Date de dépôt : 6 février 2018

Rapport

de la Commission d'aménagement du canton chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat modifiant la loi 10788 relative à l'aménagement du quartier « Praille-Acacias-Vernets », modifiant les limites de zones 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)

Rapport de majorité de M^me^ Caroline Marti (page 1)
Rapport de minorité de M. André Pfeffer (page 115)

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de M^me^ Caroline Marti

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission d'aménagement du canton a étudié le projet de loi 12052 au cours de ses séances des 1, 8 et 29 mars, des 5 et 26 avril, des 10 et 17 mai, du 13 septembre, du 18 octobre, du 22 novembre et du 6 décembre 2017, ainsi que du 17 janvier 2018 sous les présidences de M^mes^ Beatriz de Candolle et Geneviève Arnold et de M. François Lance. Les travaux de la commission se sont déroulés en présence de M. Antonio Hodgers, conseiller d'Etat chargé du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE), de M. Jérôme Savary, secrétaire général adjoint au DALE, de M^me^ Saskia Dufresne, directrice générale de l'office des autorisations de construire, de M. Sylvain Ferretti, directeur général de l'office de l'urbanisme, de M. Jean-Charles Pauli et de M. Vassilis Venizelos, attachés de direction à l'office de

ATAR ROTO PRESSE – 200 ex. – 02.18

l'urbanisme, ainsi que de M. Emmanuel Chaze et de M. Albéric Hopf, chefs de projet PAV. La commission remercie finalement M. Sacha Gonczy pour la qualité de ses procès-verbaux.

Présentation du projet de loi par M. Antonio Hodgers, conseiller d'Etat

Introduction

M. Hodgers constate que malgré la modification de zone du PAV votée en 2011, la mutation de ce secteur ne progresse pas. Il explique notamment ce blocage par des plans financiers qui ne tournent pas. Par ailleurs, et ce depuis le début de son mandat, M. Hodgers a évalué qu'il était nécessaire de revoir l'équilibre entre logements et activités. En effet, alors que nous faisons face à une pénurie de logements chronique, il y a pléthore de surfaces commerciales.

M. Hodgers rappelle ensuite que la modification de zone du PAV est le fruit d'un accord politique entre le Conseil d'Etat et les référendaires de l'époque : le parti socialiste de la Ville de Genève, l'ASLOCA et la communauté genevoise d'action syndicale. M. Hodgers annonce que le projet de modification de loi 10788 a été discuté et approuvé par les partenaires du comité référendaire. Il précise qu'en toute logique, un avenant ne peut être signé que par les premiers signataires de la convention, raison pour laquelle le groupe de suivi n'a fait qu'observer les travaux.

Le magistrat indique que l'ensemble du projet PAV se développe sur 230 ha mais le présent projet de loi ne porte sur 140 ha (les secteurs nommés de A à G). Il précise que les catégories de logements inscrites dans cette loi spécifique ne s'appliquent qu'aux parcelles en mains publiques. Le foncier privé n'est donc pas soumis aux règles fixées par la LPAV.

Le PL 12052 poursuit deux objectifs. Revoir la proportion de nouveaux logements par rapport aux nouveaux emplois en faveur du logement (ratio de 1:1 dans la L10788 et de 2:1 dans le PL 12052) et modifier la répartition des catégories de logements afin d'assurer l'équilibre financier et la mixité sociale de l'ensemble du projet PAV. M. Hodgers précise que le périmètre de la zone, les différents types de zones et la densité prévue ne sont pas modifiés par ce nouveau projet de loi.

Nouveau ratio logements-emplois

La loi de déclassement 10788 prévoyait un rapport de 1 nouvel emploi pour 1 nouveau logement, soit 10 500 unités de chaque. M. Hodgers rappelle toutefois que cela ne représentait pas la même surface (1 075 000 m^2 pour les logements et 457 000 m^2 pour les emplois). Le nouveau projet de loi

(PL 12052) propose de revoir ce ratio, à savoir construire 2 nouveaux logements pour 1 nouvel emploi, soit 12 400 logements pour 6200 emplois (respectivement 1 264 000 et 268 000 m^2). La densité globale et la surface totale des nouvelles constructions restent identiques à celles prévues par la L 10788, soit 2 180 000 m^2.

Le magistrat rappelle le secteur du PAV abrite actuellement 1200 logements et 20 000 emplois. Les ratios compris dans cette loi ne s'appliquent qu'aux nouveaux logements et nouveaux emplois qui s'ajoutent à ceux préexistants. Donc, en comptabilisant l'ensemble des emplois et logements, ceux préexistants et ceux nouvellement créés, le PAV sera constitué, si l'on s'en tient à la version de la L 10788 de 1 logement pour 2,6 emplois. Le ratio de 2 nouveaux logements pour 1 nouvel emploi prévu dans le PL 12052 aboutira in fine à un quartier composé de 1 logement pour 2 emplois. L'emploi restera donc prédominant dans le PAV, bien que le PL 12052 permette de réaliser 8% de logements supplémentaires.

Nouvelle répartition des catégories de logements

Aujourd'hui, la loi prévoit que, sur les terrains propriété d'une collectivité publique et indépendamment du type de zone :

– le 100% des logements construits soient locatifs ;
– dont deux tiers de logements d'utilité publique (LUP) ;
– 50% de logements subventionnés ;
– dont 22% de logements de catégorie HBM.

Le magistrat relève qu'au PAV, rendre le foncier disponible coûte très cher. Avec une proportion aussi importante de LUP, les plans financiers deviennent très difficiles à réaliser. Par ailleurs, le magistrat évoque son souci d'une meilleure répartition sociale. Sur la base de ces constats, le PL 12052 propose une nouvelle répartition des catégories de logements soit :

– 88% de logements locatifs ;
– 12% de logements PPE en droit de superficie (DDP) ;
– 62% de logements d'utilité publique.

Par ailleurs, le PL 12052, prévoit de n'appliquer cette répartition de catégories de logements que sur les terrains publics en zone de développement et non en zone ordinaire. En retirant le secteur de l'Etoile (terrains publics en ZO) du périmètre sur lequel s'appliquent ces catégories de logement, on passe de 66% à 56% de LUP. M. Hodgers précise toutefois qu'en raison de l'augmentation globale du nombre de logements au PAV (nouveau ratio

1 emploi – 2 logements), le nombre de LUP en valeur absolue reste identique à celui prévu par la L 10778.

M. Hodgers indique ensuite que les terrains du PAV sont soumis à quatre régimes différents : les terrains publics en zone de développement (9700 logements), les parcelles publiques en ZO (900 logements), les parcelles privées en ZD (1600 logements) et les parcelles privées en ZO (200 logements). En résumé, le PL 12052 prévoit que sur les 12 400 logements prévus au PAV, 2300 soient des HBM, 3700 des HBM LUP, 3900 des logements locatifs ZD et ZO et 2500 en PPE et PPE en droit de superficie. Les 1900 logements supplémentaires engendrés par le nouveau ratio emplois-logements seront donc affectés en PPE et en PPE en droit de superficie. En termes de mixité sociale, ce nouveau PL permet d'attendre un objectif intéressant : une part de HBM (pour les bas revenus), une part de LUP (classe moyenne inférieure et moyenne), une part de locatif (classe moyenne et supérieure) et une part de PPE (classe supérieure). Le magistrat estime que cela nous permet d'aboutir à un bon équilibre social avec un impact fort sur le plan financier.

Calendrier

M. Hodgers détaille le calendrier de l'élaboration de cette réforme :

Juin 2016	Conclusion d'un accord entre le canton, les communes, l'ASLOCA et le comité référendaire
Fin 2016	Les communes de Genève, Carouge et Lancy émettent des préavis positifs sur le nouveau PL
18 janvier 2017	Le Conseil d'Etat adopte le nouveau projet de loi
Année 2017	Examen du PL par le Grand Conseil

M. Hodgers indique finalement que le Conseil d'Etat souhaite que le PL 12052 comprenne la clause de référendum extraordinaire. Si le Grand Conseil accepte cette clause par deux tiers des voix, la loi sera automatiquement soumise au référendum. Le magistrat relève que le PAV est un projet très important, qui va se déployer sur des dizaines d'années. La pratique plus développée outre-Sarine, qui consiste à faire se prononcer la population plus rapidement sur un objet, nous a paru être à même de donner une bonne impulsion au PAV et d'éviter la confrontation défensive amenée par

le référendum. Le but est de ne pas craindre l'opinion du peuple et d'aller au contraire la chercher.

A un député (PLR) qui prétendait que le groupe de suivi PAV n'avait pas été consulté au sujet de ce nouveau projet de loi, M. Hodgers a assuré que ce fut le cas. Ledit groupe de suivi a d'ailleurs formulé quelques commentaires dont certains ont été repris dans l'accord.

Un député (PLR) émet des doutes quant à la capacité de ce projet de loi de remédier aux problèmes que posent aux plans financiers le nombre trop important de LUP. Il n'est pas non plus certain que ce projet de loi permette d'atteindre l'objectif de mixité sociale visé. M. Hodgers lui rappelle alors que la L 10788 a été adopté en 2011 à l'unanimité du Grand Conseil, dont le PLR. Or cette loi comprend 2/3 de LUP. Dès lors, il ne comprend pas qu'un parti accepte une loi comprenant 2/3 de LUP, puis, quelques années après, critique la viabilité financière d'un nouveau projet qui réduit le nombre de LUP. Le magistrat estime que le PL 12052 corrige la L 10788 en y ajoutant la possibilité de construire 12% de PPE ce qui va dans un sens qui devait satisfaire le PLR. Il en va de même pour les enjeux de mixité sociale. M. Hodgers donne ensuite l'exemple du secteur de la caserne des Vernets. Alors que le programme se compose de 100% de logements locatifs dont 2/3 de LUP, le département a reçu offres d'investisseurs privés. Il en voit la preuve que même avec les répartitions de catégories de logements actuelles, le PAV pourrait se réaliser. L'objectif de la nouvelle loi est de faciliter et accélérer sa réalisation tout en maintenant une densité raisonnable.

A une députée (S) qui s'enquière de la raison qui a poussé le département à supprimer dans le nouveau projet de loi le minimum de 50% de logements subventionnés, M. Hodgers rappel rappelle que la loi LUP inclut dans l'un de ses articles que 2/3 des logements doivent être subventionnés. Cette disposition de la loi actuelle était superfétatoire.

La députée PS demande alors si le fait que les parcelles publiques en ZO ne soient plus soumises aux catégories de logements va réduire le nombre de LUP construit au PAV. M. Hodgers lui répond que l'avenant à l'accord conclu avec les référendaires assure le maintien de 6000 LUP sur l'ensemble du PAV. On a réalisé qu'il était absurde de faire de la ZO pour faire 2/3 de LUP.

Pour répondre à une question d'une députée (S), M. Hodgers indique que les parcelles privées en ZD seront traitées comme s'il s'agissait de parcelles privées en ZO, selon l'accord longuement négocié. Si le parlement veut défaire tout l'accord et modifier ses conditions, il en a le droit. Mais le magistrat averti que cela nécessiterait un retour à l'enquête technique et publique serait un grave. Si ce cas de figure se produit, le Conseil d'Etat abandonnera cette

modification et conserverait le PL initial. On ne peut pas donner comme message à la population qu'on recommence sans cesse toute la procédure et que le projet n'avance pas. M. Hodgers est d'avis que l'accord qui a été signé (faire peser les LUP uniquement sur l'Etat) ne suit pas sa philosophie personnelle. On se trouve cependant dans le cadre d'un accord dont on doit prendre acte. Il rappelle que les parcelles privées en ZD ne représentent un potentiel que de 1 600 logements, à savoir 10% du programme.

A un député (UDC) qui constate qu'en France, le pourcentage de logements sociaux sur un même périmètre ne peut dépasser 50%, M. Hodgers répète que si le Grand Conseil décide de refonder l'ensemble des lignes directrices de l'accord, on aboutira à un blocage généralisé. Il indique par ailleurs que le PL 12052 prévoit moins de 50% de LUP sur l'ensemble du PAV.

Un député (UDC) estime que la demande de logements LUP serait d'environ 1500 logements par année. Selon lui, les services de l'Etat ont annoncé que chaque année, 1500 à 1800 logements sociaux qui se libèrent, soit 6 à 8% du parc. Sur la base de ces chiffres, il remet donc en question la légitimité des ratios de logement LUP dans le PAV. M. Hodgers explique que la demande de LUP est beaucoup plus élevée que ce que prétend le député. Il y a effectivement 1500 logements demandés en urgence, mais la demande globale est beaucoup plus importante. A l'office du logement, 8000 personnes sont inscrites sur la liste d'attente. Si crainte du député est que les LUP ne trouveront pas preneurs, il s'agit d'une réalité parallèle. La demande pour les logements LUP, qu'elle soit adressée aux fondations immobilières et aux offices du logement (cantonal et Ville de Genève), dépasse très largement les logements que l'on a prévu de construire.

Un député (EAG) calcule que l'augmentation totale de logements prévus au PAV aura pour conséquences la venue de 1000 enfants supplémentaire dans ce périmètre. Il demande quelles mesures seront prises pour répondre à cette nouvelle réalité, notamment en termes d'infrastructures scolaires. M. Hodgers précise alors que la construction de quatre écoles avait été planifiée suite à l'adoption de la L 10788, plus une cinquième en réserve. Il indique que la cinquième a simplement été activée. Toutes les communes sont prêtes à suivre.

Audition de Monsieur Yves Cretegny, directeur général, et M. Charles Spierer, président de la FTI

Au sujet du maintien de certaines entreprises au PAV, M. Cretegny explique que se pose la question des surfaces dont ont besoin les entreprises pour développer leurs activités. Une partie des DDP ont été négociés dans les années soixante et l'outil de travail de ces entreprises a beaucoup évolué depuis

lors. La FTI met donc en place un processus d'accompagnement pour s'assurer que les entreprises qui ont la possibilité de réduire la surface qu'elles occupent le fassent.

Pour répondre aux préoccupations de plusieurs députés, M. Thiebaud explique que sur les 20 000 emplois actuellement situés au PAV, 5000 devraient rester in situ, 15 000 devraient a priori être déplacés. Pour ces dernières, reste la question d'un déplacement à l'intérieur ou à l'extérieur du PAV. Les entreprises qui vont devoir bouger sont celles dont les activités ne permettent pas de coexister avec du logement (entrepôts de matières dangereuses, etc.). Il y a ensuite celles qui sont relativement incompatibles avec la ville, pour des raisons logistiques (déménageurs, poids lourds, etc.). A son sens, ces entreprises demanderont elles-mêmes leur déplacement, puisqu'elles ne peuvent pas coexister avec un quartier d'habitations. Il ajoute cependant que le secteur de Praille-Ouest, proche de l'axe ferroviaire et routier permettra d'accueillir certaines entreprises qui veulent se déplacer dans le quartier. Par ailleurs, d'autres types d'activités, notamment les commerces de proximité, devront s'implanter au PAV pour que le quartier vive de manière harmonieuse. Or ces entreprises ont des besoins typologiques très différents de la majorité des entreprises aujourd'hui présentes sur la zone.

Un député (PLR) demande si une cession de DDP entre privés devra systématiquement passer par la Fondation PAV. M. Cretegny lui indique que la question principale est de savoir si le nouveau superficiaire dépend des choix de développement urbanistique du quartier. Il précise que d'un point de vue juridique, les droits de superficie actuels ne permettent pas de faire du logement. Dès le moment ou le terrain en question se trouve dans une zone sur laquelle est prévu du logement, il faut renégocier un nouveau contrat.

Un député (S) s'inquiète du sort réservé aux PME aujourd'hui locataires au PAV. Il estime qu'elles risquent de voir leur loyer prendre l'ascenseur et se demande si des zones abordables en terme financier leur a été ménagées. M. Cretegny indique que sur les 1600 entreprises dont on parle, 1400 locataires environ sont locataires. L'enjeu est donc de reloger les locataires qui ne peuvent pas négocier leurs DDP, et qui sont de petites entreprises (2 ou 3 emplois). Or aujourd'hui, le coût au mètre carré reste trop élevé. La FTI vise un prix de 150 F le mètre carré pour des loyers d'entreprises. Le problème n'est pas tant le loyer du promoteur, mais aussi les coûts de fabrication. Fabriquer un lot de 50 ou 100 m^2 à 150 F est bien plus compliqué que pour un lot plus important. La clef est aussi d'intégrer dans le déplacement la transformation de l'entreprise (densification, modernisation, etc.).

Audition de M. Thomas Hunbert, service des états financiers de la DGFE

L'audition de M. Hunbert ayant porté exclusivement sur les aspects concernant le PL 12059 (Fondation PAV), veuillez vous référer au rapport sur cet objet.

Audition de M. Nicolas Rufener, secrétaire général, et M. Pierre-Alain l'Hôte, vice-président de la FMB

M. Rufener rappelle que la FMB représente de nombreuses entreprises, dont la majorité sont de petites entreprises. Il s'agit de 18 associations professionnelles regroupant plus de 1400 entreprises, 12 000 travailleurs et un millier d'apprentis. La problématique du PAV préoccupe la FMB depuis le début. Elle a fait partie du groupe de suivi mais a remarqué, en le regrettant, que le groupe ne se réunit plus depuis une ou deux années. Cela conforte l'idée que le PAV s'enlise. Il y a de nombreuses entreprises qui en 2006-2007 voyaient leur déplacement comme étant imminent mais ont à présent l'impression qu'il ne se fera pas avant longtemps. La FMB regrette cet enlisement et ne peut qu'accueillir favorablement les objectifs de ces projets de loi qui cherchent à redynamiser le projet. La question est de savoir si les PL répondent à cet objectif.

M. Rufener remarque que la justification d'une modification des ratios logements-emplois prend sa source dans la mise à jour du Plan Directeur Cantonal 2030 (PDCn), ce qu'ils peinent à comprendre. Cette mise à jour du PDCn souffre selon eux d'une absence de réflexion quant à la densification, qui est pourtant mentionnée dans l'exposé des motifs du projet de loi. En page 22 du projet de loi, est mis en évidence un transfert de surfaces brutes de plancher d'une affectation commerciale vers une affectation en logements, sans considérer la densification. La FMB a quelques doutes concernant cette réduction du nombre d'emplois et cette augmentation des logements. Ils comprennent que cette modification cherche à améliorer la viabilité financière du PAV et à accélérer son développement. Or les LUP et les PPE en droit de superficie ne sont pas, leur semble-t-il, des conditions qui attireront plus d'investisseurs. Ils le voient plutôt comme un élément dissuasif. S'agissant des équipements publics, hormis les écoles, il y a peu de réflexion sur les autres types d'équipements nécessaires à la vie du futur quartier. Ils regrettent que les autres projets, notamment culturels qui existent au PAV ne soient que peu abordés dans ce projet de loi.

M. Rufener rappelle qu'une part importante du PAV est constituée d'activités secondaires. Certaines vont devoir être déplacées : la question est de savoir où. Il n'y a pas énormément de possibilités de déplacements

aujourd'hui, et lorsque des surfaces sont disponibles les conditions proposées sont difficiles à assumer pour les entreprises. A cela s'ajoute le fait que beaucoup de ces entreprises sont en possession de droits de superficie ce qui leur donne une position avantageuse.

M. Rufener relève ensuite l'un des points positifs de ce projet de loi, à savoir la mise en adéquation de l'offre des transports et de la demande de déplacement.

Finalement, M. Rufener mentionne un dernier point selon lui frappant. Le projet de loi fait mention de la spéculation à deux reprises, et présente l'intervention étatique comme solution pour juguler le problème. A ses yeux, il faudrait d'abord savoir si les mécanismes de spéculation sont avérés. Ensuite, il faudrait déterminer si la FPAV n'est pas également une forme de spéculation. La question doit être posée, d'autant plus que le libellé de l'art. 4B LGZD proscrit la spéculation dans certains cas, ce qui pose la question de savoir il si cela signifie qu'elle est permise dans d'autres. A vouloir fustiger la spéculation, on rate un peu sa cible. Ce projet de loi suscite passablement d'interrogations de la part la FMB mais pas d'opposition. Ils espèrent finalement que leurs interrogations engendreront des amendements et une réorientation de ce projet de loi.

Suite à des questions d'une députée (S) quant au relogement des entreprises, dans le périmètre du PAV ou en dehors, à des conditions pas nécessairement équivalentes en termes de centralité ou de surfaces à disposition, MM. Rufener et L'Hôte apportent les précisions suivantes : Un certain nombre d'entreprises cherchent à déménager, certaines depuis dix ans. Si certaines souhaitent rester au centre-ville, la tendance est en réalité plutôt d'en sortir, notamment pour des questions de circulation et d'enjeux d'approvisionnement. La plupart des entreprises du PAV ont une activité de production, nuisible et nécessitant beaucoup de stock, ce qui demande des surfaces importantes. Le problème c'est que les solutions de déménagement sont rares. Ils ne peuvent pas dire précisément quelles seraient les conditions acceptables pour une entreprise. Ce qu'elles veulent, c'est pérenniser leur outil de travail et cherchent des surfaces équivalentes. Bien que les entreprises soient conscientes des réalités foncières d'aujourd'hui, la FMB formule leur crainte de voir ces entreprises mises en concurrence avec d'autres entreprises hors canton. Cette situation pourrait inciter les entreprises à s'accrocher à leur droit de superficie. Finalement, ils mentionnent des exemples d'entreprises qui se modernisent ce qui permet de réduire le besoin en espace et libérer des surfaces pour du logement. Pour d'autres entreprises, cela n'est pas possible.

Deux députés (Ve et PLR) questionnent la FMB sur leur implication dans le groupe de suivi PAV et de leur consultation dans la cadre de l'élaboration

de ce projet de loi. M. Rufener confirme qu'ils sont intégrés au groupe de suivi PAV. Par contre, ils n'ont pas été consultés et n'ont pas été informés de la signature d'un avenant à l'accord avant le dépôt des projets de loi.

Une députée (EAG) émet des inquiétudes quant à une volonté délibérée de favoriser le développement du secteur tertiaire au détriment du secteur secondaire. M. Rufener remarque que l'Etat est très largement revenu de cette volonté. Bien qu'on puisse envisager dans certains cas la combinaison de ces deux secteurs sur une même zone, les expériences montrent des incompatibilités évidentes entre secondaire et tertiaire. Le balancier a probablement été trop loin en faveur du tertiaire mais on est aujourd'hui revenu à une situation plus équilibrée.

Audition de M. Jacques Jeannerat et de M. Charles Lassauce, membre de la direction de la CCIG

M. Lassauce indique que, lors de leur audition sur la L 10788, la CCIG avait évoqué cinq constats qu'ils désirent reprendre aujourd'hui.

1. Le PAV allait se faire sur des décennies et qu'il fallait des règles plus souples que celles adoptées par la Convention.
2. Il fallait mettre en place des règles d'aménagements spéciaux afin d'éviter de créer un carcan autour de ce périmètre.
3. Au sujet des logements, les typologies étaient secondaires, l'important étant de construire avant tout.
4. Les entreprises étaient centrales dans le projet : il faut donc être innovant pour les inciter à se déplacer en modifiant leur outil de production.
5. La gestion de la mobilité soulevait des inquiétudes que ce soit les enjeux de déplacements une fois le quartier construit mais également durant les chantiers. Le souci était d'assurer aux entreprises la possibilité de poursuivie leurs activités au cours du chantier.

LA CCIG est favorable à ce projet de loi non pas parce qu'il est particulièrement bon mais parce qu'il peut permettre d'améliorer la situation actuelle. Si l'augmentation du ratio de logements est positive, la CCIG est à la répartition des catégories. Ils accueillent avec une certaine ouverture d'esprit la mise en place des PPE en droit de superficie. Toutefois, cela demeure un outil assez neuf dont on ne sait pas si cela attirera beaucoup d'acquéreurs. Finalement, la CCIG remarque qu'il n'est pas question dans ce projet de loi d'une augmentation de la densité. A leur sens, une densification des surfaces de logements aurait permis d'augmenter le nombre de logements sans soustraire des surfaces dévolues aux entreprises.

Deux députés (PLR et UDC) questionnent les auditionnés sur le choix des catégories de logement et notamment les 62% de LUP. M. Lassauce se montre critique à l'égard de cette proportion élevée de LUP. Il rappelle que le but est de construire du logement. Il ne comprend dès lors pas le choix d'une telle proportion de LUP dans un secteur ou le nécessaire déménagement des entreprises renchéri considérablement le prix du foncier. Il est d'avis que les PPE en droit de superficie peuvent améliorer la situation, notamment la viabilité des plans financiers, ce que les PPE simples pourraient aussi. Il estime que les proportions de logements ne laissent pas assez de souplesse. Le PL permet seulement d'avoir un peu plus de logements et d'avoir un peu plus de PPE en droit de superficie. Il pense que si la conjoncture actuelle (taux d'intérêt bas et nombreux investisseurs) change, la proportion de LUP posera problème.

Un député (PLR) leur demande leur avis sur le référendum automatique. M. Lassauce relève que la constitution le permet ; c'est un choix qui appartient donc au politique. Il remarque néanmoins que l'aspect local est très présent lors de votations sur l'aménagement du territoire. Un tel référendum ne va pas forcément asseoir la légitimité du projet, dès lors que les votations tournent souvent autour d'intérêts particuliers.

Audition de M. Bertrand Reich, président, de M^me^ Anne Hiltpold, secrétaire générale adjointe, et de M. Grégoire Boria, économiste fiscaliste de la CGI

M. Reich rappelle que la CGI promeut la propriété privée en représentant 6 600 propriétaires et également des superficiaires. La CGI s'intéresse au PAV depuis un certain temps ; elle a soutenu un concours d'architecture au moment où l'Etat ne voulait rien faire au PAV. La CGI fait en outre partie du groupe de suivi du PAV. Elle aurait apprécié être consultée avant que le PL soit bouclé, au même titre que le parti socialiste – ville de Genève par exemple. Il se dit donc d'autant plus enthousiaste de pouvoir s'exprimer aujourd'hui.

