

12 janvier 2015

Rapport de la commission de l'aménagement et de l'environnement chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 17 septembre 2014 sur demande du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie en vue de l'adoption d'un projet de résolution approuvant le plan directeur de quartier N° 29951, intitulé Praille-Acacias-Vernets (PAV).

Rapport de M^{me} Maria Vittoria Romano.

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 7 octobre 2014. La commission a examiné cet objet lors des séances des 4, 18, 25 novembre, 9 décembre 2014 et 6 janvier 2015 sous la présidence de M^{me} Marie Barbey. Que M. Christophe Vuilleumier, qui a assuré la prise de notes de ces séances, soit remercié pour sa précieuse collaboration.

Séance du 4 novembre 2014

Audition de M. Antonio Hodgers, conseiller d'Etat en charge du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE), et de MM. Stéphane Thiébaud, chef du Service PAV, Albéric Hopf, chef de projet PAV, et Fabien Héritier, chef de projet PAV délégué DGT

M. Hodgers prend la parole et déclare que le Canton travaille depuis plusieurs années sur ce projet. Il rappelle que le Canton s'était engagé à mener ce travail avec la Ville de Genève, Carouge et Lancy. Cette proposition provient donc du Canton et de ces trois communes, lesquelles doivent l'adopter.

Genève manque cruellement de logements, entraînant l'exportation de nombreuses personnes actives, ce qui génère de multiples nuisances. Genève doit rattraper son retard tout en préservant son territoire. Il convient de densifier à l'intérieur, comme l'indiquent les urbanistes. Le PAV est le premier des grands dix grands projets envisagés; cela étant, les projets conjoints des Cherpines et de Bernex sont équivalents, en termes de volume de logements et de places de travail, au PAV.

Il rappelle ensuite que la zone industrielle des Acacias a été créée au XIX^e siècle, une dimension industrielle qu'il convient de percevoir à présent autrement. Le PAV n'est donc pas une friche industrielle ni une zone libre puisque de nombreuses entreprises s'y trouvent. Il ajoute que, contrairement à ce qu'exposait le discours de Saint-Pierre de 2005, le PAV ne représente pas des logements à court terme puisqu'il est nécessaire dans un premier temps de déplacer les industries

qui s’y trouvent. Il précise que si 85% des terrains sont en mains publiques, la plupart de ces parcelles se trouvent en droit de superficie, impliquant que les entreprises sont propriétaires des bâtiments sis sur ces terrains. Il déclare encore que la majorité de ces droits de superficie se termineront dans les années 2030 et 2040 (reliquat en 2050-2060), et il mentionne que l’Etat doit donc rembourser les entreprises qu’il faudrait déplacer. Le PAV est donc un projet sur le long terme destiné à la prochaine génération puisque la durée officielle de son développement est de quarante ans, avec une fin en 2059.

M Thiébaud explique que la rédaction du plan directeur de quartier (PDQ) s’est inscrite dès lors dans une philosophie différente de celle des exercices similaires habituels. Vision du développement urbain, stratégie de mise en œuvre, documents de référence cohérents et instrument dynamique évolutif sont autant d’aspects pris en compte. Il déclare encore que plusieurs versions de ce plan ont été conçues successivement et soumises en consultation, ce qui a permis au final l’élaboration d’un projet mûri et largement concerté. Il rappelle que le périmètre du PAV est de 230 hectares. Et il observe que la mise en œuvre fait l’objet de 21 fiches de coordination structurées avec des principes, des objectifs, des mesures et des projets plus ou moins avancés. Il ajoute qu’une carte de synthèse permet de visualiser les différents éléments, alors que la carte des grands équilibres prend en compte l’équilibre programmatique de 1 logement pour 1 nouvel emploi dans le long terme. Il ajoute que la surface brute de logement est de 2 180 000 m² y compris les bâtiments existants et observe que cette carte permet de mettre en lumière un certain nombre de paramètres fonciers sur le périmètre.

Il rappelle ensuite que la morphologie du bâti, sa qualité, la densité, la diversité architecturale et l’ossature des espaces publics sont autant d’enjeux qui ont été établis. Il évoque alors le projet de grand parc situé sur la commune de Carouge, et il précise que l’objectif est également de favoriser la mobilité douce tout en garantissant l’accessibilité à tous les modes de déplacement. Il ajoute qu’il convient également de préserver ce futur quartier des nuisances tout en évitant de les reporter sur les quartiers voisins. Il mentionne encore que la gestion du stationnement est évidemment prise en compte. Il déclare également que l’environnement, que ce soit la qualité paysagère, les énergies, la nature en ville ou la gestion des eaux sont intégrés dans ce programme. Il pense, cela étant, que la mixité entre logements et activités demeure une préoccupation et il observe que les futures infrastructures publiques seront un point majeur du projet.

Il en vient à la problématique du financement et il évoque la convention cadre de collaborations entre les Cantons et les communes concernées du 4 mars 2010 qui établit non seulement les principes de financement mais également l’ensemble des modalités de ce projet. Il remarque, cela étant, que les estimations sont très grossières et qu’elles seront précisées au fur et à mesure.

Questions

La présidente demande quel est le délai pour adopter ce PDQ.

M. Hodgers répond que les conseillers administratifs se sont engagés pour le 31 décembre. Il ajoute avoir rallongé ce délai au 31 janvier. Il observe que passé ce délai, il sera considéré que les communes refusent ce projet, lequel passera dès lors au niveau du Grand Conseil.

La présidente demande quel est l'impact de la loi envisagée sur le PDQ.

M. Hodgers répond qu'il s'est engagé à ne pas déposer ce projet de loi (PL) avant le mois de décembre et l'adoption du PDQ. Il signale encore que les informations concernant cette loi qui ont été transmises (dans la proposition) sont erronées et il n'aimerait pas que le débat sur le PDQ soit captif de celui de ce PL.

Une commissaire se demande s'il ne faudrait pas renouveler ces droits en permettant aux entreprises de construire plus grand tout en leur demandant d'y intégrer des logements.

Pour M Hodgers l'enjeu principal à présent relève des travaux à mener avec les superficiaires. Il précise que pour de nombreuses entreprises, il est question d'un déplacement au sein du PAV puisqu'une zone industrielle sera conservée. Il rappelle en l'occurrence que la présence du rail est un atout fondamental pour Genève. Il déclare encore que le projet urbain doit être exprimé au travers du PDQ, afin de pouvoir indiquer aux entreprises quelles sont les relocalisations envisagées. Il ajoute que des plans de financement seront ensuite établis.

Une commissaire remarque que l'accord avec les référendaires est toujours valable. M. Hodgers précise que cet accord est matérialisé par une loi. La même commissaire évoque ensuite le périmètre des Vernets, qui est le premier à pouvoir être réalisé, et elle se demande ce qu'il en sera et qui financera les équipements. M. Hodgers répond que la question du financement est liée au PLQ et non au PDQ. Il rappelle ensuite que le périmètre des Vernets a fait l'objet d'un concours dont le résultat a été communiqué au travers d'une conférence de presse. Il confirme que le projet des Vernets et dans le pipe-line mais qu'il est nécessaire de trouver un investisseur.

Une autre commissaire se demande s'il sera nécessaire de déplacer la Migros au vu du montant de 500 millions qui serait nécessaire pour ce faire. M. Hodgers répond qu'il serait cohérent de conserver le bâtiment de Rolex alors que la Migros se trouve en plein milieu de projets retenus. Il ajoute qu'un PDQ en force est nécessaire pour pouvoir répondre aux questions que les délocalisations soulèvent. M. Thiébaud ajoute qu'il est nécessaire de prendre en compte les intérêts et les enjeux des entreprises dans un projet de cette nature.

Un commissaire demande comment la coexistence entre les habitants qui vont venir s'installer et tous ces gros projets pourra être garantie. M. Hodgers pense que le meilleur exemple est la Ville de Genève qui a connu des mutations importantes au cours des quarante dernières années. Il ajoute qu'une ville doit être considérée comme un être humain, en constante évolution. Il remarque que chaque étape verra une restructuration de la Ville, et il déclare qu'il ne faut pas considérer le PAV comme un quartier. Il pense que les frontières qui ont été techniquement définies disparaîtront à terme dans la réalité quotidienne des habitants. Il rappelle que ce projet est moins important en termes de taille et de durée que les grands projets des années 1950.

Un commissaire demande dans quels délais il sera possible de voir sortir de terre les premiers bâtiments. Il se demande également si un certain nombre de périmètres seront dédiés à des constructions emblématiques. M. Hodgers répond que les projets peuvent débiter rapidement si les superficiaires sont d'accord. Il rappelle ensuite que le mandat d'étude parallèle du secteur autour de l'Etoile sera présenté en janvier. Il précise que l'audace architecturale se dessinera plus particulièrement dans le cadre du camembert, et que la verticalité qui a été évoquée à plusieurs reprises, d'environ 175 m, sera envisagée dans le périmètre de l'Etoile.

Un commissaire demande s'il est possible d'avoir quelques précisions sur les montants que la Ville de Genève devra assumer. Il signale ensuite qu'il lui semble particulier que le déplacement de la caserne soit financé par les futurs habitants alors qu'il s'agit d'une question d'importance nationale. M. Hodgers déclare que c'est l'investisseur qui rabotera le plus sur sa marge qui gagnera le mandat. Il précise que c'est le Canton et l'investisseur qui financeront le déplacement de cette caserne.

Quant à la question d'une éventuelle mutualisation des coûts des terrains, M. Hodgers déclare être en faveur d'une mutualisation mais il remarque que la durée de trente ans ne permet pas de fonctionner de cette manière. En plus il ne croit pas qu'il soit possible de développer ce principe à l'échelle du périmètre entier. Il remarque que c'est le prix de sortie des loyers sociaux qu'il faut garantir et qui lui importe plus particulièrement.

Un commissaire se demande si certaines parcelles sont plus attrayantes que d'autres. M. Hodgers répond que les investisseurs ne sont pas nombreux pour le moment. Il remarque, cela étant, que le PAV se fera, et il mentionne que le risque est de ne voir que les projets très rentables réalisés, le reste, soit les équipements publics comme le parc, et les logements, étant mis de côté.

La présidente signale qu'il a souvent été dit que le PAV proposerait des solutions pour de nombreux équipements culturels. Et elle aimerait en savoir un peu plus à cet égard. M. Thiébaud répond que les activités culturelles ne sont pas encore précisées. Il rappelle qu'il y a déjà des activités culturelles sur le terri-

toire du PAV et qu'il faudra donc les reloger. M. Hodggers ajoute que ce serait par exemple une opportunité pour abriter un lieu de culture émergente.

