

Rapport de la commission du logement chargée d'examiner la motion du 28 avril 2010 de MM. Thierry Piguët, Christophe Buemi, Grégoire Carasso, Roger Michel, Christian Lopez Quirland, Endri Gega et M^{me} Corinne Goehner-Da Cruz, renvoyée en commission le 22 novembre 2011, intitulée: «Des logements à portée de main: construisons à Plainpalais!»

Rapport de M^{me} Brigitte Studer.

La motion M-915 a été renvoyée à la commission du logement par le Conseil municipal lors de la séance du 22 novembre 2011. Sous la présidence de M^{me} Anne Moratti, la commission s'est réunie les 6 février, 12 et 26 mars 2012. Les notes de séances ont été prises par MM. Jorge Gajardo Muñoz et Daniel Zaugg, que la rapporteuse remercie pour l'excellente qualité de leur travail.

Rappel de la motion

Considérant:

- la pénurie de logements en ville de Genève;
- la construction en 2009 par l'Etat de Genève de 1230 logements (et 1083 en 2008, dont 258 villas, 377 propriétés par étage (PPE) et seulement 440 destinés à la location), alors qu'il en faudrait 2500 au minimum par année;
- la motion M 1941, «Pénurie de logements, où sont les grues?», déposée au Grand Conseil le 2 mars 2010 par le groupe socialiste demandant entre autres au Conseil d'Etat de proposer de nouveaux projets de construction;
- la volonté du Conseil administratif de construire 360 logements par an selon le plan directeur communal Genève 2020;
- le peu de terrains constructibles encore à disposition dans notre commune et dont la Ville est propriétaire;
- le 5^e plan financier d'investissement (D-39) allouant à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social la somme de 20 millions de francs pour des projets de construction de logements;
- que la Ville dispose actuellement de parcelles sur lesquelles il serait possible de construire un très grand nombre de logements dans les cinq ans à venir, dans un quartier de développement déjà urbanisé (L 1 35);
- que, de ce fait, la Ville peut obtenir une dérogation à l'établissement d'un plan localisé de quartier selon l'article 2, alinéa 2, lettre c), de la loi générale sur les zones de développement (LGZD), si elle le juge opportun;

- que des conditions idéales sont présentes, tels un parc, une école primaire à proximité, des transports publics, un terrain déjà équipé;
- la possibilité d’intégrer un espace culturel dans ce secteur, faisant référence à la résolution R-108 du Conseil municipal;
- la possibilité de créer une infrastructure sociale au sein même de ces nouvelles constructions;
- la possibilité d’avoir des arcades et de développer des commerces de proximité dans ce quartier;
- le besoin de maintenir le Café Au Platane, lieu social de ce quartier,

le Conseil municipal invite le Conseil administratif à présenter un crédit d’étude pour la construction de logements respectant la mixité sociale sur les parcelles N^{os} 763, 764, 765 et 767, sises sur le territoire de la commune de Genève, section Plainpalais, intégrant des espaces culturel et social ainsi que des arcades et baux commerciaux, et en maintenant le Café Au Platane.

Séance du 6 février 2012

Audition de M^{me} Silvia Machado, représentante des motionnaires

Le but de la motion M-915 est de proposer l’approbation d’un crédit d’étude pour des constructions de logements dans le périmètre Cluse/Lombard, proche du site principal des Hôpitaux universitaires de Genève (HUG). Ce périmètre présente des potentialités de développement sur plusieurs parcelles dont la Ville est propriétaire (un plan du secteur figure en annexe). M^{me} Machado mentionne la présence, à proximité, d’un parc, d’une école et de plusieurs arrêts de transports publics. La Ville pourrait proposer de développer à cet endroit des projets immobiliers en partenariat avec la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS), voire avec les HUG et l’Université de Genève. M^{me} Machado a pris contact avec M^{me} Isabelle Charollais, codirectrice du département des constructions et de l’aménagement, qui est disposée à présenter l’état du dossier à la commission. A ce jour, ledit département n’a pas encore proposé de projet, ses services étant très chargés actuellement.