M^me^ Hiltpold explique que la CGI voit d'un très bon œil l'augmentation de la proportion de logements. Même si le pourcentage de logements sociaux est quelque peu diminué, la CGI estime que la part de logements locatifs reste trop élevée (88% des parcelles). D'autant plus qu'il s'agit d'un minimum, alors qu'ils auraient préféré que ce soit un maximum. La CIG s'étonne en revanche que la proportion de PPE en droit de superficie soit un maximum. Elle relève ensuite que la formulation du projet de loi manque de clarté, ce qui ne permet pas d'assurer les 12% de PPE en droit de superficie (utilisation du terme « notamment », etc.). De plus, il s'agit de PPE en droit de superficie, qui n'est pas une véritable propriété. L'acquéreur devra à terme restituer son bien.

L'interdiction de la spéculation ne va pas vers une protection du propriétaire. La CGI comprend que les propriétaires se retrouveront dans une forme de leasing immobilier pas très avantageux puisqu'ils ne pourront pas léguer leur bien à leurs héritiers, ni revendre la propriété au juste prix.

Mme Hiltpold relève que ce n'est pas avec de la PPE en droit de superficie que l'on arrivera à rééquilibrer les plans financiers mais par de la PPE standard. La CGI souhaite en outre un pourcentage plus élevé de PPE. Elle dit ne pas comprendre le choix d'une part aussi élevée de logements sociaux dans ce quartier. Elle relève que cela pose aussi un problème pour les communes qui devront assumer des charges sociales sans avoir les rentrées fiscales nécessaires. Or les 12% de PPE en droit de superficie ne suffiront pas à rééquilibrer la balance. La CGI affirme également s'oppose à la disposition sur le référendum obligatoire. Soit on veut une large adhésion, que l'on a déjà, soit on risque d'essuyer un refus. Elle relève qu'un référendum avait déjà été lancé à l'époque mais celui n'a pas été mené à son terme en raison de l'accord avec les référendaires.

Au sujet de l'absence de PPE standard et de la part de 12% de logements PPE en droit de superficie, les député-e-s posent les questions suivantes :

– Quel pourcentage de PPE souhaiterait la CIG ?
– Quel pourcentage de la population a les moyens d'acheter un bien en PPE ?
– Certaines PPE se sont vendues en « lots », serait-ce plus difficile de les vendre séparément ?
– La quantité de PPE construite répond-elle à une demande ?
– La PPE en droit de superficie se fait dans d'autres pays, pourquoi pas à Genève ?

Mme Hiltpold estime qu'il faudrait revenir à des pourcentages de PPE similaires à ce qui se fait en zone de développement. M. Reich indique qu'il y a une demande de logements dans toutes les catégories, y compris la PPE. Une étude datant de 10 ou 15 ans a montré qu'environ 10 000 personnes souhaitent acquérir du logement à Genève. Actuellement, les conditions sont à la fois favorables et défavorables. Les prix sont en théorie accessibles (50 000-60 000 F de fonds propres nécessaires et des intérêts assez bas). Les difficultés viennent en revanche des contraintes posées par la FINMA pour devenir propriétaires. On peut donc estimer à quelques dizaines de milliers de personnes qui veulent devenir propriétaires, dont une très large proportion en aurait les moyens. Mme Hiltpold ajoute que pour chaque PPE vendue, il reste environ 3 à 4 personnes qui souhaitaient aussi se porter acquéreurs.

Mme Hiltpold explique ensuite que la vente en lots a dû se faire dans certains cas ou la vente séparée n'était pas possible. Elle relève que tous les appartements qui doivent se vendre séparément trouvent preneur ce qui démontre selon elle qu'il y a une véritable demande de PPE. M. Reich ajoute que pour la vente d'appartements, il y a toujours plus de demandeurs que d'offres. Cela permet de soutenir que l'offre est inférieure à la demande.

M. Reich termine en indiquant qu'un propriétaire veut pouvoir léguer son bien à ses enfants ou pouvoir le vendre lorsqu'il le souhaite au juste prix. Il va être compliqué de fixer le prix à un acheteur si le droit de superficie est échu dix ans plus tard. C'est pour cela que l'on considère cette pratique comme une forme de leasing.

A une question d'un député (UDC) relative au ratio de logements sociaux, M. Reich cite les exemples des Libellules (Vernier) et de la Pelotière (Versoix), deux quartiers connus pour leur forte concentration de logements sociaux. On voit les difficultés qui se posent lorsqu'il y a une forte concentration de logement social sans élément de mixité. Toute la difficulté va être de savoir ce qu'on appelle le logement social ; on a une vision extensive du logement social à Genève. On a parfois une vision de la propriété privée comme quelque chose de luxueux. A Confluence, en France, il y a de la propriété privée sociale. On peut faire de la propriété privée accessible alors que la concentration de logements sociaux dans un seul endroit est problématique.

M. Savary comprend bien les demandes de la CGI de diminuer le nombre de LUP et d'augmenter celui de la PPE. Toutefois, en comparaison avec les ratios prévus par la L 10788, il demande si le nouveau texte se rapproche des idéaux de la CGI ou s'il s'en éloigne.

Mme Hiltpold indique que les pourcentages de LUP diminuent mais si l'on prend les chiffres totaux, le nombre de LUP reste inchangé. Par ailleurs, on ne peut pas dire qu'on se rapproche des idéaux de l'association avec de la PPE en droit de la superficie.

Audition de M. Thierry Barbier-Mueller, de M. Philippe Angelozzi, secrétaire général, et de M. Thomas Mader, membre du comité de l'APCG

M. Barbier-Mueller indique qu'il ne s'oppose pas au principe d'augmenter le nombre de logements. Ce qui pourrait être avancé, et qui touche le mode de planification urbanistique, serait d'avoir une répartition moins rigide en termes d'équilibre bureau-logement. En effet, le bureau devient de plus en plus l'endroit où l'on se trouve avec son ordinateur. Le bureau nomade est une

réalité. Il faudrait que l'on pense tous à changer nos modes de définition d'affectation. Sous cet angle-là, il serait temps de réfléchir à des planifications plus souples permettant un passage du bureau au logement et inversement, surtout dans un canton où les procédures sont très lourdes. Cette réflexion ne concerne pas directement le PL mais doit être entendue pour une planification urbanistique d'avenir.

Par contre, l'APCG s'inquiète de la proportion de LUP. Il ne leur paraît pas sain que l'Etat reste propriétaire de plus de 80% des terrains. Concernant l'accession à la propriété, l'APCG préférerait des PPE en pleine propriété et pas en droit de superficie. En faisant de la vraie PPE, à des prix plus élevés, on va générer plus de cash ce qui permettra de débloquer la construction du périmètre. En outre, il remarque que l'Etat de Genève est lourdement endetté et qu'il devrait peut-être parfois céder certains de ses terrains. L'APCG souhaiterait une part de PPE en pleine propriété en plus du ratio de PPE en droit de superficie, avec des prix différents. D'autre part, l'APCG regrette l'utilisation du terme « notamment » dans la mention du ratio de PPE en droit de superficie. Cette terminologie n'offre aucune garantie que la proportion de PPE mentionnée sera effective.

M. Barbier-Mueller remarque finalement que les coopératives constituent un élément positif du projet mais qui plombent les plans financiers. La structure coopérative n'exige que 5% de fonds propres et ont souvent besoin de plus d'aide qu'un logement social traditionnel. C'est médiatiquement porteur, mais cela va alourdir les plans financiers. On a l'impression que l'on essaie, en les mêlant dans la même phrase, de faire passer la coopérative comme un élément similaire à la PPE, ce qui n'est pas le cas.

A la question d'un député (Ve) sur le ratio logements-emplois, M. Barbier-Mueller assure que l'APCG pet se satisfaire du nouveau ratio comme du ratio d'origine. Cela dépend clairement de la conjoncture. Il relève qu'aujourd'hui, on ne manque pas de bureaux. Mais la situation ne sera pas nécessairement la même dans dix ans, lorsque le quartier se développera. De plus, il estime que la collectivité devrait envisager la vente de certaines parcelles aux entreprises. Cela pourrait être un facteur d'attractivité économique. Etant donné que l'Etat cherche à implanter des entreprises à Genève, il serait possible de profiter de cet outil pour le faire.

Au sujet de la densité qui n'est pas modifiée à travers ce projet de loi, M. Barbier-Mueller remarque qu'au moment où les densités du PAV ont été établies, Berne n'avait pas encore émis de réserve sur notre Plan directeur cantonal en raison d'une utilisation trop importante de terrains en SDA. Aujourd'hui, on ne peut plus recourir à la zone agricole pour construire du

logement. Il est donc étonnant qu'on n'ait pas réagi à cette modification des conditions de déclassement en augmentant les densités dans ce PL.

Une députée (PLR) demande s'il y a des acheteurs potentiels d'appartements en PPE qui ne trouvent pas de bien à acheter. M. Barbier-Mueller indique qu'en zone ordinaire, le marché s'équilibre entre l'offre et la demande. En zone de développement, il y a de nombreuses personnes qui veulent acheter leurs logements et qui restent sur le carreau. Un député (Ve) demande alors si le constat de M. Barbier-Mueller ne plaide pas pour des déclassements en zone de développement plutôt qu'en zone ordinaire. Il lui répond qu'il n'a pas connaissance de beaucoup de déclassements en zone ordinaire à Genève. Il est d'avis que le pourcentage de PPE ne doit pas être abaissé. Ce qu'il faut c'est plus de densité et une proportion de PPE substantielle. On souhaite à présent aller vers une réduction de la part de PPE, ce qui est étrange au moment où la demande est soutenue et où la PPE permet de fixer des familles à Genève. Il est un peu étonnant de réduire le pourcentage de PPE au moment où on a la garantie qu'il s'agit de familles qui vont effectivement habiter les appartements.

Une députée (PLR) demande si la péréquation entre logements sociaux et PPE est nécessaire pour équilibrer les plans financiers. M. Mader lui répond que lorsqu'elle est possible, elle est systématiquement exploitée. Quand elle n'est pas possible, on trouve une solution à l'interne de la fondation. M. Barbier-Mueller ajoute que la péréquation est traitée de manière différente selon les présidences et les époques, souvent de manière hypocrite. A certains moments on en parle, à d'autres pas du tout. On indique parfois que cela n'est pas légal. C'est un véritable sujet. Parfois elle est visible dans les plans financiers, parfois pas. On inscrit par exemple un coût de construction plus haut pour les PPE que pour les logements sociaux ; c'est ainsi une péréquation cachée. Il a vu un peu de tout au cours de toute sa carrière. Sur le fond, il n'est pas opposé à la péréquation tant qu'elle est transparente.

Audition de M. Jacques Béné, directeur services généraux et immobilier, et de M^me^ Stéphanie Ruegsegger, directrice département politique générale de la FER

M^me^ Ruegsegger rappelle que la FER Genève compte 27 000 membres, de l'indépendant aux grands groupes et regroupe plus de 80 associations professionnelles. La FER Genève a 4 missions : défense de l'économie privée, fourniture de services aux membres, conduite d'une réflexion sur l'avenir de la société et mise en relation des membres et des partenaires. La FER Genève est préoccupée par l'avenir du PAV et les entreprises qui s'y localisent. Ces

entreprises sont bénéficiaires de droits de superficie ; leur relocalisation n'est pourtant pas encore définie. C'est pour l'instant le flou qui demeure. Ce manque de prévisibilité est problématique pour les entreprises qui veulent du concret pour pouvoir se projeter dans l'avenir.

M. Béné remarque que l'Etat veut s'adapter aux changements de conjonctures, ce qui fait sens. On comprend que le développement du PAV va se faire sur un certain nombre d'années et qu'il faudra peut-être remettre une nouvelle fois le projet de loi en question dans quelques années. Par exemple, un échec de la réforme sur l'imposition des entreprises ou une évolution économique défavorable demanderait une nouvelle révision.

M. Béné remarque que ce projet de loi vise à construire plus de logements en PPE pour faciliter l'équilibre des plans financiers. Or, on sait que les PPE supportent souvent une péréquation financière. M. Béné indique qu'ils aimeraient plus de transparence sur ces montages et une clarification des coûts supplémentaires qu'ils engendrent. Il serait peu concevable que les coûts des infrastructures soient mis sur le compte des propriétaires de PPE alors qu'elles bénéficieraient à tous les habitants du quartier.

M. Béné indique que la FER Genève est favorable à l'introduction d'un ratio de logements PPE dans le cadre du PAV mais souhaiterait qu'elles ne se fassent pas obligatoirement en droit de superficie. L'acquisition en DDP ne représente pas un avantage pour le futur propriétaire, et ce pour plusieurs raisons. D'abord parce que les bailleurs de fonds sont plus restrictifs lorsqu'il s'agit de DDP, et il y a peu de chance aujourd'hui pour que les PPE en DDP soient à des taux d'intérêt inférieurs que ceux d'une véritable acquisition. La FER Genève n'est pas non plus convaincue qu'il y ait une réelle demande de PPE en DDP. Pour qu'il y en ait une, il faudrait soit qu'un véritable changement de la mentalité s'opère au sein de la population ou soit que des incitations financières plus conséquentes soient mises en place. Si l'Etat veut vraiment favoriser des acquisitions de PPE, il devrait préférer l'outil du cautionnement, plus incitatif. La vente de terrains en PPE représenterait un bon moyen pour financer les projets de développement du PAV. Il en est de même pour les entreprises qui veulent pour certaines être pleinement propriétaires. En ce moment, étant donné les taux d'intérêt très bas, cela favorise vraiment les investissements. Il ne faudrait pas contraindre les entreprises à se contenter de droits de superficie, ce qui risque, à son sens, de les pousser à se déplacer ailleurs.

M. Béné estime que l'Etat s'y retrouverait en cédant des terrains en pleine propriété. Cela lui permettrait d'encaisser des revenus ou de diminuer sa dette. Il y pourrait en outre encaisser des impôts sur les plus-values en cas d'éventuelles reventes. Concernant l'implantation de coopératives au PAV, il

faudrait que les nombreux avantages qui leur sont octroyés soient accompagnés d'un assujettissement aux règles et contraintes des LUP. Si ce n'est pas le cas, il faut que ces avantages soient ouverts aux propriétaires de PPE pour des raisons évidentes d'équité. Si l'on résume, la FER Genève souhaite que l'Etat cède une partie de ses terrains en pleine propriété, qu'il clarifie la péréquation et qu'il prévoie une égalité de traitement entre coopératives et PPE.

Deux députés (S) s'enquièrent des moyens mis en œuvre pour permettre le maintien les activités des entreprises locataires sur le secteur du PAV, notamment en regard du risque d'augmentation conséquente des loyers.

M. Béné indique que la FER Genève qui n'est pas un opérateur immobilier n'a pas mis sur pied un mécanisme pour répondre à cette problématique. Il y a effectivement des entreprises qui s'inquiètent de la pérennité de leur activité. Il serait temps que l'Etat soit plus clair pour permettre aux entreprises locataires et propriétaires d'avoir une meilleure visibilité sur le long terme. M. Béné se dit favorable au plus grand spectre de possibilités pour reloger les entreprises dans le site ou hors site. Il relève que certaines entreprises veulent acquérir du foncier ; mais peut-être qu'elles refuseront d'acheter s'il s'agit de DDP. On peut en conséquence imaginer que l'Etat se sépare d'une partie de ses propriétés pour satisfaire la demande d'entreprises qui risquent dans le cas contraire de se loger ailleurs, cela permettrait du même coup de financer le développement du PAV.

Un député (MCG) rappelle que la constitution impose à l'Etat d'éviter tout risque de spéculation. Il estime donc que si l'Etat contrôle l'action industrielle, il y a abaissement du risque de spéculation. M. Béné est d'avis que l'Etat ne devrait en tout cas pas vouloir conserver ses périmètres a tout prix. Il remarque que l'on entend souvent dire que le développement d'un périmètre est de meilleure qualité si l'Etat en est propriétaire et qu'il se charge du développement. Or, l'Etat était par exemple propriétaire de la totalité du quartier de la Tambourine et c'est le PLQ le plus mal réalisé du canton. L'Etat doit fixer les conditions-cadres et peut justement, en achetant et en vendant ses terrains, répondre aux besoins publics. Un privé va simplement chercher à valoriser sa parcelle sans forcément penser au tissu économique global. M. Béné ajoute que l'Etat a selon lui une mainmise suffisamment large sur le PAV pour mener la politique qu'il veut mener. Il rappelle que s'il y a spéculation, il y a aussi imposition. De plus, les parcelles qui seront soumises à la spéculation y sont déjà soumises actuellement.

Audition M. Yann Borgstedt, président, et de M. Antoine Courvoisier, secrétaire de l'Association pour le développement du secteur de l'Etoile

M. Borgstedt indique qu'il est entre autres à la tête d'une entreprise de déménagement et de location de stockage sur le périmètre de l'Etoile (11 000 m^2). Il est personnellement impliqué dans le PAV depuis une dizaine d'années et un fervent partisan du PAV, même s'il a été largement déçu par le manque de progression du projet ces dernières années. M. Courvoisier indique qu'il représente deux superficiaires en copropriété. L'association représente les propriétaires superficiaires du secteur de l'Etoile, secteur en zone ordinaire du PAV. L'association fondée en 2011 regroupe inclut une quinzaine de propriétaires, dont 3 copropriétés, soit 230 entreprises et environ 1800 emplois du secteur secondaire et tertiaire. Le rôle de l'association est de représenter les intérêts des propriétaires et d'interagir avec l'Etat, afin de parler d'une seule voix. L'association à participer à la réalisation d'études et analyses sur le secteur et à collaborer dans le cadre du MEP-ETOILE qui a défini l'image urbaine de l'étoile. Elle participe enfin régulièrement au Groupe de Travail Etoile mis en place par le DALE.

M. Borgstedt explique que l'association essaie d'être une force de proposition pour anticiper les blocages, ce qui n'est pas toujours facile avec l'Etat (notamment au niveau des désaccords entre départements). M. Borgstedt mentionne comme exemple du travail de l'association leur projet de concours de photographie avec les requérants d'asile mineurs non accompagnés du foyer de l'étoile ou la conceptualisation d'un musée, réalisé par Philippe Stark qui n'a malheureusement pas pu voir le jour, faute de PLQ.

En ce qui concerne le projet de loi 12052, M. Couvoisier indique que l'association souhaite rendre possible, les échanges entre des parcelles propriété publique au cœur de l'Etoile et des parcelles privées hors du PAV. En deuxième lieu, il s'agirait d'introduire des échanges de DDP contre l'acquisition en pleine propriété de terrains publics, à valeur économique égale ou par règlement d'une soulte. En troisième lieu, il faudrait autoriser la cession des terrains dévolus aux activités aux entreprises et sociétés privées présentes ou qui souhaitent s'implanter dans le périmètre.

M. Borgstedt trouve personnellement incroyable de pouvoir participer à une telle mutation urbaine ; cela arrive une fois dans une vie. Mais il faut se donner les moyens de faire un tel développement. Ce projet ne se fera pas sans partenariat avec les privés : on a beau dire que les terrains appartiennent à l'Etat, en tant que superficiaire jusqu'en 2050, dans les faits, s'il ne veut pas déménager, il ne déménagera pas. Il faut que l'Etat les considère comme des alliés. On recommence à zéro à chaque renouvellement du Conseil d'Etat; en revanche, il relève heureusement une certaine continuité avec la FTI.

L'autre point d'importance que M. Couvoisier souhaite aborder est la question de la PPE en DDP. Cette catégorie de logement pose selon lui des problèmes techniques et économiques pour un projet d'une ampleur aussi importante que l'Etoile. Pour mettre d'un coup 150 logements PPE en DDP sur le marché, il faut être sûr de ce que l'on fait pour attirer les investisseurs. Il explique qu'ils ont fait des études de cas à ce sujet. Si on prend un projet composé de 50% de surface « normale » et 50% de logements PPE en DDP, le montant dégagé pour servir les impenses foncières est de l'ordre de 300 F/m^2 SBP. Si on fait la même opération avec de la PPE en pleine propriété, on parvient à 1000 F/m^2 SBP, soit 700 F de plus. Il est en conséquence nécessaire de remplacer dans le projet de loi la PPE en DDP par la PPE en pleine propriété pour pouvoir financer le PAV. Les projets envisagés sont très ambitieux et ne pourront pas uniquement être financés par l'Etat. Si on veut que les privés y participent, il faut qu'ils aient un intérêt dans cette affaire.

M. Borgstedt abonde dans son sens et estime qu'il faudrait soit déclasser le secteur en zone ordinaire, soit permettre de faire de la PPE en pleine propriété. Selon lui, ce PL constitue un bricolage pour plaire à tout le monde et de ce fait, l'Etat ne maximise pas ses revenus. A son sens, le secteur de l'Etoile pourrait générer des sommes importantes pour financer l'ensemble du projet. Il ne croit pas à l'outil de la PPE en DDP. On arrive à faire tourner des plans financiers avec du locatif. Le but est avant tout de construire.

M. Borgstedt explique finalement qu'il n'est pas opposé à la modification du ratio emplois-logement si cela peut faire avancer les choses.

Une députée (PLR) souhaite revenir sur l'importance pour les entreprises de pouvoir acquérir les terrains.

M. Borgstedt explique que la FTI fonctionne bien et relève que les entreprises ne souhaitent pas forcément être propriétaire du terrain. A titre personnel, le système du DDP lui convient très bien. M. Courvoisier nuance ces propos en relevant que cela dépend des entreprises. Certaines veulent pouvoir acheter les terrains, d'autres ne s'en inquiètent pas. C'est une souplesse qui pourrait être bénéfique si elle était introduite dans le projet de loi.

Un député (PLR) estime que la timidité de l'Etat qui change les règles du jeu tous les trois ans montre qu'il n'est plus du tout efficient lorsqu'il veut faire plus que déterminer les conditions-cadres. Il comprend que les auditionnés souhaitent autoriser des échanges. Il demande toutefois s'il ne serait pas plus simple d'autoriser des ventes. M. Couvoisier indique que la FPLC détient quelques immeubles sur le PAV. Il a eu une discussion avec le chef du projet qui pourrait imaginer faire quelque chose de plus conséquent ailleurs. On doit

pouvoir faire des échanges. M. Borgstedt ajoute que l'Etat devrait être pragmatique. S'il peut vendre des terrains, et ainsi engranger de l'argent pour faire avancer le projet, il doit le faire, surtout au niveau de l'Etoile, microcosme du PAV. Il rappelle que M. Favarger a fait toute une étude sur les échanges possibles. Si l'Etat suit des règles qui sont dépassées, on ne va pas faire avancer le PAV. Il relève qu'aujourd'hui, plusieurs entrepreneurs sont certains que le PAV ne va pas se faire de leur vivant.

Point de situation du département

13 septembre 2017

Mme Dufresne indique le Conseil d'Etat a adopté le PLQ des Vernets la semaine dernière. Le PLQ n'a fait l'objet d'aucune opposition et est en force. Il n'y a pas de risque de suspension des tribunaux. Ce secteur entre dans la phase des demandes d'autorisations de construire qui devraient être déposées d'ici juin 2018. Dans d'autres périmètres, les PLQ se trouvent au stade de l'enquête technique avec des programmes bien élaborés sur de gros périmètres tels que Acacias I, qui comprend 2900 logements ou le secteur de l'Etoile (en zone ordinaire). Le département avance également sur la planification des autres périmètres comme la pointe Nord ou le secteur qui se situe vers Carouge. Le département a maintenant besoin de pouvoir projeter des opérations et de concrétiser les programmes. Cela nécessite d'avoir des réponses concernant le projet de modification de zone et les quotas de logements notamment.

Un député (PLR) demande si l'augmentation du nombre de logements est techniquement possible au regard de l'ordonnance fédérale de protection contre le bruit et les normes de protection contre les accidents majeurs (OPAM).

Mme Dufresne indique que les services qui s'occupent de ces thématiques ont été scrupuleusement consultés et les périmètres susmentionnés ont été validés par ces services. Il reste à affiner cela en enquête technique.

Un député (UDC) relève que l'on parle beaucoup des aspects environnementaux, tels que la société à 2000 watts, les espaces verts et la renaturation des cours d'eau. Il demande si on a une planification financière de ce que la collectivité devra assumer sur ce projet.

M. Savary lui répond qu'il y a un « business plan » du quartier qui établit toutes les impenses liées à cette mutation urbaine. Cela a fait l'objet d'études approfondies. Par ailleurs, un travail est mené avec les communes autour des infrastructures publiques. Les coûts seront répartis entre les communes, le canton et la Confédération en fonction du type d'infrastructure. Une convention a été signée pour la répartition de ces coûts. Pour ce qui est de la

planification financière, des outils assez pointus ont été élaborés pour effectuer des projections. Cette planification financière sera mise à jour au fur et à mesure de l'avancée des projets, qui se dérouleront sur plusieurs dizaines d'années.

Au sujet de la collaboration avec les communes concernées, Mme Dufresne indique que les périmètres en ville de Genève sont discutés uniquement avec cette commune, idem pour Carouge et Lancy. Certaines thématiques sont ensuite discutées avec les trois communes puisque le périmètre doit être perçu dans son ensemble. Il existe également un partenariat étroit entre les trois communes matérialisé notamment par des comités de pilotage aux niveaux technique et politique. Certains sujets suscitent des désaccords mais globalement, les relations se passent bien. Elle prend finalement l'exemple du PLQ des Vernets qui s'est élaboré avec efficacité.

Audition de Mme Catherine Beylau, directrice du développement à la Société d'étude, de maîtrise d'ouvrage et d'aménagement parisienne (SEMAPA)

Mme Beylau indique que la SEMAPA est la société mandatée par la Ville de Paris le territoire « Paris Rive Gauche ». Elle commence par montrer les limites de Paris intra-muros et de la zone de Paris Rive Gauche sur laquelle travaille la SEMAPA. Elle relève que les enjeux de transports dans le cadre de ce projet d'aménagement urbain sont nombreux. Elle indique que le quartier sera desservi par la ligne de métro 14 qui passera au cœur du quartier. Les transports en commun qui ont été financés principalement par l'Etat, la Ville et la région sont un atout très important.

Mme Beylau explique qu'en 1855, à cet endroit, il n'y avait que de la campagne bien que la gare d'Austerlitz était déjà installée. Le territoire de Paris Rive Gauche s'étend sur 130 hectares. Dans les années 60, c'était déjà un territoire de projet mais c'est en 1989 que les choses s'accélèrent et que des études sérieuses ont été menées.