Il signale ensuite que la page 10 de la PR évoque des conditions qui sont juridiquement intenables puisque ne portant pas sur le PDQ. Il mentionne qu'il s'agit de conditions résolutoires et il mentionne que ces aspects relèvent en outre du Canton et non de la Ville de Genève. Il ajoute que ces conditions ne sont pas usuelles et il rappelle qu'il est généralement question de réserves et non de conditions. Il craint que des juristes tiers se servent de ces conditions si elles étaient acceptées.

Audition de M. Rémy Pagani, conseiller administratif chargé du département des constructions et de l'aménagement, et de M^{me} Bojana Vasiljevic Menoud, cheffe du Service d'urbanisme

M. Pagani prend la parole et déclare que ce PDQ représente un enjeu particulièrement important puisque sa superficie est équivalente à celle des Pâquis, de Saint-Gervais et de Saint-Jean réunis. Il ajoute que le territoire de la ville de Genève dans ce périmètre verra un fort taux d'habitants, et il mentionne qu'il sera donc nécessaire de prévoir des équipements publics. Il observe, cela étant, que la Ville de Genève représente un opérateur mineur par rapport au Canton. Le Conseil administratif demande à la commission d'avaliser ce PDQ tout en prenant en compte un certain nombre de remarques.

M^{me} Vasiljevic Menoud déclare que la matière est particulièrement vaste. Elle signale que la loi de déclassement oblige l'établissement d'un PDQ. Elle signale ensuite que le projet PAV prévoit de créer un centre-ville sur un territoire déjà largement urbanisé. Elle précise que cela revient à créer une densité très forte dont les conséquences sont multiples. Elle observe que des morphologies sont envisagées avec des tours de 175 m dans le périmètre de l'Etoile. Elle ajoute qu'il est envisagé de renforcer la charpente paysagère, de déplacer la voirie pour créer le parc des sports. Elle mentionne que la question de la mobilité est cruciale et qu'elle doit être gérée de manière exemplaire au vu de la densité envisagée. Elle remarque que des transferts modaux seront nécessaires. Elle déclare encore que des parkings centralisés sont envisagés avec un taux de stationnement similaire à celui du centre-ville. Elle ajoute qu'une croix verte sera créée, le long du cours de l'Aire qui doit être renaturée et remise à ciel ouvert. Elle déclare qu'une première estimation de ce projet se monterait à 400 millions. Elle mentionne encore qu'un tel projet ne peut pas être réalisé sans objectifs environnementaux. Elle précise que la géothermie à grande profondeur serait par exemple envisageable pour ce nouveau quartier.

Elle explique que le principe de ce projet est un logement pour un nouvel emploi, un équilibre qui ne sera pas forcément établi sur chaque parcelle, les rap-

ports pouvant être différenciés sur les différents périmètres. Elle précise que ce sont 600 logements d'environ 102 m² et 2800 nouveaux emplois qui sont envisagés sur la surface de la ville de Genève. Elle remarque qu'il s'agit d'un calcul très théorique. Elle déclare ensuite que des équipements seront bien évidemment nécessaires et elle observe que les trois communes ont réfléchi ensemble pour déterminer un programme d'équipements inclus dans le PDQ. Elle ne parle pas, cela s'entend, des équipements cantonaux, et elle remarque que l'estimation financière de ces équipements se monterait à 400 millions.

Elle mentionne que le financement des équipements et des infrastructures demeure une question centrale et elle répète que la convention cadre du 4 mars 2010 doit être signée avant l'adoption du PDQ PAV par les trois communes. Elle ajoute que ses buts sont d'identifier les espaces, d'évaluer leur coût et d'énoncer les principes et les modalités. Elle précise que l'idée est d'adopter ce PDQ en fin d'année après la signature de la convention.

Une commissaire demande s'il est possible d'avoir la convention. M. Pagani répond qu'elle n'est pas encore finalisée.

Vote unanime de la commission quant à un avis de droit sur les articles 2 à 8 de la proposition.

Vote unanime de la commission quant à l'audition des magistrats des communes de Lancy et de Carouge.

Séance du 18 novembre 2014

Audition de M. Antonio Hodgers, conseiller d'Etat chargé du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE), et de MM. Stéphane Thiébaud, chef du Service PAV, et Albéric Hopf, chef de projet PAV

M. Hodgers déclare que sa présentation va cibler plus particulièrement l'opportunité de réaliser un PAV plus équilibré et financièrement plus soutenable. Il rappelle alors que le PDQ est un instrument évolutif et que ce sont les politiciens de 2050 qui termineront ce projet. Il répète que lorsque le PDQ sera accepté par les communes, le Conseil d'Etat pourra enfin se prononcer et aller de l'avant. Il explique ensuite que le projet prévoit une répartition des logements par rapport au nombre de places de travail mais également des catégories de logements différenciées. Il précise que le Conseil d'Etat entend mettre l'accent sur le logement en rappelant la vacance de 0% des logements par rapport aux 4% de vacance des locaux commerciaux.

L'idée est de passer du ratio d'un logement-un emploi à deux logements-un emploi. Il précise que 102 m² seraient envisagés pour les logements et 43 m² pour les places de travail. Il mentionne qu'au final 82,5% des surfaces seraient desti-

nées au logement et 17,5% à l'emploi. Il observe que cette règle est également appliquée sur les autres grands projets comme Bernex et les Cherpines et relève donc d'une politique générale. Il signale que dans ce cadre, ce seraient donc 1900 logements nouveaux et un potentiel de 4300 emplois de moins que prévu, avec un indice d'utilisation du sol de 2,6.

Il déclare donc que cette nouvelle règle amènerait le projet à 13 600 logements et 26 200 emplois, à la place des 11 700 logements et 30 500 emplois envisagés à l'origine. Il remarque que cette différence n'est pas fondamentale, puisqu'il est question d'une augmentation de 8% de logements, et il mentionne que le PAV restera, quoi qu'il en soit, dédié aux activités. Il mentionne encore que certains secteurs seront plus résidentiels que d'autres.

Il déclare ensuite que l'accord trouvé avec les référendaires proposait 66% de logements d'utilité publique. Mais ce ratio amène un problème de mixité au centre-ville. Aucun autre grand projet du Canton ne dépasse un ratio de 50% de logements d'utilité publique, et il remarque que ce 66% renforcerait la tendance qui voit les populations les plus défavorisées se concentrer dans les quartiers les plus urbanisés. Il rappelle par ailleurs que les LUP impliquent une dynamique qui n'est guère positive puisque le contrôle de ces logements entraînera le départ d'un grand nombre d'habitants qui auront vu leur revenu augmenter.

Le second but de la révision du ratio logements-places de travail est d'optimiser la réalisation financière du PAV, puisqu'il s'agira de compenser financièrement les entreprises devant déménager, soit les impenses. Il déclare également qu'il sera nécessaire d'aider les communes à financer les infrastructures. Il rappelle à cet égard que la typologie de logement a pour corollaire une typologie de fiscalité, et il mentionne qu'il est nécessaire de développer un équilibre permettant de financer les infrastructures. Il mentionne donc que l'idée est de passer de 66% à 50% de logements d'utilité publique, sauf pour les HBM. En fin de compte il y aurait 700 LUP de moins sur le PAV qui seront compensés ailleurs. Sur quarante ans, 17 logements par année seront à compenser.

Il ajoute que 15% de PPE en droits de superficie seraient introduits dans le projet du PAV. Il rappelle que des expériences de PPE en droits de superficie existent à Genève, un modèle qui est développé assez largement en Suisse alémanique, notamment à Berne et à Bienne. Il remarque que, ce faisant, l'Etat a la maîtrise des personnes qui entrent dans ces PPE, les excluant dès lors du marché spéculatif et obligeant les personnes qui achètent ces PPE à habiter sur place, et qu'il resterait propriétaire du bien-fonds.

Il évoque ensuite l'impact fiscal d'un scénario de 66% de logements LUP, avec un déficit (résultat du compte d'exploitation) de 8 millions de charges par année. Il remarque qu'un quartier rapporte de l'argent mais il mentionne qu'il est nécessaire d'attendre une génération. L'amortissement de ce projet, selon ce

scénario, serait atteint en 2062. Il en vient ensuite au scénario prévoyant 50% de LUP et il mentionne que le pic serait de 4 à 5 millions, avec un amortissement en 2049. Le quartier cesserait donc de coûter au terme de quinze ans. Il pense que ce second scénario est réaliste et réalisable.

Questions

La présidente observe que le projet de PAV entraînerait un impact très important en termes de mobilité et elle demande si cet aspect a été étudié. Elle demande également ce qu'il en serait des équipements supplémentaires. M. Thiébaud répond que la localisation des logements supplémentaires a été étudiée, et il remarque que le nouveau ratio pouvait être intégré dans les volumétries prévues et les espaces publics envisagés. Il ajoute que des analyses ont également été réalisées par rapport à la mobilité et il mentionne qu'il y aurait un peu plus de places de stationnement. Il rappelle en l'occurrence que les places de stationnement n'ont pas les mêmes taux de rotation entre les places dédiées aux logements et celles dédiées aux emplois. Il pense en fin de compte que le nouveau scénario ne serait pas défavorable à l'égard de ces places de stationnement. Il rappelle, quoi qu'il en soit, que des vérifications devront être faites, quel que soit le scénario. Il ajoute qu'un groupe scolaire supplémentaire serait nécessaire mais il mentionne que cette intégration ne posera guère de problèmes, une intégration qui a aussi été prise en compte dans le modèle financier. Il précise que les équipements sportifs supplémentaires ne poseront pas non plus de problème puisqu'il ne s'agit pas d'un doublement des équipements. Il répète donc que le projet urbain pourra se développer sans impact majeur.

Une commissaire demande ce qui a été modifié depuis 2010. Elle se demande pourquoi on n'est pas parvenu à cette même conclusion en 2010. M. Hodgers répond que la prise de conscience des réalités est intervenue depuis lors. Il répète que s'il s'agit de terrains publics, il n'est pas possible d'en disposer très facilement. Il répète qu'en l'état actuel, il n'est pas possible de réaliser le projet du PAV. Et il mentionne que si ce ne sont pas les collectivités publiques qui réalisent le PAV, ce sera le privé et il ajoute assumer personnellement le choix politique de ce nouveau projet. Si l'équilibre financier n'est pas atteint, le PDQ ne servira à rien puisque le projet ne pourra pas se réaliser.

La même commissaire demande si les partenaires de 2010 ont été informés de ce nouveau projet. M. Hodgers répond avoir fait une communication publique afin de répondre aux attentes mais qu'il aurait pu faire mieux.

