait mauvais pour 380 000 Genevois.

Discussion

Une commissaire souhaite auditionner l'expert immobilier mandaté par la Ville pour l'estimation de la valeur des surfaces des servitudes, en principe l'une des personnes mentionnées dans l'annexe de la page 6 de la proposition PR-1168, intitulée «Consensus d'experts du 21 octobre 2015».

Une autre commissaire estime que l'audition, la veille, du magistrat Rémy Pagani était complète à cet égard.

La commissaire préopinante remarque que les estimations des compensations se basent sur le prix au mètre carré, et que c'est ainsi que les experts sont parvenus au prix de 1300 francs l'unité de surface. A son avis, ce prix est trop bas, car il est basé sur les loyers actuels plutôt que sur les loyers futurs. On sait pourtant qu'un des commerçants locataires verra son loyer passer de 3400 à 4800 francs le mètre carré.

Un commissaire fait observer que le marché des bureaux et des surfaces commerciales est très volatile. De plus, il est difficile de mesurer correctement la valeur du mètre carré dans un projet qu'on ne connaît pas. Pour lui, le seul levier dont dispose le Conseil municipal est de conditionner le vote de la proposition PR-1168 à la présentation du projet. Par contre, il exclut d'intervenir dans un conflit entre des propriétaires privés. Il explique que bien des propriétaires suisses sortent du marché local à cause de la complexité de la législation, alors que les rendements sont souvent nuls. Ils sont donc remplacés par des fonds de pension étrangers, avec lesquels il est encore plus ardu de discuter. C'est pourquoi il convient d'agir avec précaution. Il fait d'ailleurs observer que les servitudes

Proposition: servitude de passage public à pied à la rue de la Confédération

de Confédération Centre ne valent actuellement rien. Or, la Ville encaisserait ici pour elles un million de francs! S'interroger sur le juste prix d'une servitude serait aller, en l'occurrence, au-delà des compétences du Conseil municipal.

Un commissaire note qu'il est question d'une somme globale, que les parties vont se partager à parts égales. Pour tenir compte d'une éventuelle négociation en marge, il propose de rédiger un amendement à l'article 2 de la proposition PR-1168, demandant que la Ville obtienne au minimum le même montant que les autres propriétaires.

Un commissaire estime qu'il n'y a pas lieu de discuter du montant: il s'agit bel et bien d'une somme globale, répartie en trois parts égales. Quoi qu'il en soit, il faut encore auditionner la société Wincasa.

Un commissaire appelle à la prudence et rappelle le précédent fâcheux vécu en commission, lors duquel une élue avait modifié arbitrairement le montant d'une servitude: l'affaire avait fini au tribunal et le Conseil municipal avait dû débattre de la levée de l'immunité de cette élue. Il suggère de refuser la demande d'audition de l'expert mandaté par la Ville, car dans ce dossier on ne peut aller plus loin que le meilleur prix obtenu par un autre propriétaire.

La commissaire souhaitant l'audition entend cet appel à la prudence et comprend la volatilité du marché. Mais on sait ici que CSF entend valoriser ces surfaces et que les loyers futurs vont donc monter. On peut donc au moins poser la question, par écrit de préférence, de savoir pourquoi les valeurs des servitudes ont été estimées à partir des loyers actuels plutôt qu'à partir des loyers futurs.

Une commissaire se déclare favorable à l'amendement précédemment proposé, s'il permet d'exiger une égalité de traitement et une meilleure indemnité pour la Ville.

La commissaire préopinante fait observer qu'il est possible d'obtenir un accord séparé.

Un commissaire est d'avis que l'expertise indique un prix minimum, mais que rien n'empêcherait CSF de négocier sur d'autres bases. Pour lui, rien ne garantit qu'à la fin les montants indiqués seront attribués à tous les intervenants. Il se demande à son tour: pourquoi ne pas demander une explication à l'expert mandaté par la Ville.

Une commissaire propose finalement de rediscuter de cette demande après l'audition de la société Wincasa.

La commissaire concernée accepte de suspendre momentanément cette demande.

Séance du 20 avril 2016

Audition de M. Marc Comina, mandataire de Crédit Suisse Fondation de placement (CSF, principal propriétaire de Confédération Centre) et porte-parole du projet de revitalisation du bâtiment, de M. Peter Cloet, responsable de Confédération Centre à Wincasa, et de M^e Christian Tamisier, avocat du projet, à leur demande (en l'absence de M. Olivier Pittet, architecte chef du projet)

M. Comina présente d'abord un diaporama du projet «Revitalisation de Confédération Centre» (en annexe, consultable en ligne). Il indique que le nom complet du commanditaire est: Crédit Suisse Fondation de placement Real Estate Switzerland. Contrairement à ce qui a été affirmé dans un article paru le 6 avril dans le quotidien *Le Temps*, CSF n'est pas la caisse de pension du personnel du Crédit Suisse, mais bien une fondation qui regroupe 900 caisses de pension relevant des 2^e et 3^e pilier.

Concernant l'objet dont il est question ici, la demande de permis de construire sera déposée au début du mois de mai prochain (2016), pour une étude initiale entamée en septembre 2010. Les objectifs principaux de ce projet de 60 millions de francs se résument ainsi: moderniser, notamment pour diminuer la consommation énergétique (eau, ventilation, chauffage sont obsolètes, et l'Office cantonal de l'énergie (OCEN) demande leur mise aux normes); sécuriser l'espace disponible et animer le centre; y maintenir des commerces de qualité. Plus en détail: le bâtiment n'a eu droit à aucune rénovation en trente ans d'existence, alors qu'il est usuel dans les galeries commerciales de procéder à de légères modifications tous les dix ans et à des rénovations importantes tous les vingt ans.

Il est donc prévu de mener d'importants travaux dans les sous-sols (35% du total, car il y en a cinq niveaux, parcourus par 22 km de tuyauterie) pour remplacer intégralement les installations techniques, de refaire les galeries commerciales des 1^{er} et 2^e étages, de poser enfin des portes coulissantes aux entrées pour réparer la lourde erreur initiale et améliorer la situation thermique du lieu. Elles permettront, en outre, de fermer le centre toutes les nuits, de 1 h à 6 h. De plus, la marquise située actuellement à la base du 1^{er} étage s'élèvera d'un niveau, les escalators seront déplacés, les couloirs élargis et les vitrines améliorées. La demande concernant la modification des servitudes de la Ville est destinée à fluidifier les lignes.

Concernant ce dernier point, enjeu principal de la proposition PR-1168 pour le Conseil municipal, il détaille le calcul de l'indemnisation proposée à la Ville. L'enjeu de ce consensus était d'indemniser non seulement la Ville, mais aussi toutes les parties qui acceptent la modification des servitudes de passage. Le groupe d'experts était constitué de M^{me} Denise Dupraz-Rousselet (D&A, architecture et expertises immobilières Sàrl) pour la Ville, de M^{me} Alexia Bonnet (Acanthe SA) pour les PPE Patac et Bémont, et de M. Hervé Froidevaux (Wüest & Partners SA) pour CSF. C'est leur consensus du 21 octobre 2015 (rappel: en

Proposition: servitude de passage public à pied à la rue de la Confédération

annexe sur le site) qui prévoit une indemnisation de 23 000 francs/m², pour une surface concernée de 226 m², avec une décote de 40%, soit un peu plus de 3 millions de francs, à répartir à parts égales entre la Ville et les propriétaires du centre. La décote, usuelle en pareil cas, s'explique par le fait que CSF, étant déjà propriétaire, n'a pas à s'indemniser lui-même, ni à racheter son propre bien. (Le montant erroné dans le quotidien précité a d'ailleurs été corrigé dans la version en ligne.)

M. Comina évoque ensuite avec prudence l'état des négociations avec les locataires, en sachant fort bien que cette question revêt une dimension politique, même si elle relève d'abord du droit du bail. Il rappelle que les travaux, vu leur importance, doivent être menés dans une galerie commerciale vide d'occupants. Ce fait est connu depuis 2012. Aujourd'hui (20 avril 2016), des accords ont pu être trouvés avec 38 locataires sur les 42 actuels. Seuls quatre cas restent ouverts, qui représentent environ 20% de la surface du centre. CSF a bon espoir de parvenir à une solution convenable avec eux aussi.

De leur côté, affirme-t-il, les PPE Patac et Bémont ont tenu leur assemblée générale le 22 mars 2016 et ont accepté le projet de rénovation, à l'unanimité dans un cas, avec une seule abstention dans l'autre. Avec une demande d'autorisation de construire déposée début mai, l'accord du Conseil municipal si possible à l'automne 2016 (et selon la survenance d'éventuels recours), ce qui concerne le Registre foncier peut être réglé en 2017, pour des travaux se déroulant de janvier 2018 à décembre 2019.

Prenant alors le relais de la présentation, M. Tamisier explique que, depuis le début du projet, CSF est déterminé à garder les cinémas. Suivant un accord passé avec l'exploitant Pathé, les Rex passeront de trois à cinq salles. Il souligne que cette décision a précédé l'actuel PUS. Pour CSF, il s'agit d'un important effort de sponsoring de la culture, car le cinéma est une activité à petites marges financières. Concrètement, CSF prendra à sa charge 5 millions de francs pour réaménager les cinémas et le loyer fixé dans les années 1980 restera inchangé à l'issue des travaux. M. Tamisier souligne de plus que l'entier du 2^e étage sera dévolu à la restauration; la brasserie Lipp, qui se trouve en fait sur une parcelle appartenant à Bémont (donc de jure hors du périmètre des travaux) va également rester. CSF espère trouver une solution pour que son exploitation perdure autant que possible pendant la plus grande partie des travaux, mais c'est compliqué.

Terminant l'exposé, M. Cloet explique qu'il est chargé de la gestion des actuels baux à Confédération Centre. Il tient à préciser que CSF n'a résilié aucun bail par anticipation. Il s'agit seulement de baux non renouvelés à leur échéance. Avec l'accord de CSF, certains ont pu quitter le centre avant même l'échéance de leur bail, en raison de la conjoncture difficile pour le commerce de détail.

A la question d'un commissaire sur les dossiers encore en suspens, M. Tamisier rappelle que CSF a passé des accords individuels avec 38 des 42 locataires, ce qui

Proposition: servitude de passage public à pied à la rue de la Confédération

est une preuve de leur bonne volonté. Sur les quatre derniers cas, deux sont en voie de résolution. Les deux derniers sont plus complexes. Deux locataires ont recouru au Tribunal administratif fédéral, mais à son avis ils n'ont aucune chance qu'on leur donne raison. Il explique que CSF a privilégié le dialogue avec les locataires. Il ajoute que les travaux doivent être menés, vu qu'un tiers des 60 millions est consacré aux travaux techniques de remise aux normes d'installations obsolètes. Les propriétaires ont d'ailleurs reçu des mises en demeure de l'OCCEN concernant la mise à niveau des installations thermiques. Revenant sur les propos de M. Cloet, M. Tamisier rappelle que certains locataires ont choisi eux-mêmes de partir en 2016 déjà, alors que leur bail courait jusqu'en 2017. A son avis, il ne faut pas faire porter aux travaux le chapeau de la baisse du chiffre d'affaires. Au Bongénie aussi, les commerçants souffrent.

Un commissaire comprend la nécessité des travaux de rénovation, mais, explique-t-il, la commission a reçu en audition un commerçant représentant deux enseignes importantes (peut-être un de ceux sans accord conclu). Il prend note de l'absence de résiliation anticipée, mais relève que ce commerçant a expliqué à la commission des finances que les locataires n'avaient pas pu prendre connaissance du projet, pendant un certain temps du moins. Il demande si les travaux pourraient être organisés par secteur, de manière à pouvoir envisager des rocadés. Quelles sont les possibilités de maintenir les commerçants en place pendant le déroulement du chantier? M. Comina répond que l'auditionné est peut-être un des locataires au dossier encore ouvert, mais il précise qu'il n'y a pas à Confédération Centre d'association des commerçants locataires, donc pas de dialogue collectif possible: CSF a négocié en bilatéral avec chacun d'entre eux. Il ajoute qu'il n'est pas possible de réaliser les travaux avec des locataires encore en place. Il doute que des clients entrent acheter un bouquet de fleurs ou une boîte d'aspirine dans un bâtiment en chantier. Il fait observer que le propriétaire, en période de travaux, se prive lui-même du revenu fourni par les loyers. En ce qui concerne les résiliations de bail, MM. Comina, Cloet et Tamisier tiennent à éviter tout malentendu: ils répètent que les baux résiliés concernent tous des contrats arrivés à échéance, qui n'ont simplement pas été renouvelés par CSF. M. Comina tient à rappeler que certains commerçants ont souhaité pouvoir interrompre leurs baux avant l'échéance et il estime que CSF a fait un geste en leur faveur en ne s'opposant pas à ces demandes.

Le commissaire reprend: CSF ne cherche donc pas de solution pour les locataires qui auraient souhaité rester. Il pense notamment à des enseignes présentes au centre-ville depuis un siècle. M. Tamisier tient à préciser que les travaux prévus sont de même nature que les gros chantiers qui ont été menés ces dernières années dans le quartier. Confédération Centre va être éventré. Aucun de ces chantiers n'a pu être réalisé avec des commerçants sur place. M. Tamisier tient à redire qu'il n'y a pas de porte-parole des commerçants du centre et que

Proposition: servitude de passage public à pied à la rue de la Confédération

CSF s'est efforcé de dialoguer avec chacun: le Tribunal fédéral lui a donné raison sur la méthode. Aucun accord n'a permis à un locataire de rester sur place. Il évoque le cas particulier d'un seul locataire, dont le bail courait jusqu'en 2025: ayant compris que le chantier ne serait qu'un vaste trou invivable, il a accepté de partir. En échange, CSF l'a autorisé à revenir à la fin des travaux. Au sujet du commerçant auquel faisait allusion le commissaire, M. Tamisier fait observer qu'il s'agit probablement de celui qui dispose de plusieurs points de vente à Genève, et qu'on ne peut raisonnablement le comparer à un petit commerçant qui risque de tout perdre.

Une commissaire dit son souci de préserver la vie et l'animation au centre-ville, surtout dans un contexte de conjoncture défavorable où certains commerces ont de la peine à payer leur loyer. Elle souhaiterait donc savoir quelle destination CSF réserve aux locaux rénovés et combien d'actuels locataires pourraient revenir sur place aux conditions de bail actuelles. M. Cloet répond que, pour l'heure, CSF s'est engagé avec le cinéma au sous-sol et avec Lipp au 2^e niveau, qui retrouveront les mêmes loyers que dans les années 1980. Le mélange des locataires dans les niveaux intermédiaires est encore à l'étude. La première condition est d'assurer une certaine cohésion entre les enseignes. Pour sa part, il relève que l'expérience passée de Confédération Centre lui a appris qu'il ne faut pas en faire un temple du luxe. A sa connaissance, personne n'aspire à installer une enseigne luxueuse à cet endroit: les marques concernées visent plutôt la rue du Rhône; et encore: la stagnation des prix des surfaces le laisse songeur. M. Cloet dit ne pas compter sur les loyers pour amortir des travaux d'ordre technique, qu'il faut faire de toute manière puisqu'ils sont imposés par l'OCEN. Pour autant il ne souhaite pas spéculer sur les prix futurs. Les loyers seront fixés le moment venu d'après les moyennes du marché à ce moment. M. Tamisier tient à attirer l'attention de la commission sur le fait que CSF est une fondation de placement, qui n'a pas vocation à une rentabilité immédiate mais travaille sur le long terme. Pour lui, les variations de loyer seront raisonnables: le seul accord conclu jusqu'à présent sur un loyer après travaux affiche une variation de 10%. M. Tamisier rappelle les particularités de ce projet, qui le rendent particulièrement complexe. Contrairement au bâtiment de la rue du Rhône dont l'UBS est l'unique propriétaire, Confédération Centre réunit trois copropriétaires qui doivent donc s'entendre sur les travaux et sur les servitudes de passage. Dans ces conditions, organiser le mélange des locataires prend forcément plus de temps qu'ailleurs. Les spécialistes qui travaillent actuellement sur ce point semblent confirmer que le lieu intéresse plutôt des candidats à de petites surfaces que des enseignes de luxe.

La commissaire reprend la parole et évoque le cas d'un locataire auquel aurait été proposé une solution de relogement, mais avec un loyer passant de 3400 à 4800 francs le mètre carré. M. Tamisier ne se reconnaît pas dans cette hausse, car sur les 400 m² de CSF, aucune surface n'atteint ce prix; il rappelle que CSF

Proposition: servitude de passage public à pied à la rue de la Confédération

n'est pas l'unique propriétaire et ne paie pas seul la facture globale de 60 millions de travaux. La commissaire souhaiterait connaître les extrémités de la fourchette des prix des loyers futurs; elle souhaite savoir comment les experts mandatés par les parties ont pu s'entendre sur une décote de 40% et une valeur de 1300 francs le mètre carré, sans lien avec la réalité du marché dans ce secteur de la Ville, où elle s'attend plutôt à des prix de 5000 francs. M. Comina répond que, d'après les experts de Wüest & Partners, la valeur varie entre 800 francs et 1200 francs le mètre carré au rez-de-chaussée et entre 300 et 600 francs aux étages. Les prix avancés par la commissaire peuvent exister ponctuellement, uniquement pour les cinq ou six boutiques qui donnent sur la rue de la Confédération. Il rappelle que Patac est propriétaire de certaines surfaces à cet endroit, plus proche de la place de Bel-Air, mais ce n'est pas représentatif. La commissaire demande s'il y a bien accord de tous les partenaires sur les travaux: M. Tamisier répond par l'affirmative et tient à souligner l'indépendance du travail des experts. Après avoir fait leurs propres estimations séparément, ils se sont réunis au DCA, où la codirectrice, M^{me} Isabelle Charollais, leur a demandé de s'entendre sur un prix commun. M. Comina précise que l'expert de la Ville était arrivé à un montant équivalent à la moitié du prix négocié. M. Tamisier explique à la commissaire que la raison de la décote de 40% est le fait que CSF a déjà acheté et payé en 2005 les surfaces en jeu ici et que cette décote leur permet de ne pas payer une deuxième fois. CSF n'a fait qu'accepter le consensus des experts.

Un commissaire souhaiterait savoir comment les représentants de CSF interprètent le fait qu'une pétition des commerçants ait été adressée au Grand Conseil. M. Comina répond d'abord que cet épisode est clos depuis la réponse du Conseil d'État de février 2016. Il explique ensuite qu'en 2012, par obligation légale, des lettres ont été envoyées qui annonçaient aux locataires que leurs baux ne seraient pas renouvelés. Le sentiment initial d'insécurité s'explique ainsi, selon lui. Il n'était pas possible de rencontrer les locataires avant. L'incertitude a aussi été alimentée par quelques locataires plus actifs, mais ça s'est apaisé par la suite grâce aux contacts pris ultérieurement avec chacun des locataires.

Le même commissaire s'interroge sur l'existence de servitudes liées aux sous-sols. Non, répond M. Comina, qui rappelle que 35% des travaux s'y dérouleront, dans les cinq niveaux de sous-sols parcourus par 22 km de tuyauterie.

Ce commissaire fait observer que le locataire reçu en commission des finances occupe une surface relativement grande pour un nombre non négligeable de places de travail. Ne peut-on pas lui proposer une solution provisoire? M. Tamisier s'étonne que la discussion devant porter sur les servitudes dérive sur le sort d'un seul locataire. Il ajoute que des discussions sont toujours en cours, mais qu'il n'est pas simple de traiter d'un cas particulier. M. Cloet ajoute qu'il n'est pas évident de proposer un lieu de repli à une enseigne qui a plusieurs succursales proches du centre-ville. M. Comina se demande pourquoi un seul loca-

Proposition: servitude de passage public à pied à la rue de la Confédération

taire devrait bénéficier d'un traitement de faveur. Concernant les emplois, il note qu'aujourd'hui Confédération Centre est moins fréquenté qu'autrefois. Les travaux ont aussi pour but d'offrir plus d'opportunités d'activités et donc plus de places de travail qu'avant. M. Tamisier ajoute qu'en plus des places de travail supplémentaires après travaux, le projet et le chantier eux-mêmes donnent aussi du travail. Le commissaire constate toutefois que si quelques dizaines de personnes doivent s'inscrire au chômage suite à la fermeture d'un commerce, le coût pour la collectivité serait sûrement supérieur à l'indemnité de 1 million. M. Comina rétorque que Genève a un taux de chômage de 5% et qu'il n'est pas réaliste de prévoir des durées de deux ans sans travail pour ces personnes. M. Tamisier tient à souligner qu'aucune des arcades vides de Confédération Centre ne résulte d'une action quelconque de CSF. Comme déjà dit, certains locataires sont partis avant l'échéance de leur bail pour des raisons économiques.

Une commissaire postule que, si le bâtiment de Confédération Centre n'était pas rentable, alors CSF essaierait de le vendre. Elle demande donc pourquoi CSF préfère y réaliser des travaux. S'agissant des servitudes, elle s'inquiète de la fermeture des accès et aimerait savoir si le passage continuera d'être garanti. Au sujet des normes énergétiques de l'OCEN, elle demande si l'immeuble répondra aux standards Minergie et si des subventions peuvent être obtenues pour ces travaux. Elle demande aussi pourquoi les étages des logements ne profiteraient pas aussi des rénovations. Enfin, elle suggère de reloger dans des conteneurs certaines activités de Confédération Centre. M. Comina répond, concernant la vente éventuelle, que CSF n'a pas vocation à vendre son patrimoine: en tant que fondation de placement, elle achète puis gère ses immeubles. S'agissant des servitudes, M. Tamisier précise que ces servitudes demeureront en tant que telles, même si leur tracé est légèrement modifié: il s'agit de servitudes de droit public ainsi inscrites au Registre foncier, sans aucun risque pour la Ville. Quant à la fermeture nocturne des accès, il s'agit d'une mesure de sécurité, mais les traboules de ce secteur de la Ville resteront accessibles. Au sujet des standards énergétiques, M. Comina répond qu'il n'est pas possible, avec des immeubles des années 1980, de prétendre au standard Minergie. Par contre, le complexe devrait participer à Genilac. M. Cloet explique en outre que la partie technique des travaux bénéficiera aussi aux logements des étages. Il rappelle toutefois que CSF n'est pas propriétaire des appartements. Par contre, dans le cadre de ce projet, on essaye de convaincre les deux autres propriétaires de profiter du chantier pour rénover les colonnes de chute. S'agissant des conteneurs, M. Comina s'étonne à nouveau que l'on se préoccupe autant d'un seul commerçant qui, loin d'être un petit détaillant, est l'une des plus grandes fortunes genevoises. Il comprendrait davantage si l'on se préoccupait des petits commerçants, avec lesquels CSF a pourtant réussi à trouver des arrangements.

La même commissaire pose encore deux questions: comment CSF règle-t-elle la problématique des locataires sous d'autres juridictions que la juridiction

Proposition: servitude de passage public à pied à la rue de la Confédération

genevoise? Quelles seraient les incidences sur le projet d'un éventuel refus de cette proposition PR-1168 par le Conseil municipal? M. Comina répond en se référant aux caractéristiques détaillées par M. Tamisier, qui rendent la gestion du projet complexe. Sur le principe, CSF a pour philosophie, en toute circonstance, de privilégier les solutions hors tribunaux. M. Tamisier fait observer qu'à Zurich, où se trouve le siège de CSF, le dossier de Confédération Centre fait figure de Genferai. Il précise qu'à Zurich il n'y a ni PUS, ni LDTR. Répondant à la deuxième question, M. Comina explique qu'un refus de la proposition PR-1168 face au Conseil municipal retarderait le projet de deux ans, le temps nécessaire pour en modifier les plans en excluant toute modification des servitudes. Bien entendu, il en découlerait que la Ville y perdrait 1 million de francs et que CSF économiserait 3 millions. La partie technique des travaux devrait être faite quoi qu'il arrive. D'un point de vue thermique, les locataires devraient probablement continuer à s'acquitter de lourdes charges. Pour conclure, M. Comina indique que personne n'a demandé à être relogé dans des conteneurs et que les rues voisines manquent de place pour ce type d'installation.

Une commissaire demande des informations sur la nature des travaux demandés par l'OCEN. M. Tamisier explique que cet office exige le remplacement de l'actuelle chaudière. Cette demande est indépendante du reste du projet. La commissaire est interpellée par le terme de «revitalisation». M. Tamisier explique que c'est en effet le terme utilisé par CSF et qu'il signifie bien «rénovation». Il ne s'agit pas d'un simple embellissement, mais de véritables interventions qui visent à un nécessaire alignement sur les normes. La commissaire demande: pourquoi la requête en autorisation de construire n'a-t-elle pas encore été déposée? Faut-il que les trois copropriétaires donnent leur accord? Effectivement, répond M. Comina, il faut qu'ils en acceptent tous le principe, ce qui a été fait, rappelle-t-il, lors de leurs assemblée générale du 22 mars comme déjà indiqué: la requête sera bientôt déposée. La commissaire réplique que lors de travaux de rénovation, on peut se passer de l'accord des partenaires. M. Tamisier reprend: les trois entités, Patac, Bémont et CSF sont liées juridiquement. Certes, CSF a pris l'initiative du projet, mais la maîtrise d'ouvrage est assumée par les trois copropriétaires, dont les administrateurs doivent signer ensemble les pages de l'autorisation de construire. Sur l'insistance de la commissaire, M. Tamisier ajoute que ce n'est ni la nature du projet, ni les caractéristiques techniques de la rénovation, mais bien la volonté d'aboutir ensemble, et donc les discussions entre copropriétaires, qui ont pris du temps.

Une commissaire demande s'il y aura du solaire en toiture. Non, répondent MM. Cloet et Tamisier, qui rappellent être en discussion avec les Services industriels de Genève (SIG) pour connecter Confédération Centre à Genilac. M. Comina ajoute que les changements des vitrages donnant sur la rue de la Confédération se justifient aussi pour des raisons thermiques. M. Tamisier en profite pour préciser que l'accès aux arcades se fera depuis l'intérieur du complexe, et non plus par des entrées indépendantes extérieures.

Proposition: servitude de passage public à pied à la rue de la Confédération

La même commissaire demande si l'accès à Lipp sera garanti jusqu'à tard le soir, malgré la fermeture à 1 h. M. Comina répond que Lipp dispose de sa propre entrée.

Discussion et votes

Un commissaire du Parti démocrate-chrétien rappelle à la commission l'audition du commerçant demandant une solution provisoire, laquelle demande n'a pas trouvé de réponse auprès des maîtres d'ouvrage. Il propose de demander au magistrat Rémy Pagani d'organiser une médiation entre les acteurs de ce dossier pour trouver une solution, au motif que les enseignes concernées occupent 20% de la surface de Confédération Centre.

Un commissaire du Parti libéral-radical fait observer que le magistrat a déjà promis de faire tout son possible: il propose donc de voter la proposition PR-1168 ce soir même.

Une commissaire d'Ensemble à gauche déclare que les commissaires de son parti restent sur leur faim: trop de questions restent en suspens, notamment celle des loyers après travaux. Aux propos rassurants des propriétaires s'oppose le recours d'un commerçant auquel on propose d'élever son loyer de 3400 à 4800 francs le mètre carré. Cette question est liée à celle de l'avenir du centre-ville, qui doit préoccuper l'ensemble du Conseil municipal: elle propose donc d'auditionner l'expert de la Ville, ou alors de demander une nouvelle expertise sur la valeur du mètre carré des parcelles. Elle est d'avis qu'on peut être dubitatif sur les loyers que les propriétaires assurent vouloir pratiquer.

Une commissaire Verte comprend, en premier lieu, que l'ampleur des travaux justifie que le centre soit vidé de ses locataires. En second lieu, s'agissant de la valeur des parcelles, elle ne voit pas pourquoi il faudrait suivre le groupe Ensemble à gauche plutôt que les experts (et le Conseil administratif). Elle se demande s'il est justifié que la commission des finances remette en question la négociation pour demander plus. Elle est d'accord de voter la proposition PR-1168 ce soir même.

Un commissaire du Mouvement citoyens genevois estime que la commission a fait l'effort de recevoir le propriétaire de la Pharmacie principale, dont il fait remarquer le nombre de succursales en Ville. Il constate que trois experts indépendants se sont entendus sur les montants des indemnisations. Il est d'avis qu'il faut profiter de la chance qui permet à la Ville de recevoir de l'argent dans un contexte de basse conjoncture. Il est favorable au vote immédiat de la proposition.

Un autre commissaire du Parti libéral-radical exprime lui aussi son avis de voter la proposition ce soir. Selon lui, il ne convient pas à la commission de s'improviser experts à la place des experts. Il rappelle une nouvelle fois l'épisode

Proposition: servitude de passage public à pied à la rue de la Confédération

fâcheux de la commissaire aux finances sur l'immunité de laquelle il avait fallu voter, car un tribunal voulait savoir pourquoi la commission avait remis en question un prix négocié. Il fait confiance à M. Pagani sur le respect des PUS et préférerait qu'on évite de mettre des bâtons dans les roues d'une transaction d'ordre privé. Il est d'avis qu'à Genève il est déjà assez difficile pour un propriétaire d'avoir des liens raisonnables avec ses locataires. Si, en plus, une commission municipale remet en question le travail des experts, cela va devenir nocif.

Le troisième commissaire du Parti libéral-radical ajoute que, dans ce dossier, il y a un acteur qui paie et trois acteurs qui reçoivent. Il constate que les privés sont satisfaits de l'indemnité négociée: c'est à son avis une garantie que le prix est juste.

Un commissaire du Parti socialiste déclare que les commissaires de son parti sont convaincus de la nécessité des travaux. Tous apprécient la préservation des salles de cinéma et le développement des possibilités de restauration au 2^e étage. Le Parti socialiste estime aussi que l'indemnité de 1 million de francs n'est pas négligeable, ce d'autant que sans l'accord du Conseil municipal, les propriétaires se rabattraient sur un projet qui ne touche pas aux servitudes. Les socialistes font confiance au magistrat Rémy Pagani sur ce dossier, ainsi qu'à la fondation de placement. Il déclare que les socialistes voteront favorablement la proposition PR-1168.

La préopinante d'Ensemble à gauche fait à nouveau part de son inquiétude pour le destin de ce bout de ville qu'est Confédération Centre. A son avis, il s'agit clairement d'un projet qui vise à la revalorisation du bâtiment et elle ne voit pas comment on pourrait y faire autre chose que du luxe. Elle relève le souci exprimé par le commissaire du Parti démocrate-chrétien pour le commerce de proximité.

Un commissaire du Parti libéral-radical indique qu'il ne faut pas confondre Crédit Suisse Fondation de placement et la banque Credit suisse. Il ne faudrait d'ailleurs pas exclure que la caisse de pension du personnel de la Ville, CAP Prévoyance, en soit également une des bénéficiaires. Concernant le commerce de luxe, il observe que le premier client du bâtiment UBS (en face de Confédération Centre) est la librairie Payot, qui n'appartient pas à ce secteur. De plus, la seule arcade du complexe UBS non encore louée est précisément celle qui donne sur la rue du Rhône.

Le président soumet à la commission le report du vote avec demande de médiation de M. Pagani. La demande de report du vote avec médiation du magistrat est refusée par 9 non (1 UDC, 2 MCG, 3 LR, 1 Ve, 2 S) contre 4 oui (2 EàG, 2 DC) et 1 abstention (S).

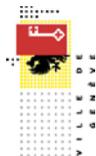
Le président soumet à la commission la demande d'audition supplémentaire de l'expert de la Ville, qui est refusée par 10 non (3 S, 1 Ve, 1 DC, 3 LR, 2 MCG) contre 4 oui (2 EàG, 1 UDC, 1 DC).

Proposition: servitude de passage public à pied à la rue de la Confédération

Le président soumet à l'approbation de la commission des finances la proposition PR-1168, qui est approuvée à la majorité, soit par 11 oui (3 S, 1 Ve, 1 DC, 3 LR, 2 MCG, 1 UDC) contre 1 non (EàG) et 2 abstentions (EàG, DC). (*Voir ci-après le texte de la délibération adoptée sans modification.*)

Annexes:

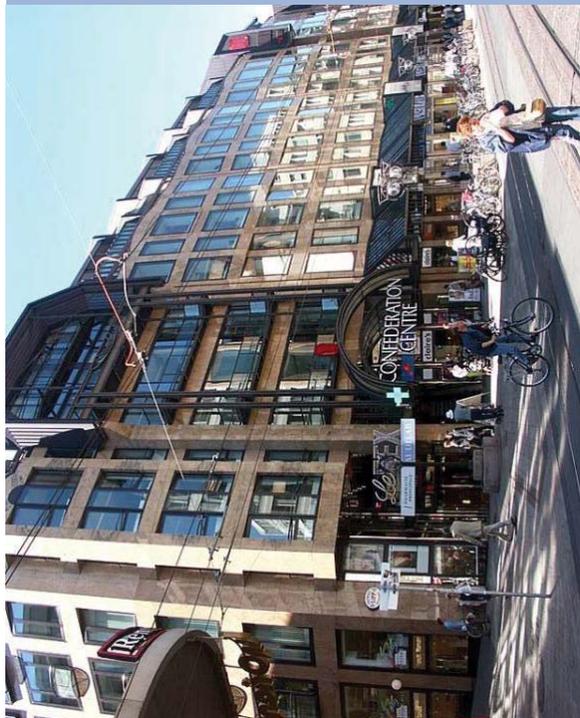
- présentation par le DCA du 15 mars 2016
- plans joints à la proposition PR-1168 (version couleurs à consulter sur internet)
- plan du site à l'échelle 1:2500
- plan du site à l'échelle 1:500
- avis de résiliation du bail de la Pharmacie Principale (PP)
- pétition contre le projet de Confédération Centre
- Crédit Suisse Retail Outlook 2016 «Quelle est la part suisse dans le commerce de détail helvétique?»
- présentation par CSF du projet, le 20 avril 2016
- liste PPE



Confédération Centre, modification d'une servitude

www.ville-geneve.ch

PR-1168



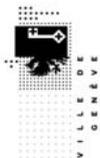
PR-1168

Projet de rénovation de
Confédération Centre mené
par Crédit Suisse Fondation
de placement

Le projet prévoit une
modification de l'assiette
d'une servitude de passage
public au profit de la Ville de
Genève et d'autres
bénéficiaires

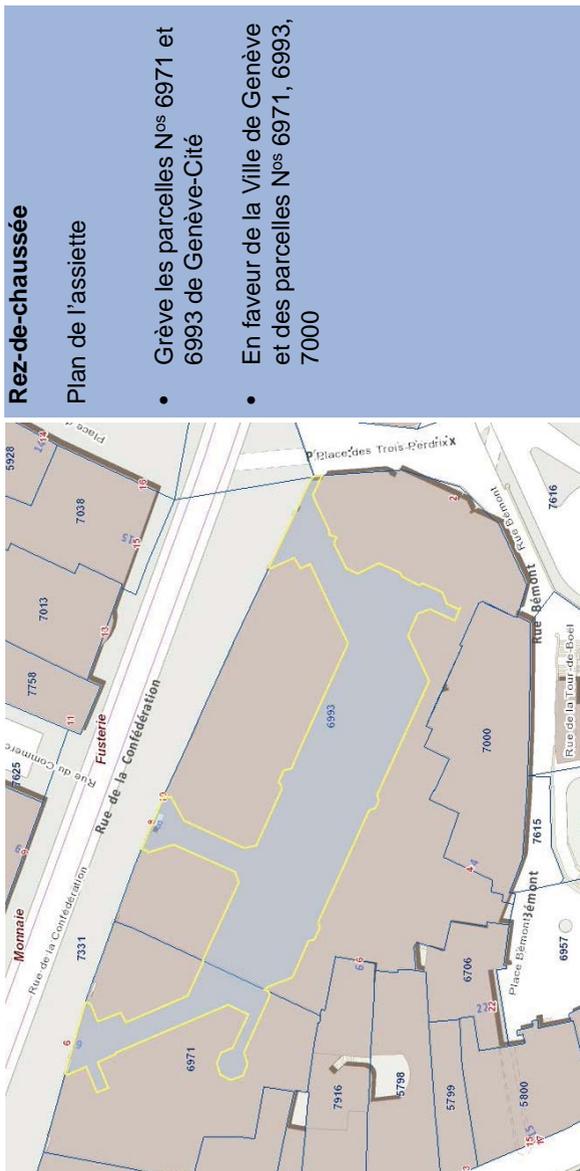
COMMISSION DES FINANCES

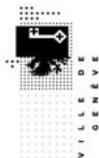
le 15 mars 2016



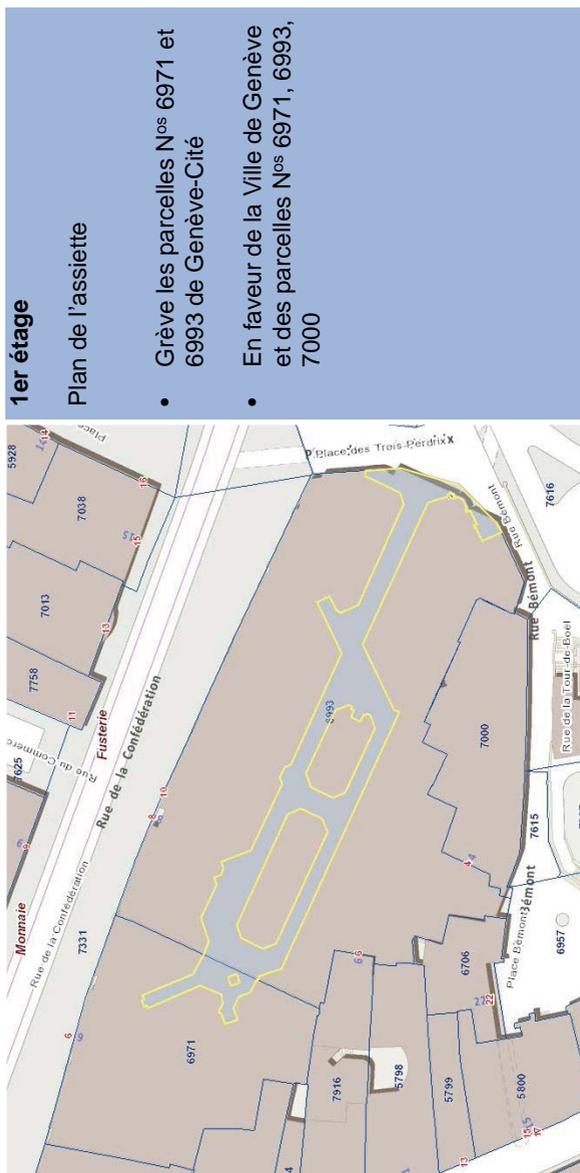
3

SERVITUDE DE PASSAGE PUBLIC ET D'ACCES AUX PPE (SITUATION EXISTANTE)

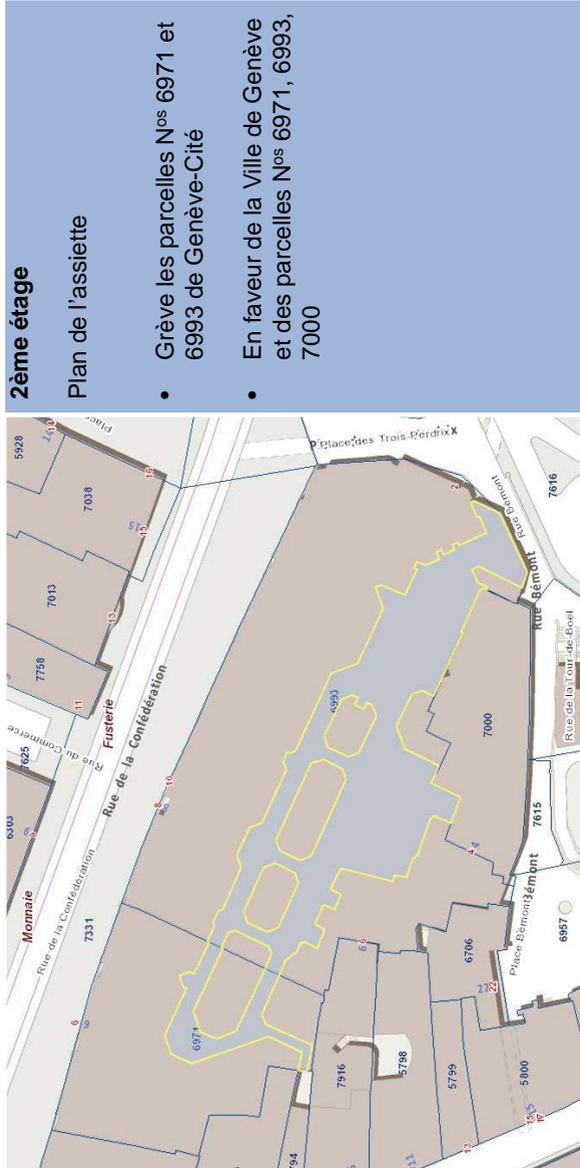
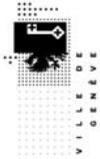




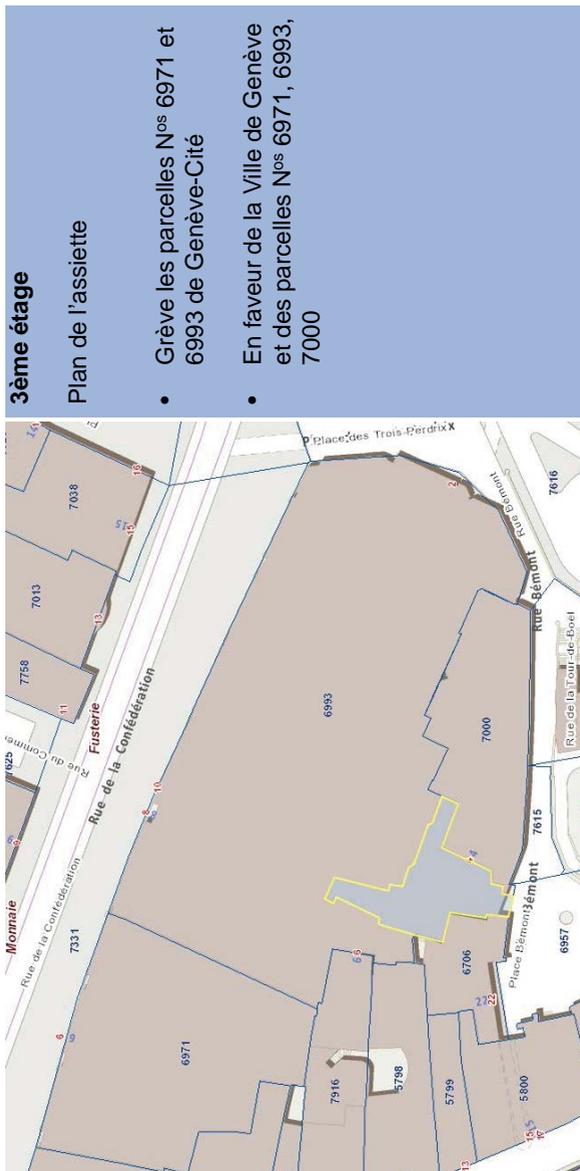
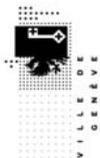
SERVITUDE DE PASSAGE PUBLIC ET D'ACCES AUX PPE (SITUATION EXISTANTE)

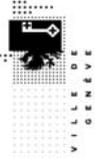


SERVITUDE DE PASSAGE PUBLIC ET D'ACCES AUX PPE (SITUATION EXISTANTE)

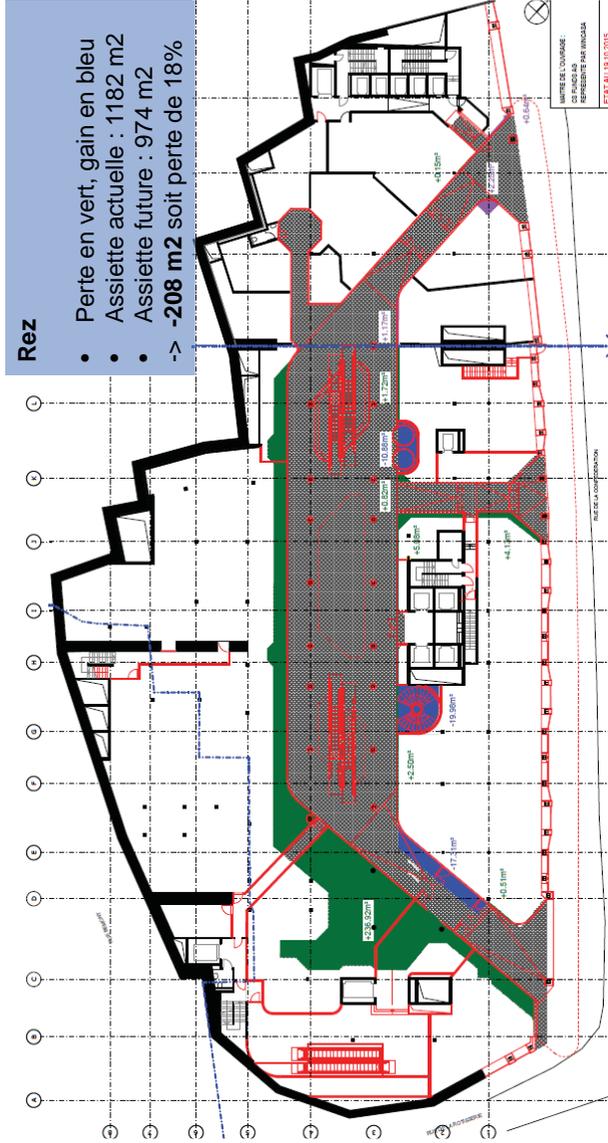


SERVITUDE DE PASSAGE PUBLIC ET D'ACCES AUX PPE (SITUATION EXISTANTE)

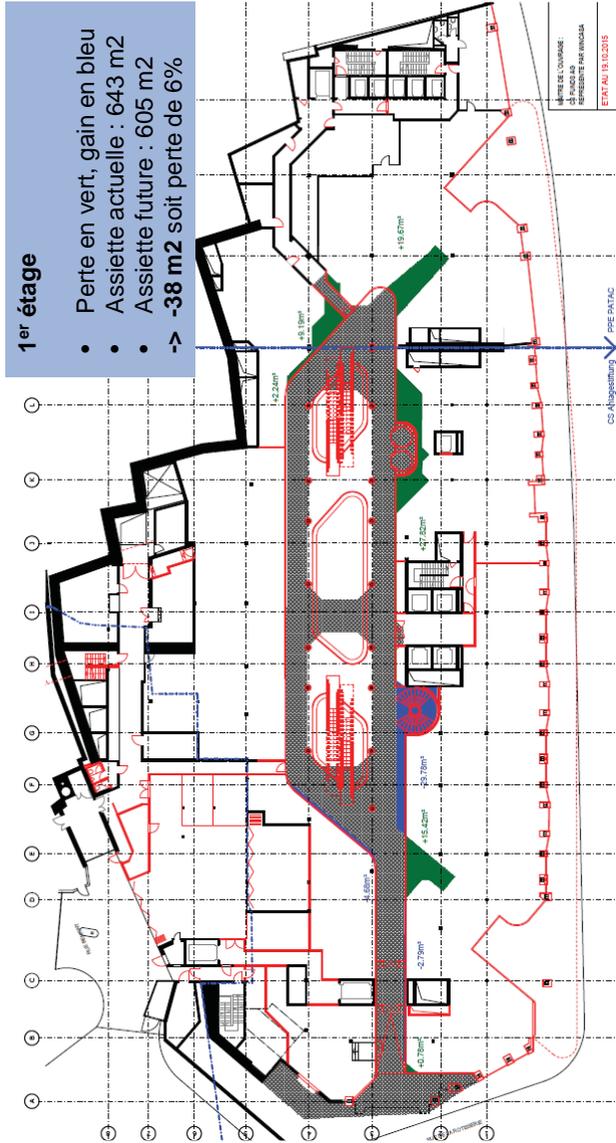




SERVITUDE DE PASSAGE FUTURE, SELON PROJET DE RENOVATION

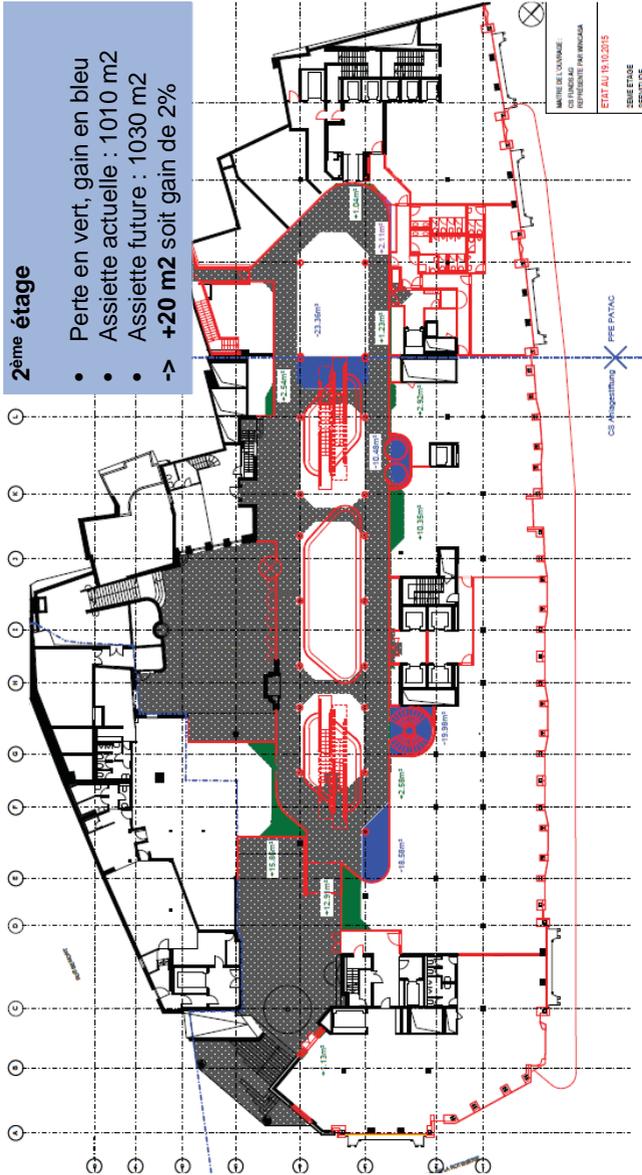


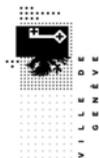
SERVITUDE DE PASSAGE FUTURE, SELON PROJET DE RENOVATION



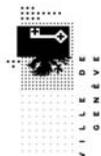


SERVITUDE DE PASSAGE FUTURE, SELON PROJET DE RENOVATION



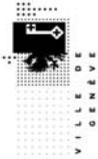
**SERVITUDE DE PASSAGE FUTURE, SELON PROJET DE RENOVATION**

Assiette (m2)	Existant	Projet	Solde
Rez	1182	974	- 208
1 ^{er} étage	643	605	- 38
2 ^{ème} étage	1010	1030	+20
Total			- 226



COMPENSATION FINANCIERE

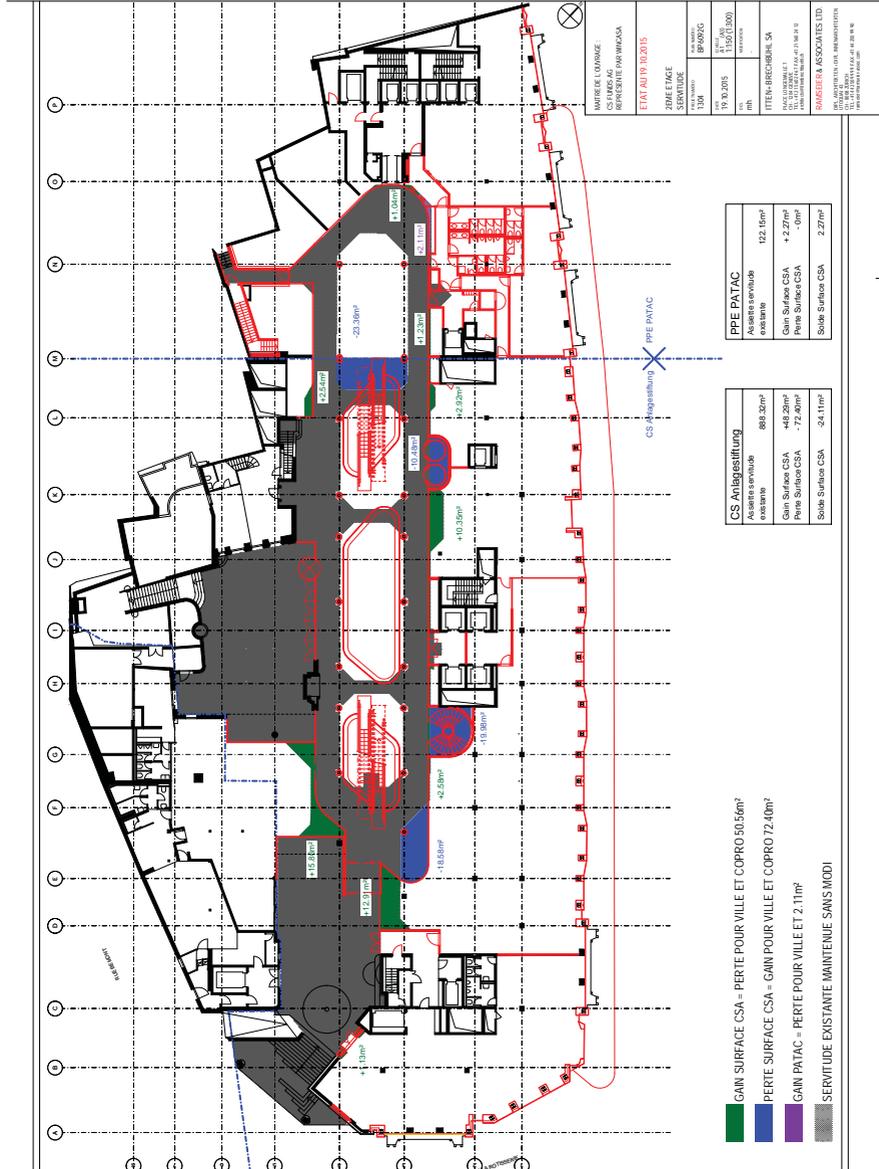
- Le Crédit Suisse a contacté la Ville de Genève pour présenter son projet et vérifier s'il était possible de modifier la servitude.
- Le CA est entré en matière à condition que toutes les circulations piétonnes soient maintenues et sous réserve de l'accord du CM.
- Il a été convenu que le porteur principal du projet, à savoir CSF, indemnise les bénéficiaires de la servitude.
- La valeur de cette indemnisation doit correspondre à une valeur de rachat des mètres carrés concernés par la modification de la servitude.