Elle explique que le territoire est fait de voies ferrées, d'entrepôts, d'usines, de cimenteries et qu'il se situe très proche du centre de Paris. Les principales missions de la SEMAPA sont multiples.

1. Maîtrise du foncier (négociations et achat aux propriétaires), dont 70% appartenait à la SNCF.
2. Pilotage des études urbaines en s'appuyant sur les architectes coordonnateurs. La SEMAPA écrit un cahier des charges précisant les missions et différents architectes font leur proposition. On choisit la meilleure en coordination avec la Ville de Paris.

3. Réalisation des infrastructures (espaces publics et réseaux) en qualité de maître d'ouvrage.
4. Cession des charges foncières aux opérateurs (avec un cahier des charges très spécifique).
5. Sélection des maîtres d'œuvre.
6. Surveillance des permis de construire et la Ville les approuve uniquement si la SEMAPA donne son accord.
7. Suivi de la conception et la réalisation des projets.

Deux objectifs complémentaires peuvent enfin être articulés :

A. piloter le développement de l'animation culturelle et commerciale en concertation avec les habitants notamment ;
B. assurer la maîtrise d'ouvrage délégué de projets immobiliers pour la Ville ou la Région (espaces d'enseignements, écoles, crèches, etc.).

M[me] Beylau présente ensuite la structure de la SEMAPA. Etant donné que cette partie de la présentation se rapporte principalement aux enjeux liés au PL 12059 (Fondation PAV), le lecteur qui souhaite connaître les détails de cette structure est prié de se référer au rapport sur cet objet.

M[me] Beylau en vient aux questions d'urbanisme à proprement parler. Elle fait remarquer aux commissions qu'il s'agit d'un immense périmètre dont l'échelle est comparable par aux Champs- Elysées par exemple. Elle montre le plan masse d'origine, avec trois catégories d'objectifs. Le premier est d'assurer le développement économique et la création d'emplois à l'est de Paris. En effet, la ville connaît un déséquilibre dans la localisation des emplois qui ont tendance à se développer vers l'est de la ville. L'est est historiquement plus populaire, ouvrier, avec des emplois qui périclitent. Cela crée des problèmes de migrations alternantes, avec énormément de déplacements. La deuxième catégorie d'objectifs est la création des liens entre Paris intra-muros, la Seine et Ivry-Sur-Seine. Les voies ferrées créaient auparavant une coupure qu'il fallait combler pour que tout le Paris traditionnel (Jardin des Plantes, Salpêtrière, etc.) puisse accéder à nouveau aux bords de la Seine. Enfin, il s'agissait de créer des quartiers mixtes et durables.

M[me] Beylau explique qu'il s'agit d'un programme de 2,5 millions de m^2, dont environ 745 000 m^2 de bureaux (60 000 employés), 585 000 m^2 de logements (20 000 habitants), 720 000 m^2 d'équipements publics (universités, écoles, SNCF, APHP, BnF, soit 30 000 étudiants), 405 000 m^2 d'activités (commerces, hôtels, laboratoires, start-up) et 10 ha d'espaces verts

(2000 arbres plantés). Soit on décidait de faire un grand espace vert central, soit on faisait des petits squares, quartier par quartier, en suivant la tradition parisienne. Un de nos défis était que chaque logement donne soit sur la Seine, soit sur un jardin.

Mme Beylau montre aux commissaires un quartier conçu par Christian de Portzamparc. Il a fait jouer les hauteurs en imaginant que le quartier puisse évoluer, avec des cheminements d'espaces verts. Elle explique également que la partie des moulins a été transformée en université. Les voies ferrées ont également été couvertes afin de créer de la valeur et une continuité avec les quartiers plus anciens. Bien souvent, ceux qui se promènent ne savent pas que les trains continuent à circuler sous leurs pieds. Elle précise que les travaux de couvertures se sont produits avec le maintien d'un trafic continuel. Le trafic n'a jamais cessé. Un arrêt était uniquement organisé entre 2h et 4h du matin. Ce travail a bien évidemment été mené en partenariat avec la SNCF.

Elle montre ensuite un projet d'optimisation de la structure et traitement architectural proposé par Marc Mimram sous le boulevard périphérique. On a nivelé et préparé le périphérique pour pouvoir accueillir des commerces. L'idée est toujours de créer de la valeur et de vendre des droits de construction. Il faut aussi apprendre à vendre ces images (politique de marketing territorial). Elle montre le travail entrepris en collaboration avec la SNCF pour la gare d'Austerlitz, avec la mise en place d'une marquise. Pour permettre les travaux, il a fallu dévier temporairement le périphérique. La déviation a suscité beaucoup d'énervement auprès de la population. Pour pallier cela, divers événements et manifestations culturelles et artistiques ont été organisés, pour redorer l'image du projet. C'est une manière de montrer le côté positif de la construction. Une intervention artistique sur une cimenterie a également vu le jour. L'artiste projette dès la nuit tombée des couleurs dictées par les vents solaires. C'est un beau projet qui est amené à perdurer.

Mme Beylau aborde ensuite le travail mené en collaboration avec les partenaires constructeurs. Elle mentionne notamment la société Icade qui a gagné une attribution pour un secteur de 20 000 m^2. Marc Mimram a proposé un immeuble très intéressant car autoportant ce qui a permis d'économiser le coût de la dalle. Il a trouvé une manière originale de concevoir cet immeuble pont. Un autre projet emblématique du secteur est celui des Tours Duo. On s'est dit qu'il fallait que l'œil s'accroche à quelque chose dans la perspective de l'avenue de France. L'idée est venue de faire des tours. Elles font 180 et 125 m de haut. Conçues par Jean Nouvel, elles regrouperont au total un peu plus de 100 000 m^2. Mme Beylau mentionne également les partenariats conclus pour la construction de logements privés et de commerces, par exemple le projet NUDGE. Cet immeuble est construit de manière à mettre les habitants

dans les bonnes conditions pour qu'ils fassent des gestes vertueux (logements « coups de pouce »). Par exemple, il s'agit de publier les résultats de la consommation énergétique des apparemment de chaque appartement pour inciter les habitants à faire des économies, ou installer des signaux lumineux dans les douches pour indiquer à l'habitant la durée d'utilisation. La question des innovations est centrale dans les appels à projets.

M^me^ Beylau présente encore le projet AURORE. Ce projet est basé sur le constat que le quartier Paris Rive Gauche est majoritairement fréquenté par des hommes d'affaires et des étudiants. Pour répondre aux besoins de ces deux populations, ils ont créé un immeuble regroupant un hôtel de luxe écologique et une auberge de jeunesse dans lequel le prix de la nuitée pour descende jusqu'à 20 euros. Les populations jeunes et d'affaires se rencontreront au pied de l'immeuble, dans des bars et des espaces de travail. On peut aussi mentionner comme projet emblématique la reconversion de la halle Freyssinet. Il s'agissait d'une halle de 360 m de long pour une surface de 30 000 m^2. Les porteurs du projet considéraient qu'il Il serait dommage de la démolir au vu de sa valeur historique. Elle a eu la chance de rencontrer le patron de Free qui recherchait des espaces pour développer des start-up. C'est ainsi que 1000 postes de travail ont été installés dans cette halle pour des start-up. Ce sont des locaux ouverts 24h/24 qui coûtent 200 euros par mois. Il y a même des packages pour 250 euros avec le logement et un secteur pour développer sa start-up. La halle regroupe une partie pour le développement, une partie de restaurants (5000 m^2), et tout un espace d'accueil (amphithéâtre) pour faire le lien entre les start-up et les entreprises qui viennent chercher des technologies. Elle n'a vendu que la halle elle-même, tout le reste est réalisé par la SEMAPA. Une promenade piétonne est également prévue tout autour avec des boutiques qui vont venir compléter la halle Freyssinet. Elle précise que plusieurs arrêts de métro se situent à proximité immédiate et qu'un parking a été créé pour les deux-roues motorisés.

M^me^ Beylau achève sa présentation en rappelant qu'aujourd'hui, sur le projet global, 90% des bureaux sont engagés (avec 30 000 salariés), 80% des logements (15 000 nouveaux habitants) et un ensemble d'activités (commerces, artisans, professions libérales). Sur ce dernier point, il y avait auparavant des médecins qui recevaient dans des logements, ce qui posait des problèmes importants. On prévoit donc que le rez-de-chaussée des immeubles soit prévu pour accueillir des commerces et le deuxième étage pour des professions libérales. La SEMAPA a acheté un certain nombre de ces locaux pour opérer une péréquation sur les loyers. La SEMAPA propose généralement des baux de 3 ou 6 ans. Après 3 ans, l'amortissement est déjà important, ce qui

permet de vendre à un prix abordable. Elle souligne que malgré ces mécanismes, SEMAPA reste très bénéficiaire.

Suite à une question d'un député (UDC) sur l'attribution des charges foncières, Mme Beylau précise qu'au tout début du projet, il y avait seulement des voies ferrées peu vendeuses. Ils ont alors appliqué la théorie des « tambours de bronze » qui consiste à prendre les promoteurs les plus intéressés en leur donnant une « bonne affaire » pour amorcer le processus. Les premières attributions se sont faites de gré à gré. Une fois que de grandes sociétés étaient entrées dans le marché, tout le monde voulait y venir. On a alors entamé des consultations. Elle ajoute qu'il y a deux types de consultation. La première part du prix : on présente le programme et on demande la meilleure offre, on signe une promesse de vente et on procède à la vente. Puis, la société à qui la charge foncière a été vendue établit un cahier des charges pour le projet architectural, après le retour des différents projets, on choisit à plusieurs le meilleur d'entre eux. La deuxième manière de faire part directement du projet. Pour soumissionner, les promoteurs forment des équipes avec des architectes et des partenaires afin de proposer leurs projets globaux. Le choix de vente de la charge foncière se fait sur la base de l'équipe qui semble la plus intéressante. Dans la première méthode, le problème est que cela fait une surenchère sur les prix dans un secteur. Pour la seconde, on a tendance à dire que le compte n'y est pas avec le meilleur projet. Cela mène à de grandes discussions.

Un député (UDC) remarque que le projet Paris Rive Gauche présente une densité nettement supérieure à celle prévue dans le PAV. Il demande quels sont les critères pour savoir si une densité est viable. Mme Beylau lui répond qu'il s'agit de savoir quelle ville on veut. Dans le cas de Paris Rive Gauche, ils ont voulu se calquer sur la densité d'un quartier parisien. Elle relève que la ville haussmannienne est une des plus denses du monde avec un coefficient d'utilisation entre 6 et 8. L'objectif n'était pas de faire une ville nouvelle mais une ville comme la ville haussmannienne, à savoir une ville dense. C'est une ville avec beaucoup de commerces, de vie de quartier, etc. Les aspects économiques et écologiques ont également été pris en compte. Une ville dense permet de limiter l'étalement urbain, l'imperméabilisation du sol, les déplacements, etc. Il faut aussi savoir quelle population on veut accueillir. Paris, selon nous, c'est des commerces, des restaurants, des étudiants qui circulent dans la rue, etc.

Un député (UDC) remarque le projet Paris Rive Gauche prévoit 50% de logements sociaux contre 63% dans le PAV. Il demande quels sont les problèmes qu'on peut avoir avec une telle concentration de logements sociaux et pourquoi la France interdit d'aller au-delà des 50%. Mme Beylau pense qu'il

s'agit de questionnement de type philosophique et politique. Elle précise que les logements à loyers maîtrisés n'entrent pas dans le quota de 50% de logements sociaux mais s'y ajoutent. Il s'agit d'une catégorie intermédiaire à laquelle plus de 65% des Parisiens auraient droit.

Un député (PLR) remarque qu'il y a 30 000 étudiants de prévus à Paris Rive Gauche. Il demande comment sont financés les logements pour étudiant et quel est le loyer approximatif. M^me^ Beylau précise qu'il y a deux types de logements d'étudiants : les logements sociaux et les résidences privées. Pour le privé, ce sont des investisseurs qui achètent et qui louent autour de 20 euros le mètre carré par mois. Cela va de 10 à 15 euros pour le logement social.

Une députée (S) s'intéresse à ce qui se situait sur le périmètre avant la concrétisation du projet, en termes d'activités, de logements, etc.

M^me^ Beylau indique qu'il n'y avait pas grand-chose. Un petit peu de bâti haussmannien, qui demeure, ainsi que la halle susmentionnée et un bâtiment de logement social peu fonctionnel qui a été détruit. La cimenterie présente sur le site a été déplacée. De ce fait, les discussions foncières n'ont pas été très complexes. Un contrat a été passé avec la SNCF pour acheter uniquement lorsque l'on vend, tout en les laissant profiter du renchérissement du prix. Cela nous permettait d'éviter de posséder du foncier sur le long terme.

Les députés posent finalement plusieurs questions relatives à la proportion de logements et d'emplois ainsi que sur les incidences que ces choix auront sur le futur quartier :

– La répartition des affectations commerciales ou de logement est-elle choisie par la SEMAPA ou imposée par le politique ?
– Quen est-il du choix de rééquilibrer les activités entre l'est et l'ouest de la Ville ?
– Qu'en est-il des risques de gentrification du secteur ?

M^me^ Beylau indique que les grands axes de répartition emplois-logements ont été donnés au départ par le politique. La SEMAPA réfléchit ensuite à la manière de les mettre en œuvre. Le choix a été de commencer par la réalisation des bureaux, parce que c'était ce qui rapportait le plus d'argent. On propose techniquement des solutions pour aller vers la volonté politique, qui peut s'infléchir au fil du temps. Lors que le politique modifie ses orientations, la SEMAPA apporte de nouvelles solutions.

M^me^ Beylau ajoute qu'il n'y avait initialement aucun bureau dans ce secteur. Le projet prévoit certains logements de qualité qui se vend entre 10 et 13 000 euros le mètre carré mais également, pour que le choc ne soit pas trop

important, 50% de logements sociaux et des logements pour étudiants. Ainsi on a créé de la valeur avec de nouvelles populations.

Mme Beylau déclare que le développement de Paris doit plutôt se faire dans les quartiers est mais les choix politiques dépendent aussi de l'échelle à laquelle on se place (région, ville ou arrondissement). Elle donne l'exemple du Maire de l'arrondissement qui trouvait par exemple que 50% de logements sociaux étaient un nombre trop important et qu'il voulait une plus grande diversité. Mais à l'échelle de la Ville, il est indispensable de rééquilibrer le nombre de logements entre l'est et l'ouest, sinon de sérieux problèmes vont apparaître à terme.

Mme Beylau affirme que les besoins des populations aisées et précarisées sont très bien pris en compte dans le projet. Le problème intervient pour la tranche intermédiaire. Les populations dont les moyens se situent juste en dessous des ceux d'un couple d'enseignants et ceux qui peuvent payer des logements à 10 000 euros le m^2, il y a effectivement des difficultés.

Au sujet de la prédominance des emplois, Mme Beylau rappelle qu'on ne peut acheter des appartements ou payer des loyers sans emplois dans le secteur. Le projet crée beaucoup de valeur ajoutée ce qui produit également des revenus en termes d'impôts qui serviront à la mise en place des logements sociaux ainsi que les structures universitaires.

Mme Beylau conclut en mentionnant que les espaces de bureaux se négocient à un peu plus de 4000 euros le mètre carré, pour environ 2000 euros de m^2 pour les commerces. Cela permet aux artisans de venir s'installer dans le quartier. Une grande société peut supporter des loyers avec des charges foncières importantes ; pas un commerçant ou un kiné. Le but est d'équilibrer les choses en tenant compte de la manière dont le monde économique se constitue. La préoccupation centrale reste les besoins des personnes sur place (restaurants, de médecins généralistes, etc.) et de tempérer le « tout économique ».

Audition de M. Pierre Joutard, directeur général de la Société Publique Locale Lyon Confluence

M. Joutard rappelle qu'il est directeur général de la SPL Lyon Confluence. Il s'agit d'une société anonyme (privée) mais de capitaux publics, avec 7 actionnaires (7 collectivités). La métropole de Lyon détient 95% du capital. C'est une structure qui a été créée en 1999 sous forme de mission, puis transformée en SAEM d'aménagement puis en SPL (2012). Il y a 6 missions principales :

1. Conduire les études urbaines, techniques, économiques, sociales (+ de 100 prestataires externes).
2. Acquérir les terrains.
3. Définir les cahiers des charges (programmation, architecture, prescriptions environnementales).
4. Commercialiser les charges foncières.
5. Assumer la maîtrise d'ouvrage des travaux d'espaces publics.
6. Communiquer, concerter et participer au rayonnement international du Grand Lyon.

Il précise qu'il s'agit de missions contractuelles.

M. Joutard présente ensuite la structure de la SPL. Etant donné que cette partie de la présentation se rapporte principalement aux enjeux liés au PL 12059 (Fondation PAV), le lecteur qui souhaite connaître les détails de cette structure est prié de se référer au rapport sur cet objet.

M. Joutard revient sur l'historique du projet. Il précise que le projet Confluence permet de doubler le centre-ville historique (deux fois deux kilomètres). Hormis Berlin, aucune ville n'a de telles réserves foncières en hypercentre historique. C'est un enjeu stratégique pour la ville. Les valeurs phares du projet ont d'abord été discutées. Les choix se sont portés sur une centralité durable, dense, avec une mixité sociale et fonctionnelle. M. Joutard explique que les Romains se sont installés sur la colline en – 43 av. J.-C. Au XVII^{e} siècle, on hésite à étendre la ville à l'est ou au sud. C'est à partir du XVIII^{e} qu'on part à la conquête des eaux avec le plan Michel Antoine Perrache. Alors que le terrain était totalement inondé, Perrache installe une digue et crée la Confluence en allongeant la ville de 2 kilomètres. Pendant 150 ans, on va y loger toutes les industries. La gare de Perrache est créée en 1857, de même que des usines, des prisons, etc. Le quartier est adapté à l'industrie, qui vit à l'écart du centre-ville. A cette époque, les Lyonnais ne viennent pas dans ce quartier. Ceux qui s'y trouvent sont soit enfermés, soit ils y travaillent.

Pour ces raisons, le quartier avait un énorme déficit d'attractivité. En 1961 s'y implante le Marché d'intérêt national, qui produit un trafic de 300 camions/jour. En 1970, Lyon construit un échangeur autoroutier (A6/A7) en plein centre-ville ce qui s'est avéré ensuite être un choix catastrophique. Cet ouvrage achève de couper le quartier Confluence du reste de la ville de Lyon et altère encore son attractivité. Tout le monde était extrêmement dubitatif sur l'ampleur de la tâche de revalorisation. Il faut d'ailleurs souligner que c'était le site le plus pollué de France. Un effort marketing était donc indispensable pour montrer les qualités du site. Mais à la différence du PAV, les élus étaient

face à des échéances liées au déclin industriel. La perspective était l'apparition d'une friche industrielle au plein cœur de Lyon. Ce sont les raisons de la naissance de Lyon Confluence.

M. Joutard indique que le site s'étale sur 150 ha dont 70 ha mutables. A terme, cela regroupe un potentiel de 16 000 habitants et 25 000 emplois (pour respectivement 10 000 et 14 000 aujourd'hui). Le budget total de l'opération s'élève à 1,5 milliard, dont 25% d'argent public. Le projet prévoit la répartition suivante : 43% de bureaux, 35% de logements, 10% de commerces et services et 12% d'équipements. En ce qui concerne les catégories de logements, 25% seront des logements sociaux, 15% des logements intermédiaires et 57% d'appartements en accession libre.

M. Joutard pointe ensuite les qualités environnementales du projet qui ont également permis d'obtenir des financements. Dès 2003, la SPL Lyon Confluence a bénéficié de fonds européens. De 2010 à 2015, le programme « One Planet living » a été mené sur le site avec le label « Premier Quartier Durable WWF France ». Un partenariat avec le Japon a été engagé entre 2011 et 2016 (50 millions d'euros). Enfin, Lyon est le leader du programme européen Horizon 2020 « Smart Cities and Communities (Munich/Vienne/Venise/Kiev) soit 37 millions d'euros. Il présente également l'îlot énergie positive (« Lyon Smart Community »), composé de 50 voitures alimentées par le photovoltaïque, des compteurs intelligents dans les logements, et le CMS qui connecte toutes les données et permet de décréter les pointes de puissance. Le but est de rendre le quartier le plus autonome possible avec le plus d'énergie renouvelable possible.

En ce qui concerne la transformation de bâtiments existants, M. Joutard indique que plusieurs anciens bâtiments industriels ont été maintenus sur le site, nécessitant de lourdes transformations. Une ancienne prison a également été transformée en université. Aujourd'hui, ils travaillent sur le « marché-gare ». Des architectes bâlois ont proposé de garder 30% des anciennes halles ce qui a permis d'y installer une école d'architecture ainsi que la French Tech (accélérateurs de start-up). Ce quartier a une forte connotation industries créatives/structures culturelles. Des efforts conséquents de mutualisation ont été consentis notamment en ce qui concerne les parkings.

En outre, Lyon Confluence a favorisé la nature en ville. Les projets sont menés en collaboration avec six associations. Aujourd'hui, on retrouve des libellules ou des castors sur des sites qui étaient autrefois très pollués. C'est très apprécié par les habitants. Toutes les berges de la Saône ont également pu être réaménagées en faveur des habitants alors qu'elles étaient dédiées à la voiture auparavant. De nombreux espaces culturels ont également pu s'implanter dans ce secteur. M. Joutard qualifie ce quartier d'« anti-Défense ».

Le problème des quartiers tels que la Défense c'est qu'ils sont exclusivement dédiés à l'activité économique. Leurs usagers souhaitent les quitter aussi vite que possible pour aller dans la « vraie ville ». A Confluence, c'est différent : les espaces ne sont pas séparés. En 2030, le centre-ville de Lyon aura doublé grâce à Confluence.

Les questions des commissaires se rapportent aux thématiques suivantes :

La maîtrise foncière :

– Qui bénéficiait de la maîtrise foncière avant le développement du projet ?
– Qui est propriétaire des biens-fonds notamment des logements (collectivités publiques ou acteurs privés) ?

M. Joutard explique que les enjeux de maîtrise foncière ont probablement été plus simples qu'au PAV. La ZAC 1 était la propriété de la SNCF, GRDF (cuves à gaz), le tri postal, et le port industriel Rambaud. Les coûts de la dépollution ont été déduits de la valeur du terrain. La SPL a eu deux fois recours à l'expropriation pour une pizzeria et un petit immeuble de commerce qui ont pu être relogés. Pour la ZAC 2, il s'agissait d'une propriété de la métropole. La SPL a racheté le périmètre pour 30 millions d'euros. La SPL bénéficiait dès lors d'une situation privilégiée en termes de foncier. M. Joutard précise qu'un début du projet, le Master plan était très figé et incluait la fermeture de l'autoroute et le démantèlement de la voie ferrée. Cela faisait trop de présupposés qui auraient pris trop de temps à se réaliser. La décision a été prise de commencer la construction d'une première partie du secteur. Maintenant qu'on a pu déclasser l'autoroute, on s'intéresse aux secteurs qui lui sont adjacents. On a avancé pas à pas en commençant par les secteurs dans lesquels le foncier était le plus facile à maîtriser. On n'a pas commencé tout de suite avec la réalisation des logements sociaux mais avec un centre commercial, des îlots de logements, de bureaux et de commerces. Le but était également d'élever le niveau architectural de Lyon en faisant appel à des architectes internationaux afin de rendre le quartier attractif.

La densité du quartier :

– La densité de Confluence est-elle comparable à la densité prévue au PAV ?

M. Joutard indique que l'ensemble du projet prévoit la réalisation d'un million de mètres carrés, dont 420 000 m^2 sont déjà libérés. Le quartier comporte actuellement 10 000 habitants pour 14 000 emplois. A terme, il y aura 16 000 habitants pour 25 000 emplois.

Le ratio emplois-logements :

– Comment se justifie le choix d'un ratio 55% d'activités, 35% de résidentiel ?

– A quel moment les affectations en logements ou emplois se déterminent ?

– Comment les ratios sont exprimés (en nombre absolu, en surfaces) ?

M. Joutard précise que sur l'ensemble des deux phases de réalisation du projet, on se rapprochera d'une répartition 50-50. Il indique que le choix ne s'est pas exprimé dès le début en termes de pourcentage. Sur la base d'une mission donnée, ils ont esquissé plusieurs scénarios. Dans ce cadre, les grands services de la Ville et les acteurs privés ont été consultés. Un débat a également été mené pour déterminer ce que devrait être la Confluence par rapport à d'autres quartiers de Lyon. Puis un concours a permis de sélectionner les urbanistes. Ceux-ci ont présenté les premières morphologies qui ont été soumises aux élus. Une espèce d'enquête publique a également été menée sur ce que pourrait devenir Confluence. Après quatre ans de réflexion, les quantités de logements et d'emplois ont été déterminées et exprimées en termes de mètres carrés, les principes de spatialisation et les plusieurs plans-guides ont été établit. Toutefois, il ne s'agit pas d'un master plan figé. Les grands principes sont fixes mais une certaine souplesse reste de mise pour s'adapter aux grandes révolutions qui se produisent notamment dans le secteur tertiaire. M. Joutard précise qu'ils reviennent chaque année auprès des élus pour faire le point.

Bien que le ratio de logements et emplois s'exprime en termes de surface, M. Joutard ajoute qu'ils tiennent également compte du d'une proportion en nombre absolu. La part de logements « spécifiques », qui s'adressent aux personnes âgées, aux étudiants, aux personnes en situation de handicap, ne doit pas excéder 20%.

Par ailleurs, ils souhaité créer un quartier réellement lyonnais. Il fallait donc créer la vie de quartier. Dans ce contexte, la sélection des activités aux rez-de-chaussée est importante. Les agences bancaires sélectionnent très souvent les meilleurs coins. Quand on a trois banques alignées, cela prétérite la vie de quartier. La SPL mène des discussions avec les banques pour modifier cela. Une attention est portée pour que les commerces et activités des rez-de-chaussée correspondent aux besoins des habitants.

Les catégories de logement

– Qu'est-ce qui explique le choix d'une répartition de 25% de logements sociaux, 18% de logement à loyers contrôlés et 57% de logements libres ?

