

11 novembre 2016

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).

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.

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 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.

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

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,
- 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.

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. Hodggers répond qu'il faut compter deux personnes par logement. Il ajoute qu'il sera donc question de 24 000 personnes, soit 3800 personnes de plus que prévu initialement.

Les impacts financiers

M. Hodggers 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. Hodggers 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 replacera 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.

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 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 programmation 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 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.

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.

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. Hodgers 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.

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

 <p>REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE</p>		<h2>PROJET DE LOI</h2>	
Projet présenté par le DALE		Projet adopté par le Conseil d'Etat	
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			
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

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 :

Art. 1, al. 6 (nouveau 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 (nouveau 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 (nouveau 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.

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 :

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 proscrirent 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.

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

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

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.

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

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.

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

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.

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,

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

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

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 avancés 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

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.

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.

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

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

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

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.

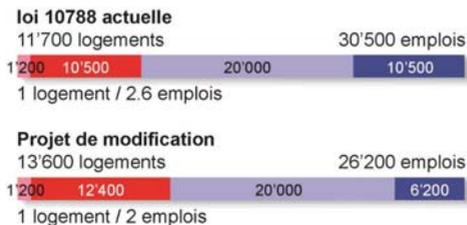
Un monitoring des densités et des affectations, prévu par la fiche E2 du PDQ PAV, permettra de comptabiliser les surfaces de logements et d'activités, au fur et à mesure des planifications et des réalisations.

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.



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,

qui, selon les projections qui seront détaillées par la suite, passe de 10'500 à 12'400 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.

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	

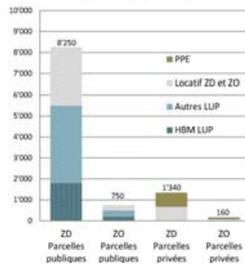
En synthèse, étant encore rappelé qu'il s'agit là de projections, le nombre total visé de logements sur l'entier du périmètre s'élève à 12'400 logements (10'500 selon la loi 10788 en vigueur) pour une surface totale de 1'264'000 m² SBP, dont environ :

- 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 :

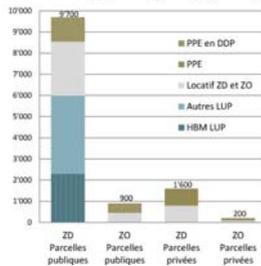
Loi 10788 actuelle

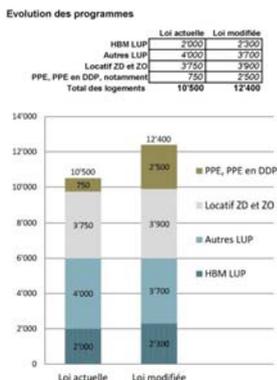
	ZD		ZO	
	Parcelles publiques	Parcelles publiques	Parcelles privées	Parcelles privées
HBM LUP	1900	200	0	0
Autres LUP	3700	300	0	0
Locatif ZD et ZO	2750	250	870	80
PPE en DOP, notamment	0	0	0	0
PPE	0	0	870	80
	8750	750	1340	160



Modification de la loi

	ZD		ZO	
	Parcelles publiques	Parcelles publiques	Parcelles privées	Parcelles privées
HBM LUP	2300	0	0	0
Autres LUP	3700	0	0	0
Locatif ZD et ZO	2350	450	800	100
PPE en DOP, notamment	1150	450	0	0
PPE	0	0	800	100
	9700	900	1600	200





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.

- 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.

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)

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.

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.

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

Praille Acacias Vernets

Modification de la Loi 10788

Commission de l'aménagement et de l'environnement
du Conseil municipal de la Ville de Genève

Séance du mardi 4 octobre 2016

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

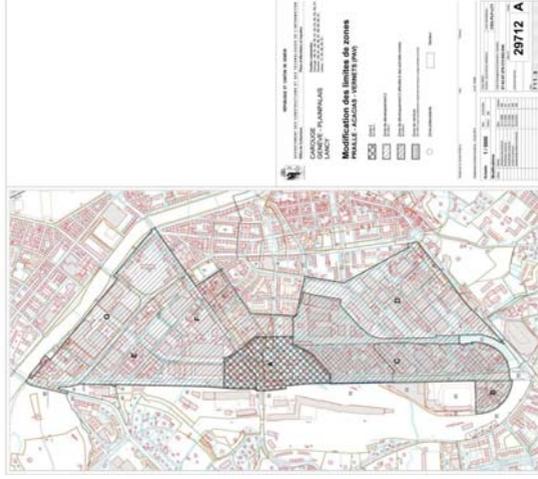
Modification de la loi 10788

Plan N° 29712A (MZ) inchangé

Loi relative à l'aménagement du quartier « Fraillie-Accacias-Verreux » (10788)
Plan N° 29712A approuvé le 23 juin 2011

PLAN NON MODIFIÉ

- Zone 2 (L'Etoile)
- Zones de développement 2
- Zone de développement 2
prioritairement affectée à
des activités mixtes
- Zone de verdure



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

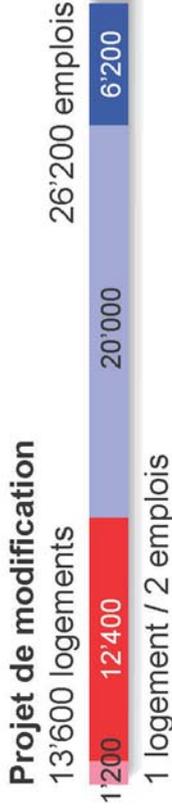
Programme total SBP selon les indications du PDQ PAV

	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 m ²
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"