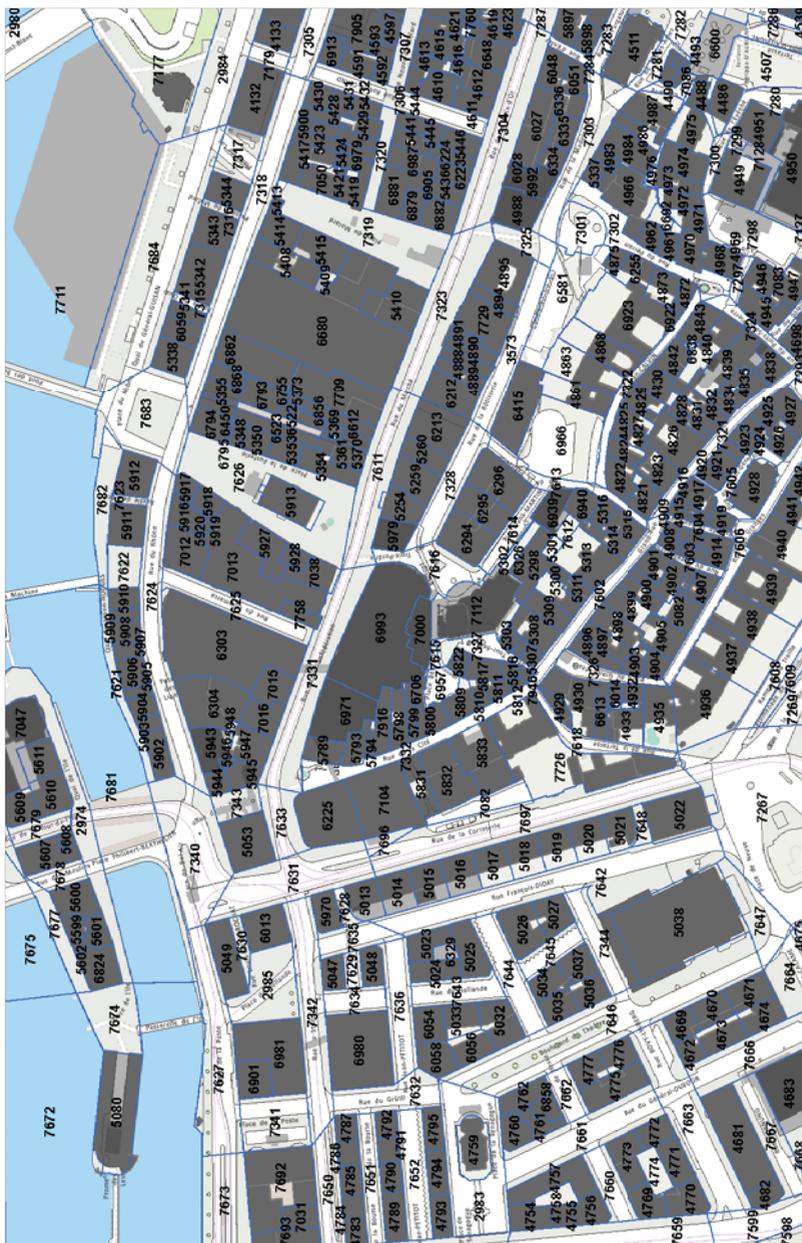
COMPENSATION FINANCIERE

- Les parties se sont référées à l'avis d'experts pour déterminer le prix au mètre carré et la clé de répartition du montant total de l'indemnisation.
- Valeur de la contrepartie financière :
 - Les experts se sont accordés sur une valeur d'indemnisation de 3'116'868 fr.
 - Ce montant est réparti à parts égales aux 3 bénéficiaires.
- Ainsi, sur la base des plans remis par les architectes et selon les éléments de calcul fournis par les experts, l'indemnisation qui reviendra à la Ville de Genève s'élève à **1'038'956 francs**.

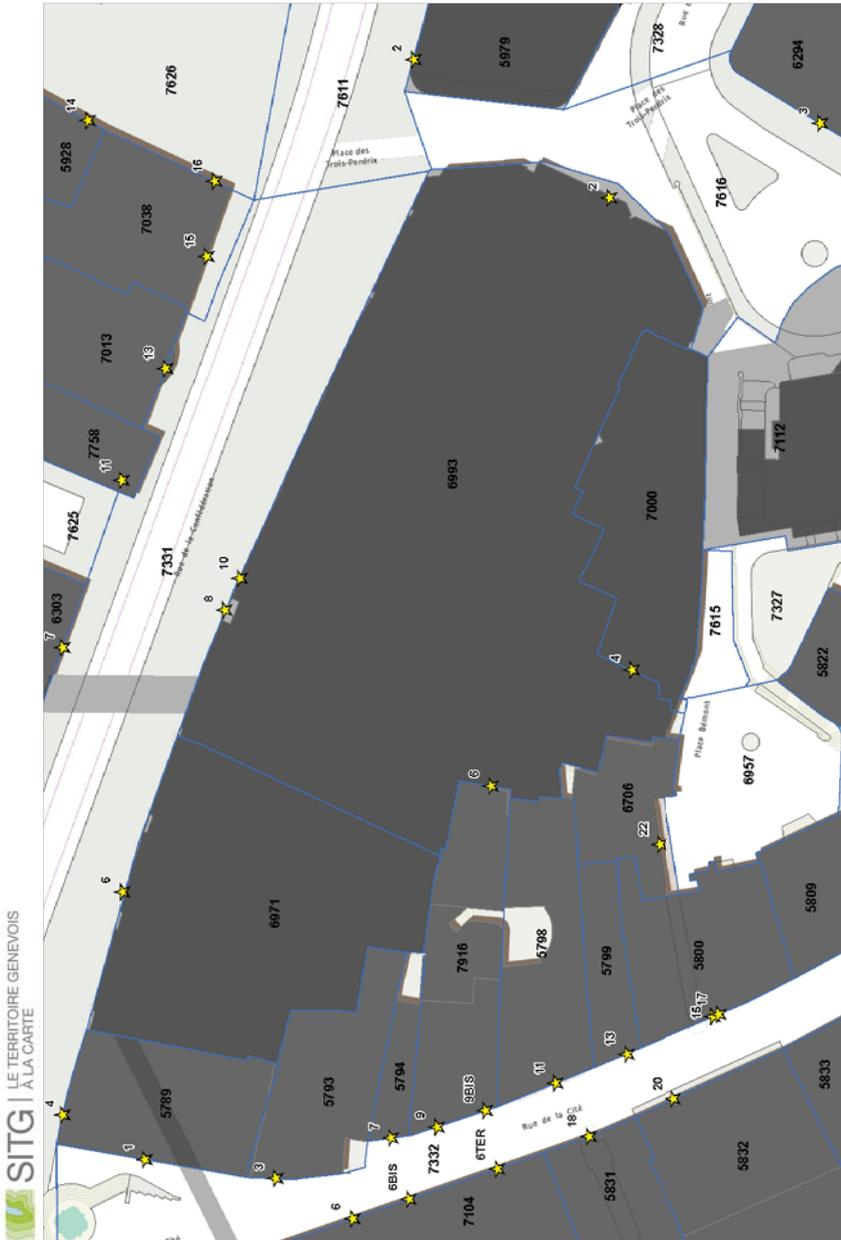
Proposition: servitude de passage public à pied à la rue de la Confédération



Proposition: servitude de passage public à pied à la rue de la Confédération



Proposition: servitude de passage public à pied à la rue de la Confédération





CHRISTIAN TAMISIER
AVOCAT - lic. es.sc.comm.

ALAN T. HUGHES
AVOCAT

BENOÎT CHARBONNET
AVOCAT

GUY BRAUN
AVOCAT

YVES MABILLARD
AVOCAT

JONATHAN MENOUD
AVOCAT

ETIENNE MAÎTRE
AVOCAT stagiaire

CHRISTIAN CHERPILLOD
FISCALISTE

YVES CYWIE
AVOCAT CONSEIL

Recommandé et pli simple
PP PHARMACIE PRINCIPALE SA
rue de Veyrot 13
1217 Meyrin

Genève, le 10 octobre 2012 /em

Concerne : Locaux N°6862.02.0030.02 et N° 6862.20.2302.02: unité d'étage N° 6.02, 6.03, 6.04 et 6.05 d'une surface totale d'environ 403 m2, situées au rez-de-chaussée et dépôt d'environ 116 m2 au 3^{ème} sous-sol de l'immeuble sis au 8, rue de la Confédération à Genève

Madame, Monsieur,

Je porte à votre connaissance être en charge de la défense des intérêts de CREDIT SUISSE ANLAGESTIFTUNG REAL ESTATE SWITZERLAND.

Election de domicile est faite en l'Etude.

Je vous prie de trouver ci-joint l'avis de résiliation de votre contrat de bail à loyer pour son échéance, soit au 31 décembre 2014.

Je tiens d'ores et déjà à vous indiquer que ce congé est motivé par les importants travaux d'assainissement de l'immeuble, qui vont être réalisés par la bailleresse, comprenant notamment une refonte intégrale de toutes les surfaces commerciales.

En effet, après 25 ans d'utilisation commerciale, il est apparu qu'un assainissement important des locaux commerciaux était nécessaire, notamment pour des raisons d'économie d'énergie.

Ainsi, au vu de l'ampleur des travaux qui vont être entrepris, il est impossible pour ma mandante de maintenir les locataires dans les arcades pendant la durée des travaux.

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de mes salutations distinguées.

Christian TAMISIER

Ann. ment.

Proposition: servitude de passage public à pied à la rue de la Confédération

AVIS DE RÉSILIATION DU BAIL

donné au locataire/conjoint du locataire/partenaire enregistré du locataire en application de l'article 266l alinéa 2 ou 298 alinéa 2 du code des obligations

(formule officielle approuvée par arrêté du Conseil d'Etat du 22 février 2012)

Bailleur:	Credit Suisse Anlagestiftung Real Estate Switzerland	Locataire:	N°6862.02.0030.02 et N° 6862.20.2302.02
Représenté par:			RECOMMANDE
	Me Christian TAMISIER 8 rue Saint-Léger 1205 Genève		PP PHARMACIE PRINCIPALE SA rue de Veyrot 13 1217 Meyrin
		L	J

Immeuble (rue, n°):	8 rue de la Confédération, 1204 Genève	Etage:	rez-de-chaussée
Genre de la chose louée:	local commercial	pièces:	3ème sous-sol
	N° 6.02, 6.03, 6.04 et 6.05 d'une surface d'environ 403 m2 au rez-de-chaussée dépôt d'env. 116 m2 au 3ème sous-sol		

En application de l'article 266l alinéa 2 CO, nous vous communiquons la résiliation du bail relatif à l'objet mentionné ci-dessus pour le: **31. décembre 2014**

Remarques éventuelles:

L'art. 271 al. 2 CO vous permet de demander la motivation du congé. Une telle démarche de votre part ne suspend toutefois pas le délai dont vous disposez pour saisir la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (voir encadré ci-dessous).

Lieu et date: Genève, le 10 octobre 2012

Signature:



Le locataire, son conjoint ou son partenaire enregistré qui entend demander l'annulation de la résiliation (art. 271 et 271a CO) ou la prolongation du bail (art. 272 à 272c CO) doit adresser ou déposer une requête en ce sens dans les trente jours qui suivent la réception du congé, auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, 1 place du Bourg-de-Four, case postale 3120, 1211 Genève 3 (tél. 022 327 62 10). Des formules de requête, dont l'usage n'est toutefois pas obligatoire, sont disponibles au secrétariat de la Commission. Le présent avis doit être joint, en original ou en copie, de même que toute autre pièce utile (bail écrit si possible). La procédure est gratuite.

Voir au verso des extraits des dispositions légales applicables

-1-

Les commerçants et employés
de Confédération Centre à Genève

Secrétariat général du Grand Conseil
Rue de l'Hôtel de Ville 2
1204 Genève

Pétition contre le projet de rénovation de Confédération Centre

Mesdames, Messieurs,

Nous, les commerçants et employés de Confédération Centre à Genève, avons récemment et fortuitement appris (donc sans que nous ne soyons avisés officiellement !) l'existence d'un projet de transformation, à grande échelle, du Centre, prévu pour 2015 et à l'initiative de la banque Crédit Suisse.

A notre demande pour une rencontre avec Wincasa (gérance immobilière du Crédit Suisse) nous avons pu en savoir davantage et notamment que ce projet, qui coûtera 20 millions de francs suisse, entraînera notre cessation d'activité forcée, **sans recours possible**.

Confédération Centre, construit en 1980, abrite une quarantaine de commerces et des bureaux, qui emploient environ 500 personnes.

D'après Wincasa, tout le monde sera contraint de quitter les lieux à titre définitif et sans aucune contrepartie.

Le Crédit Suisse est une grande banque helvétique, dont le but est d'obtenir le maximum de bénéfices. De notre point de vue, ce projet est une injustice en ne tenant aucun compte **du facteur humain**.

- Ce projet sera la cause directe de la mise au chômage de près de 500 personnes, mettant **en souffrance et dans l'angoisse** 500 familles qui, en ces temps de crise, devront chercher du travail. **Quelle est la justification de ce gâchis et où est l'équité dans ce projet ?**
- Ce sera une grande charge supplémentaire pour le canton de Genève qui aura à assumer 500 chômeuses et chômeurs de plus.
- Au vu de la population, le déroulement de ces opérations renverra **une image négative de la Suisse et de Genève** en particulier, qui n'offre aucune protection pour les emplois qu'elle abrite et démontre que n'importe quel promoteur peut, du jour au lendemain,

- 1 -

Proposition: servitude de passage public à pied à la rue de la Confédération

-2-

mettre à la rue des centaines de personnes sans que l'état ne s'en préoccupe.

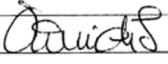
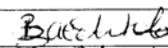
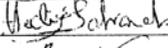
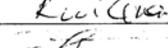
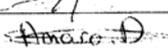
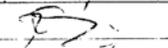
Nous, les employés et commerçants de Confédération Centre, nous sommes unis pour vous demander de faire opposition à ce projet injuste, afin de sauver la quarantaine de commerces et les 500 emplois qui en dépendent.

Nous vous sollicitons pour être le rempart des classes modestes, de ces 500 futurs chômeuses et chômeurs, contre la cupidité de la banque Crédit Suisse.

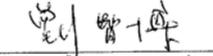
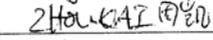
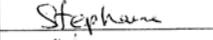
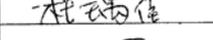
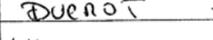
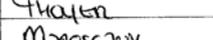
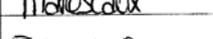
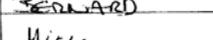
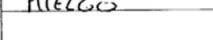
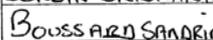
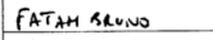
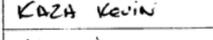
Pour information, nous communiquerons une copie de cette pétition aux médias et syndicats.

En vous remerciant par avance et en espérant attirer toute votre attention, nous vous prions d'agréer, Mesdames, Messieurs, l'expression de nos salutations respectueuses.

Signatures des entreprises et personnes concernées

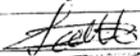
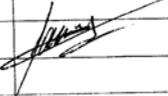
Nom et raison sociale	Nom du personnel concerné	signature
<p>Folli Folie CONFEDERATION CENTRE 8, rue de la Confédération 1204 GENEVE TEL 022 / 311 79 29</p> <p>Folli Folie</p>	Mme O. Zouidis	
	Prinatlack Buchholz	
<p>BELLEZONE RUE DE LA CONFEDERATION 8 1204 GENEVE • 022 3108558</p>	Hedie Bahramabadi	
	Ravi Guvan	
	Danielle LIMEIER	
	Amaro D Kaha	
<p>FLOS CIGARS 8 rue de la confédération 1204 Genève Tel/Fax 022 311 20 35</p>	PHILIPPE NINET	
	Xiang Feng Xia	

-2-

<p>NEW JARDIN D'ASIE 8 rue de la Confédération 1204 GE ☎ 022-312 16 07</p>		WANG JING	
		LIU ZHIBO	
		ZHOU KAI	
		Stephane SHU	
		Ching HONG	
		DU YUJIA	
	<p>OLIVER GRANT 8, Confédération Centre Tél. 310.41.37</p>		DUEROT
			THAYER
			MANOSCAUX
			BERNARD
		KIELCO	
<p>MINELLI 8 Rue de la Confédération 1204 Genève Tél. 0223103790</p>		BORDIN CRISTIANA	
		BOUSSARD SANDRINE	
<p>matsuri Restauration (Suisse Romand) Sarl Rue de la Confédération 8 1204 GENEVE N° Féd. CH-660-0978003-9</p>		FATAM BRUNO	
		KAZA KEVIN	
		ISSA	
		JONATHAN	
		RAYMOND	
		VANNAKETH	

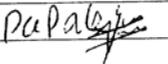
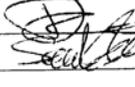
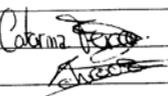
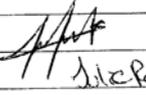
Proposition: servitude de passage public à pied à la rue de la Confédération

-4-

<p>AUDILAB LE PLAISIR DE BIEN ENTENDRE</p> <p>AUDILAB GENEVE Sàrl CONFEDERATION CENTRE Rue de la Confédération 8 - CH-1204 Genève Tél. +41 22 318 62 90 - Fax +41 22 318 62 99</p> <p>FRANCK NAMANI 8 RUE DE LA CONFEDERATION 1204 GENEVE</p> <p>Boutique SANDRO 8, Confédération Centre 1204 Genève 022 310 77 80</p>	<p>HOMPHAVONG Tomy</p>	
	<p>Roxy Stéphan</p>	
	<p>Rakdidi Paula Pignat Magali</p>	 
	<p></p>	
	<p>Caillard Jenna</p>	

-4-

Proposition: servitude de passage public à pied à la rue de la Confédération

<p>POULY TRADITION S.A. rue Pré-Bouvier 31 CH 1242 Satigny Compte n° L. 3239.38.30</p>		<p>Goss E. Clarice</p>
<p>IMMAG COMMUNICATION Rue de la Confédération 8 1204 Genève Tel: 022 310 63 55</p>		
<p>CALIDA LE DRY WEAR CALIDA Store Confédération Centre Rue de la Confédération 8 1204 Genève Tel: +41 (0)22 310 63 56 Fax: +41 (0)22 310 63 57</p>	<p>T MORET Sandra</p>	
	<p>FILIPP: ANA Sarah Wrenberg</p>	
<p>The Body Shop 8, rue de la Confédération 1204 Genève TEL: 022 / 810 16 54 Fax: 022 / 810 16 57</p>	<p>The Body Shop 8, rue de la Confédération 1204 Genève TEL: 022 / 810 16 54 Fax: 022 / 810 16 57</p>	<p>Valentin Corletta</p>
		
<p>BOUTIQUE ANOUK 8, Rue de la Confédération Centre Confédération 1204 Genève tel +41 (0) 22 310 77 23</p>		

Proposition: servitude de passage public à pied à la rue de la Confédération

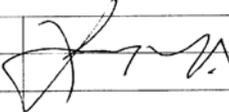
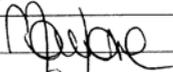
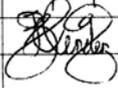
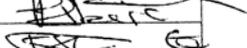
-6-

<p>Flavon du Gâteau</p> <p>sunrise center Genève Confédération Centre 1er étage Rue de la Confédération 6 1204 Genève Tél. 022 818 63 80 Fax 022 818 63 88</p> <p>Boutique Vogue Confédération Centre,8 1204 Genève Tel: 022-310-06-10</p> <p>HAIR DIFFERENT CONFEDERATION CENTRE TEL 022 310 43 72</p> <p>LES REX Confédération Centre 1204 GENÈVE</p>	<p>TEISSEDERE Fl. Nisilla</p> <p>W. J. Chystrum</p>	<p>W. J. Chystrum</p>
	<p>Shannon</p> <p>ERIC S</p> <p>CLAUQUE D.</p>	<p>Shannon</p> <p>ERIC S</p> <p>CLAUQUE D.</p>
	<p>Angela V. K.</p>	<p>Angela V. K.</p>
	<p>Secours Nagel</p>	<p>Secours Nagel</p>
	<p>Algon Jennifer</p> <p>Algon Jennifer</p> <p>JAVACQUE S. P.</p>	<p>Algon Jennifer</p> <p>Algon Jennifer</p> <p>JAVACQUE S. P.</p>
	<p>Pauline Santich</p>	<p>Pauline Santich</p>

-6-

Proposition: servitude de passage public à pied à la rue de la Confédération

-7-

<p>PUPA 8 Rue de la Confédération 1204 GENEVE TEL: 022 310 15 75 FAX: 022 340 31 99</p>  <p><i>Echopard</i> 8 rue de la Confédération 1204 Genève</p> <p>Tentation Bijoux TVA N° 369 540 Rue de la Confédération 6 1204 Genève 0 022 511 65 82 FAX 022 312 42 30</p> <p>PHARMACIE PRINCIPALE LIFE STORE CONFEDERATION CENTRE Manel Merchaoui Belkhechine Pharmacienne responsable Rue de la Confédération 8 1204 Genève Tél. 022 318 66 60 - fax: 022 318 66 65</p>	<p><i>Alina</i></p>	
	<p>"Smile"</p>	
	<p>Nathalie</p>	
	<p>H. MOREAU</p>	
	<p>Manel Merchaoui</p>	
	<p>Silvia MARCOS</p>	
	<p>PATRICIA RIBICIC</p>	
	<p>Victoria B. Torrens</p>	
	<p>HUGON CECILE</p>	

Retail Outlook 2016

Janvier 2016

Swiss Issues Branches

Quelle est la part suisse dans le commerce de détail helvétique?



Impressum

Éditeur

Loris Centola
Global Head of Research and Head of Business Development
Tél. +41 44 333 57 89
E-mail: loris.centola@credit-suisse.com

Oliver Adler
Head Economic Research
Tél. +41 44 333 09 61
E-mail: oliver.adler@credit-suisse.com

Impression

Multicolor Print AG, Sihlbruggstrasse 105a, 6341 Baar

Clôture de rédaction

7 décembre 2015

Série de publications

Swiss Issues Branches

Commandes

Exemplaires à l'unité (gratuits) directement auprès de votre conseiller. Exemplaires au format électronique sur www.credit-suisse.com/publications
Commandes internes via MyShop sous le n° mat. 1515302

Visitez notre site Internet

www.credit-suisse.com/research

Copyright

Ce document peut être cité en mentionnant la source.
Copyright © 2016 Credit Suisse AG et/ou sociétés liées. Tous droits réservés.

Auteurs

Auteurs Credit Suisse AG

Patricia Feubli
Tél. +41 44 333 68 71
E-mail: patricia.feubli@credit-suisse.com

Nicole Brändle Schlegel
Jan Riss

Auteurs Fuhrer & Hotz – Excellence in Retailing

Marco Fuhrer
Tél. +41 44 766 14 18
E-mail: m.fuhrer@fuhrer-hotz.ch

Martin Hotz
Tél. +41 44 766 14 14
E-mail: hotz@fuhrer-hotz.ch

Proposition: servitude de passage public à pied à la rue de la Confédération

Sommaire

Éditorial	4
Synthèse	5
Conjoncture de la branche en 2015	7
Demande	7
Tourisme d'achat	10
Commerce en ligne	12
Offre dans le segment alimentaire	13
Offre dans le segment non-food	15
Internationalité des biens de consommation	17
Internationalité des biens de consommation	17
Internationalité de la production à la vente	18
«Brands go Retail»: tendances dans la relation producteur/commerçant	22
Pays d'origine des importations suisses	24
Causes des écarts de prix internationaux	25
Scénario: appréciation du franc	29
Perspectives 2016	31
Aperçu	31
Top-down	32
Bottom-up: rétrospective 2015 et perspectives 2016	33
Bottom-up: prévisions de chiffres d'affaires et de bénéfices	35
Bottom-up: planification de surfaces de vente	36
Bottom-up: budgets marketing	37
Annexe	38

Éditorial

Chères lectrices, chers lecteurs,

Huit jours après la publication du Retail Outlook 2015, certaines des prévisions qu'il contenait ont été réduites à néant. La Banque nationale suisse (BNS) a supprimé le cours plancher le 15 janvier 2015, bouleversant ainsi les perspectives du commerce de détail helvétique. Sous l'effet de l'appréciation marquée du franc, les prix ont plongé et le tourisme d'achat dans les pays limitrophes s'est envolé. Selon nos estimations, les consommateurs suisses ont effectué des achats à l'étranger à hauteur de 11 mrd CHF en 2015. En d'autres termes, un franc sur dix dépensés en Suisse va remplir les caisses des détaillants étrangers – de toute évidence, le tourisme d'achat n'est plus un phénomène marginal.

Fort heureusement, seule une partie du Retail Outlook était directement concernée par la décision de la BNS et son thème central, l'e-commerce, a conservé tout son à-propos. Oui plus est, nos prévisions quant à la part du chiffre d'affaires en ligne pour 2014 étaient même relativement précises. Plus de 5% du chiffre d'affaires du commerce de détail ne passent désormais plus par les magasins physiques. À l'instar du tourisme d'achat, l'e-commerce s'est imposé en tant que donnée fixe de la branche, d'où le chapitre régulier qui lui sera consacré à compter de cette année.

Le débat relatif aux répercussions de la décision de la BNS sur le commerce de détail témoigne de l'importance des développements à l'échelle mondiale, même pour une branche orientée sur le marché national. Les chaînes de distribution internationales dominent depuis longtemps déjà les principaux quartiers commerçants helvétiques. Le tourisme d'achat – à savoir l'«importation directe» par les consommateurs suisses – reste certes un sujet récurrent dans les médias. Ceci dit, comme le montre le thème central de cette édition, une grande partie des dépenses des Suisses vont à des fournisseurs et producteurs du pays. Les disparités entre les grands segments du commerce de détail – alimentation, habillement et meubles – sont toutefois considérables.

L'abandon du cours plancher a ravivé le débat sur l'ilot de cherté suisse. Dans notre thème central, nous abordons les causes à l'origine des écarts de prix internationaux et calculons qu'une appréciation de 15% du franc soulagerait le budget des ménages helvétiques à hauteur de plusieurs milliards. Ce constat est pertinent puisque l'appréciation du franc n'a ainsi pas seulement des répercussions négatives sur l'économie suisse (détérioration de la compétitivité des exportateurs), mais peut aussi stimuler la consommation privée en tant que «mini-plan de relance budgétaire».

Quelles sont les perspectives du commerce de détail suisse sur fond de pression accrue sur les prix et de progression du tourisme d'achat? Le Retail Outlook se clôture de nouveau sur un pronostic «top-down» sous l'angle macro-économique et sur une enquête «bottom-up» réalisée par notre partenaire Fuhrer & Hotz – Excellence in Retailing auprès des décideurs de la branche. Espérons que la validité de nos prévisions dépassera huit jours cette année afin de vous laisser suffisamment de temps pour étudier le contenu riche et passionnant de cette édition.

Nous vous souhaitons une agréable lecture.

Albert Angehrn
Responsable Large Swiss Corporates

Oliver Adler
Responsable Economic Research

Proposition: servitude de passage public à pied à la rue de la Confédération

Synthèse

Recul des chiffres d'affaires et des prix moins marqué dans le domaine alimentaire/near-food que sur le segment non-food
(p. 7-16)

Le commerce de détail a été durement éprouvé en 2015: l'abandon du cours plancher EUR/CHF a fait s'envoler les achats à l'étranger des Suisses et le climat de consommation s'est fortement détérioré en cours d'année. Les chiffres d'affaires réels et nominaux de même que les prix ont été nettement inférieurs à l'année précédente. Le recul a cependant été moins marqué dans le domaine alimentaire/near-food que sur le segment non-food. Selon l'enquête de Fuhrer & Hotz, seul un tiers des négociants interrogés ont atteint leurs objectifs de chiffre d'affaires et une entreprise sur cinq les a nettement manqués.

Forte progression du tourisme d'achat à presque 11 mrd CHF en 2015
(p. 10-11)

Suite à l'abandon du cours plancher début 2015, le franc s'est temporairement apprécié d'environ 15% face à l'euro. Sur le reste de l'année, le taux de change a oscillé entre 1.05 et 1.10 CHF pour 1 EUR. En conséquence, les achats à l'étranger des Suisses ont nettement augmenté par rapport à 2014 après s'être stabilisés à niveau élevé durant plusieurs années. La hausse a été la plus soutenue en Allemagne – principale destination pour le tourisme d'achat suisse. Les achats à l'étranger sur Internet devraient aussi avoir fortement progressé en 2015. Globalement, la valeur du tourisme d'achat (stationnaire et en ligne) devrait avoisiner 11 mrd CHF en 2015.

Forte croissance probable du commerce en ligne en 2015
(p. 12)

L'e-commerce devrait également avoir enregistré une forte croissance en 2015 si l'on se réfère à la multiplication des activités du commerce de détail dans ce domaine: lancement de boutiques en ligne par différents grands acteurs du marché, nouveaux drive-in et points de retrait ainsi que nouvelles offres de conseil et de solutions logistiques numériques. Les années précédentes déjà, la part du chiffre d'affaires en ligne des détaillants suisses avait connu une progression supérieure à la moyenne, pour atteindre 5,1% en 2014.

2016: demande robuste, recul moins marqué des prix et stabilisation des chiffres d'affaires nominaux
(p. 32)

En 2016, le cours de change EUR/CHF devrait se maintenir autour de 1.10 sous l'effet des taux d'intérêt négatifs et des achats de devises sporadiques de la BNS. Dans cette hypothèse, nous attendons une timide embellie pour le commerce de détail. Le tourisme d'achat devrait se stabiliser au niveau élevé de 2015. Certes, le climat de consommation ne devrait pas connaître d'embellie notable. Grâce à la légère hausse du revenu disponible et à la diminution seulement modérée de l'immigration nette, nous anticipons néanmoins une évolution de la demande nettement meilleure qu'en 2015. Le recul des prix devrait ralentir et les chiffres d'affaires nominaux se stabiliser dans le commerce de détail en 2016.

53% des commerçants et fabricants interrogés anticipent une hausse de leurs chiffres d'affaires en 2016
(p. 33-37)

53% des commerçants et fabricants interrogés par Fuhrer & Hotz anticipent pour 2016 des chiffres d'affaires plus élevés qu'en 2015. Les entreprises du domaine alimentaire sont ici un peu plus optimistes que celles du segment near/non-food. Des mesures de marketing sont aussi prises en vue de la réalisation des objectifs. 35% des entreprises entendent étoffer leur budget dédié à la promotion des ventes, au détriment du budget publicitaire pour la plupart d'entre elles. La majorité des détaillants alimentaires envisagent une extension de leur surface de vente en 2016, contre un maintien voire une diminution pour les entreprises du segment near/non-food. L'expansion des surfaces de vente devrait ainsi encore ralentir en 2016.

Augmentation des comparaisons internationales de prix ces dernières années
(p. 17)

Suite à l'envolée du tourisme d'achat et de l'e-commerce, le commerce de détail suisse a été de plus en plus confronté à la concurrence internationale ces dernières années. En particulier les prix à la consommation, élevés dans notre pays en comparaison avec l'étranger, ont régulièrement donné lieu à des discussions houleuses.

La majorité des dépenses des ménages suisses profitent aux commerçants et fabricants helvétiques
(p. 18-21)

Notre analyse montre qu'une grande partie des dépenses des ménages suisses dans le commerce de détail va à des commerçants et producteurs suisses. Une grande partie de la valeur ajoutée dans le domaine de l'alimentaire, de l'habillement et de l'ameublement est ainsi générée en Suisse. On observe toutefois des différences considérables entre les segments, principalement dues à l'internationalité des producteurs. Si l'on prend en compte les importations et les intrants acquis à l'étranger par les fournisseurs, les prestations du commerce de détail et de gros sont suisses à hauteur de 95% et 92% respectivement.

Proposition: servitude de passage public à pied à la rue de la Confédération

Dépenses des ménages partant à l'étranger: 21% pour l'alimentation, 22% pour les meubles et 43% pour les vêtements et textiles
(p. 18-21)

Les produits négociés et vendus sont en revanche nettement plus internationaux. 21% des produits alimentaires consommés en Suisse sont importés, cette part s'établissant à 53% pour les meubles et à 77% pour les vêtements et textiles. Si l'on tient compte de la part des intrants achetés à l'étranger pour la fabrication de produits helvétiques, ce sont au total 21% des dépenses des ménages consacrées à l'alimentation qui reviennent aux négociants, producteurs et sous-traitants étrangers, contre 22% pour les meubles et 43% pour l'habillement.

Prix à la consommation jusqu'à 38% plus bas dans les pays d'origine des importations qu'en Suisse
(p. 25-28)

Le commerce de détail suisse est confronté à la concurrence étrangère, notamment sur les segments où la part d'importation est importante. Les prix à la consommation – relativement élevés dans notre pays pour les denrées alimentaires, meubles et vêtements selon notre analyse – constituent ici un critère de comparaison essentiel. En moyenne, les prix dans les principaux pays d'origine des importations sont inférieurs à ceux pratiqués en Suisse de 31% pour les produits alimentaires, 26% pour les meubles et 38% pour les vêtements.

Principaux responsables des prix supérieurs en Suisse: coûts du travail, d'achat, de transport et de logistique et loyers
(p. 25-28)

Ces écarts de prix s'expliquent en grande partie par des facteurs économiques, dont les coûts du travail. Ceux-ci représentent un facteur de coûts importants en particulier dans la fabrication de ces trois groupes de biens et sont dans l'industrie helvétique nettement supérieurs à ceux en vigueur dans les principaux pays d'origine des importations. Les intrants nécessaires à la production sont également plus onéreux en Suisse qu'à l'étranger. Les coûts du travail sont aussi bien plus importants que dans les principaux pays d'origine dans le commerce de détail et de gros, mais ne font toutefois pas partie des facteurs de coûts majeurs. Les coûts de transport et de logistique et les loyers des surfaces d'entreposage et de vente influent ici davantage. Dans ce domaine aussi, le site suisse est relativement cher. Seuls les coûts du capital et la TVA y sont inférieurs à ceux prévalant dans les pays d'origine des importations de denrées alimentaires, meubles, textiles et vêtements.

Notre scénario: baisse de 1.3 mrd CHF des dépenses des ménages suisses si le franc s'apprécie de 15% face à l'euro
(p. 29-30)

Du fait de l'intégration internationale du commerce de détail, les fluctuations des taux de change ont un impact direct sur les dépenses de consommation des ménages suisses. Nous calculons cet impact dans un scénario basé sur une appréciation de 15% du franc face à l'euro et une répercussion des avantages de change à tous les niveaux de la chaîne de valeur. Dans l'hypothèse d'un comportement inchangé tant au niveau de l'offre que de la demande, les dépenses des ménages diminuent à hauteur de 2,2% pour l'alimentation, 1,9% pour les meubles et 3,3% pour les vêtements – soit un montant de 1.3 mrd CHF en prenant les dépenses de 2011 comme base de calcul. Cette somme peut alors être consacrée à des produits supplémentaires ou plus onéreux, aux loisirs, aux vacances, aux placements financiers et à d'autres domaines, ce qui bénéficie à de nombreuses branches.

Le commerce de détail est mis au défi par le recours accru à la vente directe des fabricants
(p. 22-23)

Outre la comparaison internationale, le recours accru des fabricants à la vente directe constitue un défi pour le commerce de détail. En particulier sur les segments de l'habillement, des articles de sport et de l'électronique grand public, les fabricants écoulent leurs biens non seulement par l'intermédiaire des détaillants et grossistes, mais aussi de plus en plus via la vente directe, notamment pour pouvoir mettre leurs produits en valeur comme ils l'entendent et de manière exclusive.

Conjoncture de la branche en 2015: demande

La détérioration du climat de consommation et le tourisme d'achat ont pesé sur les chiffres d'affaires réels du commerce de détail en 2015. La demande a augmenté uniquement dans le segment alimentaire/near-food et l'électronique grand public.

Repli de la demande dans le commerce de détail en 2015

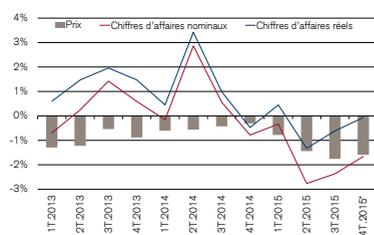
2015 a été une année difficile pour le commerce de détail suisse, qui a vu ses chiffres d'affaires réels reculer d'environ 0,4% en rythme annuel (fig. 1). Il s'agit là d'une détérioration sensible si l'on se réfère à la croissance réelle de la demande en 2014 (+1,1%). L'abandon du cours plancher EUR/CHF le 15 janvier a fait chuter les prix dans la branche, d'où une hausse du pouvoir d'achat des consommateurs suisses, qui ont pu s'offrir davantage de produits. Par ailleurs, la population a poursuivi sa légère progression en glissement annuel. L'évolution du taux de change a néanmoins encore exacerbé le tourisme d'achat (cf. chapitre «Tourisme d'achat»). La crise grecque et la multiplication des annonces de réductions de postes ont en outre pesé sur le climat de consommation en cours d'année. L'intensification du tourisme d'achat et la détérioration du climat de consommation ont occulté l'impact du pouvoir d'achat et de la population, de sorte que la demande a été plus faible en 2015 qu'en 2014.

Progression uniquement dans le segment alimentaire/near-food et l'électronique grand public

La demande a reculé dans la quasi-totalité des segments (fig. 2). L'été chaud a certes offert un répit temporaire aux vêtements/chaussures et au bricolage, qui ont néanmoins enregistré une baisse de leurs chiffres d'affaires réels sur l'ensemble de l'année. La demande a légèrement augmenté uniquement dans le segment alimentaire/near-food (p. ex. produits d'entretien, de soins) et l'électronique grand public (+0,7% et +1,5%). Relativement peu sensible à la conjoncture, le domaine alimentaire/near-food a enregistré une légère progression de ses chiffres d'affaires réels même en début d'année – malgré la forte appréciation du franc. L'électronique grand public a vraisemblablement profité des tendances à la technologie portable (p. ex. montres cardiofréquences/mètres) ou aux «smart homes» (p. ex. chauffage commandé par smartphone et puces communicantes) et de ses prix compétitifs par rapport à d'autres pays. Au vu du repli marqué des prix, qui entre dans leur calcul, les chiffres d'affaires réels de ce segment semblent toutefois légèrement surestimer l'évolution effective de la demande.

Fig. 1: Chiffre d'affaires du commerce de détail et prix

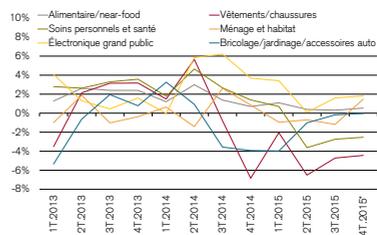
Variation en glissement annuel, en % (corrigée des jours ouvrables)



Source: GfK, Office fédéral de la statistique, Credit Suisse; valeurs estimées par Credit Suisse

Fig. 2: Chiffres d'affaires par groupes de produits

Réels, variation en glissement annuel, en % (corrigée des jours ouvrables)



Source: GfK, Office fédéral de la statistique, Credit Suisse; valeurs estimées par Credit Suisse

Proposition: servitude de passage public à pied à la rue de la Confédération

Economic Research

Conjoncture de la branche en 2015: demande

Léger ralentissement de la croissance démographique

Les dépenses de consommation par personne sont restées relativement constantes ces dix dernières années. La progression à moyen terme des chiffres d'affaires du commerce de détail dépend donc fortement de la croissance démographique (immigration nette et excédent des naissances). En 2015, la population suisse devrait avoir augmenté dans des proportions similaires à 2014. L'immigration nette a cependant légèrement diminué d'environ 10 000 personnes par rapport à l'année précédente, probablement en raison de la baisse du nombre de migrants en provenance d'Allemagne, d'Espagne et du Portugal.

Légère hausse du revenu disponible

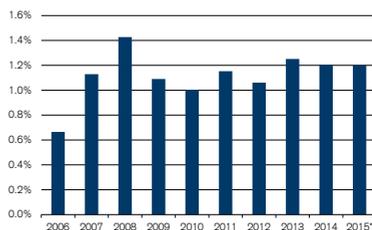
Le revenu disponible a de nouveau légèrement augmenté en 2015. La progression de 0,6% du salaire brut par rapport à 2014 a permis de plus que compenser les déductions un peu plus élevées (hausse des impôts et primes d'assurance maladie, cotisations sociales stables). La part du revenu disponible consacrée au logement en 2015 devrait être similaire à l'année précédente. Les propriétaires ont profité de taux d'intérêt encore plus bas et les loyers n'ont que peu augmenté. Couplé au recul des prix à la consommation, ceci devrait s'être traduit par un accroissement du pouvoir d'achat par rapport à 2014.

Détérioration du climat de consommation

Le climat de consommation s'est nettement détérioré dans le courant de 2015. L'appréciation du franc a miné le moral des consommateurs avec un temps de retard. Au 1^{er} semestre, ils anticipaient majoritairement un recul marqué des prix et une dégradation marginale de l'évolution économique. Mais la multiplication des annonces de réductions de postes et la crise grecque ont laissé des traces au 3^e trimestre. Le climat de consommation est passé nettement en deçà de la moyenne à long terme et ne s'est pas redressé jusqu'à la fin d'année.

Population

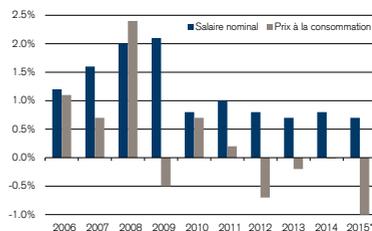
Croissance démographique (immigration nette et excédent des naissances): variation en glissement annuel, en %



Source: Office fédéral de la statistique, Credit Suisse; *valeur 2015 estimée par Credit Suisse

Évolution des salaires et des prix à la consommation

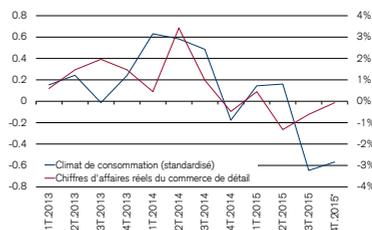
Variation en glissement annuel, en %



Source: Office fédéral de la statistique, Credit Suisse; *valeurs 2015 estimées par Credit Suisse

CA réels du commerce de détail et climat de consommation

Climat de consommation: indice; 0 = moyenne à long terme; chiffres d'affaires du commerce de détail: variation en glissement annuel, en %



Source: Secrétariat d'État à l'économie, GfK, Office fédéral de la statistique, Credit Suisse; *chiffres d'affaires estimés par Credit Suisse

Proposition: servitude de passage public à pied à la rue de la Confédération

Economic Research

Conjoncture de la branche en 2015: demande

CA: repli le plus marqué pour les vêtements/chaussures

Par rapport aux autres, le segment vêtements/chaussures a de loin connu le recul le plus marqué du chiffre d'affaires réel en 2015 (-4,3%). Les détaillants stationnaires ont certes pu profiter de la météo avantageuse en été, mais le tourisme d'achat a eu un impact particulièrement notable sur le segment. Les achats à l'étranger d'articles d'habillement représentent en effet de un cinquième à un quart du chiffre d'affaires total en Suisse. De plus, les détaillants stationnaires devraient de nouveau avoir perdu des parts de marché au profit de fournisseurs en ligne de poids comme Zalando en 2015.

Écarts de prix pénalisant les CA dans les soins personnels

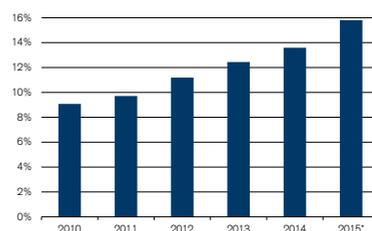
Les chiffres d'affaires réels se sont repliés de 1,8% dans le segment soins personnels/santé en 2015. Certes, ce segment devrait avoir profité de la prise de conscience accrue de la population en matière de santé, qui s'est traduite par une hausse sensible des chiffres d'affaires réels sur les deux années précédentes (2013: +3,1%; 2014: +2,7%). Mais le tourisme d'achat devrait avoir causé des dégâts dans ce domaine également. Les écarts de prix marqués entre la Suisse et les pays limitrophes ont ici contribué à renforcer l'attrait des achats à l'étranger s'agissant des produits de soin.

Beau temps favorable au bricolage en 2015

Les adeptes du bricolage et du jardinage ont été comblés en 2015: la durée d'ensoleillement s'est en effet accrue de 11% environ par rapport à 2014. Grâce à la météo clémente, le segment bricolage/jardinage/accessoires auto a vu ses chiffres d'affaires réels augmenter en glissement annuel, surtout durant l'été et l'automne. Le bilan sur l'ensemble de l'année reste toutefois mitigé. Les chiffres d'affaires réels ont globalement reculé de 1,4% en rythme annuel, sous l'effet notamment du début d'année manqué avec des températures inférieures à la moyenne en février (chiffres d'affaires réels en janvier-février: -6,9% par rapport à 2014).

Part de CA en ligne pour les vêtements/chaussures

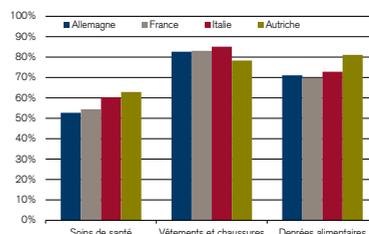
En termes nominaux, en %



Source: GfK, ASVAD, Credit Suisse; *valeur 2015 estimée par Credit Suisse

Comparaison: indices de niveau des prix par pays

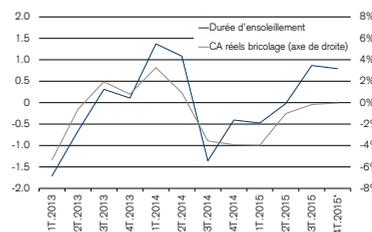
2014, en % de l'indice de niveau des prix suisse



Source: Eurostat, Credit Suisse

Bricolage: durée d'ensoleillement et CA réels

Durée d'ensoleillement (en heures): moyenne sur 3 mois, variation en glissement annuel, en %, standardisée; CA réels: variation en glissement annuel, en %



Source: Météo Suisse, GfK, Office fédéral de la statistique, Credit Suisse; *estimation des valeurs: Credit Suisse

Conjoncture de la branche en 2015: demande

Nouvelle intensification du tourisme d'achat en 2015

Le tourisme d'achat stationnaire des Suisses a globalement progressé d'environ 8% en 2015, et de près de 11% pour les achats en Allemagne.

Progression d'environ 8% en glissement annuel du tourisme d'achat en 2015

L'abandon du cours plancher à la mi-janvier 2015 s'est derechef traduit par une appréciation de 15% du franc face à l'euro. Par conséquent, les achats des Suisses dans les pays limitrophes ont de nouveau fortement augmenté, après s'être stabilisés à niveau élevé entre 2012 et 2014. Selon les chiffres relatifs aux recettes de TVA issues du trafic touristique privé en Suisse, le tourisme d'achat stationnaire a progressé d'environ 8% par rapport à l'année précédente (fig. 3). La hausse la plus marquée a été observée dans les semaines ayant immédiatement suivi la suppression du cours plancher (février: +15% par rapport à l'année précédente).

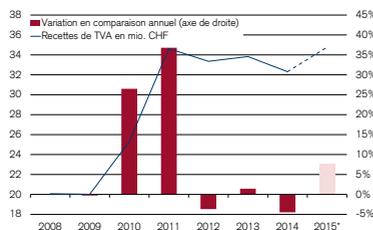
Forte croissance du tourisme d'achat en ligne portant le montant des achats à l'étranger à 11 mrd CHF

Plusieurs indices laissent penser que les achats à l'étranger sur Internet ont aussi nettement augmenté en rythme annuel en 2015. D'une part, le tourisme d'achat en ligne a connu une forte progression ces dernières années déjà (2010-2014: +80%). D'autre part, la Poste a annoncé à la mi-2015 avoir traité quelque 11 000 colis d'importation par jour depuis le début de l'année, soit une hausse de 10% par rapport à 2014. Les points de retrait et prestataires de services logistiques ont également enregistré des taux de croissance élevés. La société MeinEinkauf a par exemple fait état en milieu d'année d'une hausse sensible de son volume de commandes. Grâce à des adresses de livraison en Allemagne, MeinEinkauf permet à ses clients suisses de bénéficier des mêmes prix que les consommateurs allemands lors d'achats sur des sites allemands. Aux dires de la société, ses entrées de commandes ont triplé en février 2015. Globalement, la valeur du tourisme d'achat (stationnaire et en ligne) devrait avoisiner 11 mrd CHF en 2015, soit 10% du chiffre d'affaires total du commerce de détail suisse.

Hausse de 11% du tourisme d'achat en Allemagne

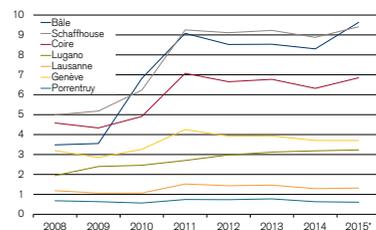
Les recettes de TVA ont augmenté de 11% en rythme annuel à la frontière avec l'Allemagne – principale destination pour le tourisme d'achat suisse (fig. 4, régions garde-frontière de Bâle et Schaffhouse). En conséquence, les certificats d'exportation tamponnés aux postes de douane allemands se sont accrus de 13% en 2015 (fig. 5). Les achats des Suisses en Allemagne devraient ainsi avoir enregistré la progression la plus soutenue par rapport aux autres pays (fig. 4 et fig. 5). En Allemagne, cette évolution a été observée avec un certain scepticisme. L'exigence

Fig. 3: Recettes de TVA issues de l'importation de biens
Recettes de TVA issues du trafic touristique privé en Suisse, en mio. CHF; variation en glissement annuel, en %



Source: Administration fédérale des douanes, Credit Suisse; *valeurs 2015 estimées par Credit Suisse

Fig. 4: Recettes de TVA par régions gardes-frontière
Recettes de TVA issues du trafic touristique privé en Suisse, en mio. CHF



Source: Administration fédérale des douanes, Credit Suisse; *valeurs 2015 estimées par Credit Suisse

Proposition: servitude de passage public à pied à la rue de la Confédération

Economic Research

relative à une règle de minimis pour les certificats d'exportation¹, déjà formulée en 2014, a gagné en soutien en début d'année, tant chez les Suisses que chez les politiciens d'Allemagne du Sud. Alors que la protection des commerçants nationaux primait côté suisse, l'accent était placé sur la réduction de la charge de travail des agents des douanes et la décongestion des infrastructures en Allemagne. En juin 2015, le ministre allemand des Finances Wolfgang Schäuble a néanmoins refusé la mise en place d'une règle de minimis.

Achats à l'étranger des Suisses à hauteur de 3.9 mrd CHF pour le segment alimentaire/near-food et de 2.7 mrd CHF pour les vêtements en 2014

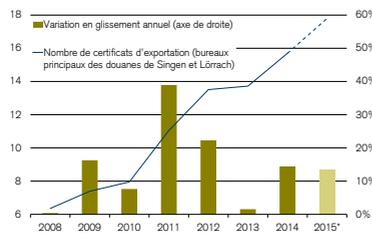
Tant l'enquête menée en 2013 par GfK et la Communauté d'intérêt du commerce de détail suisse (CI CDS) que celle réalisée en 2015 par l'Université de St-Gall ont révélé que les Suisses ont dépensé le plus d'argent à l'étranger dans les segments alimentaire/near-food et vêtements (articles de sport inclus) sur la période 2012-2014. Cela devrait encore avoir été le cas en 2015. Selon l'Université de St-Gall, le montant atteignait 3.9 mrd CHF en 2014 dans le domaine alimentaire/near-food, soit près de 37% du chiffre d'affaires annuel de tous les supermarchés Coop ou 33% de celui cumulé de toutes les Migros MMM, MM et M. Pour les vêtements et articles de sport, il était d'environ 2.7 mrd CHF, ce qui correspond à 3,6 fois le chiffre d'affaires de H&M en Suisse et à entre 20 et 33% du chiffre d'affaires total du commerce de détail de l'habillement helvétique.

Baisses de prix des détaillants suisses plus rapides qu'en 2010/2011

Les détaillants suisses ne sont pas restés inactifs après la forte appréciation du franc face à l'euro et ont globalement réagi plus rapidement que dans cette même situation en 2010 et 2011. Alors que l'affermissement progressif du franc avait débuté à l'automne 2010, les deux grands distributeurs n'ont mené une vaste action de baisse des prix qu'à l'été 2011 (fig. 6). En 2015 en revanche, Coop, Migros, Lidl et Interdiscount – entre autres – ont annoncé les réductions quelques jours seulement après l'abandon du cours plancher. Cette première vague portait surtout sur les produits frais (sauf pour Interdiscount), dont la courte durée de conservation simplifie la répercussion des fluctuations de change. S'agissant des produits de marque et des journaux, les négociations avec les fournisseurs ont visiblement été plus compliquées: seul le déréférencement de divers magazines internationaux a ainsi permis à Coop de négocier avec succès et de procéder aux baisses de prix correspondantes à la mi-mars.

Fig. 5: Certificats d'exportation DE-CH

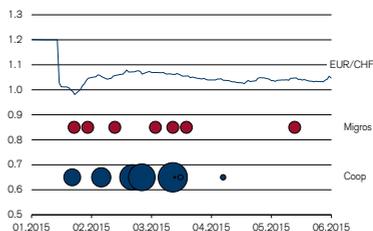
Nombre de certificats d'exportation tamponnés en millions



Source: Bureaux principaux des douanes de Singen et Lörrach, Credit Suisse, *valeur 2015 estimée par Credit Suisse

Fig. 6: Baisses de prix de Coop et Migros

Ligne bleue: cours de change EUR/CHF; cercles: baisses de prix annoncées dans les médias; taille des cercles: nombre de produits concernés par des baisses de prix selon les indications des grands distributeurs (inconnu pour Migros)



Source: Coop, Migros, Banque nationale suisse, Credit Suisse

¹ La règle de minimis aurait défini un seuil minimum de valeur d'achat pour l'obtention d'un certificat d'exportation.

Conjoncture de la branche en 2015: demande

Envolée du commerce en ligne en 2015 également

En 2014, la part de chiffre d'affaires réalisé en ligne par le commerce de détail suisse a atteint presque 5 mrd CHF, progressant ainsi à 5,1%. Le commerce en ligne devrait aussi avoir enregistré une forte croissance en 2015.

Innovations 2015: points de retrait de type drive-in, conseils de style via WhatsApp et tests de transport par drone

L'année 2015 a été riche en événements pour l'e-commerce. H&M et Tally Weijl ont inauguré leur boutique en ligne suisse. Volg a également initié un projet pilote d'e-commerce. Le service de personal shopping Outfittery et Zalando ont lancé une application gratuite de conseils en style et à la clientèle via WhatsApp. Après avoir ouvert un premier drive-in à Ingolstadt (Allemagne) en 2014, Mediamarkt a implanté le premier de Suisse à St-Gall en juin 2015. Dans ce concept cross-channel, les clients peuvent venir retirer leur commande en ligne dans un drive-in quelques heures après l'avoir passée. D'autres détaillants (entre autres Microspot et Migros) ont également ouvert de nouveaux points de retrait. Au printemps 2015, la Poste a commencé à tester la livraison de colis par drone en collaboration avec Swiss WorldCargo et Matternet, persuadée que l'utilisation commerciale des drones à des fins logistiques sera possible dans quatre ou cinq ans. Ces activités tous azimuts dans le domaine de l'e-commerce devraient s'être traduites par une robuste croissance des chiffres en ligne et de leur part dans les chiffres d'affaires totaux.