M. Joutard précise que les catégories de logement ont suscité un vif débat au niveau de l'agglomération. Lyon est assez bon élève en termes de logements sociaux (20%). En revanche, ceux-ci sont assez mal répartis. Dans ce secteur, les logements sociaux sont concentrés à Perrache (80% de logements sociaux alors que le taux n'est que de 8% dans le 2e arrondissement). Le but était d'utiliser Confluence pour effectuer un rééquilibre. A présent, on atteint un taux de 14% dans le 2e arrondissement. Le but a été d'éviter la concentration qui prévalait dans l'ancien quartier. Il rappelle que le logement social est de 4,5 euros par mètre carré. A ce prix, certaines familles ne payent quasiment pas de loyer. Les prix sur le marché libre se situent quant à lui entre 12 et 15 euros par mois. Leur souci était de pouvoir également attribuer des logements à la classe moyenne. Il a donc fallu introduire une couche intermédiaire, avec de l'accession à la propriété variant de 3000 et 3700 euros assortie de conditions de non-cession. C'est ce qui a conduit à ces proportions. Exiger 60% de logements sociaux poserait des problèmes de finances et créerait un trou dans le bilan. Cela signifierait l'abandon de projets de nombreux espaces verts ou une compensation de la collectivité. Il s'agit d'un choix politique. Le rôle de la SPL est de donner son avis et de préciser les conséquences des différentes possibilités.

Les financements et partenariats internationaux :

– Comment ces accords se matérialisent-ils et sont-ils financés ?

– Peut-on avoir des précisions sur la coopération avec le Japon ?

M. Joutard indique qu'au niveau européen, ils ont évalué quelles étaient les collectivités dont les projets permettraient une association cohérente. La coopération se base sur un système d'échange. Lyon a pris la direction du groupement et un dossier a été remis à la commission européenne. Ce fonds a permis de mener des projets ambitieux en matière de conceptualisation des immeubles, notamment en ce qui concerne l'autoconsommation. L'Europe a beaucoup apprécié ces innovations et de nombreuses villes s'engagent dans ces directions. Mais les fonds européens relèvent d'une technocratie terrifiante. Une personne a dû être recrutée pour se charger de la coopération internationale et gérer ces opérations.

En ce qui concerne la coopération avec le Japon, M. Joutard indique que cela s'est fait par hasard. Lyon Confluence s'était rendu avec l'ambassade de France au Japon. A Tokyo, l'agence gouvernementale de l'énergie a repéré ce projet. Elle a proposé un partenariat au sein duquel le gouvernement japonais a lancé un appel d'offres auprès d'industriels japonais. Ils ont bâti un programme sur 4 sites (le bâtiment énergétiquement le plus performant de

France, le développement de voitures avec le temps de charge à l'époque le plus performant, etc.). Il s'agissait d'un donnant-donnant. Le Japon a apporté du cash et de la technologie mais a dû s'associer avec des industriels français. En échange, le Japon se sert de ces projets en Europe comme « vitrines » pour leurs industries. Les négociations sur l'accord ont pris un certain temps mais elles viennent de s'achever.

Revente des terrains

– Comment se déroule la procédure ?

M. Joutard indique que les terrains sont systématiquement mis au concours. La procédure se déroule en deux tours. Lors du premier tour, la SPL décrit la nature des programmes, indique une esquisse du plan masse, les prix des logements sociaux et les charges foncières des logements libres. Un cahier des charges environnemental y est joint. Les candidats ont deux mois pour répondre à l'offre en précisant leur structure, leurs fonds, leurs architectes, et des références. La SPL effectue un classement des projets qu'elle soumet à la métropole. Les quatre meilleures équipes retenues ont quatre mois pour rendre leurs esquisses sur la base d'un cahier des charges HQE (plus poussé). Les équipes sont ensuite auditionnées en présence d'un élu. L'acte de vente intervient juste après la désignation du projet lauréat. Il y a eu quelques attributions de gré à gré, mais cela doit être justifié par un intérêt politique. Par exemple, un promoteur a souhaité faire une superposition de logements sur des bureaux. Cela était tellement intéressant qu'on lui a fait une « lettre d'exclusivité » : le terrain était bloqué pour 8 mois, le temps de voir si le projet répondait à ses promesses.

M. Joutard explique contrairement au PAV que la pratique en France est la vente complète du terrain. Mais le principe général est le même : il faut déménager des industries, ce qui génère un coût. Il s'agit ensuite de réattribuer ces périmètres. La question pour le PAV est de savoir si on cherche à libérer le périmètre d'un bloc ou par secteurs. A Lyon, si on avait voulu tout libérer d'un bloc, on aurait dû attendre 25 ans pour le premier coup de pelle. Avec la libération par secteur, on a eu une première partie en 2006, ce qui a déclenché les autres projets.

Le maintien des logements existants et les risques de gentrifications

– Que va-t-il devenir des logements existants dans le secteur de la gare Perrache ?

– Quels types de projets de rénovation vont se faire sur les bâtiments existants ?
– Combien d'habitants est-ce que cela concerne ?
– Est-ce que le caractère « populaire » du quartier de la gare Perrache demeurera après la mutation du secteur ?
– Est-ce que les prix des logements ont évolué après rénovation ?
– Est-ce qu'une réflexion a été menée pour maintenir l'accès à ce quartier aux populations défavorisées ?

M. Joutard précise que le quartier de Perrache était déjà un quartier d'habitation qui logeait les ouvriers. Aujourd'hui 10 000 personnes habitent la zone. Il s'agit d'un quartier très populaire, avec des bars, etc. M. Joutard indique que ce quartier existe toujours. L'enjeu principal concernant ce quartier est d'éviter une fracture écologique et d'accompagner des mutations de Lyon Confluence. Par contre, sur cette partie, la SPL ne cherche pas à acquérir le foncier. Ils sont allés voir les propriétaires (gendarmerie, armée, dépôt du bus) pour leur proposer une reconstruction de la gendarmerie de manière plus compacte tout en menant une opération blanche. De la même manière, on a optimisé le dépôt de bus, etc. En ce qui concerne le tissu bâti dans ce secteur, M. Joutard indique qu'ils essaient depuis cinq ans de lancer des projets d'écorénovation. Comme exemple, on peut citer une cité-jardin qui consommait 275 kWh par mètre carré par an. En travaillant avec un bailleur social pour mener une écorénovation, la consommation énergétique a pu être divisée par 4 (70 kWh). Ce qui était déjà compliqué avec un bailleur social l'est d'autant plus avec des copropriétés privées. L'accord de l'ensemble des copropriétaires est très difficile à obtenir. On pourrait imaginer une loi qui impose la régulation mais on n'y est pas encore en France. Seules les mesures d'incitations sont possibles. M. Macron envisage d'abaisser l'unanimité aux deux tiers pour la rénovation. Malheureusement, actuellement, on se heurte au vote d'un seul propriétaire. On a tout de même pu faire débuter le travail sur 6 petites copropriétés.

M. Joutard explique que le quartier de Perrache reste un quartier populaire avec ses 800 logements sociaux. En revanche, il reconnaît que les fonds de commerce ont explosé et les types d'activités ont changé. L'arrivée de 4000 familles et d'une Université privée a changé le paysage : la valeur des rez-de-chaussée a flambé et une « boboisation » du quartier s'est produite.

Globalement, les prix de l'immobilier ont augmenté. Dans l'ancien Perrache, le prix des logements en accession libre se situait entre 1900-2100 euros le mètre carré. Aujourd'hui, on ne trouve rien à moins de

4000 euros (neuf entre 5000-6000 euros). Le marché s'est apprécié, hormis en ce qui concerne les logements proches de l'autoroute.

M. Joutard indique qu'ils s'en sont inquiétés de ce phénomène mais ils n'ont pas d'outil à disposition pour enrayer ce phénomène. Il explique que pour préempter, il faut un motif d'intérêt général. Il mentionne de nombreux cas en France où la décision des certaines communes de préempter a été cassée.

Les infrastructures et espaces publics :

- La nouvelle ligne de tram et la manière dont elle a influencé l'affectation et le développement du quartier.
- Le devenir de la jonction autoroutière.
- La participation de la STL aux travaux de réaménagement des quais de la Saône ?
- Le devenir de la voie de chemin de fer qui traverse le quartier ?

M. Joutard explique que la ligne de tram qui a coûté 35 millions, construite très tôt, a permis de crédibiliser le quartier et de démontrer son désenclavement. Avant l'arrivée du tram, accès à Confluence se faisait par une ligne de bus très peu performante, l'autoroute, ou le métro qui arrivait derrière la gare. La traversée de la gare, assez sombre, connotait très négativement le quartier. Les promoteurs ont profité des arrêts de tram pour vendre leurs projets et ont compris que si la métropole apportait le tram, cela signifiait que le quartier allait se concrétiser.

En ce qui concerne la jonction autoroutière, M. Joutard indique qu'elle a été désaffectée. Elle est à présent aux mains de la métropole de Lyon. Elle sera déclassée en boulevard urbain (deux fois trois voies, limitées à 50 km/h, avec des feux et une interdiction des poids lourds).

Au sujet du réaménagement des quais de la Saône, M. Joutard indique que deux opérations ont marqué la collectivité. La libération en des quais du Rhône 2005 qui a permis de rendre 13 kilomètres de routes aux piétons. Puis l'opération « rives de Saône ». La circulation a été coupée sur 3 kilomètres pour réaménager toutes les rives. La ville, par la suite, a enchaîné sur les 20 kilomètres suivants. Cela crée une connexion au quartier historique de Lyon à pied.

Finalement, pour ce qui est de la voie ferrée, M. Joutard explique qu'elle était historiquement surélevée à 6 mètres pour lutter contre les crues. On a investi pour créer des passages sous-ferroviaires et on a réduit les faisceaux. En raison des nuisances sonores, aucun logement n'a été construit le long de la ligne, hormis le bâtiment des cheminots. Une fois encore, l'objectif était de

débuter le quartier sans attendre que la voie ferrée puisse être désaffectée. Le jour où le contournement du fret pourra se faire, la ligne deviendra une promenade piétonne (à l'instar de la « high line » à New York). On a décidé de s'adapter aux contraintes et d'anticiper leurs évolutions.

Point de situation du département

6 décembre 2017

Pour répondre à certaines interrogations des commissaires, M. Hopf rappelle que le projet de loi précise des pourcentages de catégories de logements sur les parcelles de propriété privée et sur les parcelles de propriété publique, avec une distinction entre ZD et ZO. Pour les parcelles privées, le choix du type de logements est laissé au libre arbitre du propriétaire. On est parti du principe que certains vont faire du locatif avec du rendement, d'autres de la PPE. Dans l'exposé des motifs, le département a travaillé sur une hypothèse selon laquelle les propriétaires des parcelles privées opteront pour une répartition de 50% de logements locatifs et 50% de PPE. Toutefois, il n'est pas exclu qu'ils privilégient la réalisation de 100% de PPE. Si la première hypothèse se réalise (répartition 50-50 sur les parcelles privées) le nombre total de logements en PPE ou PPE en droit de superficie attendra les 2590 unités. Par contre, si l'ensemble des propriétaires des parcelles privées choisit de réaliser 100% de PPE, le nombre de PPE et PPE/DDP sera porté à 4040 sur l'ensemble du PAV. Le nombre de logements LUP lui, ne varie pas quel que soit l'hypothèse et se monte à 5920 (uniquement construits sur des parcelles publiques). Finalement, en fonction de l'hypothèse qui se réalisera sur les parcelles privées, on évalue la part de logement locatif libre entre 2480 et 3920 sur l'ensemble du PAV.

M. Hopf précise que les 5920 logements LUP se diviseront en 2300 HBM et 3700 logements HM/HLM.

Un député (UDC) demande s'il y a beaucoup de propriétaires privés dans le PAV. M. Hopf lui répond par la positive.

Le député (UDC) souhaite avoir les critères des prix d'attribution des droits de superficie, autant pour le commercial que pour la ZD ou la ZO. M. Savary explique que ce travail est en cours d'élaboration. On est à l'étape du cadre et de l'outil. En ce qui concerne les règles du jeu, les prix de rachat et les possibilités de développement pour ceux qui sont en place, une clarification générale est encore nécessaire. L'objectif d'offrir des conditions égales dans tous les périmètres du PAV. Le député (UDC) mentionne un cas à Vernier dont il a eu connaissance. D'après lui, un bâtiment construit sur un terrain en droit de superficie a été revendu par le promoteur au prix de 106 millions. Le

bénéfice a été phénoménal étant donné que le prix accordé pour le droit de superficie était hors de toute réalité économique (9 F, puis 12 F le m^2). Il aurait appris que le prix pratiqué pour les droits de superficie des terrains appelés à rester nus était les mêmes que pour un terrain sur lequel il est possible de construire un immeuble de 8 étages.

M. Savavy assure qu'il n'y aura pas de possibilité de déroger aux prix pratiqués pour que les logements soient accessibles à la population. Il y a une volonté de maîtriser les prix pour éviter le type de spéculations que le député a mentionné.

Un député (MCG) affirme qu'il va falloir préciser quelle sera la discrépance entre la réalité économique et les valeurs normatives. Il faut savoir comment et à quel prix le processus aura lieu. Quantifier de manière plus précise les prix permettra d'avoir une meilleure lisibilité du projet et aidera la commission à mieux se déterminer.

M^{me} Dufresne explique que le travail est en cours en ce qui concerne la définition des critères d'attribution. Etablir ces critères constitue une étape nécessaire pour pouvoir négocier efficacement et tester la faisabilité des opérations. Mais pour ce faire, le département a besoin d'un cadre légal fixé, notamment sur les programmes.

Discussions et votes

Entrée en matière – prise de parole des groupes

Parti socialiste

Une députée (S) rappelle que ce projet de loi a été déposé suite à une consultation des référendaires de l'époque, qui ont conclu un accord avec le CE. Cette nouvelle proposition apporte des améliorations à la situation actuelle en revoyant le rapport logements/emplois en faveur du logement ce qui répond à une réalité aujourd'hui reconnue par tous : la demande de logements est nettement supérieure à la demande de surfaces d'activités. Ce PL permet aussi de maintenir le nombre absolu de logements d'utilité publique. Pour ces raisons, le groupe socialiste est favorable à l'entrée en matière sur ce projet de loi.

MCG :

Un député (MCG) évoque également l'accord qui avait été conclu à l'époque. Il rappelle que le déclassement a été adopté lors d'une précédente législature et il estime de bon augure de pérenniser cet accord avec les référendaires du PAV. Le MCG soutiendra donc ce projet de loi.

PLR :

Un député (PLR) rappelle son parti avait voté la loi initiale, qui ne le satisfaisait pas véritablement. La proportion des logements sociaux était notamment trop importante et malheureusement pas basée sur une réelle étude des besoins. Le PLR avait voté ce PL pour ouvrir le champ des possibles, pour ne pas conserver une zone industrielle sans logements. Le PLR avait accepté d'aller de l'avant étant donné l'importance d'urbaniser ce secteur proche du centre-ville. Le présent projet de loi satisfait un peu plus le PLR mais il proposera des amendements pour aller dans le bon sens. Toutefois, un problème de méthode demeure. Le département a négocié un avenant avec les acteurs de la convention, ce qui se justifie dans une certaine mesure. Le PLR le regrette et aurait souhaité que la discussion soit élargie à tous les acteurs.

UDC :

Un député (UDC) indique que son parti n'entrera pas en matière sur ce projet de loi. S'ils admettent qu'il y a une amélioration par rapport au projet de loi initial, ils estiment que l'amélioration n'est pas suffisante dans le sens ou l'impact de l'Etat est, selon eux, excessif. On parle uniquement de droits de superficie et non de pleine propriété, avec 60% des logements qui seront propriétés d'institutions de droit public. La proportion de logements sociaux est de surcroît bien trop importante. La loi française interdirait de telles proportions (plus de 50%). Selon lui, l'Etat devrait déterminer réellement les besoins en termes de logements sociaux dans le canton, avant de déposer un projet de loi aussi rigide. De plus, le PAV va se développer sur des dizaines d'années ; le PL verrouille beaucoup trop les choses. On ne peut pas aujourd'hui déterminer les besoins qu'il y aura dans 40 ou 50 ans.

Les Verts :

Un député (Ve) salue l'effort que le Conseil d'Etat a consenti pour débloquer la situation avec cette convention signée en 2010. C'est ainsi qu'on aboutit à un projet de loi qui permet d'urbaniser. Le PAV deviendra ainsi un centre-ville neuf et écologiquement moins coûteux. Il estime que ce projet de loi est un premier pas pour construire un véritable quartier écologique. Les Verts remercient le Conseil d'Etat d'avoir débloqué ainsi la situation. C'est une grande réussite de cette législature.

PDC :

Le Président affirme au nom du PDC qu'il entrera en matière également. Le PDC salue l'introduction d'appartement en PPE dans le cadre du PAV. L'accession à la propriété privée pour la classe moyenne (en particulier les jeunes familles) lui tient à cœur. C'est la raison pour laquelle le PDC proposera un amendement allant plus loin dans ce sens.

M. Hodgers indique que ce projet de loi est un projet structurant de la législature. Il figurait dans le programme du Conseil d'Etat, la feuille de route départementale, etc. La mise en œuvre de la modification de zone a suivi toutes les étapes que l'on connaît. Le Grand Conseil est ainsi saisi à la fin du processus qui aura duré 3 ans. Les règles particulières inscrites dans cette loi sont issues de la volonté du législateur. Il rappelle qu'on aurait pu développer le PAV en zone de développement « classique » mais ce n'est pas ce que le législateur a souhaité. Pour répondre à la situation de pénurie de logements et de suroffre de surfaces d'activités, le Conseil d'Etat souhaite augmenter la part de logements par rapport aux emplois. Par ailleurs, le Conseil d'Etat souhaite améliorer la mixité sociale du quartier en introduisant un pourcentage de logements PPE en droit de superficie. Ces deux incises ont conduit à la révision de cette loi qui avait été adoptée à l'unanimité à l'époque, l'UDC y comprise. L'UDC avait donc accepté le ratio de deux tiers de logements sociaux.

En ce qui concerne la démarche, le Conseil d'Etat accepte les critiques formulées par le PLR. Il explique que le Conseil d'Etat a choisi de concentrer les discussions avec les signataires de l'accord (ASLOCA, CGAS et parti socialiste de la Ville de Genève). Le Conseil d'Etat est parti du principe que si le PLR avait accepté un ratio de 0% de PPE lors du vote de la L 10788 en 2011, il serait satisfait avec 12% de PPE selon l'adage « qui peut le plus peut le moins ». Il est vrai qu'ils n'ont pas été associés à cette discussion, et il regrette que cela se soit passé ainsi. Le but est de ne pas oublier que le PAV amorce la création d'un nouveau quartier, avec une nouvelle mixité. Le magistrat indique qu'il faut maintenir une diversité dans la construction et dans les promoteurs et c'est dans ce sens qu'ils ont travaillé. Cette diversité a été validée dans une convention qui lie l'Etat et le Grand Conseil. Les amendements du PDC remettent en cause l'avenant et la convention de 2011 à laquelle le PDC avait lui-même participé. Il remercie finalement la commission pour cette majorité qui semble se dessiner pour l'entrée en matière.

Le Président met aux voix l'entrée en matière du PL 12052 :
Pour : 13 (1 EAG, 3 S, 1 Ve, 4 PLR, 3 MCG, 1 PDC)
Contre : 2 (UDC)
Abst. : –
L'entrée en matière sur le PL 12052 est acceptée.

Deuxième débat

Proposition d'amendement du département sur l'art. 1, al. 6 (nouvelle teneur)

[6] A l'échelle de l'ensemble du périmètre du plan N° 29712A, l'objectif visé est de réaliser un nombre de nouveaux logements équivalent au double du nombre d'emplois créés, sur la base d'environ 82% de nouvelles surfaces brutes de plancher pour l'habitat et 18% pour les activités, hors équipements publics, et hors surfaces existantes maintenues ou reconstruites. Un juste équilibre entre les activités du secteur tertiaire et celles du secteur secondaire doit être respecté, de même que la réalisation équilibrée dans le temps des programmes de construction de logements et de surfaces d'activités. ***Il est respecté une juste répartition des catégories de logements dans tous les secteurs du périmètre de manière à favoriser l'équilibre socio-économique du quartier par une mixité des logements adéquate.*** *»*

M. Hodgers explique que l'amendement du département se veut être un « contre-projet » de l'amendement PDC qui sera traité ultérieurement. Le but est de tenir compte de la demande légitime d'avoir plus de mixité dans le quartier. Cependant, cela doit se faire dans le respect des conventions avec les anciens référendaires, ainsi que des accords avec le Conseil d'Etat de 2011 et 2015.

M. Hodgers précise que l'amendement pose le principe de la mixité sur l'ensemble du PAV. Ainsi, il faut que les logements en PPE-DDP, en locatif libre et les LUP soient répartis de manière harmonieuse sur l'ensemble des secteurs.

Un député (UDC) remarque que le secteur de la caserne des Vernets est déjà verrouillé et que ce secteur ne bénéficiera pas de la mixité souhaitée.

M. Hodgers admet que sur le fond, il aurait mieux fallu laisser une souplesse et ne pas fixer les proportions dans la loi. Cependant, c'est ainsi que l'a décidé le législateur et le Conseil d'Etat essaie aujourd'hui d'améliorer le projet. Il rappelle également que le PLQ des Vernets est adopté, or la loi ne s'applique qu'au PLQ à venir. En ce qui concerne la caserne des Vernets,

Mme Dufresne ajoute qu'il ne s'agit pas d'un « secteur » à proprement parler mais d'une opération. Il y a eu un concours d'investisseurs et d'urbanistes avec un programme de logements qui respecte certains équilibres légaux.

Un député (PLR) comprend qu'une juste répartition est prévue par le département. Cependant, il s'agit uniquement de la zone sur laquelle l'Etat a un contrôle, à savoir la zone de développement. Sans vouloir introduire un *casus belli*, il faudrait le préciser dans l'amendement du département. Le PLR propose donc un sous-amendement pour préciser que cette mesure ne s'applique qu'aux secteurs situés en zone de développement afin d'éviter tout malentendu.

Le sous-amendement du PLR, auquel se rallie le département est formulé ainsi :

[6] A l'échelle de l'ensemble du périmètre du plan N° 29712A, l'objectif visé est de réaliser un nombre de nouveaux logements équivalent au double du nombre d'emplois créés, sur la base d'environ 82% de nouvelles surfaces brutes de plancher pour l'habitat et 18% pour les activités, hors équipements publics, et hors surfaces existantes maintenues ou reconstruites. Un juste équilibre entre les activités du secteur tertiaire et celles du secteur secondaire doit être respecté, de même que la réalisation équilibrée dans le temps des programmes de construction de logements et de surfaces d'activités. ***Il est respecté une juste répartition des catégories de logements dans tous les secteurs du périmètre situés en zone de développement de manière à favoriser l'équilibre socio-économique du quartier par une mixité des logements adéquate.***

Le Président met aux voix le sous-amendement PLR:
Pour : 10 (4 PLR, 2 UDC, 3 MCG, 1 PDC)
Contre : –
Abst. : 5 (3 S, 1 Ve, 1 EAG)
Le sous-amendement est accepté.

Le Président met aux voix l'amendement du département ainsi sous-amendé :

« [6] A l'échelle de l'ensemble du périmètre du plan N° 29712A, l'objectif visé est de réaliser un nombre de nouveaux logements équivalent au double du nombre d'emplois créés, sur la base d'environ 82% de nouvelles surfaces brutes de plancher pour l'habitat et 18% pour les activités, hors équipements publics, et hors surfaces existantes maintenues ou reconstruites. Un juste équilibre entre les activités du secteur tertiaire et celles du secteur secondaire doit être respecté, de même que la réalisation équilibrée dans le temps des

programmes de construction de logements et de surfaces d'activités. ***Il est respecté une juste répartition des catégories de logements dans tous les secteurs du périmètre situés en zone de développement de manière à favoriser l'équilibre socio-économique du quartier par une mixité des logements adéquate.*** »

Pour : 10 (4 PLR, 2 UDC, 3 MCG, 1 PDC)
Contre : –
Abst. : 5 (3 S, 1 Ve, 1 EAG)
L'amendement est accepté.

Proposition d'amendement PDC à l'art. 4, al. 9 (nouvelle teneur)

*[9] Les logements construits dans le périmètre du plan N° 29712A sur toutes les parcelles propriété de l'Etat, d'une commune ou d'une fondation de droit public et en zone de développement, sont ~~des logements en droit de superficie, dont~~ **pour** une part minimale de ~~88%~~ **76%, des logements** à louer et, pour une part maximale de ~~12% de logements, toujours en droit de superficie, pouvant notamment comprendre des logements en propriété par étages~~ **24%, des logements en propriété par étage, dont 12% en droit de superficie.** ~~Dans ces cas, les conditions d'octroi, de transfert et de renouvellement des droits de superficie proscrivent toute spéculation tout en préservant les droits économiques légitimes des superficiaires.~~*

Un député (PDC) indique que son parti souhaite favoriser l'accession à la propriété à la classe moyenne et aux jeunes, en particulier aux jeunes couples et aux jeunes familles. Depuis le vote de la loi dite « Longchamp », les conditions d'accès aux PPE en ZD sont devenues assez strictes. De plus, le taux d'intérêt est actuellement très bas. Il indique que le PDC est favorable au ratio de 12% de PPE en droit de superficie mais relève que le fait que le projet de loi ne prévoie pas la possibilité d'acquisition en pleine propriété peut poser des problèmes pour certains. Pour toutes ces raisons, le PDC propose de modifier légèrement la répartition des logements prévue dans le PL 12052 de la manière suivante :

– 76% de logements en location à la place de 82% ;
– 24% de logements en PPE à la place de 12% (dont la moitié en PPE en droit de superficie).

De plus, il faut supprimer la phrase qui cherche à éviter la spéculation, jugée inutile par le PDC. Cette condition supplémentaire peut à son sens encore

décourager certaines personnes de se porter acquéreurs. Le PDC est d'avis qu'il faut intégrer de la PPE dans tout le secteur du PAV. Il pourrait arriver que certaines collectivités décident un jour ou l'autre de faire de la PPE en pleine propriété. Le PDC est conscient que cet amendement va à l'encontre de certains accords sur le PAV ; toutefois, les choses évoluent très vite en matière de logements. Prévoir de la PPE en pleine propriété sur des collectivités publiques est tout à fait envisageable sur le long terme. L'amendement est suivi d'un autre amendement à l'art. 4B qui sera présenté par la suite.

