

19 juin 2012

Rapport de la commission de l'aménagement et de l'environnement chargée d'examiner la motion du 23 novembre 2010 de M^{mes} Salika Wenger, Vera Figurek, Hélène Ecuyer et M. Christian Zaugg, renvoyée en commission le 22 novembre 2011, intitulée: «Pour élaborer un plan localisé de quartier portant sur le périmètre des terrains de la caserne des Vernets (1250 logements)».

Rapport de M. Michel Amaudruz.

La commission de l'aménagement et de l'environnement a étudié et traité l'objet de cette motion, censée reproduite ici in extenso, lors de ses séances tenues respectivement les 6 mars, 27 mars, 24 avril et 22 mai 2012, sous la présidence de M^{me} Laurence Fehlmann-Rielle.

Les notes de séances ont été relevées par M. Christophe Vuilleumier qui est sincèrement remercié pour l'excellente qualité de son travail.

Rappel de la motion

Considérant:

- que les terrains de la caserne des Vernets, situés en 3^e zone de construction sont propriété de l'Etat de Genève, et qu'ils sont entourés par la rue François-Dussaud, la rue Hans-Wilsdorf, le quai des Vernets et par les immeubles de la route des Acacias;
- que deux bâtiments seulement de la caserne sont situés le long de la rue François-Dussaud, d'une part, et de la rue Hans-Wilsdorf, d'autre part;
- que les terrains en bordure du périmètre de ces deux rues ne sont pas utilisés par la caserne, de sorte qu'ils pourraient permettre de construire immédiatement des immeubles locatifs, pour autant que la Confédération donne son accord à la libération de cet espace pour réaliser ce projet;
- que, au moment où la caserne sera déplacée dans le site de la place militaire à Epeisses, les deux bâtiments de la caserne pourront être démolis et remplacés ultérieurement par des immeubles locatifs pour finaliser le projet;
- que, en bordure du périmètre de la caserne le long du quai des Vernets, se trouvent des constructions basses en matière légère, dont une salle de gymnastique, qui peuvent être déplacées en bordure des terrains à l'arrière des immeubles de la route des Acacias, en prolongation d'un pavillon provisoire déjà existant;
- que, en réalisant dans ce site exceptionnel du logement, il y a lieu de construire des immeubles d'au moins 10 étages et un attique et de 18 m de largeur, comprenant principalement des appartements de trois à cinq pièces;

- que les immeubles projetés auraient au total 540 m linéaires de construction, en aménageant des ouvertures donnant sur le site, dont le centre devrait être affecté à un espace de verdure et à des équipements publics, notamment un groupe scolaire et des aménagements de quartier en prévision du développement du quartier Praille-Acacias-Vernets;
- que ces paramètres correspondraient à 106 000 m² de surface de plancher brute constructible, représentant environ 1250 logements, sur la base d'une moyenne de 80 m² de surface de plancher brute par appartement;
- que les motionnaires demandent que le Conseil administratif intervienne auprès du Département fédéral de la défense afin qu'il libère les terrains en bordure du site de la caserne des Vernets, sur une distance de 30 à 40 m, pour permettre la construction de logements à cet endroit;
- qu'il demande au Conseil d'Etat d'attribuer un droit de superficie de ces terrains de l'Etat à la Ville de Genève pour réaliser ce projet,

le Conseil municipal invite le Conseil administratif:

- à lui soumettre le projet de plan localisé de quartier portant sur le périmètre de la route des Acacias, la rue François-Dussaud, la rue Hans-Wilsdorf et le quai des Vernets;
- à demander à la Confédération de libérer le pourtour dudit site pour construire des immeubles de logements locatifs;
- à demander au Conseil d'Etat de mettre à disposition ces terrains en droit de superficie au profit de la Ville de Genève;
- à faire rapport au Conseil municipal tous les trois mois sur l'avancement du projet de construction de logements.

Liminairement

La motion M-951 a pour objet essentiel d'optimiser le périmètre de la caserne des Vernets afin d'y construire le plus grand nombre possible de logements sociaux.

Le 6 mars 2012, ont été entendus M^{me} Salika Wenger et M. Christian Grobet, représentants des motionnaires.

Le 27 mars 2012, ont été entendus M^{me} Virginie Bjertne et M. Rafaël Schutz (membres du comité de l'Association pour la reconversion des Vernets – ci-après ARV), puis M^{me} Isabel Girault, directrice de l'Office d'urbanisme (DCTI).

Le 24 avril 2012, ont été entendus M^e Pierre Mottu, président de la Fondation Hans Wilsdorf, et M. Jacques Roulet, architecte, coauteur d'une «étude de développement du site de la caserne des Vernets».

Enfin, le 24 mai 2012, la commission après en avoir délibéré, a voté:

- le rejet de la motion M-951;
- approuvé sa propre motion, édictée conjointement par MM. Adrien Genecand et Stefan Kristensen.

Séance du 6 mars 2012

Audition de M^{me} Salika Wenger et M. Christian Grobet

Préalablement à l’audition de M^{me} Salika Wenger et de M. Christian Grobet, certains commissaires s’interrogent, de façon critique, sur la présence de ce dernier à la présente séance. M^{me} la présidente clôt les récriminations formées à ce sujet en assurant chacun qu’elle veillera à éviter tout débordement.

L’audition des représentants des motionnaires ayant pris place, M^{me} Salika Wenger, en synthèse, met en exergue le fait que les motionnaires entendent que l’on optimise de façon radicale le site de la caserne des Vernets dans l’optique d’y implanter des immeubles devant abriter, sinon exclusivement, du moins le plus grand nombre possible de logements sociaux.

