

Rapport de la commission de l'aménagement et de l'environnement chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 23 mai 2007, sur demande du Département du territoire, en vue de l'approbation du projet de modification de limites de zones N° 29503, qui prévoit la création de deux zones de verdure, de deux zones 3, de deux zones de développement 3 et d'une zone de développement 3 affectée à de l'équipement public ainsi que l'abrogation de deux zones de développement 3 situées entre l'avenue Trembley et le chemin des Crêts, sur le territoire de la Ville de Genève, section Petit-Saconnex.

Rapport de Mme Anne-Marie Gisler.

La commission de l'aménagement s'est réunie les 18 septembre, 2 et 30 octobre 2007, sous la présidence de Mme Alexandra Rys, respectivement le 16 octobre sous la présidence de M. Thierry Piguet, pour étudier cette proposition. Les notes de séances ont été prises par M. Christophe Vuilleumier, qu'il en soit ici remercié.

La commission a entendu :

- le 18 septembre 2007 MM. Vincent Scattolin, chef de projet, Service des plans d'affectation auprès du Département du territoire, et Daniel Schmitt, adjoint de direction auprès du Service d'urbanisme de la Ville de Genève;
- le 2 octobre M. Jacques Finet, représentant de la Maison de retraite du Petit-Saconnex (MRPS)
- le 16 octobre Mmes Christine Brennenstuhl, directrice adjointe des Centres d'actions sociales et de santé (CASS) et Marie-Christine Fellay, cheffe de projet EMS pour le Département des constructions et des technologies de l'information et pour le Département de l'économie et de la santé;
- le 30 octobre M. Vincent Scattolin à nouveau.

Présentation de la proposition

Périmètre

Le périmètre concerné est formé de 11 parcelles bordées au nord par le chemin Colladon, à l'ouest par le chemin des Crêts et au sud par l'avenue de Trembley. Sur ces parcelles, l'on trouve notamment la résidence pour aînés Colladon, l'école primaire des Crêts ainsi que la MRPS et son parc.

Le foncier est essentiellement en mains de l'Etat (résidence Colladon), de la Ville de Genève (école des Crêts) et de la MRPS (ses bâtiments et une grande partie du parc).

Contexte

Les parcelles où se trouvent l'école des Crêts ainsi que les bâtiments de la MRPS et son parc sont actuellement en zone 5. Or la 5^e zone est une zone résidentielle destinée aux villas.

Par ailleurs, le plan directeur cantonal reconnaît la dimension paysagère du périmètre, partie de la pénétrante de verdure reliant le parc Sarasin au parc des Cropettes (fiche 3.05).

La MRPS exploite et gère des habitations pour personnes âgées dépendantes, EMS, ainsi que des habitations pour personnes âgées indépendantes, résidences hôtelières non subventionnées. Confrontée à des problèmes d'obsolescence d'une partie de ses infrastructures d'une part, à des besoins d'extension de ses capacités d'accueil d'autre part, la MRPS a élaboré divers projets.

Le projet finalement retenu, Amandiers I, prévoit la réalisation d'une résidence offrant 138 lits, moyennant la démolition d'une partie des bâtiments actuels, particulièrement vétuste (l'aile Azalée, qui compte 13 lits EMS et 50 lits en résidence).¹

Il est à noter que s'agissant d'une résidence, Amandiers I n'a pas à être subventionné et peut donc être rapidement réalisé.

C'est ce projet, qui nécessite également un remaniement parcellaire entre l'Etat et la MRPS, qui est à l'origine de la présente proposition de modification des limites de zones.

Enjeux

1. Le Département du territoire souhaite utiliser le projet Amandiers I pour mettre en conformité les différentes parcelles concernées et celles adjacentes (y compris les voiries), en les classant dans les zones correspondant à leur affectation actuelle : le parc en zone de verdure, le bâtiment à construire Amandiers I et la MRPS en zone 3, l'école primaire en zone 3 affectée à de l'équipement public.

2. De même, le Conseil administratif souhaite garantir la qualité paysagère du site en requérant l'inscription d'une servitude de non-bâtir hors sol sur la partie nord du parc de la MRPS. Le Conseil administratif tient également à ce que le parc soit accessible sans entrave pour les promeneurs et demande pour ce faire l'inscription d'une servitude de passage à talon. Les conditions et les assiettes précises de ces servitudes sont à définir en fonction des aménagements ultérieurs.

