

Rapports de majorité et de minorité de la commission de l'aménagement et de l'environnement chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 4 février 2009, sur demande du Département du territoire, en vue de l'approbation du projet de loi relatif 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 affectée à des activités mixtes).

A. Rapport de majorité de Mme Silvia Machado.

La commission s'est réunie les 17 et 24 mars, ainsi que le 28 avril 2009, sous la présidence de Mme Anne-Marie Gisler.

Les notes de séances ont été prises par M. Christophe Vuilleumier, que nous remercions

Préambule

En vue de l'approbation du projet de loi relatif à l'aménagement du quartier Praille-Acacias-Vernets (PAV) modifiant les limites de zones sur le territoire des Villes de Genève, Carouge et Lancy, la Ville de Genève est sollicitée par le Département du territoire du Canton de Genève, et c'est dans ce sens que le Conseil administratif présente la proposition PR-674 afin que le Conseil municipal puisse se prononcer.

Afin de préciser le contexte de sa proposition, le Conseil administratif rappelle que la Ville de Genève n'est territorialement concernée que par le secteur limité par l'Arve, la route des Jeunes et la route des Acacias, tous les terrains situés au sud du périmètre concerné par le projet de modification de zones étant sur les territoires des Villes de Carouge et de Lancy. Ce qui représente 20% des terrains concernés par le projet.

Le projet de modification des limites de zones est le résultat d'un processus de plusieurs années. Le Conseil administratif, ainsi que les services techniques de la Ville de Genève, ont déjà exprimé leurs positions en 2007, demandant d'utiliser les plus-values foncières pour financer les équipements, infrastructures et espaces publics, d'envisager de nouvelles formes de collaboration entre institutions et privés, des garanties pour la réalisation de logements sociaux et la planification de la collaboration avec les communes, ainsi que l'implantation et les conditions de réalisation.

Pour rappel, un premier projet de modification des limites de zone (MZ29668) soumis aux services municipaux dans le cadre d'une enquête technique avait été préavisé défavorablement, car un certain nombre des principes n'étaient pas pris en compte:

- la réalisation des équipements scolaires et de proximité;
- l'instrument du PLQ abandonné;
- l'application de la loi sur les logements d'utilité publique (LUP) n'était pas prévue;
- le financement des espaces publics et verts pas abordé.

Ce projet de modification des limites de zones a sensiblement évolué et le projet présenté ce jour (MZ 29712) – bien qu'il donne satisfaction au Conseil administratif car il prévoit l'obligation d'élaborer des plans localisés de quartier PAV dans l'intégralité du périmètre de la Ville de Genève, que les communes concernées soient intégrées dans la structure d'accompagnement du projet, et qu'il confirme son objectif de permettre une mutation de l'actuelle zone industrielle et artisanale vers un quartier aux caractéristiques urbaines – un certain nombre de zones d'ombre non définies.

Dans ce sens, le Conseil administratif s'interroge sur les motivations qui poussent les instances cantonales à mener à bien une procédure de modification des limites de zones alors que de nombreux aspects devraient être réglés en amont.

Séance du 17 mars 2009

Audition de M. Mark Muller, conseiller d'Etat chargé du Département des constructions et des technologies de l'information (DCTI), et de Mme Sylvie Bientenhader, directrice générale du projet Praille-Acacias-Vernets (DCTI)

En introduction, M. Muller remarque que la proposition est simple, puisqu'il s'agit de modifier le régime des zones de ce périmètre, l'ambition étant de créer un quartier urbain sympathique. Il s'agit d'un déclassement accompagné de dispositions et de modifications des procédures ordinaires, notamment en ce qui concerne:

- les PLQ rendus plus souples;
- l'introduction d'un plan directeur de quartier évolutif et non fixé, au vu du périmètre important concerné;
- la possibilité de lancer des projets lauréats de concours avant que les PLQ ne soient en force.

Un commissaire questionne sur les zones de verdure prévues dans le projet.

Mme Bientenhader confirme qu'il s'agit de la bande le long du terrain Firmenich et de l'Arve, et qu'il s'agit d'une prolongation envisagée, à la demande de la Ville de Genève, tout en indiquant qu'il y aura d'autres zones de verdure, sans donner des précisions.

Un commissaire veut avoir des précisions concernant les zones E et F.

Mme Bientenhader précise que la zone est aura une prédominance d'activités, alors que la zone ouest aura une prédominance de logements.

Un commissaire demande si les zones de bruit coïncident et Mme Bientenhader acquiesce.

Un commissaire fait référence à la résolution adoptée tout dernièrement par le Grand Conseil, qui reconnaît la nécessité d'augmenter le nombre de logements

prévus dans le projet, qui passerait de 6000 à 12 000, et demande quel serait l'impact sur le nombre d'activités et les emplois.

M. Muller répond que la résolution a effectivement été adoptée la semaine d'avant, que la commission de l'aménagement du Grand Conseil a indiqué qu'il fallait bâtir beaucoup plus de logements que les 6000 envisagés. A présent, ce sont 12 000 logements qui sont estimés, à construire dans un quartier dense qui devrait conserver une mixité. Il mentionne que la mixité concerne également les logements.

Mme Bietenhader déclare que le projet ne concerne pas une friche industrielle, ce qui exclut d'emblée des projections strictes, qu'il convient de respecter les entreprises existantes et de faire évoluer le quartier à travers le temps.

Une commissaire demande si le projet implique des démolitions.

Mme Bietenhader répond que le projet consiste à offrir des possibilités. Cela signifie que des contacts peuvent être pris avec des entreprises bénéficiant de droit de superficie afin de leur proposer une relocalisation. Par ailleurs, elle signale que certaines sociétés souhaitent bâtir.

M. Muller complète en déclarant qu'il y aura des démolitions, mais qu'il n'est pas possible pour le moment d'estimer quoi que ce soit en la matière.

A la question de savoir si la gare de marchandise sera déplacée, Mme Bietenhader répond que cela n'est pas prévu. Une étude en cours porte sur une réorganisation des rails, sans pour autant toucher à la gare. Elle confirme que les entreprises qui sont raccordées au rail le resteront.

Cette commissaire revient sur la question de l'équilibre logements-emplois, en demandant si les 20 000 emplois existants aujourd'hui vont être conservés, et sur la répartition entre les différents types de logements prévus dans le projet.

M. Muller répond qu'il y aura évidemment moins de places de travail, puisque la priorité est donnée au logement et que le projet de loi ne traite pas des catégories de logement, ce qui ne veut pas dire que le Grand Conseil n'en parlera pas. La nouvelle loi définit des coefficients, mais cette zone n'est pas concernée. Il mentionne que c'est finalement l'intérêt général qui prime et qu'il existe une grande liberté pour répartir les catégories de logements.

La commissaire remarque que le Conseil municipal doit voter un arrêté sur des éléments vagues qui demeurent au stade d'intention.

M. Muller rappelle que la couronne de développement avait été définie dans les années 1950 et que la construction de cette couronne est toujours d'actualité. Le projet présenté aujourd'hui est de même nature. Le périmètre est trop grand pour pouvoir détailler quel sera le contenu de cette zone dans le futur. Il s'agit, cependant, d'un fort potentiel au centre-ville. La démarche étant complètement nouvelle, il est à ses yeux fondamental que l'Etat et la Ville de Genève fonctionnent comme partenaires dans cette opération.

Une commissaire demande des précisions concernant les articles 5 et 6.

M. Muller répond que les articles 2 et 3 ne conviennent pas, car la chronologie n'est pas respectée. Il est nécessaire de déclasser avant de faire le plan directeur. Il est d'accord avec l'article 4, mais il pense que c'est dans la loi qu'il faut fixer la répartition des catégories de logements. Il est en faveur de l'article 5 et il ajoute que la réflexion porte également sur la participation des privés dans la réalisation des équipements. Il rappelle que 85% du périmètre se trouve en mains publiques et que ce sont donc les collectivités publiques qui bénéficieront de la plus-value foncière.

Un commissaire remarque que ce projet est un changement fondamental d'un secteur important de la Ville et demande s'il y a déjà une prédisposition politique en ce qui concerne le développement durable.

Mme Bietenhader répond que le Grand Conseil a insisté sur l'objectif de la qualité environnementale, et l'option prise est une étude environnementale stratégique. La direction générale du projet alimente les cahiers de charges et centralise les résultats selon les thèmes. Dans ce sens, par exemple, l'EPFL travaille sur l'énergie et particulièrement sur la géothermie en profondeur.

Une autre commissaire demande si le Conseil municipal a la possibilité de définir des visions de développement et M. Muller rappelle que le Conseil municipal intervient au niveau des déclassements et des PLQ et que la Ville de Genève présentera également des projets, puisqu'elle est propriétaire d'une partie du domaine public.

Mme Bietenhader rajoute que le plan directeur va bouger dans le temps et que la réflexion concernant les processus d'adoption est encore en cours. Elle explique qu'un comité de pilotage et un comité technique, où sont représentées les Villes de Genève, Carouge et Lancy, fonctionnent dans ce projet. La Ville pourrait donc influencer le cahier des charges. Le Conseil municipal, en accord avec le Conseil administratif, pourrait faire des propositions.

Une commissaire demande si la réflexion porte aussi sur des terrains de remplacement, de relocalisation, pour les entreprises qui sont établies sur le périmètre.

M. Muller acquiesce et remarque qu'un regroupement au sud du périmètre est envisageable pour certaines entreprises. Il ajoute que les entreprises bruyantes devront être déplacées dans des lieux comme Colovrex.

Une commissaire s'interroge sur la nature de l'attachement du Canton aux droits de superficie.

M. Muller répond qu'il n'y a pas de dogme en la matière, et que ce sont des critères politiques et économiques qui définiront les décisions. Il explique qu'il vaut mieux, économiquement, conserver les terrains sur le long terme. Cependant, l'Etat a également besoin d'argent pour le financement d'infrastructure. En l'occurrence, il se demande pourquoi l'Etat resterait propriétaire d'un terrain sur lequel serait bâtie une tour. Il s'agit d'une question de gestion des deniers publics et ce sera le Grand Conseil qui tranchera.

Mme Bietenhader rajoute que près des 85% du périmètre en mains des collectivités publiques se trouvent en droit de superficie s'étalant de 40 à 90 ans, et que la protection de ces entreprises est donc garantie.

Une commissaire demande qui payera la dépollution de sites.

Mme Bietenhader répond que la loi est claire et elle indique que le pollueur paye. Ces questions se résoudront de cas en cas.