M^{me} Salika Wenger souligne que, à cet égard, il y a «urgence dans l’urgence».

Ces remarques liminaires ayant été faites, M^{me} Salika Wenger – anticipant de possibles critiques de certains – explique qu’elle n’est ni une spécialiste des questions relatives à l’aménagement du territoire ni davantage de celles, juridiques ou techniques, fort complexes, en relation avec l’édification d’un ensemble immobilier dans le site dit des Vernets. C’est pour cette raison que M^{me} Salika Wenger est accompagnée de M. Christian Grobet, expert en la matière, et chargé par les motionnaires d’exposer à la commission cette problématique. M^{me} Salika Wenger remercie les commissaires du bon accueil qu’ils voudront bien réserver à ce dernier.

M. Christian Grobet ayant pris la parole, il est évoque quelques éléments de fait, d’un caractère général, en relation avec la situation actuelle:

- le périmètre dit de «la caserne des Vernets» se compose d’un terrain d’une surface de 50 000 m²;
- ce terrain, propriété de l’Etat de Genève, a été loué à la Confédération, qui l’utilise à des fins militaires;
- le contrat de bail y relatif vient à échéance en 2040. Cela étant, pour des raisons qui sont évidentes, il serait aberrant, surtout dans la conjoncture actuelle, que cette situation perdure. D’ailleurs la Confédération serait d’accord d’entrer en matière sur une résiliation anticipée de ce contrat et de délocaliser l’infrastructure militaire existante soit à Epeisses, soit à Aire-la-Ville ou encore à Avusy.

Donc, eu égard à la relation entre le Canton de Genève et la Confédération, à priori, il n’y aurait pas de problème particulier.

Ceci ayant été rappelé, M. Christian Grobet aborde la problématique de l’optimisation du site de la caserne des Vernets, observant, sur ce sujet notamment, ce qui suit:

- Il est/il serait possible de construire sur le terrain des Vernets 1250 logements, selon une version large, ou 1000 logements, selon une version plus modeste, répartis en divers corps de bâtiments.
- M. Christian Grobet image cette possibilité en faisant circuler un croquis permettant à chacun de visualiser les contours du complexe immobilier ainsi proposé:
- trois immeubles comprenant 7 étages prendraient place le long de la route des Acacias;
- trois, voire quatre immeubles pourraient être construits le long de l’avenue François-Dussaud;
- trois immeubles pourraient être implantés le long du quai des Vernets, ce qui impliquerait toutefois que les constructions bases s’y trouvant actuellement (salle de gymnastique) soient démolies;
- enfin trois immeubles pourraient être construits, dans une deuxième phase, en bordure de la rue Hans-Wilsdorf.

En prolongement de cette présentation, M. Christian Grobet, après avoir pris connaissance du projet «Wilsdorf» qu’il qualifie d’intéressant, fait toutefois remarquer à cet égard:

- l’étude faite par cette fondation prévoit la création d’un grand bâtiment universitaire, ce qui viendrait réduire d’autant le nombre des logements. D’autre part, l’Etat a-t-il les moyens de couvrir les frais d’une telle affectation et celle-ci répondrait-elle aux besoins, en devenir, de l’université? Ce sont des interrogations qu’il conviendrait de lever;
- sans que l’on ne sache si c’est en relation avec le projet des motionnaires ou avec celui de la fondation Wilsdorf (voire les deux), M. Christian Grobet ajoute qu’il faudra, de toute façon, implanter une école primaire, deux crèches et réserver un espace de verdure.

En guise de conclusion, M. Christian Grobet souligne:

- il est urgent que la Ville collabore avec le DCTI;
- avec une surface de 93 000 m², en comptant une moyenne de 100 m² par appartement, selon la version dite modeste, ce serait 1000 appartements qu’il serait possible de mettre à la disposition de la population. Ce qui contribuerait grandement à pallier la grande insuffisance actuelle de logements. Urgent d’agir.

M. Christian Grobet émet, par ailleurs, quelques critiques vis-à-vis des projets qui conçoivent l'édification, sur le périmètre des Vernets, de tours en ce que:

- de telles constructions coûteraient trop chères;
- vu la géologie du terrain, il serait nécessaire de déposer des piliers de soutènement d'une profondeur de 35 mètres pour des bâtiments ayant une hauteur de 45 mètres;
- enfin, sous forme de boutade, M. Christian Grobet relève qu'il faut savoir jusqu'où ne pas aller trop haut!

C'est sur ces mots que M. Christian Grobet termine son exposé.

En prolongement de quoi M^{me} Salika Wenger reprend la parole pour stigmatiser l'exemple de la «Défense» à Paris, modèle d'une réalisation catastrophique, qu'il faudrait se garder de répéter. Avec force, M^{me} Salika Wenger souligne que l'accent doit être mis sur du logement social et sur rien d'autre, car c'est une priorité à respecter en s'assurant de mettre à disposition des habitants de Genève des logements accessibles, certes aux moins favorisés, mais aussi à la classe moyenne.