7 mrd CHF dépensés sur Internet par les Suisses en 2014

Le commerce en ligne avait déjà le vent en poupe en 2014: cette année-là, les consommateurs suisses ont déboursé au total près de 7 mrd CHF sur Internet, dont 5 mrd CHF sont revenus aux e-commerçants et sociétés de vente par correspondance helvétiques et 900 mio. CHF aux e-commerçants étrangers. Environ 1 mrd CHF ont été dépensés sur des bourses d'échange et pour de la marchandise retirée auprès de points de retrait étrangers.

Croissance de près de 8% du chiffre d'affaires en ligne des commerçants suisses en 2014

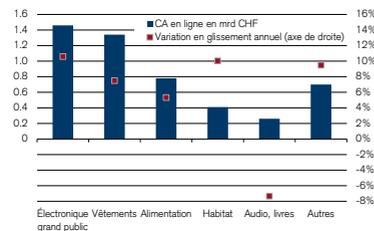
Avec près de 8%, le chiffre d'affaires en ligne des commerçants suisses a ainsi de nouveau nettement progressé en rythme annuel en 2014, alors que les chiffres d'affaires totaux du commerce de détail n'ont augmenté que de 0,6%. Dans l'e-commerce suisse, l'électronique grand public et l'habitat ont signé la plus forte croissance (+11% et +10% par rapport à l'année précédente; fig. 7). Le chiffre d'affaires en ligne du segment audio et livres (CD et DVD inclus) a en revanche sensiblement reculé en 2014 (-7% en glissement annuel), sous l'effet vraisemblablement des offres de streaming gratuites ou bon marché.

Part de l'e-commerce dans les CA du commerce de détail 2014: 5,1%

La part de chiffre d'affaires réalisé sur Internet par le commerce de détail est passée de 4,7% à 5,1% entre 2013 et 2014 (fig. 8). La part en ligne atteignait 24% pour l'électronique grand public, 13,6% pour les vêtements et 1,5% pour l'alimentation.

Fig. 7: Chiffres d'affaires en ligne

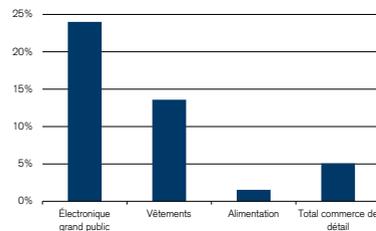
2014, en mrd CHF; variation en glissement annuel, en %



Source: GfK, Credit Suisse

Fig. 8: Part du chiffre d'affaires réalisée en ligne

2014, part du chiffre d'affaires réalisée en ligne, en %



Source: GfK, Credit Suisse

Conjoncture de la branche en 2015: offre dans le segment alimentaire

Les prix et les chiffres d'affaires nominaux ont baissé dans le segment alimentaire en 2015. Les discounteurs et le format convenience ont à nouveau signé une croissance supérieure à la moyenne.

Chiffres d'affaires négatifs dans le segment alimentaire/near-food en 2015

Si l'évolution des chiffres d'affaires et des prix est moins négative dans l'alimentaire/near-food que dans le segment non-food, l'année 2015 n'en a pas moins été décevante pour les détaillants alimentaires: les prix ont baissé de 1,1% en rythme annuel et les chiffres d'affaires nominaux de 0,4% (fig. 9).

Progression des grands distributeurs et discounteurs au détriment des détaillants indépendants

La stagnation des chiffres d'affaires et la pression concurrentielle étrangère renforcée par le tourisme d'achat ont probablement intensifié la rivalité entre les détaillants alimentaires suisses en 2015. À l'instar de l'année précédente, les discounteurs et les grands distributeurs (Coop et Migros) devraient avoir grignoté des parts de marché aux détaillants indépendants. Les discounteurs Denner, Lidl et Aldi ont légèrement accru leurs parts de marché en 2014, tandis que les grands distributeurs les ont maintenues. Celles des détaillants indépendants ont en revanche nettement reculé. Parmi ces derniers, deux exceptions: Volg et Spar qui ont encore renforcé leur position.

Hausse des chiffres d'affaires de Coop et Migros en 2014

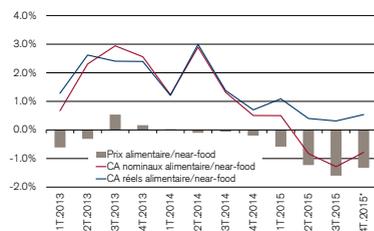
En 2014, les grands distributeurs Coop et Migros ont vu leur chiffre d'affaires progresser sur le segment alimentaire pour la deuxième année consécutive (Coop: +0,6% en rythme annuel; Migros: +1,3%; fig. 10). Alors que Migros a pu maintenir la productivité de ses surfaces (+0,1% par rapport à l'année précédente), Coop a enregistré un repli (-0,7%).

Migros: investissements dans des centres de santé; Coop: test du concept des rabais personnalisés

En 2015, les deux poids lourds de l'alimentaire ont de nouveau mis sur des axes de développement différents. Migros a renforcé sa présence sur le marché en plein essor de la santé via l'acquisition de centres de santé. Le groupe a en outre lancé le projet pilote SpeedyShop en collaboration avec les CFF et la Poste, permettant aux consommateurs de commander et payer en ligne, puis de retirer leurs achats 30 minutes plus tard aux distributeurs de colis de la Poste à la gare centrale de Zurich. Coop a testé le concept des rabais personnalisés sur son site coop@home, dans lequel un logiciel analyse le comportement d'achat des clients et génère des offres de rabais sur mesure. Le projet a ensuite été abandonné.

Fig. 9: CA et prix dans le segment alimentaire/near-food

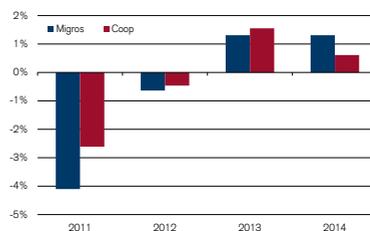
Variation en glissement annuel, en %



Source: GfK, Office fédéral de la statistique, Credit Suisse; valeurs estimées par Credit Suisse

Fig. 10: Chiffres d'affaires alimentaires de Coop et Migros

Chiffres d'affaires des super- et hypermarchés pour le commerce de détail alimentaire, variation en glissement annuel, en %



Source: GfK, Credit Suisse

Conjoncture de la branche en 2015: offre dans le segment alimentaire

Discounteurs alimentaires: en finir avec le profil classique

Parmi les discounteurs ayant enregistré une croissance supérieure à la moyenne, Lidl s'est démarqué avec une progression de 10% de son chiffre d'affaires en rythme annuel (Aldi +3%, Denner +2%), vraisemblablement grâce à l'extension de 8% de son réseau de points de vente. En 2015, les trois détaillants ont redoublé d'efforts pour se défaire du profil de discounteur classique. Denner et Lidl ont renforcé l'accent sur les produits frais (fruits, légumes et pain) en transformant leurs filiales. Aldi Suisse a entre autres investi dans divers programmes de durabilité.

Convenience: robuste croissance et nouveaux concepts

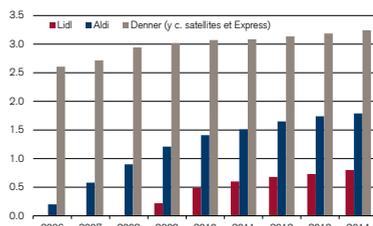
À l'inverse du commerce de détail alimentaire dans son ensemble, les magasins de convenience ont encore fortement progressé en 2014. Le chiffre d'affaires des Migrolino a augmenté de 15,1% en rythme annuel à 347 mio. CHF, ceux des magasins Coop Pronto de 4,6% à 776 mio. CHF. Avec +4,5%, le réseau de points de vente de Migrolino a ici davantage progressé que celui de Coop Pronto (+3,1%). En 2015, Coop a introduit un nouveau concept convenience avec «Coop to go»; 50 magasins devraient être créés d'ici cinq ans. Dans le domaine convenience, Migros Aare a également lancé un nouveau concept de restauration avec «my way» en 2015.

Fenaco: nouvelle forte croissance

La coopérative Fenaco approvisionne les agriculteurs en intrants et reprend leur production pour la transformer en produits alimentaires, qu'elle commercialise entre autres via ses propres canaux de vente (Landi, Volg, Topshop, Visavis). Rien qu'avec Volg, Fenaco possédait en 2014 une part de marché de près de 4% dans le segment alimentaire/near-food. Les chiffres d'affaires de Fenaco dans le commerce de détail (surtout dans l'alimentaire/near-food et le bricolage/jardinage) ont visiblement augmenté ces dernières années – de plus de 5% en rythme annuel en 2014. La branche commerce de détail de Fenaco a ainsi connu une croissance supérieure à celle du marché alimentaire/near-food et du bricolage/jardinage dans son ensemble (+0,0% cumulés en 2014).

Évolution des chiffres d'affaires des discounteurs

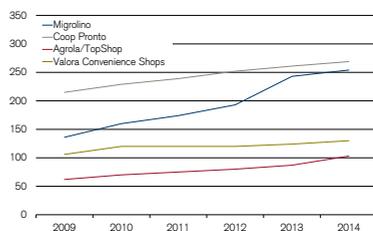
En mrd CHF



Source: GfK, Credit Suisse

Points de vente convenience

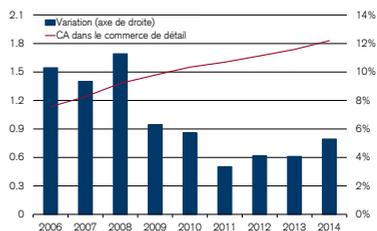
Nombre de points de vente



Source: GfK, Credit Suisse

Chiffre d'affaires de Fenaco dans le commerce de détail

Chiffres d'affaires en mrd CHF; variation en glissement annuel, en %



Source: Fenaco, Credit Suisse

Conjoncture de la branche en 2015: offre dans le segment non-food

L'année 2015 a été extrêmement difficile pour le segment non-food, avec des prix et des chiffres d'affaires nominaux en net repli. Les vêtements et les soins personnels ont été particulièrement affectés.

Intensification de l'évolution négative des chiffres d'affaires dans le segment non-food en 2015

Le segment non-food a été durement éprouvé en 2015: les prix ont baissé de 1,8% en rythme annuel et les chiffres d'affaires nominaux de 3,2% (fig. 11). L'évolution négative des chiffres d'affaires nominaux s'est ainsi nettement intensifiée. En 2014, le segment non-food enregistrait encore des chiffres d'affaires en stagnation (-0,3%) sur fond de prix en baisse (-1,5%). La fuite d'une partie du pouvoir d'achat helvétique à l'étranger (via le tourisme d'achat) et sur Internet (p. ex. en faveur de Zalando, dont les chiffres d'affaires en Suisse ne sont pas communiqués et n'entrent donc pas dans les statistiques) a ici laissé des traces.

Recul des établissements et de l'emploi entre 2011 et 2013

Les défis auxquels le commerce de détail non alimentaire est confronté depuis longtemps se reflètent dans son évolution structurelle. Entre 2011 et 2013, le nombre d'établissements a diminué de 1,5% et les effectifs (en équivalents plein temps) de 2,2% (fig. 12).

Habillement/chaussures: plus d'établissements, mais moins d'effectifs

Sur cette période, le nombre d'établissements n'a augmenté que dans le principal² segment, à savoir les vêtements et chaussures (+0,8%), où les effectifs ont en revanche enregistré une baisse supérieure à la moyenne (-4,0%). Le nombre accru de sites et les effectifs réduits en 2013 par rapport à 2011 signalent une intensification marquée de la concurrence dans ce segment. Outre le progrès technologique, de nouveaux commerçants, un réseau de points de vente plus dense et le déplacement des parts de marché vers le commerce en ligne – moins exigeant en personnel – ont probablement contraint les détaillants stationnaires à des mesures d'amélioration de l'efficacité des coûts et à des réductions d'effectifs.

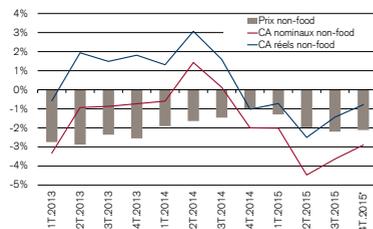
Montres et bijoux: accroissement des effectifs

La situation est inverse dans le segment des montres et bijoux: entre 2011 et 2013, le nombre d'établissements a diminué de 1,1%, tandis que les effectifs ont progressé de 1,0%. Ici, il semble que l'augmentation des touristes chinois férus de montres dans les hauts lieux touristiques – comme Lucerne et Interlaken – ait eu une influence (Lucerne: +10,3% de nuitées en 2013 par rapport à 2011; Interlaken: +98,7%).

Plus forte baisse du nombre d'établissements dans l'électronique grand public

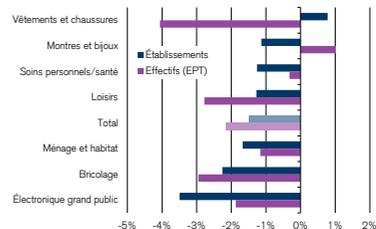
L'électronique grand public a connu la plus forte baisse du nombre de sites (-3,5%) et un net repli de l'emploi (-1,9%), ce qui s'explique probablement par la hausse marquée de la part en ligne et la pression persistante sur les prix.

Fig. 11: Chiffres d'affaires et prix dans le segment non-food
Variation en glissement annuel, en %



Source: GfK, Office fédéral de la statistique, Credit Suisse; valeurs estimées par Credit Suisse

Fig. 12: Mutation structurelle dans le segment non-food
Variation en 2013 par rapport à 2011, en %



Source: Office fédéral de la statistique, Credit Suisse

² À l'aune du nombre d'établissements et d'équivalents plein temps.

Conjoncture de la branche en 2015: offre dans le segment non-food

Net repli des chiffres d'affaires dans l'habillement

Sous l'effet du net recul de la demande, le segment vêtements et chaussures a vu ses chiffres d'affaires nominaux baisser de 3,7% en rythme annuel en 2015 – deuxième repli le plus important dans le non-alimentaire après les soins personnels/santé (-4,4%). Les prix ont enregistré une légère hausse de 0,5%, ce qui peut être interprété comme une stabilisation suite à leur recul parfois marqué entre 2011 et 2014. Cette évolution atone a lourdement pesé sur certains détaillants suisses, comme Companys et Bernie's, qui ont déposé le bilan à la mi-septembre et fin octobre respectivement. Charles Vögle a fait état d'une baisse de 8,6% de son chiffre d'affaires sur le marché suisse au 1^{er} semestre 2015.

Rabais les plus importants dans l'électronique grand public

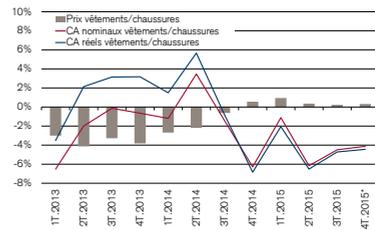
Parmi tous les segments du non-alimentaire, l'électronique grand public a le plus baissé ses prix en glissement annuel en 2015 (-3,7%). En 2014, les prix des produits électroniques étaient identiques voire plus élevés qu'en Suisse dans les pays voisins. La forte appréciation du franc en 2015 a réduit à court terme à néant cette parité de prix. Les rabais consentis en 2015 devraient néanmoins avoir restauré l'attractivité des entreprises suisses dans de nombreux domaines de l'électronique. La demande de produits électronique a solidement progressé (+1,5% par rapport à 2014). Les chiffres d'affaires nominaux ont toutefois baissé de 2,3% en glissement annuel.

Tendance négative persistante pour l'habitat/ménage

La tendance négative des dernières années s'est poursuivie en 2015 dans le segment habitat/ménage, avec un repli tant des prix (-2,3%) que des chiffres d'affaires nominaux (-2,9%). Outre la pression persistante sur les prix, le segment a dû faire face à un recul de la demande, jusqu'alors relativement robuste (-0,5%), vraisemblablement sous l'effet de l'appréciation du franc et du rebond consécutif du tourisme d'achat, de la diminution de l'immigration nette (-10% par rapport à 2014) et du tassement dans la construction de logements. Suite à ces évolutions, le groupe français Conforama a fermé ses filiales Fly suisses début 2015.

Vêtements/chaussures – chiffres d'affaires et prix

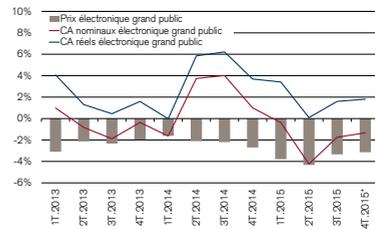
Variation en glissement annuel, en %



Source: GfK, Office fédéral de la statistique, Credit Suisse; *valeurs estimées par Credit Suisse

Électronique grand public – chiffres d'affaires et prix

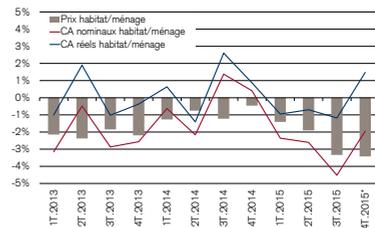
Variation en glissement annuel, en %



Source: GfK, Office fédéral de la statistique, Credit Suisse; *valeurs estimées par Credit Suisse

Habitat/ménage – chiffres d'affaires et prix

Variation en glissement annuel, en %



Source: GfK, Office fédéral de la statistique, Credit Suisse; *valeurs estimées par Credit Suisse

Internationalité des biens de consommation

La forte intégration internationale de l'économie et de la population suisses déteint sur les fournisseurs, les employés et les produits dans le commerce de détail helvétique.

La Suisse affiche une intégration internationale importante

L'internationalité de l'économie, la politique et la société s'est nettement accrue ces dernières décennies. Ceci est particulièrement vrai pour la Suisse – petite et pauvre en ressources, donc très tributaire des échanges avec d'autres pays. Le taux d'ouverture de la Suisse, qui mesure l'intégration internationale à l'aide des importations et des exportations, a nettement augmenté ces trente dernières années pour atteindre aujourd'hui plus de 50% du PIB (fig. 13). En comparaison internationale, la Suisse fait ainsi partie des économies très ouvertes, ce qui se reflète dans les interdépendances financières. En 2013, les entreprises helvétiques ont opéré des investissements directs à l'étranger à hauteur de 31.5 mrd CHF. Leur stock de capital à l'étranger se montait à 1073 mrd CHF, contre 688 mrd CHF pour celui des sociétés étrangères en Suisse.

Un quart de la population résidente suisse est étrangère

La population suisse est aussi internationalisée: un quart des personnes résidant en Suisse sont de nationalité étrangère. Par ailleurs, les personnes domiciliées en Suisse (âgées de plus six ans) ont en moyenne effectué trois voyages avec nuitées en 2013, à l'étranger pour 61% d'entre elles (fig. 14). Comme déjà mentionné dans le chapitre «Tourisme d'achat», les achats à l'étranger ont de plus le vent en poupe.

Le commerce de détail est aussi international

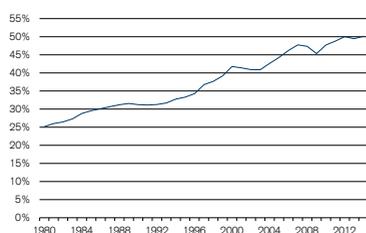
L'intégration internationale de l'économie et de la population suisses ainsi que les investissements directs à l'échelle mondiale des entreprises se répercutent sur le commerce de détail. De nombreux détaillants internationaux comptent parmi les fournisseurs, dont les deux Suédois H&M et IKEA, l'Espagnol Zara ou les Allemands Mediamarkt, Aldi et Lidl. Outre la population résidente suisse, ce sont aussi un quart des salariés actifs dans le commerce qui sont d'origine étrangère. Un autre exemple de l'internationalité du commerce de détail est à rechercher sur Internet: dans leurs magasins en ligne, Migros et Coop proposent par exemple plus de 300 spécialités asiatiques, mexicaines, d'Europe de l'Est et britanniques.

Données détaillées et calculs relatifs à l'internationalité du commerce de détail

Sur fond d'appréciation marquée du franc en 2010/2011 et 2015, cette internationalité du commerce de détail et les comparaisons avec les fournisseurs étrangers ont marqué le débat public. Les chapitres suivants reprennent systématiquement ce débat et contiennent des données détaillées sur l'internationalité du commerce de détail et l'impact sur les dépenses des ménages suisses d'une appréciation du franc face à l'euro.

Fig. 13: Taux d'ouverture de la Suisse

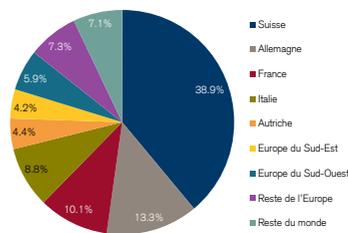
Somme des importations et exportations divisée par deux fois le PIB



Source: Office fédéral de la statistique, Secrétariat d'État à l'économie, Credit Suisse

Fig. 14: Destinations de voyage des Suisses

Part des destinations dans le total des voyages avec nuitées des Suisses, en %



Source: Office fédéral de la statistique, Credit Suisse

Internationalité des biens de consommation

Internationalité de la production à la vente

21% des dépenses des ménages suisses consacrées à l'alimentation s'écoulent à l'étranger, contre 22% pour les meubles et 43% pour l'habillement.

Internationalité complexe de la chaîne de création de valeur

L'internationalité du commerce de détail et de la consommation ne se résume pas à la présence de quelques produits étrangers dans les rayons et aux achats à l'étranger des consommateurs. Même les biens produits en Suisse – certes dans une moindre mesure – ont une part de valeur ajoutée étrangère. Des intrants étrangers entrent en effet souvent dans leur fabrication: directement si le fournisseur d'un produit semi-fini ou d'une prestation est étranger et indirectement si le fournisseur est suisse mais s'approvisionne en intrants auprès de distributeurs étrangers. Pour que les produits puissent être proposés dans les commerces, d'autres acteurs (entreprises de transport, grossistes, prestataires financiers, détaillants, etc.) entrent en jeu, qui peuvent aussi être étrangers ou se fournir auprès de distributeurs étrangers.

Le tableau input-output illustre l'internationalité des biens de consommation en Suisse

Ces interdépendances mondiales complexes peuvent être illustrées – quoique de manière très simplifiée – au moyen du tableau input-output 2011 de l'Office fédéral de la statistique. Celui-ci montre le volume d'intrants qu'une branche doit se procurer auprès d'autres pour la production d'un bien, la proportion de ce bien fabriquée en Suisse, la part d'importation ainsi que les branches et clients finaux auxquels il est vendu. Dans le commerce de détail, d'importantes différences s'observent entre segments s'agissant de l'internationalité de la chaîne de création de valeur. Les segments de l'alimentaire, de l'habillement et des meubles sont abordés individuellement dans ce qui suit.

Interaction entre commerce de détail, commerce de gros et industrie

Définitions utilisées dans le chapitre «Internationalité des biens de consommation»:

Commerce de détail

Commerce ou mise à disposition par les entreprises de points de vente à l'intention des consommateurs.

Commerce de gros

Commerce des entreprises avec l'industrie et le commerce de détail ainsi que transport des biens.

Industrie (alimentaire, habillement, meubles)

Fabrication de produits.

Part d'importation

La valeur de production totale d'un bien ou d'un service en Suisse représente la somme de la production des entreprises helvétiques et des importations. La part d'importation correspond à la proportion d'importations dans la valeur de production totale.

Dépenses des ménages pour un produit

Si un ménage achète un produit 1 CHF auprès d'un détaillant, ce dernier perçoit un montant de 1 CHF, sur lequel il paie les salaires, les bénéfices, les intrants fournis par d'autres branches, le transport du bien par le grossiste et sa fabrication par l'industrie.

Proposition: servitude de passage public à pied à la rue de la Confédération

Economic Research

Industrie, commerce de détail et de gros: principaux bénéficiaires des dépenses alimentaires des ménages

Selon le tableau input-output, les ménages suisses ont dépensé près de 40 mrd CHF en produits alimentaires, boissons et tabacs en 2011. Ce montant a bénéficié principalement à trois branches: l'industrie alimentaire, le commerce de gros et le commerce de détail (cf. encadré p. 18). Lorsqu'un ménage achète un produit alimentaire 1 CHF, en moyenne 58 centimes reviennent aux producteurs et à l'agriculture (fig. 15), 17 centimes au grossiste (en premier lieu pour le transport) et 25 centimes au détaillant (principalement pour des prestations commerciales).

1% des prestations des détaillants et 2% de celles des grossistes proviennent de fournisseurs étrangers

Dans le commerce de détail alimentaire, l'internationalité de la chaîne de création de valeur s'observe «top-down», c.-à-d. des grossistes et détaillants aux producteurs. 1% des prestations de commerce de détail proviennent de fournisseurs à l'étranger (fig. 15). Les fournisseurs internationaux peuvent par exemple être des commerçants étrangers, qui proposent leurs produits à la vente en Suisse à l'occasion de foires, ou des e-commerçants d'autres pays. Les fournisseurs étrangers représentent environ 2% dans le commerce de gros. La faible part de grossistes et détaillants étrangers s'explique par le fait que le transport et la vente sont des activités en général ancrées localement. Il semble cependant que le tableau input-output 2011 sous-estime quelque peu la part actuelle des fournisseurs étrangers dans les prestations des détaillants et grossistes, laquelle devrait avoir augmenté au vu de l'importance croissante des achats transfrontaliers (stationnaires et en ligne) des Suisses.

Les prestations des détaillants helvétiques sont à 97% suisses

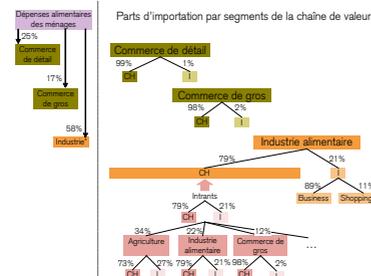
Les prestations fournies par les détaillants et grossistes suisses sont aussi internationales dans une certaine mesure – surtout indirectement via les intrants. Les détaillants acquièrent la plupart des intrants auprès de bailleurs et de courtiers (immobilier: 37% du total des intrants) ainsi que de prestataires indépendants et techniques (15%, fig. 16), entre autres des conseillers juridiques (importants lors de la conclusion de contrats), des architectes et des ingénieurs (importants pour la conception de points de vente). Le transport terrestre (31% des intrants) et les grossistes eux-mêmes (13%) comptent parmi les principaux fournisseurs du commerce de gros. Ces prestations étant parfois très ancrées localement, peu sont importées: la part d'importation des intrants s'élève à 12% dans le commerce de détail et à 13% dans le commerce de gros. Les intrants représentent 29% de la valeur de production dans le commerce de détail et 51% dans le commerce de gros, la création de valeur (a priori purement suisse) respectivement 71% et 49%. Selon le tableau input-output, les prestations fournies par les détaillants et grossistes helvétiques sont par conséquent à 97% respectivement 93% suisses.

Denrées alimentaires consommées par les ménages suisses importées à hauteur de 21%

La production est nettement plus internationalisée que le commerce de gros et de détail. Près de 79% des denrées alimentaires consommées par les ménages suisses sont produites par des entreprises helvétiques et quelque 21% sont importées (fig. 15). Les importations englobent également les achats alimentaires effectués à l'étranger par les Suisses (tourisme d'achat).

Fig. 15: Internationalité des produits alimentaires

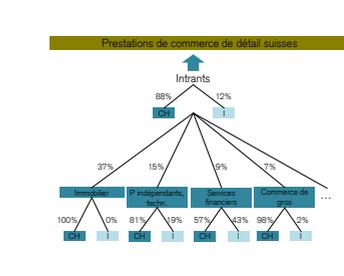
Parts d'importation par segments de la chaîne de valeur, 2011; I = importations; CH = Suisse



Source: Office fédéral de la statistique, Credit Suisse; Industrie alimentaire et agriculture

Fig. 16: Internationalité du commerce de détail

Parts d'importation par segments de la chaîne de valeur, 2011; I = importations; CH = Suisse; P = prestataires



Source: Office fédéral de la statistique, Credit Suisse

Selon les enquêtes menées par GfK, la CI CDS et la HSG, les achats à l'étranger des ménages suisses représentaient environ 11% des importations de produits alimentaires en 2011.

Les producteurs alimentaires suisses acquièrent 20% de leurs intrants à l'étranger

L'industrie alimentaire s'approvisionne en intrants principalement auprès de l'agriculture, d'autres producteurs de la branche et du commerce de gros (transport). Ces intrants étant moins ancrés localement que pour le commerce de gros/détail, leur part d'importation est un peu plus élevée: 79% des intrants sont suisses, 21% sont importés. Comme les intrants de l'industrie alimentaire représentent près de 70% de la valeur de production, les denrées produites par les entreprises helvétiques sont à 86% suisses.

21% des dépenses alimentaires des ménages reviennent à des commerçants, producteurs et fournisseurs étrangers

Si l'on additionne les parts d'importation des différents segments de la chaîne de valeur (commerce de gros/détail et production) et que l'on pondère ces derniers par leur part dans les dépenses alimentaires des ménages, il en découle que 21% des dépenses sont consacrés à des biens et services importés. Un aperçu des hypothèses simplifiées sur lesquelles repose cette estimation est disponible à la fin de l'étude en page 38.

Habillement et meubles: les importations représentent 43% et 22% des dépenses des ménages

Des calculs similaires peuvent être effectués pour les segments textiles/vêtements et meubles (fig. 17 et 18). Au total, près de 43% des dépenses des ménages en textiles et vêtements sont consacrés à des biens et services importés, contre environ 22% pour les meubles. Ces parts se révèlent donc plus importantes que pour les denrées alimentaires. Cela étant, une grande partie des dépenses des ménages revient à des commerçants et fabricants helvétiques dans les trois segments, ce qui signifie que la valeur ajoutée des produits alimentaires, vêtements et meubles est générée majoritairement en Suisse.

Part d'importation plus importante pour les vêtements et meubles que pour les produits alimentaires

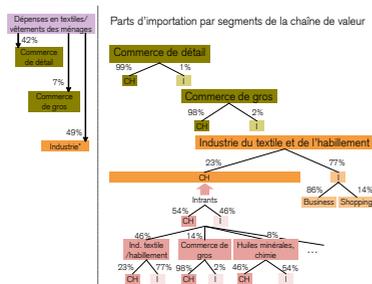
L'internationalité plus importante de ces deux segments (légèrement dans le cas des meubles) s'explique par la part d'importation élevée à l'échelle de la production qui, à 53% (dont 8% imputables au tourisme d'achat) pour les meubles et 77% (tourisme d'achat: 14%) pour les vêtements, est nettement supérieure à celle des denrées alimentaires (21%). Cela est sans doute attribuable à l'intégration internationale plus faible de l'industrie alimentaire, aux structures de marché différentes dans les branches productrices et aux tendances en matière de consommation.

Industrie alimentaire: agriculture très protégée et puissante industrie propre des grands distributeurs

La part relativement réduite de produits alimentaires importés s'explique en partie par les obstacles à l'importation. Des droits de douane élevés sont ainsi souvent prélevés sur les denrées alimentaires (viande p. ex.) et les produits agricoles restent exclus de beaucoup d'accords de libre-échange conclus entre la Suisse et ses partenaires. Il en résulte que l'importation de nombreux produits agricoles et alimentaires est soumise à des contingents tarifaires ou nécessite

Fig. 17: Internationalité des textiles et vêtements

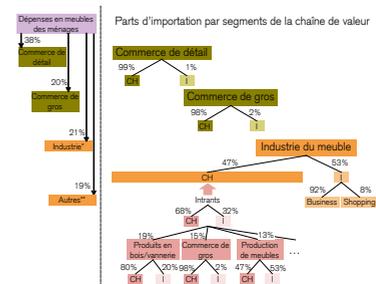
Parts d'importation par segments de la chaîne de valeur, 2011; I = importations; CH = Suisse



Source: Office fédéral de la statistique, Credit Suisse; Industrie de l'habillement

Fig. 18: Internationalité des meubles

Parts d'importation par segments de la chaîne de valeur, 2011; I = importations; CH = Suisse



Source: Office fédéral de la statistique, Credit Suisse; Industrie du meuble; *Industries du bois, des métaux, du verre, de la céramique, etc.

Proposition: servitude de passage public à pied à la rue de la Confédération

Economic Research

une autorisation de l'Office fédéral de l'agriculture.³ Par ailleurs, les deux détaillants alimentaires leaders du marché Migros et Coop possèdent leurs propres industries de production alimentaire, fortement ancrées en Suisse. Les produits régionaux sont en outre très tendance auprès des consommateurs helvétiques, ce qui joue en faveur des fabricants nationaux.

La concurrence étrangère est féroce dans les industries du vêtement et du meuble

L'industrie suisse du textile et de l'habillement est très modeste et ne peut plus couvrir les besoins du pays. Au cours des dernières décennies, elle n'est guère parvenue à maintenir sa compétitivité en termes de prix face à la concurrence étrangère, du moins sur le front de la production de masse. Par conséquent, elle sert surtout des marchés de niche aujourd'hui (la dentelle de St-Gall est par exemple utilisée dans la haute couture). L'industrie du meuble est aussi fortement exposée à la concurrence internationale, ce qui s'explique probablement par la structure du marché. Avec IKEA et Conforama, deux des trois principaux marchands de meubles (à l'aune du chiffre d'affaires) implantés en Suisse se procurent leurs produits principalement à l'étranger. Les deux enseignes génèrent un chiffre d'affaires cumulé correspondant au double de celui de Pfister, deuxième marchand de meubles suisse, qui commande une plus grande part de ses produits auprès de producteurs nationaux.

Les vêtements et meubles fabriqués par les producteurs suisses sont plus internationaux que les denrées alimentaires helvétiques

Les vêtements et meubles fabriqués par les producteurs suisses sont – à l'aune de l'origine géographique de leurs intrants – plus internationaux que les denrées alimentaires helvétiques. Comme le montrent les figures 17 et 18, la part d'intrants importés s'établit à 46% pour les textiles et vêtements et à 32% pour les meubles. Il en découle que les textiles et vêtements fabriqués par les producteurs nationaux sont suisses à 70%, contre 81% pour les meubles.

³ Si un importateur dépasse son contingent tarifaire, il doit payer un tarif douanier au taux hors contingent nettement supérieur sur l'excédent.

Internationalité des biens de consommation

«Brands go Retail»: tendances dans la relation producteur/commerçant

Les fabricants recourent de plus en plus à la vente directe, surtout dans les segments habillement, articles sportifs et électronique de loisirs. En Suisse, 60% des fabricants disposent d'un réseau de vente directe.

De plus en plus de fabricants disposent d'un réseau de vente directe

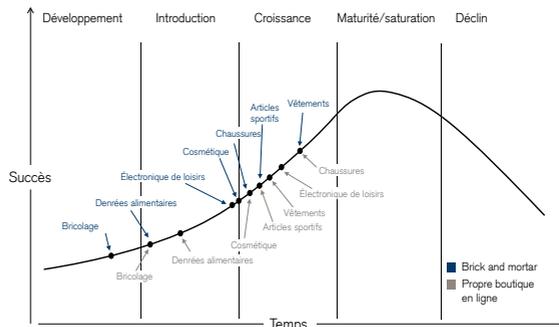
Sur les marchés développés, la chaîne de distribution classique subit des changements durables dus à divers facteurs, comme la fidélité de la clientèle en recul ou la tendance à la concentration dans le commerce. En quête de contact direct avec les clients finaux, de plus en plus de fournisseurs de biens de consommation et d'articles de marque pratiquent la vente directe en complément de la distribution via les grossistes/détaillants. Cette évolution peut-elle remettre en question le modèle de rôles classique au sein de la chaîne de création de valeur à moyen terme? Le groupe Ebeltoft⁴ a récemment analysé les processus d'innovation et de transformation chez les producteurs. La figure 19 regroupe des pays dont la structure du commerce est comparable à celle de la Suisse.⁵

Les segments habillement, articles sportifs et électronique de loisirs recourent le plus à la vente directe

Globalement, les efforts de vente directe au consommateur sont le plus souvent déployés dans les segments mode, chaussures, articles sportifs et électronique de loisirs. Jack Wolfskin, Hilfiger, Levi's, Boss, Adidas, North Face ou encore Camper en sont des exemples. Dans les pays analysés, les mesures dans ce domaine se trouvent en phase de croissance – tant en ligne qu'en boutique pour la mode, les chaussures et les articles sportifs. Par rapport aux autres pays, les initiatives «brick and mortar» (ou briques et mortier)⁶ sont les plus avancées en Angleterre et à Singapour, suivis des États-Unis, de l'Irlande et de l'Allemagne. Dans le format stationnaire, le modèle commercial des magasins détenus/exploités en propre est favorisé, suivi du franchisage au moyen de licences correspondantes. Les co-entreprises (joint ventures) sont par contre moins prisées, surtout en raison de leur grande complexité. S'agissant des boutiques en ligne,

Fig. 19: Cycle de vie de la vente directe des producteurs internationaux

Évaluation par des experts du stade de développement de la vente directe dans divers segments du commerce de détail, sur la base des résultats pour les pays suivants: Danemark, Allemagne, Angleterre, France, Italie, Irlande, Pays-Bas, Portugal, Espagne, États-Unis, Canada et Singapour



Source: Ebeltoft Group International Retail Experts

⁴ Ebeltoft Group International Retail Experts.

⁵ Analyse menée dans 20 pays en août/septembre 2015.

⁶ Désigne le commerce stationnaire.

Proposition: servitude de passage public à pied à la rue de la Confédération

Economic Research

60% des fabricants suisses interrogés disposent d'un réseau de vente directe**La vente directe est surtout pratiquée à des fins de promotion de l'image, de contact direct avec la clientèle et de mise en valeur des produits****La part de la vente directe dans le chiffre d'affaires diffère en fonction du canal de distribution****Encore en développement, la vente directe est appelée à concurrencer davantage le commerce de détail/de gros à moyen terme**

les plateformes de vente B2C sont largement établies en Angleterre, en Allemagne, aux États-Unis et en Irlande et sont donc utilisées par un nombre toujours croissant de commerçants.

À l'heure actuelle, 40% des 110 fournisseurs interrogés dans toute la Suisse proposent leurs produits aux clients finaux uniquement indirectement via un détaillant. Tous les autres vendent aussi leurs articles directement, surtout par le biais d'une boutique en ligne en propre (35%; fig. 20). Seule une minorité recourt à ou envisage l'exploitation en propre d'un commerce stationnaire, aussi bien dans l'immédiat qu'à l'avenir. La situation est opposée à l'étranger, où le concept «brick and mortar» est plus développé que l'e-commerce.

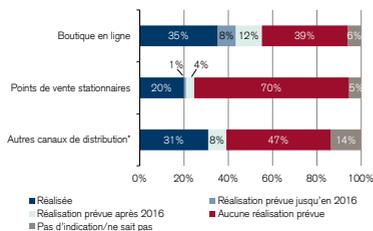
Grâce à la vente directe, les fabricants espèrent bénéficier – à l'échelle tant nationale qu'internationale – d'effets positifs en termes d'image et de marque ainsi que d'un meilleur accès aux utilisateurs de leurs produits (fig. 21). Nombre d'entreprises placent aussi l'accent sur l'expérience client via la mise en valeur (exclusive) des produits comme elles l'entendent. Fait notable, la perspective d'accroître les chiffres d'affaires et les marges semble revêtir moins d'importance pour les décideurs helvétiques qu'à l'étranger, tout comme la vente d'articles non disponibles dans le commerce. Étonnement, la collecte de données relatives aux consommateurs n'est pas prioritaire dans la vente directe, surtout en Suisse, alors que le dialogue direct avec les clients qui en découle pourrait apporter de précieuses connaissances sur ceux-ci.

Les parts de chiffres d'affaires réalisées grâce à la vente directe sont très variables en Suisse et s'établissent pour l'heure en moyenne à 3,8% pour les e-boutiques en propre et à 9,1% pour le commerce stationnaire. Fait intéressant, les parts cumulées des chiffres d'affaires moyens actuellement réalisés coïncident avec la valeur de 12% considérée comme justifiée par le commerce concernant l'ensemble du portefeuille de distribution d'un producteur.

Les résultats montrent clairement que les activités de vente au détail de l'industrie sont majoritairement en développement et l'on ne peut pas encore parler de saturation. D'un autre côté, les projets à cet égard des fabricants et la croissance anticipée de la vente directe suggèrent que le moment viendra où les activités menées aux deux niveaux – en particulier du point de vue du commerce – seront non seulement complémentaires, mais vont se concurrencer voire se cannibaliser. Même si la conception traditionnelle des rôles ne sera pas radicalement modifiée dans un avenir proche, les relations et la collaboration entre les acteurs du marché s'en trouveront assurément de plus en plus remises en question.

Fig. 20: Mesures de vente directe des fabricants

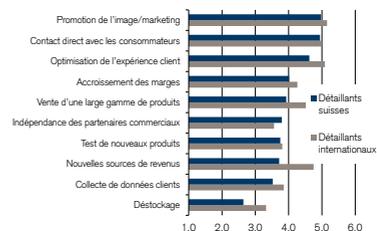
Fabricants suisses; part des réponses en %; n=110



Source: Fuhrer & Hotz; *p. ex. foires, commandes écrites ou téléphoniques

Fig. 21: Objectifs de la vente directe

Moyenne des réponses (1 = ne correspond pas à notre objectif; 6 = correspond tout à fait à notre objectif); n=76



Source: Ebeltoft Group International Retail Experts, Fuhrer & Hotz

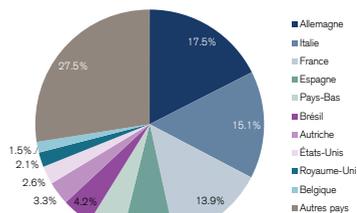
Internationalité des biens de consommation

Les importations alimentaires suisses dépendent de l'UE

Les denrées alimentaires importées proviennent principalement de l'UE-15 – Allemagne en tête – ainsi que des États-Unis et du Brésil (ensemble 73% du total des importations). La majeure partie des denrées importées d'Allemagne se compose de produits à base de chocolat (8%) et de produits de boulangerie (6%). Des huiles et matières grasses ainsi que des volailles et des jus de fruits sont principalement importés du Brésil. Les importations en provenance des États-Unis comprennent également des huiles et matières grasses (14%), mais aussi du vin (13%) et des plats préparés (9%).

Importations de produits alimentaires

Importations par pays en % (moyenne 2012-2014)



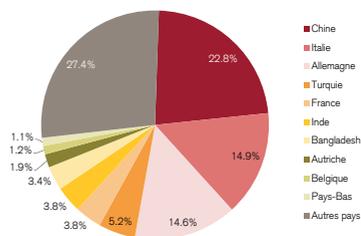
Source: Administration fédérale des douanes, Credit Suisse

CN, IT, DE: 52% des importations de textiles/vêtements

52% des textiles et vêtements importés proviennent de Chine, d'Italie et d'Allemagne. Ici, la valeur des importations de vêtements d'Allemagne (chaussures principalement) et d'Italie (chaussures et sacs pour l'essentiel) cumulées est à peu près identique à celle de la Chine. Cette dernière joue en revanche un rôle secondaire par rapport aux deux pays de l'UE s'agissant des importations de textiles (p. ex. tissus, fils, linge de lit et de maison). Les textiles importés d'Allemagne et d'Italie comportent surtout du linge de lit et de maison et des fils respectivement.

Importations de textiles et vêtements

Importations par pays en % (moyenne 2012-2014)



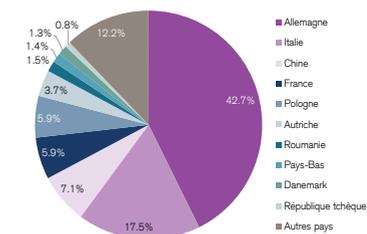
Source: Administration fédérale des douanes, Credit Suisse

Allemagne: 43% des importations de meubles

Les meubles importés en Suisse sont essentiellement originaires des pays voisins, de Chine et d'Europe de l'Est. 88% du total des importations de meubles proviennent des dix principaux pays d'origine. Parmi ceux-ci, l'Allemagne arrive de loin en tête (43% des importations suisses), surtout pour les meubles de bureau, de magasin, de cuisine et de salle de bains. Il semble que les marchands de meubles leaders sur le marché suisse jouent un rôle majeur s'agissant de l'importance des pays d'origine. IKEA – le plus grand marchand de meubles de Suisse – se procure par exemple près de 25% de ses meubles en Chine et 18% en Pologne.

Importations de meubles

Importations par pays en % (moyenne 2012-2014)



Source: Administration fédérale des douanes, Credit Suisse

Internationalité des biens de consommation

Causes des écarts de prix internationaux

En Suisse, les prix à la consommation sont nettement plus élevés que ceux pratiqués dans les principaux pays d'origine des importations. En cause: les coûts du travail et les loyers.

Le commerce de détail suisse en comparaison internationale

Comme l'a montré le chapitre précédent, une part considérable des biens de consommation est importée, notamment dans le domaine de l'habillement (77%). Grâce à Internet, le consommateur final n'a aucun mal à rechercher ces produits ou des articles similaires à l'étranger, à comparer avec l'offre disponible en Suisse et, le cas échéant, à faire ses achats à l'extérieur du pays. Et les nombreux achats à l'étranger de la population helvétique en témoignent. Dans ce cadre, le commerce de détail suisse doit, bon gré mal gré, souffrir la comparaison avec la concurrence internationale. Les débats autour des écarts de prix observés et de la répercussion des avantages de change prennent parfois des formes assez virulentes. Une analyse plus poussée de l'origine de ces disparités fait bien souvent défaut. Le présent chapitre étudie les causes des écarts de prix internationaux.

Denrées alimentaires et meubles européens, vêtements chinois, allemands et italiens

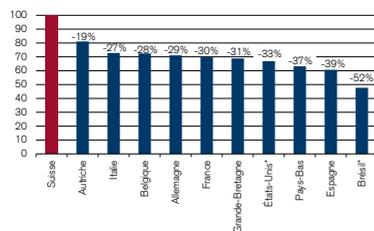
Pour déterminer les causes des écarts de prix, nous identifions dans une première étape les principaux pays d'origine des importations suisses de denrées alimentaires, vêtements et meubles (à l'aune des importations totales). Les classements respectifs figurent à la page précédente. Le pays d'origine s'entend ici comme le lieu où le bien est produit ou transformé principalement. Pour résumer, les denrées alimentaires importées proviennent essentiellement d'Europe, les textiles et vêtements de Chine, d'Italie et d'Allemagne et les meubles d'Allemagne et d'Europe de l'Est.

Prix à la consommation des denrées alimentaires plus bas de 31% dans les principaux pays d'origine

Dans une deuxième étape, nous représentons les prix à la consommation spécifiques aux différents pays – prix à la production plus coûts du transport, marges commerciales et impôts – à l'aide d'indices de comparaison (fig. 22–24). Ces derniers permettent de comparer les prix à la consommation des différents pays en tenant compte des monnaies respectives. En 2014, les prix à la consommation des denrées alimentaires dans les principaux pays européens d'origine des importations suisses représentaient en moyenne 69% (pondérés par la part spécifique du pays dans les importations totales) des prix à la consommation helvétiques. Ces écarts de prix s'accroissent aux Pays-Bas, en Espagne et au Brésil, où les niveaux sont inférieurs de 37%, 39% et 52% respectivement à ceux observés en Suisse (fig. 22).

Fig. 22: Indices de niveau des prix des denrées alimentaires

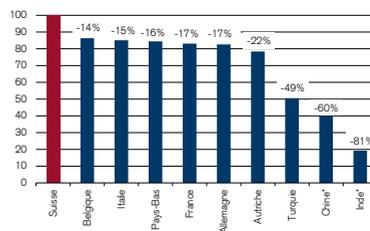
Indices de comparaison du niveau des prix des denrées alimentaires et boissons non alcoolisées 2014; Suisse = 100



Source: Eurostat, Credit Suisse; *Indice du niveau général des prix selon l'OCDE

Fig. 23 Indices de niveau des prix des vêtements et chaussures

Indices de comparaison du niveau des prix des vêtements et chaussures 2014; Suisse = 100



Source: Eurostat, OCDE, Credit Suisse; *Indice du niveau général des prix selon l'OCDE

Proposition: servitude de passage public à pied à la rue de la Confédération

Economic Research

Prix à la consommation internationaux des vêtements et meubles: 38% et 26% inférieurs au niveau suisse

Les disparités sont plus marquées dans l'habillement, où les prix dans les principaux pays d'origine⁷ pour 2014 se sont en moyenne révélés inférieurs de 38% (pondérés) à ceux pratiqués en Suisse. Cet écart est principalement attribuable à la Chine et à l'Inde (fig. 23), dont la part cumulée dans les importations helvétiques de textiles et vêtements s'élevait à 27% en 2014. Les prix à la consommation des meubles étaient quant à eux inférieurs de 26% au niveau suisse en moyenne pondérée. Si 16% des meubles importés proviennent de Chine, de Pologne, de Roumanie et de République tchèque, où les prix à la consommation atteignent tout juste 52% (moyenne pondérée) des niveaux suisses (fig. 24), pas moins de 42% des meubles sont originaires d'Allemagne, où le niveau des prix à la consommation n'est que 20% inférieur à celui observé dans notre pays.

Coûts du travail: important motif à l'origine des écarts de frais de fabrication

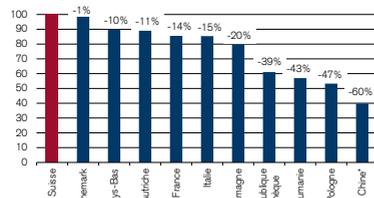
Les écarts sur le front des prix à la consommation découlent des différences en termes de niveaux d'imposition (et notamment de TVA), de marges commerciales, de coûts du transport et de prix à la production. Au niveau de ces derniers (coûts de fabrication plus coûts du transport, rabais, garanties et prestations de services), les coûts du travail différents jouent un rôle majeur, notamment dans les industries du textile et du meuble. Selon l'Office fédéral de la statistique, les charges de personnel représentent en effet environ un tiers du chiffre d'affaires des entreprises suisses de ces deux secteurs.⁸ Les disparités en matière de coût par heure de travail ou par produit dépendent ici non seulement des écarts de salaires à l'échelle internationale, mais aussi du nombre de salariés entrant dans la fabrication. Les producteurs obtenant sans problème d'importants crédits d'équipement ou d'exploitation utiliseront ainsi souvent davantage de machines et moins de main-d'œuvre que ceux qui n'ont pratiquement pas accès au crédit, mais peuvent embaucher des salariés à des conditions avantageuses.

Fortes disparités s'agissant des coûts du travail en comparaison internationale

Sur le front des coûts du travail dans l'industrie (salaires bruts et contributions sociales des employeurs), les écarts entre pays sont effectivement importants (fig. 25). Entre 2010 et 2013, un salarié employé dans l'industrie helvétique coûtait en moyenne 56 CHF (brut) par heure de travail effectuée – soit 4 CHF de moins que la Norvège, mais respectivement 19 CHF et 22 CHF de plus que la moyenne de l'UE15 et les États-Unis. Les différences avec la Chine et l'Inde se révèlent considérables. Dans ces pays, un salarié industriel coûte quelque 2 CHF par heure, soit 30 fois moins que son homologue suisse. En comparaison internationale, les coûts du travail sont également très faibles en République tchèque, en Pologne et au Brésil, où ils atteignent entre un cinquième et un septième du niveau suisse. Les écarts internationaux marqués en matière de coûts du travail dans l'industrie contribuent sans doute également aux différences de prix à la production des denrées alimentaires, même si les charges de personnel dans le chiffre d'affaires sont ici moins élevées que dans le textile et les meubles, avec 20%.

Fig. 24: Indices de niveau des prix des meubles

Indicis de comparaison du niveau des prix du mobilier, des objets d'équipements et articles ménagers 2014; Suisse = 100



Source: Eurostat, OCDE, Credit Suisse; *indice du niveau général des prix selon l'OCDE

Fig. 25: Coûts du travail dans l'industrie

Coût par heure de travail en CHF (brut), moyenne 2010-2013



Source: U.S. Conference Board (International Labor Comparisons), Credit Suisse; *valeurs 2010

⁷ Sans le Bangladesh pour cause d'absence de données.

⁸ Chiffres de l'année 2013.

Proposition: servitude de passage public à pied à la rue de la Confédération

Economic Research

Productivité du travail, niveau général des prix et partenaires sociaux – facteurs influant sur les coûts du travail

La productivité du travail propre à un pays, c.-à-d. la production par heure de travail effectuée, ainsi que le niveau général des prix sont deux facteurs importants expliquant les disparités internationales sur le front des coûts du travail. La structure industrielle spécifique au pays peut également contribuer aux écarts de salaires observés. La chimie et l'industrie pharmaceutique ainsi que l'électronique et les instruments de précision affichent ainsi des salaires moyens supérieurs à d'autres branches du fait de la forte part de main-d'œuvre qualifiée dans les effectifs. Si de tels secteurs sont plus présents dans un pays, le salaire moyen a donc tendance à être plus élevé qu'ailleurs. L'interaction entre les partenaires sociaux (notamment les organisations patronales et salariales) de même que le niveau des contributions sociales ont aussi un impact sur les coûts généraux du travail dans un pays.

Capital plutôt bon marché en Suisse

À l'opposé, le coût du capital est plutôt bon marché dans notre pays. Les taux réels des crédits octroyés par les banques aux clients à crédibilité élevée (généralement des grandes entreprises) ces dernières années se révèlent en effet nettement inférieurs à la moyenne constatée dans les principaux pays d'origine (moyenne suisse 2013-2014: 2,9%). C'est en Autriche (0,6%) et en Allemagne (0,8%) que les taux réels étaient les plus bas. Avec 23,5%, les taux réels au Brésil étaient en revanche huit fois supérieurs à ceux enregistrés en Suisse, contre trois fois en Espagne et deux fois au Bangladesh et en Pologne. Cela dit, la part du coût du capital dans la valeur de production dans les trois industries et le commerce est relativement faible dans les pays de l'UE-25, rendant l'avantage suisse négligeable.⁹

Prix des intrants et qualité également importants pour les prix à la production

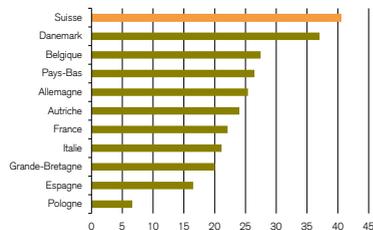
Les prix élevés à la production dans notre pays découlent bien entendu aussi d'autres facteurs. Les intrants locaux – comme le lait suisse pour la fabrication de yaourts suisses ou les prestations de transport – sont en eux-mêmes souvent nettement plus chers que leurs équivalents dans les principaux pays d'origine européens. La qualité des produits et donc les coûts liés à leur production peuvent en outre sensiblement différer d'un pays à l'autre. Certaines disparités dans les marges bénéficiaires (part des bénéfices nets dans le chiffre d'affaires) sont également observables.