La commissaire remarque qu'il faudra beaucoup de temps si les observations qui ont été faites se transforment en recours et elle demande si un budget est établi pour assumer ces délais et ces recours potentiels.

Mme Bietenhader répond que le département a reçu 20 observations, alors qu'il en attendait plus de 600, et elle remarque que les délais sont évidemment pris en compte.

Sans autres questions de la part des commissaires, la présidente remercie M. Muller et Mme Bietenhader.

Audition de M. Gilles Doessegger, adjoint de direction au Service d'urbanisme

En introduction, M. Doessegger rappelle que la Ville a fait un relevé du quartier, participé à l'élaboration du *masterplan*, et que le premier projet de modification de zone a été abandonné. La Ville indiquait alors que les plus-values pourraient permettre de financer les équipements et concluait que c'était une zone de développement qu'il fallait établir.

M. Doessegger précise que, à l'heure actuelle, il est prévu de réaliser une zone de développement 2 sur la partie relevant de la Ville de Genève et qu'elle aura les moyens légaux pour négocier les espaces publics, puisque des PLQ sont prévus. Il précise que les communes concernées se parlent beaucoup plus qu'auparavant. Il ajoute que la Ville s'est interrogée sur les raisons de créer une zone ordinaire dans la zone d'agrandissement et que le Conseil d'Etat n'a pas donné de réponse, outre le fait qu'un PLQ y sera également nécessaire. Il pense qu'il sera sans doute indispensable de prévoir deux groupes scolaires dans la partie de la Ville au vu du nombre de logements envisagés. Il ajoute que le Canton n'est pas forcément opposé aux LUP. Par la suite, il évoque les 26 lettres d'observations en remarquant que les entreprises locales ont fortement réagi. Les avis de ces entreprises diffèrent et abordent des questions de concertation, de zone de développement ou d'équilibre logements-emplois.

M. Doessegger regrette que le processus de planification soit inversé. En outre, il pense qu'il serait nécessaire de pouvoir négocier le prix du terrain et d'éviter ainsi d'acquérir les terrains au prix fort.

Une commissaire demande quel est le pourcentage en mains publiques sur la partie concernant la Ville.

M. Doessegger répond que 85% des terrains du périmètre PAV appartiennent à des collectivités publiques et qu'il est nécessaire de réfléchir en amont afin de rendre le projet réalisable. Il remarque que, dans le projet actuel, il n'y a aucune garantie quant à une mixité des logements. Il pense que des nouvelles formes de collaboration devraient être inventées. Les activités se «tertiarisent» dans ce périmètre et il serait judicieux d'aller plus loin dans la réflexion, analyser ce qu'il conviendrait de faire tout en définissant les modalités de financement.

Séance du 24 mars 2009

Audition de Mme Arlette Ducimetierre, de M. Christian Grobet et de M. Nils de Dardel, représentants de l'Asloca

M. Grobet prend la parole et rappelle que le secteur des Acacias-La Praille est un exemple de zone dédiée à des activités industrielles et artisanales, dotée d'une gare de marchandise qui pourrait prendre de l'importance le jour où le rail aura pris de l'ampleur. Dès lors, la délocalisation de 1200 entreprises semble incongrue, d'autant plus au vu des énormes investissements inhérents et des raccordements ferroviaires à réaliser. Il pense nécessaire de tout faire pour le maintien de ces entreprises. Il remarque, par ailleurs, qu'il existe des possibilités pour densifier le quartier, mais il doute fortement que les 6000 logements prévus puissent être construits en parallèle à 20 000 places de travail. Il rappelle que la norme habituelle est de créer un logement pour une place de travail et que la priorité actuelle est bien de créer des habitations.

M. Grobet déclare que le second problème est de savoir si le Canton souhaite encore attirer des travailleurs au vu de la crise du logement que Genève subit.

L'Asloca est opposé au projet PAV qui prévoit avant tout la création de bureaux.

M. Grobet signale encore que les tours envisagées sont douteuses au vu de la qualité géologique du sol.

M. de Dardel précise que le Conseil d'Etat veut créer une zone ordinaire à l'emplacement où doivent se construire ces tours, et ce sans possibilité d'opposition ou de recours, ce qui signifie que la qualité des bâtiments sera très discutable, il y a donc un problème de contrôle et de démocratie. En outre, un flou règne sur le projet de zone mixte puisque rien n'est défini. Il rappelle que ce sont généralement des zones commerciales ou administratives qui priment dans les zones mixtes, au détriment du logement. Pour l'Asloca, cet aspect est très critiquable. Il pense que ces terrains seront simplement livrés aux multinationales qui, seules, ont les moyens de réaliser de tels projets. Il est évident qu'un processus tellement déréglementé peut aboutir à un projet rapidement mené.

Une commissaire évoque la résolution adoptée par le Grand Conseil afin d'augmenter le nombre de logements à 12 000.

M. Grobet répond qu'une résolution n'est que du bouillon pour les morts, ce type de démarche n'ayant aucune portée contraignante. Il rappelle que la loi sur les LUP qui

a été votée a finalement trompé tout le monde. Il précise que les partenaires sociaux ont été complètement floués et, à l'heure actuelle, mis à part l'immeuble à la Tambourine, plus un seul logement social n'a été construit à Genève.

M. Grobet déclare que le seul moyen d'avoir des garanties est de prévoir une planification, l'aspect qui manque en l'occurrence pour le périmètre de La Praille-Acacias. Il répète qu'il n'y a pour le moment aucun élément dans le projet du Conseil d'Etat qui permette de démontrer que la construction de 12 000 logements est possible, et encore moins de logements sociaux. Il ajoute que les seuls logements qui seront créés seront des appartements extrêmement luxueux, puisqu'un logement dans une tour coûte quatre fois plus que dans un immeuble conventionnel.

Une commissaire remarque que, lors de l'audition de M. Muller, il a expliqué que les PLQ seraient plus souples pour ce quartier et elle se demande ce que cela signifie.

M. Grobet répond qu'il s'agit d'une déréglementation de l'aménagement du territoire. Bien que le système actuel ait fait ses preuves, M. Muller veut supprimer certaines exigences. Il précise que le Conseil d'Etat propose de réaliser le projet gagnant d'un concours sans établir de PLQ et, dans ce cas, le Conseil municipal n'aurait plus rien à dire, ce qui signifie que des privés pourraient aisément déjouer la loi et faire ce qu'ils voudraient.

Une commissaire demande ce que signifie une zone ordinaire dépourvue des normes habituelles.

M. de Dardel répond que les distances légales entre les bâtiments ne seront plus applicables et il ajoute que les PLQ auraient un simple caractère indicatif et qu'ils évolueraient en fonction des besoins des investisseurs, ce qui est un problème en termes de démocratie.

Un commissaire demande si le Conseil d'Etat a le droit de créer des zones ordinaires de ce type.

M. Grobet répond par la négative en remarquant que c'est le Grand Conseil qui décide de ce genre de chose. Il dit que le Conseil d'Etat veut créer une *lex specialis* pour ce quartier. Il rappelle que des référendums avaient abouti dans les années 1980 contre des PLQ et que la Ville avait joué un rôle positif en proposant des solutions. Le Conseil d'Etat veut supprimer le pouvoir et le rôle du Conseil municipal d'écouter les habitants. Cette *lex specialis* supprimera la possibilité du référendum.

Un commissaire rappelle que la durée de vie d'un PLQ est d'une quinzaine d'années, que prévoir un PLQ aujourd'hui dont on sait qu'il ne sera pas appliqué avant trente ans, selon une collaboratrice de M. Muller, reviendrait à tromper la population.

M. de Dardel mentionne que le problème relève de la zone mixte. Il pense qu'il est nécessaire de définir des secteurs et que ce principe constitue la base de l'aménagement du territoire.

M. Grobet ajoute que personne ne dit qu'il faut faire des PLQ à présent, mais qu'il est important de conserver un contrôle et de rester attentif au fait qu'une zone ordinaire

et une zone mixte excluent le logement. Il pense nécessaire de prévoir des secteurs en rappelant que le secteur des Acacias, se trouvant avant l'Etoile, ne voit plus que des activités administratives. Il déclare qu'il est possible de maintenir des activités du secteur secondaire, peu bruyantes, dans les premiers étages des futurs bâtiments, mais qu'il faudrait fixer des règles pour ce faire.

Un commissaire demande quel est le poids d'un préavis communal.

M. Grobet répond que le préavis communal a une portée purement politique et qu'il dépend du respect que le Canton porte aux communes. Il rappelle que le Conseil d'Etat, il y a vingt ans, n'a jamais été à l'encontre d'un préavis du Conseil municipal et il serait regrettable que ce soit le cas à présent.

Audition de MM. Daniel Marco et Raymond Schaffert, référants de la Commission aménagement et logement de la Communauté genevoise d'action syndicale (CGAS)

En introduction, M. Marco déclare que le syndicat a abordé le strict problème des emplois. Il rappelle que le rapport entre emplois et logements est de 0,76 dans le périmètre du canton de Genève et que, de ce fait, il manque 25% de logements dans le périmètre du PAV. Il ajoute que le rapport est de 1,02 dans un périmètre agrandi et ce déséquilibre est la première source d'embarras de circulation et de pollution. Le projet PAV ne fera qu'accentuer ce déséquilibre

M. Marco déclare que ce déséquilibre est aussi présent dans le projet d'agglomération. La CGAS est en train de réaliser une carte comportant les distances parcourues, les emplois et les logements, et il demande que le projet de développement à La Praille-Acacias prenne en compte le principe de parité entre logements et emplois. Il déclare qu'il sera difficile de réaliser plus de 8000 emplois et 8000 logements en parallèle dans ce quartier, surtout si d'autres infrastructures sont envisagées. La CGAS précise qu'il faut réfléchir à la question sous l'angle de la territorialisation de l'emploi.

M. Schaffert mentionne qu'il y a, pour le moment, 20 000 emplois et 3000 logements dans ce périmètre. Il ajoute que, en prenant en compte un logement moyen de 110 m² et une place de travail de 25 m², il faut admettre que chaque logement supprime quatre emplois. Il rappelle que le *masterplan* prévoit de doubler la densité du périmètre, ce qui reviendrait à la densité du quartier des Pâquis.

A la demande d'un commissaire, il est précisé que le calcul de 110 m² par logement est pris sur la base des informations données par le *masterplan*.