Réponse aux questions de certains commissaires

De nombreuses questions sont posées par les commissaires, parmi lesquelles:

- Un commissaire constate, au vu des réponses de M. Christian Grobet, qu'il n'y aura pas de loyers libres dans le complexe immobilier tel que conçu par les motionnaires, alors que, pour le moins, il devrait y avoir une solution médiane entre loyers sociaux et ceux acquis en PPE. M. Christian Grobet maintient sa négation, en précisant que le projet des motionnaires ne s'articule pas comme étant une alternative à celui de la Fondation Wilsdorf.
- Réponse qui suscite un commentaire d'un commissaire qui tient à relever que l'on devrait rechercher une solution répondant aux desiderata de chacun et que, en procédant de la sorte, il serait facile de s'entendre.
- Il est fait état, dans le regret, de l'existence d'une trop grande proportion de logements loués par rapport à ceux qui sont détenus en propriété. M. Christian Grobet, répond que le site des Vernets est un terrain public et que l'Etat n'a pas pour mission de créer des appartements destinés à des millionnaires. Cet intervenant n'est pas satisfait soulignant, à propos des objections de M. Christian Grobet, qu'il suffirait de négocier et que l'on pourrait ainsi, comme un préopinant l'a relevé, trouver une solution donnant satisfaction à chacun.
- Au sujet de la création d'un bâtiment universitaire dans le périmètre, problématique qui interpelle un autre commissaire, M^{me} Salika Wenger, pour réponse, considère que l'EPFL constitue un pôle supra cantonal et que, partant, il ne se justifie pas d'implanter un site universitaire dans le projet de valorisation du

site des Vernets. M. Christian Grobet enchaîne en insistant sur le fait que la priorité doit être donnée aux logements et que le projet des motionnaires permet de créer deux fois plus de logements que celui de la Fondation Wilsdorf.

- La question du logement des étudiants est également soulevée. Pour M. Christian Grobet, il serait envisageable d’inclure dans le projet des motionnaires des logements pour étudiants. Il n’est toutefois pas convaincu par l’opportunité d’une telle orientation dès lors que, notamment, la cité universitaire est en voie d’agrandissement.

Séance du 27 mars 2012

Audition de M. Rafael Schutz et M^{me} Virginia Bjertne (représentants de l’ARV)

M^{me} la présidente souhaite la bienvenue à M. Rafael Schutz et M^{me} Virginia Bjertne, membres du comité de l’ARV (Association pour la reconversion des Vernets) et dont la commission avait décidé de procéder à leur audition. Ces représentants excusent l’absence de leur président, M. Simonnin.

En guise de préambule, M. Rafael Schutz remet aux commissaires un tirage de la plaquette que l’ARV a élaborée (Projet KaZern).

M. Rafael Schutz retrace un bref historique de l’ARV, constituée en 2008, rappelant que celle-ci a travaillé en collaboration avec diverses autres associations, à savoir l’ADC (Association pour la danse contemporaine), la Ciguë (Coopérative de logements pour personnes en formation), Fonction: Cinéma, Images (Association des étudiants de la HAED), l’AAA (Association pour l’animation des Acacias), la RAAC (la Parfumerie, Pictodrome, le Rassemblement des artistes et acteurs culturels), la Terrasse du Troc et l’Union des Espaces culturels autogérés.

Cette collaboration, sous le leadership de l’ARV, a été fructueuse et cette dernière a disposé, dans le courant de l’année 2010, d’une base suffisante pour être en mesure d’élaborer un projet bien circonstancié et documenté.

M^{me} Virginia Bjertne souligne que l’ARV a déployé une activité d’importance, mettant en œuvre, notamment, un architecte pour l’élaboration des plans consacrés à la revalorisation du site de la caserne des Vernets.

M^{me} Virginia Bjertne de préciser, au sujet de l’activité déployée par l’ARV, que celle-ci l’a exercée dans le cadre d’un mandat que lui a confié la Ville de Genève et qui avait pour objet de réaliser une étude sur l’état de la vie culturelle genevoise (avec l’approbation de M. Marc Muller, conseiller d’Etat).

M. Rafael Schutz et M^{me} Virginia Bjertne, dans l’enchaînement de leurs propos, soulignent et mettent en exergue que leur projet d’optimisation du site de la caserne des Vernets repose sur quatre axes:

- édifier un site qui soit ouvert sur la culture, y comprenant la vie nocturne, cela en corrélation et en harmonie avec l'aménagement du territoire;
- implanter des logements;
- créer un espace public;
- développer des activités commerciales.

M. Rafael Schutz relève que le volet culturel revêt pour l'ARV une importance primordiale en ce que celle-ci tient à:

- ouvrir la culture et la vie nocturne qui en fait partie, de ne surtout pas délaïsser la culture et, dans le prolongement, de lui consacrer une part aussi importante que celle du logement;
- respecter ainsi les desiderata exprimés tant par les associations précitées que ceux exprimés par les habitants des Acacias, à l'audition desquels il a été procédé.

M. Rafael Schutz conclut en indiquant qu'il a pris connaissance, par la presse, du projet de la Fondation Wilsdorf et que l'ARV ne le ressent pas comme étant une exclusion de leur propre projet, bien au contraire.

Réponse aux questions de certains commissaires

Divers commissaires s'interrogent sur la pertinence à vouloir réserver, dans le site des Vernets, au travers du volet dit de la culture, une prépondérance certaine à la vie nocturne. L'accent ne devrait-il pas être mis sur des logements, prioritairement sociaux pour certains, répondant à des affectations différenciées pour d'autres.

Les auditionnés exposent à cet égard que les lieux réservés à la vie nocturne, celle-ci étant le prolongement de la vie diurne, font cruellement défaut en Ville de Genève, dont plus particulièrement dans la zone des Vernets, ce qui répond à une autre question, relevant d'une préoccupation géographique, soulevée par un commissaire.

Les auditionnés soulignent que la nécessité d'un développement de la vie nocturne ressort de façon convaincante de l'étude consacrée à l'état des lieux sur la vie nocturne genevoise, à laquelle il a déjà été fait référence.