Impact des coûts du travail moins important sur les marges que sur les prix à la production

Les coûts du travail exercent sans doute moins d'influence sur les disparités internationales en matière de marges commerciales que sur les écarts de prix à la production. Selon l'Office fédéral de la statistique, la part des charges de personnel dans le chiffre d'affaires atteint 17% dans le commerce de détail, et seulement 2% dans le commerce de gros. Les coûts de production dans le commerce de détail et de gros découlent principalement des frais d'achat, de transport, de conseil juridique et de loyer (cf. également fig. 16). En outre, les coûts du travail sont généralement moins élevés dans le commerce que dans l'industrie. La comparaison des coûts du travail par heure entre les principaux pays d'origine européens des denrées alimentaires, vêtements et meubles et la Suisse montre qu'ils sont dans le commerce en moyenne inférieurs de 13 CHF à ceux constatés dans l'industrie. Globalement, les coûts du travail dans le commerce helvétique restent néanmoins nettement supérieurs à ceux observés dans les principaux pays

Fig. 26: Coûts du travail dans le commerce

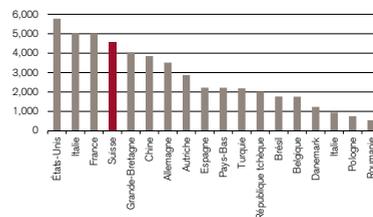
2012; coûts du travail par heure en CHF



Source: Eurostat, Credit Suisse

Fig. 27: Loyers dans les sites de premier ordre

2012/2013; CHF par mètre carré et année



Source: Cushman & Wakefield, Credit Suisse

⁹ Cf. EU KLEMS Growth and Productivity Accounts.

Proposition: servitude de passage public à pied à la rue de la Confédération

Economic Research

d'origine européens (fig. 26). Chaque heure de travail dans le commerce suisse coûte en moyenne 40 CHF bruts (y c. contributions sociales des employeurs), soit en moyenne 44% de plus que dans les principaux pays d'origine européens. Avec la Pologne, cet écart atteint même 84%.

Coûts de transport et de logistique et loyers dans les sites de premier ordre relativement élevés en Suisse

Les écarts de marges commerciales dépendent en grande partie des coûts de transport et de logistique, des loyers pour les surfaces de vente et de stockage, ainsi que des marges bénéficiaires. En l'absence de données comparatives sur les prix à la production, nous ne sommes pas en mesure de quantifier les différences internationales de coûts de transport et de logistique. Au vu du niveau général des prix dans notre pays, nous pouvons cependant supposer que les coûts de transport et de logistique y sont également plus élevés que dans les principaux pays d'origine des importations suisses. Des données comparatives internationales sur les loyers moyens des surfaces de vente font aussi défaut, hormis pour les sites de premier ordre. En Suisse, ce sont par exemple la Bahnhofstrasse à Zurich, la Rue du Rhône à Genève, la Freie Strasse à Bâle ou encore la Marktgasse/Spitalgasse à Berne. La figure 27 montre que la Suisse fait ici aussi partie des sites onéreux. En 2012/2013, le mètre carré de surface de vente dans les emplacements helvétiques de premier ordre coûtait en moyenne 4600 CHF par année. La Suisse occupe ainsi le quatrième rang par rapport aux principaux pays d'origine des importations de denrées alimentaires, vêtements et meubles, après les États-Unis, l'Italie et la France. Contrairement à la situation en matière de prix à la consommation et de salaires industriels, la Chine (Shanghai) occupe une place en milieu de tableau supérieur dans ce domaine. Cela dit, les loyers dans les sites de premier ordre ne sont pas représentatifs du loyer moyen des surfaces de vente dans un pays.

Impôts à la consommation relativement faibles en Suisse

La situation en matière d'impôts à la consommation est similaire à celle concernant le coût du capital. La Suisse affiche ici des chiffres relativement faibles. Alors que la TVA s'élevait en moyenne à 20% du prix de vente dans les principaux pays d'origine en 2014,¹⁰ elle n'était que de 8% dans notre pays. Seul le Brésil appliquait un taux à peu près aussi bas (10%). Si le taux de TVA était plus élevé en Suisse, les écarts internationaux de prix à la consommation (fig. 22-24) seraient encore plus marqués.

Prix supérieurs liés aux coûts du travail, d'achat et de logistique ainsi qu'aux loyers plus élevés

La majeure partie des dépenses des ménages en denrées alimentaires, meubles et vêtements revient aux commerçants, producteurs et fournisseurs suisses. Les disparités observées en matière de prix à la consommation entre la Suisse et d'autres pays reposent donc principalement sur des coûts du travail, d'achat, de fabrication, de transport et de logistique ainsi que des loyers plus élevés en Suisse. Ces écarts de prix s'expliquent par conséquent en grande partie par des facteurs économiques.

¹⁰ Les États-Unis ne sont ici pas considérés. Aux États-Unis, les taux de TVA sont en effet fixés par les différents États et les différences sont parfois considérables.

Proposition: servitude de passage public à pied à la rue de la Confédération

Economic Research

Internationalité des biens de consommation

Scénario: appréciation du franc

Si le franc s'apprécie de 15% face à l'euro, les dépenses en meubles, denrées alimentaires et vêtements des ménages baissent en théorie immédiatement de 1,9%, 2,2% et 3,3% respectivement (si le comportement de consommation reste constant).

En raison de l'internationalité du commerce de détail, les dépenses des ménages dépendent des fluctuations des taux de change

Les chapitres précédents ont montré qu'une part considérable des dépenses des ménages suisses dédiées aux denrées alimentaires, aux vêtements et aux meubles partait à l'étranger. Les cours de change influent donc sur ces dépenses. En cas d'appréciation du franc et de répercussion des avantages de change à tous les niveaux de la chaîne de création de valeur, les prix des biens d'importation diminuent généralement pour les ménages. Une appréciation s'accompagne en outre souvent de baisses des prix sur les produits nationaux. En pareille situation, les ménages disposent donc de davantage d'argent, qu'ils peuvent consacrer à des produits supplémentaires ou plus onéreux, aux loisirs, aux vacances, aux placements financiers et à d'autres domaines. Toute une série de branches est donc susceptible de profiter d'une appréciation du franc – et ce malgré la fuite d'une partie du pouvoir d'achat supplémentaire des Suisses à l'étranger (p. ex. sous forme de tourisme d'achat).

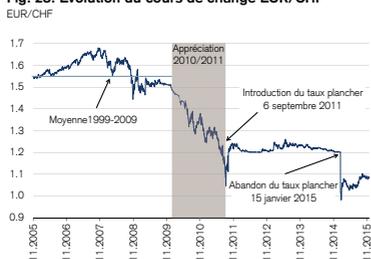
Scénario: appréciation de 15% du franc face à l'euro

Quelles économies pourraient réaliser les ménages en cas d'appréciation du franc et de répercussion intégrale des avantages de change à tous les niveaux des chaînes de valeur nationales et étrangères? Nous examinons le scénario suivant pour calculer un indice théorique: le franc s'apprécie de 15% face à l'euro. Pour la population suisse, cela signifie que les prix des produits et des services dans les pays limitrophes baissent instantanément de 15%. Ce scénario est devenu réalité après l'abandon du cours plancher le 15 janvier 2015, lorsque le franc s'est apprécié du jour au lendemain de 1.20 à 1.03 face à la monnaie unique (fig. 28).

Hypothèse: le comportement des consommateurs, des commerçants et des producteurs reste stable

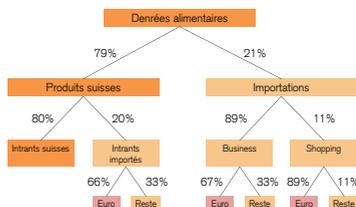
Pour simplifier, notre scénario postule que le comportement des consommateurs, des détaillants et des producteurs ne change pas. Cela signifie que le panier moyen des ménages et le tourisme d'achat ne s'accroissent pas suite à l'appréciation, que les prix des produits nationaux restent stables, que les détaillants ne modifient ni leur gamme de produits, ni leurs fournisseurs, que les producteurs maintiennent leurs processus de production et leurs intrants et que les commerçants étrangers n'augmentent pas leurs prix pour les clients suisses. Nous partons en outre du principe que les acteurs répercutent entièrement les avantages de change. Dans notre scénario, les prix des importations en provenance des pays de la zone euro baissent donc

Fig. 28: Évolution du cours de change EUR/CHF



Source: Datastream, Credit Suisse

Fig. 29: Part de la zone euro dans la production alimentaire



Source: Office fédéral de la statistique, Administration fédérale des douanes, GfK, CI CDS, Credit Suisse

Proposition: servitude de passage public à pied à la rue de la Confédération

Economic Research

également de 15% du fait des effets de change. Quelles sont les répercussions immédiates de ce scénario sur les dépenses des ménages suisses?

14% des dépenses alimentaires des ménages s'écoulent vers la zone euro

La part de la zone euro dans le total des importations de denrées alimentaires atteignait en moyenne 67% entre 2012 et 2014. En outre, sur les achats alimentaires effectués par les Suisses dans des magasins physiques à l'étranger (tourisme d'achat), 89% concernent les pays limitrophes. Ce chiffre est utilisé pour estimer la part des pays de la zone euro dans le tourisme d'achat alimentaire helvétique. Enfin, environ 66% des intrants utilisés pour la production de denrées alimentaires suisses proviennent de la zone euro (approximation sur la base de la part de la zone euro dans le total des importations, fig. 29). Sur le front des prestations et des intrants du commerce de gros et de détail, 5,4% et 3,1% respectivement sont fournis par des prestataires de la zone euro (toujours sur la base de la part de la zone euro dans le total des importations, fig. 30). Si l'on pondère les segments de la chaîne de valeur par leur part dans les dépenses des ménages, environ 14% des dépenses alimentaires des Suisses s'écoulent vers la zone euro (fig. 31). C'est donc cette part de 14% qui est immédiatement concernée par une appréciation du franc face à l'euro.

22% et 13% des dépenses en vêtements et meubles partent pour la zone euro

Nous avons appliqué le même raisonnement aux segments textiles/vêtements et meubles. Dans ce cadre, 22% des dépenses des ménages consacrées aux textiles et vêtements et 13% de celles dédiées au mobilier s'écoulent vers la zone euro (fig. 31).

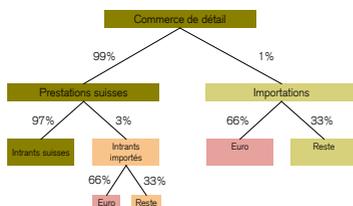
Jusqu'à 3,3% de baisse des dépenses des ménages théoriquement possible

Si le franc s'apprécie de 15% face à l'euro, les dépenses en denrées alimentaires, vêtements et meubles des ménages suisses baissent immédiatement d'environ 2,2%, 3,3% et 1,9% respectivement dans notre scénario. Par rapport aux dépenses des ménages enregistrées en 2011, cela correspond à un montant global de 1.3 mrd CHF.

Contrats de fournisseurs, pouvoir de marché et stocks – autant d'obstacles potentiels à la répercussion des effets de change

La réalité diffère à maints égards de notre scénario simplifié. D'une part, les dépenses des ménages peuvent baisser encore davantage, car une appréciation du franc face à l'euro incite les consommateurs suisses à acheter plus à l'étranger, notamment dans la zone euro. En outre, les détaillants helvétiques ont tendance à diminuer leurs prix en pareille situation, ceci afin de rester compétitifs. D'autre part, la réduction des dépenses peut se révéler moins importante, car les avantages de change ne sont pas toujours répercutés intégralement, que ce soit en raison de contrats de fournisseurs fixes, de négociations de prix difficiles, de stocks importants ou du pouvoir d'achat et de la disposition à payer élevés des consommateurs.

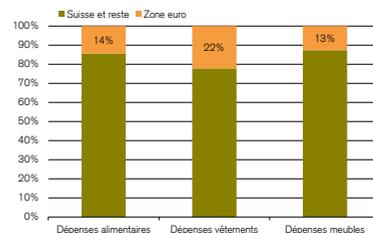
Fig. 30: Part de la zone euro dans les prestations du commerce de détail



Source: Office fédéral de la statistique, Administration fédérale des douanes, GK, CI CDS, Credit Suisse

Fig. 31: Part de la zone euro dans les dépenses des ménages

Part des dépenses des ménages s'écoulant vers la zone euro, en %



Source: Credit Suisse

Perspectives 2016

Fig. 32: Perspectives 2016

Légende: ↗ = supérieur à l'année précédente; → = similaire à l'année précédente; ↘ = inférieur à l'année précédente

	Commentaire	Perspectives
Tendances de la demande		
Croissance démographique	En 2016, l'immigration nette ne devrait que légèrement s'affaiblir en glissement annuel et la population devrait connaître une croissance similaire à celle enregistrée en 2015.	→
Revenu, pouvoir d'achat	Les salaires devraient augmenter de 0,5% en moyenne en 2016 et plus que compenser la hausse des primes de caisse-maladie et la légère progression de la charge fiscale.	↗
Climat de consommation	Au vu de la légère hausse du taux de chômage, toute embellie marquée du climat de consommation semble peu probable en 2016.	→
Tourisme d'achat	Sous réserve d'un cours de change EUR/CHF autour de 1.10, le tourisme d'achat devrait se stabiliser au niveau de 2015.	→
Tendances de l'offre		
Surfaces de vente	Un commerçant du segment near/non-food sur quatre envisage de réduire ses surfaces de vente, alors que plus de deux tiers de ses homologues alimentaires veulent poursuivre leur expansion. Les surfaces de vente devraient certes continuer à croître en 2016, mais à un rythme moins soutenu que les années précédentes.	↗
E-commerce	Le commerce en ligne devrait encore fortement progresser en 2016.	↗
Emploi	Sur fond de tendance à la baisse à long terme et d'éventuelles répercussions différées du choc des marges, l'emploi devrait s'inscrire en repli par rapport à 2015.	↘
Résultat du marché		
Prix	Le recul des prix devrait se révéler moins marqué qu'en 2015.	↘
Chiffres d'affaires nominaux	Les chiffres d'affaires nominaux devraient se stabiliser en 2016.	→

Source: Credit Suisse

Fig. 33: Climat dans la branche

Légende: ↗ = supérieur à l'année précédente; → = similaire à l'année précédente; ↘ = inférieur à l'année précédente

	Commentaire	Perspectives
Réalisation des objectifs en 2015	Environ deux tiers des commerçants n'ont pas atteint leurs objectifs de chiffres d'affaires et de bénéfices en 2015.	↘
Compétitivité en 2016	Malgré une année 2015 en demi-teinte, les commerçants et fabricants entament la nouvelle année avec confiance, certains de devancer au moins d'une courte tête leurs concurrents.	↗
Prévisions de chiffres d'affaires et de bénéfices 2016	Près de la moitié des commerçants et fabricants tablent sur une progression de leurs chiffres d'affaires et bénéfices en 2016. Le secteur alimentaire est ici un peu plus optimiste que le segment near/non-food.	↗

Source: Fuhrer & Hotz

Perspectives 2016

Top-down

L'économie suisse devrait signer une croissance un peu plus forte qu'en 2015 et la situation dans le commerce de détail se détendre légèrement. Nous anticipons une progression des chiffres d'affaires dans l'alimentaire/near-food et une baisse moins marquée dans le non-alimentaire.

Légère accélération de la croissance helvétique en 2016

Avec 1,0%, la croissance du produit intérieur brut (PIB) devrait se révéler un peu plus vigoureuse qu'en 2015 (+0,8%). Le cours de change EUR/CHF devrait se maintenir autour de 1.10 sous l'effet des taux d'intérêt négatifs et des achats de devises sporadiques de la BNS. L'industrie d'exportation devrait donc légèrement se reprendre. À cela viennent s'ajouter l'embellie progressive de la conjoncture dans la zone euro et la solidité de l'économie américaine. Le moteur principal de l'évolution solide de l'économie intérieure reste l'immigration, toujours robuste. En revanche, le taux de chômage devrait augmenter de 3,3% aujourd'hui à 3,7% en moyenne annuelle en 2016, le choc des marges survenu en 2015 dans le sillage de l'appréciation du franc se répercutant de manière différée sur l'emploi.

Solide croissance démographique et légère progression du pouvoir d'achat en 2016, mais pas d'embellie marquée du climat de consommation

Au vu notamment de la légère hausse attendue du taux de chômage, toute embellie marquée du climat de consommation semble exclue. De plus, aucune impulsion de croissance notable – susceptible d'entraîner une amélioration sensible du climat de consommation – n'est à attendre en provenance de Suisse ou de la zone euro. Cela dit, le revenu disponible des ménages helvétiques devrait légèrement augmenter. Selon des enquêtes, les salaires devraient gagner 0,5% en moyenne et donc plus que compenser la hausse de 4% des primes de caisse-maladie et la légère progression de la charge fiscale. Nous anticipons également une légère hausse du pouvoir d'achat à la consommation – c.-à-d. du revenu disponible déduction faite des charges de loyers et d'hypothèques – grâce aux dépenses de logement relativement stables et au renchérissement proche de zéro. L'immigration nette ne devrait en outre que peu diminuer pour atteindre quelque 70 000 personnes pour l'année 2016, portant la croissance démographique à 1,2%.

Stabilisation du tourisme d'achat et forte croissance du commerce en ligne en 2016

Sous réserve d'un cours de change EUR/CHF autour de 1.10, le tourisme d'achat devrait se stabiliser au niveau élevé de 2015. Les achats à l'étranger via Internet devraient toutefois fortement augmenter et dépasser la barre de 1 mrd CHF. Nous pensons que le commerce en ligne helvétique va poursuivre sa forte croissance et représenter environ 6% des chiffres d'affaires globaux en 2016.

Recul moins marqué des prix, robuste demande et stabilisation des chiffres d'affaires nominaux attendus en 2016

Dans ce contexte, nous tablons sur une timide embellie dans le commerce de détail en 2016. Le recul des prix devrait s'atténuer et s'établir à -0,9% par rapport à l'année précédente. Les prix devraient se stabiliser dans le segment alimentaire/near-food (-0,2% en rythme annuel) et baisser de 1,8% dans le non-alimentaire. Grâce à la stabilisation du tourisme d'achat et à la robuste immigration, la demande dans le commerce de détail devrait nettement rebondir par rapport à 2015 (+1,2% en glissement annuel). La progression de la demande devrait ici se révéler un peu plus forte dans l'alimentaire/near-food que dans le segment non-food. Dans ce dernier, les chiffres d'affaires nominaux devraient encore baisser en comparaison annuelle (-0,8%), tandis que le commerce de détail dans son ensemble enregistrera une probable stabilisation (+0,3% par rapport à 2015; alimentaire/near-food: +1,2%).

Perspectives 2016

Bottom-up: rétrospective 2015 et perspectives 2016

La rétrospective de l'année 2015 se révèle décevante pour la branche. Environ deux tiers des commerçants et fabricants suisses n'ont pas atteint leurs objectifs, parfois nettement.

Plus de 200 décideurs interrogés

Cette année encore, les résultats de l'enquête menée auprès de plus de 200 décideurs d'entreprises de commerce leaders sur le marché suisse et de fournisseurs importants issus de l'industrie (fabricants) des segments alimentaire, near-food et non-food ont servi de base à notre analyse bottom-up. Environ 70% des personnes interrogées sont membres de la direction de leur entreprise, 55% sont des experts dans le domaine de la vente et du marketing. Cette enquête est menée en octobre et novembre par Fuhrer & Hotz – Excellence in Retailing depuis huit ans déjà.

2015: une année historiquement mauvaise pour le commerce de détail

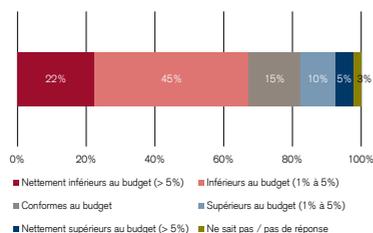
Après 2013 et 2014, années au cours desquelles une majorité d'acteurs du marché était parvenue à atteindre voire à dépasser les objectifs de chiffres d'affaires et de bénéfices, 2015 a marqué une coupure. Intervenu en début d'année, le choc du franc a laissé de profondes traces dans les bilans des commerçants et fabricants. Seules 15% des entreprises interrogées ont atteint leurs objectifs de chiffres d'affaires, et 15% les ont (légèrement) dépassés (fig. 34). La situation est aussi morose sur le front des bénéfices: 24% des entreprises ont atteint leurs objectifs, 18% les dépassant légèrement à nettement (fig. 35). Fait notable, la part des commerçants et fabricants ayant manqué leurs objectifs de plus de 5% a fortement augmenté. Alors qu'en 2013 et 2014, cette part s'établissait respectivement à 6% et 10% pour les chiffres d'affaires et à 8% et 5% sur le front des bénéfices, elle s'est envolée à 22% dans les deux cas pour 2015. Plus d'une entreprise sur cinq est donc restée largement en deçà de ses prévisions bénéficiaires pour l'exercice écoulé.

Hiatus moins important sur le front des bénéfices que sur celui des chiffres d'affaires

Le fait que les bénéfices budgétisés aient été plus souvent atteints que les chiffres d'affaires anticipés peut sembler surprenant. Mais contrairement aux chiffres d'affaires, le repli des bénéfices peut être au moins temporairement compensé en diminuant les coûts – par exemple s'agissant du budget publicitaire (cf. p. 37). Par ailleurs, les économies faites dans le domaine des achats grâce aux effets de change ont des répercussions positives sur le compte de résultat, même si les ventes sont en recul.

Fig. 34: Chiffres d'affaires 2015 par rapport aux prévisions

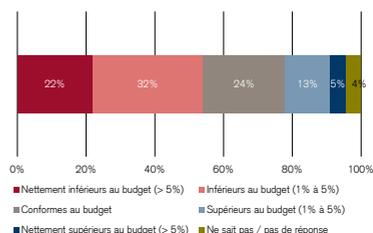
Part de réponses, en %; n=187



Source: Fuhrer & Hotz

Fig. 35: Bénéfices 2015 par rapport aux prévisions

Part de réponses, en %; n=187



Source: Fuhrer & Hotz

Proposition: servitude de passage public à pied à la rue de la Confédération

Economic Research

Les commerçants ont de nouveau établi de «meilleurs» budgets que les fabricants

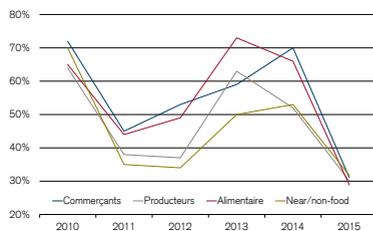
Comme les années précédentes, les commerçants ont été un peu plus nombreux à atteindre ou dépasser leurs objectifs en matière de chiffres d'affaires (31% contre 30%) et de bénéfices (45% contre 40%) que les fabricants (fig. 36 et 37). Des disparités sont également observables par segments: seules 29% des entreprises de l'alimentaire ont égalé ou dépassé les chiffres d'affaires fixés (contre 44% pour les bénéfiques), tandis que ces parts s'élevaient à 32% et 40% respectivement dans le near/non-food sur la même période. Ces données se fondent sur les objectifs définis initialement, et non sur les valeurs corrigées après le 15 janvier 2015. Selon le Moniteur suisse du commerce de détail, 56% des commerçants et 66% des fabricants ont en effet procédé à une adaptation parfois considérable de leurs chiffres d'affaires budgétisés. C'est en 2010 que les acteurs du near/non-food à avoir atteint ou dépassé les objectifs de bénéfices ont été pour la dernière fois plus nombreux que les entreprises de l'alimentaire – donc avant même la phase temporaire de parité de l'EUR/CHF l'année suivante et l'introduction du cours plancher par la BNS. L'année 2011 a ainsi été un véritable pivot pour le commerce de détail suisse en général et pour le near/non-food en particulier, comme en témoignent ces chiffres: en 2010, 45% des entreprises de ce segment dépassaient encore les objectifs de chiffres d'affaires fixés, tandis que 25% les égalaient. L'année suivante, ces parts ne s'élevaient plus qu'à 8% et 27% respectivement. Depuis, bon nombre de commerçants et de fabricants ont dû revoir leur approche, par exemple en adaptant leur budgétisation aux nouvelles conditions-cadres, qui évoluent de plus en plus rapidement avec l'avènement du numérique. Reste à voir quels enseignements les responsables du secteur alimentaire vont tirer des chiffres historiquement mauvais de l'exercice 2015. Les ajustements s'agissant des budgets 2016 semblent en tout cas modestes (cf. p. 35).

Prévisions de chiffres d'affaires et de bénéfices de plus en plus complexes

En comparaison depuis 2010 (fig. 36 et 37), l'on constate qu'il aura fallu attendre environ trois ans après le résultat exceptionnel de 2011 pour égaler de nouveau le niveau initial des objectifs fixés. Dans ce cadre, il est intéressant de noter que les détaillants n'ont de toute évidence guère apporté de modifications à court terme à leur processus de budgétisation. En matière de réalisation des objectifs, 2012 s'est en effet révélée aussi décevante que l'année précédente. Ce n'est qu'après que, soutenus par la sécurité de planification apportée par le cours plancher, la plupart des détaillants et fabricants helvétiques ont de nouveau atteint ou dépassé les objectifs de chiffres d'affaires fixés. En outre, il est manifeste que les disparités dans la réalisation des objectifs se sont accrues entre les différents segments à partir de 2011, les commerçants et le secteur alimentaire devançant généralement les fabricants et le near/non-food. L'évolution des conditions-cadres a donc des répercussions plus ou moins fortes selon les segments. Le near/non-food, marqué par la disponibilité mondiale des produits de marque et donc d'une comparabilité (des prix) illimitée, est ici particulièrement touché par divers facteurs, que ce soit la migration persistante des chiffres d'affaires du near/non-food vers le commerce en ligne ou l'intensification du tourisme d'achat (stationnaire et numérique) – des évolutions particulièrement sensibles dans ce segment.

Fig. 36: CA – réalisation des objectifs 2010–2015

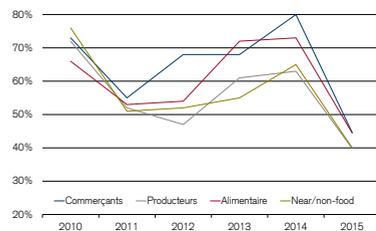
Part des entreprises ayant atteint ou dépassé les objectifs, en %



Source: Fuhrer & Hotz

Fig. 37: Bénéfices – réalisation des objectifs 2010–2015

Part des entreprises ayant atteint ou dépassé les objectifs, en %



Source: Fuhrer & Hotz

Proposition: servitude de passage public à pied à la rue de la Confédération

Economic Research

Perspectives 2016

Bottom-up: prévisions de chiffres d'affaires et de bénéfices

La branche entame l'exercice 2016 avec un optimisme prudent. 53% des commerçants et fabricants s'attendent à une progression modérée de leurs chiffres d'affaires.

La confiance en soi ne manque pas

En dépit des écueils de l'année précédente, le commerce et l'industrie entament l'exercice 2016 avec confiance. 53% des décideurs sont certains de devancer au moins d'une courte tête leurs concurrents directs (fig. 38). Seules 8% des personnes interrogées se voient plutôt désavantagées par rapport à la concurrence. Même si l'industrie a eu un peu plus de mal que ses partenaires commerciaux à réaliser ses objectifs ces dernières années, la confiance en soi n'en a pas été altérée. Parmi les fabricants, 54% affirment disposer d'avantages concurrentiels, alors que cette part est de 51% «seulement» chez les commerçants.

Importantes disparités dans la planification du chiffre d'affaires et des bénéfices

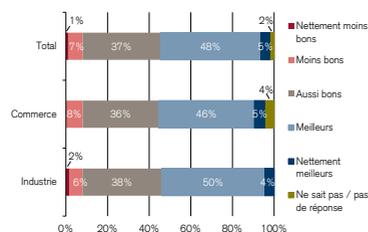
Globalement, 53% des fabricants et commerçants interrogés tablent sur une hausse de leurs chiffres d'affaires, 21% anticipant des chiffres stables (fig. 39). Sur le front des bénéfices, 46% des entreprises prévoient une augmentation par rapport à 2015, 29% planifient une stagnation. L'industrie semble scindée en deux clans. 57% des sociétés planifient une croissance relativement ambitieuse de leur chiffre d'affaires, tandis que 25% anticipent une (nouvelle) contraction. 18% ne s'attendent à aucune modification par rapport à 2015. La situation est similaire s'agissant des bénéfices, bien que dans des proportions différentes. Ici, la part des entreprises visant des bénéfices supérieurs est de 46%, alors que 23% s'attendent à un repli. En revanche, les commerçants revoyant leurs objectifs à la baisse sont nettement moins nombreux (20% pour le chiffre d'affaires et 14% pour les bénéfices). Avec 47%, la part des commerçants budgétisant une hausse de leur chiffre d'affaires est bien moins élevée que celle des fabricants, tandis que la répartition est à peu près similaire s'agissant de la progression des bénéfices.

Segment near/non-food le plus défensif

Soumis à rude épreuve depuis des années, le segment near/non-food adopte une approche assez défensive en matière de planification. Moins d'une entreprise sur deux table ici sur une hausse des ventes, tandis que presque 25% des experts anticipent un (nouveau) recul du chiffre d'affaires. La plupart pensent que les bénéfices resteront stables (35%) ou qu'ils pourront être augmentés (45%). Nombre d'entre eux estiment de toute évidence avoir franchi le creux de la vague. Le secteur alimentaire se montre bien plus optimiste: 58% des entreprises budgétisant une progression de leur chiffre d'affaires (47% une hausse de leurs bénéfices), seuls 19% allant revoir leurs objectifs de chiffre d'affaires à la baisse (23% pour les bénéfices).

Fig. 38: Performance 2016 par rapport à la concurrence

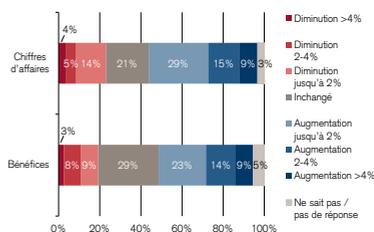
«Comment seront vos résultats» par rapport à vos concurrents de la branche pour l'exercice 2016?; n=187



Source: Fuhrer & Holz

Fig. 39: Planification du CA et du bénéfice pour 2016

«Comment évaluez-vous l'exercice 2016 pour votre entreprise en termes de chiffres d'affaires et de bénéfices (budget 2016 vs résultats 2015)?»; n=187



Source: Fuhrer & Holz

Perspectives 2016

Bottom-up: planification de surfaces de vente

Un commerçant du segment near/non-food sur quatre envisage de réduire ses surfaces de vente, alors que plus de deux tiers de ses homologues alimentaires veulent poursuivre leur expansion afin de supprimer les «taches blanches» dans leur réseau de points de vente.

Expansion à nouveau ralentie des surfaces de vente

Pour la première fois depuis 2013, moins de 50% des commerçants interrogés prévoient une expansion de leurs surfaces de vente (fig. 40), tandis que 16% anticipent une (nouvelle) réduction. La tendance des dernières années se poursuit donc.

70% des détaillants alimentaires augmentent leurs surfaces

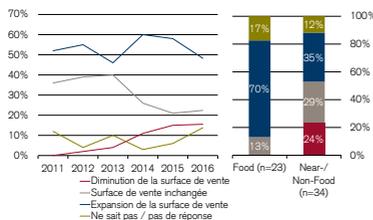
S'agissant de l'optimisation des surfaces de vente existantes, l'alimentaire et le near/non-food empruntent des voies différentes. Si 70% des commerçants alimentaires sont à la recherche de surfaces supplémentaires ou plus grandes, 53% de leurs homologues du segment near/non-food entendent conserver les surfaces existantes ou les réduire. 78% des experts de l'alimentaire invoquent ici les «taches blanches» dans leur réseau de points de vente, suivies de coûts des locaux plus attractifs (52%) et de l'évolution démographique (39%). Dans le near/non-food, ce sont surtout les facteurs suivants qui sont cités: chiffre d'affaires/bénéfices de l'entreprise (50%), importance des coûts des locaux (44%) et possibilités offertes par la distribution multi-canaux (41%). Les acteurs du segment indiquent également le commerce en ligne (35%) et le tourisme d'achat (29%) en tant que motifs de leur approche actuelle.

L'étendue de l'expansion des surfaces tend à diminuer depuis six ans

L'examen de l'expansion moyenne des surfaces sur les dernières années permet de constater une diminution année après année. En 2011, 52% des commerçants prévoyaient par exemple une expansion de leurs surfaces de vente et seuls quelque 27% planifiaient une extension de moins de 5% par rapport aux surfaces existantes. Aujourd'hui, la part des négociants souhaitant augmenter leurs surfaces de moins de 5% atteint 50% (fig. 41). Même les décideurs en quête de sites plus grands ou de nouvelles implantations semblent donc avoir changé leur fusil d'épaule: dans le cadre de l'expansion, l'on recherche aujourd'hui surtout des points de vente supplémentaires (89%) ou l'on mise sur l'agrandissement des sites existants (32%).

Fig. 40: Modification prévue des surfaces de vente

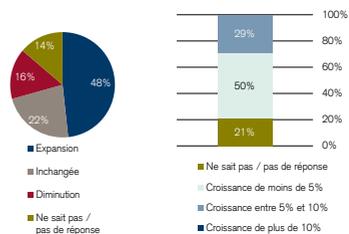
Part de réponses, en %; min. n=47 (2011), max. n=90 (2014)



Source: Fuhrer & Hotz

Fig. 41: Modification prévue des surfaces de vente en 2016

Part des réponses, en %



Source: Fuhrer & Hotz

Perspectives 2016

Bottom-up: budgets marketing

La tendance à la redistribution des moyens disponibles de la publicité vers la promotion des ventes s'accroît.

Le budget publicitaire est soumis à rude pression

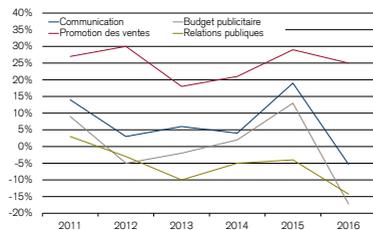
Si les moyens alloués aux mesures de marketing consommateurs et commercial se répartissent de manière similaire à l'année précédente, le budget prévu pour la communication subit des modifications majeures. 31% des entreprises interrogées vont réduire ce poste, seules 14% optant pour une augmentation du budget correspondant en 2016. Le solde résultant (part des entreprises planifiant des budgets plus importants moins part des sociétés prévoyant des réductions de dépenses) atteint son plus faible niveau en sept ans (fig. 42). Par rapport à 2015, on peut même parler d'un véritable effondrement. Le solde des investissements prévus pour l'ensemble du budget communication passe quant à lui en territoire négatif pour la première fois depuis le début du recensement en 2009. L'examen détaillé permet de constater que seuls les fabricants sont à l'origine de ces deux évolutions. 42% d'entre eux ont en effet réduit la part allouée au budget publicitaire, alors que cette proportion n'atteint que 10% chez les commerçants.

Redistribution croissante des budgets marketing au profit des mesures de promotion des ventes

Depuis plusieurs années, ce sont surtout les mesures de promotion des ventes qui profitent de la réallocation des budgets marketing. Dans leur planification 2016, 35% des entreprises du commerce et de l'industrie étouffent ce poste, seules 10% optant pour une réduction. Il s'agit en outre de l'unique poste budgétaire faisant l'unanimité parmi les partenaires de coopération. Le solde atteint un niveau de 28 points de pourcentage pour les commerçants et 24 points pour les fabricants (fig. 43). Dans le contexte actuel, il semble donc que les acteurs du marché s'accordent pour dire que le budget marketing est mieux investi directement au niveau des points de vente – où l'impact et donc le retour sur investissement paraissent les plus nets. C'est particulièrement vrai dans le segment near/non-food, avec un solde de 31 points de pourcentage. La redistribution des budgets se révèle la plus complète dans le commerce de détail, avec 39% des entreprises prévoyant une hausse des moyens dédiés aux mesures de promotion des ventes, contre seulement 8% planifiant une réduction. Comme dans l'alimentaire, les sommes supplémentaires sont prélevées dans l'enveloppe publicitaire. 35% des sociétés du segment near/non-food procèdent ici à des coupes et seulement 12% à des augmentations.

Fig. 42: Évolution des budgets marketing

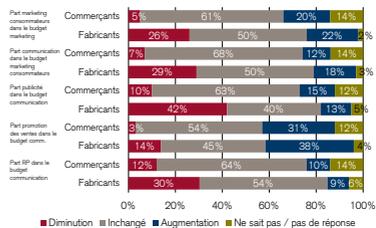
Solde des réponses positives (prévision de dépenses plus élevées) et négatives (prévision de dépenses moins élevées) en points de pourcentage, n=168



Source: Fuhrer & Holz

Fig. 43: Budgets marketing des commerçants et fabricants

Part de réponses, en %; commerce: n=159, fabricants: n=109



Source: Fuhrer & Holz

Annexe

Hypothèses relatives au chapitre «Internationalité des biens de consommation»

Termes	Commentaires et hypothèses
Création de valeur d'une branche suisse	Générée intégralement en Suisse et donc considérée comme exclusivement helvétique
Part d'importation d'un produit/d'une branche	Importations divisées la valeur de production totales du produit/de la branche en Suisse
Part étrangère dans les produits helvétiques	Somme des parts d'importation des secteurs fournisseurs, pondérée par la part des secteurs fournisseurs dans la valeur de production totale des produits helvétiques
Dépenses des ménages	Sans impôts nets sur les produits
Dépenses alimentaires des ménages	Sans dépenses dans les restaurants et les hôtels
Dépenses en meubles des ménages	Calculées sur la base des détails relatifs aux dépenses allouées aux meubles, à l'équipement intérieur et à l'électroménager, ainsi que des dépenses courantes
Achats à l'étranger	Devraient avoir stagné à niveau élevé de 2012 à 2014. Pour le calcul de la part du tourisme d'achat dans les importations de denrées alimentaires, de vêtements et de meubles en 2011, l'on utilise par conséquent des données de GfK et de la CI CDS pour l'année 2013

Source: Credit Suisse

Proposition: servitude de passage public à pied à la rue de la Confédération

Economic Research

Notifications

Les informations et opinions exprimées dans ce rapport (autres que les contributions apportées à des articles par des stratèges en investissement) sont celles du département Research de la Division Private Banking & Wealth Management du CS au moment de la rédaction; toute modification demeure réservée sans préavis. Les opinions exprimées en relation avec un titre spécifique dans ce rapport peuvent être différentes ou ne pas concorder avec les observations et les opinions du département Research de la Division Investment Banking du Credit Suisse en raison de différences dans les critères d'évaluation.

Les contributions apportées à des articles par des stratèges en investissement ne sont pas des rapports de recherche. Les stratèges en investissement ne dépendent pas du département Research du CS. Plusieurs politiques du CS ont été mises en œuvre pour garantir l'indépendance du département Research du CS, y compris des politiques relatives aux restrictions en matière de négociation des titres concernés avant la publication des rapports Research. Lesdites politiques ne s'appliquent pas aux stratèges en investissement.

Le CS décline toute responsabilité à l'égard de toute perte découlant de l'utilisation des éléments présentés dans ce rapport; cette exclusion de responsabilité ne saurait être invoquée dans les cas prévus par la législation ou la réglementation applicable au CS. Ce rapport ne doit pas être substitué à l'exercice d'un jugement indépendant comme fondement à la prise de décision. Le CS peut avoir émis ou pourra émettre à l'avenir une idée d'investissement concernant ce titre. Les idées d'investissement sont des opportunités à court terme basées sur des événements et des éléments déconcurrentiels sur les marchés, tandis que les notations des sociétés s'appuient sur la performance absolue escomptée sur une période de six à douze mois tel que cela est défini dans la section notification. Les idées d'investissement et les notations de sociétés reflètent des hypothèses sous-jacentes et des méthodes d'analyse différentes. Par conséquent, il est possible que les idées d'investissement diffèrent des notations de sociétés. En outre, le CS peut avoir publié d'autres rapports, ou pourra en publier à l'avenir, qui contredisent les informations présentées dans ce rapport ou qui en tirent des conclusions différentes. Ces rapports reflètent les diverses suppositions, visions et méthodes d'analyses des analystes qui les ont rédigés et le CS n'est nullement tenu de garantir que lesdits rapports soient portés à l'attention de tout destinataire du présent rapport.

Certification par les analystes

Chacun des analystes mentionnés dans le présent document certifie que les points de vue exprimés dans cette brochure à l'endroit des entreprises et des titres qu'il ou elle est amené(e) à évaluer reflètent précisément son opinion personnelle. Il affirme que sa rémunération n'est et ne sera jamais liée, directement ou indirectement, à des recommandations et opinions particulières émises dans ce document.

Les analystes Knowledge Process Outsourcing (KPO) mentionnés dans le présent rapport sont employés par Credit Suisse Business Analytics (India) Private Limited.

Indications importantes

Le CS publie ses brochures au moment qu'il estime le plus approprié. C'est le cas dès lors qu'il juge que l'évolution de l'entreprise, du secteur ou du marché soumis à son évaluation est susceptible d'avoir des répercussions sensibles sur les points de vue et opinions exprimés dans la brochure. Le CS se fait fort de publier uniquement des analyses impartiales, indépendantes, honnêtes, claires et intelligibles.

Le code de conduite du Credit Suisse, auquel la totalité des employés doit adhérer, est accessible par Internet sous:
http://www.credit-suisse.com/governance/en/code_of_conduct.html

Pour des détails complémentaires sur la méthodologie de notation du Credit Suisse, veuillez vous référer aux informations sur l'indépendance des recherches financières qui se trouvent sous:
https://www.credit-suisse.com/legal/pb_research/independence_en.pdf

L'analyste responsable de la rédaction de cette brochure se voit rétribué en fonction de plusieurs paramètres parmi lesquels la totalité des revenus touchés par le CS, dont une partie est générée par les activités d'investissement banking du Credit Suisse.

Notifications complémentaires

Rayume-Um: En ce qui concerne la notification des informations sur titres à revenu fixe pour les clients de Credit Suisse (UK) Limited et de Credit Suisse Securities (Europe) Limited, veuillez téléphoner au +41 44 333 39 99.

Inde: Veuillez consulter le site <http://www.credit-suisse.com/in/researchdisclosure> pour les notifications complémentaires requises

en vertu des réglementations du Securities And Exchange Board of India (Research Analysts), 2014.
Le Credit Suisse est susceptible d'avoir un intérêt dans les sociétés mentionnées dans le présent rapport.

Les rapports publiés par le Département Research du CS sont également disponibles sur <https://investment.credit-suisse.com/>

Pour des informations sur les notifications relatives aux sociétés recommandées par Credit Suisse Investment Banking et mentionnées dans le présent rapport, veuillez vous référer au site de la division Investment Banking sous:
<https://raw.credit-suisse.com/disclosures>

Pour toutes informations complémentaires, y compris les notifications relatives à tout autre émetteur, veuillez vous référer au site de la division Private Banking & Wealth Management sous:
<https://www.credit-suisse.com/disclosure>

Clause de non-responsabilité générale/Information importante

Ce rapport n'est pas destiné à être distribué à, ou utilisé par, quelque personne ou entité que ce soit qui serait citoyenne, résidente ou située dans une localité, un Etat, un pays ou une autre juridiction où une telle distribution, publication, disponibilité ou utilisation serait contraire à la législation ou réglementation ou soumettrait le CS à des obligations d'enregistrement ou de licence au sein de ladite juridiction.

Les références au Credit Suisse effectuées dans ce rapport comprennent Credit Suisse AG, la banque suisse, ses succursales et ses sociétés affiliées. Pour plus d'informations sur notre structure, veuillez consulter le lien suivant:
<http://www.credit-suisse.com>

NE PAS DISTRIBUER NI UTILISER À DES FINS DE PROSPECTION OU DE CONSEIL: Le présent rapport est fourni uniquement à des fins d'information et d'illustration et n'est destiné qu'à votre seul usage. Il ne constitue ni une sollicitation ni une offre ou recommandation à l'achat ou à la vente de titres ou d'autres instruments financiers. Toute information englobant des faits, des opinions ou des citations peut être condensée ou résumée et se réfère à la date de rédaction. Les informations contenues dans le présent rapport ont été fournies à titre de commentaire général de marché et ne constituent en aucune manière une forme de conseil financier réglementé, ou de service juridique, fiscal ou autre service financier réglementé. Elles ne tiennent pas compte des objectifs, de la situation ou des besoins financiers d'une quelconque personne – autant d'aspects qui doivent être impérativement examinés avant toute décision de placement. Vous devez prendre conseil auprès de votre conseiller financier avant de prendre toute décision d'investissement basé sur le présent rapport ou pour toute explication concernant le contenu de ce dernier. Ce rapport vise uniquement à exposer des observations et opinions du CS à la date de rédaction, sans tenir compte de la date à laquelle vous pouvez le recevoir ou y accéder. Les observations et opinions contenues dans le présent rapport peuvent être différentes de celles des autres divisions du CS. Toute modification demeure réservée sans préavis et sans obligation de mise à jour. Le CS n'est nullement tenu de garantir que lesdites mises à jour soient portées à votre attention.

PRÉVISIONS ET ESTIMATIONS: Les performances passées ne doivent pas constituer une indication ni constituer une garantie de résultats futurs et aucune garantie, explicite ou implicite, n'est donnée quant aux performances futures. Dans la mesure où ce rapport contient des déclarations relatives à la performance future, celles-ci ont un caractère prévisionnel et sont soumises à un certain nombre de risques et d'incertitudes. Sauf mention contraire, les chiffres n'ont pas été vérifiés. Toutes les évaluations mentionnées dans le présent rapport sont soumises aux politiques et procédures d'évaluation du CS. **CONFLITS:** Le CS se réserve le droit de corriger les éventuelles erreurs apparaissant dans le présent rapport. Le Credit Suisse, ses sociétés affiliées et/ou leurs collaborateurs peuvent détenir des parts ou des participations ou tout autre intérêt matériel, ou encore effectuer des transactions sur les titres mentionnés, des options s'y rapportant, ou des investissements connexes; ils peuvent également accroître ou liquider ponctuellement de tels investissements. Le CS peut fournir, ou avoir fourni au cours des douze derniers mois, à toute société ou tout émetteur mentionné des conseils ou services de placement conséquents en rapport avec l'investissement énuméré dans ce document ou un investissement lié. Certains des investissements mentionnés dans le présent rapport seront proposés par une entité individuelle ou une société affiliée du CS; le CS peut

Proposition: servitude de passage public à pied à la rue de la Confédération

Economic Research

également être le seul teneur de marché pour de tels investissements. Le CS est impliqué dans plusieurs opérations commerciales en relation avec les entreprises mentionnées dans ce rapport. Ces opérations incluent notamment le négoce spécialisé, l'arbitrage des risques, les activités de tenue de marché et autres activités de négoce pour compte propre. **IMPOTS:** Aucune des informations contenues dans le présent rapport ne constitue un conseil de nature juridique ou en matière de placements, de comptabilité ou d'impôts. Le CS n'offre pas de conseils sur les conséquences d'ordre fiscal liées aux investissements et vous recommander de consulter un conseiller fiscal indépendant. Les niveaux et bases d'imposition dépendent des circonstances individuelles et sont susceptibles de changer. **SOURCES:** Les informations et les opinions contenues dans le présent rapport ont été obtenues ou triées de sources jugées fiables par le CS. Le CS ne saurait être tenu pour responsable des pertes qui pourraient résulter de l'utilisation de ce rapport. **SITES WEB:** Ce rapport peut fournir des adresses de sites web ou contenir des liens qui conduisent à ces sites. Sauf dans la mesure où le rapport fait état du contenu web du CS, le CS n'a pas procédé au contrôle des sites web liés et décline toute responsabilité quant au contenu desdits sites. Ces adresses ou hyperliens (y compris les adresses ou hyperliens vers le contenu web du site) ne sont fournis que pour votre confort et votre information et le contenu des sites liés ne fait partie d'aucune manière du présent rapport. L'accès à un tel site web ou le suivi d'un tel lien par le biais de ce rapport ou via le site web du CS se fait à vos propres risques.

Distribution des rapports de recherche

À l'exception d'une éventuelle mention contraire, ce rapport est préparé et distribué par Credit Suisse AG, une banque suisse agréée et réglementée par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers. **Australie:** Ce rapport est distribué en Australie par Credit Suisse AG, Sydney Branch (CSSB) (ABN 17 061 700 712 AFSL 226896) seulement aux clients «Wholesale» comme défini à la section 5761G du Corporations Act de 2001. CSSB ne garantit pas la performance des produits financiers mentionnés dans le rapport et ne fournit aucune assurance quant à la performance de ces produits. **Bahreïn:** Ce rapport est distribué par Credit Suisse AG, Bahrain Branch, qui est autorisée et réglementée par le Conseil de Régulation des Services Financiers et le Investment Firm Category 2, Credit Suisse AG, Bahrain Branch, est size Level 22, East Tower, Bahrain World Trade Centre, Manama, Royaume de Bahreïn. **Dubaï:** Cette information est distribuée par Credit Suisse AG (DIFC Branch), dûment agréée et réglementée par la Dubai Financial Services Authority («DFS»). Les produits ou services financiers liés ne sont proposés qu'à des clients professionnels ou à des contreparties du marché, tels que définis par la DFSA, et ne sont pas destinés à d'autres personnes. Credit Suisse AG (DIFC Branch) est size Level 9 East, The Gate Building, DIFC, Dubaï, Émirats arabes unis. **France:** Le présent rapport est distribué par Credit Suisse (Luxembourg) S.A., Succursale en France, autorisé par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) en tant que prestataire de services d'investissement. Credit Suisse (Luxembourg) S.A., Succursale en France, est placée sous la supervision et la réglementation de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution ainsi que de l'Autorité des Marchés Financiers. **Gibraltar:** Ce rapport est distribué par Credit Suisse (Gibraltar) Limited. Credit Suisse (Gibraltar) Limited est une entité légalement indépendante détenue en totalité par Credit Suisse et elle est réglementée par la Gibraltar Financial Services Commission. **Guernesey:** Le présent rapport est distribué par Credit Suisse (Channel Islands) Limited, une entité juridique indépendante enregistrée à Guernesey sous le numéro 15197 et ayant son adresse enregistrée à Helvetia Court, Les Echelons, South Esplanade, St Peter Port, Guernesey. Credit Suisse (Channel Islands) Limited est déclarée à 100% par Credit Suisse AG et est réglementé par la Guernsey Financial Services Commission. Des copies de certains comptes vérifiés sont disponibles sur demande. **Hong Kong:** Le présent document a été publié à Hong Kong par Credit Suisse AG, Hong Kong Branch, qui possède une licence en tant que société agréée par la Hong Kong Monetary Authority et qui est réglementée par la Securities and Futures Ordinance (chapitre 571 de la législation du pays). **Inde:** Ce rapport est distribué par Credit Suisse Securities (India) Private Limited («Credit Suisse India», n° CIN U67120MH1996PTC104392), qui est réglementé par la Securities and Exchange Board of India (SEBI) sous les numéros d'enregistrement SEBI - INE230970637, INF230970637, INE010970631, INFO10970631, INF000002479, et dont l'adresse enregistrée est 9th Floor, Casey House, Plot F, Shivsagar Estate, A. Near Assant Road, Worli, Mumbai 400 018, Inde, tél. +91-22 6777 3777. **Italie:** Ce rapport est distribué en Italie par Credit Suisse (Italy) S.p.A., banque de droit italien inscrite au registre des banques et soumise à la supervision et au contrôle de la Banca d'Italia, de la CONSOB et est aussi distribué par Credit Suisse AG agissant à titre de banque suisse autorisée à fournir des prestations bancaires et financières en Italie. **Japon:** Ce rapport est publié uniquement au Japon par Credit Suisse Securities (Japan) Limited, une entité juridique distincte, Dealer, Director-General of Kanto Local Finance Bureau (Kinsho) No. 66, membre de la Japan Securities Dealers Association, de la Financial Futures Association of Japan, de la Japan Investment Advisers Association et de la Type II Financial Instruments Firms Association. Credit Suisse Securities (Japan) Limited ne publiera ni ne transmettra ce rapport en dehors du Japon. **Jersey:** Ce rapport est distribué par Credit Suisse (Channel Islands) Limited, Jersey Branch, dont les activités d'investissement sont réglementées par la Jersey Financial Services Commission. L'adresse à Jersey de Credit Suisse (Channel Islands) Limited, succursale de Jersey, est TradeWind House, 22 Esplanade, St Helier, Jersey JE4 5WU. **Liban:** Le présent rapport est distribué par Credit Suisse (Lebanon) Finance SAL («CSLF»), un établissement financier enregistré au Liban, réglementé par la Banque centrale du Liban («BCL») et titulaire d'une licence bancaire n° 42. Credit Suisse (Lebanon) Finance SAL est soumis à la législation et à la régle-

mentation de la BCL ainsi qu'à la législation et aux décisions de la Capital Markets Authority du Liban («CMA»). CSLF est une filiale de Credit Suisse AG et fait partie du Credit Suisse Group (CS). La CMA décline toute responsabilité quant au contenu, à l'exactitude et à l'exhaustivité des informations présentées dans ce rapport. La responsabilité du contenu du présent rapport est assumée par l'émetteur, ses administrateurs et d'autres personnes tels des experts, dont les opinions sont incluses dans le rapport avec leur consentement. La CMA n'a pas non plus évalué l'adéquation de l'investissement pour tout investisseur particulier ou tout type d'investisseur. Les investissements sur les marchés financiers peuvent présenter un degré élevé de complexité et de risque et ne pas convenir à tous les investisseurs. CSLF procédera à l'évaluation de l'adéquation de cet investissement sur la base des informations que l'investisseur lui aurait fournies et conformément aux instructions et procédures internes du Credit Suisse. Il est entendu que l'anglais sera utilisé dans tous les documents et communications fournis par le CS et/ou CSLF. En acceptant d'investir dans le produit, l'investisseur confirme ne pas s'opposer à l'utilisation de la langue anglaise. **Luxembourg:** Ce rapport est distribué par Credit Suisse (Luxembourg) S.A., une banque du Luxembourg autorisée et réglementée par la Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF). **Qatar:** Cette information a été distribuée par Credit Suisse (Qatar) L.L.C qui a été autorisée et qui est réglementée par la Financial Centre Regulatory Authority (OFCRA) sous le n° OFC 00005. Tous les produits et les services financiers liés ne sont disponibles qu'aux clients commerciaux ou aux contreparties du marché (tels que définis par les règles et réglementations de la Qatar Financial Centre Regulatory Authority (OFCRA)), y compris les individus qui ont opté pour être classés en tant que client commercial avec des actifs financiers de 1 million d'USD et qui disposent de connaissances, d'une expérience et d'une compréhension leur permettant de participer à de tels produits et/ou services. **Singapour:** Ce rapport a été élaboré et publié à Singapour exclusivement à l'intention des investisseurs institutionnels, des investisseurs accrédités et des investisseurs avertis (tels que définis dans les Financial Advisers Regulations), et est également publié par Credit Suisse AG, Singapore Branch, à l'intention des investisseurs étrangers (tels que définis dans les Financial Advisers Regulations), Credit Suisse AG, Singapore Branch, peut distribuer des produits financiers établis par ses entités étrangères et/ou sociétés affiliées prévu au Règlement 30C des Financial Advisers Regulations. Les bénéficiaires singapouriens doivent prendre contact avec Credit Suisse AG, Singapore Branch, par téléphone au +65-6212-2000 pour toute question résultant du ou en rapport avec le présent rapport. En vertu de votre statut d'investisseur institutionnel, d'investisseur accrédité, d'investisseur averti ou d'investisseur étranger, Credit Suisse AG, Singapore Branch, est dispensé de respecter certaines exigences de conformité selon le Financial Advisers Act, chap. 110 de Singapour («FAA»). Les Financial Advisers Regulation et les notifications et les directives qui en découlent, en relation avec les prestations de conseil financier que Credit Suisse AG, Singapore Branch, est susceptible de vous fournir. **Espagne:** Ce rapport est distribué en Espagne par Credit Suisse AG, Sucursal en España, autorisée sous le numéro 1460 dans le registre de la Banco de España. **Thaïlande:** Ce rapport est distribué par Credit Suisse Securities (Thailand) Limited, qui est réglementé par l'Office of the Securities and Exchange Commission, Thaïlande, et dont l'adresse enregistrée est 990 Abulnakhin Plaza Building, 27/F, Rama IV Road, Siam, Bangkok, Bangkok, tél. 0-2614-6000. **Royaume-Uni:** Ce document est publié par Credit Suisse (UK) Limited et Credit Suisse Securities (Europe) Limited, Credit Suisse Securities (Europe) Limited et Credit Suisse (UK) Limited, toutes deux autorisées par la Prudential Regulation Authority et réglementées par la Financial Conduct Authority et la Prudential Regulation Authority, sont des sociétés associées mais indépendantes du Credit Suisse sur le plan juridique. Les protections offertes par la Financial Conduct Authority et/ou la Prudential Regulation Authority à la clientèle privée ne s'appliquent pas aux placements et services fournis par des personnes situées en dehors du Royaume-Uni. Le Financial Services Compensation Scheme est inapplicable lorsque l'émetteur n'a pas satisfait à ses obligations. Dans la limite communiquée au Royaume-Uni ou susceptible d'avoir un effet au Royaume-Uni, le présent document constitue une sollicitation financière qui a été approuvée par Credit Suisse (UK) Limited, entité agréée par la Prudential Regulation Authority et régie par la Financial Conduct Authority et la Prudential Regulation Authority pour la conduite d'activités d'investissement au Royaume-Uni. Le siège social de Credit Suisse (UK) Limited est sis Five Cabot Square, London, E14 4QR. Veuillez noter que les règles relatives à la protection des clients de détail aux termes du Financial Services and Market Act 2000 du Royaume-Uni ne vous seront pas applicables et que vous ne disposerez pas non plus des éventuelles indemnisations prévues pour les «demandeurs éligibles» (eligible claimants) aux termes du Financial Services Compensation Scheme du Royaume-Uni. L'imposition applicable dépend de la situation individuelle de chaque client et peut subir des changements à l'avenir.