Un commissaire remarque que le programme PAV repousse les activités du secteur secondaire pour laisser la place au tertiaire et se demande ce qu'il faut faire.

M. Marco répond que la CGAS doit encore rencontrer les entreprises du périmètre. Il pense, en l'occurrence, qu'une cohabitation est possible. Il pense qu'il est plus facile de parler du logement ou de la zone agricole que des emplois, car les problèmes que ces derniers soulèvent sont insolubles. Quoi qu'il en soit, il faut commencer la

réflexion en posant le problème et il n'est pas certain que des patrons de La Praille apprécient d'être déplacés.

Une commissaire remarque que les 80% des terrains du périmètre sont en droit de superficie, ce qui peut représenter une garantie pour les entreprises existantes.

M. Schaffert craint que la zone mixte ne modifie la nature des emplois, le PLQ ne donnant aucune garantie sur ce point.

M. Marco ajoute que certaines personnes essayent déjà d'acquérir des droits de superficie dans cette zone. Il évoque l'association d'entreprises L'Anticyclique, qui s'oppose à un départ de ce périmètre.

Audition de M. Philippe Moeschinger, directeur de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI)

En introduction, M. Moeschinger rappelle que cette zone est gérée par la fondation depuis les années 1960 et précise que c'est elle qui est à l'origine du projet avec l'objectif d'aboutir à un *masterplan*. C'est en 2007 que le projet a été repris par le Conseil d'Etat. L'intervention de la FTI étant toujours très importante dans le secteur, des groupes de travail ont été mis sur pied afin d'établir une concertation. La fondation étudie des solutions de relocalisation.

M. Moeschinger rappelle encore que M. Pagani, conseiller administratif, est membre du conseil d'administration et du conseil de fondation de la FTI.

Une commissaire demande pourquoi la fondation a lancé ce projet.

M. Moeschinger répond que l'idée était de densifier la zone tout en préservant les entreprises actuelles. Il ajoute qu'il y avait alors moins de 5% de terrain disponible. Le but était de créer 20 000 emplois supplémentaires dans le cadre du *masterplan*, ainsi qu'un certain nombre de logements. Les objectifs ont changé en faveur du logement.

Une commissaire demande ensuite quelle est la superficie de terrain appartenant à la FTI.

M. Moeschinger répond que la fondation possède plus de 50% des terrains aux Acacias et quelque 38% sur la totalité du périmètre.

Concernant le nombre d'entreprises au bénéfice de droits de superficie, M. Moeschinger répond qu'il y a plus de 1000 entreprises sur tout le périmètre, dont 300 sur les Acacias. Quant à des propositions de rachat de droits de superficie ces derniers temps, il précise que cela a toujours été le cas et que la FTI a un droit d'emption depuis que le projet a démarré.

Une commissaire demande s'il existe un outil pour empêcher la spéculation foncière.

M. Moeschinger répond que l'Etat effectue un contrôle. Il rappelle qu'un droit de superficie est un contrat de nature privée déterminé pour une raison d'être, soit une activité précise menée sur la parcelle. Ces droits de superficie sont compétitifs, donc abordables pour le secteur secondaire, et ce sur tout le périmètre. Le contrôle sera strict.

Il rappelle que le projet prévoit une zone 2 ordinaire, une zone dans laquelle le marché est libre et il signale que tous les terrains de cette zone, à l'exception d'une seule parcelle, appartiennent à la FTI.

La présidente demande ce qu'il en est de l'idée de transférer les terrains de la FTI à l'Etat.

M. Moeschinger répond que l'idée porte sur des échanges de terrains afin de permettre à la FTI de continuer sa mission. Il y a une certaine logique à cette démarche, mais il n'y a pas encore de calendrier fixé pour cette opération.

La présidente demande ensuite si des zones industrielles de remplacement sont envisagées.

M. Moeschinger répond qu'il existe une multitude de poches industrielles peu valorisées qui font l'objet d'études. La FTI fait face à un flux de demandes locales très important.

Un commissaire demande ce que la FTI pense de la proposition de M. Muller concernant l'assouplissement des PLQ.

M. Moeschinger est, à titre personnel, favorable à un assouplissement, mais il rappelle que la FTI ne pratique pas le PLQ.

Un commissaire demande si de nouvelles zones industrielles pourraient être créées et si les terrains disponibles seraient suffisants pour répondre à la demande.

M. Moeschinger évoque l'extension du Bois-de-Bay, Bernex Est, ainsi qu'une zone à Vernier, qui constituent des opportunités tout en précisant qu'il n'y a plus de possibilités de parcelles de plus de 20 000 m² dans le canton.

Un commissaire demande ensuite si des activités secondaires établies au rez-de-chaussée et dans les deux premiers étages d'un bâtiment seraient envisageables.

M. Moeschinger acquiesce en indiquant que c'est une idée de la FTI. Toutefois, les loyers devraient être suffisamment abordables pour ce faire.

Un commissaire remarque qu'il y a 1700 entreprises dans tout le secteur et il demande quelle est la durée moyenne des droits de superficie.

M. Moeschinger répond que la plupart des échéances sont fixées entre 2040 et 2070. Il précise que les droits de superficie sont maintenant octroyés pour des périodes oscillant entre 40 et 60 ans et non plus pour des périodes de 90 ans.

Le même commissaire demande ensuite ce que les entreprises pensent d'une délocalisation.

M. Moeschinger répond qu'un groupe de travail réunit la plupart de ces entreprises, lesquelles accueillent relativement bien ce projet. L'ensemble de la problématique tourne autour de leur valorisation.

Une commissaire demande quelles sont les sociétés qui envisagent des projets de construction sur le site, et si des projets existent déjà.

M. Moeschinger évoque Firmenich, Pré-Digest ainsi que des acteurs de l'immobilier. Certains sont très actifs, comme la banque Pictet et la Migros. Mme Bientenhader pourrait fournir à la commission une liste de ces entreprises.

Un commissaire remarque qu'il n'est pas question d'écosite dans le cadre de ce projet et M. Moeschinger répond que c'est une composante que la direction générale du projet va intégrer.

La présidente demande ensuite s'il possède des chiffres sur la pollution de parcelles. M. Moeschinger répond que la loi est devenue plus stricte en la matière. Il existe un cadastre sur tous les terrains en zone industrielle. Pour les terrains contaminés, il y a l'obligation de décontamination immédiate par le pollueur. Il précise qu'il n'y a pas de cas reconnus dans le périmètre en question.

A la suite de ces auditions, la commission discute sur un certain nombre de questions restées sans réponse précises, concernant:

- le nombre d'entreprises au bénéfice de droits de superficie;
- la liste des éventuels projets prêts à démarrer;
- les PLQ assouplis et leurs effets.

La commission demande des réponses écrites. Lors de cet échange, la commission exprime aussi, à l'unanimité, son souhait d'auditionner l'association d'entreprises L'Anticyclique.

Séance du 28 avril 2009

Discussion de la commission et prises de position

En introduction, la présidente signale que les réponses demandées sont parvenues à la commission, laquelle doit se prononcer lors de cette séance. Concernant l'audition de l'association d'entreprises L'Anticyclique, suite à un contact avec M. Gabriel Barrillier qui préside l'association, elle confirme que l'association ne s'est jamais penchée sur le projet PAV et que c'est la raison pour laquelle cette audition n'a pas lieu d'être.

Une commissaire d'A gauche toute! déclare que son groupe a des doutes concernant le PLQ du PAV et elle ajoute ne pas être d'accord avec cette démarche. Elle rappelle que toutes les questions importantes n'ont pas obtenu de réponses et regrette que tout soit au conditionnel. La commissaire pense que le but de ce projet consiste, en fin de compte, à simplement déclasser du terrain et elle remarque qu'il semblerait

que l'espace de l'Etoile sera transformé en zone ordinaire pour être vendu. Elle déclare qu'il est important que le foncier demeure en mains publiques et elle mentionne que son groupe s'opposera à ce projet qui ne donne aucune garantie.

Un commissaire libéral déclare que, pour tous les motifs exposés par la commissaire d'A gauche toute!, son groupe entrera en matière. Il rappelle que ce projet devrait changer la face de Genève, mais il pense qu'il sera nécessaire d'attendre encore 25 à 100 ans pour que cela puisse se réaliser. Il remarque ensuite que les outils envisagés sont finalement bien secondaires. Le commissaire a le sentiment que la zone A ne sera pas celle qui sera réalisée dans un premier temps et il pense que les tours de prestige ne pourront pas être bâties rapidement. Par la suite, il déclare que son groupe propose un amendement visant à supprimer l'article 3 du projet d'arrêté en rappelant que la notion du plan directeur de quartier est donnée par l'article 2, alinéa 1, de la loi.

Un commissaire de l'Union démocratique du centre se déclare en faveur de ce projet. Toutefois, il regrette que les zones de verdure ne soient pas mieux définies. Par ailleurs, il considère normal que le PLQ soit souple au vu du contexte.

Une commissaire des Verts rappelle que le *masterplan* est caduc. Elle partage les doutes d'A gauche toute!, mais son groupe n'a pas la même vision. Quant à la proposition d'amendement du groupe libéral, son groupe estime qu'il faut laisser l'article 3, puisque c'est le seul endroit où le plan directeur de quartier est évoqué et que c'est un point essentiel. La commissaire pense qu'il faudra être attentif aux modalités des concours, afin d'éviter que ces derniers empêchent les PLQ. La circulation, les logements, la concertation seront autant de points à surveiller.

Le groupe des Verts se rend compte qu'il n'est pas possible de définir tous les détails. Il acceptera ce projet d'arrêté et proposera des amendements en séance plénière.

Une commissaire socialiste déclare que son groupe n'apprécie pas que rien ne soit défini et elle rappelle que ce périmètre n'est pas une friche industrielle. En principe, son groupe n'est pas contre le développement du PAV. Cependant, l'actuel projet ne donne aucune garantie par rapport aux logements et, notamment, sur la création de LUP, car la zone de fond est industrielle. A ce propos, elle informe que son parti vient de déposer un projet de loi au Grand Conseil pour permettre d'appliquer la loi sur les LUP sur cette zone. Elle déclare que son groupe est en faveur de la mixité entre divers types d'activités et également d'un équilibre entre emplois et logement et que ceux-ci ne sont pas non plus garantis.

La commissaire socialiste remarque que rien n'est dit sur la relocalisation des entreprises, ni sur la culture. Par ailleurs, son groupe refuse la vente de terrains et prône les droits de superficie. En fin de compte, elle pense que les zones d'ombre sont trop nombreuses et, en l'absence de toutes ces garanties et d'éléments programmatiques clairs, son groupe donnera un préavis négatif.