Les auditionnés d'ajouter que la vie nocturne se développe là où les gens sont prêts à cohabiter, que la délocalisation de cette activité du centre-ville dans un périmètre un peu plus éloigné assure une meilleure répartition, d'autant que l'accessibilité est prise en compte et que, comme déjà indiqué, les habitants du quartier sont favorables à une telle implantation. (Ce qui répond encore à une question d'un autre commissaire.)

Un commissaire note que l'on ne trouve pas trace dans le projet ARV d'un bloc scolaire, dont l'implantation est une nécessité. Les auditionnés admettent que cette problématique a été peu ou prou évoquée, cela parce que les logements prévus sont destinés, dans une large mesure, à des personnes en formation, lesquelles ne sont guère prolifiques, s'agissant de la descendance!

La question des ressources financières de l'ARV est également évoquée, les auditionnés d'exposer à ce sujet que les membres de l'association travaillent bénévolement, qu'elle perçoit des cotisations de ses membres, qu'elle perçoit une subvention de la FDAC, une rémunération dans le cadre de son mandat avec la Ville de Genève et qu'elle retire en outre un certain profit de gains générés à la Pointe de la Jonction. En une proposition, financièrement, l'ARV, révérence parler, «tourne».

En réponse à une autre interpellation, les auditionnés se disent être certains du fait que l'activité nocturne ne sera ni un facteur d'insécurité ni un sujet de nuisances nocturnes, un assouplissement des horaires à échelonner de façon adéquate étant à l'étude actuellement.

Des commissaires demandent encore quelles appréciations l'ARV fait de l'étude de la Fondation Wilsdorf et de celle présentée par les motionnaires (projet dit «Grobet»). S'agissant de cette dernière, les auditionnés en ignorent tout. En revanche, ceux-ci ont eu des contacts fréquents et approfondis avec des représentants de la Fondation Wilsdorf. Ils ne peuvent mieux dire que cette étude est convaincante, mais en regrettant toutefois que l'espace réservé à la culture soit un peu insuffisant. Au-delà, pas de critiques significatives et le projet de la Fondation Wilsdorf mérite grande attention, étant réitéré que les contacts noués avec ses représentants ont été excellents.

Audition de M^{me} Isabelle Girault, directrice de l'Office d'urbanisme (DCTI)

M^{me} Isabelle Girault brosse un bref historique de la situation qui rejoint les observations faites à ce sujet par d'autres auditionnés et auxquelles il est fait référence afin d'éviter des répétitions.

Le DCTI a pris connaissance du projet élaboré par la Fondation Wilsdorf et, révérence parler, «la balle est désormais dans le camp du Conseil d'Etat» qui doit, notamment, prendre acte du rapport et statuer sur la question de l'université. En prolongement de quoi, il sera nécessaire de mettre sur pied un groupe de pilotage public-privé afin d'étudier avec attention la valorisation du périmètre des Vernets.

3.17 M^{me} Isabelle Girault constate que la motion M-951 envisage exclusivement l'implantation de logements sociaux, la création nécessaire d'espaces mixtes n'étant pas prise en compte.

L'analyse que fait M^{me} Isabelle Girault de la motion M-951 est négative en ce que l'implantation des immeubles n'est pas satisfaisante (nuisance du bruit). Dans sa conclusion, cette auditionnée constate que le site des Vernets pourrait être mieux rentabilisé et que, dès lors, il serait plus sage de développer un PLQ sur la base du rapport du bureau d'architectes Broadbeck & Roulet, dont elle souligne les mérites.

M^{me} Isabelle Girault ne fait aucun commentaire sur le projet de l'ARV.

Réponse aux questions des commissaires

M^{me} Isabelle Girault donne les réponses suivantes:

- Le coût de la réalisation du projet de la Fondation Wilsdorf serait de l'ordre de 1 100 000 000 de francs (600 millions pour l'université / 500 millions pour le logement).
- La typologie des immeubles pose problème parce que, avec une profondeur de 18 mètres pour certains bâtiments, il y a des contraintes quant à la luminosité.
- En relation avec la motion M-951, il serait contraignant de suivre un projet qui envisage des bâtiments sis en bordure d'une voie passante (nuisances).
- Le projet Wilsdorf ne traite pas de l'aspect culturel, l'accent ayant été mis, indépendamment du site de l'université, sur le logement, mais étant souligné que rien n'est exclu!
- S'agissant des nuisances générées par la mixité, il ne faut pas perdre de vue qu'il y a une réglementation et que celle-ci doit être respectée, ceci en réponse à une question d'un commissaire sur ce sujet.
- Le projet Wilsdorf envisage diverses variantes, la préférence devant être donnée à la version prévoyant l'université en jouxture de la voie passante la plus bruyante.

Séance du 24 avril 2012

Audition de M^e Pierre Mottu et M. Jacques Roulet

1. M^e Pierre Mottu

M^e Pierre Mottu en guise d'introduction tient à souligner et mettre en exergue les raisons de l'engagement de la Fondation Wilsdorf, savoir, notamment:

- la fondation entend contribuer par son apport financier (d'ailleurs d'importance – *note du rapporteur*) à la valorisation du site dit «Caserne des Vernets», ce sujet étant enthousiasmant. C'est l'occasion de, révérence parler, «faire quelque chose» tant pour le canton que pour la Ville de Genève;

- la fondation s’engage parce que, en ayant les moyens, elle considère qu’il est utile d’œuvrer pour le bien de la collectivité publique. Mais, et M^e Pierre Mottu insiste sur ce point, sauf le bien-être de la collectivité, la fondation n’a aucun intérêt financier direct ou indirect dans la valorisation de ce projet. La fondation n’intervient donc pas en tant qu’investisseur et elle ne sera pas, à quelque titre que cela soit, «un promoteur immobilier»;
- d’ailleurs, au lendemain de la parution d’un article paru dans la *Tribune de Genève* du 1^{er} février 2012 relatant la présentation du projet Wilsdorf au Conseil d’Etat, M^e Pierre Mottu fut assailli d’appels téléphoniques, dont l’objet était de rechercher une association avec Rolex et/ou sa fondation en vue de la réalisation de ce projet;
- M^e Pierre Mottu d’avoir catégoriquement opposé une fin de non-recevoir, la seule préoccupation de la fondation, comme déjà relevé, tenant uniquement à œuvrer pour les intérêts de la communauté genevoise.