Un commissaire remarque que tout repose sur le chiffre des nouveaux emplois. Il demande sur quoi le département se base pour articuler cette évaluation. Il demande également quel est le nombre de logements cumulés sur les dix grands projets cantonaux. M. Hodgers répond qu'il s'agit d'une proposition tout aussi

politique que la précédente. Il mentionne qu'il s'agit d'une question d'appréciation qui a été corroborée par les milieux économiques. Il ne croit pas qu'après le 9 février, les entreprises soient très nombreuses à venir s'installer à Genève. Il rappelle qu'il ne s'agit que de projections. Par ailleurs le PAV représente environ un tiers du nombre de logements de l'ensemble des projets cantonaux.

Une commissaire se demande dans quel état se trouveront les constructions dans trente à cinquante ans. Elle se demande également s'il y aura beaucoup d'attrait pour des PPE en droits de superficie. Et elle se demande enfin comment les gens seront indemnisés à l'égard de leur investissement. M. Hodgers répond que les plans financiers tiennent compte d'un fonds de rénovation. Il ajoute que les propriétaires ne devront évidemment pas dévaluer leur bien. Il observe qu'au bout de nonante-neuf ans, les droits de superficie ne valent en théorie plus rien. Mais il pense qu'il y aura suffisamment de personnes de la classe moyenne qui seront intéressées par ces PPE puisque celles-ci leur permettront d'avoir un meilleur standing. Il ne croit pas qu'il y ait de raisons pour lesquelles les Bernois pourraient fonctionner avec ce modèle et non les Genevois.

Un commissaire demande comment il est possible de ressortir de ce système de PPE en droits de superficie. M. Hopf répond que la valeur de l'immeuble est au minimum sa valeur intrinsèque. Il ajoute qu'il n'est question que de la valeur de la construction et non de celle du terrain. Il rappelle que pour les entreprises, il en va de même. M. Hopf observe que le propriétaire du terrain peut décider à l'échéance de racheter l'immeuble, ce qui peut en l'occurrence décourager. Mais il rappelle que l'offre de PPE en centre-ville est inexistante, et il pense que ce scénario est donc très attrayant.

Une commissaire demande si des coopératives auraient pu également entrer dans ce scénario. Elle demande également si, à terme, il y aura plus de loyers libres et de PPE que de logements sociaux. M. Hodgers rappelle que les coopératives peuvent appliquer le régime de leur choix, et il mentionne que la répartition actuelle ne prévoit pas qui aura ces droits de superficie. Il pense que la présence des coopératives fera l'objet d'un débat encore à venir. Il répète qu'il est nécessaire de construire des LUP sur les terrains de l'Etat, mais il mentionne que si l'on exagère cette tendance, c'est la mixité sociale qui est remise en question. Il pense que dans d'autres grands projets, la présence de PPE est trop forte, mais il mentionne que ce n'est pas le cas de figure en Ville de Genève, et il ne croit pas qu'il soit juste que la Ville de Genève ait à assumer ce que les autres ne font pas.

Un commissaire s'interroge par ailleurs sur les 15% de PPE, et il remarque que les proportions sont complètement inversées à Nyon. Il demande alors pourquoi figer dans le marbre ces 15% de PPE. M. Hodgers répond que le Crédit Suisse a publié une étude il y a quelques semaines, qui indique que seul 15% de la population genevoise peut accéder à la PPE. Il remarque que c'est de cette étude que provient cette proportion de 15%. Il déclare que l'objectif du gouvernement

est d'offrir des logements à la population. Il répète que la réalité économique ne permet qu'à la classe moyenne haute d'accéder à la propriété.

Une commissaire demande quel est le nombre de m² actuels dédiés aux activités. M. Hodgers répond que le secteur du PAV est occupé pour le moment à 98%.

Une commissaire revient sur la question de la mobilité et elle rappelle la coupe cantonale de 14 millions entraînant des coupes au sein des TPG et une diminution des prestations. Elle mentionne alors avoir un peu de peine à comprendre comment les logements supplémentaires n'auraient pas d'impacts complémentaires sur la mobilité. M. Hodgers répond qu'il y aura moins de places de travail et donc moins de places de stationnement dédiées aux emplois. Il rappelle que les entreprises engendrent beaucoup de mouvements, notamment aux heures de pointe. Il précise que ce sont en fin de compte 4300 personnes de moins qui entreraient dans le PAV, et 1300 personnes habitantes du PAV qui en sortiraient. M. Thiébaud ajoute que l'offre en transports publics devra suivre, mais il rappelle que deux gares CEVA seront très proches. Il remarque que la tendance de la mobilité va évidemment évoluer au cours des 40 ans, et il mentionne qu'il est envisageable d'imaginer des ratios de places de logement plus faibles à terme.

Séance du 25 novembre 2014

Audition de M. Rémy Pagani, conseiller administratif chargé du département des constructions et de l'aménagement, de M^{me} Bojana Vasiljevic Menoud, cheffe du Service d'urbanisme, de M^{me} Sandra Piriz, adjointe du Service de l'aménagement urbain et de la mobilité, et de M^{me} Montserrat Belmonte, juriste

M. Pagani prend la parole et rappelle qu'un projet d'arrêté a été présenté avec des conditions, et il mentionne qu'il se réserve la possibilité de revenir vers la commission lorsque la convention aura été finalisée avec le Canton de Genève.

Une commissaire observe que la présentation du Canton diffère de celle qui a été faite par la Ville de Genève qui semble déjà savoir où placer les pots de fleurs. Elle aimerait comprendre cette différence. M. Pagani déclare que la Ville a deux expériences lourdes d'aménagement, soit Artamis qui a impliqué un achat de terrain, une dépollution, un concours et trois réalisations plus les espaces publics. Il remarque que ce sera le même cas de figure au sein du PAV. Il ajoute que la seconde expérience relève du projet de la gare des Eaux-Vives qui voit trois partenaires. Il observe que la Ville connaît donc les problèmes de phasages, et il pense que le Canton n'est pas encore à ce stade. Il explique que la Ville ne s'occupe pas des pots de fleurs mais des questions de gouvernance sur lesquelles le Canton fait l'impasse.

M^{me} Vasiljevic Menoud déclare que le plus intéressant est de mettre le doigt sur les enjeux communaux qui vont préoccuper le Conseil municipal ces pro-

chaines années, soit les infrastructures et la voirie par exemple. Elle signale ensuite que M. Hodgers indiquait qu'un urbaniste hollandais remarquait que les Genevois voulaient contrôler les projets en amont à 100% alors que dans son pays, un 80% suffisait, et elle mentionne que dans cette affaire, le ratio est inférieur à 80%.

Une commissaire demande quelle est la différence entre un PLQ et un PDQ, rappelant que le PDQ et le PLQ des Eaux-Vives ne présentaient pas beaucoup de différences. Elle demande ensuite si le projet fait l'objet d'une réflexion à l'égard de l'enchevêtrement des terrains. M^{me} Vasiljevic Menoud répond que les contenus entre le PLQ et le PDQ diffèrent. Elle rappelle que ce dernier n'est pas opposable aux tiers et appartient à la planification générale. Elle remarque encore que l'ampleur du périmètre et le nombre d'incertitudes sur l'avenir entraînent que peu de choses sont indiquées en définitive. Elle mentionne qu'il ne s'agit donc pas pour elle d'un PDQ bien précis. Elle rappelle toutefois qu'un volet sur les équipements existe généralement dans ces planifications et que l'idée est de déterminer leur emplacement.

M^{me} Montserrat Belmonte rappelle que la résolution est le seul moyen pour les conseillers municipaux de faire valoir leur avis sur ce projet puisque c'est le seul moment de la planification durant lequel intervenir. La présidente déclare avoir été surprise lorsqu'elle a comparé les trois résolutions et observé que seule la Ville de Genève posait ses conditions. Elle demande par ailleurs ce qu'il en est de la question de l'unité de matière, notamment à propos des articles 2 à 8 qui ne portent pas sur le PDQ PAV. M^{me} Montserrat Belmonte répond que la résolution est l'instrument choisi par le Canton et qu'elle a un contenu complètement libre. Elle pense dès lors qu'il est possible d'aborder plusieurs thématiques en lien avec le PDQ.

M. Pagani rappelle que la Ville a dû ouvrir un crédit de 55 millions pour la dépollution d'Artamis et lancer un concours prenant en compte des infrastructures et des espaces publics. Il pense que si le Canton n'est pas autour de la table avec des moteurs financiers, toute la charge des coûts relèvera de la Ville de Genève. Il mentionne dès lors que dans le cadre du projet PAV, il convient d'être prudent puisque les coûts se monteront à plusieurs centaines de millions. Il précise dès lors que la convention doit contenir un certain nombre de points. Il observe que des accords doivent ainsi être trouvés pour le financement d'infrastructures comme le grand auditorium envisagé à l'Etoile. Il mentionne que ces éléments doivent être indiqués dans la convention tant que rien n'est certain. Il déclare encore que c'est la stratégie de la Ville de Genève.

La présidente remarque que la Ville de Genève a adopté une autre stratégie que les deux autres communes et elle déclare avoir le sentiment désagréable que ces deux communes mènent une politique constructive contrairement à la Ville de

Genève. Elle trouve dès lors qu'il est regrettable qu'un tel projet débute sur une confrontation. Elle remarque encore que les relations entre la Ville et le Canton ne semblent pas au beau fixe.

M. Pagani déclare qu'il s'agit d'une question de responsabilité. Il rappelle que ce projet implique durant trente ans des investissements annuels équivalents à la moitié de sa capacité d'investissement. Il pense dès lors qu'il convient d'être proactif et non pas soumis. Il mentionne que la Ville est constructive dans ce dossier et il observe que, pour ce faire, il ne faut pas prendre des risques inconsidérés comme certains le font au niveau du Canton.

Une commissaire demande ce qui se passera si le Conseil municipal vote cette résolution, et que le Canton ne donne pas son aval. M. Pagani remarque que la convention est à bout touchant. Il ajoute être chargé de négocier cette convention qui figure dans la loi de déclassement. Il ne croit pas qu'il s'agisse de mettre la charrue avant les bœufs mais de rester prudent avec la réalité financière.

La résolution a été signée le 11 décembre par les trois communes et l'Etat de Genève.