Une commissaire démocrate-chrétienne évoque l'influence déterminante de la Ville en matière d'urbanisme. Elle est gênée de voter une modification de zone sans avoir d'image de ce qui se fera à l'avenir. Elle remarque, cependant, que le processus sera

original, puisque le cas de figure est exceptionnel, et elle se dit rassurée par le fait que les voies de recours demeurent. La commissaire démocrate-chrétienne évoque ensuite l'article 4 et elle rappelle que les LUP ne sont pas applicables sur cette zone. Cela dit, elle confirme que son groupe votera ce projet.

La présidente déclare que le groupe radical partage certains doutes déjà émis. Elle ajoute qu'il est évident que le projet explique le vote de confiance qui est demandé et rappelle que ce n'est pas demain que quelque chose se fera. Elle remarque, ensuite, que le projet explique pourquoi il faut passer par d'autres types d'instruments et elle pense qu'il est nécessaire d'avoir conscience de l'importance de ce projet PAV qui est l'unique option pour développer un nouveau morceau de ville. Le seul moyen pour y parvenir est de laisser une certaine souplesse au projet, les risques pour la Ville étant relativement limités. Elle déclare que son groupe votera ce projet.

Une commissaire socialiste remarque encore que le Conseil administratif est consulté pour 20% du périmètre et elle rappelle que, suite à l'exposé de motifs, dans les commentaires, le Conseil administratif déclare s'interroger sur les motivations du Canton dans cette affaire. S'agissant d'un préavis, il est du moins possible de donner un signal politique.

Une commissaire des Verts exprime sa satisfaction concernant les remarques et positions du Conseil administratif, et elle propose comme amendement à l'article 3: «de demander un plan directeur de quartier, au sens de la loi sur l'aménagement du territoire, préalablement au déclassement des zones».

Une autre commissaire des Verts pense qu'il est évident que des aspects doivent être réglés en amont, raison d'être de l'article 3. Elle ajoute qu'il est nécessaire que la Ville soit présente et n'opte pas pour la politique de la chaise vide.

Un commissaire libéral remarque que l'article 3 est inutile, en rappelant que le PLQ a une durée de vie de quinze ans. Il est donc inutile, au vu des délais, d'évoquer cet instrument.

La commissaire des Verts déclare qu'il est nécessaire d'avoir un projet avant de déclasser une zone. Elle ne comprend pas pourquoi le groupe libéral est opposé à son amendement.

Sans autres interventions, la présidente passe au vote des amendements proposés.

Amendement proposé par le groupe libéral, soit la suppression de l'article 3. Mis aux voix, cet amendement est refusé par 7 non (2 Ve, 3 S, 2 AGT) contre 4 oui (2 L, 2 UDC) et 3 abstentions (2 DC, 1 R).

Amendement à l'article 3 proposé par le groupe des Verts, soit «de demander un plan directeur de quartier, au sens de la loi sur l'aménagement du territoire, préalablement au déclassement des zones».

Mis aux voix, cet amendement est accepté par 7 oui (2 Ve, 3 S, 2 AGT) contre 4 non (2 L, 2 UDC) et 3 abstentions (2 DC, 1 R).

La présidente passe au vote de la proposition PR-674 ainsi amendé.

Mise aux voix, la proposition PR-674 est acceptée par 9 oui (2 Ve, 2 DC, 2 L, 2 UDC, 1 R) contre 5 non (3 S, 2 AGT).

A l'issue des débats et du vote de la commission de l'aménagement et de l'environnement, cette dernière vous recommande, Mesdames et Messieurs les conseillers, d'approuver le projet d'arrêté amendé.

PROJET D'ARRÊTÉ AMENDÉ

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettre k) et r), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

vu la demande du Département du territoire;

vu les dispositions de la loi sur l'instruction publique du 6 novembre 1940;

vu les nouvelles dispositions de la loi pour la construction de logements d'utilité publique du 24 mai 2007;

sur proposition du Conseil administratif,

arrête:

Article premier. — De donner un préavis favorable au principe de supprimer les périmètres de la zone industrielle qui ne se prêtent plus à ce type d'affectation.

Art. 2. — De charger le Conseil administratif d'intervenir en lien avec les autres communes concernées pour obtenir la mise en suspens du projet de modification des limites de zones N° 29712, relatif à l'aménagement du quartier «Praille-Acacias-Vernets», prévoyant la création d'une zone 2, d'une zone de développement 2, d'une zone de verdure et d'une zone de développement 2 affectée à des activités mixtes, aussi longtemps que les conditions déclinées dans les articles 3 à 6 ne sont pas garanties.

Art. 3. — De demander l'établissement d'un plan directeur de quartier, au sens de la loi sur l'aménagement du territoire, préalablement au déclassement des zones.

Art. 4. — De demander que l'application de la loi sur la construction de logements d'utilité publique soit assurée par le biais de tous les futurs instruments de planification.

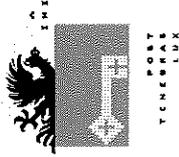
Art. 5. — De demander l'établissement d'une convention entre la Ville de Genève et l'Etat de Genève visant à définir les modalités de financement des infrastructures techniques, des espaces publics et des équipements scolaires et de proximité par le

biais d'un règlement ad hoc de la taxe d'équipement et d'une taxe sur la plus-value foncière.

Art. 6. – De demander l'établissement d'une convention entre la Ville de Genève et l'Etat de Genève visant à fixer les modalités et le prix des acquisitions des terrains nécessaires à la réalisation des équipements visées à l'article 5, ci-dessus.

CONSEIL ADMINISTRATIF

PALAIS EYNARD
RUE DE LA CROIX-ROUGE 4
CASE POSTALE 3983
1211 GENÈVE 3
T +41(0)22 418 29 00
F +41(0)22 418 29 01
WWW.VILLE-GE.CH



V I L L E D E
G E N È V E

CONSEIL D'ETAT de la
République et Canton de Genève
Case postale 3964
1211 Genève 3

Pour la séance CA
du 29 octobre 2008

Genève, le 29 octobre 2008

Projet de résolution portant sur le développement du quartier Praille Acacias Vernets – Ville en Arve

Monsieur le Président,
Messieurs les Conseillers d'Etat,

Nous avons pris connaissance du projet de résolution cité en titre et en avons longuement débattu avec les représentants des Communes de Lancy et Carouge.

D'entente avec ces derniers, nous tenons tout d'abord à saluer la volonté de partager l'avenir de cet immense secteur avec les acteurs publics que sont les Villes de Carouge, Lancy et Genève. Nous vous remercions donc d'avoir étroitement associé les exécutifs communaux et les services techniques à ce processus de longue haleine. Afin de renforcer la position des instances publiques, il nous paraît important d'associer ultérieurement nos Conseils municipaux à cette démarche, sous une forme et selon des modalités qui restent encore à convenir et coordonner.

Pour ce qui concerne la teneur de la résolution, il en ressort le souci de donner une place prépondérante aux espaces publics. Nos Villes sont également conscientes et soucieuses de l'importance des espaces publics. C'est pourquoi nous vous proposons de mener prioritairement une étude toute particulière sur le dimensionnement, la nature et les caractéristiques des espaces publics, étude qui devrait comprendre également l'articulation avec les équipements publics qui devront être intégrés dans la planification générale du secteur.

Dans le même ordre d'idée, nous attirons votre attention sur le devoir des communes d'assurer la réalisation des équipements scolaires primaires, crèches et équipements sociaux indispensables aux habitants des nouveaux logements prévus par le masterplan. Les terrains nécessaires à ces équipements doivent également être réservés et planifiés. Enfin, au-delà des ces obligations légales, il s'agira également de prévoir la réalisation des équipements culturels, sociaux, sportifs et récréatifs nécessaires à la mise en place d'une véritable mixité du secteur.

Par ailleurs, dans l'optique d'une planification intégrée et en lien direct avec le projet d'agglomération et avec les principes développés dans le cadre du plan directeur communal, un meilleur équilibre entre emplois et logements doit être recherché. Dès lors, la part des logements sera augmentée et ainsi les équipements décrits plus haut devront être renforcés.

Finalement, le projet PAV va amener une plus-value importante au quartier, actuellement en zone industrielle et artisanale pour la plus grande partie. Les droits de superficie alloués sur les propriétés de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) vont voir se développer des activités dégageant des revenus et des rentabilités très divers. Il paraît donc judicieux d'envisager un mécanisme d'ajustement des droits de superficie en fonction des activités des superficiaires. Un tel mécanisme doit permettre de maintenir sur place des activités utiles qui n'ont pas les moyens de supporter la plus-value apportée par le projet et la modification de zone.

Nous vous remercions d'avance de tenir compte de ce qui précède et vous prions de croire, Monsieur le Président, Messieurs les Conseillers d'Etat, à l'expression de notre haute considération.

AU NOM DU CONSEIL ADMINISTRATIF

Le Directeur général :

Jacques Moret

Le Vice-Président



Remy Pagani

Copies : - Ville de Carouge, Monsieur Marc Nobs, Conseiller administratif
- Ville de Lancy, Monsieur François Baertschi, Conseiller administratif



Communauté genevoise d'action syndicale

Organisation fédérative regroupant l'ensemble des syndicats de la République et canton de Genève // Info@cgas.ch
Rue des Terreaux-du-Temple 6, 1201 Genève - tél. 0041 22 731 84 30 fax 731 87 06 - ccp 85-412318-9

Aménagement du territoire	111	
	121	
	122	
27 JAN. 2009	131	132
	132	
	133	
	134	
	135	
	136	
	137	
	138	
	139	
	140	
	141	
	142	

Lex à S. Bietenhoden

DT - GE
Département du territoire
rue David-Dufour 5
case postale 22
1211 Genève 8

Notre réf. 2021-CoT

re6038

Genève le 23-01-2008

aménagement du quartier «Praille-Acacias-Vernets»

Mesdames, Messieurs,

Veillez recevoir ci-joint les remarques de la Communauté genevoise d'action syndicale (CGAS) sur le projet de loi relatif à l'aménagement du quartier «Praille-Acacias-Vernets», modifiant les limites de zones sur le territoire des villes de Genève, Carouge et de Lancy (création d'une zone 2, de diverses zones de développement 2, d'une zone de verdure et d'une zone de développement 2 affectée à des activités mixtes) dans le cadre de la mise à l'enquête publique n° 1640, plan 29712.