Si la Fondation Wilsdorf a pris l’initiative de se lancer dans l’étude de l’optimisation du site de la «Caserne des Vernets», c’est parce qu’elle a considéré qu’il serait absurde de maintenir, en pleine ville, en un lieu attractif, des casernes.

A cet égard et quant au déplacement de la caserne des Vernets, M^e Pierre Mottu a eu des contacts avec M. Ueli Maurer, chargé du Département militaire fédéral, et avec les autorités cantonales.

De ces discussions, il en est ressorti que la Confédération, locataire du site de la «Caserne des Vernets», vis-à-vis de l’Etat de Genève, serait d’accord de délocaliser cette infrastructure et cela à relativement bref délai.

Moyennant quoi, pour M^e Pierre Mottu, il faut aller de l’avant et cela le plus rapidement possible, autre raison de l’intervention de Fondation Wilsdorf.

2. M. Jacques Roulet, architecte

M. Jacques Roulet explique avoir conduit son étude avec le concours d’un comité de pilotage auquel ont participé des représentants de Genève et de l’université. Cette étude a fait l’objet d’une publication sous forme d’une plaquette dont il remet un tirage au rapporteur, indiquant par ailleurs qu’il fera livrer un nombre suffisant d’exemplaires à la présidence de la commission pour que chaque groupe politique puisse avoir connaissance de ce document.

Pour imager son exposé, M. Jacques Roulet choisit de projeter une cassette vidéo retraçant le processus de son étude.

M. Jacques Roulet expose que son étude suit les axes suivants:

- L’université, avec l’édification d’un ensemble d’importance destiné à l’enseignement scientifique, dont notamment et plus particulièrement, la physique.

La réalisation d'un tel ensemble universitaire apporterait un plus significatif à la place de Genève et renforcerait sa renommée académique ainsi que sa vocation internationale.

- Les logements, au nombre de 750,
 - les 2/3 auront une vocation sociale (LUP);
 - 1/3 seront en loyers libres;
 - il n'est pas prévu d'acquisition en PPE;
 - des habitats, au nombre de 250, sont également prévus pour les étudiants, stagiaires et invités.
- L'activité culturelle, école et crèche, il a été prévu de réserver 14 000 m² pour l'ensemble de ces postes.
- L'environnement, il en a été très largement tenu compte, notamment:
 - en prévoyant l'aménagement d'une plage sur la partie qui jouxte l'Arve, avec suppression de toute circulation routière;
 - l'implantation d'espaces verts aux fins de répondre aux besoins d'une bonne qualité de vie;
 - la mise en place de voies d'accès appropriées au sein du site, avec bonne circulation dans celui-ci.
- L'animation du site, bien qu'il ne s'agisse pas d'un axe primordial, il en a été tenu compte et tous ceux qui vivraient ou se retrouveraient dans le site des Vernets bénéficieraient, globalement, d'une bonne qualité de vie.

En cours de projection de la cassette-vidéo, M. Jacques Roulet fournit encore de nombreuses explications complémentaires en relation avec le volume, la hauteur des bâtiments, l'exploitation des surfaces en corrélation avec la nécessité de maintenir de grands espaces. A ce sujet, il convient de mentionner:

- Le projet envisagé est ambitieux.
- Il offre diverses variantes, sur le choix desquelles il conviendra de se prononcer:
 - l'une permettant un taux de 0,41;
 - une autre avec certains bâtiments d'une hauteur de 60 mètres offrant un taux de 0,29;
 - le mixage de ces deux variantes (éléments hauts et de moindre élévation) avec un taux de 0,35.
- Au sujet de la répartition géographiques des divers sites:
 - pour des questions de confort (éviter des nuisances), la logique voudrait que les logements soient construits du côté de l'Arve;
 - l'université prendrait place dans le prolongement des logements d'étudiants du côté de la rue François-Dussaud, dont le caractère urbain est plus marqué;

- une plage serait créée en bordure de l’Arve;
- le terrain est très propice au support des constructions envisagées.
- Il y aurait l’implantation d’un parking de 575 places.
- Des poches de verdure agrémenteraient l’ensemble des espaces, libérés de tous véhicules puisqu’un parking souterrain centralisé, offrant donc 575 places, selon les normes PAV, serait affecté aux besoins de l’ensemble.
- Il serait possible de stocker de l’énergie provenant de Rolex et du DETACENTERS de l’Hôtel de police, énergie qui permettrait d’alimenter le quartier.
- Seraient mis en place un bassin de rétention ainsi que des rues ou accès très végétalisés.
- Plusieurs typologies sont envisageables pour les logements qui pourraient aller du 2 au 6 pièces.
- S’agissant de la hauteur des constructions, celle des tours pourrait s’élever entre 56 et 62 mètres. Quant aux bâtiments dits bas, ils mesureraient entre 12 et 15 mètres.
- Pour l’école, l’option retenue est celle d’un bâtiment urbain plutôt que celle d’une construction de style pavillonnaire.
- Bien évidemment, la culture n’est pas oubliée. Implantation de deux bâtiments culturels qui pourraient accueillir des concerts, des expositions, etc...