Une députée (S) indique que le parti socialiste s'opposera avec vigueur à cet amendement. D'une part, on ne peut que regretter que le PDC souhaite promouvoir la spéculation immobilière en ôtant la dernière phrase de cet alinéa. D'autre part, les pourcentages de catégories de logement avancés par le PDC ne correspondent pas à la réalité des besoins de la population. Elle indique que les ménages qui ont les moyens financiers d'accéder à la propriété ne dépassent pas les 20%. De plus, il s'agit de terrains de l'Etat. Ce PAV est une opportunité exceptionnelle de mener une véritable politique publique du logement avec des proportions équilibrées qui répondent à l'ensemble des besoins de la population. Il n'est pas question de revoir les ratios inscrits dans la loi, d'autant plus que cet amendement souhaite introduire 12% de PPE en pleine propriété ce qui impliquerait de vendre des terrains de l'Etat, et donc un vote systématique du Grand Conseil pour chaque parcelle concernée (l'aliénation des terrains doit en effet être approuvée par le Grand Conseil). La mise en œuvre du PAV en serait encore complexifiée.

Un député (PDC) répond que son parti ne fait pas de la promotion de la spéculation. Les règles, notamment la « loi Longchamp », sont très strictes en la matière. De plus, on se situe pour la grande majorité du secteur en droits de superficie. Il n'y a donc pas de problème de spéculation. Il rappelle ensuite que la demande pour des appartements en PPE était très forte dans le projet de l'Adret. Il en déduit qu'il y a un véritable besoin d'acquérir de la PPE en zone de développement. Il estime que la zone de développement est faite pour cela. Le contrôle des prix de vente permet de conserver nos jeunes familles à Genève plutôt qu'ils aillent s'installer dans le canton de Vaud ou en France (avec tous les problèmes de transports et de fiscalité que cela entraîne). La location est un poste énorme pour une famille ; acquérir peut s'avérer plus avantageux.

Un député (MCG) admet que si l'on soutient cet amendement, on peut décaler la construction du PAV de 10 voire 30 ans. Le Grand Conseil devra se prononcer de manière systématique sur les ventes de terrains. Il rappelle que ces ratios sont issus d'un consensus ; revenir dessus, c'est mettre en péril la construction de logements sur ce secteur. Il rappelle de mémoire que des PPE en droit de superficie ont très bien été vendues dans le projet Pont-Rouge ce

qui signifie qu'il y a une véritable demande mais il faut des prix raisonnables ; la PPE en droit de superficie permettra à une certaine catégorie de personnes d'accéder à la propriété. Ce principe existe en Grande-Bretagne et dans certains pays de l'Est. Le MCG, pour toutes ces raisons, ne soutiendra pas l'amendement PDC. Le projet de loi initial fait l'objet d'un consensus, or cet amendement n'est issu d'aucune négociation.

Un député UDC indique que son parti soutiendra l'amendement. Il rappelle que Genève a le taux de propriétaires le plus bas de Suisse et que de nombreux Genevois ont quitté le canton par manque d'offre de logements PPE. En ce qui concerne la PPE en droit de superficie, elle existe déjà à Genève. Il a entendu parler d'un exemple au début de la rue de Lyon. C'est tout de même un processus limité et il se demande s'il y aura réellement une demande pour ce type de biens. C'est un produit relativement nouveau. Il estime par ailleurs que la phrase concernant la proscription de toute spéculation à la fin de l'alinéa 6 n'est pas justifiée. Le propriétaire reste l'Etat pour les deux tiers des biens ; maintenir cette phrase serait parfaitement excessif.

Une députée (PLR) indique que son parti soutiendra cet amendement. Dans les communes, on voit souvent la nécessité pour des familles (souvent issues de l'immigration) d'accéder à la propriété. Il est regrettable que ces personnes soient obligées de passer de l'autre côté de la frontière. Il faut donc plus de PPE pour répondre à ce besoin. Elle mentionne également que plus de PPE, c'est aussi plus de financements pour les infrastructures publiques.

Un député (PLR) ajoute que le canton a un retard certain dans l'offre pour l'accession à la propriété pour la classe moyenne qui ne peut pas acheter de villas mais souhaite acquérir des appartements. Ces personnes doivent alors déménager en France voisine. Le pourcentage proposé est peut-être trop élevé par rapport à ce que souhaitent certains ; mais c'est aussi une manière de rattraper un retard qui a été pris durant les dernières années. Il n'y a pas qu'en matière de logements sociaux qu'on est en retard. Il indique par ailleurs que la quasi-totalité des constructions à Londres se fait en propriété en droit de superficie. L'autre élément déterminant est le fait que si on construit une trop grande proportion de logements sociaux, on risque d'aboutir un « quartier ghetto ». A Genève, on a réussi à avoir une bonne mixité sociale d'ensemble, exception faite de quelques dérapages dans certains quartiers. Cela permet d'éviter beaucoup de problèmes. La proposition d'amendement du PDC est loin d'être farfelue ; elle correspond à ce que souhaite la municipalité de gauche à Lausanne par exemple. D'ailleurs, il se demande pourquoi le PDC a choisi 24% et pas 22% ou 26%.

Un député (MCG) remarque que le Conseil d'Etat, à majorité de droite est favorable aux ratios de catégories de logements prévues par ce projet de loi. Il

demande s'il y a eu des désaccords sur ce projet de loi au sein du Conseil d'Etat.

M. Hodgers rappelle que le Conseil d'Etat est un et indivisible. Ainsi il parle au nom de l'ensemble du Conseil d'Etat. Ce point important a été discuté en profondeur et n'a pas connu d'opposition. Le Conseil d'Etat a signé l'avenant avec les anciens référendaires pour améliorer la mixité sociale et augmenter la part de logements. M. Hodgers indique que le Conseil d'Etat est contractuellement engagé à ces 12% de PPE. Le Conseil d'Etat s'oppose de manière déterminée à l'amendement PDC qui va à l'encontre de cet avenant. Sur le fond, le Conseil d'Etat défend la mixité sociale évoquée. Il rappelle cependant qu'il n'y a pas que du terrain public au PAV ; il n'y a pas non plus uniquement de la zone de développement. Sur l'ensemble du PAV (terrains publics et terrains privés, zone de développement et zone ordinaire), on atteint un total de 33% de PPE dont la moitié en pleine propriété. Cette proposition du PDC rompt non seulement l'accord conclu il y a deux ans avec les référendaires, mais et aussi celui ratifié par tous les partis en 2011 avec 0% de PPE dans les parcelles publiques. Il demande à la commission pourquoi certains partis ne veulent plus de cet accord qu'ils avaient accepté à l'époque. Il demande pourquoi le discours tenu aujourd'hui par les députés de droite n'a pas été tenu il y a six ans par pratiquement les mêmes députés. Certains partis rompent cet accord qu'ils ont eux-mêmes conclu, ainsi que l'accord avec les référendaires.

Le magistrat indique que cet amendement risque de faire échouer l'ensemble du projet de loi. En effet, les référendaires risquent de retirer leur accord et reprendre leur mouvement de contestation. Ainsi, on perdra encore 10 ou 15 ans de débats politiques stériles.

Par ailleurs, il ajoute que l'amendement n'a pas de véritable portée. Pour réaliser des logements PPE en propriété pleine sur des terrains publics, il faudra voter systématiquement des projets de loi d'aliénation ce qui engendrera des débats constants au Grand Conseil. Cet amendement ne peut donc pas être appliqué.

Le magistrat avertir qu'augmenter la part de PPE à 24%, c'est remettre en cause les ratios de LUP ou de locatifs libres pour la classe moyenne. En effet, fatalement, accroire la part de PPE signifie réduire les parts des autres catégories de logement. Cet amendement va rouvrir la guerre du PAV, au moment où il faudrait la refermer et aller de l'avant. Si on part sur des années de conflits, les PLQ aujourd'hui en cours d'élaboration seront adoptés selon les normes de la loi actuelle. A savoir 0% de PPE. Le magistrat indique ne pas vouloir contester la légitimité du discours du PLR ou du PDC en ce qui concerne la propriété privée. Mais il s'agit d'un acte d'agression politique qui

peut mettre en péril la réalisation du PAV. Ces 12% devraient être vus comme un progrès par la droite. Il rappelle que le Conseil d'Etat avait déjà à sa disposition une loi votée à l'unanimité (L 10788). Il n'avait pas besoin de revenir avec un PL pour proposer plus de PPE. Dans le cas où cet amendement est voté, ce sera une leçon politique dont il se souviendra. Cela signifiera que le manque de confiance et l'attentisme auraient été préférables à la volonté d'amélioration.

Un député (PDC) rappelle que la volonté de son parti n'est pas de rompre les accords qui ont eu lieu. Le PDC souhaite que le développement du PAV se fasse le plus rapidement possible. Il explique que son parti, suite à l'examen du PL, a constaté qu'il y avait très peu de PPE prévues. Leur proposition d'amendement est basée sur un constat quant à la demande de logements actuelle à Genève. Pour y répondre, son parti a décidé de doubler les 12% de PPE. Ce n'est pas un acte d'agression politique du tout, ni une volonté de retarder le projet. Il s'agit de s'adapter à la situation actuelle.

Un député (PLR) indique que cela fait 30 ans que son collègue et lui-même défendent leur vision du logement. Les propositions ont été formulées au moment du PL initial ; les accords se sont faits ailleurs. Le PLR a finalement décidé d'aller de l'avant pour ce projet qu'il considérait comme important. On a toujours défendu cette vision du logement ; on n'était pas satisfait à l'époque, on ne l'est pas plus aujourd'hui. Cet amendement qui provient du PDC correspond à la vision que le PLR a toujours défendue.

Un député (MCG) rappelle que cet amendement ne vise que les parcelles de l'Etat, des communes ou des fondations de droit public. Cet amendement sert clairement à manipuler ce qui appartient à l'Etat.

Un député (PDC) est bien conscient que l'on parle des parcelles de collectivités publiques. Des collectivités publiques, par exemple les communes, peuvent vendre des terrains pour faire de la PPE.

M. Hodgers estime qu'il y a un hiatus entre le discours et la proposition. Le PDC indique qu'il ne veut pas dénoncer les accords, ce que son amendement fait en pratique. D'autre part, l'application de l'amendement ne permettrait pas la construction d'une seule PPE de plus puisque la proposition ne parle pas d'aliénation. Il ajoute que le projet de loi du PAV n'empêche pas à une commune de vendre un de ses terrains à un tiers. Cependant, une fois que la commune a vendu sa parcelle à un tiers, le tiers n'est plus soumis à cette loi. Il peut faire 100% de PPE s'il le souhaite. Il n'y a pas d'impossibilité idéologique ou de principe de faire de l'aliénation. Cela peut se justifier selon les cas. Cependant, si une commune souhaite vendre une parcelle, le nouveau propriétaire pourra faire ce qu'il souhaite, et il ne sera pas soumis à

l'amendement PDC. C'est en cela que l'amendement passe à côté de la cible. La loi PAV n'interdit pas l'aliénation, pas plus que les accords qui ont été signés. Cela peut très bien se faire : cela passera par le débat démocratique. Cet amendement coûte très cher politiquement et passe à côté de ce que visent les partis qui le soutiennent.

Le Président met aux voix l'amendement PDC suivant :
[9] Les logements construits dans le périmètre du plan N° 29712A sur toutes les parcelles propriété de l'Etat, d'une commune ou d'une fondation de droit public et en zone de développement, sont, pour une part minimale de 76%, des logements à louer et, pour une part maximale de 24%, des logements en propriété par étage, dont 12% en droit de superficie.

Pour : 7 (1 PDC, 4 PLR, 2 UDC)
Contre : 8 (3 S, 1 Ve, 1 EAG, 3 MCG)
Abst. : –
L'amendement est refusé.

Amendement du PLR à l'art. 4, al. 9 (nouvelle teneur), lettre d (nouveau)

[9] *Catégories de logements :*
Les logements construits dans le périmètre du plan N° 29712A sur toutes les parcelles propriété de l'Etat, d'une commune ou d'une fondation de droit public et en zone de développement, sont des logements en droit de superficie, dont une part minimale de 88% à louer, ~~dont~~ et une part ~~maximale~~ de 12% de logements, toujours en droit de superficie, ~~pouvant notamment comprendre des logements~~ en propriété par étages. ~~Dans ces cas, les conditions d'octroi, de transfert et de renouvellement des droits de superficie proscrivent toute spéculation tout en préservant les droits économiques légitimes des superficiaires.~~
d) La présente disposition est applicable jusqu'à atteindre 20% de logements d'utilité publique tel que prévu par la loi pour la construction de logements d'utilité publique du 24 mai 2007.

Un député (PLR) indique que cet amendement cherche d'abord à ôter le « notamment » de la dernière phrase de l'al. 9. Par ailleurs, il indique qu'on pourrait penser que la phrase contre la spéculation ne pose pas de problème, mais ce n'est pas le cas. En effet, on n'est pas d'accord à Genève sur la définition de la spéculation. Selon lui, une personne qui a vécu dans sa villa 15 ans et qui la revend n'est pas un spéculateur. Il estime que c'est un

dévoiement du terme « spéculation ». En réalité, les règles contre la spéculation existent déjà. Il est vrai que les produits doivent être attractifs. La PPE en droit de superficie à Genève peut être commercialisable. Toutefois, les Genevois ne connaissent pas très bien ce produit. Il juge que la demande de logements PPE en droit de superficie est inférieure qu'en PPE en pleine propriété dans le quartier de l'Adret par exemple. Il explique cela par l'âge auquel on devient propriétaire. Une personne de 50 ans risque d'hésiter à acquérir si elle ne peut transmettre son bien à ses héritiers. Il assurer, de par son expérience professionnelle, que la plupart des acquéreurs souhaitent justement transmettre leur bien. Il estime par ailleurs que le droit de superficie étant limité dans le temps la spéculation devient impossible. Au sujet de l'ajout d'une lettre d à cet alinéa, le député (PLR) explique que cette proposition permet d'éviter d'introduire une distorsion par rapport à la proportion de LUP. Si l'objectif de la loi LUP est atteint, il faudra changer la proportion de LUP dans le PAV.

Un député (Ve) relève que l'amendement maintient la formulation d'une part *minimale* de 88% de logement à louer alors qu'il supprime le terme *maximal* en ce qui concerne la part de PPE. Il s'agit à son sens d'une incongruité qui faudrait corriger. Il indique ensuite que l'ajout de la lettre d est une fermeture et une absence de flexibilité, qui va contre les habitudes du PLR. Cet amendement est encore plus extrême que l'amendement du PDC selon lui.

Une députée (S) indique que son parti refusera cet amendement. Il faut que l'absence de spéculation sur les terrains de l'Etat soit inscrite dans la loi. C'est fondamental – également pour les futurs acquéreurs des appartements afin qu'ils puissent bénéficier de prix abordables non renchéris par des mouvements spéculatifs. D'autre part, l'amendement mélange deux éléments selon elle distincts. Le ratio entre le locatif et la PPE et la proportion de LUP. Il n'y a pas de logique à lier ces deux éléments.

Un député (PLR) indique que la lettre d s'applique à l'ensemble de l'alinéa 9. On trouve la proportion de 62% de LUP à la lettre a du texte original. Ainsi, il fait sens de dire que ces proportions ne subsistent pas si on atteint les 20% de la loi LUP.

M. Hodgers indique que le département ne soutient pas ces amendements qui n'apportent pas de précision supplémentaire par rapport au projet de loi en l'état. Il rappelle que si l'on ôte la part « minimale » du locatif, on rigidifie les chiffres. C'est le pire en matière d'aménagement du territoire. Il est plus opportun de travailler avec des minima et des maxima.

Le Président met aux voix l'amendement PLR suivant :
[9] Catégories de logements :
Les logements construits dans le périmètre du plan N° 29712A sur toutes les parcelles propriété de l'Etat, d'une commune ou d'une fondation de droit public et en zone de développement, sont des logements en droit de superficie, dont une part minimale de 88% à louer, et une part de 12% de logements, toujours en droit de superficie, en propriété par étages. »

Pour : 7 (1 PDC, 4 PLR, 2 UDC)
Contre : 8 (3 S, 1 Ve, 1 EAG, 3 MCG)
Abst. : –
L'amendement est refusé.

Amendement UDC, suppression de la dernière phrase de l'al. 9

Un député (UDC) propose d'ôter la dernière phrase concernant la spéculation, pour des raisons de décence. Cela n'a selon lui rien à faire dans cette loi. Il rappelle qu'il y a 62% des biens immobiliers propriétés d'entités publiques. Le reste est constitué de PPE en droit de superficie appartenant à l'Etat.

Le Président met aux voix l'amendement UDC suivant :
« [9] Catégories de logements :
Les logements construits dans le périmètre du plan N° 29712A sur toutes les parcelles propriété de l'Etat, d'une commune ou d'une fondation de droit public et en zone de développement, sont des logements en droit de superficie, dont une part minimale de 88% à louer, et une part maximale de 12% de logements, toujours en droit de superficie, pouvant notamment comprendre des logements en propriété par étages. »

Pour : 7 (1 PDC, 4 PLR, 2 UDC)
Contre : 8 (3 S, 1 Ve, 1 EAG, 3 MCG)
Abst. : –
L'amendement est refusé.

Le Président met aux voix l'amendement PLR suivant :
« d) (nouveau) La présente disposition est applicable jusqu'à atteindre 20% de logements d'utilité publique tel que prévu par la loi pour la construction de logements d'utilité publique du 24 mai 2007. »

Pour : 7 (1 PDC, 4 PLR, 2 UDC)
Contre : 8 (3 S, 1 Ve, 1 EAG, 3 MCG)
Abst. : –
L'amendement est refusé.

Amendement PLR : suppression de l'art. 4

Un député (PLR) est d'avis qu'il n'est pas forcément nécessaire de prévoir un référendum automatique pour cette loi. Il s'agit d'une loi comme une autre et le référendum facultatif est ouvert à tous. Il rappelle qu'un référendum coûte, au bas mot, un demi-million à la collectivité. Il estime que ceux à qui la loi ne plaît pas ont toute latitude pour l'attaquer. Il propose donc la suppression de cet article.

Un député (MCG) indique que son parti est favorable du maintien de l'article. Il y a eu de nombreux débats et une belle opposition contre le PL qui a donné lieu à l'accord de 2011. Il ne faut pas avoir de gêne à pouvoir exprimer publiquement un changement des positions. Le MCG est favorable à la démocratie et à la transparence. Il relève que le projet du PAV a été porté par l'ensemble des groupes lors des campagnes communales ou cantonales. Le MCG est favorable au maintien de cette disposition, ainsi, chaque parti pourra débattre sur la place publique.

Le Président indique que le PDC ne voit pas l'utilité d'un tel article. On les a accusés de retarder le développement du PAV, or cet article amène un risque de retard de plusieurs années.

Un député (EAG) estime qu'on ne peut faire l'économie d'un référendum sur un projet d'une telle importance.

M. Hodgers rappelle que cette disposition nécessite les deux tiers des voix en plénière du Grand Conseil. Il s'agit d'une nouvelle disposition prévue par la constitution (référendum extraordinaire) et qui serait appliquée pour la première fois. Il en vient aux raisons de cette proposition du département. Après avoir fait le bilan politique de l'accord de 2011, constat a été fait qu'on ne négocie pas de manière optimale sous la pression d'un référendum. L'idée est d'affirmée que l'on ne craint pas le référendum puisqu'on le proposant directement. Il remarque que, quoi qu'il en soit, tous les grands enjeux finissent

devant le peuple. Il donc alors l'exemple du CEVA sur lequel le référendum est intervenu très tardivement dans le processus, et qui, s'il avait été accepté, aurait fait perdre de nombreux millions à Genève. Il y a des vertus à une clarification en amont par la voix du peuple. Cela permet d'avoir l'esprit libre. Le magistrat indique également qu'il souhaite éviter que chaque projet futur concernant le PAV soit attaqué en référendum. Il ajoute que le Conseil d'Etat entend les critiques du PDC à propos du retard. Mais un référendum n'ajoute qu'un délai de 4 mois supplémentaires. Il indique finalement qu'il espérait une unanimité sur ce vote mais que le Conseil d'Etat peut vivre sans cette clause car de toute façon, s'il n'y a pas consensus, il sera difficile d'obtenir 2/3 des voix en plénière pour soutenir le référendum obligatoire.

Un député (PLR) remarque qu'on ne voit pas poindre d'opposition. Selon lui, on utilise une institution pour en faire autre chose que ce pour quoi elle est faite. Cela induit en outre un coût de 500 000 F pour l'Etat.

M. Hodgers rappelle que le coût de 500 000 F concerne une votation ad hoc. En l'occurrence, on ajouterait cet objet aux autres objets de votation lors d'un scrutin; ce référendum n'aurait dès lors pratiquement aucun effet budgétaire sur l'Etat.

Le Président met aux voix l'amendement PLR qui consiste en l'abrogation de l'art. 4 :

Pour : 5 (4 PLR, 1 PDC)
Contre : 10 (1 EAG, 3 S, 1 Ve, 3 MCG, 2 UDC)
Abst. : –
L'amendement est refusé.

Troisième débat :

Le Président met aux voix l'ensemble du PL 12052 tel qu'amendé en 2e débat :

Pour : 11 (1 EAG, 3 S, 1 Ve, 3 PLR, 3 MCG)
Contre : 2 (UDC)
Abst. : 2 (1 PDC, 1 PLR)
Le projet de loi tel qu'amendé en 2e débat est adopté.

En vertu des nombreuses discussions et arbitrages opérés en commission de l'aménagement, la majorité de la commission recommande l'adoption de ce projet de loi.

Projet de loi
(12052-A)

modifiant la loi 10788 relative à l'aménagement du quartier « Praille-Acacias-Vernets », modifiant les limites de zones 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)

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève
décrète ce qui suit :

Art. 1 Modifications

La loi 10788 relative à l'aménagement du quartier « Praille-Acacias-Vernets », modifiant les limites de zones 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), du 23 juin 2011, est modifiée comme suit :

Art. 1, al. 6 (nouvelle teneur)

6 A l'échelle de l'ensemble du périmètre du plan N° 29712A, l'objectif visé est de réaliser un nombre de nouveaux logements équivalent au double du nombre d'emplois créés, sur la base d'environ 82% de nouvelles surfaces brutes de plancher pour l'habitat et 18% pour les activités, hors équipements publics, et hors surfaces existantes maintenues ou reconstruites. Un juste équilibre entre les activités du secteur tertiaire et celles du secteur secondaire doit être respecté, de même que la réalisation équilibrée dans le temps des programmes de construction de logements et de surfaces d'activités. Il est respecté une juste répartition des catégories de logements dans tous les secteurs du périmètre situés en zone de développement de manière à favoriser l'équilibre socio-économique du quartier par une mixité des logements adéquate.

Art. 2, al. 2 et 3 (nouvelle teneur), al. 4 (abrogé)

2 Le plan directeur de quartier PAV traite notamment des questions relatives aux terrains nécessaires pour l'habitat, les activités, les équipements publics de niveau cantonal et de proximité (scolaires, sportifs, sociaux, culturels, de sécurité publique, etc.), aux espaces publics, aux accès, aux différents types de mobilité et aux aspects environnementaux. Le plan directeur du quartier PAV vaut plan directeur localisé au sens de l'article 10, alinéa 1, de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987.

Il produit notamment les effets visés à l'article 10, alinéa 8, de ladite loi et sert de référence pour l'élaboration des cahiers des charges et l'organisation des concours ou mandats d'études parallèles.

[3] Le règlement d'application de la présente loi définit les règles relatives à l'élaboration et à l'adoption du plan directeur du quartier PAV, les modalités de la consultation publique, ainsi que les modalités de sa révision.

Art. 3, al. 3, phrase introductive (nouvelle teneur), al. 4 (nouveau)

[3] Les plans localisés de quartier « PAV » peuvent indiquer :

[4] Lors du contrôle de conformité des requêtes en autorisation de construire avec le plan localisé de quartier, le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie peut admettre, ou même prescrire, s'agissant du nombre de places de stationnement, que le projet s'écarte du plan au-delà des 10% indiqués à l'article 3, alinéa 5, de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957, dans la mesure où la mise au point technique du dossier ou un autre motif d'intérêt général le justifie.

Art. 4, al. 1, lettres b et c, al. 2, lettre c, al. 4, lettre b, al. 7, lettre b, al. 8, et al. 9 (nouvelle teneur)

[1] L'Etoile (A) :

b) Affectation :
Il est dévolu à une affectation mixte comportant principalement des activités tertiaires (bureaux et commerces), des logements et des équipements publics.

c) Instruments d'aménagement du secteur :
Le ou les plans localisés de quartier PAV relatifs à ce secteur peuvent être fondés sur le résultat d'un ou de concours d'urbanisme ou de mandats d'étude parallèles réalisés en application du règlement SIA 142 ou SIA 143, édition 2009, sur la base d'un cahier des charges établi ou accepté par le département chargé de la conduite du projet d'aménagement du quartier et après consultation des Villes de Genève, Carouge et Lancy.

[2] Praille Sud-Ouest (Camembert) (B) :

c) Instruments d'aménagement du secteur :
Le plan localisé de quartier PAV relatif à ce secteur peut être fondé sur le résultat d'un concours d'urbanisme ou de mandats d'étude parallèles réalisés en application du règlement SIA 142 ou SIA 143, édition 2009, sur la base d'un cahier des charges établi ou accepté par le département chargé de la conduite du projet d'aménagement du quartier et après consultation des Villes de Genève, Carouge et Lancy.

[4] Praille Est – Grosselin (D) :

b) Affectation :

La partie du secteur située en zone de développement 2 prioritairement affectée à des activités mixtes est dévolue à une affectation mixte, comportant des activités secondaires et tertiaires, ainsi que des logements et des espaces verts; la partie du secteur située en zone de développement 2 est dévolue à une affectation mixte, comportant des logements, des activités tertiaires, des entreprises sans nuisances ou moyennement gênantes, avec une nette prédominance de logements.