Veillez agréer, Mesdames, Messieurs, nos meilleures salutations.

Document de 3 pages joint.

Daniel MARCO, référent de la Commission
Aménagement et logement

Hervé PICHELET, président CGAS

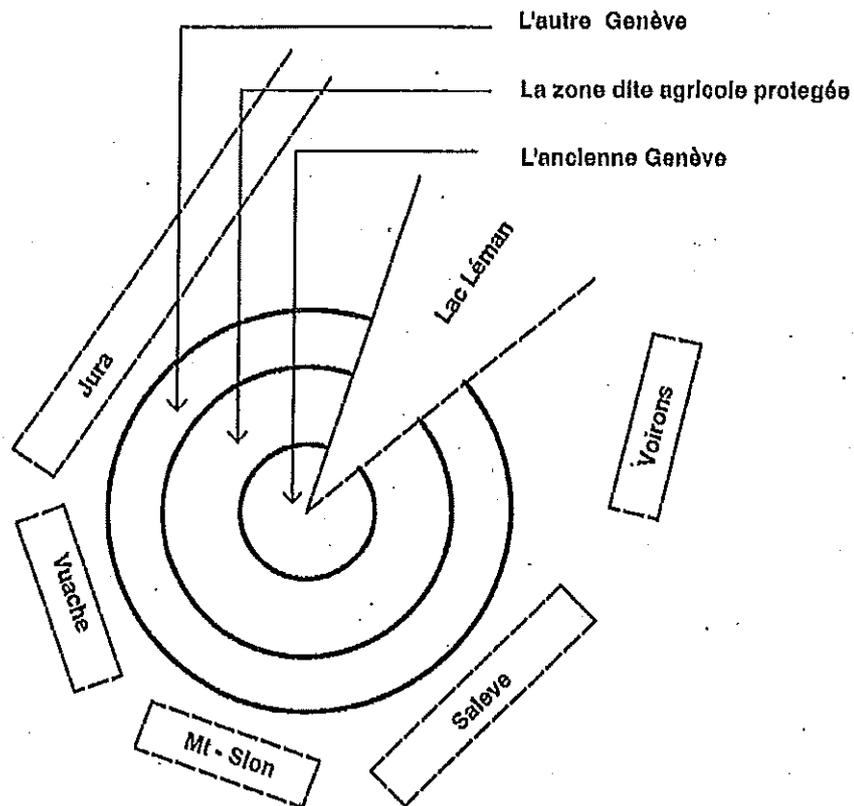


Communauté genevoise d'action syndicale

Organisation fallière regroupant l'ensemble des syndicats de la République et canton de Genève // info@cgas.ch
Rue des Terreaux-du-Temple 6, 1201 Genève - tél. 0041 22 731 84 30 fax 731 87 06 - ccp 85-412318-9

Prise de position de la Communauté genevoise d'action syndicale, (CGAS) sur le projet d'agglomération franco - valdo - genevois et le projet Praille - Acacias - Vernets (PAV)

Circonscrite dans la cuvette géographique de l'extrémité sud-ouest du Lac Léman par le Jura, le Vuache, le Mont - Slon, le Salève et les Voirons, la ville de Genève, la vraie pas la commune, est schématiquement constituée par trois grandes zones radio-concentriques : un premier cercle: l'ancienne Genève, une première couronne : la zone dite agricole et une seconde : l'autre Genève. Les deux premières forment le canton de Genève et la troisième se situe sur le territoire français, dans les départements de l'Ain et de la Haute - Savoie, et pour une petite partie, dans le district de Nyon du canton de Vaud.



Le périmètre du canton, principalement l'ancienne Genève, renferme 80% des emplois présents dans la ville. Aujourd'hui dans ce périmètre la proportion entre les logements et les emplois est 0,76 logement pour 1 emploi ; elle est de 0,96 logement pour 1 emploi pour l'ensemble de la Suisse.

L'ancienne Genève exerce une attraction mondiale particulièrement sur ce qu'il est convenu d'appeler le secteur tertiaire : sièges sociaux, centres de décisions de firmes ; banques, établissements financiers, etc. grâce à ses équipements et infrastructures ; la présence d'organisations internationales gouvernementales ou non et aux conditions de la fiscalité tant cantonales que fédérales.

Le périmètre du canton, l'ancienne Genève et la zone dite agricole, recèle actuellement environ 450'000 habitants et l'autre Genève environ 300'000 soit un total pour la ville de 750'000 habitants.

Chaque matin en provenance de l'autre Genève environ 75'000 personnes passent la frontière et traversent la zone dite agricole protégée pour aller travailler dans l'ancienne Genève. Chaque soir elles font le trajet dans le sens inverse.

Cet important déséquilibre dans la répartition territoriale d'une part des entreprises, lieux de travail, emplois et d'autre part des populations, lieux d'habitat, logements est l'une des causes principales, sinon la principale, de ces mouvements pendulaires source d'embarras de circulation gigantesques, de pollution atmosphérique intense, de gaspillage d'énergie, de temps et d'argent, et de dégradation des conditions d'existence des habitants.

Les différentiels de prix, dû à la frontière internationale qui sépare la couronne de l'autre Genève (du reste de la ville), existant dans le domaine de la consommation provoquent aussi des mouvements pendulaires quotidiens et hebdomadaires qui s'ajoutent à ceux existant dans le domaine du travail.

Le programme du projet d'agglomération franco - valdo - genevois prévoit l'implantation dans la ville d'ici à 2030 de 100'000 emplois : 60'000 dans le canton de Genève, 30'000 dans les départements de l'Ain et de la Haute - Savoie et 10'000 dans le district de Nyon. Il prévoit, pour la même échéance, une augmentation substantielle des habitants de la ville nécessitant la construction de 100'000 logements : 50'000 à Genève et 50'000 dans l'Ain, la Haute - Savoie et à Nyon.

Le programme du projet Praille - Acacias - Vernets (PAV) prévoit 20'000 emplois et 6'000 logements de plus dans son périmètre situé dans l'ancienne Genève.

Ces prévisions peuvent être revues à la baisse en fonction de l'évolution économique et sociale générale mais il n'en reste pas moins qu'il y aura une augmentation d'emplois et d'habitants, et que les proportions de répartition territoriale, proposées tant par le projet d'agglomération que par le projet PAV, ne feront qu'aggraver les conditions urbaines actuelles. D'autant plus que le gouvernement genevois ne prend pas le chemin de réaliser son quota de logements, au mépris des accords qu'il a passé avec ses partenaires français, ni de se limiter dans l'accueil d'entreprises.

Le projet d'agglomération propose la bi-localisation des entreprises ; en clair les activités à haute valeur ajoutée dans l'ancienne Genève et le reste dans l'autre Genève. Parallèlement à une répartition sur le territoire

des entreprises et des populations catastrophique et ruineuse, il se développera une ségrégation territoriale rejetant les entreprises et les logements bas-de-gamme dans l'autre Genève.

Dans cette situation et face à ces deux projets et leurs conséquences annoncées, la CGAS propose un rééquilibrage de la territorialisation des emplois et des logements. Le programme du projet PAV doit respecter, pour les nouveaux lieux de travail et lieux d'habitat prévus, la parité un logement pour un emploi et pour les deux premières zones radio-concentriques, le périmètre du canton, l'ancienne Genève et la zone dite agricole, le respect de cette parité doit être un objectif, à long terme, pour 2030 du projet d'agglomération et de la révision prochaine du plan directeur cantonal.

Le programme du projet PAV doit donc être revu. Il ne s'agit plus de prévoir dans le périmètre concerné 20'000 emplois et 6'000 logements de plus, soit au total 40'000 emplois et 9'000 logements ; mais 8'000 emplois et 8'000 logements, soit au total 28'000 emplois et 11'000 logements, des espaces publics plus grands que les « pockets parks » prévus et l'implantation d'activités artistiques et culturelles. Dans cette perspective le coefficient d'utilisation du sol brut pour l'ensemble du projet PAV doit être ramené de 1,5 à 1,3.

Déjà bien engagé car les plans localisés de quartier qui le concernent ont déjà passé le stade de la mise à l'enquête publique, le projet SOVALP situé sur une partie des terrains appartenant aux CFF contigus au projet PAV est lui aussi un facteur de déséquilibre territorial lieux de travail - lieux d'habitat.

Il contient 5'000 emplois et 500 logements et doit lui aussi être revu dans le sens de la parité un logement pour un emploi.

Genève, le 23 janvier 2009

ASSOCIATION GENEVOISE DE DÉFENSE DES LOCATAIRES

ASLOCA

01210-2009

12, RUE DU LAC
CASE POSTALE 6150
1211 GENEVE 6

TEL. 022 716 18 00
FAX 022 716 18 05
E-MAIL: asloca.geneve@tva.ch
CCP 12-3711-7 TVA

PERMANENCE JURIDIQUE
DU LUNDI AU JEUDI DE 17H À 19H
LE VENDREDI DE 12H30 À 13H30

 RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GÈNÈVE CONSEIL D'ÉTAT					
Visa	R 11 FEV. 2009				T.
Présid.	DFI	DF	DCTI	DES	
Départ.	DIF	DT	GC		
Chargé	DIC	OSE	PJ		

CONSEIL D'ÉTAT
Hôtel de Ville
2 rue de l'Hôtel de Ville

1204 GENEVE

DEPT RAPPORTEUR : DCTI *sb*

CO-RAPPORTEUR : DT DES

ref.
(à rappeler dans la correspondance svp)

Genève, le 6 février 2009

Concerne : Projet de loi portant sur
l'aménagement du secteur Praille-Acacias-Vernets

Monsieur le Président,
Messieurs les Conseillers d'Etat,

Par la présente, nous vous adressons nos observations relatives au projet susmentionné dans le cadre de notre prise de position commune avec l'AVIVO.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, Messieurs les Conseillers d'Etat, l'expression de nos sentiments distingués.

Pour l'ASLOCA

Arlette DUCIMETIERE
Présidente



Annexe mentionnée

ref

01	Aménagement du territoire	111
11		121
12		122
13	17 FEV. 2009	131 <i>de</i>
14		132
15		133 <i>ref</i>
		141
		142

Afin de faciliter notre travail, prière de répondre par correspondance plutôt que par téléphone

Observations relatives au projet de loi
de la Zone Praille-Acacias-Vernets

NON A CE PROJET D'AMENAGEMENT INACCEPTABLE

Priorité aux logements !