Dans la synthèse, M. Jacques Roulet tient à souligner que cet ensemble, multifonctions, permettra d’abriter 74 000 m² de logements, des bâtiments universitaires et scolaires, un studio hôtel pour les professeurs invités, des logements pour les étudiants, des surfaces destinées à l’art et à la culture, de larges espaces verts pour assurer la quiétude de chacun, sans oublier, bien évidemment, la création d’une plage en bordure de l’Arve.

M. Jacques Roulet conclut en relevant que, vu l’accord de la Confédération à un déplacement de la caserne des Vernets, un certain nombre de logements pourraient déjà être construits en 2017.

A la quasi unanimité (sauf EàG) les commissaires réservent des applaudissements nourris à l’exposé de M. Jacques Roulet.

Réponse aux questions des commissaires

Le rapporteur s’interroge:

- Sur la réaction politique, au cantonal et au communal. M^e Pierre Mottu commente: des discussions ont eu lieu, sont en cours, tant avec les autorités cantonales que communales. Des contacts ont été pris avec M. Longchamp, une présentation ayant par ailleurs été faite à l’ensemble de la classe politique, cela peu avant le départ de M. Müller. La Fondation a reçu de toutes les autorités un

accueil favorable, dont, notamment, de la Ville de Genève, les contacts ayant été positifs avec M. Rémy Pagani, M^e Pierre Mottu d'ajouter que, s'il fournit cette précision, c'est afin de dissiper tout risque de malentendus.

- Les logements multifonctionnels: à cet égard, M^e Pierre Mottu et M. Jacques Roulet relèvent qu'ils ont conçu des logements selon un concept permettant pour partie d'entre d'eux d'étendre ou de réduire les surfaces.
- Ce concept développé pour l'ensemble des Charmilles a, de plus, des retombées sociales importantes.
- Sur les modalités du concours auquel il a été fait allusion en cours d'exposé, M. Jacques Roulet explique que, dans le cadre du concours, l'accent porte principalement sur le bâtiment universitaire. Dans le prolongement, M. Jacques Roulet d'ajouter qu'il ne s'agit pas de réaliser un projet pharaonique, à l'instar de la bibliothèque de François Mitterrand. L'accent portera surtout sur les activités d'enseignement universitaire plutôt que sur le bâtiment.
- Des précisions sur les possibilités offertes aux étudiants et stagiaires: il en a été largement tenu compte.
- Le respect de l'environnement: M. Jacques Roulet, revenant sur les termes de son exposé, relève qu'il en a été très largement tenu compte, en prévoyant:
 - l'aménagement en plage de la partie qui jouxte l'Arve, avec suppression de toute circulation routière;
 - l'implantation d'espaces verts aux fins de répondre aux besoins d'une bonne qualité de vie;
 - la mise en place de voies d'accès appropriées à une bonne circulation dans le site.
- Sur l'animation en relation avec la préoccupation de l'ARV: Il n'y a pas eu de contact avec des représentants de cette association. Fondation Wilsdorf n'attache pas autant d'importance au développement de la vie nocturne, parce que celle-ci pourrait trouver place dans les environs. Il n'en demeure pas moins que cet élément a été pris en compte et tous ceux qui fréquenteront le site, sous quelque forme que cela soit, bénéficieront globalement d'une bonne qualité de vie, y comprenant l'animation.
- Les parkings: ceux-ci ont été limités à 450 places à raison de contraintes découlant du respect des règles du PAV.
- Le coût de l'étude: il a été d'importance, sans que, ni M^e Pierre Mottu, ni M. Jacques Roulet ne fassent état de chiffres.

Un commissaire s'interroge sur les réactions du public, à la suite de la publication des articles parus dans la presse locale au sujet de ce projet. M^e Pierre Mottu indique que ces réactions ont été enthousiastes, tout en relevant, dans le prolongement d'une autre question de ce même commissaire, que la population avoisinante n'a pas été impliquée dans ce projet parce que:

- d’une part, il s’agit d’une question de faisabilité;
- d’autre part, il n’y a que très peu d’habitants dans cette zone qui a une prédominance industrielle.

Revenant sur la question des réactions, M^e Pierre Mottu tient à souligner avoir reçu beaucoup de téléphones à l’occasion desquels il lui était demandé des détails, voire même s’il y avait possibilité, d’ores et déjà, de pouvoir louer des appartements! Ces réactions, même si elles sont précoces, sont toutes extrêmement favorables.

Un commissaire s’interroge sur la motivation de Fondation Wilsdorf. Il lui est répondu que celle-ci n’a pas d’intérêt personnel. Le but poursuivi est rigoureusement social. M^e Pierre Mottu rappelle à ce propos que la fondation s’est déjà investie dans plusieurs projets similaires, rappelant aussi celui du Grand Théâtre, ceci pour mettre en exergue et rappeler que la motivation de la fondation est exclusivement de servir des buts d’utilité publique. M^e Pierre Mottu ajoute qu’il observe cette parcelle depuis 1975 et que lorsqu’il voit du monde, celui-ci est constitué de soldats qui courent de gauche à droite ou inversement, sinon personne. M^e Pierre Mottu tient à répéter que, en aucun cas, la fondation n’interviendra, sous quelque forme que cela soit avec des promoteurs privés, en revanche, elle pourrait entrer en matière avec des coopératives.

Un autre commissaire s’interroge sur les contacts que la Fondation Wilsdorf a eu avec ceux qui s’intéressent à l’optimisation du site. M^e Pierre Mottu répond que celle-ci serait prête à rencontrer quiconque, dont toutes associations qui seraient motivées par ce projet. La fondation est à l’écoute / s’est entretenue, ou s’entretiendra avec chacun.