Séance du 9 décembre 2014

Audition de M. Nicolas Walder, conseiller administratif de la Ville de Carouge, de Mme Pascale Lorenz, cheffe du Service de l'urbanisme de Carouge, de M. François Baertschi, conseiller administratif de la Ville de Lancy, et de M. Dominique Guéritey, chef du Service des travaux et de l'urbanisme

M. Baertschi prend la parole et déclare que les trois communes ont envie de collaborer ensemble, raison d'être de la création de cette communauté de communes. Il rappelle, cela étant, que chaque commune a ses spécificités. Il signale ensuite que Lancy relève qu'il s'agit pour le moment d'un projet d'urbanisme qui ne donne pas de détails mais bien des intentions, sachant qu'il est difficile de densifier une ville déjà dense. Il ajoute que la résolution évoque surtout les différentes étapes et représente un engagement pour que les communes et le Canton travaillent main dans la main.

M. Walder mentionne que Carouge est très concerné par ce projet, et il déclare être très satisfait de avancées qui ont été menées, notamment les accords sur la mobilité ou sur le financement des infrastructures. Il signale qu'un accord du Canton permet ainsi de fixer le prix du m² à 100 francs maximum pour la création de ces infrastructures. Il mentionne encore que le projet avance bien depuis la création de la communauté de communes. Il ajoute que Carouge a fait simple et s'est contenté de la résolution qui a été proposée. Il rappelle que Carouge n'a pas l'habitude de modifier en commission les résolutions du Conseil administratif.

Questions

Un commissaire demande si le texte qui est soumis à la commission représente une voix commune entre les trois communes. Il se demande s'il ne s'agit pas plutôt d'une tentative de blocage de la part de la Ville de Genève. Il se demande également si les conseillers administratifs ont eu cette idée ensemble.

M. Walder rappelle que chaque commune est différente et il mentionne que c'est la précipitation du déclassement qui a entraîné un certain nombre de blocages. Il précise que cette absence de cadre est une erreur qui date d'il y a quatre ans, et il pense que M. Pagani souhaite se prémunir d'une expérience similaire à l'avenir. Il ajoute qu'un financement tripartite est nécessaire pour mener à bien ce projet, entre les communes, le Canton et le privé. Il précise que toutes les plus-values provenant des terrains permettront de financer les infrastructures. Il répète qu'il n'y a pas de divergence de fonds entre M. Pagani, M. Baertschi et lui-même à propos de ce PDQ.

M. Walder mentionne que Carouge verra le grand parc public s'établir sur son territoire. Il ajoute qu'il s'agit d'un équipement public. Et il rappelle que la Ville a, quant à elle, besoin de déplacer sa voirie, ce qui impliquera un financement particulier. Il évoque encore un éventuel équipement sportif dans le camembert qui profitera à Carouge, et un équipement culturel à l'Etoile, qui seront cofinancés par les trois entités. Il précise que certains équipements seront donc mutualisés afin d'éviter que chaque commune crée sa propre école de la danse.

Une commissaire évoque l'article 7 et demande ce qu'il signifie pour les communes.

M. Walder répond que les zones industrielles sont mises à disposition d'entreprises qui n'ont pas les moyens de se développer sur le libre marché. Il remarque que ces entreprises ne peuvent pas investir dans leur outil de production et ne peuvent pas se délocaliser faute de financement. Il ajoute que ces entreprises sont donc prises en étau pour le moment. Il remarque que ce sont les communes qui reçoivent les entrepreneurs, raison pour laquelle elles doivent être plus impliquées à ce niveau. Il signale encore que les communes souhaitent en l'occurrence que ces entreprises demeurent en place. M. Baertschi ajoute que les communes ont insisté pour que la Fondation pour les terrains industriels (FTI) soit très active afin que ces entreprises reviennent ou restent sur place. Il pense que ces sociétés sont fondamentales dans le développement de ce quartier.

Une commissaire demande ce qu'il faut penser des nouveaux ratios proposés par le conseiller d'Etat et de l'impact que ces ratios pourraient avoir sur la mobilité.

Il observe que la commissaire lui demande de s'exprimer sur une volonté du Conseil d'Etat. Il déclare que les communes n'ont pas été appelées à se prononcer sur cette modification, mais il remarque que Lancy n'y est pas opposé.

M. Walder déclare que le premier problème relève de la mixité sociale. Il ajoute que plus de logements impliquera par exemple plus de travailleurs sociaux. Il mentionne, cela étant, ne pas être opposé à ce ratio. Il rappelle par ailleurs qu'un ratio de 70% de logements sociaux n'entraîne aucune recette fiscale, et il ne sait pas comment Carouge pourrait financer un tel projet sans recettes. Il remarque également que si des bureaux sont créés, encore faudra-t-il les louer et il rappelle qu'il y a de nombreux locaux vides. Il mentionne encore qu'il est possible de vivre avec deux tiers de logements sociaux mais il déclare que c'est une perspective qui fait un peu peur. Il signale encore que ce ne sont pas les communes qui doivent se prononcer sur cette question.

Il signale ensuite que les communes votent les grands équilibres, et il pense que cette modification de ratio aura un impact majeur sur la mobilité. Il rappelle toutefois qu'il est également possible de modifier le taux de parking. Il évoque alors les normes fédérales et il précise que Carouge est déjà dans le rouge, et il ne croit pas qu'il soit si simple d'ajouter quelques milliers de voitures. M. Baertschi ajoute que même avec le ratio actuel, les normes fédérales en matière de pollution et de bruit ne peuvent pas être respectées. Il pense qu'il convient donc d'être très attentif sur ce point.

M^{me} Romano demande qui décide s'il est question d'un changement majeur. M. Baertschi répond qu'une modification du ratio constitue un changement majeur. La présidente observe que le Canton ne partageait pas cet avis. M. Guéritey déclare qu'il faut un accord pour définir qu'il s'agit d'un changement majeur.

Un commissaire demande si le Canton pourrait passer en force en cas de désaccord. M. Baertschi répond que tout est imaginable. Mais il ne croit pas qu'il soit très judicieux de casser la dynamique mise en place. Il pense que ce projet constitue une opportunité unique. M. Walder rappelle que c'est le Canton qui a voulu un projet intercommunal. Il ajoute qu'il aurait pu utiliser les outils à disposition pour travailler sur de petits périmètres cumulés.

Séance du 6 janvier 2015

Audition de M^{me} Bojana Vasiljevic Menoud, cheffe du Service d'urbanisme

M^{me} Vasiljevic Menoud déclare que la conclusion de cette convention a une incidence sur le projet de résolution puisqu'un certain nombre de points sont a priori réglés au travers de cette convention. Elle observe que M. Pagani soumettra un amendement formel au moment de la séance plénière. Elle rappelle que l'objectif reste l'adoption de ce plan directeur de quartier par le Conseil municipal.

Elle explique ensuite que cette convention est issue de la convention du 4 mars 2010 qui a conduit à un certain nombre de modifications de la loi de

déclassement du périmètre PAV. Elle ajoute qu'une convention de collaboration entre le Canton et les communes concernées permettant de définir le programme d'équipements nécessaires et les modalités de réalisation était l'une des mesures proposées dans la première convention. Elle précise que le délai est extrêmement court puisque les premières discussions ont été entamées en mai 2014 pour une signature en décembre. Elle regrette que ce délai ait été aussi court au vu des conditions de stress qui ont été engendrées.

Elle remarque qu'il n'y a pas de projet concret pouvant être chiffré et elle explique que c'est une projection de montants basée sur des expériences similaires en termes de surfaces de planchers, de longueurs de canalisations et d'objets qui a permis de déterminer une évaluation. Elle signale qu'il y a eu un consensus sur la méthode retenue entre les différents acteurs.

Une commissaire remarque que les estimations ne prennent pas en compte les coûts d'acquisition. Et elle se demande quel est le pourcentage supplémentaire qu'il faut envisager. M^{me} Vasiljevic Menoud répond qu'il s'agit d'un renchérissement de plus de 10%.

Une commissaire demande ce que signifie le monitoring dont il est question. M^{me} Vasiljevic Menoud répond qu'il n'est pas possible de donner de garantie sur la faisabilité des différents éléments et elle mentionne que le travail de monitoring permettra de préciser les potentiels théoriques afin de garantir une certaine équité entre les différents acteurs. Elle rappelle en outre que la loi prévoit des affectations relativement complexes et elle observe qu'un contrôle précis et rigoureux doit être mis en place.

M^{me} Vasiljevic Menoud explique que les infrastructures, pour un total de 950 millions, sont évoquées en page 9 de la convention. Elle répète qu'il ne s'agit que d'estimations. Et elle signale que le Canton travaille sur les projections fiscales et table sur une fourchette basse. Elle ajoute que la fourchette haute se monte à 1,2 milliard. Elle précise que sur cette somme, 450 millions seraient à la charge de la Ville de Genève. Elle rappelle qu'il est prévu de développer les installations sportives mais également d'offrir des traversées en direction de l'Arve. Elle précise que la remise à ciel ouvert des rivières a donc été évoquée.

Elle mentionne ensuite que l'identification des équipements a fait l'objet d'un travail important au sein des trois communes, un travail qui a pris en compte les équipements pouvant faire l'objet d'une utilisation intercommunale. Elle signale que ces équipements se montent à 600 millions pour l'ensemble des trois communes dont 360 millions seraient à charge de la Ville. Elle évoque ensuite les impenses qui avoisinent le milliard. Une commissaire demande comment le prix du m² a été calculé. M^{me} Vasiljevic Menoud répond que c'est la somme moyenne que le Canton a calculée. Elle ajoute que les terrains pollués sont connus, tout comme les coûts de dépollution. Elle évoque ensuite la page 12 de la convention

qui traite de la mise à disposition des terrains et elle explique que les PLQ prévoient les cessions nécessaires aux aménagements. Elle signale que le prix du m², pour les écoles, oscillera entre 0 et 100.-, ce qui implique qu'il y aura des reports de droits à bâtir. Elle précise que ce point a fait l'objet d'une négociation.

Une commissaire demande une clarification quant au dernier paragraphe sur les coûts de libération. M^{me} Vasiljevic Menoud répond que le Canton se réserve la possibilité de discuter au cas par cas. Elle ajoute qu'il n'est pas possible de garantir que tous les terrains puissent être gratuits, notamment en cas de dépollution. Elle précise que ce ne sera pas forcément à la commune de payer cette dépollution. Elle rappelle que le principe du pollueur payeur s'applique et elle mentionne que des sommes sont envisagées par le Canton à cet égard.

Elle en vient ensuite au projet de financement en déclarant que de nombreuses discussions ont été menées à cet égard. Elle insiste sur le terme «mutualisé» en indiquant que cet aspect doit être impérativement garanti. Elle signale par ailleurs que le Canton s'est engagé à rechercher d'autres financements provenant des promoteurs.