ÉTATS-UNIS: LE PRÉSENT DOCUMENT EN SA FORME ORIGINALE OU COPIÉE, NE SAURAIT ÊTRE ENVOYÉ, INTRODUIT OU DISTRIBUÉ AUX ÉTATS-UNIS OU À DES PERSONNES IMPOSABLES AUX ÉTATS-UNIS (AU SENS DE LA REGULATION S DU US SECURITIES ACT DE 1933, DANS SA VERSION AMÉN- DÉE).

Toute reproduction intégrale ou partielle du présent document est soumise à l'autorisation écrite du Credit Suisse. Copyright © 2016 Credit Suisse Group AG et/ou sociétés affiliées. Tous droits réservés.

16C030A_R

Proposition: servitude de passage public à pied à la rue de la Confédération

Economic Research

Autres publications du Credit Suisse

**Manuel des branches 2016**
Structures et perspectives

Véritable ouvrage de référence des secteurs de l'économie suisse, le Manuel des branches est édité une fois par an. Les différents portraits donnent un aperçu détaillé des structures et des perspectives conjoncturelles des diverses branches.

19 janvier 2016

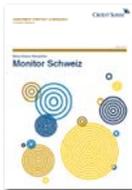
**Région Bassin Lémanique**
Réforme de l'imposition des entreprises III

L'imposition des entreprises est à l'aube d'une modification fondamentale. L'étude régionale se penche sur les possibles stratégies des cantons de Genève et de Vaud ainsi que sur les répercussions de la réforme fiscale.

10 février 2016

**Marché immobilier 2016**

Publiée chaque année, l'étude immobilière analyse les répercussions du contexte conjoncturel, les défis actuels ainsi que les mutations structurelles sur les principaux marchés immobiliers de Suisse.

1^{er} mars 2016**Moniteur Suisse**
1^{er} trimestre 2016

Le Moniteur Suisse synthétise les résultats d'analyses et prévisions macro- et micro-économiques.

15 mars 2016

**Global Monitor**
1^{er} trimestre 2016

Le Global Economic Monitor fournit un aperçu de nos prévisions s'agissant des principales économies et aborde des thèmes d'actualité ad-hoc.

Fin mars 2016

**Moniteur des branches**
1^{er} trimestre 2016

Publication trimestrielle, le Moniteur des branches décrit la situation actuelle ainsi que les perspectives conjoncturelles des principaux secteurs de l'économie helvétique.

Fin mars 2016

La prochaine édition du Retail Outlook paraîtra en janvier 2017.

Abonnez-vous à nos publications directement auprès de votre conseiller clientèle.



Nous félicitons tous les entrepreneurs suisses.

Ainsi que tous les lauréats des Prix SVC 2015.

Prix SVC Espace Mittelland: Rychiger AG

Prix SVC Nordschweiz: Medartis AG

Prix SVC Svizzera italiana: GTK Timek Group SA

En tant que banque des entrepreneurs, nous soutenons l'entrepreneuriat depuis 1856.

Nous félicitons tous les lauréats, tous les participants et tous les entrepreneurs en Suisse parce que leurs idées et leur performance créent de la valeur et du travail. Etes-vous aussi entrepreneur? Contactez-nous au numéro gratuit 0800 88 88 72.

credit-suisse.com/entrepreneur

Confédération Centre

Revitalisation

Audition par la
Commission des Finances du
Conseil municipal de la ville de Genève

Mercredi 20 avril 2016

Table des matières

- 1) Rappel historique
- 2) Les objectifs de la revitalisation
- 3) Le concept architectural
- 4) La modification des servitudes de passage
- 5) Le calcul de l'indemnisation
- 6) Les locataires actuels
- 7) Le planning des travaux

1 Rappel historique

- Septembre 2010: études et analyses préalables
- Avril 2011: démarrage du projet de revitalisation
- Juin 2011: premiers contacts avec les autorités de la ville
- Janvier-juillet 2012: concours d'architecture
- Novembre 2012: visite de Confédération Centre avec Rémy Pagani
- Janvier 2014: premiers contacts avec les autorités du canton
- Août 2014-mai 2015: expertises a) Wüest & Partner, b) Acanthe et c) DA architecture et expertises immobilières Sarà
- Octobre 2015: consensus des experts
- Novembre 2015: accord quadripartite (ville de Genève, copropriété Patac, copropriété Bémont et CSF) sur le montant de l'indemnisation
- Mai 2016: dépôt de la demande de permis de construire

1 Rappel historique

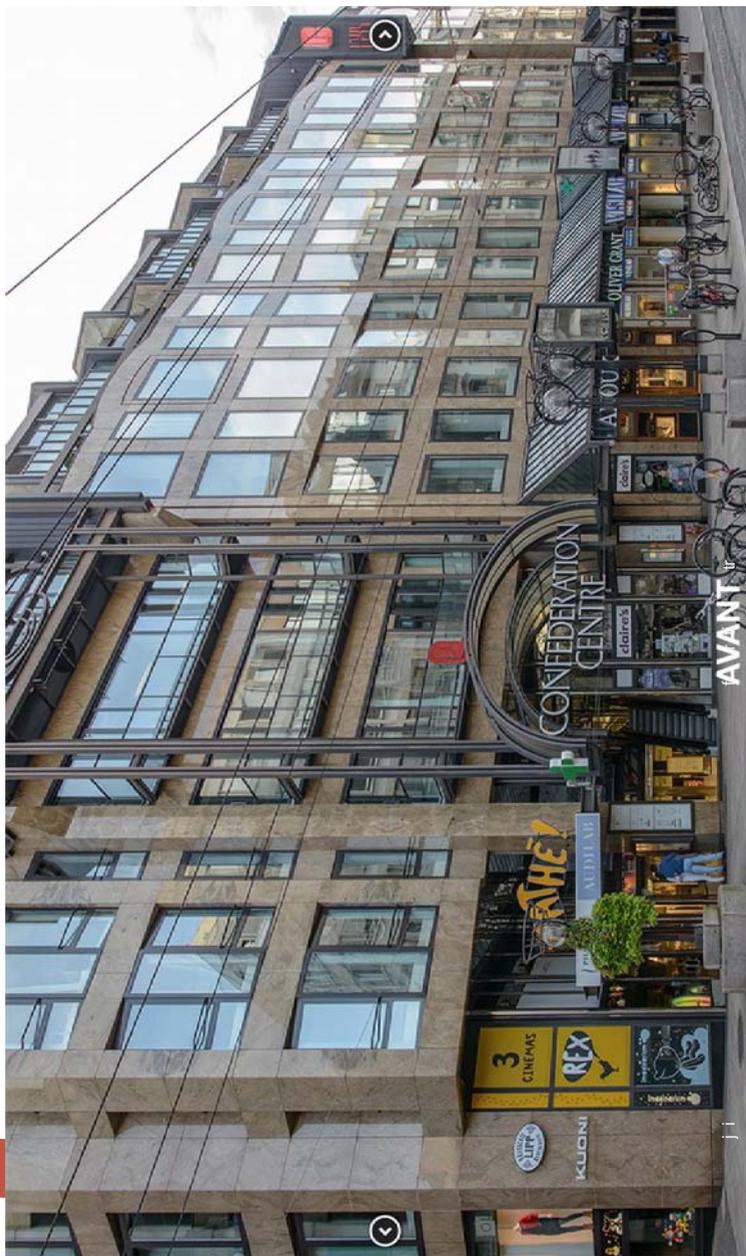
- Le principal propriétaire: Credit Suisse Fondation de placement Real Estate Switzerland (CSF RES)
- Fondation de placement: institution qui a pour vocation d'acquérir et de gérer un portefeuille immobilier
- CSF RES: 250 biens immobiliers (10 immeubles à Genève), valeur nette totale de CHF 5 milliards, 900 clients (conformément à la loi, uniquement des caisses de pension suisses œuvrant dans le 2^e ou le 3^e pilier)
- Les loyers versés par les locataires de Confédération Centre servent principalement à financer des rentes du 2^e pilier
- Article du Temps du 6 avril 2016: inexactitude corrigée sur la version online (CSF RES n'est PAS la caisse de pension des employés de Credit Suisse)

2 Revitalisation: les objectifs

- a) Moderniser une galerie commerciale parvenue au bout de son cycle de vie (30 années d'exploitation sans rénovation)
- b) Rationnaliser et diminuer la consommation énergétique en modifiant le concept thermique (fermeture de la galerie avec des portes coulissantes)
- c) Refaire de Confédération Centre un espace public agréable et sécurisé, avec à la clé le renforcement de l'animation au centre-ville
- d) Mettre à la disposition des commerçants des surfaces commerciales de qualité, propices au développement de leurs affaires à moyen et long termes

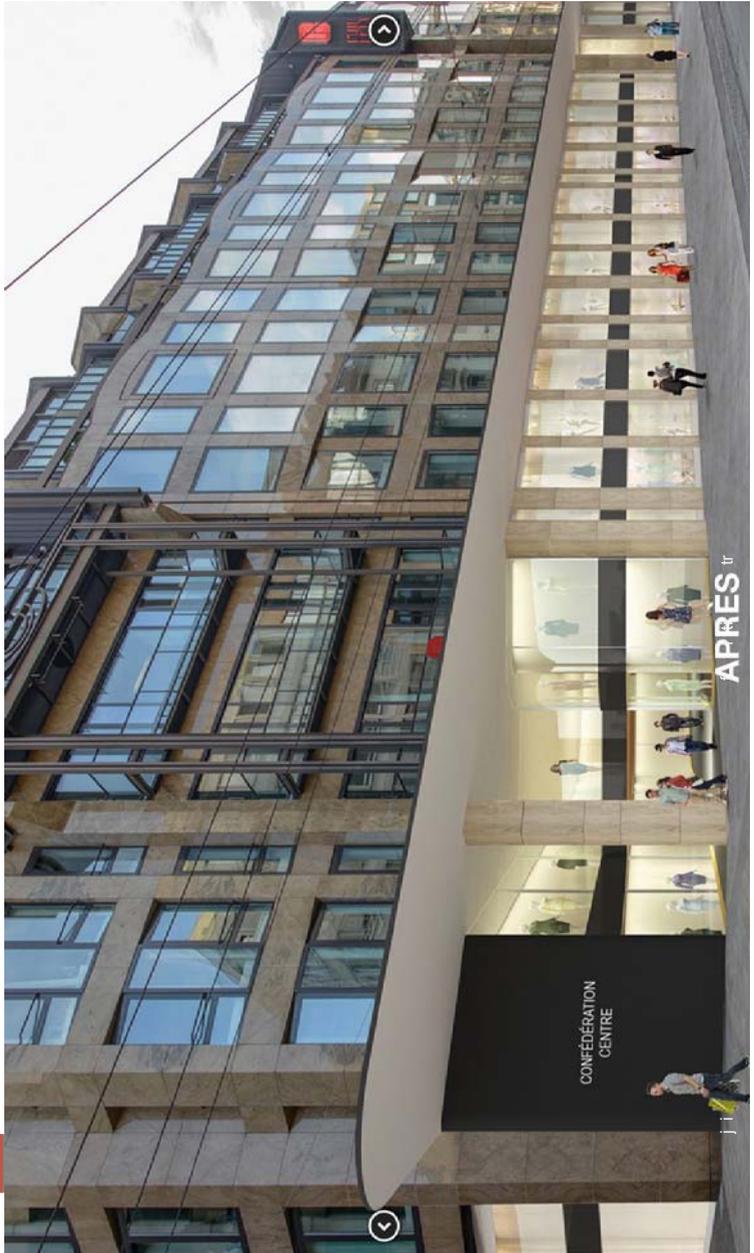
3 Concept architectural

Extérieur (avant)



3 Concept architectural

Extérieur (après)



3 Concept architectural

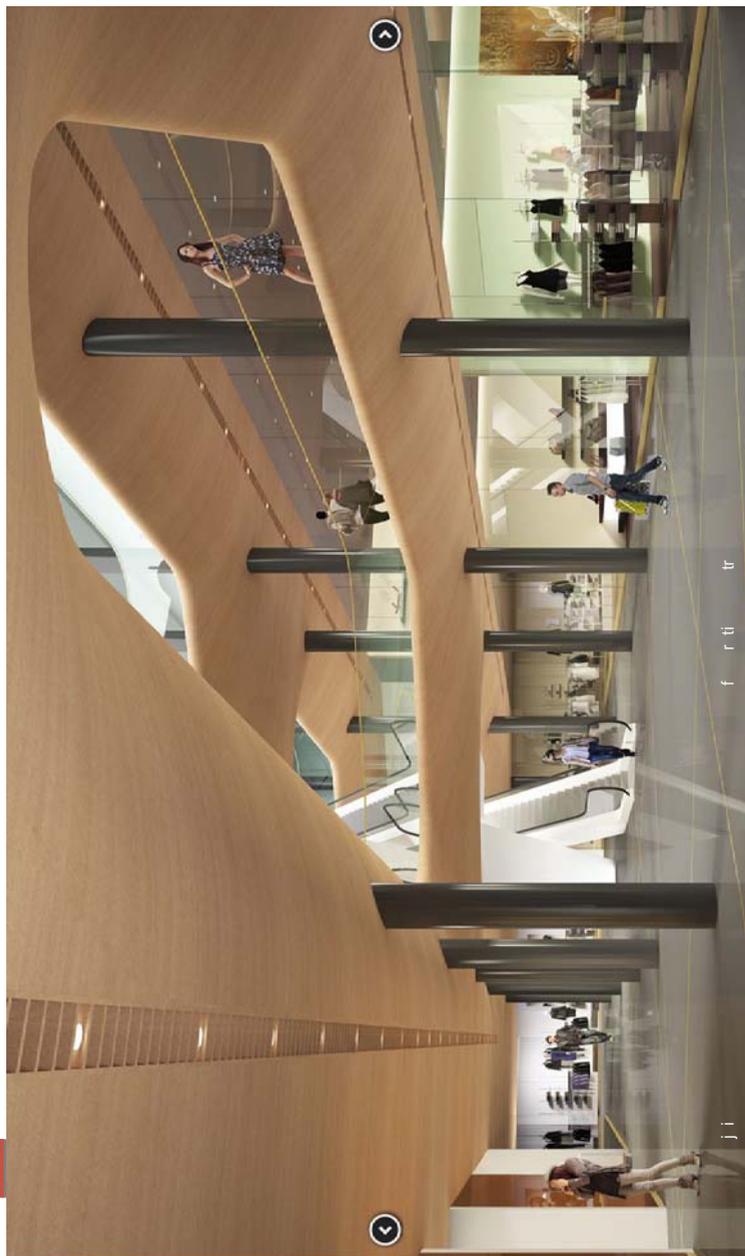
Extérieur



Concept architectural

Intérieur

3

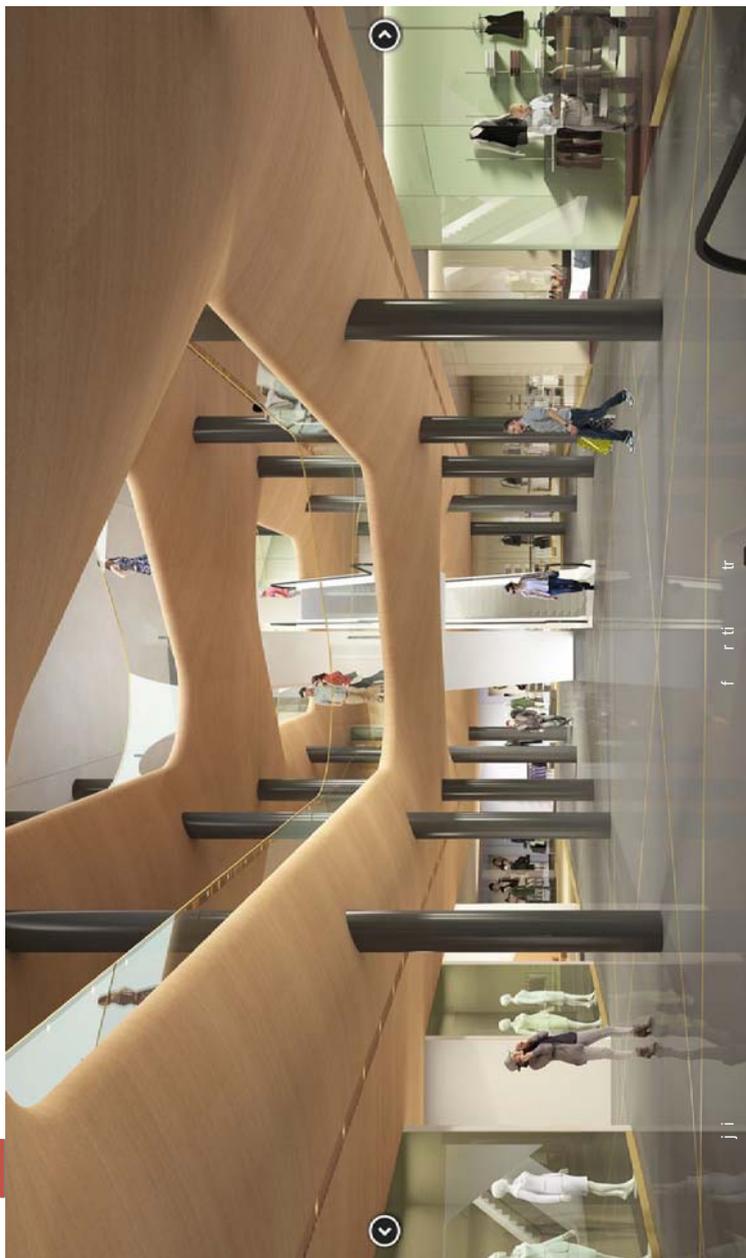


f r t r

j i

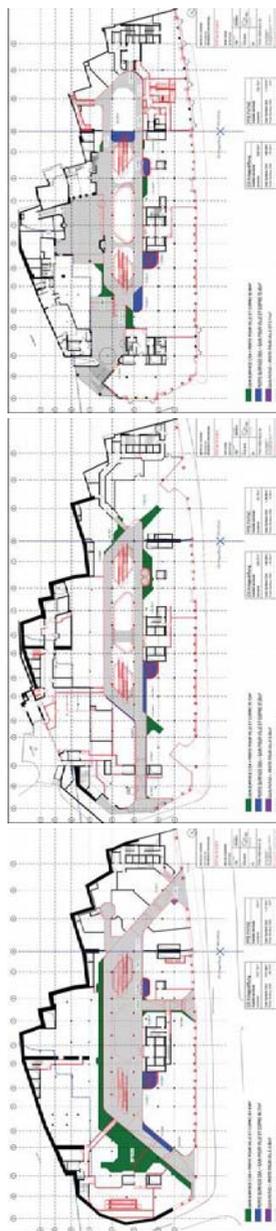
3 Concept architectural

Intérieur

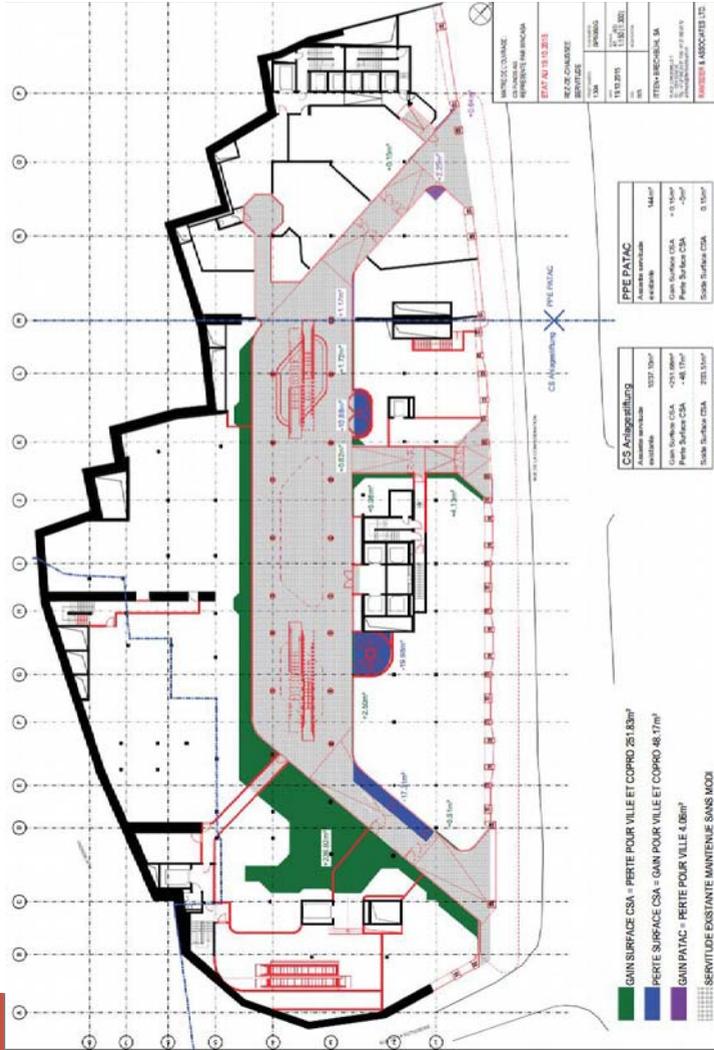


4 Modification des servitudes

- Le principe est maintenu: Confédération Centre restera un lieu de passage public
- Les légères modifications de l'assiette des servitudes de passage sont une conséquence du concept architectural



4 Modification des servitudes



5

Calcul de l'indemnisation

- Surface concernée: 225,86 m²
- Valeur du m²: CHF 23'000.-
- Décote: 40%
- Indemnisation: CHF 3'116'868 répartis entre la ville de Genève et les deux autres copropriétaires à parts égales
- Montant versé à la ville de Genève: CHF 1'038'956

PATAC		Pertes	Gains	Total
Rez		0.00	4.21	4.21
1er		0.00	28.86	28.86
2ème		0.00	4.38	4.38
		0.00	37.45	37.45
BEIMONT		Pertes	Gains	Total
Rez		0.00	0.00	0.00
1er		0.00	0.00	0.00
2ème		0.00	0.00	0.00
		0.00	0.00	0.00
CSF		Pertes	Gains	Total
Rez		48.17	251.68	203.51
1er		37.25	46.26	9.01
2ème		72.40	48.29	-24.11
		157.82	346.23	188.41
sous-total		157.82	383.68	225.86
Ville		Pertes	Gains	Total
Rez		255.89	48.17	-207.72
1er		75.12	37.25	-37.87
2ème		52.67	72.40	19.73
		383.68	157.82	-225.86

5

Calcul de l'indemnisation

- Surface concernée: 225,86 m²
- Valeur du m²: CHF 23'000.-
- Décote: 40%
- Clé de répartition: un tiers pour chacun des bénéficiaires (Patac, Bémont, Ville de Genève)
- Montant versé à la Ville de Genève: CHF 1'038'956

21 octobre 2015

Concerne: consensus d'experts sur les montants d'indemnisation pour les servitudes grevant les parcelles 6993 et 7000, Genève Cité.

Les experts immobiliers réunis le 21 octobre 2015 à Genève s'accordent, après analyse et discussion de détail, sur les éléments suivants:

- La **valeur moyenne** des surfaces concernées par les servitudes de **23'000 CHF** par mètre carré. Ce montant a été calculé sur la base d'un **taux moyen** de 1'300 CHF/m² p. a., capitalisé avec un taux de 3,6%, décomposé comme suit: taux net 4%, charges d'exploitation 1% et coûts d'investissement 0,6%.

- Les parties définiront les surfaces définitives des servitudes, qui seront multipliées par la valeur moyenne par m² ci-dessus pour obtenir la valeur totale de la part de servitude affectée.

- La valeur totale est ensuite réduite de **40%** afin d'obtenir la valeur d'indemnisation.

- La clé de répartition de cette indemnisation est **un tiers** pour chacun des bénéficiaires (Patac, Bémont, Ville de Genève).


Dentise Dupraz
Acamille SA
Alexia Bonnet
Willet & Partner SA
Hervé Frodovalux

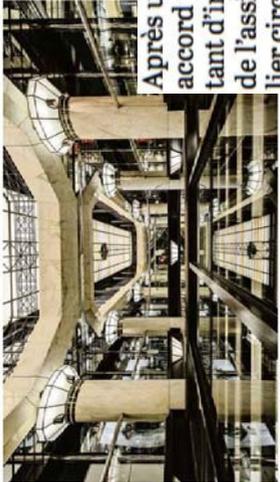
5 Le Temps du 6 avril (print)

6 Suisse

LE TEMPS 6 AVRIL 2016

Confédération Centre, une mue filandreuse

GENÈVE Le permis de construire pour la transformation du centre commercial des Rue-basses doit enfin être déposé. Un million de francs d'indemnités sera versé à chaque groupe de copropriétaires. Mais l'investisseur n'est toujours pas au bout de ses peines



CONFÉDÉRATION CENTRE

Chaque fois que les permis de construire à Genève sont en jeu, les débats sont passionnés. C'est le cas pour le projet de transformation du centre commercial des Rue-basses, situé au 14, rue de la Confédération, à Genève. Le permis de construire doit être déposé avant le 15 avril 2016. Mais l'investisseur, le groupe de copropriétaires des Rue-basses, n'est toujours pas au bout de ses peines. Les négociations avec les groupes de copropriétaires sont toujours en cours. Les indemnités de 1 million de francs par groupe de copropriétaires doivent être versés avant le dépôt du permis de construire. Les négociations sont toujours en cours. Les indemnités de 1 million de francs par groupe de copropriétaires doivent être versés avant le dépôt du permis de construire.

Le projet de loi...
Le projet de loi...
Le projet de loi...

Le projet de loi...
Le projet de loi...
Le projet de loi...

Après un an et demi de discussions, un accord principe a été trouvé sur le montant d'indemnisation lié à la modification de l'assiette (affinage des contours escalier circulaire, etc.). Ce sera 4,14 millions de francs, répartis à parts égales entre Patak, Bémont et la Ville de Genève.

Après un an et demi de discussions, un accord principe a été trouvé sur le montant d'indemnisation lié à la modification de l'assiette (affinage des contours escalier circulaire, etc.). Ce sera 4,14 millions de francs, répartis à parts égales entre Patak, Bémont et la Ville de Genève.

Le Temps du 6 avril (online)



La rue flandraise de Confédération Centre à Genève

Lancé depuis des années, le projet de transformation du centre commercial des Bouchard en centre de services et de bureaux a été officiellement lancé le 6 avril 2016. Le projet est porté par un consortium d'investisseurs privés et publics. Mais l'investisseur n'est toujours pas au bout de ses peines.

Transformer une galerie marchande à Genève en un lieu pour des bureaux et des commerces est un projet ambitieux. Le projet de transformation du centre commercial des Bouchard en centre de services et de bureaux a été officiellement lancé le 6 avril 2016. Le projet est porté par un consortium d'investisseurs privés et publics. Mais l'investisseur n'est toujours pas au bout de ses peines.

Le projet de transformation du centre commercial des Bouchard en centre de services et de bureaux a été officiellement lancé le 6 avril 2016. Le projet est porté par un consortium d'investisseurs privés et publics. Mais l'investisseur n'est toujours pas au bout de ses peines.



Le projet de transformation du centre commercial des Bouchard en centre de services et de bureaux a été officiellement lancé le 6 avril 2016. Le projet est porté par un consortium d'investisseurs privés et publics. Mais l'investisseur n'est toujours pas au bout de ses peines.

Le projet de transformation du centre commercial des Bouchard en centre de services et de bureaux a été officiellement lancé le 6 avril 2016. Le projet est porté par un consortium d'investisseurs privés et publics. Mais l'investisseur n'est toujours pas au bout de ses peines.



Le projet de transformation du centre commercial des Bouchard en centre de services et de bureaux a été officiellement lancé le 6 avril 2016. Le projet est porté par un consortium d'investisseurs privés et publics. Mais l'investisseur n'est toujours pas au bout de ses peines.



Le projet de transformation du centre commercial des Bouchard en centre de services et de bureaux a été officiellement lancé le 6 avril 2016. Le projet est porté par un consortium d'investisseurs privés et publics. Mais l'investisseur n'est toujours pas au bout de ses peines.



Le projet de transformation du centre commercial des Bouchard en centre de services et de bureaux a été officiellement lancé le 6 avril 2016. Le projet est porté par un consortium d'investisseurs privés et publics. Mais l'investisseur n'est toujours pas au bout de ses peines.

Le projet de transformation du centre commercial des Bouchard en centre de services et de bureaux a été officiellement lancé le 6 avril 2016. Le projet est porté par un consortium d'investisseurs privés et publics. Mais l'investisseur n'est toujours pas au bout de ses peines.



Le projet de transformation du centre commercial des Bouchard en centre de services et de bureaux a été officiellement lancé le 6 avril 2016. Le projet est porté par un consortium d'investisseurs privés et publics. Mais l'investisseur n'est toujours pas au bout de ses peines.



Le projet de transformation du centre commercial des Bouchard en centre de services et de bureaux a été officiellement lancé le 6 avril 2016. Le projet est porté par un consortium d'investisseurs privés et publics. Mais l'investisseur n'est toujours pas au bout de ses peines.



Le projet de transformation du centre commercial des Bouchard en centre de services et de bureaux a été officiellement lancé le 6 avril 2016. Le projet est porté par un consortium d'investisseurs privés et publics. Mais l'investisseur n'est toujours pas au bout de ses peines.

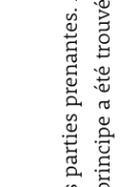
Le projet de transformation du centre commercial des Bouchard en centre de services et de bureaux a été officiellement lancé le 6 avril 2016. Le projet est porté par un consortium d'investisseurs privés et publics. Mais l'investisseur n'est toujours pas au bout de ses peines.



Le projet de transformation du centre commercial des Bouchard en centre de services et de bureaux a été officiellement lancé le 6 avril 2016. Le projet est porté par un consortium d'investisseurs privés et publics. Mais l'investisseur n'est toujours pas au bout de ses peines.



Le projet de transformation du centre commercial des Bouchard en centre de services et de bureaux a été officiellement lancé le 6 avril 2016. Le projet est porté par un consortium d'investisseurs privés et publics. Mais l'investisseur n'est toujours pas au bout de ses peines.



Le projet de transformation du centre commercial des Bouchard en centre de services et de bureaux a été officiellement lancé le 6 avril 2016. Le projet est porté par un consortium d'investisseurs privés et publics. Mais l'investisseur n'est toujours pas au bout de ses peines.

Le projet de transformation du centre commercial des Bouchard en centre de services et de bureaux a été officiellement lancé le 6 avril 2016. Le projet est porté par un consortium d'investisseurs privés et publics. Mais l'investisseur n'est toujours pas au bout de ses peines.

est qu'à son milieu, il faut l'unanimité des parties prenantes. Après un an et demi de discussions, un accord principe a été trouvé sur le montant d'indemnisation lié à la modification de l'assiette (affinage des couloirs, escalier circulaire, etc.). Ce sera un peu plus de 3,116 millions de francs, répartis à parts égales entre PATAK, Bémont et la ville de Genève.

6 Les locataires

Situation de départ (2012)

- Pour des questions de sécurité, les locaux ne peuvent pas être occupés durant les travaux lourds du chantier. En conséquence, dès 2012, des discussions sont engagées avec les 42 locataires de Confédération Centre.

Situation aujourd'hui (avril 2016)

- Des accords ont été trouvés avec 92,5% des locataires
- Des solutions seront trouvées d'ici au début des travaux avec les quelques locataires restants. C'est en bonne voie.

7 Le planning des travaux

- 22 mars 2016: AG extraordinaires PATAC et BEMONT pour voter le projet de rénovation de Confédération Centre
- Mai 2016: dépôt de la demande du permis de construire
- Automne 2016: décision du Conseil municipal
- Courant 2017: modification des servitudes au RF
- Courant 2017: entrée en force du permis de construire
- Janvier 2018: début des travaux
- Décembre 2019: inauguration de Confédération Centre revitalisé

8 Questions

Vos interlocuteurs:

- Marc Comina, mandataire de Credit Suisse Fondation de placement, porte-parole du projet
- Peter Cloet, Wincasa, responsable Confédération Centre
- Olivier Pittet, Wincasa, chef de projet revitalisation Confédération Centre
- M^e Christian Tamisier, avocat

3250

SÉANCE DU 23 NOVEMBRE 2016 (après-midi)

Proposition: servitude de passage public à pied à la rue de la Confédération

De : Pierre.Bosson@ville-ge.ch
A : jacques.pagan@vtxnet.ch, francois.mireval@cm.ville-ge.ch
Cc : Marie.Fauconnet-Falotti@ville-ge.ch

Date : Mercredi 16 Mars 2016 17:05
Objet : commission des finances, mardi 15/03/2016, Confédération Centre

Messieurs,

Veillez trouver ci-après les documents demandés lors de la commission des finances de ce mardi 15 mars, concernant la PR-1168 "modification d'une servitude de passage public à Confédération Centre":

Voici les propriétaires des PPE concernées :

- **parcelle 6971** de Genève-Cité "PATAc" :
CREDIT SUISSE ANLAGESTIFTUNG
MIKALYS SA
PHYGESTIM SA
REALISATIONS IMMOBILIERES ET FINANCIERES A. FANNI ET CIE
SI RUE DE LA CONFEDERATION 6 SA
SOCIETE PRIVEE DE GERANCE SA
BOUVARD Alain Edmond
CHATELAIN Jean-Philippe
LACHENAL Bernard Jacques
LACHENAL Mercedes
LAWI Jouri Saül
LEMBO Antonio
LEMBO Vittorio
LEUBA Fabrice Marc
LEUBA Florence Catherine
MANDEL Anne Michèle
MOREAU Hervé Stéphane Charles Marie
PAHUD Mercédès Catherine Dominique
PATWARY Anthony Mohan
RUIZ Jorge
SULLO Marcello
UNG Huor
VORMUS Jacques Henri

- **parcelle 6993** de Genève-Cité :
CREDIT SUISSE ANLAGESTIFTUNG

- **parcelle 7000** de Genève-Cité "BEMONT" :
AXS IMMOBILIEN AG (AXS REAL ESTATE LTD.) (AXS IMMOBILIER SA)
BRASSERIE LIPP SA
CREDIT SUISSE ANLAGESTIFTUNG
LES ECREOUS SARL
ALVES PEREIRA MARINHO Berta Maria
BAILLY Xavier
BARRETO RAMALHO ROSA Augusto Manuel
BENOIT Gaston Edouard Jacques
BHATTESSA Neal
CARATSCH Annetta Margarita

Proposition: servitude de passage public à pied à la rue de la Confédération

COIMBRA Rima
DUFAYRE Bernard Henri
EL SOLH Majid
LACHENAL Bernard Jacques
MARTEL Frédéric Michel Guy
MURAT Francis Alain Barthélémy
POROLI INSELMO Paola
ROCHE Marie-Claude Edmée Marthe
SERIES Gérard Louis Marius
SERIES Jean-Noël
TASSY Anne-Marie Caroline
VOLKOV Vasilij
ZALCMAN Michelle Claire

Je reste à disposition pour tout complément et vous prie de croire à l'assurance de ma considération distinguée.

Pierre Bosson
Gérant d'opérations foncières
022 418 20 37

Pièces jointes :

Annexe
1_consensus_experts_2
0151021.pdf

Annexe 3_situation
1_2500.pdf

Annexe 3_situation
1_500.pdf

Annexe 2_Servitude
plans
surfaces_151019.pdf

16_03_15_Confédération
n Centre.pdf

Proposition: servitude de passage public à pied à la rue de la Confédération

Le président. Je donne la parole au président de la commission des finances. Vous avez appuyé sur le bouton, Monsieur Pagan? Je sais que vous êtes capable de parler très fort, mais essayez d'appuyer sur la place voisine. Ah, voilà! On vous écoute.

M. Jacques Pagan, président de la commission des finances. C'est rouge, maintenant! Parfait. Merci, Monsieur le président. Je n'avais pas demandé la parole, mais puisque vous me la donnez si généreusement – après quelques incidents techniques... – je voudrais simplement vous dire que l'Union démocratique du centre soutenait bien entendu ce projet et, surtout, je tiens à remercier et à féliciter M. François Mireval, auteur d'un excellent rapport de 112 pages. Je pense que chacun d'entre nous en a pris attentivement connaissance. En réalité, le rapport rédigé par M. Mireval est beaucoup plus réduit; ce qui est tout à fait remarquable, c'est le résumé synthétique mais précis qu'il a fait de la situation et de la position de la commission avant les délibérations concernant cet objet. Alors je ne veux pas m'arroger un droit d'auteur qui n'est pas le mien, raison pour laquelle je céderai volontiers la parole à M. François Mireval, que j'écouterai avec la plus grande des attentions, et vous aussi, je l'espère. Merci, Monsieur le président.

Le président. Merci, Monsieur Pagan. Je donne la parole au rapporteur, M. François Mireval.

M. François Mireval, rapporteur (S). Merci, Monsieur le président. La commission des finances a étudié la proposition PR-1168 les 15 et 16 mars ainsi que le 20 avril 2016. Il s'agit d'une modification des servitudes de passage public à pied dans Confédération Centre, en échange d'une indemnité de 1 038 956 francs. Le 15 mars, la commission a reçu en audition M. Pagan, ses collaboratrices, M^{mes} Charollais et Fauconnet Falotti, et son collaborateur, M. Bosson. Un petit historique avait été présenté à cette occasion. C'est en 1987 qu'a été constituée la servitude de passage public à l'intérieur de Confédération Centre, qui concernait au total 2835 m² à l'intérieur du centre commercial. Le projet modifie quelque peu cette étendue et prévoit de la diminuer de 208 m² au niveau du rez-de-chaussée – il en resterait tout de même 974 m² – et de 38 petits mètres carrés au premier étage, pour arriver à un total de 605 m², et 20 m² gagnés par la Ville au deuxième étage, pour un total de 1030 m² à cet étage, soit donc 226 m² de servitude en moins, soit environ 8% du total. Voilà pour quelques chiffres bruts.

L'auteur du projet est le Crédit Suisse Fondation de placement (CSF), qui est l'un des trois copropriétaires du centre. Un avis d'expert mandaté par les

Proposition: servitude de passage public à pied à la rue de la Confédération

trois copropriétaires et la Ville de Genève a abouti à une indemnité de trois fois 1 038 956 francs, à valoir pour chacun des deux autres copropriétaires et pour la Ville. Sur une base – c’est un peu technique... – d’un loyer brut moyen capitalisé de 23 000 francs par mètre carré, avec une décote de 40%, usuelle en pareil cas. Le Conseil administratif, en la personne en particulier de M. Pagani, a exigé, et d’ailleurs obtenu, le maintien de la brasserie Lipp et des cinémas Pathé, grâce notamment aux plans d’utilisation du sol (PUS), mais il a été impossible d’obtenir la certitude du retour pour les autres commerçants après travaux, la loi ne permettant pas ce genre de possibilités.

En date du 16 mars, la commission a auditionné M. de Toledo, président du conseil d’administration de la Pharmacie Principale, auteur d’une pétition cosignée par 70 commerçants, d’abord adressée au Grand Conseil, ce qui constituait une erreur de destination; le Grand Conseil l’a redirigée vers le Conseil municipal. Les commerçants s’opposaient au projet de rénovation des travaux, puisque ces travaux les auraient chassés de Confédération Centre, et cette crainte s’assortissait d’une crainte d’une future hausse des loyers. M. de Toledo lui-même a pu déplacer un certain nombre de ses collaborateurs dans quelques-unes de ses succursales, mais il craignait de devoir en licencier d’autres, sans possibilité de les mettre au chômage technique. Il a signalé par ailleurs souffrir d’une baisse de son chiffre d’affaires, également due à différents articles parus dans la presse de manière un peu anticipée quant aux travaux se déroulant à Confédération Centre. Il souhaitait que le Conseil municipal refuse cette proposition, en estimant qu’ainsi le propriétaire mandataire renoncerait à son projet. A ce stade, certains commissaires ont jugé problématique que la Ville intervienne dans une transaction entre des privés. D’autres commissaires estimaient au contraire qu’il s’agissait d’un embellissement projeté et non d’une rénovation, que par voie de conséquence le prix proposé par les experts était trop bas.

Le 20 avril, la commission a auditionné M. Marc Comina, mandataire de CSF, ainsi que le responsable du projet à Wincasa, M. Peter Cloet, et M^e Christian Tamisier, l’avocat du projet. Première précision importante apportée à cette occasion: CSF n’est pas la caisse de pension du Crédit Suisse, mais une fondation qui regroupe 900 caisses de pension relevant des deuxième et troisième piliers, même si, bien sûr, les employés du Crédit Suisse en font partie. Objectif de ces travaux: d’une part, moderniser les installations techniques, eau, ventilation, chauffage, mise aux normes exigée très fermement par l’Office cantonal de l’énergie (OCEN) depuis plusieurs années; ça recouvre environ un tiers des travaux. D’autre part, il s’agit de sécuriser l’espace disponible, de maintenir des commerces dans le centre et de contribuer également à son animation, pour un montant total de 60 millions, prix des travaux, dont 20 millions concernent uniquement les niveaux techniques; il y a cinq niveaux techniques dans le sous-sol, nous l’avons appris avec une certaine surprise à la commission des finances.

Proposition: servitude de passage public à pied à la rue de la Confédération

Il s'agit de refaire également les galeries commerciales et d'ajouter des portes coulissantes, péché originel de la conception de Confédération Centre, qui permettront d'une part de couper les courants d'air, qui sont comme vous le savez un des fléaux de cet endroit, et de le fermer de 1 h à 6 h. Il s'agit aussi de modifier les servitudes pour fluidifier les lignes; c'est le projet architectural qui entraîne cette modification des servitudes. Les travaux, nous a-t-on dit, exigent, c'est assez compréhensible, des galeries non occupées pendant ce temps. C'est pour cette raison que les 42 locataires commerçants ont vu leurs baux non renouvelés. A l'époque où la commission a auditionné ces responsables des travaux, 38 accords avaient déjà été trouvés, deux étaient en cours, et il restait deux autres locataires avec encore un conflit.

Pendant ce temps, les autres copropriétaires ont accepté les travaux qui devraient, selon le calendrier, se dérouler en 2018 et 2019. CSF préserve les cinémas et augmente même leur nombre. On passera de trois à cinq salles de cinéma selon ce projet, et cette augmentation du nombre de salles est prévue dans le financement de CSF. La brasserie Lipp reste, bien sûr, et le niveau où elle se trouve pourrait même voir d'autres lieux de restauration. En outre elle pourrait rester ouverte pendant une partie des travaux; c'est quelque chose qui était en discussion à l'époque, suivant les possibilités du chantier. Un point à relever, c'est que les cinémas et Lipp resteront au loyer actuel; c'est quelque chose qui est négocié avec CSF.

Je vais encore essayer de résumer les nombreuses questions et réponses des commissaires... Les cas sont traités individuellement avec chacun des commerçants, car il n'y a pas d'association des commerçants locataires de Confédération Centre. Pour des raisons assez compréhensibles, il n'est pas possible de laisser un secteur du centre ouvert pendant les travaux. CSF nous assure qu'il ne s'agira pas d'un temple du luxe. Comme je l'ai dit tout à l'heure, c'est une fondation qui travaille sur les deuxième et troisième piliers. Leur intérêt est le long terme et ils n'envisagent pas, nous ont-ils dit, de vendre ce complexe; il s'agit de le gérer. Différents chiffres ont été évoqués concernant les loyers des emplacements divers et variés, d'après CSF. Selon l'emplacement, ces loyers vont de 300 à 1200 francs le mètre carré. Il y a quelques espaces donnant sur la rue de la Confédération qui appartiennent à l'un des autres copropriétaires, et il est possible que, pour ces espaces particuliers là, le loyer soit plus élevé. Le relogement éventuel de certains des commerçants locataires dans des containers sur un espace à trouver quelque part au centre-ville n'a en fait été demandé par aucun des commerçants locataires. Enfin, à une question sur le refus éventuel du Conseil municipal...

Le président. Il faudrait conclure, Monsieur le rapporteur.

Proposition: servitude de passage public à pied à la rue de la Confédération

M. François Mireval. Oui, j'y arrive. En cas de refus du Conseil municipal, CSF referait des plans sans modification des servitudes, sans possibilité pour le municipal d'en discuter et sans possibilité pour les commissions d'étudier cela. Donc, après différentes demandes sur lesquelles je passe, le report du vote et l'audition d'experts en complément ont été refusés par la commission, qui vous recommande donc au final d'accepter ce projet. Je vous remercie.

Le président. Merci, Monsieur Mireval. La parole est à M. Pagani.

M. Rémy Pagani, conseiller administratif. Quelques mots à rajouter à l'excellent rapport oral et écrit que vous avez fait, Monsieur le conseiller municipal, pour dire que nous partions de très loin, puisqu'en fait il était question de supprimer les cinémas, non seulement ça, mais aussi de supprimer le petit escalator qui va des Rues-Basses, juste à côté de l'arrêt du tram, et qui monte à la brasserie Lipp, en traversant l'enceinte du bâtiment – par exemple.

Nous revenons donc de loin, puisqu'un grand nombre de mètres carrés ont été réduits et nous avons 226 m² à céder, si j'ose dire. C'est extrêmement peu par rapport à ce qui était demandé au départ dans ce centre commercial. Vous l'avez dit, il ne s'agit pas de revendre, en tout cas en l'état de nos connaissances, de faire une opération spéculative comme cela a été fait en face avec la vente à 560 millions de l'immeuble ex-UBS, mais de rénover les cinq étages que constitue le bas de cet immeuble de Confédération Centre. Puisqu'on m'a demandé d'agir comme un épicier, Monsieur Genecand, j'en profite juste pour vous dire que j'ai fait gagner 1,038 million à la municipalité avec ce petit bout de 226 m² que j'ai cédé. J'espère que vous mettrez ça sur mon ardoise, Monsieur Genecand.

Premier débat

M^{me} Maria Pérez (EàG). Autour de cette belle unanimité, il y a quand même une voix un peu dissonante; c'est celle d'Ensemble à gauche, qui s'est opposé au projet qui a été soumis. Voici pourquoi: il y a deux questions, auxquelles il faut répondre, dans ce dossier. Il y a d'abord une question, disons, philosophique: faut-il cautionner la revalorisation économique de ce bâtiment, qui obligera les personnes qui voudront aller du rez-de-chaussée et se rendre en Vieille-Ville, donc jusqu'au troisième, à passer dans un tunnel de magasins, pour les inciter à acheter, ou pas? Faut-il se prêter à ce jeu?

Ce qu'il faut savoir, et c'est là que je mets un bémol au rapport de M. Mireval, c'est qu'il n'y a pas eu de demande de travaux énergétiques, pour améliorer l'enve-

Proposition: servitude de passage public à pied à la rue de la Confédération

loppe énergétique, de la part de l'Etat. En fait, ces travaux interviennent à partir du moment où le propriétaire, donc CSF, veut faire un travail de revalorisation économique, entendez par là une opération qui verrait augmenter les loyers pour le rez-de-chaussée de 108% et, pour les étages supérieurs, de 50 à 60%. Les chiffres que je vous livre ne sont pas dans le rapport parce que nous n'avons pas su poser toutes les questions en commission des finances. Ces chiffres existent dans la plaquette de présentation de ce dossier faite par Wincasa. C'est pour cela que CSF a résilié tous les baux des locataires qui travaillaient dans cet édifice et, effectivement, les gens ont fait recours.

Ce n'est pas Ensemble à gauche qui va défendre certains clients, certains locataires de ce bâtiment. Ce n'est pas à nous de le faire. Là où nous devons intervenir, c'est lorsque M. Pagani nous dit en commission des finances que les PUS prévoient des loyers de 350 francs le mètre carré. Or dans la plaquette qui a été présentée même au tribunal lors de procédures d'opposition de locataires aux résiliations de baux, le loyer cible après travaux prévu et attendu par CSF est quand même de 2500 francs le mètre carré. Alors, bien sûr, on pourra se dire que c'est une bataille perdue il y a trente ans, qu'on est devant le fait accompli, mais que, quand même, la Ville peut prendre au passage un peu plus de 1 million, c'est toujours ça qui rentre dans les caisses, et effectivement M. Pagani a négocié dans ce sens.

Après, ce qu'on peut examiner dans la salle, c'est qu'il y a quand même un consensus pour vendre, enfin, octroyer ces 226 m² de servitudes, qui ont été généreusement négociées il y a trente ans. Si la Ville veut réduire la taille de ces servitudes, OK, mais est-ce que, d'un point de vue économique, ce 1,038 million respecte les intérêts de la Ville? Là, je regarde M. Genecand qui, hier, semblait dire qu'un million est un million... C'est là le problème que j'ai dans ce dossier; c'est le mode de calcul des experts. Pour rappel, la Ville prend un expert, CSF prend un expert et le troisième propriétaire prend un expert. Normalement, on pourrait s'attendre à trois avis et ce Conseil municipal ferait ce pour quoi il a été élu: il examinerait quelle est la proposition la plus intéressante pour la Ville, et nous on ferait notre travail. Non! Au lieu de ça, les trois experts se sont mis ensemble d'emblée pour convenir d'une méthode de calcul, ils ont abouti à un chiffre et on vient nous voir en commission des finances et on nous dit «c'est ça ou rien». Moi, je suis un petit peu étonnée... Que représente ce 1,038 million? En fin de compte, si vous multipliez la taille de la servitude, donc 226 par 2500 francs le mètre carré qui est le loyer cible attendu pour cette surface commerciale, on aboutit à un cadeau. Alors il faut le savoir. Est-ce que nous estimons que la Ville peut traiter avec le Crédit Suisse...

Le président. Il faut conclure, Madame Pérez.

Proposition: servitude de passage public à pied à la rue de la Confédération

M^{me} Maria Pérez. Oui, j'y arrive, et je reprendrai certainement la parole. Est-ce qu'on peut considérer que Crédit Suisse est simplement une association sportive, comme une association de pétanque, et qu'on peut leur faire un cadeau, ou est-ce qu'il faut examiner simplement le chiffre qui nous est soumis et nous rendre compte que la Ville aurait pu au moins obtenir le double? Il ne s'agit pas d'une somme confiscatoire, nous ne sommes pas en train de parler de 10 millions, mais au moins du double de la somme obtenue, ce qui équivaldrait à quatre ans de loyer. Voilà. Ce qu'il faut savoir, c'est que le Crédit Suisse, sur cette surface, vise un loyer de 515 000 francs par année, et je pense...

Le président. Sept minutes, Madame Pérez...

M^{me} Maria Pérez. ... qu'il n'est pas dans l'intérêt de la Ville de juste brader l'espace public sans examiner ce dossier avec un peu plus d'attention. J'arrive au bout de mon intervention... Au vu des nouveaux éléments que l'on a, soit qu'il y a des recours sur l'autorisation de construire, que l'un des partenaires de cette opération – j'arrive au bout, Monsieur le président...

Le président. Vous dépassez votre temps quand même!

M^{me} Maria Pérez. ... l'un des partenaires de cette opération fait aussi recours parce qu'il essaie d'obtenir plus, à juste titre, le plus sage c'est de renvoyer cette proposition en commission et que nous l'étudiions de nouveau, à l'aune de ces nouveaux éléments. Merci.

Le président. Merci. La parole est à M. Genecand.

M. Adrien Genecand (LR). Merci, Monsieur le président. En préambule, le groupe libéral-radical est tout à fait satisfait de cette proposition et il n'y voit aucune objection. On est quand même là dans le fabuleux! Après M. Pagani hier soir qui a démontré qu'il était le seul homme de cette ville capable de perdre de l'argent sur l'achat et la revente d'un immeuble en trois ans dans une période de taux d'intérêt négatif, on est là en présence de M^{me} Pérez qui représente l'extrême gauche et qui, en gros, négocie la marche de l'escalator pour aller manger des hûîtres chez Lipp en venant de la ville. (*Rires.*) Alors, bon, moi je veux bien qu'on discute, mais, Madame Pérez, on est là en train de négocier le prix de l'escalator

Proposition: servitude de passage public à pied à la rue de la Confédération

pour aller manger des huîtres chez Lipp ou alors un panini à la Capocaccia... Je ne suis pas certain que ce soit l'intérêt de vos électeurs.