Ce même commissaire s’enquière de la question de l’ensoleillement. M. Jacques Roulet précise que cette problématique a retenu l’attention des auteurs du projet, notamment dans le cadre de l’orientation des tours. M^e Pierre Mottu d’ajouter, sous forme de boutade, que, quant à la hauteur des tours, il a été tenu compte des desiderata exprimés par M. Rémy Pagani, qui ne voulait les voir depuis la plaine de Plainpalais. M. Jacques Roulet précise que la hauteur des tours correspond à une échelle raisonnable, de taille humaine. De plus les logements auraient des balcons périphériques, permettant de s’extérioriser.

Dans le prolongement de ces remarques, un commissaire relève que la largeur des balcons ne permet pas d’y manger à plus de deux. Remarque à laquelle M. Jacques Roulet répond en relevant que, dans les logements en angle, il y aura des loggias. D’autre part, il ne faut pas perdre de vue que si l’on élargit les balcons, on réduit d’autant les surfaces. Cela étant, M. Jacques Roulet rassure ce commissaire en relevant que l’on en est qu’au stade de l’intention architecturale.

A une quasi unanimité, les commissaires font part de leur enthousiasme quant au projet présenté par la Fondation Wilsdorf. Certains d’entre eux soulignent que

cela représente une participation substantielle pour le DTPI (économie sur frais d'étude) et que dès lors il serait bon d'aller de l'avant le plus rapidement possible.

Discussion

M^e Pierre Mottu et M. Jacques Roulet ayant répondu à toutes les questions des commissaires, M^{me} la présidente les remercie pour le temps qu'ils ont bien voulu consacrer à la commission.

Il s'ensuit une discussion très animée entre les divers commissaires. D'emblée, il apparaît que la motion M-951, telle que présentée, devrait être refusée, à l'exception d'Ensemble à gauche qui est réfractaire au projet de la Fondation Wilsdorf et voudrait accepter la motion.

Si une large majorité se dégage pour promouvoir le projet de la fondation, en revanche les avis divergent sur la façon d'aller de l'avant:

- Selon un commissaire, il faudrait partir des invites de la motion M-951 en les remodulant et en les amendant.
- Un autre commissaire (du même groupe politique) est favorable au projet de la fondation, mais il souhaiterait, au préalable, que l'on convienne d'entendre MM. Longchamp et Pagani.
- Selon plusieurs autres commissaires (notamment du Parti libéral-radical, du Parti démocrate-chrétien et de l'Union démocratique du centre), il conviendrait de refuser la motion M-951, établir, à l'intervention de la commission, une nouvelle motion invitant le Conseil municipal à approuver le projet de la Fondation Wilsdorf.
- La plupart des commissaires (MCG, UDC, PLR et PDC) soulignent qu'il ne faut pas trainer et aller de l'avant. Du côté du PS et des Verts, l'on est favorable au projet de la fondation et à l'idée du dépôt d'une motion par la commission, pour autant que celle-ci tienne compte de certaines invites des motionnaires de la M-951.
- Voix discordantes du côté d'Ensemble à gauche, dont les représentants ont des doutes quant à la réalité du sincère désintéressement financier de la Fondation Wilsdorf dans la réalisation de ce projet.

Dans la synthèse et en guise de conclusion, un commissaire PLR s'exclame qu'il n'est pas possible de ne pas soutenir le projet Wilsdorf!

Les votes

M^{me} la présidente soumet au vote:

- des auditions supplémentaires;
- l'entrée en matière.

Vote sur des auditions supplémentaires

Les auditions supplémentaires sont refusées par 8 non (2 MCG, 2 UDC, 3 LR, 1 DC) contre 5 oui (2 EàG, 1 S, 2 Ve) et 2 abstentions (S).

Vote sur l'entrée en matière sur la motion M-951

L'entrée en matière est refusée par 11 non (2 Ve, 3 MCG, 2 UDC, 3 LR, 1 DC) contre 4 oui (2 EàG, 2 S) et 1 abstention (S).

En prolongement de ces votes suit une discussion de laquelle il ressort qu'il est admis que MM. Stefan Kristensen et Adrien Genecand, s'appuyant tant sur la motion M-951 que sur celle préparée par M. Michel Amaudruz, élaboreront un nouveau projet de motion qui émanerait de la commission de l'aménagement et de l'environnement.

M^{me} la présidente en prend bonne note en relevant que ce projet de motion qui émanerait de la commission sera examiné lors de la séance du 22 mai 2012.

Projet de motion de la commission de l'aménagement et de l'environnement / Post-rapport

Conformément à la décision prise la commission de l'aménagement et de l'environnement en date du 22 mai 2011, MM. Stefan Kristensen et Adrien Genecand ont préparé une proposition de motion qui émanerait de la commission et ferait suite à la motion M-951 refusée.

Cette motion serait intitulée «Elaboration rapide d'un plan localisé de quartier sur le territoire de la caserne des Vernets».

M^{me} la présidente remercie les commissaires en charge de la rédaction de ce projet pour leur travail.

Le texte proposé, qui a repris certaines des invites du projet élaboré par M. Michel Amaudruz, a la teneur suivante:

Projet de motion

Motion du 6 juin 2012 de MM. Adrien Genecand, Vincent Schaller, Alexis Barbey, Stefan Kristensen, Michel Amaudruz, Christo Ivanov, M^{mes} Maria Vittoria Romano, Laurence Fehlmann Rielle, Sarah Klopmann, Sandrine Burger, Marie Barbey et Danièle Magnin: «Elaboration rapide d'un plan localisé de quartier sur le territoire de la caserne des Vernets».