[7] Acacias – Bord de l'Arve (G) :

b) Affectation :

Il est dévolu à une affectation mixte, comportant des logements, des activités tertiaires, des entreprises sans nuisances ou moyennement gênantes, ainsi que des équipements publics, notamment des hautes écoles.

[8] Logements, équipements publics et espaces verts :

Des logements, des équipements publics et des espaces verts peuvent être réalisés dans chacun des secteurs définis par le présent article. Dans la zone de développement 2 prioritairement affectée à des activités mixtes, les logements et les équipements publics peuvent être autorisés pour autant que, conformément à l'article 15, alinéa 2, de la loi d'application de la loi fédérale sur la protection de l'environnement, du 2 octobre 1997, les degrés de sensibilité attribués par la présente loi soient adaptés de manière appropriée lors de l'adoption d'un plan localisé de quartier PAV et en fonction des exigences des articles 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986.

[9] Catégories de logements :

Les logements construits dans le périmètre du plan N° 29712A sur toutes les parcelles propriété de l'Etat, d'une commune ou d'une fondation de droit public et en zone de développement, sont des logements en droit de superficie, dont une part minimale de 88% à louer, et une part maximale de 12% de logements, toujours en droit de superficie, pouvant notamment comprendre des logements en propriété par étages. Dans ces cas, les conditions d'octroi, de transfert et de renouvellement des droits de superficie proscrivent toute spéculation tout en préservant les droits économiques légitimes des superficiaires.

a) A l'échelle de l'ensemble du périmètre, une part minimale de 62% des logements réalisés sur les parcelles propriété de l'Etat, d'une commune ou d'une fondation de droit public et en zone de développement, sont des logements d'utilité publique, sur toute la durée des droits de superficie.

b) A l'échelle de l'ensemble du périmètre, une part minimale de 24% des logements réalisés sur des parcelles propriété de l'Etat, d'une commune ou d'une fondation de droit public et en zone de développement, sont des logements de la catégorie HBM au sens de l'article 16, alinéa 1, lettre a, de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977.
c) Afin de réaliser un aménagement du territoire équilibré et de qualité, les échanges entre, d'une part, des parcelles propriété de l'Etat, d'une commune ou d'une fondation de droit public et en zone de développement selon le plan N° 29712A et, d'autre part, des parcelles privées hors du périmètre de ce plan sont admis. Les terrains acquis hors de ce périmètre par ce biais doivent être affectés à des logements d'utilité publique ou à des équipements publics.

Art. 5 (nouvelle teneur)

En conformité aux articles 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986, le degré de sensibilité III est attribué aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone 2 et des zones de développement 2 créées à l'article 1, le degré de sensibilité IV aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone de développement 2 prioritairement affectée à des activités mixtes, et le degré de sensibilité II (pour les bâtiments comprenant des locaux à usage sensible au bruit) aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone de verdure. L'article 15, alinéa 2, de la loi d'application de la loi fédérale sur la protection de l'environnement, du 2 octobre 1997, est réservé.

Art. 2 Modifications à d'autres lois

[1] La loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (L 1 35), est modifiée comme suit :

Art. 4B (nouvelle teneur)

[1] Les logements construits dans le périmètre du plan N° 29712A sur toutes les parcelles propriété de l'Etat, d'une commune ou d'une fondation de droit public et en zone de développement sont des logements en droit de superficie, dont une part minimale de 88% à louer, et une part maximale de 12% de logements, toujours en droit de superficie, pouvant notamment comprendre des logements en propriété par étages. Dans ces cas, les conditions d'octroi, de transfert et de renouvellement des droits de superficie proscrivent toute spéculation tout en préservant les droits économiques légitimes des superficiaires.

[2] A l'échelle de l'ensemble du périmètre, une part minimale de 62% des logements réalisés sur les parcelles propriété de l'Etat, d'une commune ou d'une fondation de droit public et en zone de développement, sont des logements d'utilité publique, sur toute la durée des droits de superficie.

[3] A l'échelle de l'ensemble du périmètre, une part minimale de 24% des logements réalisés sur des parcelles propriété de l'Etat, d'une commune ou d'une fondation de droit public et en zone de développement, sont des logements de la catégorie HBM au sens de l'article 16, alinéa 1, lettre a de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977.

[4] Afin de réaliser un aménagement du territoire équilibré et de qualité, les échanges entre, d'une part, des parcelles propriété de l'Etat, d'une commune ou d'une fondation de droit public et en zone de développement selon le plan N° 29712A et, d'autre part, des parcelles privées hors du périmètre de ce plan sont admis. Les terrains acquis hors de ce périmètre par ce biais doivent être affectés à des logements d'utilité publique ou à des équipements publics.

* * *

[2] La loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités, du 9 mars 1929 (L 1 40), est modifiée comme suit :

Art. 4 (abrogé)

* * *

Art. 3 **Entrée en vigueur**

La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa promulgation dans la Feuille d'avis officielle.

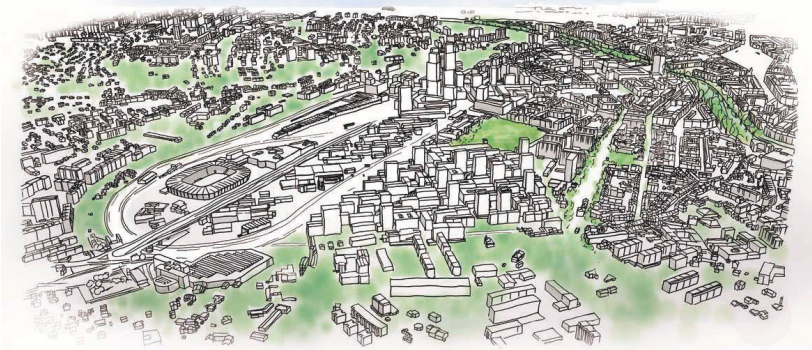
Art. 4 **Référendum**

En application de l'article 67, alinéa 3, de la constitution de la République et canton de Genève, du 14 octobre 2012, la présente loi est soumise au corps électoral.

ANNEXE 1

Praille Acacias Vernets

Modification de la loi 10788



Commission d'aménagement – 1 mars 2017

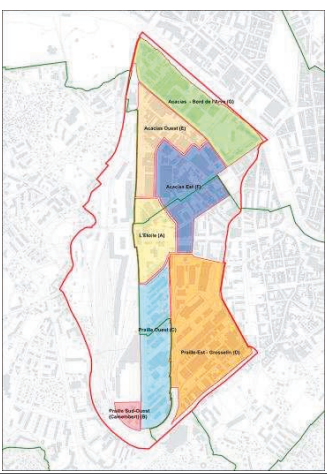
Périmètres

Périmètre PAV

- 230 hectares
- Cohérence territoriale

Périmètre modification des zones

- 140 hectares
- Principes d'aménagement des 7 secteurs A à G
- Proportion nouveaux logements / nouveaux emplois
- Catégories de logements sur les propriétés publiques



Modification de la loi 10788

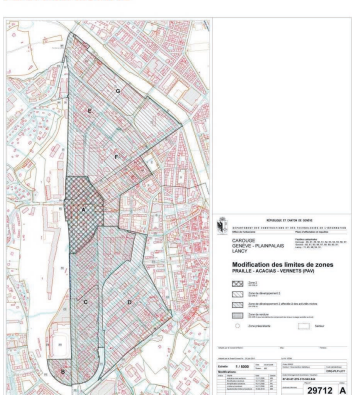
Volonté du Conseil d'Etat

- Revoir la proportion entre nouveaux logements et nouveaux emplois, à la lumière des importants besoins en logements du canton, sans étendre l'emprise de l'urbanisation sur les zones agricoles
- Modifier la répartition des catégories de logements sur les terrains des collectivités publiques, de sorte à améliorer le plan financier et la mixité sociale de l'ensemble du projet PAV

Modification de la loi 10788

Plan N°29712A (MZ) inchangé

- Zone 2 (L'Etoile)
- Zones de développement 2
- Zone de développement 2 prioritairement affectée à des activités mixtes
- Zone de verdure



Modification de la loi 10788

Proportion nouveaux logements / nouveaux emplois

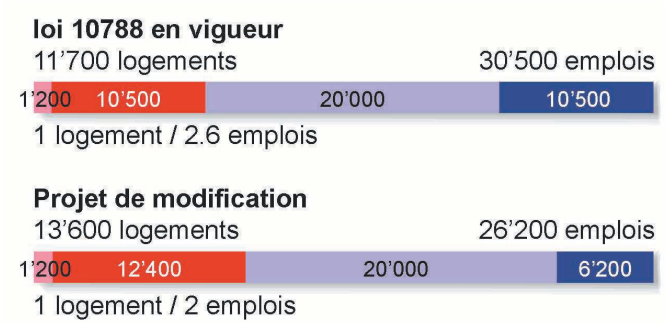
Programme total SBP selon les indications du PDQ PAV

	Principe loi 10788 en vigueur : 1/1		Objectif projet de modification : 2/1	
	SBP	nombre	SBP	nombre
Nouveaux logements	1'075'000 m2	**10'500**	1'264'000 m2	**12'400**
Nouveaux emplois	457'000 m2	**10'500**	268'000 m2	**6'200**
Surface démolie et reconstruite	648'000 m2		648'000 m2	
Programme total	**2'180'000 m2**		**2'180'000 m2**	

Modification de la loi 10788

Programme total : existant et nouveau

Prise en compte des 1'200 logements et 20'000 emplois existants dans les bâtiments maintenus ou dans les surfaces démolies et reconstruites



Modification de la loi 10788

Catégories de logements

Loi 10788 en vigueur :

- Sur les terrains propriété d'une collectivité publique, indépendamment de la zone :

  - Tous les logements sont à louer

  - Deux tiers des logements sont d'utilité publique

  - La moitié des logements sont subventionnés

  - 22% des logements sont de la catégorie HBM

Modification de la loi 10788

Catégories de logements

Projet de modification de la loi :

- Sur les terrains propriété de l'Etat, d'une commune ou d'une fondation de droit public, et en zone de développement :

  - Tous les logements sont en droit de superficie, dont une part minimale de 88% à louer, et une part maximale de 12% de logements tels que PPE en droit de superficie (DDP)

  - 62% des logements sont d'utilité publique

  - 24% des logements sont de la catégorie HBM

Modification de la loi 10788

Projection du nombre de logements

Sur les parcelles publiques en zone de développement

Selon ratio "deux nouveaux logements pour un nouvel emploi"
et nouvelle répartition des catégories de logements

Catégories de logements	Proportion	Nombre de logements	SBP
Parcelles publiques en ZD		**9'700**	970'000 m2
HBM	24%	2'300	
Autres logements d'utilité publique	38%	3'700	
Sous total logements d'utilité publique	**62%**	**6'000**	
ZD loc	**26%**	**2'550**	
PPE en DDP notamment	**12%**	**1'150**	

Modification de la loi 10788

Projection du nombre de logements

Sur les autres parcelles publiques ou privées

Selon ratio "deux nouveaux logements pour un nouvel emploi"

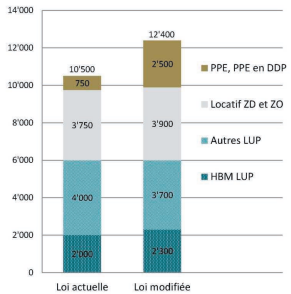
Catégories de logements	Proportion	Nombre de logements	SBP
Parcelles publiques en ZO		**900**	110'000 m2
Appartements à louer	50%	450	
PPE en DDP notamment	50%	450	
Parcelles privées en ZD		**1'600**	160'000 m2
Appartements à louer	50%	800	
PPE	50%	800	
Parcelles privées en ZO		**200**	24'000 m2
Appartements à louer	50%	100	
PPE	50%	100	

Modification de la loi 10788

Schéma illustratif

Evolution des programmes

	Loi actuelle	Loi modifiée
HBM LUP	2'000	2'300
Autres LUP	4'000	3'700
Locatif ZD et ZO	3'750	3'900
PPE, PPE en DDP, notamment	750	2'500
Total des logements	10'500	12'400



Processus d'élaboration du projet de loi

- **Juin 2016**: accord Canton – Communes – ASLOCA – comité référendaire
- **Fin 2016:** préavis positifs des communes de Genève, Carouge et Lancy
- **18 janvier 2017**: adoption par le Conseil d'Etat
- **Courant 2017**: examen par le Grand Conseil
- **2017-2018:** votation populaire

ANNEXE 2

CCIG
Chambre de commerce, d'industrie et des services de Genève

COMMISSION DE L'AMÉNAGEMENT DU GRAND CONSEIL

AUDITION DU MERCREDI 5 AVRIL 2017

- **PL 12052 modifiant la loi 10788 relative à l'aménagement du quartier Praille-Acacias-Vernets**
- **PL 12059 sur la Fondation Praille-Acacias-Vernets (LFPAV)**

La Chambre de commerce, d'industrie et des services de Genève (ci-après CCIG) a pour vocation d'améliorer les conditions cadre de Genève pour favoriser l'essor des entreprises qui composent son tissu économique. Elle compte plus de 2400 membres et l'aménagement du territoire fait partie de ses domaines d'action. A ce titre, le projet Praille Acacias Vernets (ci-après PAV) est un axe de réflexion prioritaire pour la CCIG qui suit avec attention son évolution depuis ses premières ébauches.

PL 12052 modifiant la loi 10788 relative à l'aménagement du quartier PAV

Rappel

Le 6 avril 2011, la CCIG avait déjà eu l'honneur d'une audition devant la Commission de l'aménagement du Grand Conseil. Six ans plus tard, il n'est pas inutile de rappeler les principaux constats, au nombre de cinq, dont nous avions fait part à la Commission.

1. Durée de mutation du PAV : Le PAV est appelé à muter sur plusieurs décennies. Il est par conséquent essentiel de maintenir une souplesse dans l'aménagement futur de l'ensemble de cette zone. Nous regrettons que la convention du 4 mars 2010 fige de nombreux principes.

2. Instruments et règles d'aménagement spéciaux : La Chambre souhaite des instruments et règles d'aménagement ad hoc pour mettre en œuvre de manière flexible le projet. Elle soutient l'élaboration du PDQ/PAV, qui par des lignes directrices garantira la cohérence du processus sans créer un carcan empêchant le projet de vivre et d'évoluer.

3. Logements : La priorité reste la construction de logements, peu importe le type (PPE, LUP, coopérative, HBM,…), dès lors que ce sont avant tout des objets qui manquent sur le

une ébauche de réponse aux critiques de la Confédération sur le Plan directeur cantonal 2030 et à la nécessité de restreindre l'extension des périmètres bâtis sur la zone agricole.

La Chambre apporte par conséquent un soutien modéré à ce projet dans la mesure où il améliore la situation prévalant avec la loi 10788 mais en conserve la rigidité programmatique.

PL 12059 sur la Fondation Praille-Acacias-Vernets (LFPAV)

Appréciation générale

Depuis les premières esquisses d'images directrices du PAV, les entreprises présentes sur le périmètre sont dans l'attente d'un interlocuteur fiable pour pouvoir envisager leur présent et leur futur. La diversité des situations fait qu'un degré de connaissance fin doit être assuré avec chaque acteur du PAV, afin que des solutions adaptées à ses souhaits (maintien sur son site ou dans le périmètre du PAV, cessation d'activité, relocalisation hors PAV, projet de développement sur site, etc.) puissent être envisagées et mises en œuvre.

C'est dans ce contexte que le projet de création d'une Fondation PAV (ci-après FPAV) est accueilli favorablement par la CCIG dans son principe.

Les entreprises présentes sur le PAV attendent de la FPAV qu'elle soit un interlocuteur unique et à même de leur fournir les réponses concrètes qu'elles attendent sur le futur de leur activité. Il est dans ce cadre essentiel que la Fondation soit dotée de pouvoirs décisionnels et d'une indépendance forte afin de remplir sa mission avec pragmatisme.

Interrogations

a) La structure de cet opérateur urbain apparaît a priori relativement lourde par rapport aux expériences faites à l'étranger et présentées par l'Etat, notamment lors des rencontres du logement. Son efficacité dépendra du degré d'indépendance et d'autonomie dont jouira, in fine, la Fondation.

b) La composition du Conseil de fondation interroge. Si nous saluons le choix d'un comité restreint et favorisant les compétences utiles à la fonction, nous nous étonnons de la présence imposée des trois magistrats communaux de Carouge, Genève et Lancy. Si la concertation avec ces acteurs institutionnels incontournables est évidente, elle peut se faire au gré des projets, voire au travers de groupes de travail ad hoc. Nous pensons qu'un siège au maximum devrait être réservé à un magistrat communal.
S'agissant de la composition du Conseil, on peut à l'inverse s'interroger sur l'absence d'un représentant des principaux acteurs du secteur, les entreprises.

c) La dotation de la Fondation est également un sujet d'interrogation. Si le montant initial est important et devrait constituer un levier permettant à la Fondation de s'endetter, les montants qu'elle pourrait être amenée à engager pour assurer le départ des entreprises avant le terme de leurs droits de superficie (voire, parfois, de bail) pourraient assez nettement dépasser les montants imaginés. Affirmer que la

ANNEXE 3

Fédération des Entreprises Romandes Genève

Audition devant la commission de l'aménagement du Grand Conseil

Mercredi 26 avril 2017

Nous vous remercions de nous auditionner dans le cadre de ces 2 projets de loi qui concernent le PAV et son développement.

La FER Genève représente 27'000 entreprises membres et plus de 80 associations professionnelles. Elle est une des composantes de la Fédération des Entreprises Romandes (FER), association patronale faîtière romande représentant plus de 40'000 entreprises dans l'ensemble des cantons romands à l'exception du canton de Vaud.

La FER Genève a quatre missions:

- la défense de l'économie privée,
- la fourniture de services à ses membres,
- la conduite d'une réflexion sur l'évolution de la société,
- la mise en relation de ses membres et ses partenaires.

La FER Genève est très préoccupée par le développement du PAV et l'avenir des entreprises qui y exercent actuellement leurs activités, dont bon nombre sont membres de notre fédération.

La majorité d'entre elles sont au bénéfice de droits de superficie qui courent encore pendant plusieurs dizaines d'années et les conditions de leur délocalisation ne sont pas encore définies. Les zones de substitution ne sont pas disponibles pour l'ensemble de ces entreprises et les solutions devront être trouvées au cas par cas. Le manque de prévisibilité et de stabilité péjore le développement de certaines entreprises actives dans le périmètre du PAV.

PL 12059 LFPAV

Concernant le PL 12059 nous saluons ici la volonté de l'Etat de mettre en œuvre de manière concrète la Loi 10788 votée le 23 juin 2011. Nous sommes cependant beaucoup plus réservés sur la création d'une fondation dans ce but, rajoutant ainsi un intervenant supplémentaire en « concurrence » avec les structures existantes (FTI, FPLC, Fondations immobilières, ...) intéressées de près ou de loin aux problématiques du PAV.

L'objectif d'avoir un « opérateur urbain » dans une optique de « facilitateur » afin de faire avancer plus rapidement le développement du projet est louable, mais nous peinons à discerner les avantages que cette future fondation pourrait apporter.

La première réalisation dans le PAV aurait dû voir le jour depuis longtemps. Le jury du premier concours d'architecture dans le périmètre du PAV - sur les parcelles de « La Marbrerie » - a désigné son lauréat en avril 2012, les constructions se font cependant toujours attendre, alors que celles-ci auraient dû être les premières d'une longue série, à en croire les déclarations du Conseil d'Etat à l'époque.

Et pourtant, ces parcelles avaient été identifiées comme étant propices à un développement rapide. Nous doutons que l'intervention d'un acteur public supplémentaire puisse permettre d'avancer plus rapidement alors que l'Etat avait tout en main pour assurer un planning de réalisation à très court terme.

L'autonomie de cette nouvelle fondation ne saurait garantir à elle seule l'atteinte des objectifs qui lui seront fixés. Les considérations politiques risquent fort de prendre le pas sur les principes de bonne gouvernance envisagées. En effet, la composition restreinte du conseil, à laquelle nous souscrivons, ne tient pas compte des différentes tendances politiques au niveau cantonal. La présence des seuls représentants politiques des communes qui forment la CCU (Communauté de Communes Urbaines) – sur le territoire desquelles le PAV se situe – laisse à penser, qu'au final, une politisation accrue des organes de la fondation verra le jour et sera préjudiciable au bon fonctionnement de la fondation. Nous relevons également qu'il n'y a aucun représentant des entreprises présentes sur le site au conseil de cette fondation, ce qui nous paraît dommageable pour le bon fonctionnement de l'institution.

L'argument de la rigidité budgétaire cantonale pour justifier la création de cette fondation ne résiste pas à l'analyse du fonctionnement actuel des processus de décisions cantonales.

Cette fondation, de par le total de son bilan, sera une entité du périmètre de consolidation de l'Etat.

Depuis plusieurs années, on constate une pression politique constante sur les organismes autonomes (SIG, TPG, Aéroport, HUG...). Celle-ci a tendance à s'exercer directement sur leur fonctionnement pour diminuer les coûts pour l'Etat ou en retirer une manne financière. Nul doute que cette pression s'exercera aussi sur la Fondation PAV, ce d'autant plus qu'elle sera l'un des plus grands propriétaires foncier du canton et que le PAV est un sujet politique sensible pour de nombreuses années encore. Les arbitrages politiques que le projet souhaite contourner ne pourront être évités, c'est un leurre. Il n'y a donc pas d'intérêt, de ce point de vue, à la création de cette fondation.

Nous ne trouvons donc pas opportun la création d'une nouvelle entité publique avec des pouvoirs étendus, y compris – et c'est surprenant - à l'extérieur du périmètre du PAV, qui devrait, le cas échéant, s'occuper en premier lieu de la gestion de son patrimoine.

Au final, la proposition élaborée nous paraît assez éloignée de la vision d'un « opérateur urbain » tel que nous l'imaginions. Nous la voyons plus comme un facilitateur qui vise à garantir les conditions-cadres d'un développement harmonieux dans le respect des besoins des différents partenaires-acteurs, et non pas comme un gros propriétaire foncier dans une

structure bloquante telle que nous la percevons avec ce projet. La collaboration souhaitée avec la FTI et la FPLC aurait pu être coordonnée par le canton lui-même sans avoir besoin de se décharger sur un nouvel interlocuteur, sur lequel il gardera de toute façon la surveillance. Cela aurait évité les réels conflits d'intérêt qui pourront voir le jour entre la FPAV et la FTI, notamment de par le fait que certains membres du conseil de la FPAV pourront aussi siéger dans la FTI (3 communes et 6 communes).

Si cette fondation est créée, les craintes des entreprises membres de notre fédération se situent donc au niveau de la rapidité des décisions à prendre et de la mise en place de conditions cadre pour un développement concret du PAV, d'une politisation des décisions, des problèmes de gouvernance et d'arbitrage, et d'une volonté d'étatisation contre l'économie privée.

Notre fédération souhaite enfin clairement qu'il y ait un ou des représentants des entreprises présentes sur le site au conseil de cette nouvelle fondation.

PL 12052 modification de la loi 10788

Concernant la modification de la loi 10788 la FER Genève comprend l'intention de l'Etat de s'adapter à la conjoncture en réajustant le ratio/logement. Nous relevons cependant que le premier accord intervenu n'est pas bien vieux et que si le développement du PAV devait continuer à prendre du retard, l'Etat devra à nouveau se poser la question d'une nouvelle répartition en fonction des besoins futurs du canton. Une remise en question pourrait également s'avérer nécessaire en cas de nouvel échec de la réforme de l'imposition des entreprises (PF17), ou d'une évolution économique défavorable.

Sur l'équilibre des plans financiers en matière de logement visant à permettre la réalisation des infrastructures publiques nécessaires en construisant plus de PPE, nous souhaitons que la pratique actuelle qui fait souvent supporter une péréquation financière aux futurs acquéreurs des lots PPE soit beaucoup plus transparente et corresponde à des coûts supplémentaires réels. Il ne serait pas concevable que le coût des infrastructures soit à la charge unique des propriétaires de lots PPE alors que ces infrastructures serviront à l'ensemble de la population des différents quartiers.

La FER Genève n'est pas défavorable à la construction de PPE en droit de superficie. Nous souhaitons cependant que cette règle ne soit pas absolue pour les terrains en mains de l'Etat. Contrairement à ce que l'exposé des motifs laisse entendre, l'acquisition d'un appartement en droit de superficie ne représente pas un avantage pour l'acquéreur. En effet, non seulement les bailleurs de fonds sont plus restrictifs sur l'octroi de prêts lorsque le foncier est en droit de superficie, mais la rente de superficie est à ce jour plus coûteuse que les intérêts hypothécaires qui serait à verser en cas d'acquisition du terrain en pleine propriété.

Nous ne sommes de plus pas convaincus qu'il y ait une véritable demande pour de la PPE en DDP ; il faudrait pour cela un véritable changement de culture dans la population ou des

incitations financières conséquentes pour rendre attractif ce genre d'acquisition. Si la volonté de l'Etat est de favoriser l'accession à la propriété, ce que nous plébiscitons, l'outil du cautionnement par exemple, comme utilisé pour les coopératives ou les LUP, est beaucoup plus incitatif. La vente des terrains destinés à construire des logements en PPE représenterait également un bon moyen pour l'Etat ou la FPAV de financer ses projets de développement.

Il en est d'ailleurs de même pour les entreprises qui, pour certaines, souhaitent aussi être en pleine propriété sur le terrain qu'elles occupent pour leurs activités. Les taux bas actuels favorisent les investissements dans la pierre comme dans les outils de production.

Dans les deux cas l'Etat s'y retrouve en cédant certains terrains en pleine propriété : en encaissant des revenus permettant de financer ses projets de développement ou en diminuant sa dette, et, le cas échéant, en encaissant des impôts sur les plus-values réalisées en cas de revente.

Enfin, la FER Genève souhaite que la volonté de l'Etat de construire des coopératives soit accompagnée, en fonction des avantages octroyés (cautionnements, prêts à taux favorables, rentes de superficie abaissées, subventions, exonérations fiscales, ...) d'un assujettissement aux règles et contraintes des LUP en matière de taux d'occupation ou de revenus des futurs coopérateurs. A moins que l'octroi de ces avantages soit aussi ouvert aux acquéreurs de lots en PPE.