On peut en discuter longuement, mais je crois que s'il y a bien une chose qui est certaine c'est qu'il y a des experts qui se sont prononcés sur un prix; il convient à la Ville, nous il nous convient parfaitement, et le reste, franchement, si ça vous pose problème de savoir comment on revalorise une servitude ou pas... Pour les huîtres vous pouvez y aller à pied, il y a une petite marche à côté qui vous permet de monter à pied chez Lipp, vous pouvez descendre par la Vieille-Ville pour aller à la Capocaccia, et le reste c'est de la revalorisation du patrimoine en pleine ville. C'est l'enjeu de Genève de revaloriser le commerce au centre de cette ville; je crois que là-dessus on est tous d'accord.

Je terminerai juste en vous disant, Monsieur Pagani, que si vraiment vous avez un intérêt et que vous voulez qu'on joue à qui a fait gagner de l'argent à cette ville, vous commencez par me faire la liste de tout ce que vous avez fait comme oppositions; on va compter tous les habitants potentiels qui auraient pu venir, tout ce qu'ils paient, parce que ça aurait pu être des gens qui font généralement partie des 5% qui paient 80% de l'impôt, et puis là on commencera à discuter sérieusement, parce que pour le reste vous avez surtout détruit beaucoup de valeur dans cette ville. Merci.

Le président. Merci. Si on pouvait rester mieux ciblé sur le sujet, j'en serais ravi. Monsieur Mireval, vous avez la parole.

M. François Mireval, rapporteur (S). Merci, Monsieur le président. Je reprends juste la parole quelques secondes en tant que rapporteur, pour préciser à Ensemble à gauche que le cas dont a parlé M^{me} Pérez est bien sûr mentionné dans le rapport, mais le représentant de CSF a bien expliqué que d'après les experts dont le nom est cité – enfin, l'entreprise est citée dans le rapport –, la valeur varie entre 800 et 1200 francs le mètre carré au rez-de-chaussée et entre 300 et 600 francs aux étages, sauf pour les quelques boutiques dont j'ai parlé tout à l'heure, qui donnent sur la rue de la Confédération et qui n'appartiennent pas à CSF mais à Patac. Il s'agit juste de remettre les choses en place. Peut-être que pour ces quelques boutiques il y a quelque chose qui se passe, mais en tout cas pour ce qui concerne CSF tout semble en règle d'après ceux que nous avons auditionnés. Merci.

Le président. Merci, Monsieur le rapporteur, pour ces précisions. Monsieur Wasmer, vous avez la parole.

Proposition: servitude de passage public à pied à la rue de la Confédération

M. Olivier Wasmer (LR). Merci, Monsieur le président. Mesdames et Messieurs, chers collègues, quand j'entends M^{me}... – j'ai un blanc! – M^{me} Pérez, j'aurais envie d'éclater de rire. Ses considérations sont totalement à côté de la question. Aujourd'hui, on fait cadeau à la Ville d'un million pour une servitude. Moi-même, j'ai la chance d'être dans le milieu immobilier et d'avoir défendu des copropriétaires au sein de Confédération Centre; je connais le coût du mètre carré, je connais la dimension des servitudes de passage, j'y passe d'ailleurs dix fois par jour, comme sur les ponts Charles-Galland, comme partout, et aujourd'hui, rendons à César ce qui appartient à César, M. Pagani a très bien négocié.

En effet, cette servitude réduira juste un peu le passage au sein de Confédération Centre; ça ne changera strictement rien pour vous, rien pour moi, rien pour personne, comme le disait M. Genecand tout à l'heure, pour aller manger des huîtres chez Lipp ça ne changera strictement rien pour personne. C'est un million qui tombe gratuitement dans la caisse de la Ville de Genève. Voilà ce que je voulais dire. Je vous remercie.

M^{me} Natacha Buffet-Desfayes (LR). Bravo!

Le président. Merci. La parole est à M^{me} Theubet. (*M^{me} Theubet discute.*) Bonsoir... (*Rires.*) Vous renoncez, Madame Theubet?

M^{me} Marie-Pierre Theubet (Ve). Excusez-moi, nous étions en grande conversation avec la magistrate... (*Rires.*) Désolée! Merci, Monsieur le président. Les Verts accepteront cette proposition. Nous avons bien entendu en commission toute la bataille qu'a menée Ensemble à gauche. Les personnes de CSF nous ont dit que les baux n'ont pas été résiliés, ils n'ont pas été renouvelés, précisons quand même ça, chère collègue, Maria – vous lui transmettez, Monsieur le président. Nous, nous sommes assez contents que le cinéma comporte cinq salles et puis, la bagarre pour cette servitude, la bagarre d'experts... nous ne sommes pas des experts! Si on met tout en cause, alors faisons tous des études pour devenir experts, puis décidons une fois de plus que ces experts se trompent et que ce n'est pas 1300 francs le mètre carré, mais 2000 francs... Je pense que c'est une bagarre pas forcément utile pour ce centre commercial qu'est Confédération Centre, qui va être vidé entièrement, repensé, refait. De plus, tous les travaux imposés par l'OCEN seront menés pour répondre aux normes. Nous accepterons cette proposition, en ce qui concerne les Verts, en tout cas.

Proposition: servitude de passage public à pied à la rue de la Confédération

M^{me} Anne Carron (DC). Suite à l'exposé fouillé de M^{me} Pérez, je me contenterai d'exprimer la position du Parti démocrate-chrétien. Nous pensons qu'un tel projet de rénovation doit pouvoir aller de l'avant dans les meilleurs délais et notre souci principal est bien sûr de maintenir du commerce de proximité et de l'animation au centre-ville. Le PUS nous le garantit en partie, cela a été dit, et quand bien même nous n'avons pas d'autre levier nous serons attentifs à ce que Confédération Centre participe toujours, à l'avenir, à l'animation dans les Rues-Basses. Il nous tient ainsi à cœur que des solutions qui ne préteritent pas l'activité des commerçants existants soient trouvées avec le propriétaire.

Concernant la compensation financière, qui est en fait l'objet de cette proposition, compensation proposée à la Ville dans le cadre de la modification de la servitude de passage, le Parti démocrate-chrétien, tout comme les Verts et d'autres qui se sont exprimés avant moi, ne souhaite pas devenir calife à la place du calife et fait entièrement confiance aux experts qui ont été mandatés. Cette compensation nous paraît tout à fait acceptable et, à l'approche de la Saint-Nicolas, nous considérons ce million comme une éternne bienvenue. Je vous remercie.

Le président. Merci. La parole est à M^{me} Maria Pérez, pour la deuxième fois.

M^{me} Maria Pérez (EàG). Merci, Monsieur le président. Sur ce dossier, quand CSF entreprend de faire un travail de revalorisation économique, parce que c'est de cela qu'il s'agit, ça n'est pas l'Etat qui contraint le Crédit Suisse à faire ces travaux; c'est le Crédit Suisse qui a voulu revaloriser ce bâtiment. Quand je redis revaloriser, c'est simplement qu'en fait ils espèrent en obtenir des revenus de loyers majorés par rapport aux loyers pratiqués aujourd'hui. Il existe une plaquette, que nous n'avons pas obtenue – que nous n'avons pas demandée –, il y a des états locatifs que nous n'avons pas demandés sur les loyers actuels et il y a aussi des documents qui attestent du loyer qui est visé. Dites-moi pourquoi n'importe quel entrepreneur sensé ferait des travaux à hauteur de 60 millions s'il n'entend pas avoir un retour sur investissement à un moment donné.

Pour nous, à Ensemble à gauche, c'est clair: nous ne participerons pas à cette opération spéculative – car c'en est une. En effet, qui va pouvoir payer, Mesdames et Messieurs, des loyers à 2500 francs le mètre carré? (*Remarques.*) Nous passons notre temps à lutter pour que le centre-ville soit accessible à tout un chacun. Il y a trente ans, ce bâtiment a été construit parce qu'on voulait en faire un temple du luxe; cela a été un échec, et aujourd'hui on veut faire une opération foncière pour attirer des gens qui peuvent payer ces loyers-là. Qui peut les payer, Mesdames et Messieurs? Ne vous fourvoyez pas, nous allons parti-

Proposition: servitude de passage public à pied à la rue de la Confédération

ciper à ça! Il y a trois recours contre l'autorisation de construire qui viennent d'être déposés – c'est ce que M. Mireval n'a pas compris; vous lui transmettez. Nous avons une responsabilité politique d'examiner pourquoi ces recours ont été déposés, pourquoi ils ont été formulés. Cette espèce d'immense navire prend une énorme place dans le centre-ville et nous avons une responsabilité vis-à-vis de tous nos habitants, qui vont y passer, qui n'y auront peut-être pas accès, parce qu'ils n'auront pas les moyens financiers de se rendre dans ces enseignes. Nous avons des responsabilités vis-à-vis de nos commerçants. Je vous rappelle que des emplois ont été perdus. Je vous rappelle que des emplois sont encore menacés, parce qu'il y a encore des procédures pendantes. Nous avons une responsabilité.

Ce n'est pas qu'une servitude – vous transmettez à mon préopinant de droite. On a évalué le prix; ce million est évalué comme si ce n'était qu'une servitude, un lieu de passage, alors que ça va être une surface commerciale, une surface de rendement. Prenons nos responsabilités, renvoyons ça en commission des finances, demandons à M. Pagani d'investiguer, de comprendre pourquoi des gens ont fait recours contre cette autorisation de rénovation, et refaisons le travail, essayons de comprendre pourquoi les experts se sont mis d'accord. Hier la droite disait que les experts qui avaient évalué le prix de l'immeuble de la rue des Alpes s'étaient plantés. Eh bien peut-être que là, en fin de compte, il y a aussi des experts qui n'ont pas examiné les choses comme il faudrait. (*Remarques.*)

Le président. S'il vous plaît, Monsieur Ivanov...

M^{me} Maria Pérez. Je suis très étonnée, je suis désolée. Quand on nomme un expert, c'est aussi pour sauvegarder ses intérêts propres. Là on a trois experts qui d'emblée se mettent ensemble et évaluent les prix en se tapant sur l'épaule.

Le président. Il vous faut conclure; vous avez déjà abusé lors de votre première intervention, donc s'il vous plaît...

M^{me} Maria Pérez. Je vous demande simplement de renvoyer cela en commission des finances, ça ne renvoie pas le projet aux calendes grecques. De toute façon, tant que l'un des copropriétaires n'est pas d'accord, le projet ne peut pas se faire. Renvoyons donc cette proposition en commission, examinons-la, prenons le temps, car, ce temps, nous ne l'avons pas pris. Il faut demander les états locatifs et savoir ce qu'on veut faire de ce lieu.

Proposition: servitude de passage public à pied à la rue de la Confédération

Le président. Merci. La parole est à M. François Mireval.

M. François Mireval (S). Merci, Monsieur le président. Cette fois, c'est pour donner la position du Parti socialiste que je prends la parole. Les membres du Parti socialiste sont convaincus tout d'abord de la nécessité des travaux, c'est absolument évident pour la partie technique. Par ailleurs, nous apprécions la préservation et l'extension des salles de cinéma, qui permettra à toute une partie de la population de fréquenter ce centre, ainsi que le développement espéré des possibilités de restauration au deuxième étage.

Le Parti socialiste estime bien sûr, comme cela a déjà été dit, que l'indemnité prévue n'est pas négligeable, d'autant plus que sans l'accord du Conseil municipal les propriétaires peuvent également se rabattre sur un projet qui ne modifie en rien les servitudes et, partant, nous n'aurions strictement plus rien à dire. Par rapport à tout ce qui a été dit hier soir, je vais peut-être apporter un peu de baume au cœur d'un magistrat... Les socialistes, sur ce projet, font confiance à Rémy Pagni pour qu'il mène à bien les éventuelles négociations encore en cours, et nous voterons favorablement cette proposition.

M. Daniel Sormanni (MCG). Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux, nous voterons bien sûr cette proposition. Il faut quand même bien savoir qu'on n'est pas chez nous; c'est un propriétaire privé. La problématique, c'était le droit de passage, or il a été bien négocié. Quand on n'est pas contents, on le dit, mais quand on est contents on le dit aussi. Et puis on a préservé les cinémas; c'était aussi quelque chose d'important, parce qu'ils auraient tout aussi bien pu disparaître. Je crois qu'il faut savoir raison garder. Ma foi, il y a des recours; eh bien, ils seront traités, et les propriétaires privés de cet espace vont se débrouiller avec ces recours. Ce n'est pas de la compétence de la municipalité.

Cet immeuble, construit il y a quelques années, se voulait peut-être, effectivement, un temple du luxe, mais, au fur et à mesure des années, le niveau des arcades a passablement baissé. C'est une déperdition énergétique absolument monumentale et une rénovation est absolument nécessaire, ne serait-ce que pour l'isolation thermique. C'est ouvert à tous vents et par conséquent des travaux sont absolument nécessaires, ne serait-ce que par rapport à cette problématique-là. Laissons faire ces travaux, dès qu'ils seront autorisés et que les recours auront été levés, ou pas; en ce qui nous concerne, la Ville de Genève a préservé ses intérêts, correctement, et on a préservé les cinémas, donc je vous invite à refuser le renvoi en commission et à voter cette proposition sur le siège.

Proposition: servitude de passage public à pied à la rue de la Confédération

Deuxième débat

Le président. Je vais d'abord vous faire voter le renvoi du rapport à la commission des finances, comme demandé par M^{me} Pérez. (*Le vote commence.*) Messieurs Pagan et Zogg, Madame Menétrey, je ne suis pas sûr que votre vote ait été pris en compte, ainsi que toute votre rangée... Nous avons maintenant sept oui, une abstention, 53 non... (*Remarque.*) Cinq non de plus? Cela fait donc 58 non, une abstention et sept oui.

Mis aux voix, le renvoi du rapport PR-1168 A à la commission des finances est refusé par 58 non contre 7 oui (1 abstention).

Mise aux voix article par article et dans son ensemble, la délibération est acceptée par 61 oui contre 7 non (2 abstentions).

La délibération est ainsi conçue:

DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa l, lettre k), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

vu l'accord de principe intervenu entre le Conseil administratif et Crédit Suisse Fondation de placement et les PPE Patac et Bémont aux termes duquel la servitude de passage public à pied au profit de la Ville de Genève grevant les parcelles N^{os} 6971 et 6993 de Genève-Cité sises rue de la Confédération 6, 8 et 10, propriétés de la PPE Patac et de Crédit Suisse Fondation de placement, sera modifiée moyennant le versement d'une compensation financière de 1 038 956 francs;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à modifier la servitude de passage public à pied inscrite au Registre foncier le 17 novembre 1987 sous D356 au profit de la Ville de Genève et grevant les parcelles N^{os} 6971 et 6993 de Genève-Cité sises rue de la Confédération 6, 8 et 10, propriétés de la PPE Patac et de Crédit Suisse Fondation de placement.

Proposition: modification de la loi relative à l'aménagement
du quartier Praille-Acacias-Vernets

Art. 2. – Le Conseil municipal accepte en échange de la modification de ladite servitude de recevoir le versement d'une compensation financière de 1038 956 francs.

Art. 3. – La compensation financière figurant à l'article 2 sera comptabilisée dans le compte 436300 «Dédommagements et remboursements divers» sous l'Unité opérations foncières.

Art. 4. – Le Conseil administratif est chargé de signer tous les actes authentiques relatifs à cette opération.

Art. 5. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à constituer, modifier, radier, épurer toutes servitudes à charge et au profit des parcelles susmentionnées en vue de la réalisation du projet de rénovation.

Un troisième débat n'étant pas réclamé, la délibération devient définitive.

7. Rapport de la commission de l'aménagement et de l'environnement chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 31 août 2016, sur demande du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE), en vue de l'adoption d'un projet de délibération approuvant le projet de loi modifiant la loi relative à l'aménagement du quartier Praille-Acacias-Vernets, modifiant les limites de zones sur le territoire des Villes de Genève, Carouge et Lancy (création d'une zone 2, de diverses zones de développement 2, d'une zone de verdure et d'une zone de développement 2 prioritairement affectée à des activités mixtes) (10788) (PR-1197 A)¹.

Rapport de M^{me} Virginie Studemann.

La proposition a été renvoyée à la commission de l'aménagement et de l'environnement par le Conseil municipal lors de la séance plénière du 27 septembre 2016 (renvoi direct). Elle a été inscrite à l'ordre du jour des séances de la commission les 4, 11 et 18 octobre 2016 ainsi que le 8 novembre 2016 tenues sous la présidence de M^{me} Danièle Magnin.

Les notes de séance ont été prises par M. Christophe Vuilleumier que la rapporteuse remercie vivement pour la qualité de son travail.

¹ Proposition, 1715.

Proposition: modification de la loi relative à l'aménagement
du quartier Praille-Acacias-Vernets**Rappel du périmètre**

Le plan N° 29712A, modifiant les limites de zones sur le territoire des Villes de Genève, Carouge et Lancy, approuvé selon l'article 1 de la loi 10788, demeure inchangé. Il définit le périmètre à l'intérieur duquel les prescriptions de la loi 10788 sont applicables.

Ce plan détermine le périmètre d'une zone 2, d'une zone de développement 2, d'une zone de verdure et d'une zone de développement 2 prioritairement affectée à des activités mixtes, ainsi que les sept secteurs A à G, à l'intérieur desquels les principes d'aménagement spécifiques sont définis à l'article 4 de la loi 10788.

Rappel historique

Dans le cadre du projet de loi relatif à l'aménagement du quartier Praille-Acacias-Vernets, un premier avant-projet de déclassement avait été soumis à enquête publique. Les trois communes concernées l'avaient préavisé favorablement sous réserve.

Contre le préavis du Conseil municipal de la Ville de Genève du 13 mai 2009, un référendum a été lancé par l'Association suisse des locataires, section Genève (ASLOCA) et le comité référendaire «Non au mirage du projet Praille-Acacias-Vernets» composé notamment de la Communauté genevoise d'action syndicale (CGAS), UNIA, SIT, Parti socialiste Ville de Genève (PSVG), solidaritéS, Parti du travail, Indépendants de gauche). Afin de trouver un accord sur le projet de loi et sur les principes d'aménagement du périmètre, une concertation a été lancée entre le Conseil d'Etat, les communes concernées et des représentant-e-s du comité référendaire.

Le 4 mars 2010, une convention est signée entre le Canton de Genève, les Conseils administratifs des Villes de Genève, Carouge et Lancy, et les représentant-e-s du comité référendaire. Le premier avant-projet de loi a ainsi été modifié conformément aux termes de la convention, en intégrant en particulier le principe B.1 relatif au ratio «un nouveau logement pour un nouvel emploi» et le principe B.2 relatif aux catégories de logements.

Un groupe de suivi a été instauré par ladite convention afin de superviser l'élaboration de l'image directrice et des plans localisés de quartier, ainsi que la densité et la répartition des activités. Sa composition est la suivante¹: des conseillers d'Etat du DALE (président) et du DETA et des conseillers administratifs des Villes de Genève, Carouge et Lancy ainsi que des représentant-e-s de l'Association des promoteurs constructeurs genevois (APCG), l'ASLOCA Genève, la Chambre de

¹ Source: Cour des comptes, Audit de gestion et financier PAV, rapport N° 97, février 2016.

Proposition: modification de la loi relative à l'aménagement
du quartier Praille-Acacias-Vernets

commerce, d'industrie et des services de Genève (CCIG), la CGAS, la Chambre genevoise immobilière (CGI), la Fédération des architectes et ingénieurs de Genève (FAI), la Fédération genevoise des métiers du bâtiment (FMB), le PSVG.

Après une seconde enquête publique, le projet de loi 10788 a reçu les préavis favorables des Villes de Genève, Carouge et Lancy et a été adopté à l'unanimité par le Grand Conseil le 23 juin 2011.

En février 2012, les communes de Carouge, Lancy et Genève, soucieuses de l'ampleur des équipements à prévoir (scolaires, sociaux, culturels et sportifs) et de leurs répercussions, se sont regroupées en une communauté de communes urbaines (CCU).

Le 18 juin 2014, le règlement d'application de la loi 10788 est adopté.

Le 11 décembre 2014, le Canton de Genève et les Villes de Genève, Carouge et Lancy (CCU), ont signé une convention cadre de collaboration concernant les modalités d'élaboration, de réalisation, de financement et d'entretien des espaces publics, infrastructures et équipements publics du grand projet Praille-Acacias-Vernets.

Le 1^{er} avril 2015, le plan directeur de quartier N° 29951 Praille-Acacias-Vernets (PDQ PAV) dans sa version d'août 2014, adopté par les résolutions du 11 décembre 2014 du Conseil municipal de Lancy, du 16 décembre 2014 du Conseil municipal de Carouge et du 21 janvier 2015 du Conseil municipal de Genève et modifié le 23 février 2015, est approuvé par le Conseil d'Etat.

Le 17 juin 2016, un avenant à la convention du 4 mars 2010 est signé entre l'Etat de Genève, les villes de Carouge, Lancy et Genève, l'ASLOCA et les représentant-e-s du comité référendaire. Cet avenant introduit un nouveau ratio, «deux nouveaux logements pour un nouvel emploi», et modifie la répartition des catégories de logement sur les terrains propriétés des collectivités publiques. Les modifications de cet avenant apparaissent ainsi dans le projet de modification de la loi.

Textes et documents de référence

- Constitution cantonale,
- loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT),
- loi générale sur les zones de développement (LGZD),
- loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités (LExt),
- loi relative à l'aménagement du quartier Praille-Acacias-Vernets (10788) et son règlement d'application (L 1 30.04),
- convention du 4 mars 2010,

Proposition: modification de la loi relative à l'aménagement
du quartier Praille-Acacias-Vernets

- convention cadre de collaboration entre le Canton et les Villes de Carouge, Lancy et Genève du 11 décembre 2014,
- avenant du 17 juin 2016 à la convention du 4 mars 2010,
- plan directeur cantonal 2030 (PDCn 2030),
- plan directeur communal 2020 (PDCom 2020 Fiche action PL-3),
- plan directeur de quartier N° 29951 Praille-Acacias-Vernets (PDQ PAV),
- plan N° 29712A.

Séance du 4 octobre 2016

Audition de M. Antonio Hodgers, conseiller d'Etat en charge du DALE, accompagné de M. Jérôme Savary, secrétaire général adjoint (DALE), de M. Albéric Hopf, chef de projet DDU PAV (DALE), de M. Rémy Pagani, conseiller administratif en charge du département des constructions et de l'aménagement, de M^{me} Bojana Vasiljevic Menoud, cheffe du Service d'urbanisme et de M. Gilles Doessegger, adjoint de direction du Service d'urbanisme

En préambule, M. Pagani précise que le projet de loi aurait dû figurer dans le projet de délibération, raison pour laquelle il est distribué en séance.

Présentation de M. Antonio Hodgers, conseiller d'Etat en charge du DALE

M. Antonio Hodgers prend la parole pour présenter le projet de modification de la loi PAV 10788 (annexe 3) et rappelle qu'il était venu l'an passé en commission pour présenter le plan directeur de quartier.

Les modifications de la loi 10788 reposent sur deux axes:

- d'une part, la révision de la proportion entre nouveaux logements et nouveaux emplois avec un ratio «2 nouveaux logements pour un nouvel emploi», dans un contexte de crise du logement et de nombreux mètres carrés de bureaux libres;
- d'autre part, la répartition des catégories de logements et la diversité typologique notamment en proposant des propriétés par étage (PPE) afin d'améliorer le plan financier.

Il précise que le périmètre de la modification de zone (plan N° 29712A) reste inchangé, soit 140 hectares dont une grande partie sur le territoire de la Ville de Genève.

Il rappelle que les modifications de loi proposées sont issues de la concertation ayant abouti à l'avenant à la convention du 4 mars 2010. Cet avenant a été signé en juin 2016 entre l'Etat de Genève, les Villes de Carouge, Lancy et Genève, l'ASLOCA et les représentant-e-s du comité référendaire.

Proposition: modification de la loi relative à l'aménagement
du quartier Praille-Acacias-Vernets

Ratio «nouveaux logements/nouveaux emplois»

M. Hodgers rappelle alors qu'il existe déjà 1200 logements et 20 000 emplois dans le secteur du PAV. Il s'agit donc de créer 12 400 nouveaux logements et 6200 nouveaux emplois, soit 1 264 000 m² pour les logements et 268 000 m² pour les emplois. Il remarque qu'il n'est pas question d'augmenter la densité et qu'il est simplement question de modifier l'affectation des mètres carrés.

Il rappelle que la loi actuelle prévoit 10 500 logements et 10 500 emplois. Avec la modification de loi et compte tenu des logements et des emplois existants, ce quartier restera dévolu à l'emploi aux deux tiers. Il précise que c'est en fin de compte 8% du programme qui est modifié, soit un changement mineur.

Catégories de logements

Concernant la mixité des logements, la proposition est de réserver une part minimale de 88% d'appartements à louer et une part minimale de 12% d'appartements en PPE, sur des droits de superficie (DDP). M. Hodgers précise que c'est un modèle qui existe très peu à Genève, alors qu'il est plus répandu à Berne et à Bienne.

62% des logements seraient d'utilité publique et 24% en catégorie habitations à bon marché (HBM).

6000 logements seraient donc d'utilité publique et 1150 logements en PPE.

M. Hodgers souligne que ces règles s'appliquent sur les parcelles publiques en zone de développement et qu'il convient de se soucier des parcelles publiques qui ne sont pas en zone de développement et des parcelles privées en zone de développement et en zone ordinaire, lesquelles restent marginales.

M. Hodgers déclare que cette modification permet donc d'augmenter le nombre de logements de 1200 unités, soit plus que des programmes comme les Grands-Esserts. Il remarque que le nombre de logements d'utilité publique (LUP) reste le même entre la loi actuelle et la proposition qui est faite. Il ajoute que ce seront les PPE et les logements non LUP qui augmenteront.

Prochaines étapes

Le Canton attend à présent les préavis communaux avant que le Conseil d'Etat procède à la validation et ouvre la procédure d'opposition. En 2017 devraient avoir lieu le vote du Grand Conseil ainsi qu'un référendum extraordinaire (sous réserve du planning des travaux parlementaires).

Questions des commissaires

La procédure

M. Hodgers répond que cette loi est une loi modifiant les limites de zone, ce qui implique toute une série de procédures. Il ajoute que cette loi se nommera toujours ainsi même si les limites de zone ne sont pas concernées.

La concertation sur la modification de la loi

Une commissaire demande si M. Hodgers a eu des contacts avec les milieux immobiliers et si ces derniers sont bien disposés par rapport à ce nouvel accord.

M. Hodgers répond que le groupe de suivi du PAV est composé de tous les principaux acteurs du domaine immobilier. Il ajoute que les différentes entités ont pu voir toutes les modifications et il remarque que l'avenant qui a été signé ne l'a été que par les partenaires originels comme le définit la loi. Il ignore, cela étant, comment les milieux immobiliers réagiront, mais il remarque que diminuer le nombre de LUP au profit des PPE représente plutôt un effort pour l'ASLOCA et la Gauche.

La mention faite dans le projet de loi (art. 4) sur les hautes écoles

M. Hodgers répond qu'il ignore les raisons pour lesquelles le Grand Conseil a souhaité mentionner les hautes écoles dans cette loi. Il rappelle que la vie culturelle et la vie nocturne font l'objet d'un travail conjoint, notamment via des fiches qui listent non seulement les activités culturelles mais également sportives, les crèches, les écoles. Il précise que les exécutifs des Villes et le Canton réfléchissent ainsi à l'implantation de structures de ce type dans le PAV, mais il ne croit pas qu'il faille fixer ces éléments dans la loi. Il rappelle que le PAV va se construire pendant près de trente ans.

Les infrastructures communales

Un commissaire demande si l'estimation de 600 millions d'infrastructures communales a évolué.

M. Hodgers répond que le PAV sera un cœur d'agglomérations et il remarque que l'essentiel des infrastructures communales sera pris en charge par les communes et les infrastructures cantonales par le Canton. Il ajoute que construire de la ville signifie pour les entités publiques investir pour les générations futures. Il ajoute que la Ville de Genève gagnera donc un grand nombre de mètres carrés d'espace public communal.

Les conséquences de la modification du ratio sur les infrastructures

Un commissaire remarque que les surfaces demeurent les mêmes mais il mentionne que le nombre de logements supplémentaires impliquera des infrastructures supplémentaires.

M. Hodgers répond par la négative en mentionnant qu'il faut tenir compte des emplois en moins. Il signale que cette modification active le cinquième groupe scolaire qui avait été placé en réserve. Il ajoute qu'une place de parking emploi génère plus de mouvements qu'une place de parking habitant, et il mentionne que les effets induits de ce changement de proportion ont été analysés.

Le commissaire demande quels sont les chiffres.

M^{me} Vasiljevic Menoud intervient et déclare qu'elle abordera cette question.

La population supplémentaire

Un commissaire demande ce qu'il en est de la population supplémentaire.

M. Hodgers répond qu'il faut compter deux personnes par logement. Il ajoute qu'il sera donc question de 24 000 personnes, soit 3 800 personnes de plus que prévu initialement.

Les impacts financiers

M. Hodgers répond qu'il est question de 2,5 milliards, un chiffre qui est public.

Le financement des équipements publics et le fonds intercommunal et sur les équipements envisagés

M. Savary répond que la préoccupation des communes est de savoir comment financer ces équipements publics. Il observe que le cas le plus problématique est celui de Confignon qui a un budget annuel de 4 millions et qui est confronté à un investissement de 100 millions pour le projet des Cherpines. Il ajoute que c'est la raison pour laquelle un mécanisme de compensation a dû être créé qui s'appliquera notamment pour les écoles, les crèches ou les espaces verts. Il précise que 500 millions seront dégagés sur vingt ans qui seront répartis entre les différents projets.

M. Savary ajoute que des forfaits seront attribués pour chaque nouveau logement créé.

M. Hodgers ajoute qu'avoir un fonds disponible pour les lieux culturels permettrait d'abaisser le coût des mètres carrés. Il précise que la réforme de la fiscalité des entreprises envisage un pourcentage dédié à cet aspect.

Les activités culturelles et artisanales

Une commissaire rappelle que la commission a voté une résolution soutenant les futures activités culturelles qui se dérouleront dans le PAV. Elle ajoute que la commission est également soucieuse des activités artisanales générant des nuisances et elle se demande si des périmètres seront en DS 4.

M. Hopf répond que le DS 4 est dédié à une zone industrielle, que le DS 3 tolère les activités moyennement gênantes, alors que le DS 2 est dédié à des lieux comme les hôpitaux.

M. Hodgers ajoute que le DS 4 est réservé au secteur Praille ouest.

La commissaire demande s'il y aura d'autres endroits de ce type comme au bord de l'Arve.

M. Hodgers répond par la négative. Il précise que les industries verront des propositions de délocalisation dans les autres zones industrielles du canton. Il indique que créer un quartier urbain implique le respect de normes fédérales.

Le sort des entreprises établies sur le PAV

Un commissaire évoque la déchetterie métallique ainsi que des carrossiers qui se trouvent dans le PAV et s'inquiète pour leur avenir.

M. Hodgers répond que c'est une question fondamentale. Il mentionne que le PAV a été réfléchi comme une friche industrielle, mais il mentionne qu'il s'agit d'une zone industrielle où des gens travaillent en s'y sentant bien. Il ajoute qu'il convient donc de proposer un cadre d'évolution correct pour ces entreprises. Il mentionne que le Conseil d'Etat envisage de créer une fondation qui sera dotée de 600 millions et qui indemniserait les entreprises devant quitter les lieux en dehors de ce quartier ou au sein de ce quartier. Il ajoute que la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) calculera ces valeurs en tenant compte de la valeur vénale industrielle et des frais induits par le déménagement. Il ajoute que la Fondation PAV payera les entreprises pour récupérer les droits de superficie alors que la FTI remplacera les entreprises dans les autres zones industrielles.

Un commissaire s'interroge en particulier sur la prolongation de la Zimeysa.

M. Hodgers acquiesce en déclarant que cette zone s'appellera Zimeysa Vert et mentionne que ce sera le lieu récipiendaire pour les entreprises sortant du PAV. Il observe que le lieu sera plus pratique au vu de son accessibilité.

Le type de PPE en droits de superficie

Un commissaire demande s'il est possible d'avoir le règlement ou le bail type de ces PPE en droit de superficie.

Proposition: modification de la loi relative à l'aménagement
du quartier Praille-Acacias-Vernets

M. Hodgers répond qu'il est possible de demander à Chêne-Bourg, à Bienne ou à Berne qui ont mené des expériences de ce type. Il explique que cette typologie permet de réguler les coûts puisque la spéculation foncière est très limitée. Il ajoute que les prix de superficie sont négociés en amont. Il remarque encore que cette pratique est habituelle pour les entreprises et il estime qu'elle peut également s'appliquer aux logements, comme à Berne ou Bienne.

Une autre question est posée sur la revente de ces PPE.

M^{me} Vasiljevic Menoud répond qu'elle y viendra.

Les logements coopératifs

M. Hodgers répond que la part de logements d'utilité publique reste très élevée. Et il remarque que le Conseil d'Etat entend faire la part belle aux coopératives qui proposent des qualités architecturales et des qualités de vie exemplaires. Il signale que Genève a un large retard par rapport à Zurich dans ce domaine. Il signale encore que le groupe qui a gagné dans le périmètre des Vernets est celui qui proposait le plus de coopératives.

Un commissaire demande si ces éléments ont été chiffrés.

M. Hodgers répond par la négative en mentionnant qu'il est délicat d'indiquer des chiffres dans une loi.

Une commissaire demande si la réflexion s'est attachée à la possibilité d'intégrer des sociétés de coopératives d'habitation.

M. Hodgers acquiesce. Il ajoute que les coopératives d'habitation peuvent faire des LUP ou des habitations non LUP.

La création des LUP

Une commissaire remarque avoir compris que des appartements LUP HBM pourraient être situés hors de ce quartier.

M. Hodgers répond qu'il n'y a pas d'exemple concret et il mentionne que ces 6000 LUP seront situés dans ce quartier.

La création de bureaux

Un commissaire remarque que 500 000 m² de bureaux restent vides à Genève et il se demande s'il est vraiment nécessaire de construire encore plus de bureaux.

M. Hodgers répond qu'un plan d'urbanisme représente une intention et il déclare que le marché reprendra ses droits tôt ou tard. Il observe que les CFF ont

attendu des années pour que 50% des baux soient assurés avant de construire. Il ajoute, cela étant, que la remarque est juste mais que l'exemple des années 70 démontre qu'il convient d'éviter de créer des cités dortoirs. Il ajoute que pousser plus encore le logement aurait signifié créer des logements au rez-de-chaussée ou sur des axes de circulation et ce n'est pas souhaitable.

Le commissaire renchérit en déclarant que «deux logements un emploi» est intéressant mais pas «deux logements pour un bureau vide».

M. Hodgers déclare que les logements vont être construits dans le cadre des PLQ mais il imagine que les secteurs d'activités prendront du retard s'il n'y a pas de marché.

La mixité sociale

Un commissaire se demande si la mixité des typologies de logements assurera vraiment une mixité sociale.

M. Hodgers acquiesce en déclarant qu'il convient de réfléchir aux espaces de vie, aux espaces de rencontre. Il mentionne que ce sont des éléments qui relèvent des communes et de la politique de mixité. Il espère que les communes se saisiront donc de ce projet de PAV.

Le stationnement dans le PAV

Une première question porte sur les parkings prévus dans le PAV.

M. Hodgers répond que le PAV aura un ratio de stationnement suivant la politique du centre-ville. Il rappelle que 40% des ménages en ville de Genève n'ont plus de voiture. Il précise que le PAV fera la part belle à la mobilité douce. Il indique que le Palais de justice se trouvera, par exemple, à trois minutes de l'arrêt Pont-Rouge.

Une autre question est posée sur la marge de manœuvre de 10% à l'égard des places de stationnement.

M. Hodgers répond que l'idée est d'avoir plus de souplesse de la part de la Ville de Genève en matière de places de stationnement, mais plutôt à la baisse.

L'arborisation et les parcs

M. Hodgers répond que les villes doivent être vertes, notamment pour des questions de qualité de respiration. Il mentionne que deux ouvrages majeurs sont prévus: la remise à l'air libre de la Drize ainsi qu'un parc qui sera aussi grand que le parc des Bastions. Ce parc sera situé au niveau du centre logistique de la

Proposition: modification de la loi relative à l'aménagement
du quartier Praille-Acacias-Vernets

Migros qui occupe pour le moment onze hectares et qui est repensé à quatre hectares. Dans la Couronne, il est prévu une promenade sur la crête de Lancy.

Les conditions posées par le Conseil administratif dans la proposition étudiée

Une commissaire évoque les conditions que le Conseil administratif pose dans le cadre de cette modification et demande ce que le Canton pense de ces conditions.

M. Hodgers observe avoir pris connaissance de ces conditions avec la convocation à cette séance.

M^{me} Vasiljevic Menoud répond que ces conditions ont été envoyées et déclare qu'il n'y a aucune nouveauté par rapport à la première mouture.

Par ailleurs, une question est posée sur la construction de tours mentionnée à l'article 2 du projet de loi.

M. Hodgers répond qu'il est question de trois tours de 170 m situées à l'Etoile.

Présentation de la proposition du Conseil administratif

M. Pagani ayant quitté la séance, M^{me} Vasiljevic Menoud présente la proposition du Conseil administratif (annexe 4).

M^{me} Vasiljevic Menoud déclare que le Conseil administratif soutient ce projet de loi et propose des mesures d'accompagnement, notamment afin de préserver suffisamment d'espaces collectifs.

Elle mentionne que le projet de loi n'augmente pas la surface brute de plancher mais que le nombre de logements augmente. Elle ajoute que l'implantation de ces logements n'est pas très aisée compte tenu des contraintes physiques du site. La pression sur les équipements publics sera très forte. Le Conseil administratif demande donc qu'une attention particulière soit portée sur cet aspect.

M^{me} Vasiljevic Menoud déclare que le premier projet PAV envisageait une autre forme de ville. Elle mentionne que la notion de surface démolie-reconstruite a été développée pour répondre aux inquiétudes des entreprises situées sur le périmètre. Elle remarque que la définition de ces surfaces englobe les entreprises existantes qui souhaitent rester dans le périmètre mais également les entreprises qui souhaitent venir s'implanter. Elle ajoute que cela pose la question du type d'activités puisque la plupart des activités qui seront déplacées relève de l'artisanat et que les activités venant les remplacer seront des activités tertiaires.

M^{me} Vasiljevic Menoud mentionne que le Conseil administratif demande donc qu'un monitoring soit instauré à cet égard et le maintien de la programma-

tion contenue dans le PAV, indépendamment des logements et des emplois. Elle ajoute que la première remarque porte sur le mécanisme de contrôle pérenne par l'Etat des transactions liées à la revente des PPE sur les terrains des collectivités publiques. Elle signale que le Conseil administratif craint en effet qu'une augmentation exagérée de la valeur de ces terrains intervienne.

Invité à réagir aux conditions posées dans la proposition du Conseil administratif, M. Hodgers répond que c'est aux communes d'être attentives aux notions d'habitabilité et d'espaces collectifs. Il déclare ensuite qu'il faut se poser la question du devenir des futures activités dans ce quartier, ce que le Conseil administratif fait au travers de ses remarques. Il pense en l'occurrence qu'il serait intéressant que la Ville détermine le nombre de mètres carrés dévolus aux activités artisanales, grâce à une étude.

M. Hodgers souligne que la question du mécanisme de contrôle relève des compétences cantonales et cette clause est donc curieuse. La dernière condition le laisse également perplexe.

M. Hodgers ajoute que si ce n'est qu'une question de rédaction fine, il ne devrait pas y avoir d'objections.

La séance est levée mais les commissaires demandent à pouvoir auditionner M. Pagani afin de poser leurs questions sur la présentation du département et les conditions posées dans le projet de délibération.

Séance du 11 octobre 2016

Le point est reporté afin de pouvoir auditionner M. Pagani.

Séance du 18 octobre 2016

Audition de M. Rémy Pagani, conseiller administratif en charge du département des constructions et de l'aménagement

M. Pagani est invité à expliciter les conditions posées dans l'article 2 du projet de délibération proposée par le Conseil administratif.

Art. 2. – de donner mission au Conseil administratif de veiller au respect des conditions suivantes:

- garantir des conditions d'habitabilité suffisantes aux futurs logements en pré-servant, en particulier, suffisamment d'espaces collectifs et de surfaces pour les équipements publics et leurs dégagements dans les plans localisés de quartier (PLQ) PAV;

Proposition: modification de la loi relative à l'aménagement
du quartier Praille-Acacias-Vernets

- offrir des garanties sur la destination des surfaces dans le cadre des études de manière à lever l'ambiguïté entre surfaces nouvelles et surfaces démolies/reconstruites;
- établir une comptabilité des surfaces d'activités actuelles et futures en collaboration avec les communes;
- obtenir un engagement sur un mécanisme de contrôle pérenne de l'Etat des transactions liées à la revente des PPE sur les terrains des collectivités publiques;
- maintenir la programmation dans le contenu obligatoire du PDQ PAV.

M. Pagani déclare que le Conseil administratif et la CCU ont décidé de faire des remarques sur le projet avancé par le Canton. Il souligne qu'il convient de rester attentif en signalant, par exemple, que la Ville avait le droit à 6000 m² pour l'école dans le périmètre de la caserne des Vernets, mais que le groupe Praille-Acacias-Vernets voulait donner cette surface en longueur et non en bloc, ce qui ne permettrait pas la création d'une école. Il ajoute que c'est la raison pour laquelle la première invite a été exprimée.

Il signale ensuite que le Conseil administratif voulait que les logements existants soient pris en considération. Il remarque par ailleurs que 13 000 m² de surface d'activités pour le secondaire étaient prévus, notamment en face de Rolex. Mais il mentionne que le PLQ parle d'activités et non plus d'activités secondaires, et il remarque avoir entendu qu'il serait question d'un hôtel. Il rappelle que cette modification fait passer le prix du mètre carré de 200 à 500 francs et il mentionne que c'est la raison pour laquelle une comptabilité des mètres carrés d'activités est demandée.

Questions des commissaires

Sur la marge de manœuvre de la Ville et la compétence municipale

M. Pagani répond que la commission sera nantie du PLQ sur les Vernets ainsi que de celui portant sur WorldOffice (anciennement). Il ajoute que s'il peut s'arc-bouter sur le Conseil municipal, il aura plus de poids.

Il mentionne ensuite qu'il est nécessaire de verrouiller le DDP afin d'avoir le droit de son côté.

Une commissaire relève que cela est de la compétence cantonale.

M. Pagani acquiesce mais il mentionne qu'il est nécessaire de rappeler qu'il convient de préciser le DDP. Il signale ensuite que le Conseil municipal a validé le Plan directeur PAV et il remarque que ce plan sera ajusté au sein des PLQ afin de fixer les taux de logements HBM et de PPE.

Une autre commissaire demande quels sont les moyens légaux de la Ville pour faire adopter les mesures présentes dans les conditions de la délibération.

M. Pagani répond que le Conseil municipal peut refuser le PLQ si les conditions ne sont pas remplies.

Un commissaire souligne que le Conseil municipal a validé le plan directeur 2030 avec des conditions et observe que le Canton n'a pas pris en compte ces conditions.

Il ajoute que la proposition PR-1197 porte sur l'ensemble du projet. Et il se demande s'il ne faudrait pas simplement refuser ce projet pour défendre la commune. Il remarque qu'il y a un débat de fond à mener à propos de ce pan de ville qui sera une mégalopole.

M. Pagani répond que la Ville doit se prononcer sur un projet cantonal puisque ce dernier doit se développer sur le territoire communal. Il ajoute défendre la position du Conseil administratif.

Sur le projet de tour pour des entreprises du secondaire

Un commissaire demande ce qu'il en est de cette tour dans laquelle se trouveront des entreprises du secondaire.

M. Pagani répond que c'est un projet d'hôtel d'entreprises qui devrait abriter 13 000 m² de surface. Cela peut être un vitrier, un imprimeur, etc.

Le commissaire remarque que c'est donc pour cela que l'on va construire des tours en ville de Genève.

M. Pagani répond que c'est le résultat d'un concours. Il ajoute que c'est une mutation de la Ville, comme à Artamis ou à la gare des Eaux-Vives.

Séance du 8 novembre 2016

Prises de position et vote

Après avoir entendu les différentes auditions, les commissaires du Parti libéral-radical voteront cette proposition afin de permettre à ce projet d'aller de l'avant.

Les commissaires du Parti socialiste voteront cette proposition en se réjouissant du développement du PAV tout en restant vigilants sur l'évolution de ce projet. Le groupe du Parti socialiste réserve son avis à la plénière quant aux recommandations posées dans la délibération sous forme de conditions.

Le groupe du Parti démocrate-chrétien votera également ce projet en indiquant qu'il restera attentif à l'évolution de ce quartier.

Proposition: modification de la loi relative à l'aménagement
du quartier Praille-Acacias-Vernets

Pour le groupe Ensemble à gauche, ce projet qui prévoit une augmentation du nombre de logements est une bonne chose. La commissaire insiste toutefois sur la qualité des futurs logements et sur la nécessité des différentes structures. Elle rappelle également que les Vernets ont déjà une densité extrêmement élevée.

Elle rappelle ensuite que de nombreux bureaux restent vides à l'heure actuelle et qu'un pôle d'activités est envisagé à Pont-Rouge, et elle rappelle qu'il convient de relever le manque de lieux pour des activités artistiques et artisanales. Elle pense donc que la proportion peut changer entre logements et activités, mais elle répète que ces dernières sont importantes pour la ville.

Elle évoque ensuite les différentes typologies de logements en rappelant que le 80% du terrain est en mains publiques, et elle remarque que cet aspect devrait permettre de garantir la construction de logements accessibles pour tous, difficilement réalisables par le privé. Elle remarque qu'il n'est donc guère évident pour son groupe d'accepter la perspective de PPE sur des terrains publics, quand bien même il semble nécessaire d'assurer une certaine mixité. Elle se demande à cet égard de quelle mixité il est question en remarquant que cette dernière sera suffisante au vu des projets de PPE prévus par ailleurs.

Le groupe Ensemble à gauche refusera donc cette proposition.

Les Verts soutiendront cette proposition afin de permettre de bâtir la ville en ville. Le commissaire ajoute que densité ne signifie pas forcément mauvaise qualité de vie et rappelle que la ville de Carouge présente la même densité tout en demeurant un lieu agréable. Son groupe partage les préoccupations du Conseil administratif à l'égard de l'aspect financier. Il signale encore que la question des activités artisanales et culturelles tient également à cœur à des membres de son groupe.

Il mentionne qu'en l'état son groupe soutiendra ce projet, tout en émettant des réserves sur la manière dont les recommandations du Conseil administratif ont été formulées.

Le groupe Mouvement citoyens genevois est favorable à ce projet. Le commissaire du Mouvement citoyens genevois souligne que M. Hodggers a indiqué qu'il allait tout faire pour les entreprises se trouvant dans ce périmètre et qu'il était prévu de développer la zone de Zimeysa. Il rappelle par ailleurs qu'il est question avec le PAV d'une région se trouvant au centre de la ville qui pourrait être développée. Il remarque à cet égard que des commerces peuvent également s'y implanter.

Aucun amendement n'étant formulé, la proposition du Conseil administratif PR-1197 est soumise au vote. Elle est acceptée par 11 oui (2 MCG, 3 LR, 1 DC, 1 Ve, 4 S) contre 2 non (2 EàG).

PROJET DE DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, al. 1, lettre q), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

vu l'article 10, al. 11, de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire;

vu la loi relative à l'aménagement Praille-Acacias-Vernets du 23 juin 2011;

vu la demande du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie;
sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – d'approuver le projet de loi modifiant la loi relative à l'aménagement du quartier Praille-Acacias-Vernets, modifiant les limites de zones sur le territoire des Villes de Genève, Carouge et Lancy (création d'une zone 2, de diverses zones de développement 2, d'une zone de verdure et d'une zone de développement 2 prioritairement affectée à des activités mixtes) aux conditions déclinées à l'art. 2.

Art. 2. – de donner mission au Conseil administratif de veiller au respect des conditions suivantes:

- garantir des conditions d'habitabilité suffisantes aux futurs logements en préservant, en particulier, suffisamment d'espaces collectifs et de surfaces pour les équipements publics et leurs dégagements dans les plans localisés de quartier (PLQ) PAV;
- offrir des garanties sur la destination des surfaces dans le cadre des études de manière à lever l'ambiguïté entre surfaces nouvelles et surfaces démolies/reconstruites;
- établir une comptabilité des surfaces d'activités actuelles et futures en collaboration avec les communes;
- obtenir un engagement sur un mécanisme de contrôle pérenne de l'Etat des transactions liées à la revente des PPE sur les terrains des collectivités publiques;
- maintenir la programmation dans le contenu obligatoire du PDQ PAV.

Proposition: modification de la loi relative à l'aménagement
du quartier Praille-Acacias-Vernets*Annexes:*

- plan N° 29712A modification des limites de zones PAV
- projet de loi modifiant la loi relative à l'aménagement du quartier Praille-Acacias-Vernets, modifiant les limites de zones sur le territoire des Villes de Genève, Carouge et Lancy (création d'une zone 2, de diverses zones de développement 2, d'une zone de verdure et d'une zone de développement 2 prioritairement affectée à des activités mixtes) (10788)
- présentation du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE), Canton de Genève
- présentation du département des constructions et de l'aménagement, Ville de Genève

SÉANCE DU 23 NOVEMBRE 2016 (après-midi)
 Proposition: modification de la loi relative à l'aménagement
 du quartier Praille-Acacias-Vernets

 REPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE		<h2>PROJET DE LOI</h2>
Projet présenté par le DALE Contact suivi du dossier : M. Stéphane Thiébaud tél. 022 546 00 55 Contact secrétariat : Mme Joëlle Grandjean tél. 022 546 00 32 Version : 13.06.2016 – Aigle : 507689-2016		Projet adopté par le Conseil d'Etat
Visa de la chancellerie d'Etat :		(visa du Conseil d'Etat) <input type="checkbox"/> sans modification <input type="checkbox"/> avec modification(s) Remarque(s) :

Au Grand Conseil de la
 République et canton de Genève
 Hôtel de Ville
 Rue de l'Hôtel-de-Ville 2
 1204 Genève

Monsieur le Président,
 Mesdames et Messieurs les Députés,

Nous vous soumettons en annexe un

Projet de loi modifiant la loi relative à l'aménagement du quartier « Praille-Acacias-Vernets », modifiant les limites de zones sur le territoire des Villes de Genève, Carouge et Lancy (création d'une zone 2, de diverses zones de développement 2, d'une zone de verdure et d'une zone de développement 2 prioritairement affectée à des activités mixtes) (10788)

adopté par le Conseil d'Etat dans sa séance de ce jour.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Députés, l'expression de notre considération distinguée.

AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière :

Le président :

Anja Wyden Guelpa

François Longchamp

SÉANCE DU 23 NOVEMBRE 2016 (après-midi)
Proposition: modification de la loi relative à l'aménagement
du quartier Praille-Acacias-Vernets

3283

**Projet de loi modifiant la loi
relative à l'aménagement du
quartier « Praille-Acacias-
Vernets », modifiant les limites
de zones sur le territoire des
Villes de Genève, Carouge et
Lancy (création d'une zone 2, de
diverses zones de
développement 2, d'une zone de
verdure et d'une zone de
développement 2 prioritairement
affectée à des activités mixtes)
(10788)**

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève
décrète ce qui suit :

Art. 1 Modifications

La loi relative à l'aménagement du quartier « Praille-Acacias-Vernets »,
modifiant les limites de zones sur le territoire des Villes de Genève, Carouge
et Lancy (création d'une zone 2, de diverses zones de développement 2, d'une
zone de verdure et d'une zone de développement 2 prioritairement affectée à
des activités mixtes), du 23 juin 2011, est modifiée comme suit :

SÉANCE DU 23 NOVEMBRE 2016 (après-midi)
Proposition: modification de la loi relative à l'aménagement
du quartier Praille-Acacias-Vernets

- 2 -

Art. 1, al. 6 (nouvelle teneur)

⁶ A l'échelle de l'ensemble du périmètre du plan N° 29712A, l'objectif visé est de réaliser un nombre de nouveaux logements équivalent au double du nombre d'emplois créés, sur la base d'environ 82 % de nouvelles surfaces brutes de plancher pour l'habitat et 18 % pour les activités, hors équipements publics, et hors surfaces existantes maintenues ou reconstruites. Un juste équilibre entre les activités du secteur tertiaire et celles du secteur secondaire doit être respecté, de même que la réalisation équilibrée dans le temps des programmes de construction de logements et de surfaces d'activités.

Art. 2, al. 2 et 3 (nouvelle teneur), al. 4 (abrogé)

² Le plan directeur de quartier PAV traite notamment des questions relatives aux terrains nécessaires pour l'habitat, les activités, les équipements publics de niveau cantonal et de proximité (scolaires, sportifs, sociaux, culturels, de sécurité publique, etc.), aux espaces publics, aux accès, aux différents types de mobilité et aux aspects environnementaux. Le plan directeur du quartier PAV vaut plan directeur localisé au sens de l'article 10, alinéa 1, de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987. Il produit notamment les effets visés à l'article 10, alinéa 8, de ladite loi et sert de référence pour l'élaboration des cahiers des charges et l'organisation des concours ou mandats d'études parallèles.

³ Le règlement d'application de la présente loi définit les règles relatives à l'élaboration et à l'adoption du plan directeur du quartier PAV, les modalités de la consultation publique, ainsi que les modalités de sa révision.

Art. 3, al. 3, phrase introductive (nouvelle teneur)

³ Les plans localisés de quartier « PAV » peuvent indiquer :

Art. 3, al. 4 (nouveau)

⁴ Lors du contrôle de conformité des requêtes en autorisation de construire avec le plan localisé de quartier, le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie peut admettre, ou même prescrire, s'agissant du nombre de places de stationnement, que le projet s'écarte du plan au-delà des 10% indiqués à l'article 3, alinéa 5, de la loi générale sur les zones de développement (LGZD), dans la mesure où la mise au point technique du dossier ou un autre motif d'intérêt général le justifie.

SÉANCE DU 23 NOVEMBRE 2016 (après-midi)
Proposition: modification de la loi relative à l'aménagement
du quartier Praille-Acacias-Vernets

3285

- 3 -

Art. 4, al. 1, let. b et c (nouvelle teneur), al. 2, let. c (nouvelle teneur), al. 4, let. b (nouvelle teneur), al. 7, let. b (nouvelle teneur), al. 8 (nouvelle teneur), al. 9, let. a, b et c (nouvelle teneur)

¹ L'Etoile (A) :

b) Affectation :

Il est dévolu à une affectation mixte comportant principalement des activités tertiaires (bureaux et commerces), des logements et des équipements publics.

c) Instruments d'aménagement du secteur :

Le ou les plans localisés de quartier PAV relatifs à ce secteur peuvent être fondés sur le résultat d'un ou de concours d'urbanisme ou de mandats d'étude parallèles réalisés en application du règlement SIA 142 ou SIA 143, édition 2009, sur la base d'un cahier des charges établi ou accepté par le département chargé de la conduite du projet d'aménagement du quartier et après consultation des Villes de Genève, Carouge et Lancy.