Un commissaire de l’Union démocratique du centre souhaite intégrer la question du logement étudiant, rappelant qu’il manque à Genève 1500 logements pour étudiants.

Un commissaire du Mouvement citoyens genevois prend acte que le département des constructions et de l’aménagement se dit débordé. Il y voit une opportunité pour la FVGLS. M^{me} Machado confirme qu’elle a mentionné la FVGLS et d’autres partenaires possibles.

Un commissaire de l'Union démocratique du centre demande si le plan directeur communal mentionne les parcelles signalées dans la motion. M^{me} Machado répond que les considérants de la motion évoquent la prérogative, dont pourrait se prévaloir la Ville, de déroger à l'établissement d'un plan localisé de quartier (PLQ). M^{me} Machado ajoute que le but politique de la motion est de démontrer qu'il existe bien encore des parcelles constructibles en ville de Genève et d'encourager à en poursuivre la recherche.

Un commissaire libéral-radical souhaite intégrer la parcelle 768 (Café Au Platane) dans le plan de développement général. Une commissaire du Mouvement citoyens genevois recommande de remplacer ce restaurant vétuste par un nouvel établissement convivial.

Une commissaire d'Ensemble à gauche fait observer que la parcelle 763 est occupée par une maison privée. M^{me} Machado propose d'interroger le département des constructions et de l'aménagement.

Pour un commissaire du Mouvement citoyens genevois, le débat de fond porte sur la question de savoir s'il faut augmenter les capacités du département des constructions et de l'aménagement ou si la Ville devrait plutôt confier des projets immobiliers sur ses propres parcelles à des acteurs tiers.

La présidente soumet à l'approbation de la commission la proposition d'audition de M. Rémy Pagani, conseiller administratif responsable du département des constructions et de l'aménagement, et de M^{me} Isabelle Charollais, codirectrice du département. Cette audition est approuvée à l'unanimité des commissaires présents.

Séance du 12 mars 2012

Audition de M. Rémy Pagani, conseiller administratif responsable du département des constructions et de l'aménagement, et de M^{me} Isabelle Charollais, codirectrice du département

M^{me} Charollais présente un PowerPoint sur l'étude du secteur Cluse-Lombard. Il y a un important potentiel de construction sur des parcelles appartenant à la Ville de Genève. Elle montre le site avec des vues sur les différents immeubles du secteur. Le Service d'architecture a mené une étude sur le périmètre concernant les parcelles de terrain longeant la rue Lombard et le parc des Chaumettes. D'autres parcelles appartiennent aussi à la Ville comme l'école Micheli-du-Crest et le bâtiment des Ecuries dont les locaux fonctionnent comme entrepôt mis à la disposition des Montreurs d'images.

Le secteur Cluse-Lombard se trouve en zone de développement 2, qui peut être urbanisée de manière relativement importante. S'agissant d'un périmètre

en zone de développement 2, il conviendrait de mettre en place un PLQ. Avec des conditions légales actuelles (loi générale sur les zones de développement), il serait possible de déroger à la mise en place d'un PLQ à condition d'organiser un concours. Il est toutefois trop tôt pour se déterminer à l'heure actuelle.

Les contraintes de démolition d'un projet de reconstruction comprennent non seulement la démolition des bâtiments, mais également le relogement des activités des Montreurs d'images ainsi que la reconstruction de logements en fonction du nombre de ceux qui seront supprimés.

Hormis le Café Au Platane qui représente un intérêt de quartier, le service n'a pas relevé de contraintes majeures. Les contraintes patrimoniales les plus fortes se trouvent sur les anciennes écuries pour lesquelles le Service des monuments et des sites a manifesté un certain intérêt, mais il n'y a pas de mesures de protection effectives.