3. La MRPS souhaite aller de l'avant aussi vite que possible dans la réalisation de la résidence Amandiers I.

Audition et questions des commissaires

Etat et Ville

Lors de leur audition, les représentants de l'Etat et de la Ville indiquent que le projet de modification des limites de zone est dû au projet d'extension de la MRPS, mais

1 L'historique des projets envisagés ainsi qu'une présentation schématique du projet retenu sont disponibles sur le site [Intracm/documents/annexes aux propositions et rapports/2007-2008](http://Intracm/documents/annexes%20aux%20propositions%20et%20rapports/2007-2008)

aussi à la volonté d'ouvrir le parc au public et de mettre en conformité la situation existante, s'agissant des différentes zones.

Le représentant de la Ville précise qu'il est aussi question de créer une servitude de non-bâtir sur la partie nord du parc.

Une commissaire PDC s'étonne, car il est de toute façon impossible de construire en zone de verdure. Le représentant de la Ville précise que la servitude permet d'éviter toute dérogation, toujours possible.

Une commissaire PDC s'interroge sur les effets limitatifs de la servitude pour l'avenir de la MRPS. Le représentant de la Ville répond que des négociations sont en cours.

Une commissaire radicale se fait confirmer que des annexes seraient envisageables en zone de verdure, hors l'assiette de la servitude de non-bâtir, pour autant qu'elles respectent le règlement des zones de verdure.

MRPS

Le représentant de la MRPS résume les différents projets envisagés (voir note 1 en bas de page), en déplorant que le DES n'ait pas jugé utile la réalisation d'un bâtiment EMS de 180 lits, dont le coût de pension s'élevait à CHF 217.--/jour, contre CHF 290.--/jour pour certains que l'on inaugure aujourd'hui.

Il précise par ailleurs que l'institution a d'ores et déjà dépensé quelques CHF 2.5 millions en honoraires d'architecte.

A une demande d'une commissaire radicale, le représentant de la MRPS indique qu'il n'est pas opposé à l'ouverture au public du parc, mais met en garde contre les problèmes de fréquentations nocturnes non désirées. Il précise que la négociation à ce sujet a eu lieu avec Mme Wiedmer-Dozio.

A une interrogation d'une commissaire libérale de ne pas voir trace d'une interdiction de construire, le représentant de la MRPS confirme qu'elle existe bel et bien et regrette qu'elle limitera au final les capacités à 132 lits EMS et 362 lits résidents.

Une commissaire libérale se fait confirmer que la liste d'attente comprend 250 demandes pour l'EMS et 500 demandes pour des résidences hôtelières.

Une commissaire socialiste se perd en conjectures sur les motivations de l'Etat, qui semble vouloir limiter l'emprise de la MRPS sur une partie du terrain.

Une commissaire PDC remarque que les résidences hôtelières sont donc autorisées, pas les lits EMS. Il lui est par ailleurs confirmé que les lits EMS ne sauraient être financés par les résidents, à qui il est difficile de demander des loyers trop élevés.

A la demande d'un représentant libéral, il est répondu que l'extension projetée créerait quelques 150 places de travail.

A la demande d'un représentant des Verts, il est répondu que les bâtiments existants ne pourraient pas être surélevés.

Une commissaire socialiste se fait confirmer que les différentes tractations ont eu lieu avec les services du DES et du DCTI.

A l'issue de cette audition, l'ensemble des commissaires font part de leur perplexité : ils découvrent l'existence d'Amandiers II, la servitude de non-bâtir ne semble pas être l'objet d'un accord de principe, bref la situation est loin d'être claire.

DES

Après avoir brièvement résumé les différents projets d'extension de la MRPS, une représentante du DES précise que l'opposition du département au bâtiment Amandiers II est due au fait qu'il se trouve en zone de verdure. Pour le surplus, le projet s'inscrit dans les objectifs du département. La création de la zone de verdure étant souhaitée par le Département du territoire afin de répondre aux besoins du quartier, la proposition faite par le département consiste à imaginer Amandiers II sur l'emplacement actuel du parking de la MRPS.

Un commissaire socialiste se fait d'ailleurs préciser que si Amandiers II était érigé ailleurs sur la parcelle, il obtiendrait sans autre le feu vert du département.