Notre fédération souhaite donc que l'Etat accepte de céder une partie de ses terrains en pleine propriété pour des opérations de construction d'appartements en PPE ou à des entreprises demandeuses. De même que nous souhaitons une clarification de la péréquation dans les plans financiers et une égalité de traitement en matière d'aides étatiques entre les coopérateurs et les acquéreurs en PPE pour les immeubles de logement.

Nous vous remercions de votre attention et restons à votre disposition pour toute question.

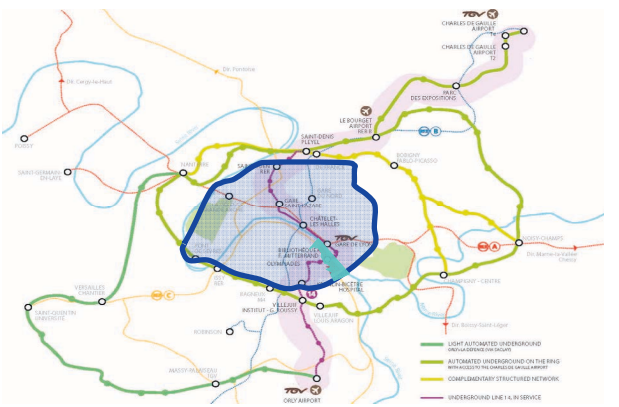
Pour la FER Genève

Jacques Béné
Directeur Services généraux et immobilier

Stéphanie Ruegsegger
Directrice politique générale

ANNEXE 4

Paris Rive Gauche : Localisation du projet



La plaine d'Ivry et la Salpêtrière - 1855
Le site de Paris rive gauche est fortement marqué par son « passé » ferroviaire et industriel

Paris Match 1er juillet 1967

Paris Rive Gauche : le site en 1989

La SEMAPA : les missions

Les principales missions :

- Maîtriser le foncier (négociations et achat aux propriétaires)
- Mener les études urbaines en s'appuyant sur les architectes-coordonnateurs
- Réaliser les infrastructures (espaces publics et réseaux)
- Céder les charges foncières aux opérateurs
- Participer à la sélection des maîtres d'œuvre
- Suivre la conception et la réalisation des projets

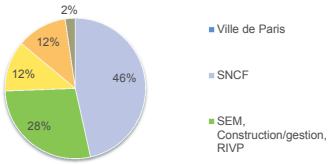
Les autres missions :

- Piloter le développement de l'animation culturelle et commerciale
- Assurer la Maîtrise d'Ouvrage Délégué de projets immobilier pour la Ville ou la Région

Tout en maintenant un objectif de budget en équilibre ….

La SEMAPA : la structure capitalistique

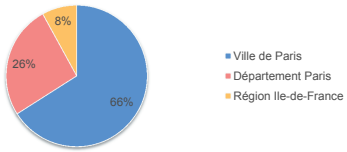
SAEM au capital de 762 000 €



Statut de 1991 à 2012 : Société Anonyme d'Économie Mixte

Ville de Paris	57%
SNCF	20%
SEM construction/gestion, RIVP	12%
État	5%
Région Île-de-France	5%
Divers (précédente SEM SAEMAR – LAHIRE)	1%

SPLA au capital de 420 000 €



Statut depuis 2012: Société Publique Locale d'Aménagement

Ville de Paris *Principe du contrôle analogue*	66%
Département de Paris	26%
Région Ile-de-France	8%

Paris Rive Gauche : le bilan de l'opération

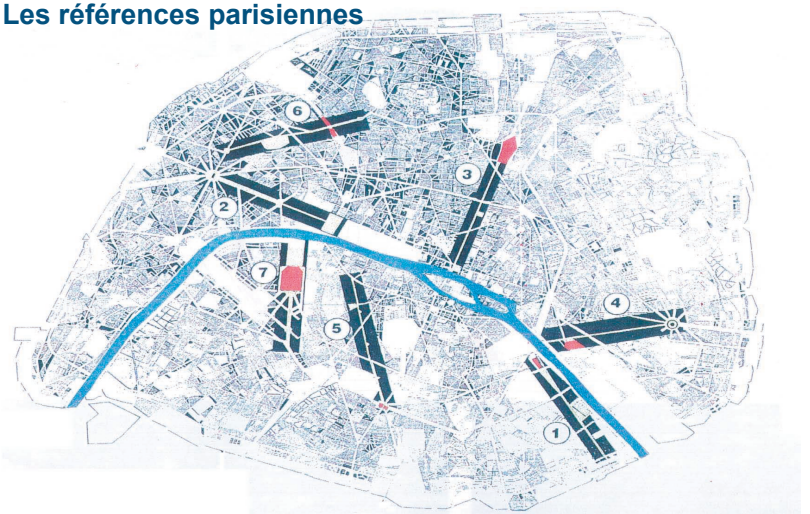
Etat prévisionnel des produits et des charges

4,365 Md €

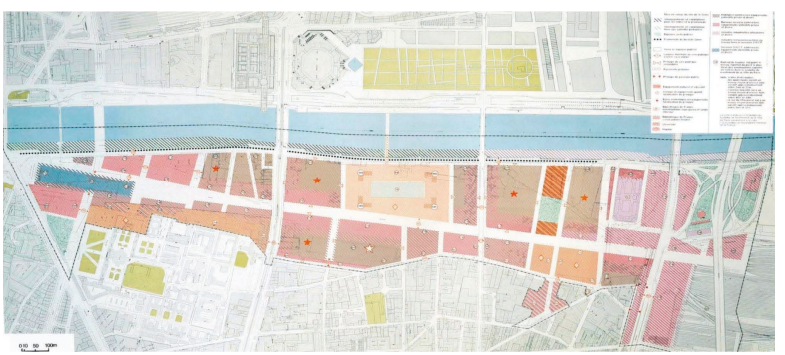
CHARGES/DEPENSES	M€	%
Acquisition et mise en état des sols (compris démolition et dépollution des sols)	1 611	**37**
Travaux en infrastructure: •VRD •Couverture des voies ferrées •Autres: travaux provisoires reconstruction ouvrages, parkings… Ss Total:	 621 773 433 1 827	 **42**
Dépenses accessoires Honoraires (études et contrôles), rémunération/aménageur, frais financiers …	927	**21**
TOTAL CHARGES	4 365	**100**

PRODUITS /RECETTES	M €	%
Cession des charges foncières dont Logements (sociaux+privés) Bureaux Autres (activités, université)	3 376 808 *(131+677)* 1 875 693	**77**
Cession des emprises publiques à la ville de Paris	585	**13**
Participation Ville de Paris pour les ouvrages (ponts, parkings publics…)	296	**7**
Autres participations (BNF, galeries techniques concessionnaires)	32	**1**
Autres produits (dont produits financiers)	69	**2**
TOTAL CHARGES	4 365	**100**

Les références parisiennes



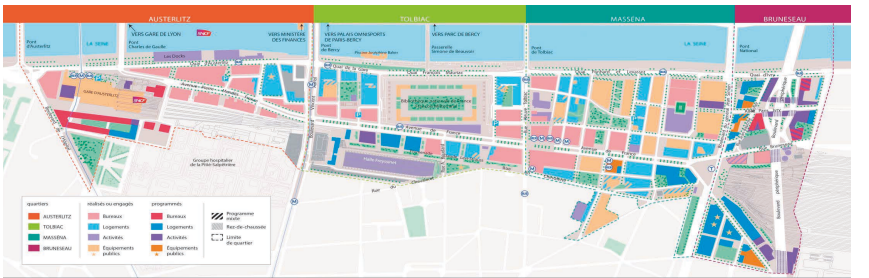
Paris Rive Gauche : plan masse d'origine



3 Catégories d'objectifs :

- Assurer le développement économique et la création d'emplois à l'est de Paris
- Créer des liens entre Paris et la Seine et Paris et Ivry Sur Seine
- Créer des quartiers parisiens mixtes et durables.

Paris Rive Gauche : plan et le programme en 2017



Un programme de 2,5 millions m² :

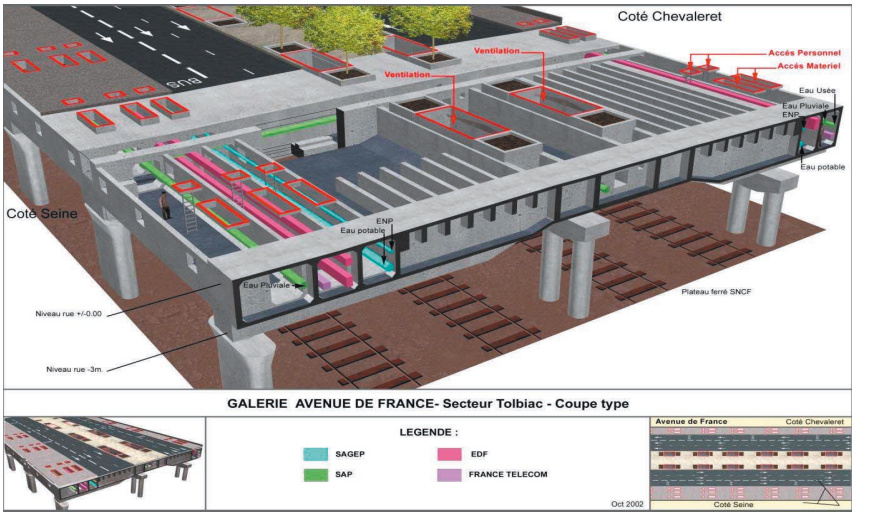
- Bureaux : 745 000 m². (60 000 employés)
- Logements : 585 000 m². (20 000 habitants)
- Equipements publics : 720 000 m². (30 000 étudiants)
  (Universités, Ecoles, SNCF, APHP, BnF)
- Activités : 405 000 m². (commerces, hôtels, laboratoires, …)
- Espaces verts : 10 hectares (2 000 arbres plantés)

Masséna Chevaleret : le quartier en maquette

Masséna Chevaleret : le quartier en construction

Couvrir les voies ferrées pour assurer une continuité urbaine

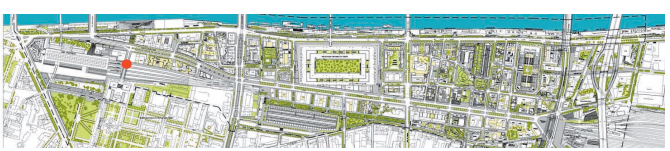
SEMAPA 19/10/2017



Nos réalisations

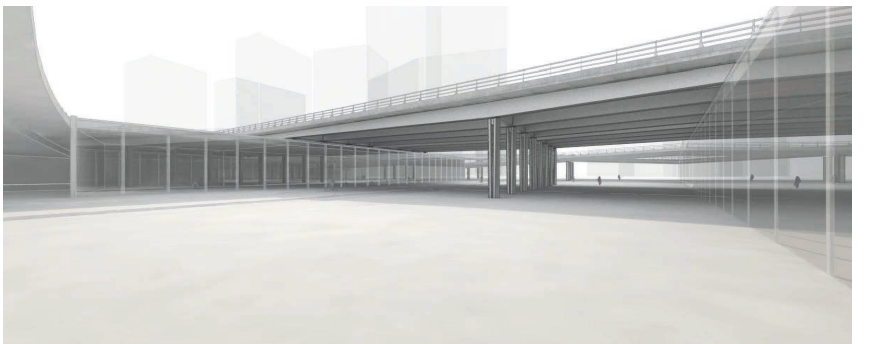
Austerlitz
Pont Salpêtrière

Programme: pont franchissant les voies ferrées de la gare d'Austerlitz
Moe Arcadis / Wilkinson / Arpentère
MO SEMAPA



SEMAPA

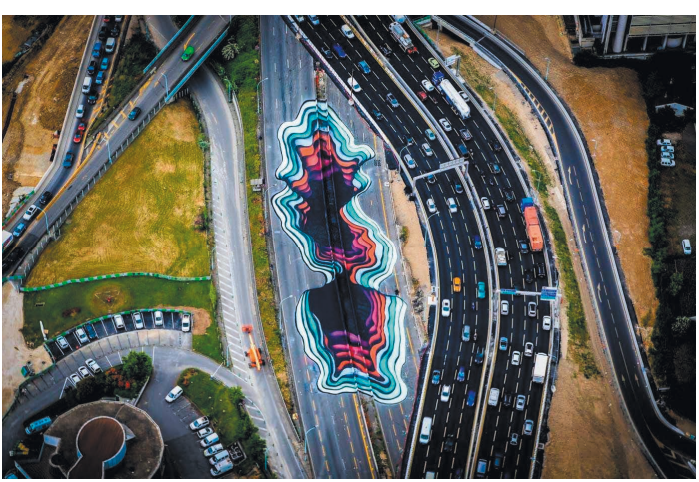
BRUNESEAU : Optimisation de la structure et traitement architectural proposés par Marc Mimram sous le boulevard périphérique,



Allée Paris Ivry - sous le boulevard périphérique
Ateliers Lion

Paris Rive Gauche: les projets emblématiques
La gare d'Austerlitz

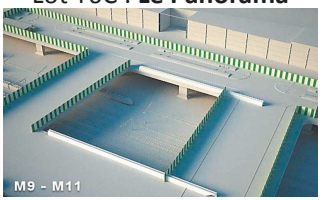
Intervention artistique sur le périphérique

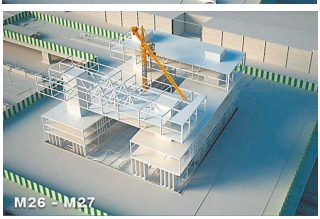


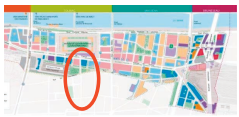
Intervention artistique sur une cimenterie

Paris Rive Gauche: les projets emblématiques

Lot T6C : **Le Panorama**





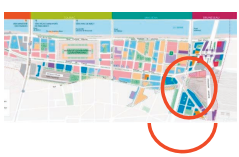


IMMEUBLE -PONT

MO : **ICADE** Archi. : **Marc MIMRAM**

Paris Rive Gauche: les projets emblématiques

Les Tours Duo



Tours DUO (180 m et 125 m de haut)

Promoteur Investisseur: **ICE**

Maitre d'ouvrage délégué: **Hines France**
Architecte : **Ateliers Jean Nouvel**
Programme mixte de **105 000 m²**.
. 95 000 m² : bureaux & activités
. 7 700 m² : hôtel
. 2 200 m² : commerces et restaurant
Livraison en : 2019/2020

MASSENA Chevaleret : avenue de France

Logements privés et commerces, projet NUDGE

Architectes : V. Parreira, C. Dormoy
Promoteur : ALTAREA + OGIC

Paris Rive Gauche : les projets emblématiques

La Cité de la Mode et du Design

Tolbiac Chevaleret : avenue de France

Projet AURORE : 1Hotel + Slo Living Hostel

Kengo KUMA architecte , REDMAN promoteur

Paris Rive Gauche: les projets emblématiques

Halle des messageries Arch. **Eugène FREYSSINET** construction **1927**

1000 START-Ups Archi. **JM Wilmotte et associés**

www.1000 START-UPS @ LA HALLE FREYSSINET

Tolbiac Chevaleret

Incubateur + : 32.000m²

Station F

SEMAPA

Tolbiac Chevaleret : rue entre Station F et promenade plantée

Paris Rive Gauche, aujourd'hui

Sont réalisés ou engagés :

- 90% des bureaux sont engagés (700,000m²)plus de 30 000 salariés y travaillent,
- 80% Logements engagés: 500 000 m² sur 585 000 m² dont 50% privés et 50% sociaux avec 15,000 nouveaux habitants
- Un ensemble d'activités

  - de commerces, d'artisans, de professions libérales (100,000m²),

  - d'enseignements de l'école aux universités, bibliothèques (500,000m²) avec 35,000 étudiants , chercheurs, professeurs

qui font la richesse et l'animation des quartiers,

ANNEXE 5

GRANDLYON Lyon Confluence .fr

L'aménageur : la SPL Lyon Confluence

Fabrication | Formes | Liens | Usages

Structure : légère et réactive (23 personnes) en charge du pilotage du projet pour le compte de la Métropole du Grand Lyon

Statut Privé : création en 1999, SPL depuis 2012

Missions :

- Conduire les études urbaines, techniques, économiques, sociales... (+ de 100 prestataires externes),
- Acquérir les terrains,
- Définir les cahiers des charges (programmation, architecture, prescriptions environnementales),
- Commercialiser les charges foncières,
- Maîtrise d'ouvrage des travaux d'espaces publics,
- Communiquer, concerter et participer au rayonnement international du Grand Lyon.

GRANDLYON le métropole | Lyon Confluence .fr

LA SPL LYON CONFLUENCE

Gérard Collomb
Ministre de l'Intérieur
Président de la SPL LYON CONFLUENCE

- **1998** : lancement des premières études
- (Mission de préfiguration de la Sem créée par Raymond barre)
- **1999** : création de la SAEML (Société Anonyme d'Economie Mixte Locale) Lyon Confluence pour amener le projet au stade opérationnel
- **2003** : la SEM devient officiellement l'aménageur du projet pour le compte du Grand Lyon : signature d'une convention publique d'aménagement sur 150 Ha
- **2007/2008** : transformation en Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA)
- **2012** : Evolution statuts en SPL (Statut « In House »)

GRANDLYON le métropole | Lyon Confluence .fr

La gouvernance : DES SAEM AUX SPL….

- **Les Spl** , à l'instar des Saem et des Spla, des sociétés anonymes régies pour l'essentiel par le droit privé.

- Leurs salariés et leur comptabilité relèvent du droit privé.

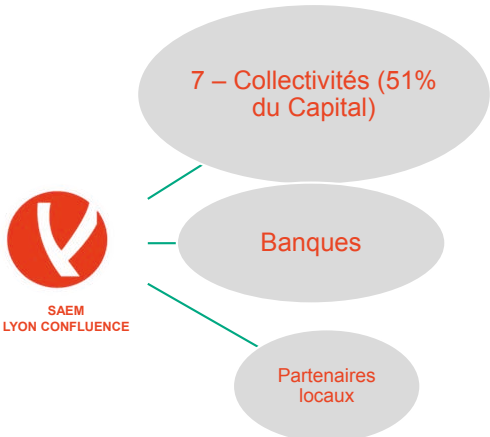
- Un capital exclusivement public, **détenu par au moins deux collectivités locales** ou leurs groupements, **et se voient attribuer leurs missions sans mise en concurrence**

- **les Spl sont compétentes pour réaliser des opérations d'aménagement et de construction ou pour exploiter des services publics à caractère industriel ou commercial ainsi que toute autre activité d'intérêt général relevant des compétences des collectivités locales. Les Spl ne peuvent toutefois intervenir que pour leurs actionnaires publics et sur leurs seuls territoires.**

- **Elles complètent la gamme des Epl et permettent aux collectivités locales de disposer d'un nouveau mode d'intervention capable de moderniser la gestion des services publics locaux.**

GRANDLYON la métropole | Lyon Confluence

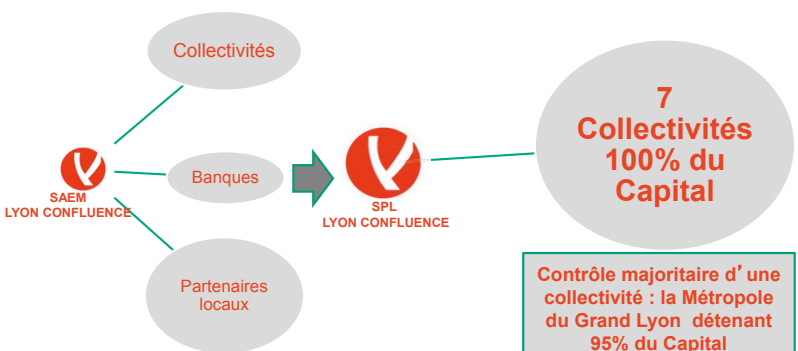
DE LA SAEM LYON CONFLUENCE..fr



GRANDLYON la métropole | Lyon Confluence

A la SPLA puis SPL…

.fr



GRANDLYON le métropole | Lyon Confluence

Lyon Confluence
Des relations Collectivités « sous contrôle »

.fr

2 Concessions d'Aménagement

- Délégation de compétences publiques : DPU DUP
- Missions et Programme des Equipements publics
- Relations financières
- Autorisations ventes
- CRACL

Délibérations

Compte Rendu : choix des solutions aux services techniques des Collectivités en charge de la gestion des espaces ou équipements publics après **remise d'ouvrage**

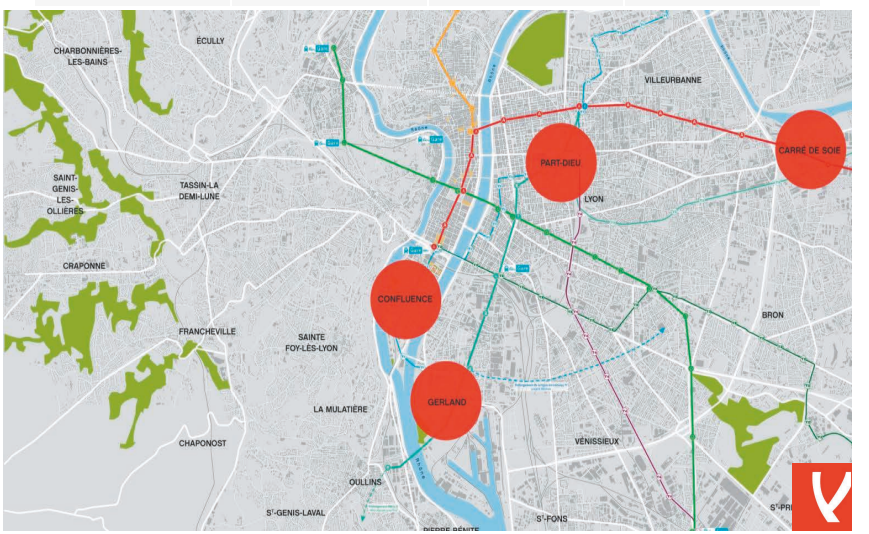
Le Contrôle Analogue identique des Collectivités à celui sur ses services (Principe « In House »)

GRANDLYON le métropole | Lyon Confluence

Lyon Confluence, un enjeu métropolitain majeur

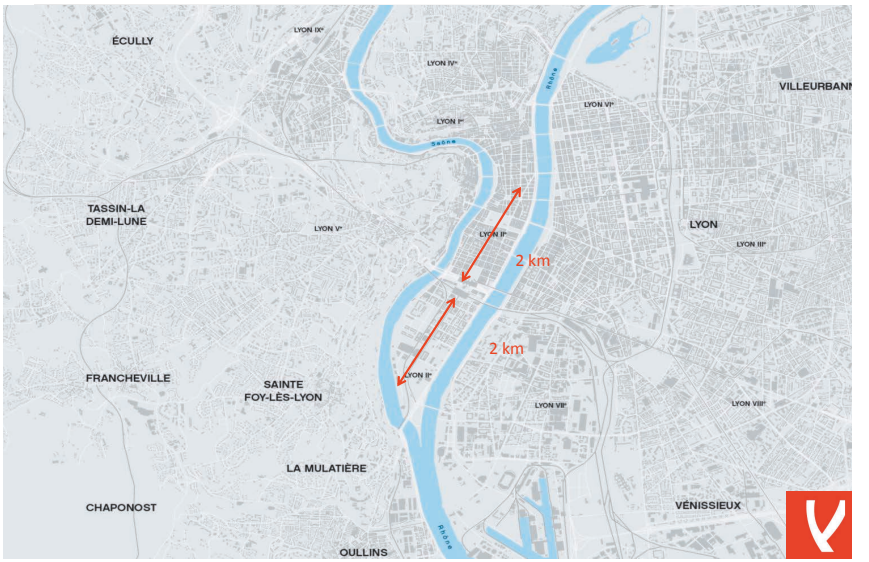
.fr

Fabrication | Formes | Liens | Usages



GRANDLYON la métropole | Lyon Confluence .fr

…qui double le Centre Historique de la Ville…



GRANDLYON la métropole | Lyon Confluence .fr

…Sur 150 ha entre Rhône et Saône

Les valeurs du projet

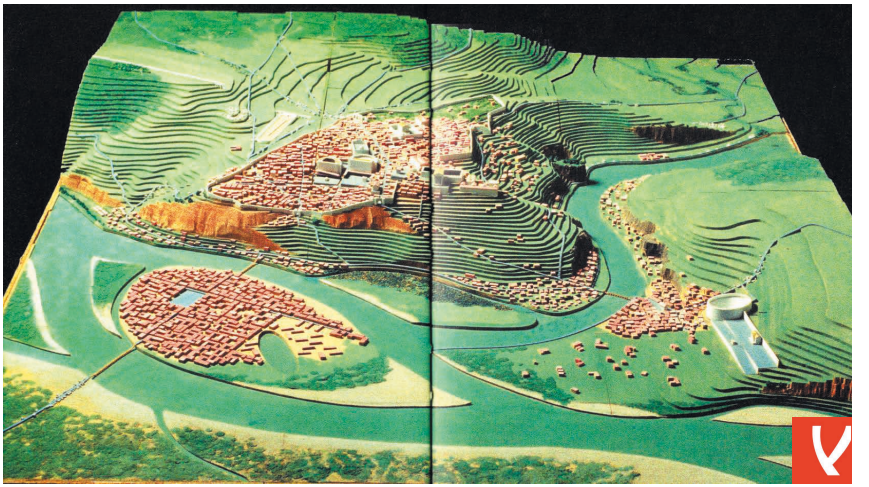
- La centralité durable
- La densité
- Le «mix» social et fonctionnel
- Les espaces verts au cœur de la cité
- La cité « marchable »
- La réplicabilité

GRANDLYON le métropole | Lyon Confluence

Quand l' histoire rencontre la géographie..