M^{me} Charollais présente une série de quatre variantes qui partent de la plus modeste à la plus importante et qui pourraient être réalisées par étapes. Une première option permettrait de construire 30 logements le long de la rue Lombard. Une deuxième option avec la réalisation de 10 logements supplémentaires consisterait à travailler en extension des bâtiments appartenant déjà à la Ville. Une dernière variante représenterait un potentiel de 55 ou 60 logements et impliquerait de démolir tout le secteur en question jusqu'au Café Au Platane, y compris ou pas. Quant au nombre de logements, il s'agit de chiffres indicatifs, fondés sur une surface d'environ 100 m² par logement.

A ce stade, il n'y a pas eu de décision du Conseil administratif. M. Pagani serait en faveur d'une demande de crédit d'études qui comprendrait les frais d'une mise en place d'un concours afin de réaffecter tout ce périmètre avec une perspective de réalisation qui se fasse soit en un bloc, soit par étapes.

Un commissaire de l'Union démocratique du centre demande depuis combien de temps ce dossier est ouvert au département. M^{me} Charollais répond qu'il ne peut être considéré comme ouvert vu que le service ne dispose pas encore de crédit d'études. Le département a exploré ce secteur faisant partie des derniers périmètres permettant l'édification de logements sur le territoire communal. Mais il faudrait disposer d'un financement pour entreprendre une véritable étude.

Une commissaire d'Ensemble à gauche s'étonne que le Conseil administratif n'ait pas encore présenté de proposition et demande si le retard pris dans certains dossiers est lié au fait d'un manque de personnel.

M^{me} Charollais situe le problème de manière différente en parlant de l'arbitrage dans la gestion des projets en cours. La Ville se trouve déjà au-delà des 100 millions de francs d'investissements par année. Il lui est aussi difficile de tra-

vailer sur des projets qui excèdent la capacité opérationnelle de son personnel. Il est délicat d'établir quels sont les projets prioritaires par rapport à d'autres.

Une commissaire socialiste demande si, pour certains projets, on ne pourrait pas aussi en référer à la FVGLS. Pour M^{me} Charollais, il est effectivement possible pour certains projets, et en particulier pour celui-ci, de travailler en lien avec la FVGLS. Il faudrait alors modifier l'invite de la motion en proposant un droit de superficie à ladite fondation. M^{me} Charollais précise toutefois que ce sont des décisions qui doivent être prises au niveau politique et que ce n'est pas à elle de se prononcer là-dessus.

Un commissaire libéral-radical exprime sa préférence pour ce projet par rapport au projet de rénovation des logements de la Tour de l'Ile. Plusieurs commissaires souhaitent connaître la manière dont le Conseil administratif établit ses priorités.

M. Pagani rappelle qu'il y a le plan financier d'investissement (PFI) et le cadre défini de 100 millions de francs d'investissements par année. Certains projets pourraient être réalisés en plus, mais un dépassement important du montant affecté aux investissements n'est pas autorisé.

En ce qui concerne la Tour de l'Ile, M. Pagani trouve intéressant que la Ville reprenne en main ce bâtiment et puisse y réaliser deux logements dans un immeuble administratif. Le magistrat reconnaît cependant que ce choix peut être discuté. C'est la raison même de l'existence du PFI, qui permet au Conseil municipal de revoir certaines priorités, voire d'en proposer des nouvelles par le biais de recommandations.

Il décrit le processus de décision. A son arrivée, le Conseil administratif n'avait pas d'outil permettant d'établir un ordre prioritaire dans les différents projets; chaque conseiller administratif défendant les projets de son propre département. L'utilisation du PFI permet aujourd'hui d'établir un classement en termes d'investissements. Chaque mois de mars, les services établissent avec les magistrats les priorités à faire figurer dans le PFI pour chaque département. Le magistrat rappelle que le logement est pris en compte comme d'autres priorités telles que les musées, les crèches ou les bâtiments sportifs. Le Conseil administratif a trouvé un instrument relativement efficace pour arriver à un consensus. Les demandes du département des constructions et de l'aménagement sont donc gérées en regard des autres services. C'est pour cette raison qu'un projet tel que celui-ci peut ne pas être présenté tout de suite.