PROJET DE MOTION M-1036

Considérant:

- que l’Etat de Genève est propriétaire de la parcelle N° 4085, Genève-Plainpailais, dénommée «Les Vernets», qui comporte 3 bâtiments destinés à une caserne, un garage, une salle de sport, des bureaux ainsi que d’autres bâtiments, d’une surface totale de 46 486 m²;
- que l’Etat de Genève a loué la parcelle susmentionnée à la Confédération par convention du 16 octobre 1985 qui arrive à échéance le 31 décembre 2040;
- que le protocole d’accord entre l’Etat de Genève et la Confédération signé le jeudi 1^{er} mars 2012 permettra de libérer la parcelle en cause en 2015;
- les besoins de renouvellement urbain de la parcelle concernée dans le cadre du projet stratégique Praille-Acacias-Vernets;
- la loi L 10788 du 23 juin 2011 relative à l’aménagement du quartier «Prairie-Acacias-Vernets», modifiant les limites de zone sur le territoire des Villes de Genève, Carouge et Lancy (création d’une zone 2, de diverses zones de développement 2, d’une zone de verdure et d’une zone de développement 2 prioritairement affectée à des activités mixtes);
- que la Fondation Hans Wilsdorf, désireuse de favoriser et de dynamiser le secteur de la caserne des Vernets, a pris l’initiative de procéder à une étude d’urbanisme et d’aménagement portant sur la parcelle en cause prévoyant sur le même périmètre la possibilité de construire 1000 logements au moins, ainsi qu’un groupe scolaire, un bâtiment universitaire et des équipements culturels;
- que l’étude susmentionnée a été confiée au bureau d’architecture Brodbeck-Roulet SA qui a ainsi établi un projet détaillé, précis et circonstancié des possibilités d’optimisation du site de la caserne des Vernets;
- que l’étude susmentionnée a été étroitement coordonnée aux études d’aménagement du projet Praille-Acacias-Vernets (PAV);
- que cette étude respecte les trois principaux objectifs du PAV, à savoir une densification de la zone offrant toutefois une bonne qualité de vie aux occupants, le ratio de 80% de logements et 20% d’activités plus un programme universitaire et le quota 2/3 de logements d’utilité publique (le tiers restant serait dévolu, selon ladite étude, à des loyers libres contrôlés pendant 10 ans, mais à l’exclusion de toute commercialisation en PPE);
- que l’ensemble du projet est implanté de façon à créer une vie de quartier, avec de la verdure, répondant aux critères de développement durable et de quartier écologiquement responsable du WWF;
- la possibilité de procéder à la réalisation du projet susmentionné d’ici 2013;
- que l’Association pour la reconversion des Vernets (ARV) a commandité une étude portant sur ladite zone, projet intitulé KaZern, étude complémentaire à la précédente;

le Conseil municipal demande au Conseil administratif:

- d'élaborer dans les meilleurs délais un PLQ sur la zone de l'actuelle Caserne des Vernets, sur la base de l'étude commanditée par la Fondation Hans Wilsdorf;
- de veiller à ce que ce PLQ comprenne un minimum de 1000 logements et des équipements publics et culturels correspondant aux besoins exprimés par les associations actives dans ce domaine, notamment l'ARV;
- de tenir informé le Conseil municipal du résultat de ces démarches.

Ce projet de motion émerge la motion M-951 proprement dite laquelle a été, on le rappelle, refusée.

Moyennant quoi, dans le cadre du présent exposé, l'on s'en tiendra à un bref résumé synthétique de l'objet de la discussion qui prit place à ce sujet, référence étant faite, pour le surplus, aux notes de séances.

Les auteurs du projet susvisé ont pris des contacts avec M^e Pierre Mottu et M. Rino Brodbeck, lesquels se sont déclarés enchantés par l'accueil réservé à leur projet.

Un commissaire fait part d'un certain scepticisme, considérant que l'on va peut-être, révérence parler, «trop vite en besogne», un autre commissaire lui faisant remarquer que cette étude permet de gagner 4 à 5 ans et qu'il est désormais urgent d'aller de l'avant.

Un commissaire souhaiterait que les invites de l'ARV soient prises en considération, cela pour éviter que celle-ci ne soit évincée et que tout doit être mis en œuvre pour ménager la possibilité de poursuivre sa collaboration avec la Fondation Wilsdorf.

Les auteurs du projet de la motion de la commission de l'aménagement et de l'environnement rassurent ce commissaire soulignant qu'une intégration des desiderata de l'ARV ne pose pas problème, ce qui rassure cet intervenant qui déclare pouvoir se rallier à cette motion. D'autant que M. Adrien Genecand a proposé de compléter le texte en faisant référence dans l'invite concernée «à l'équipement public et culturel».

Un commissaire regrette que les dispositions de la motion d'Ensemble à gauche soient, selon lui, complètement évacuées, ce à quoi les auteurs du projet de la motion de la commission de l'aménagement et de l'environnement répondent que la Ville ne dispose pas de moyens suffisants pour assumer un tel développement.

Suite à cet échange de vues, M^{me} la présidente demande qui serait signataire de cette motion: 2 LR, 2 UDC, 2 MCG, 3 S, 2 Ve répondent favorablement.

Chacun ayant pris acte de cette détermination majoritaire, un commissaire relève que, par souci d'efficacité, il conviendrait que ces deux motions soient traitées simultanément, afin d'éviter deux débats. Ce à quoi M^{me} la présidente acquiesce en déclarant qu'il faudra demander l'urgence.