A la demande d'un commissaire socialiste, une représentante du DES précise que le maintien de l'ensemble du parc actuel, qui permet à diverses populations de se mélanger, respecte également les dons et legs qui en sont à l'origine. Le commissaire socialiste remarque que même avec l'implantation d'Amandiers II telle qu'imaginée à l'origine, le parc restant serait de taille conséquente et à même de remplir le rôle qu'il joue actuellement.

Une représentant du DES insiste sur le fait qu'il y a de nombreux lits EMS à mettre aux normes, et qu'il faut être attentif à ne pas créer des structures avec des niveaux de confort trop différents. La mise aux normes impliquerait la suppression de 40 lits (qui seraient compensés par le projet AmandiersII).

A la remarque d'une commissaire socialiste quant à la réalisation du projet, une représentante du DES évoque l'aspect préoccupant du plan financier global, Amandiers I et II. Elle n'est par ailleurs pas en mesure de dire aujourd'hui à combien s'élèverait le coût journalier de la pension dans Amandiers II.

Quant aux 250 demandes en attente pour l'EMS et 500 pour les résidents, une représentante du DES s'étonne de ces chiffres, seules quelques dizaines de personnes seraient actuellement en attente à l'hôpital.

A l'issue de cette audition, il semble aux commissaires que l'enjeu principal est la question de la zone de verdure, reléguant au second plan celui de l'extension de la MRPS. Les lourdeurs administratives prévalant à la gestion de ce dossier sont également dénoncées. Il semble qu'aucune réflexion d'avenir en matière EMS n'a été menée de manière cohérente et enfin que la crédibilité financière de la MRPS ait été mise à mal, en dépit des sommes déjà conséquentes dépensées dans ce projet.

Etat

S'agissant d'une seconde audition, le représentant du Département du territoire confirme que dans le cadre de la négociation de la servitude de non-bâtir, les discussions se sont déroulées en présence des représentants des différents départements concernés. En parallèle, un groupe de travail a réuni l'ensemble des acteurs concernés, y compris la MRPS, en réponse à une remarque d'une représentante socialiste.

A une demande d'un commissaire socialiste, le représentant du Département du territoire précise que la servitude ne saurait être créée si la modification de limites de zones n'a pas lieu.

A la demande d'une commissaire radicale, il est précisé que le parking actuel de la MRPS est en surface; dès lors la réalisation d'Amandiers II à cet emplacement nécessiterait, en plus, la construction onéreuse d'un parking souterrain.

Discussion

Un commissaire libéral est sensible à la volonté du département de conserver la pénétrante de verdure mais observe que le projet incriminé ne l'impacterait que modérément. En outre, il a le sentiment désagréable que les différentes administrations avaient en fait déjà pris leur décision et répondaient dans ce sens aux divers porteurs du projet. Il refusera donc le projet.

Une représentante radicale déplore également le manque de concertation entre les administrations. Elle regrette encore davantage que le projet ne permette pas la rénovation et complément de lits EMS, si Amandiers II doit se faire à la place du parking actuel, car un parking souterrain viendrait plomber le plan financier. Enfin, les possibilités d'avenir de la MRPS seraient sérieusement préteritées par le présent projet. Elle le refusera donc.

Un représentant socialiste partage cet avis. Il déplore les informations diffuses en relation avec ce projet, tout comme il regrette que le projet semble ne pas avoir été véritablement réfléchi dans sa globalité. Il précise que l'espace vert actuel était suffisamment important pour supporter un bâtiment supplémentaire. Le groupe socialiste rejette donc ce projet et demandera l'élaboration d'un autre projet.

Un représentant UDC pointe également avec agacement sur le manque de concertation et partage l'opinion du préopinant libéral en ce qui a trait aux mandataires notamment. Le projet sera donc refusé.

Une commissaire AGT relève quant à elle que le projet ne laisse aucun espace politique, tout ficelé qu'il est par l'administration. Les politiques n'étant pas des chambres d'enregistrement du travail des fonctionnaires, son groupe s'abstiendra.

Une représentante des Verts explique que les différents arguments partagent le groupe, qui s'abstiendra .

Une commissaire PDC relève aussi le manque de concertation, ainsi que les critiques non étayées sur le plan financier « préoccupant » et confirme que son groupe refusera ce projet.

Vote de la commission

La proposition PR-558 est refusée par 10 non (3 S, 2 DC, 1 R, 2 UDC, 2 L) et 5 abstentions (3 Ve, 2 AGT).

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 premier. – De donner un préavis de principe défavorable au projet de modification des limites de zones n° 29503.