La présidente demande si une clé de répartition a été fixée pour cette mutualisation. M^{me} Vasiljevic Menoud répond que tout est ouvert pour le moment. Elle remarque que c'est la participation du Canton qui fait l'objet de discussion. Elle rappelle que plusieurs possibilités existent pour définir une clé de répartition.

Un commissaire dit comprendre l'esprit de cette convention cadre. Mais il mentionne que les montants inscrits dans le tableau de la convention sont fixes et ne voient pas de participation du Canton. M^{me} Vasiljevic Menoud répond que la fourchette varie entre 900 millions et 1,2 milliard.

La présidente demande si le Canton aura à sa charge le dédommagement des superficiaires. M^{me} Vasiljevic Menoud acquiesce. Elle déclare que le Canton encaissera la taxe d'équipement, laquelle sera fixée au maximum. Elle pense que la taxe de 40 francs le m² sera doublée.

Elle en vient au dernier point, qui est crucial, soit la reconnaissance par le Canton de l'augmentation de la valeur des terrains. Elle observe que cette augmentation n'a été admise qu'il y a peu de temps. Elle ajoute que l'Etat contribuera au financement des infrastructures, et plus particulièrement des infrastructures particulières. Elle précise qu'une partie de cette augmentation financera les impenses. Elle déclare encore que la page 17 de la convention indique que cette question sera traitée dans chaque DDP.

La présidente propose ensuite de passer en revue les articles de la proposition. Elle remarque que M. Pagni estime qu'il est possible de supprimer les articles 2 à 8 qui sont réglés de facto par la convention. M^{me} Vasiljevic Menoud

acquiesce. Elle passe en revue ces différents articles en mentionnant que ces différents éléments sont en effet réglés. Elle signale que les trois communes souhaitent l'application de l'article 7, ce qui n'est pas encore garanti. Elle observe qu'il conviendrait en outre de formuler différemment l'article 8, sous la forme d'une recommandation. Elle déclare donc que les articles 2, 3, 4, 5, 6 et 9 peuvent être supprimés.

Un commissaire évoque le tableau des évaluations et il remarque que les montants sont considérables. Il demande quelles sont les méthodes retenues pour ces évaluations, en observant que la marge entre les moyennes basses et hautes est tout de même de 20%. M^{me} Vasiljevic Menoud répond que les surfaces ont été chiffrées. Elle ajoute que les différents équipements ont ensuite été évalués conjointement entre les communes et le Canton. Elle précise qu'une marge de plus de 20% a été prise en compte au vu des incertitudes. Le même commissaire demande si une enveloppe de 1,250 milliard permettrait d'éviter les dépassements habituels. M^{me} Vasiljevic Menoud répond qu'il y a trop d'inconnues pour garantir cet aspect. Elle rappelle que les délais sont extrêmement longs, sur prêt de quarante ans. Elle ajoute que les calculs ont été faits sur un projet fini et elle pense qu'il y aura un renchérissement inhérent aux différentes étapes. Elle mentionne que les opérations de phasage doivent à présent être envisagées.

Une commissaire demande quel est l'impact des dispositions de la dernière page (augmentation de revenus liée au rentes foncières). Elle demande si le PL qui doit être soumis au Grand Conseil est déjà ficelé. M^{me} Vasiljevic Menoud répond qu'il n'existe pas encore.

La présidente se demande s'il aurait été possible d'aller plus avant dans les détails. M^{me} Vasiljevic Menoud répond par la négative.

Une commissaire remarque que des principes sont affirmés, et elle demande si des modifications légales sont prévues en fonction de ces principes. Elle se demande dès lors si ces principes peuvent être respectés si la modification légale ne suit pas. M^{me} Vasiljevic Menoud répond que des éléments dépendent effectivement du Grand Conseil. Elle ajoute que M. Hodgers ne peut pas s'engager sur la prise de position du parlement.

La même commissaire demande alors si le principe évoqué peut être remis en question. M^{me} Vasiljevic Menoud déclare qu'il est difficile de répondre à cette question. Elle ajoute qu'il est question de la gestion des terrains de l'Etat et elle pense qu'un PL ne serait même pas nécessaire.

Un commissaire observe que ces tableaux évoquent l'ensemble des coûts pour les trois communes. Il ne comprend pas très bien de quoi il retourne à l'égard des infrastructures particulières. M^{me} Vasiljevic Menoud répond que les trois communes ont demandé un espace de détente, soit un parc. Elle ajoute qu'il a été

admis qu'un parc de cette ampleur avait un caractère régional et cantonal, et elle mentionne que M. Hodgers a admis que le Canton pourrait participer à l'entretien de ce parc. Elle remarque qu'il est également indiqué que le financement du Canton passera par certaines perceptions des rentes des terrains. Elle ajoute qu'il a également été admis que les installations sportives étaient d'importance régionale.

La présidente propose de reprendre la suggestion du département, soit de garder l'article 1 en supprimant la fin, puis de conserver les articles 7 et 8 sous forme de recommandation, et le 10.

Le Parti socialiste déclare que son groupe acceptera cette proposition. L'Union démocratique du centre mentionne que son groupe acceptera également cette résolution sous cette forme. Il imagine que le projet évoluera au cours de ces prochaines années et qu'il s'agit d'un vote surtout symbolique. Les Verts déclarent que son groupe votera cette résolution avec les modifications apportées. Le groupe Ensemble à gauche félicite les services de la Ville de cette collaboration entre les différentes communes qui est excellente et acceptera par conséquent ce projet.

Le Parti libéral-radical est frustré par l'absence d'un avis de droit. Elle ajoute que son groupe acceptera ce projet mais qu'il se réserve la possibilité d'intervenir en séance plénière suite à l'avis juridique qui sera sollicité.

La présidente observe que les conditions tombent puisque le Canton et la Ville ont pu se mettre d'accord. Elle pense dès lors qu'un avis de droit est superflu. Elle ajoute que le Parti démocrate-chrétien votera cette proposition en espérant que la Ville et le Canton travailleront la main dans la main pour la suite de ce projet. Le Mouvement citoyens genevois déclare que son groupe va sans doute s'abstenir. Elle ne croit pas qu'il y ait de grandes avancées.

Un commissaire Parti libéral-radical propose d'ajouter le terme «cadre», soit «convention cadre». La présidente en prend note.

L'article unique est adopté par 12 oui (1 DC, 3 LR, 1 UDC, 2 Ve, 3 S, 2 EàG) et 2 abstentions (MCG).

La présidente passe au vote de la suppression des articles 2 à 10, qui est acceptée à l'unanimité (1 DC, 3 LR, 1 UDC, 2 Ve, 3 S, 2 EàG, 2 MCG).

La présidente passe au vote de la recommandation 1 (ancien article 7, qui est acceptée à l'unanimité (1 DC, 3 LR, 1 UDC, 2 Ve, 3 S, 2 EàG, 2 MCG).

La présidente passe au vote de la recommandation 2 (ancien article 8), qui est acceptée par 13 oui (1 DC, 3 LR, 1 UDC, 2 Ve, 3 S, 2 EàG, 1 MCG) et 1 abstention (MCG).

La présidente passe au vote de la recommandation 3 (ancien article 10), qui est acceptée par 8 oui (1 UDC, 2 Ve, 3 S, 2 EàG) contre 2 non (MCG) et 4 abstentions (3 LR, 1 DC).

La présidente passe au vote de la proposition PR-1099 telle qu'amendée, qui est acceptée par 11 oui (2 EàG, 3 S, 2 Ve, 2 LR, 1 UDC, 1 DC) et 3 abstentions (1 LR, 2 MCG).

PROJET DE RÉSOLUTION AMENDÉE

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30A, alinéa 2, de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

vu l'article 10, alinéa 11, de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire;

vu la loi relative à l'aménagement Praille – Acacias – Vernets du 23 juin 2011;

vu la demande du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article unique. – après avoir constaté la signature de la convention relative au financement des équipements et infrastructures par le Conseil d'Etat et les Conseils administratifs des Villes de Carouge, Genève et Lancy, d'approuver le plan directeur de quartier N° 29951 intitulé «Prairie-Acacias-Vernets» (PDQ PAV) avec les recommandations suivantes:

- formaliser la participation des Villes de Carouge, Genève et Lancy à la mise en place de la stratégie de regroupement, de délocalisation (dans le périmètre PAV ou hors de celui-ci) ou du maintien sur place des entreprises existantes;
- obtenir toutes les garanties utiles à la réalisation de la voie verte d'agglomération, notamment la cession au domaine public des terrains nécessaires;
- en cas d'entrée en force d'une loi modifiant l'équilibre d'un logement pour un emploi institué par la L10788, le Conseil municipal exige que des études complémentaires approfondies soient menées, en particulier dans le domaine de l'urbanisme et de la mobilité, afin de compléter et/ou modifier le PDQ PAV et que les communes soient à nouveau consultées conformément à l'article 9,

alinéa 1, du Règlement d'application de la loi relative à l'aménagement du quartier Praille-Acacias-Vernets.

Annexes:

- présentation du plan directeur de quartier du PAV
- lettre de M. Jan Doret
- présentation du plan directeur de quartier du PAV au Conseil municipal

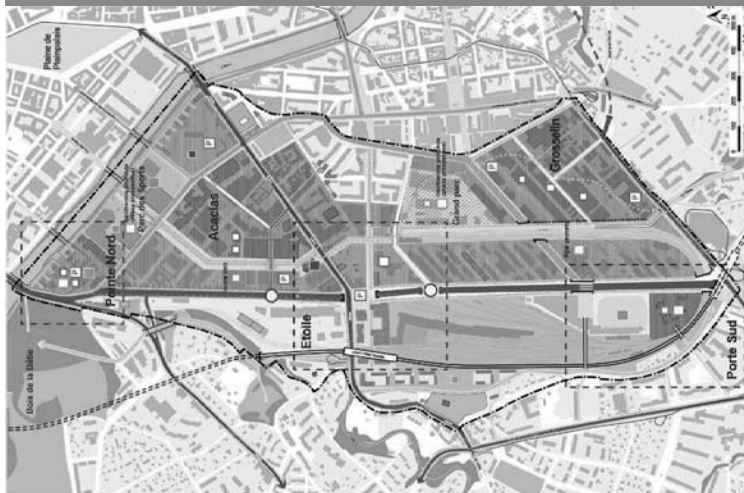
PRAILLE ACACIAS VERNETS



PLAN DIRECTEUR DE QUARTIER (PDQ) PAV

Commission de l'aménagement
et de l'environnement du
Conseil Municipal
4 novembre 2014

