

Rapport de la commission de l'aménagement et de l'environnement chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 23 août 2006, sur demande du Département du territoire, en vue de l'approbation du projet de plan localisé de quartier N° 29132-207, qui prévoit la construction de deux bâtiments de logements sur quatre parcelles situées à l'angle de la rue Camille-Martin et de l'avenue d'Aire, en zone de développement 3

Rapport de Mme Alexandra Rys.

La commission de l'aménagement et de l'environnement s'est réunie les 26 septembre, 3 et 17 octobre 2006, sous la présidence de Mme Ruth Lanz Aoued. Les notes de séances ont été prises par M. Christophe Vuilleumier et Mme Julie de Dardel, que l'on remerciera pour la qualité de leur travail.

La commission a auditionné tour à tour Mme Bojana Vasiljevic Menoud, directrice adjointe de l'Aménagement du territoire, et M. Gilles Doessegger, adjoint de direction au Service municipal d'urbanisme, M. Christian Ferrazino, conseiller administratif, et, pour terminer, M. Gilbert Moreillon, chef de la section travaux de la Caisse d'assurance du personnel de la Ville de Genève et des Services industriels de Genève (CAP).

Situation

Les parcelles concernées comportent trois bâtiments datant des années 1930; elles offrent une densité de 0,5 et abritent 36 logements. Après le rejet d'un premier plan localisé de quartier (PLQ) en 1995, la CAP a déposé une nouvelle demande de renseignements en 2005, pour la construction de deux bâtiments rez + 3 + rez inférieur, d'une densité de 0,8, avec 32 places de stationnement en sous-sol et 24 places en surface.

La commission s'est arrêtée, à juste titre, sur la question des logements sociaux, restée dans un flou certain lors de la première audition, plusieurs commissaires ne comprenant pas comment ceux-ci pouvaient être mis en doute dans le cadre d'une réalisation de la collectivité publique. En particulier, il est fait état d'un échange de courrier entre M. Ferrazino et la CAP, dont il ressort que la CAP se montrait soucieuse de garantir ses investissements.

Lors de son audition, le représentant de la CAP a indiqué que celle-ci fait exclusivement du logement social. Bien entendu, celui-ci doit répondre à des impératifs de rendement. Le taux est fixé entre 5,5 et 6% nets, correspondant aux taux accordés par l'Office cantonal du logement. Il précise néanmoins qu'il s'agit d'un taux théorique, qui ne correspond en général pas au taux effectif. Si des places de parc ne sont pas louées ou que les charges sont plus importantes que prévues, le rendement est un peu plus bas, de l'ordre de 5,2%.

Le plan financier sera réalisé à la suite du vote du PLQ, plusieurs détails ayant une incidence importante sur le plan financier devant encore être précisés par le PLQ.

Le nombre de places de parc a suscité une certaine discussion. Ces places sont considérées par la CAP comme une opportunité de rendement, en dépit du coût accru d'un parking souterrain.

Un commissaire des Verts s'inquiète de la présence sur le plan d'une légende relative à la présence d'un tunnel CFF. Il lui est répondu que ce PLQ a reçu l'aval de ces derniers.

L'Association des habitants du quartier de la Concorde a émis une observation, visant à obtenir l'élargissement du trottoir à la faveur des travaux. Celle-ci est acceptée, la CAP cédera gratuitement un mètre à la Ville, ce qui portera le trottoir à trois mètres.

Enfin, quelques commissaires se sont inquiétés de savoir si les opposants au précédent projet ne pourraient pas se manifester une fois encore. La CAP pense que ce ne sera pas le cas, les oppositions ayant été faites contre la rénovation lourde des bâtiments existants, rénovation qui n'est plus d'actualité. La CAP ne procédera en effet qu'à des rénovations légères.

Discussion et vote

Un commissaire libéral constate que, dans la mesure où la CAP ne fait que du logement social, l'article 2 du projet d'arrêté n'est plus nécessaire. Il en propose la suppression. Cette position n'est pas partagée par plusieurs partis, qui pensent qu'un rappel de la volonté du Conseil municipal en matière de logements sociaux ne peut pas faire de mal.

La modestie de la densification donne lieu à quelque discussion. Elle est correcte pour certains, qui voient un quartier déjà suffisamment construit; elle est insuffisante pour les autres.

Un commissaire socialiste déplore l'absence de plan financier et continue de ne pas comprendre pourquoi il n'en existe pas à ce stade.

Les Verts regrettent vivement qu'on crée plus de places de parc que de logements.

La présidente met aux voix l'amendement proposé par le Parti libéral, à savoir la suppression de l'article 2. Cet amendement est accepté par 6 oui (1 UDC, 3 L, 1 R, 1 DC) contre 4 non (1 T, 2 S, 1 AdG/SI) et 2 abstentions (2 Ve).

Le projet d'arrêté amendé est accepté par 10 oui (1 UDC, 3 L, 1 R, 1 DC, 2 S, 1 T, 1 AdG/SI) et 2 abstentions (2 Ve).

PROJET D'ARRÊTÉ AMENDÉ

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu la demande du Département du territoire;

vu les objectifs d'aménagement décrits dans le texte et dans la légende du plan;

sur proposition du Conseil administratif,

arrête:

Article unique. – De donner un préavis favorable au projet de plan localisé de quartier N° 29132-207 sur quatre parcelles situées à l'angle de la rue Camille-Martin et de l'avenue d'Aire, en zone de développement 3.