Un commissaire du Mouvement citoyens genevois aimerait savoir où se situent les potentialités de construire en ville. Il pense qu'il serait utile de disposer d'une liste qui établirait un ordre de priorité en matière de logement. Peu lui importe qui construit, si c'est la fondation ou la Ville, l'important étant que des

logements soient réalisés. M. Pagani lui répond qu'il partage le même point de vue. Il propose de remettre une liste des parcelles constructibles propriété de la Ville de Genève à la commission (annexe).

Une commissaire démocrate-chrétienne s'étonne que le Conseil administratif n'ait pas contacté les institutions d'utilité publique et d'autres partenaires comme les coopératives pour réaliser les projets. Faire appel à des coopératives qui disposent des fonds nécessaires aurait permis d'aller plus vite dans la réalisation des projets.

Quel serait l'avantage de présenter un PLQ ou d'organiser un concours d'architecture avec un jury? S'agit-il d'une différence d'ordre politique ou technique? M^{me} Charollais rappelle qu'en zone de développement, selon la loi, il faut établir des PLQ, avec une dérogation possible si le projet fait l'objet d'un concours. Mais elle ne pense pas que l'instauration d'un PLQ retarde le projet, ce secteur étant bien délimité. Il lui paraît trop tôt pour décider de l'option à retenir, mais elle estime qu'il convient, dans le cas présent, de commencer à élaborer un projet pour ensuite l'inclure dans un PLQ.

A la question de savoir quand une proposition pourrait être présentée afin de lancer le projet, M^{me} Charollais répond que cela ne lui appartient pas de décider de la nature de la proposition, puisqu'il peut s'agir soit d'un projet développé par la Ville à ses frais, soit d'une mise en droit de superficie à une fondation ou à une coopérative.

M. Pagani tient à rappeler qu'il y a, dans le cadre du PFI, un certain nombre de projets. Il s'engage à remettre la liste de ces projets afin que la commission puisse en débattre. Il souhaite, à terme, mettre en place une équipe qui puisse faire du montage de projets et ainsi accélérer la procédure. Il reconnaît que cela pourrait occasionner une augmentation de postes, mais précise qu'il n'en a demandé que six jusqu'à ce jour et qu'il ne pourrait être question que de cinq postes supplémentaires.

Sur une question d'un commissaire libéral-radical, M. Pagani répond que la collectivité doit agir à la fois en tant que propriétaire et en tant que facilitatrice de projets. Le projet Lombard-Cluse a été «dépriorisé» probablement parce que la Ville ne disposait pas des forces nécessaires pour le mettre sur pied. Il appartient donc à la commission et au Conseil municipal de donner un signe au Conseil administratif afin que celui-ci puisse dégager des moyens nécessaires en vue de monter ce projet et de le présenter ensuite au plénum sous forme d'un crédit d'étude.

M^{me} Charollais pense que ce projet serait probablement facile à mettre en place, puisque tout le terrain appartient à la Ville. Mais elle considère qu'il conviendrait de monter une équipe avec des compétences techniques en vue de faire avancer

et présenter l'ensemble des projets possibles, dont certains requièrent toutes les compétences de ressources humaines.

Séance du 26 mars 2012

Discussion

Plusieurs commissaires déclarent disposer d'assez d'éléments pour pouvoir voter la motion et souhaitent que le Conseil municipal puisse traiter cet objet rapidement.

Pour une commissaire d'Ensemble à gauche, il s'agit de manifester une volonté politique. Il y a plusieurs scénarios de construction envisageables qui peuvent apparaître dans une proposition commune afin d'être examinés par la commission des travaux, le cas échéant.