I. PREAMBULE

Notre canton a besoin de terrains aussi bien pour des logements, des emplois, de l'équipement public. Concernant l'emploi, les zones industrielles et artisanales sont indispensables. La valeur des terrains affecté au secteur secondaire doit rester modeste; il s'agit d'une condition vitale pour ce type d'activités. Quant à l'habitat, la priorité doit lui être accordée en raison de la très grave pénurie de logements.

Par rapport aux autres zones affectées à des activités administratives et commerciales dans le secteur tertiaire, elles peuvent supporter un prix de terrain nettement plus élevé, grâce à leurs marges de profit. Il en résulte que les zones de mixité, comportant des activités à la fois industrielles et commerciales, ont eu pour conséquence, que le prix des terrains se sont alignés sur celui du secteur tertiaire et a explosé dans ces zones.

La conséquence, c'est que les activités artisanales et industrielles n'ont pas pu se développer dans de telles zones mixtes et ont même été supprimées. Pour éviter ce phénomène, il convient d'indiquer, dans les plans d'affectation du sol quels sont les périmètres ou les bâtiments affectés aux diverses activités.

Les zones industrielles : un rôle primordial

Les activités industrielles et artisanales impliquent des nuisances et des aménagements, à savoir les accès pour les transports de véhicules poids lourds, qui sont incompatibles pour des activités administratives et plus encore pour l'habitat. Il est donc indispensable de maintenir les zones industrielles et artisanales, afin de ne pas mettre en péril, de manière irresponsable, le secteur secondaire, et d'éviter les nuisances à l'habitat.

Alors que le Conseil d'Etat, qui avait jusqu'à présent protégé ces zones, propose aujourd'hui de supprimer l'une des plus grandes zones industrielles de notre canton, celle de la zone Praille-Acacias, qui a été créée à la fin des années 1940. Elle constitue un exemple sur le plan de l'aménagement du territoire, indépendamment de la qualité architecturale des bâtiments et de l'usage dont il a été fait en violation des normes applicables à cette zone.

Celle-ci a été créée pour valoriser des terrains en jachère, en bordure de la gare marchandises des chemins de fer (CFF) à la Praille. L'Etat a acquis une grande partie des terrains de cette zone à des prix modestes, ce qui a permis de mettre ces terrains en droit de superficie à des conditions très favorables, pour les petites et moyennes industries, et de maintenir de nombreuses activités, sinon elles auraient disparu sous la pression de la spéculation foncière. Afin de créer les meilleures conditions pour soutenir le secteur secondaire, l'Etat a constitué

une Fondation de droit public (la FIPA), qui a créé les infrastructures nécessaires à cette zone, notamment les raccordements ferroviaires pour les entreprises dépendant du rail.

Il est vrai que les terrains de cette zone sont, toutefois, sous-densifiés, mais cela est dû au fait que la plus grande partie des activités industrielles et artisanales doivent être situées au niveau du sol, de sorte que beaucoup de bâtiments sont de faible gabarit. De plus, les terrains constructibles sont souvent accaparés par des parkings extérieurs et des lieux de stockage de voitures. Cet usage irrationnel de terrains non bâtis est un véritable gaspillage non conforme aux normes de la zone. Ces terrains doivent être mis à disposition pour construire des bâtiments à une hauteur normale. Par ailleurs, des densifications peuvent être réalisées par des surélévations de bâtiments existants ou en démolissant des bâtiments de petit gabarit pour reconstruire des bâtiments à une hauteur appropriée.

Halte aux erreurs d'aménagement

Quant au projet du Conseil d'Etat, il vise à démolir la très grande partie des bâtiments existants, sans tenir compte du tissu économique existant, qui implique le départ de très nombreuses entreprises. Un « expert » va jusqu'à préconiser la démolition du récent et indispensable parking d'échange au carrefour de l'Etoile (cf. Tribune de Genève des 17 et 18 janvier 2009), qui est un élément important dans le cadre de la politique des transports !

Le déplacement de très nombreuses entreprises de la zone FIPA (des milliers d'emploi) dans le but de construire de nouveaux immeubles et des tours comportera un coût phénoménal, qui va plomber la nouvelle zone préconisée par le Conseil d'Etat. Qui paiera ? Un architecte, relayé par un député, proposent déjà de déclasser deux millions de m² de terrains agricoles (200 hectares) dans le secteur de Colovrex (commune de Collex-Bossy).

Cette proposition est irréfléchie, irrespectueuse de l'environnement et totalement absurde économiquement par rapport aux énormes investissements consentis pour l'infrastructure ferroviaire actuelle à la Praille et sa future connexion avec le réseau français avec la réalisation du CEVA. La création d'une nouvelle zone d'activités à Colovrex impliquerait nécessairement la création d'une nouvelle ligne ferroviaire ainsi qu'une gare marchandises par rapport à un développement inéluctable du transport ferroviaire, dont le coût serait faramineux. De tels engagements plomberaient les capacités financières de l'Etat pour d'autres investissements prioritaires, notamment en faveur du logement social.

Malheureusement, les CFF ont déjà fait une énorme erreur en bradant à vil prix une partie de leurs terrains de réserve, en bordure des voies de chemin de fer, dans le secteur de la Praille, pour construire un centre commercial dans le seul but de financer un stade de football surdimensionné, comme les experts le reconnaissent aujourd'hui. Il en est de même pour les terrains voisins des anciens abattoirs municipaux devenus propriété de l'Etat aux fins d'y réaliser le stade à cet endroit mal choisi.

Quant au concept du projet de zone, visant à démolir l'essentiel des bâtiments actuels, on revient 40 années en arrière, lorsque les Autorités préconisaient de raser des quartiers comme ceux des Grottes, de St Gervais et de Villereuse, qui ont été préservés à la suite d'initiatives populaires, grâce à la mobilisation des habitants, préconisant la rénovation et une densification raisonnable pour ces quartiers d'habitation.

II. LE PROJET DU CONSEIL D'ETAT

Un plan favorisant la spéculation immobilière

Les terrains du périmètre Praille-Acacias-Vernets méritent d'être mieux utilisés, mais autrement.

Il faut tout d'abord combattre toute spéculation immobilière sur ces terrains en chargeant l'Etat de contrôler les prix des terrains et de construction, conformément aux règles applicables de la loi générale sur les zones de développement (LGZD).

Malgré l'âpreté au gain pratiquée par les promoteurs, le Conseil d'Etat va jusqu'à déclarer que le contrôle financier ne se justifie pas, comme il l'indique dans l'exposé des motifs du projet de loi portant sur la modification du régime des zones du périmètre en cause.

L'emblème de cette spéculation marque la volonté de réaliser plusieurs tours vertigineuses (jusqu'à 175 mètres de hauteur), qui incitent certains à rivaliser avec les grandes cités à travers le monde et imposer leur promotion architecturale d'un coût phénoménal.

La volonté de réaliser des tours monumentales à tout prix pour des motifs de prestige est inacceptable, compte tenu du coût très élevé qu'implique ce type de construction, qui est encore aggravé par les mauvaises conditions géologiques (non examinées) et les contraintes de la zone sismique qui grèvent le territoire de notre canton. Il ne pourrait en résulter que des bureaux de très haut standing et d'éventuels bureaux de luxe, ne répondant pas aux besoins prioritaires de la population.

A cette fin, le Conseil d'Etat a soumis un projet de loi portant sur le projet d'aménagement du périmètre Praille-Acacias-Vernets, dont le Grand Conseil va être saisi. Ce projet législatif implique la suppression de la zone industrielle FIPA actuelle, en prévoyant diverses autres zones ainsi que des plans localisés de quartier, qui dérogent de manière très importante aux règles applicables à de tels plans d'affectation du sol.

La méthode d'annuler toutes les règles de construction dans le périmètre central de la zone projetée, destiné aux tours, afin de permettre aux promoteurs de construire à leur guise, est inacceptable à la notion de l'Etat de droit. La zone « ordinaire », qui de fait ne l'est pas (1), est créée spécialement pour éliminer toute norme applicable. Elle est conçue libre de toutes règles et constitue un système d'exceptions au profit des promoteurs privés.

Cette façon d'agir est également contraire au fonctionnement démocratique de l'Etat, dès lors qu'elle limite en limitant de manière draconienne les droits d'opposition, notamment ceux des communes.

En conclusion, cette violation des normes ordinaires en matière de construction laisse une totale liberté aux constructeurs, qui relève de la politique du « laisser faire », au profit exclusif des intérêts privés et au détriment de l'intérêt public. Cela est inacceptable.

III. LES BESOINS CRUCIAUX EN MATIERE DE LOGEMENTS

NON à une part dérisoire de logements projetés

Toute construction nouvelle offrant des places de travail supplémentaires suscite un besoin correspondant de logements, soit en raison des jeunes quittant leur famille, à un âge qui leur permet de revendiquer un appartement, soit du fait des séparations familiales ou la venue de nouveaux travailleurs à Genève. C'est du reste ces phénomènes démographiques qui accentuent la crise du logement, faute de construction suffisante de logements.

A ce sujet, les planificateurs considèrent, à juste titre, qu'il faut créer un logement pour tout nouvel emploi.

Or, selon l'exposé des motifs du projet de loi du Conseil d'Etat, la zone actuelle comporte 20'000 emplois. Le projet a pour but de créer 20'000 emplois supplémentaires, alors que la zone ne comporte que 3'000 logements, qui devraient être portés à 6'000 logements supplémentaires, ce qui est totalement insuffisant.

En effet, la surface moyenne d'un logement correspond à 100 m² de surface de plancher, alors qu'une place de travail nécessite 25 m² pour des bureaux. Il en résulte, à titre d'exemple, qu'il faut consacrer 800 m² de plancher pour réaliser 8 appartements et 200 m² de plancher pour créer 8 places de travail dans un bâtiment, afin d'obtenir le ratio d'un logement par emploi.

C'est pour ce motif, que le règlement du plan d'utilisation du sol de la Ville de Genève prévoit, dans les constructions nouvelles, de consacrer, à juste titre, à affecter 80% de plancher pour l'habitat et 20% de plancher pour les bureaux.

En tout état de cause, la proportion de logements envisagée dans le projet en cause est totalement inacceptable en cette période de très grave pénurie de logements. Il faudrait, pour le moins, construire plus de logements, que de places de travail dans le périmètre concerné.

C'est sur cette base, qu'il faut élaborer la répartition des surfaces de plancher dans le cadre de la valorisation du périmètre Praille-Acacias-Vernets.