– 22 –



PDQ PAV

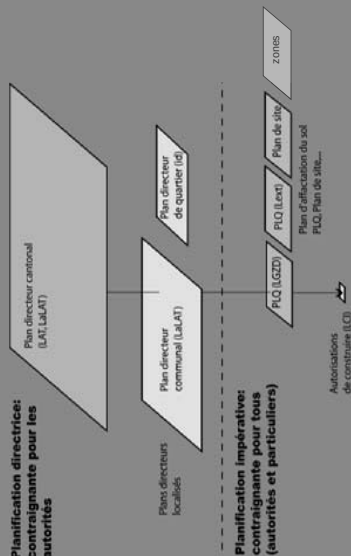
Donne une vision globale et fixe les principes d'aménagement sur l'ensemble du périmètre

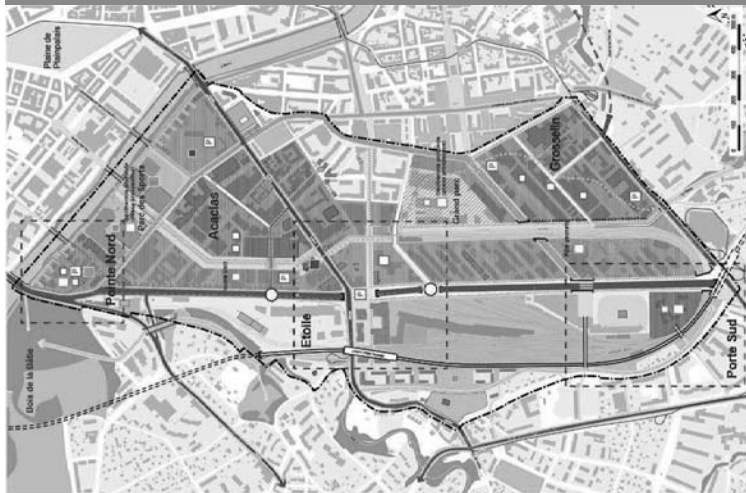
Donne le cadre de la stratégie de mise en œuvre

La loi de déclassement donne l'obligation de l'établir

Sa procédure d'adoption est fixée par le CE par voie réglementaire.

Instruments de planification





Structure et documents

Cartes:

- Carte de synthèse
- Carte des grands équilibres

Cahier:

- Fiches de coordination

Documents associés:

- Evaluation environnementale stratégique
- Concept énergétique territorial

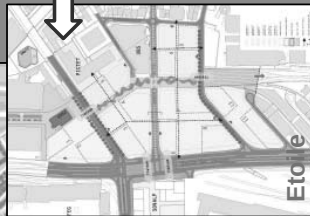
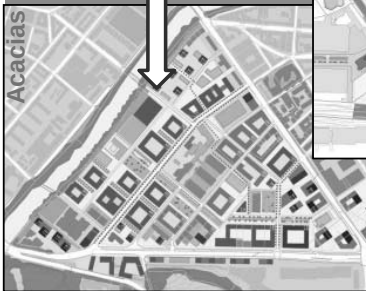
Convention de financement des équipements et infrastructures

Etablie en vertu de la convention du 4 mars 2010

Doit être signée avant l'adoption du PDQ PAV

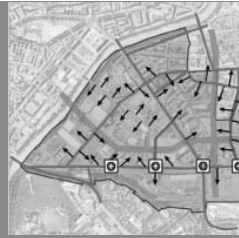
4.

ÉTUDES PREALABLES



Etudes thématiques

- mobilité
- remise à ciel ouvert des rivières
- bruit
- sous-sol
- foncier
- desserte par le rail
- déchets
- etc

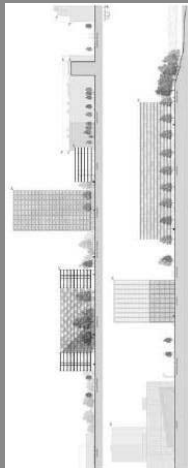


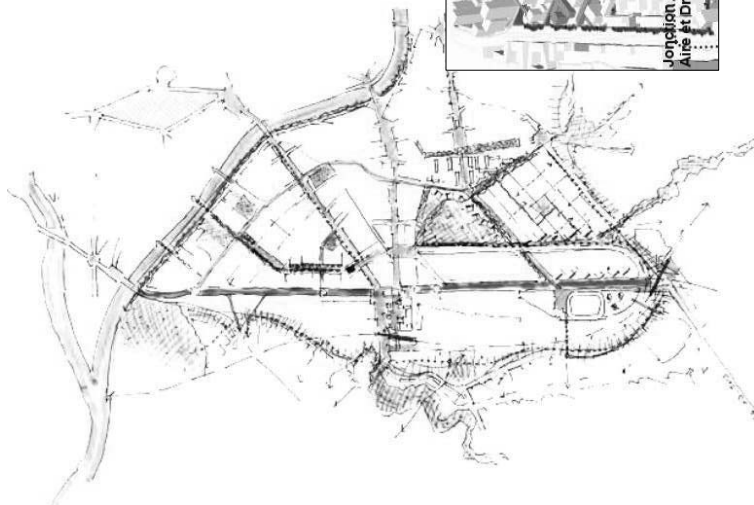
Etudes sectorielles



Urbanisation

- Réalisation d'un nouveau quartier urbain mixte en extension du centre-ville
- Densité urbaine forte dont les conséquences demandent une attention particulière
- La réalisation du quartier présuppose le démantement des entreprises en place actuellement
- Morphologie en îlots avec des gabarits de 24, 30 et 50 m et des tours jusqu'à 175 m
- Volonté de prévoir des rez-de-chaussée ouverts au public pour assurer l'animation du quartier

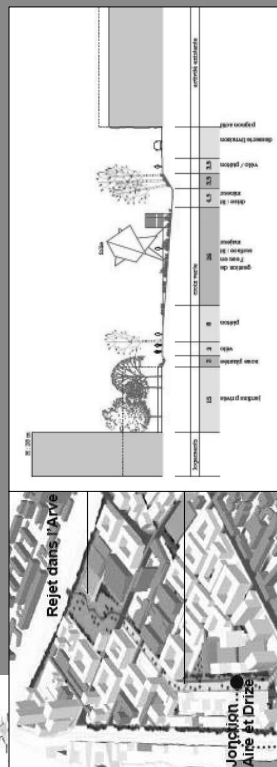




Espaces publics

- Structuration du territoire PAV par un réseau d'espaces publics
- Préserver et développer les structures paysagères
- Etudier la faisabilité de la réalisation des grands espaces libres, de détente (Grand Parc, Parc des Sports)
- Renforcement du Parc des Sports nécessitant le déplacement de la Voirie

- Structuration du territoire PAV par un réseau d'espaces publics
- Préserver et développer les structures paysagères
- Etudier la faisabilité de la réalisation des grands espaces libres, de détente (Grand Parc, Parc des Sports)
- Renforcement du Parc des Sports nécessitant le déplacement de la Voirie



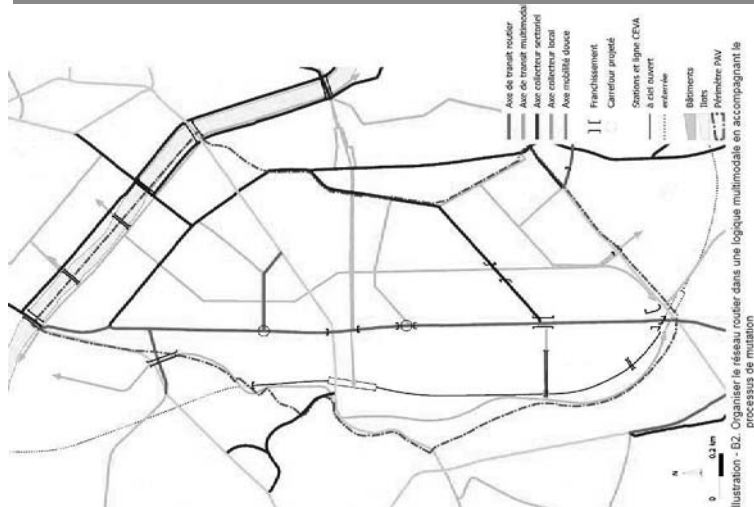


Illustration - B2. Organiser le réseau routier dans une logique multimodale en accompagnant le processus de mutation

Mobilité

- Garantir l'accessibilité du périmètre en assurant la majorité des déplacements par les transports publics (organiser les rabattement sur les gares du CEVA) et mobilité douce (réalisation de la Croix-Verte).
- Concentrer le trafic motorisé sur les axes primaires en évitant le report sur les quartiers voisins.
- Création de nouvelles connexions.

Mesures principales:

- Etablir des schémas de circulation par poches
- Organiser le stationnement par la création de parkings centralisés
- Diminuer le taux de stationnement
- Encourager le vélo
- Plans de mobilité, car sharing etc

8.

MOBILITE ET ESPACES PUBLICS

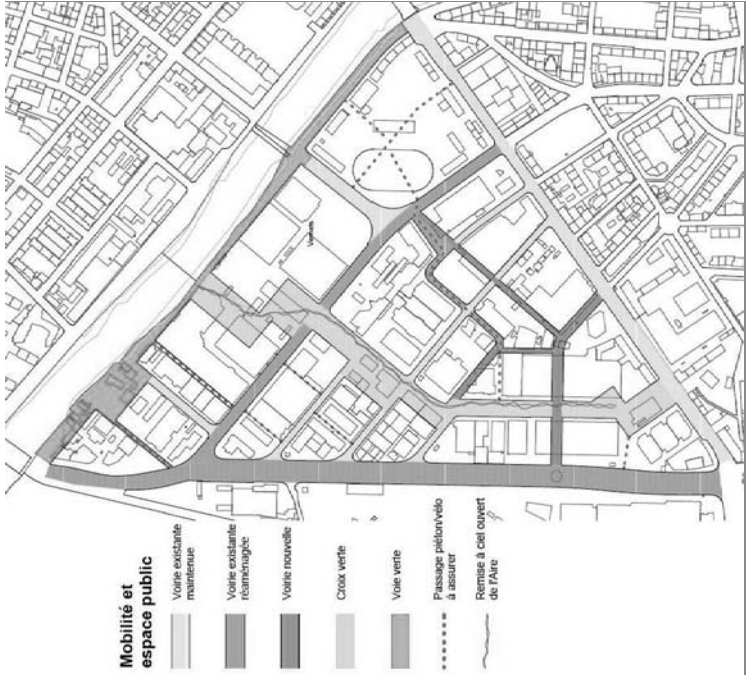
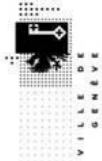
Infrastructures

Les voiries, de même que les réseaux devront être adaptés voire complètement revus ou créés.