Une commissaire socialiste revient sur la pertinence d'associer la FVGLS à d'éventuelles coopératives. Elle propose de mettre cet aspect en recommandation afin d'envoyer un signe au Conseil administratif quant à cette volonté.

Une commissaire démocrate-chrétienne propose d'inclure cette volonté de collaboration avec les coopératives dans les invites.

Une commissaire Verte pense qu'une telle recommandation a le mérite d'exprimer une volonté claire de la Ville quant à une nouvelle synergie avec les coopératives. Elle précise cependant que les collaborateurs de la Ville devront néanmoins travailler pour monter ce type de dossier.

Un commissaire libéral-radical s'étonne qu'un dossier prêt et opérationnel ait pu rester dans les tiroirs. Il se dit choqué par les réponses du service de M. Pagani qui affirme manquer de personnel pour traiter ce type de dossier.

Un commissaire du Mouvement citoyens genevois approuve, mais insiste sur l'importance de travailler avec les coopératives et la fondation, ce qui permettra de décharger la Ville.

Pour une commissaire d'Ensemble à gauche, le maintien du Café Au Platane reste problématique, d'autant plus qu'il y a beaucoup de restaurants aux alentours. Elle doute du fait qu'il s'agisse d'un lieu social important dans le quartier. Elle affirme qu'une augmentation de postes sera nécessaire pour rester effectif et qu'une collaboration avec les coopératives ne déchargera pas les services de la Ville.

Un commissaire libéral-radical souhaite au contraire garder une arcade pour le Café Au Platane.

Une commissaire rappelle que M^{me} Charollais a présenté deux projets qui comportent chaque fois deux options. L'un est de construire uniquement le long de la rue Lombard et l'autre d'édifier un immeuble longeant également le boulevard de la Cluse. Dans chaque variante, il y a la possibilité de conserver le Café Au Platane ou non.

La présidente explique qu'il s'agit de sortir une possibilité de construire. Elle propose donc de voter la motion.

Votes

Suppression de la fin de phrase suivante: «et en maintenant le Café Au Platane». Cet amendement est accepté par 7 oui (2 EàG, 1 Ve, 1 DC, 2 LR, 1 MCG), 5 non (3 S, 2 UDC) et 1 abstention (Ve).

La commission se met d'accord pour formuler une deuxième invite: «à céder en droit de superficie les périmètres en question à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS) et/ou à des coopératives». Cet amendement est accepté à l'unanimité.

La motion ainsi amendée est acceptée à l'unanimité.

La commission du logement invite le Conseil municipal à accepter la motion M-915 ainsi amendée.

PROJET DE MOTION AMENDÉE

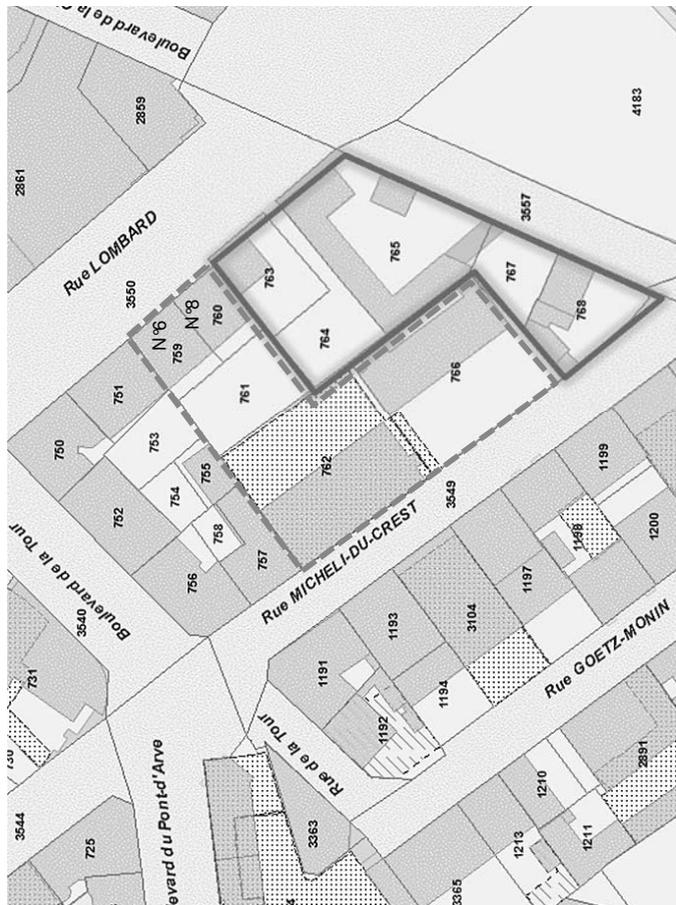
Le Conseil municipal invite le Conseil administratif:

- à présenter un crédit d'étude pour la construction de logements respectant la mixité sociale sur les parcelles N^{os} 763, 764, 765 et 767, sises sur le territoire de la commune de Genève, section Plainpalais, intégrant des espaces culturel et social ainsi que des arcades et baux commerciaux;
- à céder en droit de superficie les périmètres en question à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS) et/ou à des coopératives.

Annexes:

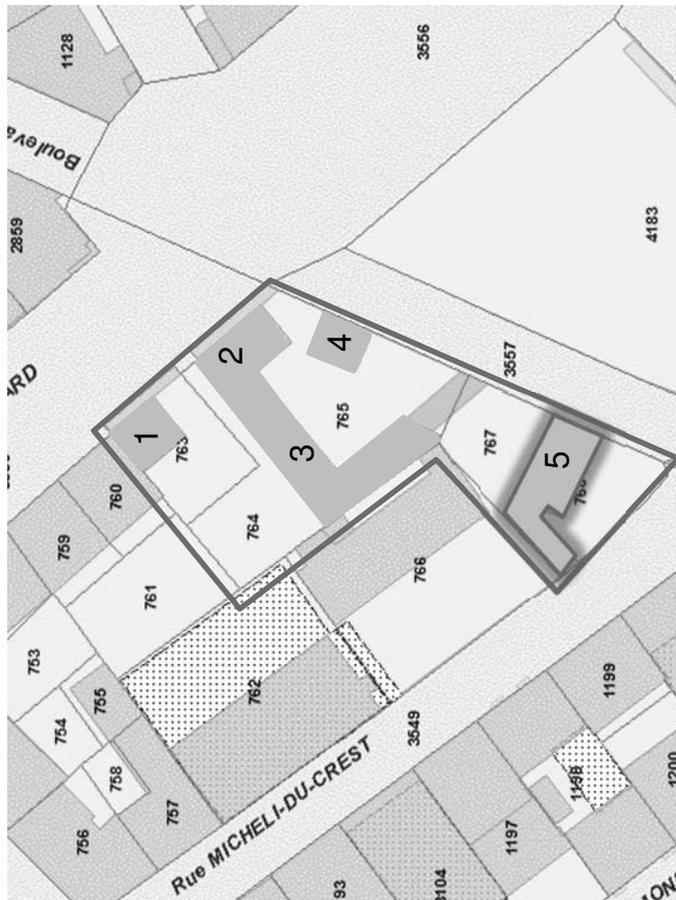
- plans
- document: Valorisation des parcelles propriété de la Ville de Genève

PERIMÈTRE DE L'ÉTUDE
SITUATION FONCIÈRE la surface totale des terrains est de 2300 m² (périmètre rouge)



Parcelles propriété de la Ville de Genève : Genève – Plainpalais	
Le périmètre de l'étude comprend cinq parcelles	
• n° 763	344 m ²
• n° 764	345 m ²
• n° 765	969 m ²
• n° 767	249 m ²
• n° 768	393 m ²
ces parcelles sont contiguës aux parcelles Ville de Genève du groupe scolaire de Micheli du Crest et à celles des immeubles n° 6 et 8 de la rue Lombard	
• n° 759	214 m ²
• n° 760	202 m ²
• n° 761	396 m ²
• n° 762	1055 m ²
• n° 766	1021 m ²