Par ailleurs, la construction de logements n'est pas garantie, du moins dans un laps de temps raisonnable, alors qu'une bonne partie des bâtiments projetés pour des bureaux, notamment les tours, bénéficieront de terrains disponibles permettant de construire bien plus rapidement les bureaux projetés:

IV. PROPOSITIONS

1) Refuser une démolition-reconstruction générale d'une ampleur sans précédent, avec des coûts énormes par rapport au transfert des entreprises existantes, ce qui va provoquer une augmentation massive des coûts de construction et des loyers des futurs usagers, en raison de la répercussion de ce coût de transfert des entreprises sur le prix des terrains, à moins que l'Etat y renonce, ce qui serait inacceptable.

2) Procéder, au contraire, à un inventaire immeuble par immeuble pour déterminer quels sont les bâtiments susceptibles d'être maintenus selon des critères précis, comme ce fut le cas dans le quartier des Grottes.

3) Recenser les terrains actuellement constructibles ainsi que les bâtiments, qui pourraient être surélevés, et déterminer l'affectation des surfaces de plancher supplémentaires.

4) Définir dans les plans d'affectation du sol, les secteurs ou les immeubles destinés à l'habitat ainsi qu'aux activités industrielles artisanales et administratives répartis de manière équitable.

5) Appliquer, selon les principes généraux en matière d'aménagement du territoire par rapport à l'harmonie entre l'habitat et les activités, la construction d'un logement supplémentaire pour tout nouvel emploi, c'est à dire toute nouvelle place de travail, étant précisé qu'en raison de la gravité de la pénurie de logements, ce ratio devrait être modifié dans le sens de construire plus de logements que de places de travail, afin que la situation du logement ne continue pas à se dégrader.

6) Renoncer, en conséquence, à un projet visant à construire des immeubles de bureaux ayant une capacité de 20'000 nouveaux emplois par rapport à la construction de 6'000 logements seulement, selon le projet du Conseil d'Etat.

7) Réaliser un projet alternatif portant sur un nombre de logements nettement plus conséquent que les niveaux emplois, vu la très grave pénurie de logements.

8) Garantir que 60% des logements à créer soient des logements sociaux (notamment de catégories HBM, HLM ou HM), compte tenu des terrains propriété de l'Etat.

9) Refuser toute vente de terrains, propriété de l'Etat ou des collectivités publiques.

10) Mettre les terrains publics à disposition des utilisateurs dans le cadre de contrats de droit de superficie, notamment en faveur de fondations de droit public et des coopératives d'habitation pour réaliser des logements pérennes bon marché.

11) Rejeter la construction de tours de prestige, dont le coût est particulièrement élevé, notamment pour des raisons géologiques (terrains instables), de risques sismiques et de sécurité en cas d'incendie, provoquant des loyers très élevés.

12) Construire en lieu et place des bâtiments économiques avec des critères standards favorisant des loyers aussi bas que possible pour limiter les charges financières des entreprises.

13) Valoriser le périmètre en cause, en portant les gabarits des bâtiments de logements à 27 mètres de hauteur maximale à la corniche et à 40 mètres à la corniche pour les bâtiments d'activités, tout en respectant les distances légales de la 3ème zone de construction, ce qui constituerait un potentiel à bâtir considérable.

14) Autoriser de tels gabarits, qui restent raisonnables, dans le but de garantir le maintien d'un secteur secondaire important, qui est déjà en place et puisse utiliser la structure ferroviaire de la Praille, de manière à surélever les bâtiments d'activités existants ou en reconstruisant des bâtiments nouveaux, en prévoyant que le rez-de-chaussée et les étages inférieurs soient affectés à des activités industrielles ou artisanales, les étages supérieurs étant dévolus à des activités administratives.

15) Reporter le coût des transferts des entreprises du secteur secondaire, qui doivent être déplacées, en répercutant ce coût sur les autres surfaces de plancher dévolues aux activités du secteur tertiaire, dans les immeubles surélevés ou projetés.

16) Densifier également les parcelles susceptibles d'être valorisées et mettre fin au gaspillage des terrains occupés par des parkings à ciel ouvert ou pour du stockage de voitures.

17) Concrétiser ces objectifs et garantir la répartition des affectations en créant des zones des développement 3, comportant, le cas échéant, des secteurs formant des sous-périmètres, affectés respectivement à du logement, des activités industrielles et artisanales, des bureaux, des équipements publics, des espaces de verdure etc.

18) Compléter les plans de zone par des plans localisés de quartier portant sur l'ensemble du périmètre Praille-Acacias-Vernets.

19) Prévoir que ces plans localisés de quartier fixent de manière précise l'affectation de chaque bâtiment existant ou projeté, conformément aux exigences de la loi générale sur les zones de développement (LGZD), de manière à garantir la répartition équilibrée des diverses affectations précitées ainsi que les taux de coefficient d'utilisation du sol réciproques, qui en découlent.

20) Combattre la spéculation, en indiquant, dans les plans d'affectation du sol, la valeur ou le prix des terrains, selon leur affectation, les catégories de logements, notamment sociaux, en veillant que le Conseil d'Etat adopte des plans financiers fixant les loyers des logements et leur contrôle, selon les exigences de la LGZD, de manière que les logements projetés répondent à un besoin d'intérêt général de la population.

21) Etablir un programme des constructions projetées, qui doit figurer à cet effet dans le règlement des plans localisés de quartier, pour garantir que les logements et les bureaux soient construits simultanément, afin d'éviter que les logements ne soient pas « oubliés ».

22) Fixer dans les plans localisés de quartier les équipements publics nécessaires aux habitants, tout particulièrement les bâtiments scolaires, crèches, équipements sportifs, sociaux et culturels, des espaces verts et de détente ainsi que des jeux d'enfants, en fonction du nombre de logements à créer.

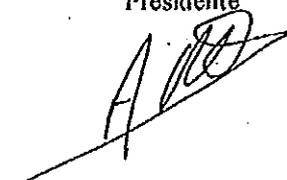
23) Supprimer la création d'une zone ordinaire hors normes, telle que prévue au centre de la zone FIPA, afin de permettre aux promoteurs d'échapper au moindre contrôle dans le but de construire à leur guise des tours de pure prestige.

24) Contrôler le prix des terrains, avec une différenciation selon les affectations, ainsi qu'instituer et appliquer un contrôle des loyers.

25) Déclarer d'utilité publique l'aménagement du périmètre en cause, tout particulièrement pour la construction de logements, d'équipements publics et d'espaces verts, en recourant, si nécessaire, à la mise en oeuvre des instruments relevant de l'aménagement du territoire.

Pour l'ASLOCA

Arlette DUCIMETIERE
Présidente



Genève, le 5 février 2009



"Bietenhader Sylvie (DCTI)"
<sylvie.bietenhader@etat.ge
.ch>

27.03.2009 13:17

A "Heredia Sandra (Ville)" <sandra.heredia@ville-ge.ch>
cc
ccc
Objet RE: Complément d'information Commission de
l'aménagement et de l'environnement du Conseil municipal

Chère Madame,

Pour faire suite à votre message du 25 ct. je vous prie de trouver ci-dessous les informations complémentaires sollicitées par la commission de l'aménagement du Conseil municipal de la Ville de Genève.

1.- S'agissant des projets de construction ponctuels, un certain nombre de propriétaires et/ou superficiaires privés examine les possibilités que leur offrira la nouvelle zone de construction prévue par le projet de loi de déclassement. Ceci dit, aucun de ces projets ne peut être considérés comme prêts à démarrer et aucune requête en autorisation de construire, ni de demande de renseignements, n'est à ce jour déposée.

2.- Le PLQ dit « PLQ PAV » a les mêmes effets juridiques qu'un plan localisé de quartier traditionnel et ouvre les voies de recours usuellement prévues par la loi, tout en offrant plus de souplesse et en étant axé sur des éléments d'intérêt général.

Il s'agit, en premier lieu de l'organisation de l'espace public. En effet, il est primordial de veiller à l'aménagement d'un espace public de qualité. En plus des espaces exceptionnels (parcs, squares, places) qu'il est nécessaire de prévoir et d'aménager, une attention particulière doit être portée aux rues dont l'aménagement incombe aux collectivités publiques, et qui disposent là d'un instrument majeur pour structurer le territoire. Le PLQ PAV indique donc le tracé de la voirie projetée et les modifications à apporter aux voies existantes. De dessertes industrielles, celles-ci se transformeront en effet progressivement en axes forts d'un quartier urbain, contribuant ainsi de manière décisive à la qualité de ce dernier.

L'un des éléments essentiels de cette régulation est la relation entre le domaine public et les parcelles privées, qui sera notamment fixée par l'alignement des constructions. Dès lors que l'alignement, de même que le gabarit, définissent le profil transversal des dessertes et ont ainsi un impact fort sur le domaine public, ils doivent également être prévus par le PLQ PAV.

La question du stationnement a un fort impact sur les projets. Le nombre de places, en particulier, conditionne l'économie du projet (ce qui est déterminant en cas de construction de logements d'utilité publique) ainsi que l'organisation de l'espace, en particulier dans l'articulation dont il a été question précédemment entre l'espace privé et public. Il est donc impératif de déterminer dans la mesure du possible l'organisation du parcage.

S'agissant des constructions elles-mêmes, pour les raisons décrites précédemment, et compte tenu des incertitudes liées aux futurs occupants des lieux il n'est pas souhaitable d'en fixer le dessin précis. Ainsi le nouveau plan d'affectation indiquera les « aires d'implantation » à l'intérieur desquelles, à l'exception des alignements impératifs et du gabarit (en particulier sur rue) il est prévu qu'une certaine liberté d'implantation des futurs bâtiments puisse s'exercer, contrairement au PLQ traditionnel, extrêmement contraignant. Une telle souplesse doit impérativement être précédée de vérifications morphologiques et typologiques poussées, permettant de déterminer le champ dans lequel la liberté s'exerce. Ces vérifications permettront également de déterminer le taux maximum d'utilisation du sol, indispensable, notamment, pour effectuer les études d'impact et d'établir les tableaux de répartition des droits à bâtir, permettant de garantir l'égalité de traitement entre les différents propriétaires.

Le nouveau plan sera également contraignant du point de vue de la destination des futures constructions. Celle-ci sera également fixée, notamment pour ce qui est des rez-de-chaussée, pour lesquels il est a priori admis que le caractère urbain du périmètre (en particulier pour la route des Acacias et l'avenue de la Praille) ne saurait permettre la

création de logements, ni même d'activités « fermées » au public.