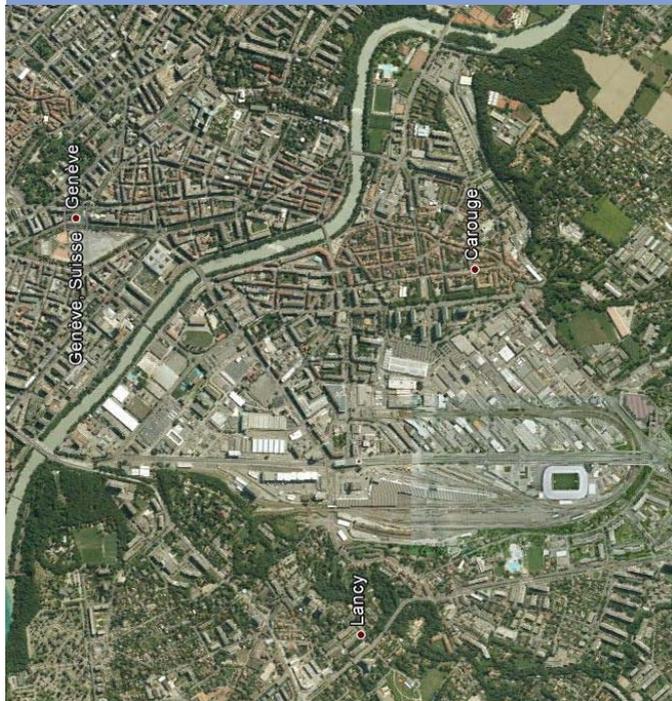
Catégories de logements	Proportion	Nombre de logements	SBP
Parcelles publiques en ZO		900	110'000 m2
Appartements à louer	50%	450	
PPE en DDP notamment	50%	450	
Parcelles privées en ZD		1'600	160'000 m2
Appartements à louer	50%	800	
PPE	50%	800	
Parcelles privées en ZO		200	24'000 m2
Appartements à louer	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

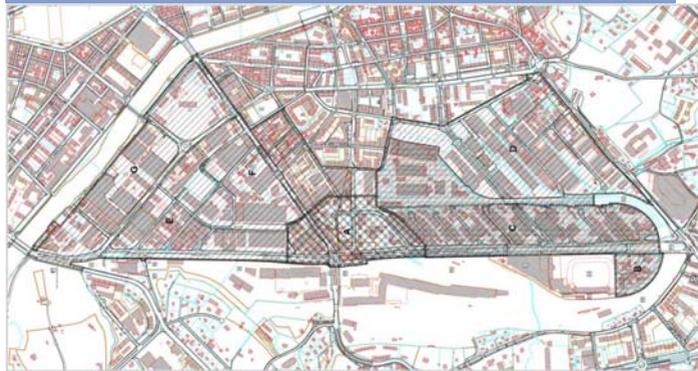
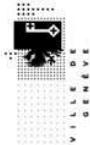


**PROJET DE MODIFICATION
DE LA LOI PAV PR-1197**

Commission de l'aménagement
et de l'environnement du
Conseil Municipal
4 octobre 2016

2.

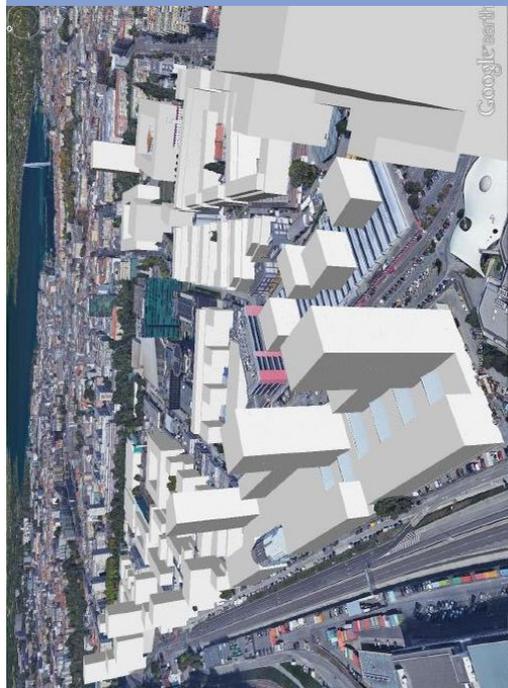
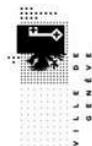
PROJET DE MODIFICATION DE LA LOI PAV



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

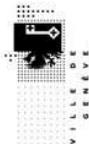


Garantir des conditions d'habitabilité suffisantes aux futurs logements en préservant suffisamment d'espaces collectifs et de surfaces pour les équipements publics et leurs dégagements

- 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.

4.

PROJET DE MODIFICATION DE LA LOI PAV



	Principe actuelle : 1/1	10788	Objectif modification : 2/1	projet	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



1 logement / 2.6 emplois



Projet de modification

13'600 logements



1 logement / 2 emplois

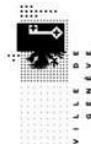


- la notion de « surfaces démolies/reconstruites » a été introduite pour permettre le maintien d'un certain nombre d'activités existantes or ces surfaces sont considérées maintenant au même titre que toutes les nouvelles surfaces;

- 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



D1. Decliner la mixité : «un nouveau logement pour un nouvel emploi»

Objectifs

- 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.

D2. Anticiper le renouvellement urbain par une démarche foncière

Objectifs

- 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.

D3. Accompagner la mutation des quartiers existants et favoriser le développement des activités

Objectifs

- 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.

Maintenir la programmation dans le contenu obligatoire du PDQ PAV

- La programmation ne se limite pas au rapport entre logements et activités;

D4. Offrir des logements pour tous

Objectifs

- 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.

D5. Accompagner le développement urbain par des équipements au service des habitants et des usagers des quartiers et de l'agglomération

Objectifs

Objectifs généraux

- 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 durable.