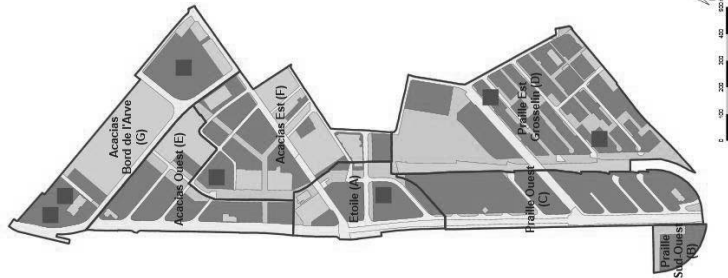
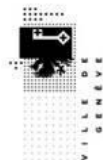
Il s'agit principalement de:

- la création de la boucle Acacias-rte des Jeunes,
- réaménagement de la rue F. Dussaud,
- l'aménagement de la « Croix Verte »
- la remise à ciel ouvert de l'Aire et
- l'aménagement d'espaces verts et de places
- la reconfiguration du réseau des canalisations

Selon une première estimation: **400 mio frs** sur le territoire de la Ville de Genève



PROGRAMMATION

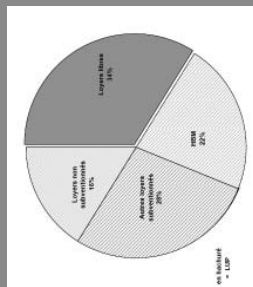


Programmation

Basée sur le principe « un nouveau logement pour un nouvel emploi »: 11'000 emplois et 11'000 logements.

Sur le territoire le Ville de Genève: 6000 logements et 2800 emplois:

- Acacias Bord de l'Arve: 1500 logements et 390 emplois
- Acacias Ouest: 1850 logements et 800 emplois
- Acacias Est: 2300 logements et 800 emplois
- Etoile: 200 logements et 750 emplois



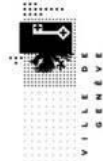
Logements sur terrains en mains publiques

PROGRAMME	Secteurs	SBP totale sur terrain (m2 SBP)	SBP Nouveaux logements (m2 SBP)	SBP Nouveaux emplois (m2 SBP)	SBP Démolite et reconstruite (m2 SBP)
	Etoile (A)	300'000	100'000	160'000	30'000
	Prallier Sud-Ouest (B) (Groselin)	100'000	5'000	95'000	0
	Prallier Ouest (C)	350'000	0	40'000	3'000'000
	Prallier Est - Groselin (D)	600'000	300'000	70'000	140'000
	Acacias Ouest (E)	295'000	190'000	35'000	70'000
	Acacias Est (F)	335'000	235'000	35'000	65'000
	Acacias - Bord de l'Arve (G)	200'000	150'000	17'000	33'000
		2'180'000	1'075'000	457'000	648'000

Garantir la qualité du futur quartier à travers:

- la gestion des impacts de la densité urbaine en termes spatiaux, sociaux, de bruit et de mobilité (circulation, respect des normes OPB, assainissement du bruit routier)
- accompagner, voire faire précéder, la réalisation des futurs logements par la création d'équipements et infrastructures selon un processus de mise en œuvre exceptionnuellement complexe selon un calendrier impossible à déterminer aujourd'hui
- assurer le financement des infrastructures et équipements

- la gestion des impacts de la densité urbaine en termes spatiaux, sociaux, de bruit et de mobilité (circulation, respect des normes OPB, assainissement du bruit routier)
- accompagner, voire faire précéder, la réalisation des futurs logements par la création d'équipements et infrastructures selon un processus de mise en œuvre exceptionnellement complexe selon un calendrier impossible à déterminer aujourd'hui
- assurer le financement des infrastructures et équipements



Convention cadre de collaboration

Instaurée par la convention du 4 mars 2010, elle doit être signée avant l'adoption du PDQ PAV par les conseils municipaux des trois villes.

Ses buts sont:

- Identifier les espaces, infrastructures et équipements publics du quartier
- Evaluer leur coût de réalisation et d'entretien
- Enoncer les principes des modalités d'élaboration, de réalisation et d'entretien, de mise à disposition des terrains et de financement des espaces, infrastructures et équipements publics

Selon une première estimation, le coût des infrastructures s'élèverait à 1 milliard frs, le coût des équipements à 600 millions pour l'ensemble du PAV (400 + 400 millions pour la Ville de Genève). Il s'agit d'un montant correspondant à la fourchette basse de l'estimation et ne tenant compte ni de l'acquisition des terrains ni des frais financiers Les impenses (frais liés au déménagement des entreprises, dépollution etc) s'élèveraient à 1 milliard pour l'ensemble du PAV.

WILLIAM D. YOUNG

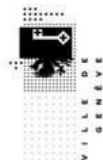
[illegible]

PROCEDURE

33 observations reçues – associations, propriétaires, superficiaires :

- Concertation : insuffisante /délais trop court pour s'exprimer/documents annoncés non disponibles
- Programmation : Remarques sur la densité
 - Quelles modalités de financement des équipements ?
 - Ne pas reporter les impenses/équipements sur les locataires
 - Remarques sur la modification des équilibres
- Bâti persistant : Quel statut ? Quelle valeur patrimoniale ?
- Mobilité :
 - Quelles modalités de financement et réalisation des parkings centralisés ?
 - Plateforme logistique
- Entreprises :
 - Quid de la relocalisation ? Quid de la phase transitoire ?
 - Impact des aménagements (mise à ciel ouvert des rivières, axe routier, parkings)
- Conventions :
 - Avadis : Tous les logements du secteur sont à la Caserne
 - Firmenich : Quid de l'engagement du Canton sur le programme ?
 - Emprise Voie Verte reste privée
 - Rolex: Accessibilité, fermeture de rues, garantie de droits à bâtir
- Activités culturelles
- Quid de la relocalisation des bâtiments de la Voirie ?
- Nombreuses remarques sur la Caserne des Vernets

PROPOSITION DE RESOLUTION

**PROJET DE RÉSOLUTION**

LE CONSEIL MUNICIPAL,
décide :

Article premier : après avoir constaté la signature de la convention relative au financement des équipements et infrastructures par le Conseil d'Etat et les Conseils administratifs des villes de Carouge, Genève et Lancy, d'approuver le plan directeur de quartier No 29'951 intitulé « Prallier-Acacias-Vernets » (PDQ PAV) aux conditions déclinées aux articles 2 à 8 :

Article 2 : trouver un accord sur le prix et les modalités de mise à disposition des terrains nécessaires aux équipements et infrastructures publics ;

Article 3 : réévaluer le montant de la taxe d'équipement pour tenir compte des coûts engendrés par la réalisation des infrastructures nécessaires à la mutation du quartier ;

Article 4 : créer un fonds d'impenses destiné à financer la libération des terrains (démolition, dépollution, relocalisation d'entreprises, etc.) ;

Article 5 : créer un fonds destiné au financement des équipements et infrastructures du quartier et trouver un accord sur la participation cantonale à ce fonds ;

PROPOSITION DE RÉSOLUTION

PROJET DE RÉSOLUTION

Article 6 : obtenir les garanties foncières et financières du soutien du Canton pour le déménagement de la Voirie permettant la réalisation du Parc des Sports et la mise à ciel ouvert de l'Aire ;

Article 7 : formaliser la participation des villes de Carouge, Genève et Lancy à la mise en place de la stratégie de regroupement, de délocalisation (dans ou hors du périmètre PAV) ou du maintien sur place des entreprises existantes ;

Article 8 : obtenir toutes les garanties utiles à la réalisation de la Voie verte d'agglomération, notamment la cession au domaine public des terrains nécessaires ;

Article 9 : de charger le Conseil administratif de proposer au Canton d'intégrer la convention de financement au PDQ PAV ;

Article 10: en cas d'entrée en force d'une loi modifiant l'équilibre de 1 logement pour 1 emploi institué par la L10788, le Conseil municipal exige que des études complémentaires approfondies soient menées, en particulier dans le domaine de l'urbanisme et de la mobilité, afin de compléter et/ou modifier le PDQ - PAV et que les communes soient à nouveau consultées conformément à l'article 9, alinéa 1 du Règlement d'application de la loi relative à l'aménagement du quartier Praille-Acacias-Vernets.



Communauté genevoise d'action syndicale

Organisation faîtière 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

Ville de Genève	
Service du Conseil municipal	
Date	21 NOV. 2014
Motif par	
Copie	

Ville de Genève
Secrétariat du Conseil Municipal
Mme Marie BARBEY, Présidente
de la commission de l'aménagement
et de l'environnement
Rue de la Croix-Rouge 4
1204 Genève

Genève, le 18 novembre 2014.

Concerne : Aménagement du secteur PAV (Praille-Acacias-Vernets)

Madame la Présidente,

Comme vous le savez, la CGAS compte parmi les signataires de l'accord concernant l'aménagement du PAV et du groupe de suivi qui a été constitué à la suite de cette signature.

Tout en soutenant le principe d'un réaménagement de ce vaste périmètre, la CGAS se préoccupe essentiellement de sa faisabilité en regard des changements d'orientation successifs assez radicaux qui ont marqué ses études depuis son origine.

Elle tient notamment à ce que l'équilibre entre nouveaux emplois et nouveaux logements repose sur des proportions assurant une bonne qualité de vie et elle estime qu'en tout premier lieu, pour y parvenir et pour amorcer ce vaste projet, il conviendrait d'étudier sérieusement les délocalisations et relocalisations d'entreprises, selon des processus économiquement crédibles : toute réaffectation des droits de superficie des parcelles ainsi libérées en faveur de logements et d'équipements (sociaux et culturels) dépend inéluctablement de ce préalable.

C'est pourquoi la commission « territoire » de la CGAS sollicite une audition de la commission de l'aménagement et de l'environnement de la Ville de Genève, si possible entre le 1^{er} et le 11 (date de la prochaine réunion du groupe de suivi PAV).

En vous remerciant de l'attention que vous pourrez réserver à notre souhait, je vous prie de croire, Madame la Présidente, à l'expression de mes sentiments distingués.