PERIMETRE DE L'ETUDE DEMOLITIONS



affection des constructions existantes:

- 1 logement
- 2 logement
- 3 «les montreurs d'images»
- 4 «les montreurs d'images»
- 5 café restaurant
«Au Platane»

contraintes de démolition:

- relogements des activités et compensation des logements (LDTR)
- évaluation de la valeur patrimoniale des anciennes écuries (3)
- décision du maintien ou non du café restaurant (5)



Localisation	Commentaires / Etat d'avancement
Ariants, Quai de Rhône	Droits de superficie octroyés à la COBPA et à la PVLS. Autorisation de construire déposée.
Malagnou / Rieu	Droit de superficie octroyé à la PVLS. Autorisation de construire déposée.
Lombard / Emile Yang	Droit de superficie octroyé à la PVLS pour réalisation de logements sociaux. Autorisation de construire à déposer en 2012.
Jean-Louis Prevost 8-12	PLQ en cours d'adoption. Droits de superficie en cours d'attribution à la PVLS. Autorisation de construire à déposer en 2012.
Louis-Favre	PLQ en cours d'adoption. Droit de superficie en cours d'attribution en 2011. Murs et tribuns. En attente de la conciliation avec les habitants.
Chêne 41 (Allières)	PLQ en cours d'adoption. Octroi d'un droit de superficie à la PVLS prévu.
François Grast	Crédit d'intérêt voté. Concours d'architecture à lancer en 2012.
Ste Clairide / Louis Hugon	Projet privé/public en cours. Octroi d'un droit de superficie à la Pénitencier de Ste Clairide prévu. Autorisation de construire à déposer en 2012.
Chandieu (pénitencier scolaire)	PLQ en cours d'adoption. Droits de superficie en cours d'attribution à la PVLS. Autorisation de construire à déposer en 2012.
Chandieu (P.L.O. Logements)	PLQ modifié, en cours d'adoption. Octroi d'un droit de superficie prévu (ventuellement réalisation directe par Ville de Genève).
Quartier "Forêt-Bouquet"	PLQ en cours d'adoption. Octroi d'un droit de superficie à la PVLS. Autorisation de construire à déposer en 2012.
Quartier "Forêt-Hoffmann"	DR déposée en 2011. Projet de développement.
Soubeyran	Promoteurs Eclair/FCV/CGE. En cours d'inscription. Dépense PLQ en 2012.
Triangle Sout-Bod	PLQ en cours d'adoption. Droit de superficie à octroyer pour réalisation Ville de Genève à développer.
Jean-Robert Chouet	Droit de superficie à octroyer.
Vermier 115	PLQ en cours d'adoption. Réalisation de programme de logements sociaux. Droit de superficie à octroyer par la Ville de Genève. Octroi d'un droit de superficie pour un immeuble de logement à la PVLS.
Sts Charles 3-5 (Alhambra)	Etude terminée. Concordé à lancer.
Sts Charles 3-5 (Alhambra) lot B + lot C	Etude terminée. Concordé à lancer.
Lombard - Hôpital	Etude terminée. Projet à lancer.
Mirémont	Paiement par Ville de Genève pour la parcelle 1700, en cours d'attente jugement du Tribunal. VGE propriétaire de la parcelle 1705 (Vila 2011 legs 1). Etude à lancer.
Grotes (lot Pénitencier)	Projet bloqué par les CFF jusqu'à fin 2012
Grotes (lot 5a et 7)	Projet bloqué par les CFF jusqu'à fin 2012
Grotes (lot 6 - Montbrillant) Forêt-Hoffmann (Bareuse)	Projet bloqué par les CFF jusqu'à fin 2012