² Praille Sud-Ouest (Camembert) (B) :

c) Instruments d'aménagement du secteur :

Le plan localisé de quartier PAV relatif à ce secteur peut être fondé sur le résultat d'un concours d'urbanisme ou de mandats d'étude parallèles réalisés en application du règlement SIA 142 ou SIA 143, édition 2009, sur la base d'un cahier des charges établi ou accepté par le département chargé de la conduite du projet d'aménagement du quartier et après consultation des Villes de Genève, Carouge et Lancy.

⁴ Praille Est – Grosselin (D) :

b) Affectation :

La partie du secteur située en zone de développement 2 prioritairement affectée à des activités mixtes est dévolue à une affectation mixte, comportant des activités secondaires et tertiaires, ainsi que des logements et des espaces verts; la partie du secteur située en zone de développement 2 est dévolue à une affectation mixte, comportant des logements, des activités tertiaires, des entreprises sans nuisances ou moyennement gênantes, avec une nette prédominance de logements.

⁷ Acacias – Bord de l'Arve (G) :

b) Affectation :

Il est dévolu à une affectation mixte, comportant des logements, des activités tertiaires, des entreprises sans nuisances ou moyennement gênantes, ainsi que des équipements publics, notamment des hautes écoles.

⁸ Logements, équipements publics et espaces verts :

SÉANCE DU 23 NOVEMBRE 2016 (après-midi)
Proposition: modification de la loi relative à l'aménagement
du quartier Praille-Acacias-Vernets

- 4 -

Des logements, des équipements publics et des espaces verts peuvent être réalisés dans chacun des secteurs définis par le présent article. Dans la zone de développement 2 prioritairement affectée à des activités mixtes, les logements et les équipements publics peuvent être autorisés pour autant que, conformément à l'article 15, alinéa 2, de la loi d'application de la loi fédérale sur la protection de l'environnement, du 2 octobre 1997, les degrés de sensibilité attribués par la présente loi soient adaptés de manière appropriée lors de l'adoption d'un plan localisé de quartier PAV et en fonction des exigences des articles 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986.

⁹ Catégories de logements :

Les logements construits dans le périmètre du plan N° 29712A sur toutes les parcelles propriété de l'Etat, d'une commune ou d'une fondation de droit public et en zone de développement, sont des logements en droit de superficie, dont une part minimale de 88 % à louer, et une part maximale de 12 % de logements, toujours en droit de superficie, pouvant notamment comprendre des logements en propriété par étages. Dans ces cas, les conditions d'octroi, de transfert et de renouvellement des droits de superficie proscrivent toute spéculation tout en préservant les droits économiques légitimes des superficiaires.

a) A l'échelle de l'ensemble du périmètre, une part minimale de 62% des logements réalisés sur les parcelles propriété de l'Etat, d'une commune ou d'une fondation de droit public et en zone de développement, sont des logements d'utilité publique, sur toute la durée des droits de superficie.

b) A l'échelle de l'ensemble du périmètre, une part minimale de 24% des logements réalisés sur des parcelles propriété de l'Etat, d'une commune ou d'une fondation de droit public et en zone de développement, sont des logements de la catégorie HBM au sens de l'article 16, alinéa 1, lettre a de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977 (LGL).

c) Afin de réaliser un aménagement du territoire équilibré et de qualité, les échanges entre, d'une part, des parcelles propriété de l'Etat, d'une commune ou d'une fondation de droit public et en zone de développement selon le plan N° 29712A et, d'autre part, des parcelles privées hors du périmètre de ce plan sont admis. Les terrains acquis hors de ce périmètre par ce biais doivent être affectés à des logements d'utilité publique ou à des équipements publics.

SÉANCE DU 23 NOVEMBRE 2016 (après-midi)
Proposition: modification de la loi relative à l'aménagement
du quartier Praille-Acacias-Vernets

3287

- 5 -

Art. 5 (nouvelle teneur)

En conformité aux articles 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986, le degré de sensibilité III est attribué aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone 2 et des zones de développement 2 créées à l'article 1, le degré de sensibilité IV aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone de développement 2 prioritairement affectée à des activités mixtes, et le degré de sensibilité II (pour les bâtiments comprenant des locaux à usage sensible au bruit)aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone de verdure. L'article 15, alinéa 2, de la loi d'application de la loi fédérale sur la protection de l'environnement, du 2 octobre 1997, est réservé.

Art. 2 Modifications à d'autres lois

¹ La loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (L 1 35), est modifiée comme suit :

Art. 4B (nouvelle teneur)

¹ Les logements construits dans le périmètre du plan N° 29712A sur toutes les parcelles propriété de l'Etat, d'une commune ou d'une fondation de droit public et en zone de développement, sont des logements en droit de superficie, dont une part minimale de 88 % à louer, et une part maximale de 12 % de logements, toujours en droit de superficie, pouvant notamment comprendre des logements en propriété par étages. Dans ces cas, les conditions d'octroi, de transfert et de renouvellement des droits de superficie proscrivent toute spéculation tout en préservant les droits économiques légitimes des superficiaires.

² A l'échelle de l'ensemble du périmètre, une part minimale de 62% des logements réalisés sur les parcelles propriété de l'Etat, d'une commune ou d'une fondation de droit public et en zone de développement, sont des logements d'utilité publique, sur toute la durée des droits de superficie.

³ A l'échelle de l'ensemble du périmètre, une part minimale de 24% des logements réalisés sur des parcelles propriété de l'Etat, d'une commune ou d'une fondation de droit public et en zone de développement, sont des logements de la catégorie HBM au sens de l'article 16, alinéa 1, lettre a de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977 (LGL).

⁴ Afin de réaliser un aménagement du territoire équilibré et de qualité, les échanges entre, d'une part, des parcelles propriété de l'Etat, d'une commune ou d'une fondation de droit public et en zone de développement selon le plan

SÉANCE DU 23 NOVEMBRE 2016 (après-midi)
Proposition: modification de la loi relative à l'aménagement
du quartier Praille-Acacias-Vernets

- 6 -

N° 29712A et, d'autre part, des parcelles privées hors du périmètre de ce plan sont admis. Les terrains acquis hors de ce périmètre par ce biais doivent être affectés à des logements d'utilité publique ou à des équipements publics.

* * *

² La loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités, du 9 mars 1929 (L 1 40), est modifiée comme suit :

Art. 4 (abrogé)

Art. 3 Entrée en vigueur

La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa promulgation dans la Feuille d'avis officielle.

Art. 4 Référendum

En application de l'article 67, alinéa 3, de la constitution de la République et canton de Genève, du 14 octobre 2012, la présente loi est soumise au corps électoral.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Anja WYDEN GUELPA

SÉANCE DU 23 NOVEMBRE 2016 (après-midi)
Proposition: modification de la loi relative à l'aménagement
du quartier Praille-Acacias-Vernets

3289

- 7 -

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les Députés,

Le 23 juin 2011, le Grand Conseil a adopté la loi de déclassement 10788 relative au quartier Praille Acacias Vernets (PAV), qui prévoit une mutation urbaine de ce territoire échelonnée sur plusieurs dizaines d'années.

Cette loi a créé une zone 2, diverses zones de développement 2, une zone de verdure et une zone de développement 2 prioritairement affectée à des activités mixtes, sur une surface totale d'environ 140 hectares. Elle a défini sept secteurs A à G et leurs principes d'aménagement spécifiques. La loi a aussi fixé des prescriptions relatives à la proportion entre le nombre de nouveaux logements et de nouveaux emplois sur l'ensemble du périmètre, et concernant les catégories de logements sur les parcelles propriété des collectivités publiques.

Le Plan directeur de quartier (PDQ) PAV a été élaboré, selon l'article 2 de la loi 10788, sur la base de nombreuses études de diagnostics et de projets, en collaboration avec les Villes de Genève, Carouge et Lancy. Il a été approuvé par le Conseil d'Etat le 1^{er} avril 2015, suite à son adoption par les conseils municipaux des trois communes concernées.

La programmation du projet PAV représente un enjeu important en termes de mixité fonctionnelle et sociale, en lien avec les objectifs de qualité de vie et d'exemplarité environnementale, ainsi qu'avec les aspects fonciers et financiers déterminants pour la mise en œuvre du projet et la réalisation effective des nouveaux quartiers.

Le Conseil d'Etat considère qu'il est nécessaire de revoir la proportion entre nouveaux logements et nouveaux emplois à la lumière des importants besoins en logements du canton sans étendre l'emprise de l'urbanisation sur les zones agricoles. Ce projet de loi permet ainsi une augmentation significative de logements. Dans ce contexte, le Conseil d'Etat a également souhaité modifier la répartition des catégories de logements sur les terrains des collectivités publiques. Il s'agit d'améliorer le plan financier et la mixité sociale de l'ensemble du projet PAV.

Dès lors, une modification de la loi de déclassement 10788 s'impose déjà pour cette seule raison. Elle est également l'occasion d'autres adaptations concernant des précisions relatives à l'affectation des secteurs de la loi, la mise à jour relative à l'avancement de la procédure du PDQ PAV, ainsi que des corrections minimes de toilettage.

SÉANCE DU 23 NOVEMBRE 2016 (après-midi)
Proposition: modification de la loi relative à l'aménagement
du quartier Praille-Acacias-Vernets

- 8 -

1. Périmètre

Le plan N° 29712 A, modifiant les limites de zones sur le territoire des Villes de Genève, Carouge et Lancy, approuvé selon l'article 1 de la loi 10788, demeure inchangé. Il définit le périmètre à l'intérieur duquel les prescriptions de la loi 10788 sont applicables.

Ce plan détermine le périmètre d'une zone 2, d'une zone de développement 2, d'une zone de verdure et d'une zone de développement 2 prioritairement affectée à des activités mixtes, ainsi que les sept secteurs A à G, à l'intérieur desquels les principes d'aménagement spécifiques sont définis à l'article 4 de la loi 10788.

2. Objectifs

2.1 Objectifs du projet PAV

La résolution n° 566, votée par le Grand Conseil en mars 2009, reconnaît le caractère exceptionnel du développement du projet PAV, par sa dimension régionale, cantonale et communale, ainsi que par sa durée de mise en œuvre hors du commun. Elle invite notamment à respecter les options générales d'aménagement suivantes :

- La mixité socio-économique du logement ;
- Le développement d'équipements publics cantonaux, communaux et de quartier en suffisance ;
- La générosité des espaces publics (parcs, promenades, etc.) ;
- La réalisation d'un quartier exemplaire sur le plan du respect de l'environnement ;
- Le renforcement du réseau des transports publics et l'encouragement à la mobilité douce.

Il s'agit de rappeler la dimension du périmètre considéré, sa situation proche des centres villes de Genève, Carouge et Lancy, ainsi que sa très bonne accessibilité actuelle et future, offrant de multiples opportunités pour une extension de la ville.

La programmation du projet PAV est à appréhender selon plusieurs aspects :

- La densité et la mixité : Le Plan directeur cantonal 2030 énonce dans sa fiche P01 Praille Acacias Vernets : « L'enjeu est de construire des quartiers avec de fortes densités et des gabarits élevés, bénéficiant d'une mixité fonctionnelle et sociale équilibrée, par une mutation progressive du tissu industriel, en maintenant une partie des fonctions logistiques et en

- 9 -

visant une capacité d'accueil très importante en logements et surfaces d'activités. La réalisation des équipements et espaces publics, de proximité et d'intérêt cantonal, doit garantir la qualité urbaine et l'attractivité du périmètre. »

- Les affectations : La loi 10788 indique à son article 4, alinéas 1 à 8, une affectation mixte différenciée pour les sept secteurs A à G. En fonction de la situation de ces secteurs, les affectations respectives comportent des activités et des logements en proportion variable. Des logements, des équipements publics et des espaces verts peuvent être prévus dans chacun des secteurs.
- Les catégories de logements : La loi 10788 indique à son article 4, alinéa 9, la part de logements d'utilité publique et les catégories de logements selon la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL), sur les terrains propriété des collectivités publiques.
- Les typologies des activités : La loi 10788 indique à son article 1, alinéa 6, un juste équilibre entre les activités du secteur tertiaire et celles du secteur secondaire.

2.2 Objectifs du projet de modification de loi

La volonté de modifier les équilibres programmatiques, concernant la proportion de logements et d'emplois sur l'ensemble du périmètre de la loi 10788, ainsi que les catégories de logements sur les terrains propriété des collectivités publiques, se fonde sur les arguments relatifs à la mise en œuvre du Plan directeur cantonal 2030, à la diversité des logements, et aux aspects économiques de la mise en œuvre du projet PAV.

La densité générale du projet PAV, ainsi que les objectifs en termes d'espaces et d'équipements publics, de mobilité et d'environnement demeurent inchangés.

3. Loi 10788 et convention du 4 mars 2010

Dans le cadre du projet de loi relatif à l'aménagement du quartier Praille Acacias Vernets, un premier avant-projet de déclassement avait été soumis à enquête publique. Les trois communes concernées l'avaient préavisé favorablement sous réserve. Un référendum a toutefois été lancé par l'Association suisse des locataires, section Genève (ASLOCA) et le comité référendaire « Non au mirage du projet Praille Acacias Vernets » (ci-après les référendaires), contre le préavis du conseil municipal de la Ville de Genève du 13 mai 2009.

SÉANCE DU 23 NOVEMBRE 2016 (après-midi)
Proposition: modification de la loi relative à l'aménagement
du quartier Praille-Acacias-Vernets

- 10 -

Afin de trouver un accord sur le projet de loi et sur les principes d'aménagement du périmètre, un dialogue a été instauré entre le Conseil d'Etat, les communes concernées et les référendaires. L'accord résultant de ces échanges s'est concrétisé par la signature d'une convention le 4 mars 2010 entre le canton de Genève, les conseils administratifs des Villes de Genève, Carouge et Lancy, et les référendaires.

Le premier avant-projet de loi a ainsi été modifié conformément aux termes de la convention, en intégrant en particulier le principe B.1 relatif au ratio « un nouveau logement pour un nouvel emploi » et le principe B.2 relatif aux catégories de logements. Après une seconde enquête publique, le projet de loi a reçu les préavis favorables des Villes de Genève, Carouge et Lancy, et a été adopté à l'unanimité par le Grand Conseil le 23 juin 2011.

Un groupe de suivi a été instauré par ladite convention, composé notamment de représentants des signataires de la convention, de la Chambre genevoise immobilière (CGI) et de l'Association des promoteurs constructeurs genevois (APCG). Ce groupe supervise l'élaboration de l'image directrice et des plans localisés de quartier, ainsi que la densité et la répartition des activités, il est consulté lors de l'élaboration des cahiers des charges et programmes de concours.

Dans le cadre du projet de modification de la loi 10788, un avenant à la convention du 4 mars 2010 a été établi. Ce document est présenté au chapitre 7 ci-après.

4. Plan directeur de quartier (PDQ) PAV

4.1 Elaboration et approbation

Le PDQ PAV a été élaboré en collaboration avec les trois communes concernées. Il a été approuvé par le Conseil d'Etat le 1^{er} avril 2015, suite à son adoption par les conseils municipaux des Villes de Lancy, Carouge et Genève, respectivement les 11, 16 décembre 2014 et 21 janvier 2015. L'approbation du PDQ PAV par le Conseil d'Etat fait l'objet de deux recours.

Le rôle du PDQ PAV est d'instituer une vision d'ensemble du développement sur l'ensemble de son périmètre. Il constitue un document de référence cohérent et définit une stratégie de mise en œuvre.

Afin d'assurer la dimension dynamique et évolutive du PDQ PAV, le règlement d'application de la loi relative à l'aménagement du quartier Praille Acacias Vernets (RaPAV), adopté par le Conseil d'Etat le 18 juin 2014, prévoit la possibilité de sa révision lorsque les circonstances se sont

SÉANCE DU 23 NOVEMBRE 2016 (après-midi)
Proposition: modification de la loi relative à l'aménagement
du quartier Praille-Acacias-Vernets

3293

- 11 -

modifiées, que de nouvelles tâches se présentent, ou qu'il est possible de trouver une meilleure solution d'ensemble aux problèmes de l'aménagement.

Le PDQ PAV comprend 21 fiches de coordination, une carte de synthèse et une carte des grands équilibres. Il est accompagné d'une évaluation environnementale stratégique (EES) et d'un concept énergétique territorial (CET).

La carte des grands équilibres (densités et affectations) comprend des informations concernant le programme, l'occupation du sol et la densité. Elle indique en particulier les éléments liants pour les autorités (canton, communes), c'est-à-dire le programme total de 2'180'000 m² de surfaces brutes de plancher (SBP) et sa répartition dans les sept secteurs A à G de la loi 10788 qui peut être adaptée.

En particulier les fiches D1 « Décliner la mixité : un nouveau logement pour un nouvel emploi » et D4 « Offrir des logements à tous » se basent sur la loi 10788 en vigueur, notamment les articles 1, alinéa 6, sur la proportion entre nouveaux logements et nouveaux emplois, et 4, alinéa 9, relatif aux catégories de logements.

4.2 Mise en œuvre

Le projet Praille Acacias Vernets se situe dans un tissu urbain, économique et social actif et vivant. De par l'ampleur de son territoire, son occupation actuelle et sa programmation, il représente un cas complexe de renouvellement urbain, impliquant un processus de mutation progressive sur une durée de plusieurs dizaines d'années, dépassant le cadre habituel de la planification sur 10 à 15 ans.

Le processus de développement, de relocalisation et de concentration des entreprises comprend plusieurs aspects : la participation active des entreprises au renouvellement urbain (valorisation), la relocalisation progressive des entreprises existantes pour permettre la réalisation du projet urbain (regroupement et densification), la délocalisation progressive des entreprises qui présentent des nuisances incompatibles avec l'habitat, la valorisation sur le site des opportunités de développement industriel et commercial des entreprises et/ou l'adaptation de leur outil de travail, notamment logistique.

En raison de sa situation centrale et de la nature de ses enjeux programmatiques et territoriaux, le projet PAV s'inscrit à l'échelle de la ville et de l'agglomération. Le développement des projets urbains se poursuit à l'échelle de projet adéquate, en vue notamment de l'élaboration des plans localisés de quartier (PLQ PAV), tout en assurant une cohérence à l'échelle de l'ensemble du périmètre PAV.

SÉANCE DU 23 NOVEMBRE 2016 (après-midi)
Proposition: modification de la loi relative à l'aménagement
du quartier Praille-Acacias-Vernets

- 12 -

La démarche générale du projet PAV se base sur les principes suivants :

- Continuité du processus de projet urbain à travers les différents outils de planification et de projet ;
- Approche interdisciplinaire et avancement en parallèle du projet urbain et des conditions opérationnelles ;
- Prise en compte par le projet urbain du processus de mutation progressive des quartiers ;
- Mise au point et suivi d'outils adaptés et dialogue avec les acteurs concernés.

Concernant les PLQ PAV, il convient de rappeler que l'article 3 de la loi 10788 prévoit des dispositions qui se distinguent de celles du PLQ usuel, en particulier concernant les aires de localisation des constructions et la répartition des affectations.

Dans le cas des grands périmètres de PLQ PAV, il s'agira d'exploiter les possibilités d'assouplissement offertes par rapport à un PLQ usuel, notamment pour prendre en compte un passage dans le temps de la réalisation des projets à l'intérieur d'un même périmètre de PLQ, la situation de bâtiments qui pourraient être maintenus dans une phase transitoire, ainsi qu'une gestion évolutive du stationnement, tout en assurant la cohérence du plan, la répartition et la localisation des droits à bâtir, et l'atteinte des objectifs qualitatifs.

Concernant en particulier la stratégie foncière active et coordonnée, la volonté de mettre en place une Fondation PAV dans le but de faciliter les opérations, notamment foncières et/ou immobilières, nécessaires à la réalisation du projet PAV, a été confirmée par le Conseil d'Etat lors de sa séance du 24 juin 2015. Les démarches sont en cours.

Concernant en particulier la dynamique du projet, plusieurs outils sont en cours d'élaboration ou en préparation, en particulier une base de données des parcelles et un plan de passage du développement urbain.

4.3 Révision

Les propositions présentées par le présent projet de modification de la loi 10788, en termes de proportion de logements et d'emplois sur l'ensemble du périmètre, et de catégories de logements sur les terrains propriété des collectivités publiques, impliquent une révision du PDQ PAV. Cette possibilité est offerte par le règlement d'application de la loi relative à l'aménagement du quartier Praille Acacias Vernets (RaPAV), adopté par le Conseil d'Etat le 18 juin 2014, lorsque les circonstances se sont modifiées,

SÉANCE DU 23 NOVEMBRE 2016 (après-midi)
Proposition: modification de la loi relative à l'aménagement
du quartier Praille-Acacias-Vernets

3295

- 13 -

que de nouvelles tâches se présentent, ou qu'il est possible de trouver une meilleure solution d'ensemble aux problèmes de l'aménagement.

Cette révision portera sur la carte des grands équilibres (densités et affectations), sur la fiche D1 « Décliner la mixité : un nouveau logement pour un nouvel emploi », et sur la fiche D4 « Offrir des logements à tous ». Elle pourrait être accompagnée d'autres adaptations, en fonction de l'avancement des études, ainsi que d'une mise à jour des indications relatives aux mesures et projets du PDQ PAV.

Il s'agit de relever que la modification du programme n'est pas un changement total de paradigme, mais peut toutefois avoir des impacts sur la programmation des équipements publics, la mobilité et l'environnement, qui seront pris en compte dans le cadre des études et des procédures à suivre.

Concernant les équipements publics, l'augmentation du nombre de logements dans le projet implique une augmentation des équipements de proximité. L'incidence en termes de volumes bâtis et de réservations foncières est marginale pour les équipements culturels, sociaux, sportifs ou de la petite enfance. En revanche, la planification scolaire est impactée et nécessite la construction de 12 à 24 classes supplémentaires selon le rythme des réalisations. Or, les projections en besoins scolaires pour les 10'500 nouveaux logements initialement prévus dans le périmètre ont montré un besoin de 4 à 4,5 groupes scolaires de 24 classes (estimation du service de recherches en éducation – SRED/DIP juillet 2013), alors que le PDQ PAV a considéré un besoin de 5 groupes scolaires, intégrant ainsi la marge nécessaire pour l'objectif visé de 12'400 nouveaux logements induits par la modification de la loi 10788. La réalisation dans le temps des programmes de logements et des équipements scolaires sera coordonnée.

Concernant la mobilité, un mandat d'étude d'organisation et de modélisation de la mobilité a été attribué, avec les objectifs de développer un concept de mobilité favorisant les modes doux et garantissant un haut niveau d'accessibilité sur l'ensemble du périmètre PAV, en particulier pour les transports collectifs, de valider un plan de circulation cohérent et de manière compatible avec le projet d'urbanisation, de mener la réflexion à une échelle stratégique, et de vérifier l'adéquation entre l'offre de transport et la demande de déplacements à l'aide d'une simulation dynamique de l'ensemble des modes de déplacement. Les études en cours tiennent compte des données programmatiques de la loi 10788 en vigueur et du présent projet de modification.

Concernant les opportunités et les contraintes en termes d'environnement et d'énergie, les projets urbains et les projets de PLQ PAV en cours sont ou

SÉANCE DU 23 NOVEMBRE 2016 (après-midi)
Proposition: modification de la loi relative à l'aménagement
du quartier Praille-Acacias-Vernets

- 14 -

seront également adaptés aux nouvelles données programmatiques. Les études d'impact sur l'environnement (EIE) et les concepts énergétiques territoriaux (CET) accompagnant les PLQ PAV permettront d'effectuer les vérifications et de définir les mesures et projets de manière compatible avec le projet d'urbanisation.

Concernant en particulier la protection contre le bruit, les degrés de sensibilité au bruit attribués par la présente loi peuvent être adaptés dans le cadre d'un autre plan d'affectation du sol, conformément à l'article 15, alinéa 2, de la loi d'application de la loi fédérale sur la protection de l'environnement (LaLPE). Une réflexion sur l'attribution des degrés de sensibilité au bruit sera faite dans le cadre de l'élaboration des PLQ PAV, en prenant en compte les programmes qui pourraient justifier un niveau de protection contre le bruit différent.

5. Contexte

5.1 Constitution cantonale

La constitution de la République et canton de Genève du 14 octobre 2012 est entrée en vigueur le 1^{er} juin 2013.

Son article 165 énonce que « l'Etat favorise la réalisation de quartiers durables ». Les trois dimensions sociétale, environnementale et économique du développement durable sont intégrées dans le PDQ PAV, aussi bien dans ses principes et ses objectifs, que dans sa mise en œuvre. Il convient de relever en particulier :

- La programmation mixte répondant aux besoins de la société en termes de logements, d'activités et d'équipements publics ;
- La forte densité prévue permettant aussi bien l'utilisation rationnelle des terrains que la viabilité économique de la mutation urbaine ;
- Les espaces publics constituant le cadre de vie des habitants et usagers des quartiers, en améliorant les qualités paysagères et naturelles du site ;
- Le traitement interdisciplinaire des thématiques de l'urbanisation, de la mobilité et de l'environnement, ainsi que la prise en compte des aspects fonciers et économiques.

Son article 67, alinéa 3, donne la possibilité au Grand Conseil de décider de soumettre une loi au référendum, à la majorité des deux tiers des voix exprimées. Cette possibilité est développée au chapitre 8 ci-après.

5.2 Plan directeur cantonal (PDCn) 2030

SÉANCE DU 23 NOVEMBRE 2016 (après-midi)
Proposition: modification de la loi relative à l'aménagement
du quartier Praille-Acacias-Vernets

3297

- 15 -

Le PDCn 2030 a été adopté par le Conseil d'Etat le 20 février 2013 et par le Grand Conseil le 20 septembre 2013. Ce document de référence et de coordination définit les grandes orientations et les conditions de mise en œuvre de la politique d'aménagement cantonal.

Le projet PAV est l'un des dix grands projets prioritaires du PDCn 2030. Il fait l'objet de la fiche P01 qui décrit en particulier les enjeux et les objectifs d'aménagement et est mentionné dans de nombreuses fiches des chapitres A - Urbanisation, B - Mobilité et D - Approvisionnement, élimination et risques. Il s'inscrit en particulier dans la mesure de la fiche A01 "Intensifier le renouvellement urbain", qui vise notamment à :

- Requalifier des sites industriels centraux bien desservis par les transports publics en réalisant des quartiers à forte densité, ce qui, à l'échelle cantonale, favorise une utilisation optimale des zones à bâtir, permet de limiter l'étalement urbain et contribue à une mobilité plus durable ;
- Augmenter fortement le parc de logements, en veillant à garantir une mixité tant fonctionnelle, sociale que générationnelle ;
- Contribuer à une stratégie différenciée d'offre de sites d'activités (fiche A07), en valorisant les opportunités tant pour la logistique que pour les très fortes densités d'emplois sur les interfaces multimodales de transports et en amorçant un rééquilibrage entre les parties est et ouest du canton ;
- Rechercher la qualité urbaine par un projet d'ensemble visant à assurer de bonnes conditions de vie, sociales et environnementales, avec notamment la réalisation d'espaces publics et d'équipements.

Le plan directeur cantonal a été approuvé par le Conseil fédéral le 29 avril 2015. Cette décision d'approbation était cependant assortie d'un certain nombre de réserves, énoncées dans le rapport d'examen de l'office fédéral du développement territorial du 13 avril 2015.

Le renforcement de la protection des terres agricoles a conduit le Conseil fédéral à ne pas accepter de renégocier le quota cantonal de surfaces d'assolement (SDA) et de ce fait à n'approuver que les projets d'extension urbaine sur la zone agricole suffisamment avancé et permettant de respecter ce quota. De ce fait, il a enjoint le canton à « privilégier explicitement le développement vers l'intérieur aux extensions urbaines sur la zone agricole et prioriser les projets en conséquence » (rapport d'examen, ARE, 13 avril 2015).

Cette injonction a été entendue par le Grand Conseil, qui a adopté à l'unanimité la motion 2281 « en faveur de la réalisation de l'ensemble du plan

SÉANCE DU 23 NOVEMBRE 2016 (après-midi)
Proposition: modification de la loi relative à l'aménagement
du quartier Praille-Acacias-Vernets

- 16 -

directeur 2030 » le 17 septembre 2015, et invite notamment le Conseil d'Etat :

- A redoubler ses efforts, en tenant compte des évolutions du cadre normatif, en matière de densité et de planification temporelle, ainsi qu'à revoir les minima prévus dans les PLQ des grands périmètres restant à urbaniser (Grands-Esserts, Cherpines, Communaux d'Ambilly, Bernex) ;
- A concrétiser et densifier, en tenant compte des évolutions du cadre normatif, les projets de renouvellement urbain à l'instar du périmètre Praille Acacias Vernets.

Le présent projet de modification de la loi 10788 s'inscrit pleinement dans ce nouveau contexte, tout en respectant les orientations initiales du plan directeur cantonal :

- L'augmentation du nombre de logements répond à la nécessité de prioriser l'utilisation de la zone à bâtir pour compenser le report de plusieurs projets en emprise sur la zone agricole ;
- La diminution des surfaces d'activités nouvelles, par le maintien d'une part importante des activités existantes sur le site, ne compromet pas l'objectif de localiser la bonne activité au bon endroit, avec de fortes densités d'emplois autour des trams et des gares, ni celui de garantir une mixité fonctionnelle, signe de quartiers vivants et animés ;
- La diversité des types de logement préconisée, répond à la volonté de mixité sociale et à l'objectif d'accueillir différents modes de vie et d'habitat au sein d'un même quartier.

5.3 Diversité des logements

Le rapport sur la mise en œuvre de la politique cantonale du logement dans le cadre de la réalisation du plan directeur cantonal 2030 a été adopté par le Conseil d'Etat le 14 octobre 2015. Ce document rappelle les objectifs de la politique cantonale du logement et présente des propositions pour adapter cette politique aux défis d'aujourd'hui.

Dans le chapitre consacré aux constats et analyses, les indicateurs retenus se concentrent sur les questions de quantité et de prix. L'évolution de la démographie, celle du parc de logements, ainsi que la répartition territoriale des logements contrôlés selon la LGL et la LGZD sont notamment analysés.

Dans la partie dédiée à l'évolution des modes de vie et des besoins, l'évolution de la structure des ménages et des besoins catégoriels, ainsi que l'accès à la propriété et le développement des coopératives sont particulièrement discutés.

SÉANCE DU 23 NOVEMBRE 2016 (après-midi)
Proposition: modification de la loi relative à l'aménagement
du quartier Praille-Acacias-Vernets

3299

- 17 -

Le présent projet de modification de la loi 10788 est cohérent avec les constats et les orientations de ce rapport, issu lui-même des constats des Rencontres du logement qui se sont déroulées entre novembre 2014 et mars 2015.

Dans le cadre des études programmatiques du projet PAV, un rapport sur la propriété par étages en droit de superficie (PPE en DDP) a été présenté lors de la séance du groupe de suivi PAV du 17 juin 2015.

Ce rapport montre d'une manière générale que l'introduction de logements PPE en DDP sur les terrains propriété des collectivités publiques, particulièrement ceux de l'Etat, favorise le développement de l'ensemble du projet PAV, autant par son excellente capacité à porter les coûts des impenses liés au départ des activités existantes que par l'évolution des recettes fiscales attendues par les communes. Elle offre de plus une diversification de l'offre de logement dans le périmètre PAV.

Le rapport se fait le reflet d'entretiens menés avec des professionnels de l'immobilier (promoteurs, banquiers et régisseurs) qui ont récemment développé des opérations de PPE en DDP ou ont ce type d'objet sous gestion. Ces acteurs se sont montrés favorables au développement de ce programme qui « peut soulager d'autres programmes moins porteurs du point de vue financier et ne pose pas de grande difficulté ». Ils relèvent également que « son attrait est conjoncturel » et qu'il serait préférable que la possibilité de créer de la PPE en DDP dans le périmètre PAV ne devienne une obligation.

Du point de vue du marché immobilier, la PPE en DDP s'inscrit dans le marché plus large de la PPE au centre-ville, qui comprend peu d'objets neufs. Dans ce contexte, la PPE en DDP dans le périmètre PAV offre une alternative intéressante et ne devrait pas rencontrer de problèmes de commercialisation.

Il s'agit avec ce modèle de développer des logements de milieu de gamme accessibles grâce aux particularités du droit de superficie, avec des prix de vente de l'ordre de 6'000 francs par m². Cela représente des prix de 10% inférieurs à ceux de la PPE contrôlée en pleine propriété, et de 25% à 50% inférieurs à ceux du marché libre dans le centre-ville. L'objectif est de promouvoir des conditions favorables aux acquéreurs en usage propre en leur offrant des conditions financières similaires à celles d'une épargne de 2^{ème} pilier. Dans le contexte actuel de durcissement de l'accès au crédit pour les acquéreurs, l'avantage du prix apparaît comme une véritable opportunité. Rappelons ici que les prix de vente des PPE dans le périmètre PAV seront contrôlés par le canton qui reste propriétaire des terrains, évitant ainsi les mécanismes de spéculation.

SÉANCE DU 23 NOVEMBRE 2016 (après-midi)
Proposition: modification de la loi relative à l'aménagement
du quartier Praille-Acacias-Vernets

- 18 -

Le présent projet de modification de la loi 10788, par l'introduction d'une part de logements PPE en DDP sur les terrains propriétés des collectivités publiques, assure une mixité plus étendue en matière de logement : la PPE en DDP dans le périmètre PAV est un vecteur de diversification des types et des catégories de logements dans une gamme de prix accessible à la classe moyenne supérieure sans diminution du nombre de logements HBM, HM ou LUP. Le détail est présenté au chapitre 6.2 ci-après.

5.4 Aspects économiques

En parallèle de l'avancement du projet et de l'élaboration du PDQ PAV, des études ont été menées sur les thématiques foncières et économiques. Elles prennent en compte le programme (logements, activités, infrastructures et équipements publics), la situation existante (entreprises présentes, droits de superficie, coûts de libération du foncier), les éléments financiers (charges et revenus), et le phasage du développement urbain (planification dans le temps).

Une méthodologie et un modèle économique ont été élaborés en 2013, sur la base des données du projet à ce stade des études, qui tient compte de la carte illustrative de l'objectif global « 1 nouveau logement pour 1 nouvel emploi » et du diagramme des catégories de logements sur terrains publics, documents annexes de la convention du 4 mars 2010.

Les éléments économiques ont été discutés lors de la séance du groupe de suivi PAV du 22 novembre 2013. Ils ont fait ressortir la fragilité de l'équilibre financier du programme.

La convention cadre de collaboration concernant les modalités d'élaboration, de réalisation, de financement et d'entretien des espaces, infrastructures et équipements publics, a été élaborée en 2014 et signée par le canton et les Villes de Genève, Carouge et Lancy le 11 décembre 2014. Sur la base du projet de PDQ PAV, ce document a défini et évalué les coûts des infrastructures publiques (voies de communication, espaces verts, réseaux) liées au développement urbain et ceux des équipements publics (socio-éducatifs, d'aide sociale, culturels et socio-culturels, sportifs et divers) répondant aux besoins de la population. La convention tient également compte des coûts des impenses liées à la libération du foncier (relocalisation des entreprises, valeur des droits de superficie, démolitions et assainissement des sols). Les principes énoncés dans ce document sont les suivants :

- Le canton et les communes mettent tout en œuvre pour réaliser les infrastructures et les équipements nécessaires au développement des quartiers PAV. Ils les planifient en prenant en compte la capacité

SÉANCE DU 23 NOVEMBRE 2016 (après-midi)
Proposition: modification de la loi relative à l'aménagement
du quartier Praille-Acacias-Vernets

3301

- 19 -

financière de chaque collectivité publique et la planification des investissements cantonaux et communaux ;

- La contribution des promoteurs aux coûts des infrastructures publiques sera fixée dans le cadre des plans financiers des opérations immobilières, qui prendront en compte les coûts des impenses liées à la libération du foncier, et respecteront les objectifs de la politique du logement ;
- L'augmentation de revenus liée aux rentes foncières sur les terrains du canton, résultant de la modification du régime des zones et de la densification, sera partiellement affectée au bénéfice du développement urbain, en fonction des droits à bâtir générés et des conditions liées à la libération du foncier.

En parallèle, un planificateur financier pour chacune des trois communes a été élaboré, sur la base d'un outil développé pour les grands projets et adapté au cas particulier du projet PAV. Cet outil figure l'impact du développement d'un projet urbain sur les finances communales. Il prend en compte d'une part les charges liées à la réalisation et à l'entretien des infrastructures et à l'évolution des charges de fonctionnement, et d'autre part, les revenus provenant de la fiscalité des personnes physiques et morales ainsi que la perception de taxes.

Les trois planificateurs financiers ont été élaborés en prenant en compte l'évolution des données du projet selon l'avancement du PDQ PAV, en particulier la carte des grands équilibres (densités et affectations) et les fiches D5 et D6 relatives au programme des équipements et infrastructures publiques. Cet outil a été présenté lors de la séance du groupe de suivi du 11 décembre 2014. Les résultats ont montré :

- L'importance de la dimension temporelle : La durée du développement urbain sur une période d'environ 40 ans permet une réalisation échelonnée des infrastructures et équipements publics, et détermine la répartition dans le temps des charges et des revenus.
- L'impact sur les comptes communaux : La modélisation du scénario qui prévoit 2 nouveaux logements / 1 nouvel emploi, 50% de LUP / 35% de ZD loc et loyers libres / 15% de PPE en DDP, est sensiblement plus favorable que la modélisation du scénario de la loi 10788 en vigueur (1 nouveau logement / 1 nouvel emploi, 66% de LUP / 34% de ZD loc et loyers libres).

Même si la sensibilité de ces planificateurs financiers est importante, notamment en cas de variation des taux d'intérêts ou de celle des charges de fonctionnement induites par l'arrivée de nouveaux habitants dans les communes, le modèle a toutefois montré que l'introduction d'une part de PPE

SÉANCE DU 23 NOVEMBRE 2016 (après-midi)
Proposition: modification de la loi relative à l'aménagement
du quartier Praille-Acacias-Vernets

- 20 -

en DDP dans le panel des logements à prévoir dans le périmètre PAV a pour effet évident d'améliorer les prévisions de revenus fiscaux communaux.

L'effet provoqué par la diminution du programme des activités est plus difficile à évaluer. Les estimations des revenus fiscaux des activités sont fortement dépendantes de la conjoncture, de la nature des activités et du lieu de déclaration des bénéfices des entreprises concernées. Au surplus, ces estimations ont été produites compte tenu de la fiscalité actuelle. Or, la troisième réforme de l'imposition des entreprises (RIE III) de même que les projets de renforcement de la fiscalité sur le lieu de domicile vont dans le sens d'une diminution de l'attractivité fiscale des programmes d'activité par rapport au logement.

Dans cette perspective, le fait d'augmenter le programme de logements par rapport à celui des activités au bénéfice de la PPE en DDP est de nature à stabiliser les revenus de la fiscalité communale.

Ainsi, le présent projet de modification de la loi 10788, qui introduit une part de logements PPE en DDP sur les terrains propriétés des collectivités publiques, permet :

- d'améliorer sensiblement l'équilibre des plans financiers des opérations immobilières (sans pour autant assurer que toutes les opérations soient réalisables) : la PPE en DDP offre une possibilité d'augmenter les marges dans les opérations immobilières. Autrement dit, elle offre une capacité de portage des impenses supérieure aux autres catégories de logement et peut ainsi soulager d'autres programmes moins porteurs du point de vue financier. Les estimations réalisées dans le cadre du rapport sur la PPE en DDP font état d'une charge foncière maximale de 1'600 francs par m² SBP pour la PPE en DDP, 700 à 1'200 francs pour les logements non soumis à l'article 15 LGL, et 600 francs pour les logements qui lui sont soumis.
- d'assurer des revenus fiscaux stables aux communes : les contribuables de la PPE en DDP contribuent à l'amélioration des recettes fiscales communales en assurant un volume de perception plus stable que les activités auxquelles elle se substitue. En période de haute conjoncture, le revenu fiscal communal des activités est potentiellement plus élevé que celui du logement mais ce n'est pas le cas lors d'un ralentissement économique. Cet avantage du logement sur les activités se trouvera renforcé à l'entrée en vigueur de la RIE III et dans le cas d'une perception fiscale renforcée à l'avenir sur le lieu de domicile.

6. Equilibres programmatiques

SÉANCE DU 23 NOVEMBRE 2016 (après-midi)
Proposition: modification de la loi relative à l'aménagement
du quartier Praille-Acacias-Vernets

3303

- 21 -

6.1 Proportion de logements et d'emplois

Le programme total indiqué par la carte des grands équilibres (densités et affectations) du PDQ PAV s'élève à 2'180'000 m² SBP. La répartition du programme dans les sept secteurs A à G de la loi 10788 peut être adaptée, notamment en fonction de la définition et de la situation des équipements publics et des espaces publics qui ne sont pas définitives.

Le programme se compose de 1'075'000 m² SBP de nouveaux logements, 457'000 m² de nouveaux emplois, et de 648'000 m² SBP de surfaces démolies et reconstruites. La surface des bâtiments maintenus et celle des équipements publics ne sont pas comprises.

Les surfaces démolies et reconstruites correspondent à environ 15'000 emplois et les surfaces des bâtiments maintenus à environ 5'000 emplois, selon le nombre d'environ 20'000 emplois existants dans le périmètre de la loi 10788 et l'hypothèse relative aux bâtiments maintenus. Les surfaces reconstruites peuvent correspondre à des entreprises existantes et relocalisées dans le périmètre ou à de nouvelles entreprises remplaçant les surfaces démolies.

La proportion entre le nombre de nouveaux logements et celui de nouveaux emplois se base sur le calcul d'environ 70% des surfaces pour les logements et 30% des surfaces pour les emplois, principe indiqué à l'article 1, alinéa 6, de la loi 10788. En respectant cette base de calcul, il a été considéré une surface moyenne de 102 m² par logement et de 43,5 m² par emploi sur l'ensemble du périmètre. On aboutit ainsi à un nombre d'environ 10'500 nouveaux logements et 10'500 nouveaux emplois, correspondant bien au principe de 1 nouveau logement pour 1 nouvel emploi.

La proposition du présent projet de modification de loi est de viser l'objectif de 2 nouveaux logements pour 1 nouvel emploi, tout en maintenant le programme total de 2'180'000 m² SBP. Selon cet objectif, le programme total se compose dès lors de 1'264'000 m² SBP de nouveaux logements, 268'000 m² SBP de nouveaux emplois, et de 648'000 m² SBP de surfaces démolies et reconstruites, ce dernier chiffre étant inchangé.

Le calcul des surfaces considère environ 82% des surfaces pour les logements et 18% des surfaces pour les activités. Ce nouveau pourcentage de la surface brute de plancher est la résultante arithmétique du principe 70%/30% relatif au ratio 1/1, appliqué au ratio 2/1 ($2x70 / 2x70+30 = 82\%$). Considérant les mêmes surfaces moyennes de 102 m² par logement et de 43,5 m² par emploi, on aboutit à un nombre d'environ 12'400 nouveaux logements et 6'200 nouveaux emplois, correspondant bien à l'objectif visé de 2 nouveaux logements pour 1 nouvel emploi.

SÉANCE DU 23 NOVEMBRE 2016 (après-midi)
Proposition: modification de la loi relative à l'aménagement
du quartier Praille-Acacias-Vernets

- 22 -

Un monitoring des densités et des affectations, prévu par la fiche E2 du PDQ PAV, permettra de comptabiliser les surfaces de logements et d'activités, au fur et à mesure des planifications et des réalisations.

Le tableau ci-après résume les surfaces selon le principe de la loi 10788 actuelle et selon l'objectif visé par le projet de modification de loi.

	Principe loi 10788 actuelle : 1/1		Objectif projet de modification : 2/1	
Nouveaux logements	1'075'000 m ²	(10'500)	1'264'000 m ²	(12'400)
Nouveaux emplois	457'000 m ²	(10'500)	268'000 m ²	(6'200)
Surface démolie et reconstruite	648'000 m ²		648'000 m ²	
Programme total SBP	2'180'000 m²		2'180'000 m²	

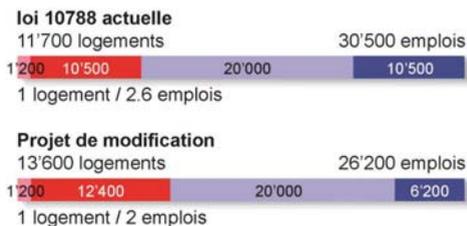
Les quartiers actuels dans le périmètre de la loi 10788 comprennent environ 1'200 logements et 20'000 emplois, dans des bâtiments qui seront maintenus ou dans les surfaces qui seront démolies et reconstruites.

En prenant en compte l'existant, le nombre effectif de logements et d'emplois après la mutation et la densification des quartiers s'élève à environ 11'700 logements et 30'500 emplois selon la loi 10788 actuelle, et à environ 13'600 logements et 26'200 emplois selon l'objectif visé par le projet de modification de loi. Le schéma ci-dessous illustre ces proportions.

SÉANCE DU 23 NOVEMBRE 2016 (après-midi)
Proposition: modification de la loi relative à l'aménagement
du quartier Praille-Acacias-Vernets

3305

- 23 -



6.2 Catégories de logements

La loi 10788 en vigueur prévoit, pour les terrains propriété des collectivités publiques, indépendamment de la zone, que :

- Tous les logements sont à louer ;
- Deux tiers des logements sont d'utilité publique ;
- La moitié des logements sont subventionnés ;
- 22% des logements sont de la catégorie HBM.

La proposition du présent projet de modification de loi prévoit, pour les terrains propriété des collectivités publiques, et en zone de développement, que :

- Tous les logements sont en droit de superficie, dont une part minimale de 88% à louer, et une part maximale de 12% de logements tels que PPE en DDP ;
- 62% des logements sont d'utilité publique ;
- 24% des logements sont de la catégorie HBM.

Il sied de préciser que l'abandon des règles de répartition de catégories pour les parcelles publiques en zone ordinaire répond à la volonté de faciliter d'un point de vue économique l'intégration des programmes de logements dans des bâtiments de gabarit élevé. Il en a été tenu compte en fixant la part de logements d'utilité publique en zone de développement, de sorte à compenser ceux qui auraient été réalisés en zone ordinaire.

Il résulte nécessairement du changement de ratio nouveaux logements/nouveaux emplois une augmentation de la quantité de logements,

SÉANCE DU 23 NOVEMBRE 2016 (après-midi)
Proposition: modification de la loi relative à l'aménagement
du quartier Praille-Acacias-Vernets

- 24 -

qui, selon les projections qui seront détaillées par la suite, passe de 10500 à 12400 logements.

La nouvelle répartition qui est proposée introduit une diversité accrue des types de logements en permettant notamment une proportion maximale de 12% de logements tels que PPE en DDP sur les parcelles publiques. Cela étant, elle vise à maintenir le nombre de logements proposés à la location, ainsi que celui de logements d'utilité publique (6'000), le nombre de logements ayant des niveaux de loyers bon marché (HBM) étant augmenté (de 2'000 à 2'300).

Pour établir la projection, qui part des quantités de logements prévues dans le PDQ PAV, il convient de retenir les éléments suivants :

La surface moyenne des logements en zone de développement est par hypothèse de 100 m², alors que celle des logements en zone ordinaire est de 120 m².

Les règles sur les catégories de logements ne s'appliquent que pour les parcelles publiques en zone de développement. Cela donne les projections suivantes :

Catégories de logements	Proportion	Nombre de logements	Surface brute de plancher (SBP)
Parcelles publiques en ZD		9'700	970'000 m²
HBM	24%	2'300	
Autres logements d'utilité publique	38%	3'700	
Sous-total logements d'utilité publique	62%	6'000	
ZD loc	26%	2'550	
PPE en DDP notamment	12%	1'150	

Sur les parcelles privées, en zone de développement, le choix est libre de réaliser les logements en PPE ou dans l'une des catégories de logements locatifs prévues par la LGL étant précisé que les règles sur les surfaces et les niveaux de prix, au sens de l'article 5 LGZD, s'appliquent ensuite.

SÉANCE DU 23 NOVEMBRE 2016 (après-midi)
 Proposition: modification de la loi relative à l'aménagement
 du quartier Praille-Acacias-Vernets

3307

- 25 -

Il convient dès lors pour déterminer les quantités de formuler des hypothèses sur le type de logements qui sera réalisé, ce que traduisent les tableaux suivants :

Catégories de logements	Proportion	Nombre de logements	Surface brute de plancher (SBP)
Parcelles publiques en ZO		900	110'000 m ²
Appartements à louer	50%	450	
PPE en DDP notamment	50%	450	
Parcelles privées en ZD		1'600	160'000 m ²
Appartements à louer	50%	800	
PPE	50%	800	
Parcelles privées en ZO		200	24'000 m ²
Appartements à louer	50%	100	
PPE	50%	100	

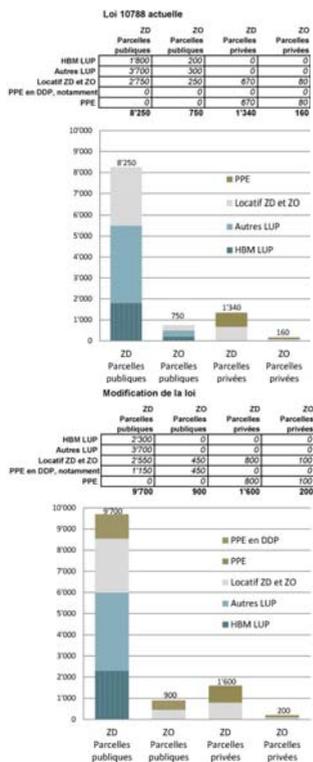
En synthèse, étant encore rappelé qu'il s'agit là de projections, le nombre total visé de logements sur l'entier du périmètre s'élève à 12'400 logements (10'500 selon la loi 10788 en vigueur) pour une surface totale de 1'264'000 m² SBP, dont environ :

- 9'700 logements sur les parcelles publiques en zone de développement (environ 8'250 selon la loi 10788 en vigueur) ;
- 900 logements sur les parcelles publiques en zone ordinaire (environ 750 selon la loi 10788 en vigueur) ;
- 1'800 logements sur les parcelles privées (environ 1'500 selon la loi 10788 en vigueur).

La projection des programmes de logements selon la loi 10788 actuelle, et selon le projet de modification de celle-ci, est illustrée par les schémas suivants :

SÉANCE DU 23 NOVEMBRE 2016 (après-midi)

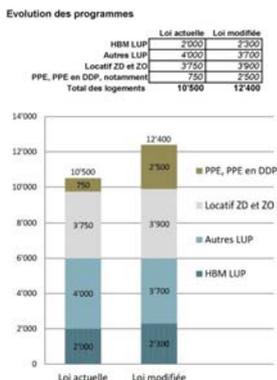
Proposition: modification de la loi relative à l'aménagement du quartier Praille-Acacias-Vernets



SÉANCE DU 23 NOVEMBRE 2016 (après-midi)
 Proposition: modification de la loi relative à l'aménagement
 du quartier Praille-Acacias-Vernets

3309

- 27 -



7. Avenant à la convention du 4 mars 2010

Suite à de nombreux contacts avec les représentants des signataires de la convention du 4 mars 2010, un avenant à cette convention a été établi.

Les principales modifications apportées portent sur les points B.1 et B.2 et ont été reprises par le présent projet de modification de loi :

- B.1, intitulé : Un ratio « deux nouveaux logements pour un nouvel emploi ».
- B.1.1 : Il est convenu que, pour les nouvelles surfaces de plancher, hors équipements publics, et hors surfaces existantes maintenues ou reconstruites, l'aménagement de l'ensemble du périmètre de la loi 10788 devra répondre à l'objectif visé de « deux nouveaux logements pour un nouvel emploi ».
- B.1.3 : Une attention particulière sera portée au respect d'un juste équilibre entre les activités du secteur tertiaire et celles du secteur secondaire, ainsi qu'à la réalisation équilibrée dans le temps des programmes de logements et de surfaces d'activités.

SÉANCE DU 23 NOVEMBRE 2016 (après-midi)
Proposition: modification de la loi relative à l'aménagement
du quartier Praille-Acacias-Vernets

- 28 -

- La notion de juste équilibre à respecter entre activités tertiaires et secondaires implique que, dans la mesure du possible, des activités secondaires sont maintenues dans le périmètre, lorsqu'elles sont compatibles avec le développement urbain et que leur situation au centre-ville se justifie.
- La notion de réalisation équilibrée dans le temps des programmes implique que, dans la mesure du possible, le développement des logements et des activités s'effectue de manière coordonnée.
- B 2 : Les logements construits dans le périmètre du plan N° 29712A sur toutes les parcelles propriété de l'Etat, d'une commune ou d'une fondation de droit public et en zone de développement, sont des logements en droit de superficie, dont une part minimale de 88 % à louer, et une part maximale de 12 % de logements, toujours en droit de superficie, pouvant notamment comprendre des logements en propriété par étages. Dans ces cas, les conditions d'octroi, de transfert et de renouvellement des droits de superficie proscrivent toute spéculation tout en préservant les droits économiques légitimes des superficiaires.
 - a) A l'échelle de l'ensemble du périmètre, une part minimale de 62% des logements réalisés sur les parcelles propriété de l'Etat, d'une commune ou d'une fondation de droit public et en zone de développement, sont des logements d'utilité publique, sur toute la durée des droits de superficie.
 - b) A l'échelle de l'ensemble du périmètre, une part minimale de 24% des logements réalisés sur des parcelles propriété de l'Etat, d'une commune ou d'une fondation de droit public et en zone de développement, sont des logements de la catégorie HBM au sens de l'article 16, alinéa 1, lettre a de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977 (LGL).
 - c) Afin de réaliser un aménagement du territoire équilibré et de qualité, les échanges entre, d'une part, des parcelles propriété de l'Etat, d'une commune ou d'une fondation de droit public et en zone de développement selon le plan N° 29712A et, d'autre part, des parcelles privées hors du périmètre de ce plan sont admis. Les terrains acquis hors de ce périmètre par ce biais doivent être affectés à des logements d'utilité publique ou à des équipements publics.

Cet avenant comprend en annexe le texte du projet de loi modifiant la loi 10788 du 23 juin 2011, ainsi que les tableaux et schémas illustratifs du programme de logements.

SÉANCE DU 23 NOVEMBRE 2016 (après-midi)
Proposition: modification de la loi relative à l'aménagement
du quartier Praille-Acacias-Vernets

3311

- 29 -

8. Référendum facultatif

Conformément à l'art. 67 al. 3 Cst-GE, le Grand Conseil peut décider de soumettre les lois sujettes au référendum facultatif, s'il le décide à la majorité des deux tiers des voix exprimées, les abstentions n'étant pas prises en considération, mais au moins à la majorité de ses membres.