Le périmètre PAV comprend plusieurs bâtiments dont l'intérêt patrimonial a été signalé par l'office du patrimoine et des sites. Les indications relatives aux bâtiments à maintenir en application de la loi sur la protection des monuments et des sites relèvent bien évidemment de l'intérêt public et doivent, à ce titre, figurer dans le PLQ PAV.

La question des équipements est centrale. Il est donc proposé de reprendre dans le nouveau plan les mécanismes prévus par la zone de développement genevoise tels que la cession gratuite au domaine public des emprises nécessaires à la requalification des routes, l'adaptation des conduites d'eau et d'énergie, les remaniements parcellaires.

Le développement du périmètre doit enfin répondre à des objectifs environnementaux ambitieux. Il va donc de soi qu'entre autres une attention particulière sera accordée à la question de l'énergie tant d'un point de vue général (concept énergétique) que de celui des projets particuliers. Par conséquent, en raison de son caractère incitatif, la possibilité d'augmenter le potentiel constructible des projets de haute qualité énergétique doit être systématiquement rappelée.

En plus de ces éléments liés au contenu du plan, une autre nouveauté est proposée par le projet de loi de déclassement. A contre-courant de la tendance que connaît notre canton depuis plusieurs années de voir diminuer les périmètres des PLQ, il est proposé de promouvoir, dans la mesure du possible, la mise au point d'un PLQ PAV par secteur, ce qui correspond à prévoir quatre ou cinq PLQ pour l'ensemble du quartier.

La tendance actuelle est issue de la petite dimension des opérations souvent liée à un parcellaire fortement fragmenté. Elle est également corrélée au pragmatisme qui prévaut dans les nombreux cas où il est jugé préférable de limiter le PLQ aux propriétaires désireux de réaliser en écartant les parcelles voisines – opposants potentiels.

Dans le contexte d'une mutation profonde du périmètre, il paraît important, en renouant avec les fondements de la planification d'affectation, de permettre tant aux autorités – cantonale et communales - qu'à la population d'avoir une vision plus large qu'à l'accoutumée en proposant de véritables plans « de quartier » et non pas des plans « de parcelle ».

Cette position est d'autant plus justifiée qu'il s'agit d'un plan qui met l'accent sur les aspects d'intérêt général, en particulier la voirie, dont les dispositions, pour être pertinentes, se comprennent à l'échelle du quartier.

Le recours à une planification d'affectation portant sur des portions de territoire plus importantes présente, peut-être, l'inconvénient de multiplier les oppositions durant sa procédure d'adoption. En revanche, une fois en force, ce plan permet une réactivité accrue qui paraît d'autant plus intéressante qu'elle concerne un tissu urbain destiné à accueillir de nouvelles entreprises et où il s'agira de réagir dans des brefs délais.

Souhaitant avoir ainsi répondu aux questions posées, je vous adresse mes meilleurs messages.

Sylvie Bietenhader

Directrice générale Praille Acacias Vernets



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

A l'attention de
Mme Sandra Heredia

N. Réf. : PHM /cb

Carouge, le 31 mars 2009

Zone industrielle des Acacias. Parcelles grevées d'un droit de superficie sises sur la Ville de Genève

Madame,

Nous faisons suite à votre courriel du 25 courant, lequel a retenu toute notre attention.

Dans un *premier* temps, nous vous informons que **53** droits de superficie sont constitués dans le périmètre.

Dans un *second* temps, nous vous confirmons que la durée de ces droits de superficie est fixée à **90 ans**, à l'exception de 5 contrats conclus pour 60 ans et 30 ans.

Enfin, notre Fondation est à ce jour au bénéfice d'un seul droit d'emption.

Il est rappelé que la FTI a soumis, depuis 2008, les cessions de droit de superficie à la constitution d'un droit d'emption sur le droit de superficie par le superficiaire acquéreur, pour une durée de 10 ans.

La FTI pourra l'exercer si le superficiaire refuse, malgré un avertissement, de rendre son droit de superficie conforme au PAV, tel qu'il sera adopté par les autorités communales et cantonales, en vertu de décisions définitives et entrées en force.



Tout en restant à votre disposition pour tous renseignements complémentaires que vous pourriez désirer, nous vous prions de croire, Madame, à l'assurance de notre considération distinguée.

Fondation pour les terrains industriels
de Genève (FTI)

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Philippe Moeschinger', written over a horizontal line.

Philippe Moeschinger,
directeur

B. Rapport de minorité de Mme Salika Wenger.

Sur la ville, en général, on a toujours disserté, on a construit des théories, on a fait des projets, on l'a décrite sous diverses formes, on l'a dessinée, peinte, illustrée, on l'a subie, rêvée et fuie parfois.

La ville reste le lieu de repère par excellence pour la population. Les expériences européennes de transformation, modification, construction de nouveaux quartiers au sein des villes ont permis d'identifier un certain nombre de problèmes.

Lors de l'audition de M. Muller par la commission de l'aménagement et de l'environnement, tout le monde aura remarqué son incapacité à répondre à des questions aussi importantes et basiques que: le relogement des entreprises détentrices des droits de superficie, le nombre de logements et leur qualité, la question des déplacements, les infrastructures sociales et culturelles, les espaces publics, la mixité sociale, la mixité des activités, etc. De cette audition, il n'est ressorti qu'une seule chose, la volonté de déclasser sans justifications crédibles. Il est apparu que le point de fixation du magistrat libéral était surtout l'exigence de faire du quartier de l'Etoile une zone ordinaire, afin de pouvoir vendre les terrains à des entreprises privées qui, selon lui, seraient les seules collectivités capables de prendre en charge la construction de ces fameuses tours dont, pour le moment, personne ne nous a prouvé la nécessité. La perte de contrôle du foncier que représente cette opération nous laisse perplexes, même si le magistrat jure qu'il y aura un PLQ. Comme, par ailleurs, il prétend ne pas utiliser les outils de planification déjà existants qui ont fait leurs preuves, au prétexte qu'ils ne seraient plus performants et qu'une loi relative à la simplification des PLQ est soumise à la commission de l'aménagement du Grand Conseil, qui vise, notamment, à faire en sorte que les plans du lauréat d'un concours puissent être considérés comme un PLQ ou, pire encore, que les PLQ ne seraient plus soumis au parlement des communes concernées, nos questionnements s'en trouvent d'autant plus justifiés.

Dans les documents dont les commissaires ont pu disposer lors de leurs travaux, pas un mot sur le travail d'intégration de ce nouveau quartier à une ville comme la nôtre, qui compte plusieurs siècles d'existence, pas plus d'ailleurs qu'une analyse de la population déjà en place et de sa perception du projet. Nous sommes en présence d'une illusion technocratique plutôt que d'un véritable projet urbain. La priorité que représente le logement dans notre canton ne semble pas préoccuper notre magistrat car, après avoir annoncé 6000, puis 10 000, ce serait maintenant 12 000 logements qui seraient prévus. Sur quelles bases, à quel endroit, quels types de logements, quel ratio travail/logement? Aucune précision n'a été donnée et ces effets d'annonce ne sont pas de nature à rassurer ceux qui pensent que la nécessité d'un emploi, d'un logement est une priorité impérieuse.

Contrairement à ce qui a été dit par Mme Bietenhader, la protection des zones industrielles et artisanales est une nécessité économique importante et, sur ce point, la solution pour le relogement des entreprises sises sur ce territoire n'a pas encore été trouvée. Il serait question de les exiler aux confins du canton, par exemple au

bout de la piste de l'aéroport ou dans des zones agricoles qui, par ailleurs, ne sont pas encore déclassées. La mise à disposition de droits de superficie favorables a permis aux petites et moyennes entreprises (PME) de maintenir leurs activités, et les activités de certaines dépendent de la proximité des habitants et de leur localisation en ville. En déclassant cet espace d'activités, c'est une boîte de Pandore ouverte à la spéculation, même si la gestion de ce territoire reste en main de la FTI (Fondation pour les terrains industriels). Il est donc fort à craindre que ce projet sonne le glas de la disparition d'un grand nombre de PME, dont dépendent entre 20 000 et 22 000 emplois dans ce secteur.

Dans la ville se développent différentes fonctions qui peuvent être changées, adaptées ou améliorées pour répondre à de nouvelles nécessités, aussi le travail et le logement ne sont-ils que quelques aspects des activités urbaines. Depuis toujours, la ville est le lieu idéal de rencontres, l'endroit où la vie communautaire et sociale est possible, c'est dans la ville que les institutions historiques ont élaboré les règles de la vie en société, ainsi que celles de la démocratie. Pour ce faire, il faut des lieux culturels, sociaux, sportifs et éducatifs, une simple visite au centre commercial le dimanche ne suffit pas pour créer du lien social. Le projet qui nous est présenté fait l'impasse sur cet aspect important de la vie urbaine. Une des rares mentions à des espaces publics parle de «pocket parks», un anglicisme qui veut dire «jardins publiques», qui pourraient être financés par des privés. Encore une fois, on assiste à un transfert du pouvoir des collectivités publiques au profit de celui des privés. Les écoles, les hôpitaux, les théâtres, les transports, etc., seront-ils aussi privés?

Depuis les années 1970, c'est la première fois qu'un projet urbain d'envergure est proposé à Genève. Nous ne pouvons pas laisser passer l'occasion de repenser la ville de manière contemporaine. Ce qui nous est proposé aujourd'hui est à peine une esquisse et il serait irresponsable de ne pas prendre le temps de mener une étude sérieuse et complète afin que ce nouveau quartier réponde aux attentes des citoyens qui le feront vivre. Pour ce qui concerne le projet PAV, il n'est pas exagéré de dire qu'il réunit, à lui seul, plus d'interrogations que de réponses aux questions légitimes que se pose la population. Aussi, les déclarations diverses et variées, mais surtout les silences du conseiller d'Etat en charge de ce dossier, nous laissent à penser qu'il n'a pas, pour le moment, fait le travail nécessaire pour nous convaincre de la faisabilité de ce projet urbain. Il n'y a donc aucune urgence à voter quoi que ce soit concernant le PAV. C'est pourquoi le groupe A gauche toute! s'opposera au projet d'arrêté du Conseil administratif qui entérine un projet de loi très prématuré et qui n'a d'autre but que d'ouvrir le champ à toutes les formes de spéculations et qui ne résout aucun des problèmes que notre société rencontre aujourd'hui.