Jan Doret

Président de la commission territoire de la CGAS

Prairie Acacias Vernets

Plan directeur de quartier (PDQ) PAV Commission du conseil municipal Ville de Genève

4 novembre 2014

Plan directeur de quartier PAV

Projet PAV et rôle du PDQ PAV

Spécificités du projet PAV :

- Identité, histoire et tissu économique existant
- Grandes entités naturelles et infrastructures existantes
- Structure et situation foncière
- Vocation d'extension de la ville dense
- Processus de mutation progressive

Rôle du PDQ PAV :

- Vision globale du développement urbain sur l'ensemble du périmètre PAV
- Stratégie de mise en œuvre
- Document de référence cohérent
- Instrument dynamique et évolutif

Plan directeur de quartier PAV

Elaboration du projet

Le projet de PDQ PAV a été élaboré par le Canton, en collaboration avec les Villes de Genève, Carouge et Lancy.

Etapes :

- Envoi projet PDQ PAV pour adoption : 9 septembre 2014
- Validation COPIL PAV : 30 juin 2014
- Consultation publique : 11 avril – 12 mai 2014
- Consultation technique : 10 janvier – 10 février 2014
- Pré-consultation technique : 18 juillet – 27 septembre 2013

Information publique et concertation :

- Présentation publique : avril 2014
- Tables rondes avec associations et organisations : novembre 2013
- Exposition et présentations publiques : août 2013

Plan directeur de quartier PAV

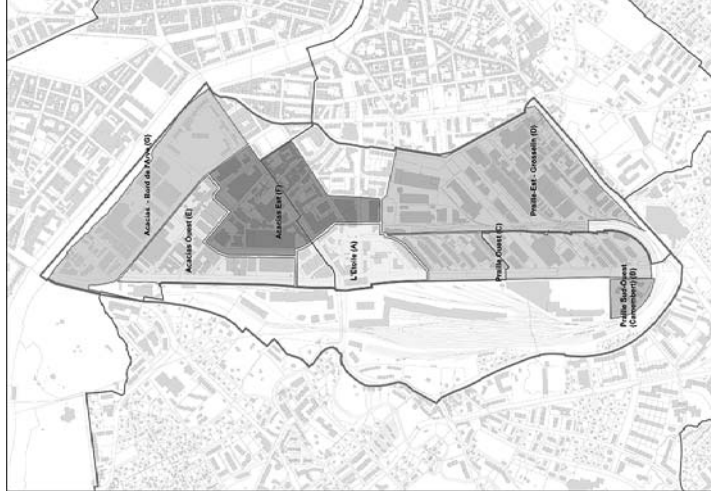
Périmètres

Périmètre PAV :

- 230 hectares
- Cohérence territoriale

Périmètre de la loi n° 10788 :

- 140 hectares
- 7 secteurs A à G
- Equilibres programmatiques



Plan directeur de quartier PAV

Structure et documents

Le cahier :

- Texte introductif
- **Fiches de coordination ***

Les cartes :

- **Carte de synthèse ***
- **Carte des grands équilibres *** (densités et affectations)

Les annexes :

- Liste des études de référence
- Glossaire

Les documents associés :

- Evaluation environnementale stratégique (EES)
- Concept énergétique territorial (CET)

*** éléments liants**

Plan directeur de quartier PAV

Fiches de coordination

Chapitres :

- A Urbanisation (fiches A1 à A4)
- B Mobilité (fiches B1 à B3)
- C Environnement (fiches C1 à C4)
- D Programmation (fiches D1 à D6)
- E Mise en œuvre (fiches E1 à E4)

Contenu :

- **Principe ***
- **Objectifs ***
- **Mesures *** (avec état de coordination)
- **Projets *** (avec état de coordination)
- Texte explicatif
- Illustrations

*** éléments liants**

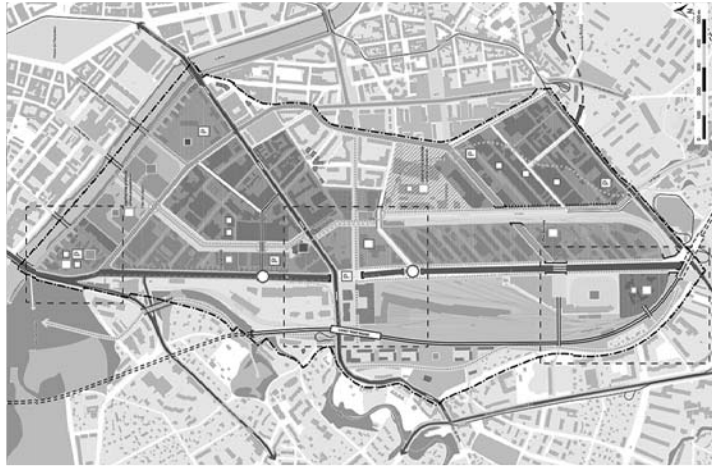
Plan directeur de quartier PAV

Carte de synthèse

Visualisation et localisation
des éléments des fiches

Légende :

- Urbanisation
- Affectations
- Equipements
- Environnement
- Mobilité



Plan directeur de quartier PAV

Carte des grands équilibres

Equilibre programmatique :

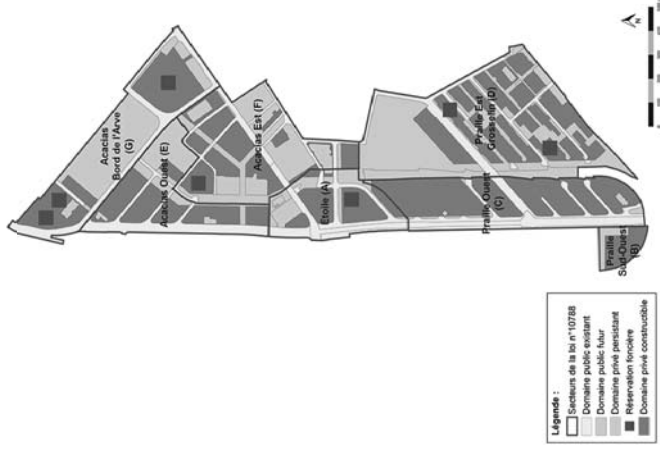
- Selon loi 10788 en vigueur
- 1 nouveau logement / 1 nouvel emploi

Définition du programme :

- Total : 2'180'000 m² SBP, y compris surfaces reconstruites, non compris équipements publics

Occupation du sol :

- Domaine public existant / futur
- Réservations pour les équipements
- Domaine privé constructible
- Indices de densité : ID / IUS



Plan directeur de quartier PAV

A Urbanisation

Enjeux :

- Extension du centre urbain et intégration des futurs quartiers
- Conciliation entre densité et qualité urbaine
- Diversité des formes, des ambiances et des usages
- Qualités et fonctionnalités des espaces publics
- Création d'un espace public majeur : Grand parc

Urbanisation

	périmètre du PDQ
	lieu emblématique
	bâtiment existant
	bâtiment classé ou inscrit à l'inventaire (selon LPMNS)
	ensemble du XIXe siècle et du début du XXe siècle (selon LCI)
	espace public structurant et de réseau mobilité douce
	structure paysagère - espace vert : existant / projeté (Grand parc)
	transition quartier - espace public - infrastructure
	front bâti d'activités

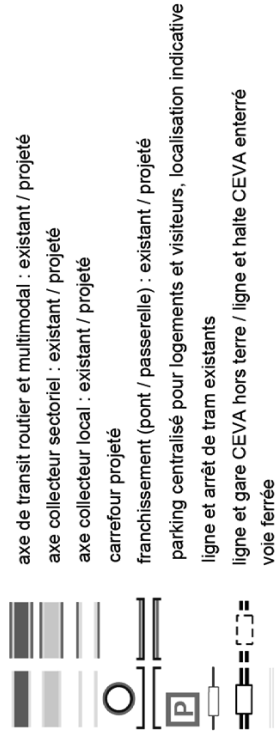
Plan directeur de quartier PAV

B Mobilité

Enjeux :

- Accessibilité pour tous les modes de déplacement
- Compléments de l'offre en transports collectifs
- Développement d'un réseau continu pour la mobilité douce
- Préservation des nuisances dans les quartiers de logements futurs et les quartiers voisins existants
- Gestion des besoins de stationnement

Mobilité



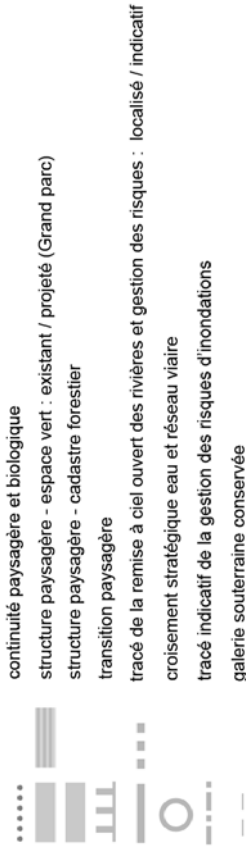
Plan directeur de quartier PAV

C Environnement

Enjeux :

- Qualité paysagère, nature en ville et biodiversité
- Maîtrise des nuisances sonores et de la qualité de l'air
- Maîtrise des risques d'inondation et des accidents majeurs
- Efficacité technique et environnementale du concept énergétique
- Gestion des eaux, des matériaux et des déchets

Environnement



Plan directeur de quartier PAV

D Programmation

Enjeux :

- Mixité et cohabitation entre logements et activités
- Diversité et qualité des logements
- Programme des infrastructures et des équipements

Affectations



affectation mixte - prédominance logement

affectation mixte

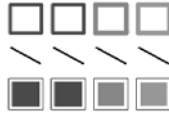
affectation mixte - principalement activité tertiaire

affectation mixte - principalement activité mixte

affectation mixte - principalement activité secondaire / logistique

affectation mixte - principalement équipement public / parc (parc des Sports)

Equipements



équipement socio-éducatif : localisé / localisation indicative

équipement social ou culturel : existant ou localisé / localisation indicative

équipement sportif : existant ou localisé / localisation indicative

équipement divers : existant ou localisé / localisation indicative

Plan directeur de quartier PAV

E Mise en œuvre

Enjeux :

- Aspects fonciers et financiers
- Phasage du développement urbain
- Evolution quantitative des programmes
- Déclinaison des procédures :
 - PLQ PAV et projets
 - coordination urbanisation – mobilité - environnement
- Processus de négociation et concertation

Convention cadre de collaboration

entre le Canton et les villes de Genève, Carouge et Lancy

Références :

- Convention du 4 mars 2010
- Projet de PDQ PAV

Buts de la convention :

- Définition des espaces, infrastructures et équipements publics
- Evaluation des coûts de réalisation et d'entretien
- Principes des modalités d'élaboration , de réalisation et d'entretien, de mise à disposition des terrains, de financement

La convention se réfère à l'échelle globale du périmètre PAV.

Les principes énoncés devront pouvoir être adaptés à l'échelle adéquate et sur la durée de mise en œuvre du développement urbain.