Au vu de l'importance de cet objet, il apparaît judicieux de soumettre la présente loi au corps électoral, de sorte que la mise en œuvre de cette exceptionnelle loi de limites de zone repose à l'avenir désormais sur une assise populaire.

9. Commentaire article par article

Le commentaire article par article qui suit ne reviendra pas sur les éléments essentiels du projet discutés plus avant et ne s'étendra pas non plus sur les aspects purement techniques relevant à l'évidence d'un simple toilettage. Il se bornera à apporter, si nécessaire, les précisions complémentaires qui apparaissent judicieuses au vu des termes et du texte proprement dit des dispositions concernées.

Art.1

Ad art. 1, al. 6 (nouvelle teneur)

Le nouveau ratio de deux nouveaux logements pour un nouvel emploi (1 logement = 102 m², 1 emploi = 43,5 m²) à l'échelle de l'ensemble du périmètre, implique, selon les calculs explicités au chiffre 6.1 du présent exposé, que désormais, 82 % des nouvelles SBP seront dévolues au logement et 18% à des activités. Ceci en lieu et place des proportions actuelles de 70%, respectivement 30%, correspondant au ratio de un nouveau logement pour un nouvel emploi.

Seules les nouvelles SBP sont concernées, à l'exclusion des surfaces existantes maintenues ou reconstruites, lesquelles, à l'instar de celles dévolues aux équipements publics, n'entrent pas en ligne de compte dans ce calcul, ce qui est expressément précisé.

Ad art. 2, al. 2 (nouvelle teneur)

Le plan directeur de quartier PAV n'est plus tenu de prévoir la localisation de tours.

Ad art. 2, al. 3 (nouvelle teneur) et (abrogé)

SÉANCE DU 23 NOVEMBRE 2016 (après-midi)
Proposition: modification de la loi relative à l'aménagement
du quartier Praille-Acacias-Vernets

- 30 -

Pas d'observations.

Ad art. 3, al. 3, phrase introductive (nouvelle teneur)

L'ancien art. 3 al. 5 LGZD, qui stipulait qu'en cas d'usage des normes de haute performance énergétique, la surface de plancher constructible pouvait excéder de 10% au maximum celle qui résulterait de la stricte application du plan a été abrogé le 16 mai 2013. Partant, la mention expresse de cette disposition supprimée n'a plus lieu d'être.

Ad art. 3, al. 4 (nouveau)

La marge de manœuvre de 10% relative au nombre de places de stationnement, offerte par l'article 3, alinéa 5, de la loi générale sur les zones de développement (LGZD) apparaît insuffisante dans le cadre du projet PAV, en raison de la mise en œuvre complète d'un PLQ PAV qui peut s'effectuer sur une durée relativement longue, et de la nécessité de mettre en place une gestion du stationnement intégrant notamment l'évolution des besoins et des bases réglementaires.

Ad art 4, al. 1, let. b (nouvelle teneur)

La mention d'équipements publics est ajoutée à la description de l'affectation mixte dévolue au secteur de l'Etoile (A), de manière à correspondre au contenu de l'art. 4 al. 8, qui stipule que des logements, des équipements publics et des espaces verts peuvent être réalisés dans chacun des secteurs.

Ad art 4, al. 4, let. b (nouvelle teneur)

L'affectation prévue pour ce secteur, sis pour partie en zone de développement 2 prioritairement affectée à des activités mixtes et pour une autre partie en zone de développement 2, est mieux précisée. La partie du secteur Praille Est-Grosselin (D) située en zone de développement 2 prioritairement affectée à des activités mixtes est ainsi dévolue à une affectation mixte, comportant des activités secondaires et tertiaires, ainsi que des logements et des espaces verts ; la partie de ce même secteur située en zone de développement 2 est dévolue à une affectation mixte, comportant des logements, des activités tertiaires, des entreprises sans nuisances ou moyennement gênantes, avec une nette prédominance de logements. Le Grand parc prévu dans les deux parties de ce secteur par le PDQ PAV pourra y être aménagé, en lien avec l'interface de logistique et les programmes de logements et d'activités.

SÉANCE DU 23 NOVEMBRE 2016 (après-midi)
Proposition: modification de la loi relative à l'aménagement
du quartier Praille-Acacias-Vernets

3313

- 31 -

Ad Art 4, al. 7, let. b (nouvelle teneur)

Pas d'observations.

Ad art 4, al. 8 (nouvelle teneur)

Il s'agit ici simplement de rectifier une erreur matérielle, l'art. 1 al. 1, adoptant le plan 29712A, crée une zone de développement 2 « prioritairement » affectées à des activités mixtes. Le toilettage proposé se limite à faire coïncider l'appellation de ces zones.

Ad art 4, al. 9 (nouvelle teneur)

L'on voudra bien se reporter à ce sujet aux explications données au chiffre 6.2 du présent exposé, traitant des catégories de logement.

Pour le surplus, la teneur actuelle de cette disposition évoque les parcelles propriété d'une collectivité publique au sens de l'art. 80A de l'ancienne constitution genevoise du 24 mai 1847, aujourd'hui abrogée. Ces termes visaient l'Etat ou les communes. Il est ici proposé de citer nommément ces entités et d'y ajouter les fondations de droit public.

Ad art. 5 (nouvelle teneur)

Même commentaire qu'ad art 4, al. 8.

Art. 2 Modifications à d'autres lois

Ad art 4B LGZD (nouvelle teneur)

Même commentaire qu'ad art 4, al. 9 de la loi 10788.

Ad art. 4 LExt (abrogé)

L'abrogation de cette disposition concrétise l'abandon des règles de répartition de catégories pour les parcelles publiques en zone ordinaire, répondant à la volonté de faciliter d'un point de vue économique l'intégration des programmes de logements dans des bâtiments de gabarit élevé, pour les motifs explicités au chiffre 6.2 du présent exposé. En contrepartie, la part de logements d'utilité publique en zone de développement est fixée par l'art. 4B LGZD de sorte à compenser ceux qui auraient été réalisés en zone ordinaire.

3314

SÉANCE DU 23 NOVEMBRE 2016 (après-midi)
Proposition: modification de la loi relative à l'aménagement
du quartier Praille-Acacias-Vernets

- 32 -

Art. 3 **Entrée en vigueur**

Pas d'observations

Art. 4 **Référendum**

Pas d'observations particulières. L'on voudra bien se reporter à ce sujet au chiffre 9 du présent exposé.

Au bénéfice de ces explications, nous vous remercions, Mesdames et Messieurs les Députés, de réserver un bon accueil au présent projet de loi.

Annexe :

1) Plan n°29712A, adopté le 23 juin 2011, inchangé et pour information



Modification de la loi 10788

Volonté du Conseil d'Etat

- Revoir la proportion entre nouveaux logements et nouveaux emplois, à la lumière des importants besoins en logements du canton, sans étendre l'emprise de l'urbanisation sur les zones agricoles
- Modifier la répartition des catégories de logements sur les terrains des collectivités publiques, de sorte à améliorer le plan financier et la mixité sociale de l'ensemble du projet PAV

Modification de la loi 10788

Concertation

Avenant à la convention du 4 mars 2010 signé entre :

- L'Etat de Genève
- Les Villes de Carouge, Lancy et Genève
- L'ASLOCA
- Les représentants du comité référendaire "Non au mirage du projet Praille-Acacias-Vernets" (Parti socialiste Ville de Genève – PSVG et Communauté genevoise d'action syndicale - CGAS)

Modification de la loi 10788

Proportion nouveaux logements / nouveaux emplois

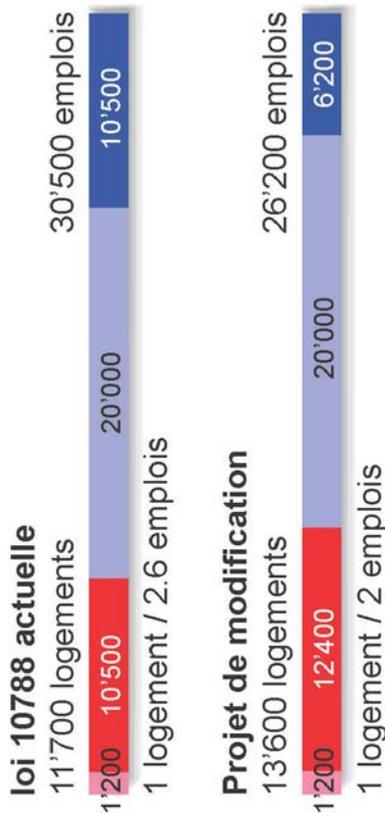
Programme total SBP selon les indications du PDQ PAV

	Principe loi 10788 actuelle : 1/1		Objectif projet de modification : 2/1	
	SBP	nombre	SBP	nombre
Nouveaux logements	1'075'000 m2	10'500	1'264'000 m2	12'400
Nouveaux emplois	457'000 m2	10'500	268'000 m2	6'200
Surface démolie et reconstruite	648'000 m2		648'000 m2	
Programme total	2'180'000 m2		2'180'000 m2	

Modification de la loi 10788

Programme total : existant et nouveau

Prise en compte des 1'200 logements et 20'000 emplois existants dans les bâtiments maintenus ou dans les surfaces démolies et reconstruites



Modification de la loi 10788

Catégories de logements

Loi 10788 actuelle :

- Sur les terrains propriété d'une collectivité publique, indépendamment de la zone :
 - Tous les logements sont à louer
 - Deux tiers des logements sont d'utilité publique
 - La moitié des logements sont subventionnés
 - 22% des logements sont de la catégorie HBM

Modification de la loi 10788

Catégories de logements

Projet de modification de la loi :

- Sur les terrains propriété de l'Etat, d'une commune ou d'une fondation de droit public, et en zone de développement :
 - Tous les logements sont en droit de superficie (DDP),
une part minimale de 88% est à louer,
une part maximale de 12% est en PPE sur DDP
 - 62% des logements sont d'utilité publique
 - 24% des logements sont de la catégorie HBM

Modification de la loi 10788

Projection du nombre de logements

Sur les parcelles publiques en zone de développement

Selon ratio "deux nouveaux logements pour un nouvel emploi"
et nouvelle répartition des catégories de logements

Catégories de logements	Proportion	Nombre de logements	SBP
Parcelles publiques en ZD		9'700	970'000 m2
HBM	24%	2'300	
Autres logements d'utilité publique	38%	3'700	
Sous total logements d'utilité publique	62%	6'000	
ZD loc	26%	2'550	
PPE en DDP notamment	12%	1'150	

Modification de la loi 10788

Projection du nombre de logements

Sur les autres parcelles publiques ou privées

Selon ratio "deux nouveaux logements pour un nouvel emploi"

Catégories de logements	Proportion	Nombre de logements	SBP
Parcelles publiques en ZO		900	110'000 m2
Appartements à louer	50%	450	
PPE en DDP notamment	50%	450	
Parcelles privées en ZD		1'600	160'000 m2
Appartements à louer	50%	800	
PPE	50%	800	
Parcelles privées en ZO		200	24'000 m2
Appartements à louer	50%	100	
PPE	50%	100	

Prochaines étapes

- **2^e semestre 2016**
 - Enquête publique
 - Préavis communal
 - Validation par le Conseil d'Etat
 - Procédure d'opposition

- **2017**
 - Vote du Grand Conseil et référendum extraordinaire
(sous réserve du planning des travaux parlementaires)

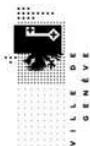


PRAILLE ACACIAS VERNETS



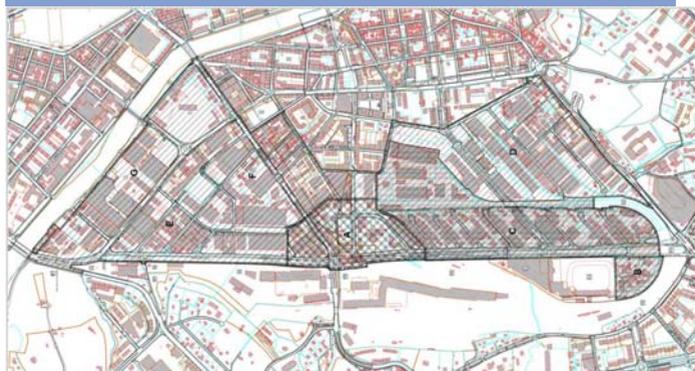
**PROJET DE MODIFICATION
DE LA LOI PAV PR-1197**

Commission de l'aménagement
et de l'environnement du
Conseil Municipal
4 octobre 2016



2.

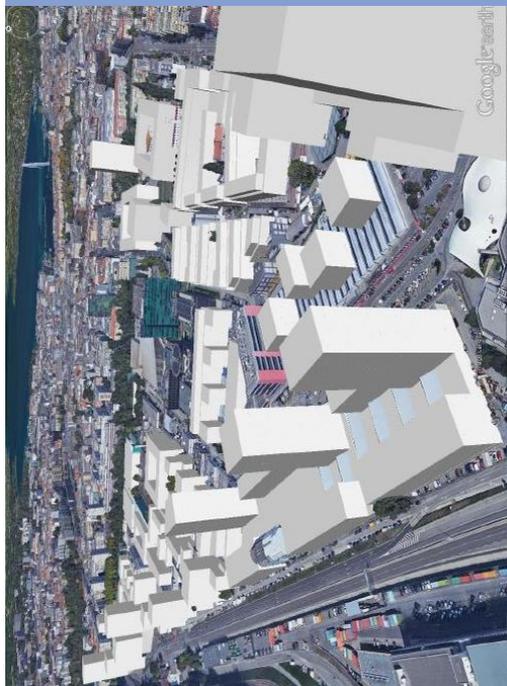
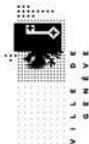
PROJET DE MODIFICATION DE LA LOI PAV



**Le Conseil administratif est favorable au projet
de loi modifiant la loi d'aménagement du
quartier Praille-Acacias-Vernets sous certaines
conditions**

3.

PROJET DE MODIFICATION DE LA LOI PAV



**Garantir des conditions
d'habitabilité suffisantes aux futurs
logements en préservant
suffisamment d'espaces collectifs
et de surfaces pour les
équipements publics et leurs
dégagements**

- avec une surface brute de plancher identique le ratio 2:1 est plus exigeant compte tenu des contraintes fortes sur le logement;
- la pression sur les espaces extérieurs est forte;
- il est difficile de garantir des espaces collectifs et des surfaces suffisantes pour les équipements.



	Principe actuelle : 1/1	10788	Objectif modification : 2/1	de
Nouveaux logements	1'075'000 m ²	(10'500)	1'264'000 m ²	(12'400)
Nouveaux emplois	457'000 m ²	(10'500)	268'000 m ²	(6'200)
Surface démolie et reconstruite	648'000 m ²		648'000 m ²	
Programme total SBP	2'180'000 m ²		2'180'000 m ²	

Offrir des garanties sur la destination des surfaces de manière à lever toute ambiguïté entre surfaces nouvelles et surfaces démolies-reconstruites

Etablir une comptabilité des surfaces d'activités actuelles et futures en collaboration avec les communes

loi 10788 actuelle

11'700 logements
 1200 10'500
 1 logement / 2.6 emplois

30'500 emplois
 20'000 10'500

Projet de modification

13'600 logements
 1200 12'400
 1 logement / 2 emplois

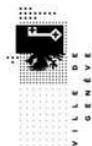
26'200 emplois
 20'000 6'200

- la notion de « surfaces démolies/reconstruites » a été introduite pour permettre le maintien d'un certain nombre d'activités existantes or ces surfaces sont considérées maintenant au même titre que toutes les nouvelles surfaces;
- Vu que les surfaces artisanales sont en général remplacées par du tertiaire, le nombre d'emplois est supérieur.



5. PROJET DE MODIFICATION DE LA LOI PAV

<p>D1. Decliner la mixité : «un nouveau logement pour un nouvel emploi»</p> <p>Objectifs</p> <ul style="list-style-type: none"> Contribuer à répondre aux besoins de l'agglomération en visant un objectif de 11 000 nouveaux logements et 11 000 nouveaux emplois sur le périmètre de la loi n° 10788. Déterminer la répartition des programmes et des densités de chacun des futurs quartiers en cohérence avec le projet urbain. Anticiper et organiser la cohabitation entre les logements et les activités artisanales, industrielles, et tertiaires. 	<p>Maintenir la programmation dans le contenu obligatoire du PDQ PAV</p> <ul style="list-style-type: none"> La programmation ne se limite pas au rapport entre logements et activités;
<p>D2. Anticiper le renouvellement urbain par une démarche foncière</p> <p>Objectifs</p> <ul style="list-style-type: none"> Identifier les parcelles stratégiques qui conditionnent la mise en œuvre du PDQ PAV par une connaissance des contraintes du foncier. Prendre systématiquement en compte les aspects fonciers en amont des projets publics et privés. 	<p>D4. Offrir des logements pour tous</p> <p>Objectifs</p> <ul style="list-style-type: none"> Prioriser la réalisation de programmes de logements Promouvoir la qualité de l'habitat (diversité des typologies, prolongements extérieurs, proximité des services, diversité des accessibilités). Offrir une diversité de logements propre à accueillir toutes les catégories de population.
<p>D3. Accompagner la mutation des quartiers existants et favoriser le développement des activités</p> <p>Objectifs</p> <ul style="list-style-type: none"> Accompagner et orienter la mutation des quartiers dans le domaine des activités, en coordination avec le développement urbain. Privilégier et favoriser l'implantation de « la bonne entreprise au bon endroit » en tenant compte des paramètres d'accessibilité et de mobilité (rail, route, stationnement) et des nuisances. Promouvoir et organiser un juste équilibre entre les activités secondaires et tertiaires à l'intérieur du périmètre de la loi n° 10788. 	<p>D5. Accompagner le développement urbain par des équipements au service des habitants et des usagers des quartiers et de l'agglomération</p> <p>Objectifs</p> <p>Objectifs généraux</p> <ul style="list-style-type: none"> Répondre aux besoins et aspirations des habitants et usagers en termes d'équipements publics et collectifs. Favoriser l'émergence d'équipements d'importance cantonale et régionale. Localiser et concevoir les principaux équipements en lien avec le réseau des espaces publics, l'accessibilité en transports collectifs et les réseaux de mobilité douce.



6.

PROJET DE MODIFICATION DE LA LOI PAV



Obtenir un engagement sur un mécanisme de contrôle pérenne par l'Etat des transactions liées à la revente des PPE sur les terrains des collectivités publiques

- les dispositions de contrôle de la LGZD et de la LGL sont limités à 10 et 25 ans. S'agissant de terrains acquis à des fins d'utilité publique il est impératif de limiter l'augmentation de la valeur des immeubles de manière pérenne.

Proposition: modification de la loi relative à l'aménagement
du quartier Praille-Acacias-Vernets

Le président. Le rapport de M^{me} Virginie Studemann vous a été envoyé par messagerie électronique. Je donne la parole à la présidente de la commission, M^{me} Danièle Magnin, qui ne la prend pas; je donne la parole à la rapporteuse, qui la prend.

M^{me} Virginie Studemann, rapporteuse (S). Merci, Monsieur le président. Vous l'avez noté, ce rapport vous a été envoyé par voie électronique, parce que nous avons un délai légal à respecter, et que le vote a eu lieu tardivement. Je ne vais pas résumer l'ensemble du rapport, c'est un dossier qu'on suit depuis longtemps au Conseil municipal; là, il s'agit de la modification du projet de loi qui introduit notamment deux modifications principales: le ratio, qui est passé à deux nouveaux logements pour un nouvel emploi, et une modification de la répartition des catégories de logements.

Je voulais surtout prendre la parole pour dire que, comme vous avez pu le voir à la lecture de ce rapport, nous avons eu quelques soucis d'organisation des travaux. Je tiens notamment à préciser que M^{me} Vasiljevic Menoud, qui était disponible pour nous présenter plus en détail la proposition du Conseil administratif, n'a malheureusement pas eu l'occasion de le faire. Cela explique qu'il soit parfois marqué dans le rapport que M^{me} Vasiljevic Menoud nous donnerait la réponse ultérieurement et qu'on n'ait pas eu cette réponse. C'est vraiment lié à l'organisation de notre commission, parce qu'il se trouve qu'on n'a pas eu de séances où on aurait eu l'occasion d'avoir à nouveau cette présentation et les réponses à certaines questions.

M. Pagani a été auditionné, mais, je tiens aussi à le préciser, en l'occurrence ce n'était quasiment même pas prévu à l'ordre du jour, ça s'est fait en plus d'un autre sujet pour lequel M. Pagani était convoqué; au niveau de la commission, comme on avait ce délai, on s'est juste empressés de le retenir en lui demandant de nous expliciter les différentes conditions qui avaient été posées à l'article 2, mais on n'a pas posé plus de questions sur le détail de la présentation de la Ville. Une fois de plus, je pense que c'est lié à l'organisation des travaux, à un calendrier particulier, car vous savez aussi que nous sommes en pleine période budgétaire et qu'il a été relativement difficile de pouvoir auditionner les magistrats sur ce dossier. Je vous remercie.

Premier débat

M^{me} Marie Barbey-Chappuis (DC). Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux, le Parti démocrate-chrétien accueille bien évidemment favorablement cette proposition qui vise à augmenter le nombre de logements par rapport au nombre d'emplois dans le périmètre Praille-Acacias-Vernets (PAV) et égale-

Proposition: modification de la loi relative à l'aménagement
du quartier Praille-Acacias-Vernets

ment, ce dont nous sommes très satisfaits, à augmenter la mixité entre les locations et les propriétés par étages (PPE). Il y aura, si je ne me trompe pas, 88% d'appartements à louer et 12% de PPE, ce qui permettra d'assurer aussi à la classe moyenne des logements pour y habiter.

En revanche, nous avons une divergence avec le département, plus précisément avec M. Pagani, concernant les conditions qu'il pose à l'article 2. Lors des précédents débats sur ce dossier, c'était, je crois, en début d'année passée, M. Pagani avait une fois de plus posé des conditions par rapport à ce projet. On était d'ailleurs la seule commune à le faire, puisque Carouge et Lancy n'avaient pas vu en quoi il était indispensable de faire une sorte de guéguerre entre communes et Canton. M. Pagani, de nouveau, nous propose ici des conditions qui ne nous semblent pas pertinentes et qui relèvent pour certaines d'entre elles de compétences clairement cantonales. Ce n'est pas à la Ville de déterminer quelles sont les conditions visant à fixer les loyers des PPE, qui seront d'ailleurs en droit de superficie, ce qui nous donnera de toute façon des garanties sur le contrôle des loyers en la matière.

Nous avons par ailleurs un doute sur, disons, l'objectif poursuivi par M. Pagani, puisqu'on se rappelle qu'il a quand même combattu le projet des Vernets qui permettait de créer plusieurs milliers de logements et notamment des logements pour étudiants. Le Parti démocrate-chrétien et le Parti libéral-radical proposent tout simplement de supprimer cet article 2 et de donner notre plein soutien au projet mené et porté par Antonio Hodgers au niveau du Canton. (*Applaudissements.*)

Le président. La parole est à M. Bertinat.

M. Eric Bertinat (UDC). Merci, Monsieur le président. Je ne sais pas si on m'entend...

Le président. Pas pour l'instant. Vous avez appuyé?

M. Eric Bertinat. Oui...

(M. Eric Bertinat quitte sa place et s'installe à une place libre.)

M. Eric Bertinat. Ah, ce qu'il fait chaud, tout d'un coup! (*Rires et remarques.*)

Une voix. Il est mieux là!

M. Eric Bertinat. Oui! Bien... merci, Monsieur le président, pardonnez cet entracte...

Le président. On vous écoute...

M. Eric Bertinat. Je reprends: avec le rapport PR-1197 A, nous nous penchons sur un projet cantonal mais pour lequel, il ne faut pas l'oublier, on demande le préavis de la Ville de Genève, puisque le périmètre Praille-Acacias-Vernets, pour la commune même de Genève, c'est grosso modo la moitié de la superficie; ce n'est donc pas peu – les autres communes étant, on le rappelle, Lancy et Carouge. Vous me permettrez de compléter ce qu'a dit notre collègue Studemann, c'est-à-dire de rentrer dans quelques chiffres pour cadrer les deux grands changements qui nous sont proposés, à savoir un nouveau ratio de logements, puisque le projet initial c'était un logement pour un emploi, M. Hodgers nous propose aujourd'hui deux logements pour un emploi. Pour mémoire, je vous rappellerai que c'était une des demandes de l'Union démocratique du centre lors des précédentes campagnes électorales et nous sommes très contents de voir que, petit à petit, on tient compte des demandes de l'Union démocratique du centre. Cette nouvelle répartition va évidemment toucher non seulement le nombre de logements, mais aussi leur catégorie.

En termes de logements, nous avons dans l'ancien projet de loi 10 500 logements et évidemment 10 500 emplois qui venaient s'ajouter aux 20 000 emplois qui existent aujourd'hui sur ce périmètre. La nouveauté, en changeant le ratio de deux logements pour un emploi, c'est qu'on passe non pas à 20 000 mais à 12 000, par un calcul savant, je dois dire... Par contre, les emplois, eux, se divisent par deux et reviennent à 6200, plus les 20 000; on s'aperçoit qu'on a grosso modo 4000 emplois de moins que prévu et, grosso modo aussi, quelque 2000 logements de plus. C'est ainsi qu'on retrouve ce fameux ratio de deux logements pour un emploi. Le calcul est peut-être un peu compliqué mais il faut quand même constater que changer le ratio a une implication et que le quartier concerné, le PAV, sera un quartier à forte densité. M. Hodgers a évoqué trois tours de 170 m; à Genève, c'est du jamais vu. Les plus hautes tours que nous ayons à Genève sont au Lignon: 91 mètres, 30 étages. On imagine ce que représente cette véritable surdensification du quartier.

Cela veut aussi dire qu'en termes de population les chiffres peuvent inquiéter, puisqu'on parle de 25 000 personnes sur le PAV et presque autant durant la journée, ce sera un lieu de travail et d'habitation; c'est 40 000 à 50 000 personnes qui vont circuler au PAV. On connaît tous les accès à notre disposition: le Pont-Rouge, la route des Acacias, la Jonction. Que vous soyez à vélo, à moto ou en voiture, vous savez ce qu'il en est aux heures de pointe. Imaginez, avec une population

Proposition: modification de la loi relative à l'aménagement
du quartier Praille-Acacias-Vernets

pareille... Or, dans le projet, je n'ai pas vu beaucoup d'éléments qui me feraient comprendre qu'on va tenir compte de cette problématique qui va se poser. Comme le chef du département concerné est Vert, je ne sais pas s'il espère qu'on va tous passer au vélo ou au skate, mais enfin il y a quand même de quoi s'inquiéter.

En termes d'infrastructures, ce sera extrêmement lourd. On parle d'un minimum de cinq groupes scolaires, avec toutes les infrastructures qui s'y ajouteront, évidemment. Bref, on arrive à des sommes colossales. Le projet est d'envergure. On évoque près de 2,5 milliards, certes répartis sur trente ou quarante ans, mais ce qui doit attirer notre attention dans notre réflexion en termes communaux c'est que les deux tiers de ce coût seront assumés par la commune, deux tiers pour nous, Ville de Genève, qui avons grosso modo la moitié du périmètre. On parle quand même d'infrastructures de 1,5 milliard, c'est-à-dire que ce soir, même si on sait ce que vaut un préavis communal par rapport aux autorités cantonales, on engage la commune à des dépenses, ces trente ou quarante prochaines années, de l'ordre de 1,5 milliard; ce n'est pas peu et ça exige une certaine prudence et aussi un certain droit de regard qu'on espère avoir à travers cette proposition. Cette proposition demande ce droit de regard, fixe des conditions, qu'on espère pouvoir sauver. C'est là que je voulais en venir: c'est parce qu'il y a ces conditions...

Le président. Il vous reste deux minutes, Monsieur Bertinat.

M. Eric Bertinat. Merci, Monsieur le président. C'est parce qu'il y a ces conditions qu'on va pouvoir soutenir cette proposition, mais avec une extrême prudence, comme je vous l'ai dit. C'est bien beau de venir avec des grands projets, de vouloir développer Genève à n'en plus savoir; pour l'instant personne ne m'a prouvé que vivre plus nombreux c'était vivre heureux. Je suis surpris qu'un parti comme les Verts intervienne si peu dans cette discussion, parce qu'en termes de nuisance, même si elle est humaine – je suis désolé, mais il faut aussi en parler –, on va vers une surdensification à Genève. On est déjà pratiquement la commune la plus peuplée au mètre carré de la planète, sauf erreur de ma part, et on continue à surpeupler la ville de Genève. Ça peut se comprendre, vous connaissez tous le slogan «Construire la ville en ville»; n'empêche qu'on est devant des challenges dont il faut tenir compte, et c'était le but de mon intervention. Je vous remercie.

M^{me} Brigitte Studer (EàG). Chers collègues, Ensemble à gauche tient à rappeler qu'avec le projet du PAV il s'agit d'un très long processus de transformation qui a débuté il y a une dizaine d'années et qui est évalué à au moins quarante ans. Le PAV n'étant pas une friche mais une région habitée avec ses logements, industries et bureaux, cette transformation sera profonde. C'est un projet important

Proposition: modification de la loi relative à l'aménagement
du quartier Praille-Acacias-Vernets

pour le canton comme pour notre ville et celles de Carouge et de Lancy. Rappelons aussi qu'en 2010 une convention d'accord avait été signée entre le Canton, ces trois villes et le comité référendaire opposé au projet PAV d'alors. Le Canton propose aujourd'hui avec cette proposition les modifications suivantes telles qu'elles ont été nommées, d'une part de revoir la proportion entre les nouveaux logements par rapport aux nouveaux emplois, donc de passer de deux logements pour un emploi au lieu d'un logement pour un emploi, ainsi que de revoir la répartition des catégories de logements.

Il s'agit là de choix essentiels qui auront des conséquences à long terme. Ensemble à gauche accepte la première modification mais pas la deuxième. Pourquoi? La modification prévoit une augmentation du nombre de logements. Nous n'y sommes pas opposés, sachant combien de logements manquent aujourd'hui. On devrait donc arriver à 13 600. Cependant, nous tenons à rappeler qu'il sera absolument nécessaire de densifier la qualité de ces futurs logements – déjà, les Vernets prévoient une densité extrêmement élevée de 4,1 – et de prendre en compte l'impact pour les communes de l'augmentation du nombre de logements en termes d'infrastructures – écoles, crèches, lieux culturels –, de mobilité, d'environnement, de nuisances... Il faut construire, oui; avec l'espace public nécessaire au bien-vivre.

Le projet de loi prévoit ainsi aussi la part réservée aux activités. Nous acceptons également cette modification. Le nombre restera conséquent: ce sera 26 200 à la place de 30 500 emplois. Il faudra cependant bien faire le décompte entre les nouvelles surfaces pour l'emploi et ce qui est démolit et reconstruit, afin de maintenir des activités industrielles et artisanales, et ne pas augmenter uniquement les espaces de bureaux pour les activités tertiaires. Dans notre commission de l'aménagement, nous avons fait tout un travail par rapport à ces questions, et constaté combien c'est important que des surfaces soient réservées pour les activités artisanales et industrielles, à des prix abordables. Nous suivrons donc avec attention cet aspect-là.

C'est par contre la deuxième proposition de modification de la répartition des types de logements qui nous pose problème. Celle-ci prévoit en effet 88% d'appartements en location et 12% d'appartements en PPE sur droit de superficie, sur le terrain public. L'augmentation du nombre de logements concernera ces appartements-là. M. Hodgers a invoqué l'idée de mixité sociale. Pour Ensemble à gauche, il n'est pas acceptable de prévoir des PPE sur terrain public en zone de développement. Nous sommes au PAV dans une situation particulière, vu que 80% du terrain est public. Il y va à notre avis de la responsabilité de l'Etat de réaliser des logements d'utilité publique (LUP) ou des habitations à bon marché (HBM), qui se font difficilement par le privé. M. Hodgers propose un modèle de PPE en droit de superficie, mais le contrôle proposé par l'Etat ne nous paraît pas suffisant pour empêcher toute spéculation. En effet, un contrôle devrait être pérenne, ce qui est

Proposition: modification de la loi relative à l'aménagement
du quartier Praille-Acacias-Vernets

le cas par rapport aux coopératives, mais là le contrôle sera de dix ans pour la loi générale sur les zones de développement (LGZD) et de vingt-cinq ans pour la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI), ce qui est peu de temps à l'échelle du processus du PAV. Sans contrôle pérenne, la proposition n'est pas acceptable pour Ensemble à gauche.

Quant à la mixité, il faut prendre en compte l'ensemble du secteur du PAV. Si le terrain public est d'environ 80%, les autres 20% appartiennent bien à des privés, et ceux-ci ne réaliseront ni LUP ni HBM sur leurs surfaces.

Le président. Il vous faut conclure, Madame Studer.

Mme Brigitte Studer. Vous avez parlé avant de l'Etoile en zone 2 ordinaire avec ces tours prévues, et là il y aura PPE et logements de luxe. La mixité sera donc ainsi garantie. Alors je vais résumer...

Le président. Vous êtes au bout... Non, le résumé, c'est bon...

Mme Brigitte Studer. Le Conseil administratif propose d'ajouter un deuxième article qui précise certaines conditions. Nous serions en faveur de ces conditions, que je n'ai pas le temps de développer maintenant, mais ça ne nous paraît pourtant pas une garantie suffisante pour empêcher les répercussions négatives pour la Ville, même si ce serait indispensable. Sans possibilité de garantie que le Canton respecte ces conditions, Ensemble à gauche refuse toute privatisation du bien public et refusera donc cette proposition.

Le président. Merci. Monsieur Pagani, vous souhaitez intervenir...

M. Rémy Pagani, conseiller administratif. Oui, Monsieur le président. Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux, je crois qu'il ne faut pas se tromper de cible. La proposition qui vous est faite, Madame Studemann, en ce qui concerne les conditions, a été discutée à la délégation à l'aménagement. J'ai déposé cette proposition assortie de ces conditions au nom de la délégation à l'aménagement, qui est représentée ici éminemment par mes deux autres collègues. Vous ne pouvez donc pas dire que c'est une proposition de M. Pagani, d'une part, et, d'autre part, comme M. Bertinat, je crois qu'il faut être extrêmement prudent dans cette affaire.

Proposition: modification de la loi relative à l'aménagement
du quartier Praille-Acacias-Vernets

Je vous cite quelques-unes des conditions qui sont posées, parce que ça me paraît des conditions a minima: respecter le plan directeur de quartier (PDQ), ou garantir la construction simultanée de tous les éléments. C'est quand même un espace qui représente trois quartiers; c'est comme si on faisait muter le quartier de Saint-Gervais, des Eaux-Vives, de l'ensemble des Pâquis et de Saint-Gervais, voire de Saint-Jean, et ça me paraît la moindre des choses d'exprimer ces conditions-là. Après, on peut discuter sur la question de la PPE, toujours est-il que ces conditions me semblent nécessaires, d'autant plus qu'on nous demande notre avis.

Voilà, je regrette que vous ayez... enfin, je ne pense que c'est M^{me} Studemann qui a demandé cela... (*Remarque.*) Je suis désolé, je suis un peu fatigué! C'est M^{me} Barbey-Chappuis qui a demandé cela – pour une fois que je me trompe de cible, Madame Barbey-Chappuis... Excusez-moi, Madame Studemann! Madame Barbey-Chappuis, je pense que ces conditions sont, a minima, nécessaires et le Conseil administratif vous invite à les ratifier, d'autant plus que dans ce processus, en fait, nous parlons à la génération suivante. Nous avons déjà entamé ce processus, puisqu'un plan directeur communal (PDCom) sur ce secteur Praille-Acacias-Vernets a déjà été soumis; une modification de zone a déjà été soumise il y a de cela une année et demie. Nous accepterions donc cette modification de zone si vous la votez, et il faudra un nouveau PDQ pour valider l'ensemble de cette mutation. Je pense donc que ça vaut la peine qu'on pose nos conditions a minima, Madame Barbey-Chappuis. Merci de votre attention.

M^{me} Virginie Studemann (S). Monsieur Pagani, j'ai cru à un moment que je vous avais mis en cause dans le rapport, donc je voulais juste reprendre la parole pour dire qu'il ne me semblait pas... mais je vois que les choses ont été éclaircies. Je reprends donc la parole pour le groupe socialiste. Le groupe socialiste a un regard un peu particulier sur cette proposition, puisque le Parti socialiste Ville de Genève était dans le comité référendaire à l'époque et qu'à ce titre il participe au groupe de suivi sur le dossier PAV. Il prend part évidemment aux discussions qui ont eu lieu entre les différents membres du groupe de suivi. A ce titre, il a aussi participé à l'avenant de la convention qui précède la modification du projet de loi qui nous est présenté dans cette proposition.

Le groupe socialiste votera bien sûr cette proposition, en rappelant le fait que c'est clairement une augmentation du nombre de logements. Je ne sais si nous débattons plus avant de l'équilibre et du ratio entre l'emploi et le logement, mais la modification sur le ratio est liée aussi au fait que ce qui a été pris en compte par rapport au début des discussions, c'est qu'il s'agit du nouvel emploi, et pas seulement des emplois existants. On est évidemment conscients qu'on est face à un projet qui va s'étaler dans le temps, avec la nécessité d'accompagner des mutations économiques qui, de toute façon, auront lieu. Que ce soit dans le PAV ou que ce soit ailleurs dans l'agglomération, on a des mutations économiques, on a la

Proposition: modification de la loi relative à l'aménagement
du quartier Praille-Acacias-Vernets

perte d'un tissu industriel, on a une tertiarisation toujours plus grande de l'emploi dans le canton et dans l'agglomération.

Il s'agit de ne pas nier cette tendance qui dépend aussi des activités économiques et qui ne dépend ni du Conseil d'Etat ni de la Ville de Genève, mais plutôt d'accompagner ces évolutions, en étant bien évidemment attentifs à la question de la diversité économique, et notamment à tout ce qu'une commune peut faire en ce qui concerne le maintien des zones artisanales. Nous sommes donc favorables à ce projet aussi parce qu'il faut reconnaître qu'on est dans une agglomération en plein développement; la population augmente et on sait que ça va continuer. Bien sûr, il s'agit de densité, mais pour le groupe socialiste il ne s'agit pas d'avoir peur, il ne s'agit pas de mettre les quatre freins en avant en disant «non, on n'en veut pas», parce qu'on sait très bien que la densité, l'augmentation de la population, ça modifie les équilibres; ça a été évoqué, ça pose des questions en termes de mobilité, etc., mais ça veut dire quoi? On va dire que non, qu'on ne veut pas que ça grandisse? On ne nous demande pas si on a envie que ça grandisse ou pas; de fait, notre agglomération grandit, de fait les personnes sont de plus en plus mobiles. Et là-dessus, au Parti socialiste, on continuera à dire qu'il faut faire la ville en ville et on refusera le mitage du territoire. Ça veut dire que là où les parcelles sont déjà dans un tissu dense, déjà urbanisé, on préfère que quand on crée de nouveaux logements, quand on prévoit de nouvelles activités, ce soit déjà en lien avec un tissu extrêmement urbanisé, et c'est évidemment le cas sur l'ensemble du PAV.

J'aimerais dire aussi qu'il nous semble important d'anticiper, d'accompagner; accompagner c'est aussi, pour la commune, prévoir des équipements. Cela a été dit, il s'agit de crèches, d'écoles, d'équipements publics de manière générale. On pourra aussi insister sur la nécessité de prévoir des espaces pour les activités culturelles et sportives. Surtout j'aimerais dire que, globalement, la question est de penser le développement. J'ai envie de dire qu'il y a un développement harmonieux; une fois qu'on a dit ça on n'a pas dit grand-chose, cependant je pense que la question c'est un développement équilibré, et on obtiendra cela parce qu'on est attentifs sur la question de la diversité économique, mais aussi parce qu'on est attentifs à la question de la mixité sociale. En l'occurrence, le fait de diversifier les catégories de logements, même si c'est un nouveau projet de faire de la PPE en droit de superficie, même s'il y a des volontés par rapport à des coopératives, même si on manque d'expérience à Genève, j'ai envie de dire: «Et si on prenait ce risque-là?» Si on prenait ce pari, et qu'on accompagnait cette évolution en essayant de créer d'autres choses, un peu différentes, en étant attentifs, parce qu'on sait les dangers, mais qu'on disait oui, qu'on disait oui en étant attentifs? Je pense que pour le coup les conditions posées par le Conseil administratif, c'est ça, c'est cette volonté de dire «on sera attentifs, mais ne refusons pas ce développement, ne refusons pas cet avenir pour notre ville et notre canton». Je vous remercie. (*Applaudissements.*)

Proposition: modification de la loi relative à l'aménagement
du quartier Praille-Acacias-Vernets

M^{me} Sandrine Burger (Ve). Cette proposition du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE) est, je tiens à le rappeler, issue de la concertation entre les principaux partenaires, c'est-à-dire l'Etat de Genève, les Villes de Carouge, Lancy, Genève, l'Asloca et les représentants du comité référendaire. C'est une proposition pragmatique, car elle permet d'augmenter le nombre de logements, ce dont Genève a largement besoin, je crois qu'il n'y a pas besoin de faire de grands dessins là-dessus, tout le monde est au courant, tout en n'augmentant pas la densité prévue à la base dans le plan localisé de quartier (PLQ) qui a été accepté, notamment par l'Union démocratique du centre, qui tout d'un coup panique pour la densité; je vous rappelle que c'est la même que celle que vous avez votée dans le PLQ, ce seront juste les affectations qui vont changer.

L'introduction des PPE ne baissera pas la quantité initiale de LUP qui avait aussi été acceptée dans le PLQ. Par contre, elle permettra d'assurer une plus grande diversité sociale, ce pour quoi les Verts se sont toujours battus, et finalement permettra d'améliorer le plan financier tout en limitant les risques de spéculation immobilière grâce à l'innovation des PPE en droit de superficie. Dans l'ensemble, les Verts soutiennent aussi les propositions de mesures d'accompagnement du Conseil administratif. Effectivement, avec le nombre de logements en augmentation, il est important de veiller à garantir des espaces extérieurs de vie suffisants et d'avoir une surveillance accrue par rapport aux besoins en équipements publics. Nous comptons aussi sur le Conseil administratif pour porter une attention toute particulière à la question des activités artisanales et culturelles, deux points pour lesquels les Verts se sont toujours battus à travers toute la ville et particulièrement dans ce quartier. A part ça nous sommes tout à fait satisfaits de cette proposition et nous l'accepterons.

M. Adrien Genecand (LR). Je prends la parole pour soutenir l'amendement déposé par M^{me} Barbey-Chappuis. Ensuite, Monsieur Pagani, vous venez aujourd'hui en nous expliquant que vous êtes favorable à ce PAV; moi, le dernier souvenir que j'ai de vous en matière de PAV, c'est votre opposition au déplacement de la caserne des Vernets, qui est quand même une des parties importantes de développement de logements et qui est en ville de Genève. Pour ma part, je ne vous donne donc pas de blanc-seing ce soir, et c'est pour ça que je soutiens cet amendement qui vise à supprimer vos conditions. On est là au stade très clair de la modification de limites de zones, on est quand même dans le seul canton où ça prend plus de dix ans pour développer un projet, et là dans le PAV on sera largement au-delà des dix ans.

La question est très simple ce soir: est-ce qu'on accepte et on préavise favorablement la modification, c'est-à-dire le déclassement de ce terrain, ou pas?

Proposition: modification de la loi relative à l'aménagement
du quartier Praille-Acacias-Vernets

Au-delà de ça, il y aura plein de choses à discuter après si une majorité de ce Conseil se détermine en faveur de la modification de zone; on aura le PDQ, on aura les plans localisés de quartier, et on pourra débattre à ce moment-là des envies particulières, que ça soit des questions de densité, de mixité, de qui y est, des infrastructures publiques. Là on est juste en train de déterminer qui est favorable à déclasser ce périmètre et à modifier les zones. Concernant les conditions de M. Pagani, et notamment les questions de savoir si on va engager quelqu'un en Ville de Genève pour faire du contrôle de la PPE pérenne, moi je ne veux pas que la Ville de Genève commence à engager des gens sur des compétences exclusivement cantonales. La Ville de Genève n'a pas à se mêler de ça. En plus c'est de la PPE pérenne sur les droits de superficie qui vont être donnés puisque c'est apparemment ce que le Canton veut développer. C'est quand même tout un sujet en soi, il n'est pas question, pour le groupe libéral-radical comme pour le groupe démocrate-chrétien, qu'on se prononce là-dessus lors de la modification de la zone; on se prononcera plus tard, quand on aura des images des immeubles, quant aux infrastructures qu'on va construire, à ce qu'on va mettre en parallèle pour le payer. Ce n'est pas du tout à la modification de zone qu'on doit se prononcer sur les demandes de M. Pagani, qui est venu en commission avec ça. C'est pour cela qu'on vous propose d'enlever cet article 2 et de voter simplement le préavis favorable à la modification de zone et au développement de ce projet.

M. Morten Gisselbaek (EàG). Juste un mot pour corriger ce que vient de dire M. Genecand: il ne s'agit pas d'engager quelqu'un à la Ville pour contrôler; il est marqué à l'article 2 «obtenir un engagement sur un mécanisme de contrôle pérenne de l'Etat des transactions liées à la revente des PPE (...)». Il ne s'agit absolument pas de créer un poste à la Ville.

Et puis, à propos de PPE, quand même pour la gauche, là... les PPE, c'est quoi? C'est assurer de la mixité... La PPE c'est de la propriété privée. Quel est l'avantage de la propriété privée par rapport à un locataire? C'est que ça revient moins cher, parce que personne ne fait de bénéfice; vous gagnez de l'argent sur le fait qu'il y a une inflation et vous revendez plus cher. Par exemple, les gens qui habitent à côté de chez moi qui ont acheté en PPE il y a huit ans, leur appartement a doublé. Ceux qui revendent maintenant, ça a doublé de prix. Donc la différence entre l'achat et la revente, ça leur couvre ce que ça leur a coûté d'y vivre pendant huit ans. En réalité, en gros, ça correspond au fait qu'ils ne paient pas de loyer. Pourquoi? Parce qu'ils avaient les moyens de poser les fonds propres et d'obtenir un emprunt parce qu'ils avaient des jobs qui leur permettent d'obtenir un emprunt. Donc, cette histoire de mixité, c'est juste décider de créer des logements pour que les riches paient moins cher que les pauvres. Voilà. C'est ça dont il s'agit en réalité.

Proposition: modification de la loi relative à l'aménagement
du quartier Praille-Acacias-Vernets

Nous avons demandé à M. Hodgers, quand même, de nous expliquer comment ça fonctionnait; il a dit «ouh, j'en sais rien du tout, allez voir à Bienne». Voilà la réponse, voilà les garanties qu'on nous donne aujourd'hui. Donc on va faire de la PPE, 1500 logements. Dans cent ans, ou nonante-neuf, ou soixante-six, ou je ne sais pas combien – parce qu'on ne sait pas –, quand ça devra revenir à l'Etat ou à la Ville, il va se passer quoi? Il y aura 1500 propriétaires qui auront 1500 avocats qui viendront faire «coulou coulou» avec le Code des obligations ou le Code civil, dans lequel il est marqué qu'un propriétaire, sur un droit de superficie, a droit à un dédommagement équitable quand il rend son bien à la collectivité; c'est marqué, c'est comme ça. Donc ça ne reviendra jamais. La réalité, c'est que ça va être tellement compliqué qu'à un moment donné l'Etat dira «bon, payez-nous 50 000 balles, ou je ne sais pas combien, et c'est à vous». Il a été prouvé que la seule façon d'éviter la spéculation, c'est quand les terrains et la propriété restent à l'Etat, aux collectivités publiques, aux communes.

Sous prétexte de créer de la mixité, parce qu'évidemment ce serait bête de demander aux riches de payer un loyer normal, comme les autres, on crée 1500 logements pour des catégories privilégiées et c'est tout ce qu'on fait. Alors, que la gauche trouve ça super parce que ça va créer de la mixité, ça m'étonne un peu, mais, bon, il y a plein de choses qui m'étonnent. Merci.

M. Daniel Sormanni (MCG). Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux, effectivement on peut se poser la question, parce qu'en fait la proposition initiale c'est bel et bien un changement de zone, ce n'est rien d'autre. On est loin de la réalisation dans ce quartier Praille-Acacias-Vernets; il y a quelques petits points qui vont avancer, mais sur la politique globale on en est encore loin, d'ailleurs c'est à l'Etat de régler ces différentes problématiques, il me semble... La Ville de Genève, aussi grande soit-elle, va-t-elle prendre son bâton de pèlerin et régler la problématique du PAV? Je ne le crois pas... Les terrains appartiennent à l'Etat, ils n'appartiennent pas à la Ville de Genève; elle a peut-être quelques parcelles mais, au-delà de ça, j'ai moi aussi l'impression que cet article 2 est superfétatoire à ce stade.

De toute manière, si l'aménagement du quartier de la Praille se fait un jour – parce que c'est quand même tellement compliqué, ça fait déjà pas mal d'années qu'on en parle... –, cela devrait normalement donner lieu à la création d'une fondation de droit public pour gérer l'aménagement de ce périmètre. C'est une volonté de M. Hodgers, mais c'est aussi un projet de loi qui a été déposé – par moi-même, d'ailleurs, pour le Mouvement citoyens genevois. Par conséquent, c'est dans le cadre de cette fondation qu'une mission sera définie avec un certain nombre de conditions pour régler la problématique. Ce n'est pas la petite Ville de Genève, dans son petit Conseil municipal, aussi grand soit-il, encore une fois. Je

Proposition: modification de la loi relative à l'aménagement
du quartier Praille-Acacias-Vernets

serais donc finalement assez enclin, à ce stade du processus, à accepter l'amendement et à supprimer l'article 2, et je vous invite à faire de même.

M^{me} Marie Barbey-Chappuis (DC). J'aimerais juste réagir aux propos de l'extrême gauche, qui nous parle à longueur de journée de diversité, de bien-vivre ensemble, de lien social... En revanche, la mixité, c'est un gros mot... Mais la mixité, ça permet au contraire d'avoir des recettes fiscales pour pouvoir payer des équipements publics! C'est quoi, votre projet pour la ville de Genève? C'est de parquer tous les pauvres dans un endroit, d'avoir zéro recette fiscale et de pouvoir construire zéro crèche, zéro école et zéro équipement public? Ce projet, Mesdames et Messieurs, qui est présenté par le Conseil d'Etat, est un projet équilibré, qui permettra justement à la Ville d'avoir des recettes fiscales, d'avoir une classe moyenne et ensuite de pouvoir financer des équipements publics. C'est donc un projet qui est équilibré et je vous encourage à le soutenir. (*Applaudissements.*)

Deuxième débat

Le président. Nous allons voter tout d'abord l'amendement de M^{me} Barbey-Chappuis et de M. Genecand, consistant à supprimer l'article 2. Par conséquent la référence à l'article 2 dans l'article premier, qui devient article unique, est supprimée. J'imagine que les places au dernier rang, de M. Haas jusqu'à M. Pagan, ne fonctionnent pas. Je compte donc sur les secrétaires pour identifier les votes pour ces places. (*Le vote a lieu.*) Egalité! Plus trois... ah oui, excusez-moi... mais comme j'ai voté à tort pour départager les voix, nous étions à 33 oui contre 33 non... ce qui fait 36 oui, 0 abstention et 33 non.

Mis aux voix, l'amendement de M^{me} Barbey-Chappuis et de M. Genecand est accepté par 36 oui contre 33 non.

Mise aux voix article par article et dans son ensemble, la délibération est acceptée par 60 oui contre 9 non (1 abstention).

La délibération est ainsi conçue:

DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettre q), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

vu l'article 10, alinéa 11, de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire;

vu la loi relative à l'aménagement Praille-Acacias-Vernets du 23 juin 2011;

vu la demande du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article unique. – d'approuver le projet de loi modifiant la loi relative à l'aménagement du quartier Praille-Acacias-Vernets, modifiant les limites de zones sur le territoire des Villes de Genève, Carouge et Lancy (création d'une zone 2, de diverses zones de développement 2, d'une zone de verdure et d'une zone de développement 2 prioritairement affectée à des activités mixtes).

Un troisième débat n'étant pas réclamé, la délibération devient définitive.

8. Propositions des conseillers municipaux.

Néant.

9. Interpellations.

Néant.

10. Questions écrites.

Néant.

Le président. Je vous donne rendez-vous à 20 h 45. Nous commencerons par une motion d'ordre qui demande de traiter dans un ordre différent les urgences que nous avons reçues, en particulier de passer en première urgence le rapport M-1240 A au point 104 bis de notre ordre du jour. Bon appétit!

Séance levée à 19 h 15.

SOMMAIRE

1. Exhortation	3126
2. Communications du Conseil administratif	3126
3. Communications du bureau du Conseil municipal	3126
4. Questions orales	3126
5. Rapport de la commission des travaux et des constructions chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 18 novembre 2015 en vue de l'ouverture de trois crédits pour un montant total de 36 927 200 francs, soit:	
– 32 728 800 francs destinés à la rénovation du bâtiment de l'école de Pâquis-Centre, comprenant l'école, la ludothèque, la maison de quartier et sa salle de spectacle La Traverse, sur les parcelles N ^{os} 7059 et 7142, section Cité, propriétés de la Ville de Genève sises rue de Berne 50;	
– 1 803 600 francs destinés à l'installation de pavillons provisoires, sur la parcelle N ^o 7882, section Cité, propriété de la Ville de Genève;	
– 2 394 800 francs destinés à l'équipement en mobilier, jeux et matériel d'exploitation de l'école de Pâquis-Centre et de la ludothèque, sises rue de Berne 50, sur la parcelle N ^o 7059, section Cité, propriété de la Ville de Genève (PR-1165 A). Suite du premier débat	3128
6. Rapport de la commission des finances chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 15 décembre 2015 en vue de la modification d'une servitude de passage public à pied au profit de la Ville de Genève grevant les parcelles N ^{os} 6971 et 6993 de Genève-Cité sises rue de la Confédération 6, 8 et 10, propriétés de la PPE Patac et de Crédit Suisse Fondation de placement, moyennant une compensation financière de 1 038 956 francs (PR-1168 A)	3140
7. Rapport de la commission de l'aménagement et de l'environnement chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 31 août 2016, sur demande du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE), en vue de l'adoption d'un projet	

de délibération approuvant le projet de loi modifiant la loi relative à l'aménagement du quartier Praille-Acacias-Vernets, modifiant les limites de zones sur le territoire des Villes de Genève, Carouge et Lancy (création d'une zone 2, de diverses zones de développement 2, d'une zone de verdure et d'une zone de développement 2 prioritairement affectée à des activités mixtes) (10788) (PR-1197 A)	3264
8. Propositions des conseillers municipaux	3346
9. Interpellations	3346
10. Questions écrites	3346

Le mémorialiste:
Ramzi Touma