.fr

Lugdunum, la ville gallo-romaine (– 43 avant JC)

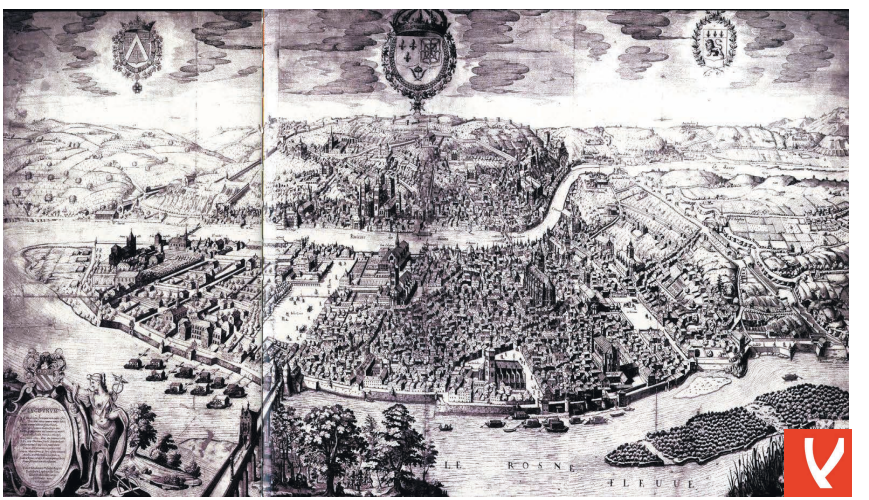


GRANDLYON le métropole | Lyon Confluence

Quand l' histoire rencontre la géographie..

.fr

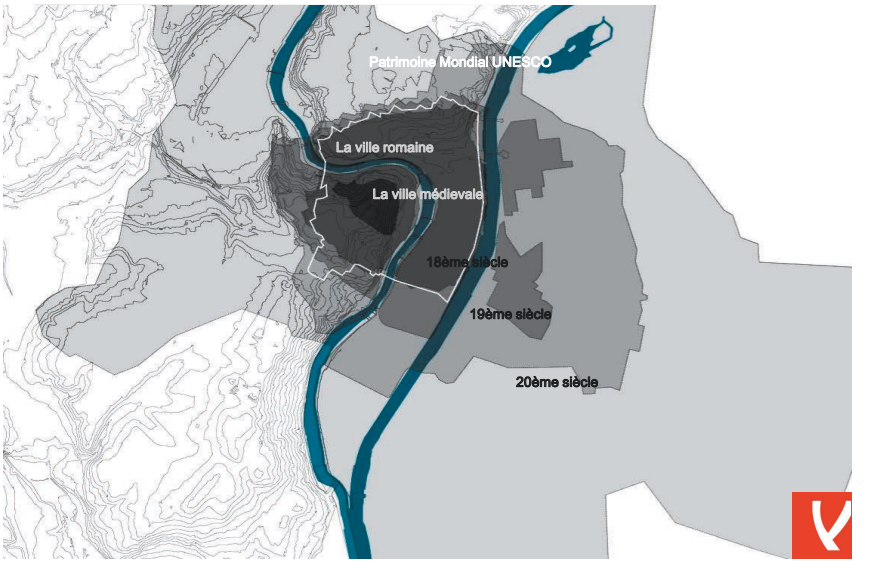
Plan de Simon Maupin -1635



GRANDLYON la métropole | Lyon Confluence

L'Extension de la Ville à la Renaissance ? A l'est ou au Sud

.fr

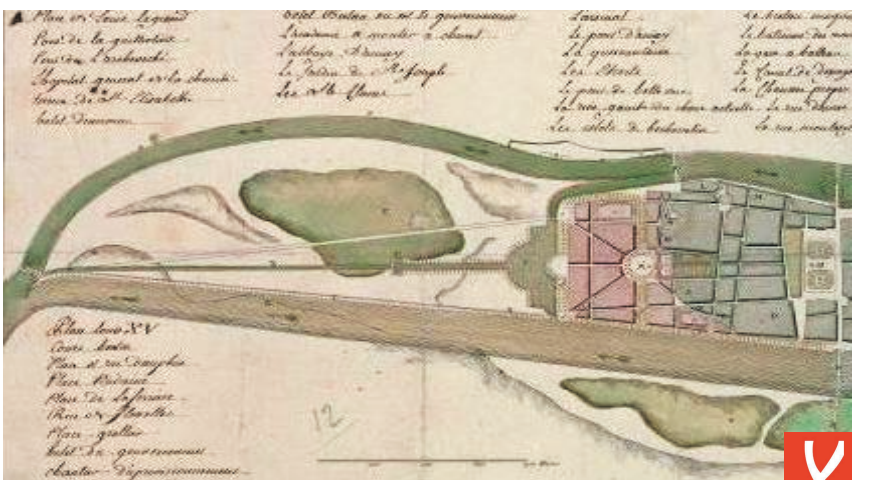


GRANDLYON la métropole | Lyon Confluence

1766 : Le plan de Michel Antoine Perrache

.fr

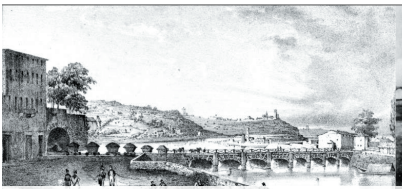
L'extension de la ville au sud et la conquête sur les eaux



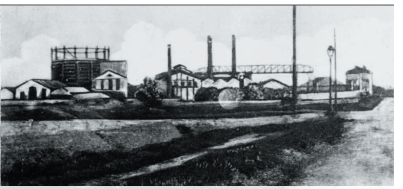
GRANDLYON le métropole | Lyon Confluence **1826-2000 le «Manchester lyonnais »** .fr

Fabrication | Formes | Liens | Usages

19ème siècle : la révolution industrielle



1832 : arrivée du rail (La Mulatière)



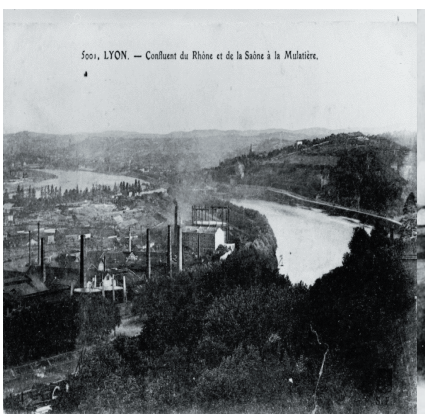
1833 : mise en service de l'usine à gaz

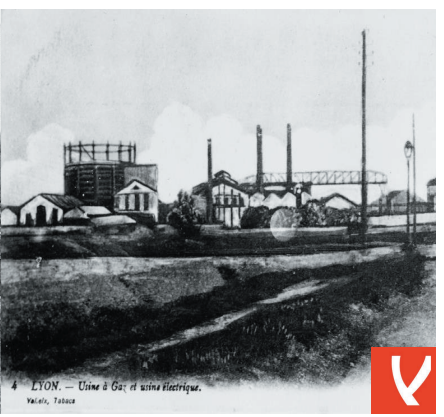
1857 : inauguration de la gare de Perrache

1860 : ouverture de la prison St-Paul

GRANDLYON le métropole | Lyon Confluence **1826-2000 le «Manchester lyonnais »** .fr

Centrale de gaz et de charbon pour tout les habitants de la Ville

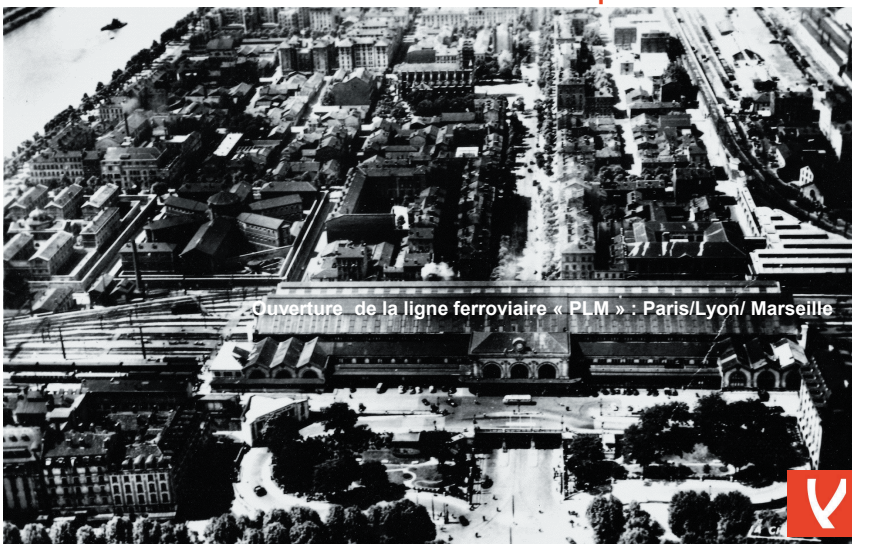




GRANDLYON la métropole | Lyon Confluence

1857, inauguration de Gare de Perrache, première fracture avec le Centre Ville historique

.fr

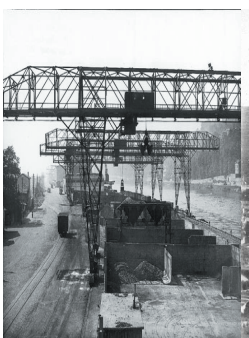


Ouverture de la ligne ferroviaire « PLM » : Paris/Lyon/ Marseille

GRANDLYON la métropole | Lyon Confluence

1926 /1999 : le Port Industriel de Lyon

.fr



Les matières premières (charbon, sel, vin, sucre...)

GRANDLYON le métropole | Lyon Confluence

150 années d'exclusion «derrière les voutes»...

.fr

GRANDLYON le métropole | Lyon Confluence

1961/2009 Le Marché d'Intérêt National..

.fr

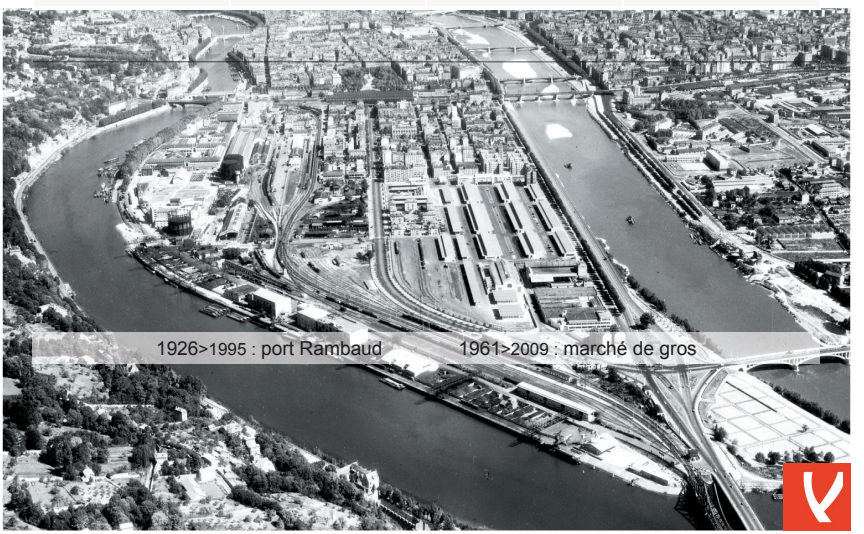
GRANDLYON la métropole | Lyon Confluence .fr

1970, le «coup fatal » : la construction du centre d'échange et de l'autoroute A6/A7 au cœur de la Ville

GRANDLYON la métropole | Lyon Confluence .fr

Le 20ème siècle : l'ère logistique

Fabrication | Formes | Liens | Usages



GRANDLYON le métropole | Lyon Confluence

La Confluence en 2003 : un bilan lourd et un déficit d'attractivité

.fr

Fabrication | Formes | Liens | Usages

GRANDLYON le métropole | Lyon Confluence

Pour les investisseurs, habitants , salariés …

.fr

Fabrication | Formes | Liens | Usages

GRANDLYON la métropole | Lyon Confluence .fr

Donner un nouvel élan en réponse au déclin industriel

Fabrication | Formes | Liens | Usages

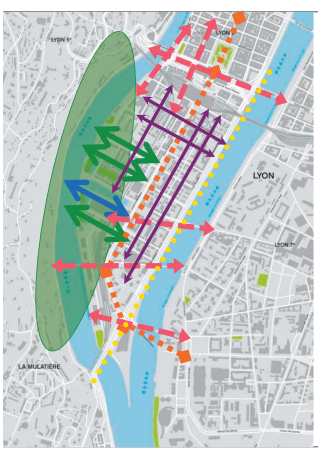
1995 : fermeture du port Rambaud

2001>2003 : 1ères démolitions des friches

GRANDLYON la métropole | Lyon Confluence .fr

Fabrication | Formes | Liens | Usages

Les partis pris et principes d'aménagement



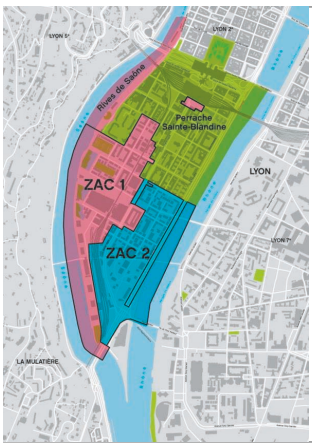
- Fleuves et qualité paysagère
- Parc ramifié et trame végétale
- Transports en commun
- Couture sur la trame existante
- Multiplication des liaisons avec la ville
- Transformation de l'autoroute en boulevard

Ambitions :
-ville intelligente et durable,
-nouvelles mobilités, ville marchable,
-forts partis pris architecturaux,
-ville pour tous, mixité sociale.

GRANDLYON le métropole | Lyon Confluence .fr

Fabrication | Formes | Liens | Usages

Un territoire vaste, un projet ambitieux



150 ha dont 70 ha mutables
1 000 000 m²

Phase 1 : 2003 - 2018 *(réalisée à 85%) :*
41 ha / 420 000 m² dont 22,5 ha pour les espaces publics

Phase 2 : 2012 - 2030 :
35 ha / 420 000 m²

Perrache - Ste-Blandine :
5 ha / 130 000 m²

Urbanistes, paysagistes : François Grether, Michel Desvigne, Herzog & de Meuron, Atelier Ruelle

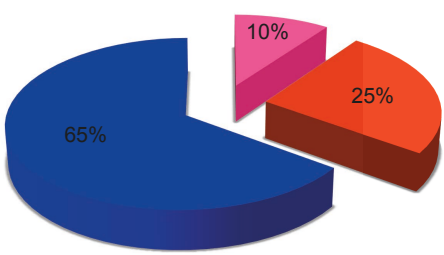
Habitants : 16 000 à terme / 10 000 aujourd'hui

Emplois : 25 000 à terme / 14 000 aujourd'hui

GRANDLYON le métropole | Lyon Confluence .fr

Fabrication | Formes | Liens | Usages

L'effet levier de l'investissement public



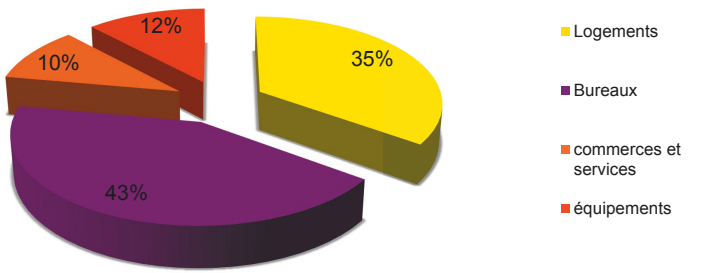
Budget :
1, 5 M €

- Public (aménagement)
- Public (équipements)
- Privé

GRANDLYON la métropole | Lyon Confluence .fr

Fabrication | Formes | Liens | Usages

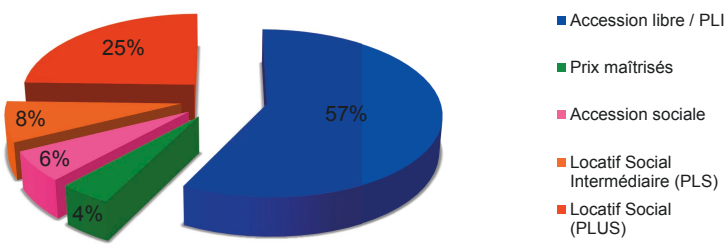
Mixité, une ville pour tous



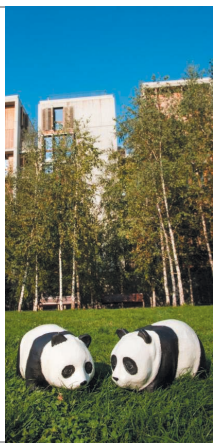
GRANDLYON la métropole | Lyon Confluence .fr

Fabrication | Formes | Liens | Usages

Mixité, une ville pour tous



2003/2008 : consultation des îlots ABC sur la base de cahier des charges exigeants en matière de Haute Qualité Environnementale, îlots lauréats du programme européen **Concerto avec les Villes de Milan et Saragosse (4 Millions d'Euros)**



2009 : label « **éco-quartier** » par le Ministère de l'écologie et du développement durable

2010/2015 : Programme « One Planet living » label « **Premier Quartier Durable WWF France** »

2011/2016 : partenariat Grand Lyon / **Japon (NEDO) Programme « Lyon Smart Community » (50 Millions d'Euros)**

2015/2020 : Leader programme européen **Horizon 2020 « Smart Cities and Communities » Munich/Vienne/Venise/Kiev (37 Millions d'Euros)**

GRANDLYON le métropole | Lyon Confluence .fr

Fabrication Formes Liens Usages

Concerto : îlots ABC

Ilots ABC : 665 logements + 14 300 m2 bureaux + commerces en RDC
80% énergies renouvelables (bois, photovoltaïque)
-50% de consommation // norme (RT)
Concerto : 4 millions € > promoteurs

GRANDLYON la métropole | Lyon Confluence .fr

Fabrication | Formes | Liens | Usages

Du bâtiment à l'îlot énergie positive : « Lyon Smart Community »

1/ Ilot P « Hikari »

2/ Sunmoov

3/ Compteurs intelligents - Cité Perrache

4/ CMS

GRANDLYON la métropole | Lyon Confluence .fr

Fabrication | Formes | Liens | Usages

De l'îlot au territoire à énergie positive : Réseau de Chaleur Urbain

Réseau de Chaleur alimenté par une chaufferie bois

GRANDLYON le métropole | Lyon Confluence .fr

Fabrication | Formes | Liens | Usages

Sainte-Blandine : éco-rénovation et compteurs intelligents

GRANDLYON le métropole | Lyon Confluence .fr

Fabrication | **Formes** | Liens | Usages

Valorisation du patrimoine : Université Catholique de Lyon

GRANDLYON la métropole | Lyon Confluence .fr

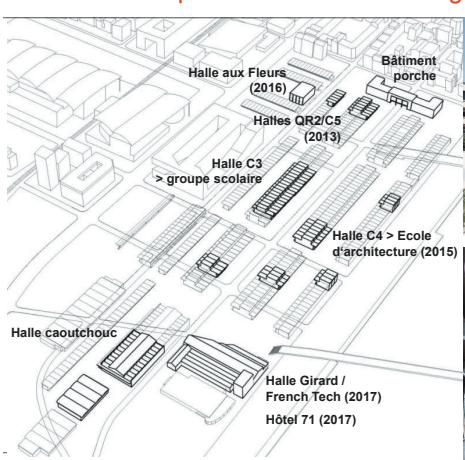
Fabrication | Formes | Liens | Usages

Valorisation du patrimoine : du port aux Docks Rambaud

GRANDLYON la métropole | Lyon Confluence .fr

Fabrication | Formes | Liens | Usages

Valorisation du patrimoine : du marché-gare au quartier du marché



Halles QR2/C5 > halle/Maison de La Confluence (2013)

Halle C4 > Ecole d'architecture (2015)

GRANDLYON le métropole | Lyon Confluence .fr

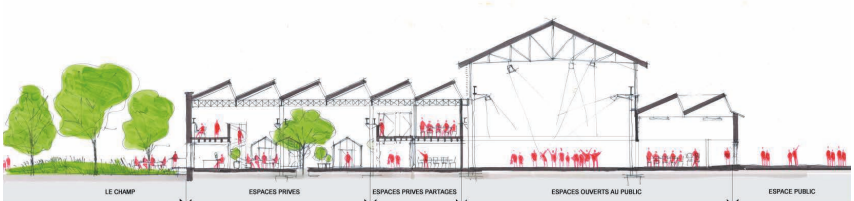
Fabrication | Formes | Liens | Usages

Valorisation du patrimoine : le « champ » numérique et créatif

GRANDLYON le métropole | Lyon Confluence .fr

Fabrication | Formes | Liens | Usages

Installation de la French Tech dans la Hall Girard

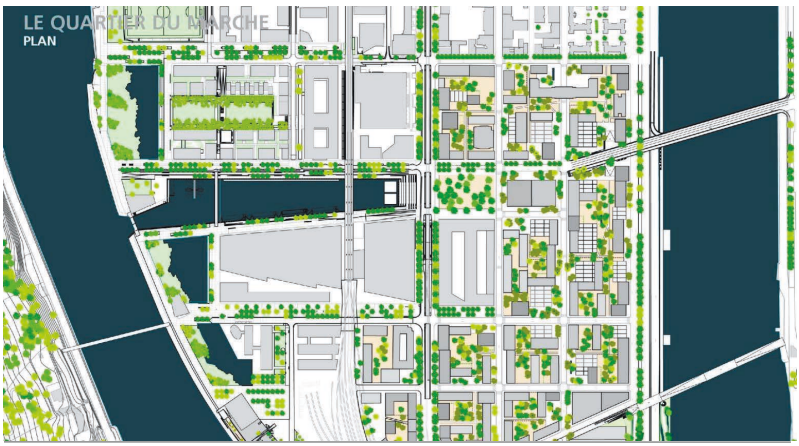


Architecte : François Vurpas

GRANDLYON la métropole | Lyon Confluence .fr

Fabrication | Formes | Liens | Usages

Nature en ville : la végétalisation solution contre l'îlot de chaleur



GRANDLYON la métropole | Lyon Confluence .fr

Fabrication | Formes | Liens | Usages

Nature en ville : des espaces publics généreux et variés

GRANDLYON le métropole | Lyon Confluence .fr

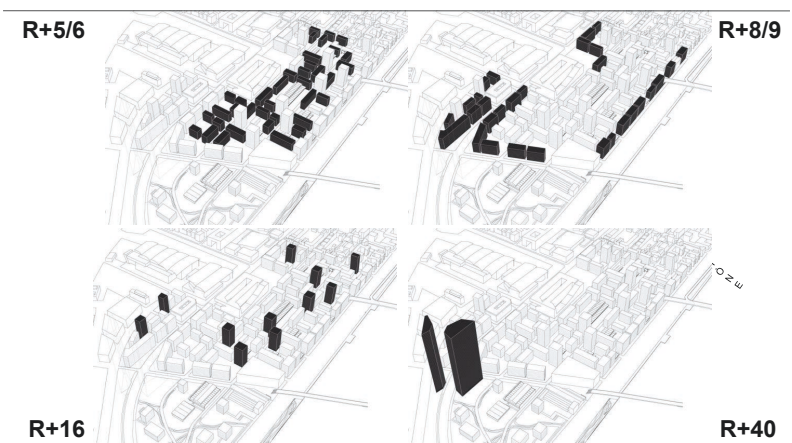
Fabrication | Formes | Liens | Usages

Nature en ville : biodiversité

GRANDLYON le métropole | Lyon Confluence .fr

Fabrication | Formes | Liens | Usages

Variété des hauteurs : maximisation de l'ensoleillement



GRANDLYON la métropole | Lyon Confluence .fr

Fabrication | Formes | **Liens** | Usages

Rives de Saône, en aval, un espace public renouvelé

GRANDLYON la métropole | Lyon Confluence .fr

Fabrication | Formes | Liens | **Usages**

Se loger, habiter

GRANDLYON le métropole | Lyon Confluence .fr

Fabrication | Formes | Liens | **Usages**

S'éduquer, apprendre

GRANDLYON le métropole | Lyon Confluence .fr

Fabrication | Formes | Liens | **Usages**

S'implanter, travailler

GRANDLYON la métropole | Lyon Confluence .fr

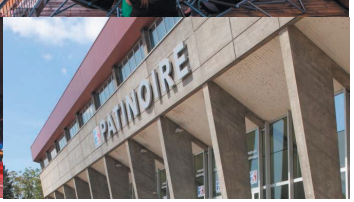
Fabrication | Formes | Liens | **Usages**

Se cultiver

GRANDLYON la métropole | Lyon Confluence .fr

Fabrication | Formes | Liens | **Usages**

Se divertir



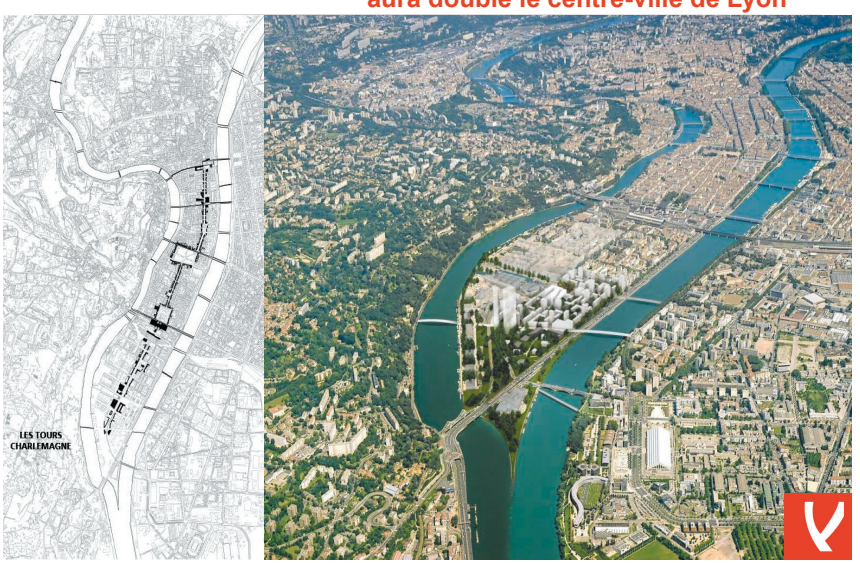
GRANDLYON le métropole | Lyon Confluence .fr

Fabrication | Formes | Liens | **Usages**

S'aérer, se promener, se mettre au vert

GRANDLYON le métropole | Lyon Confluence .fr

La Confluence, en 2030 aura doublé le centre-ville de Lyon



GRANDLYON la métropole | Lyon Confluence .fr

Suivez-nous sur
Follow us on

facebook.com/LyonConfluence
page: Ma Confluence

instagram.com/lyon__confluence

pinterest.com/lyonconfluence

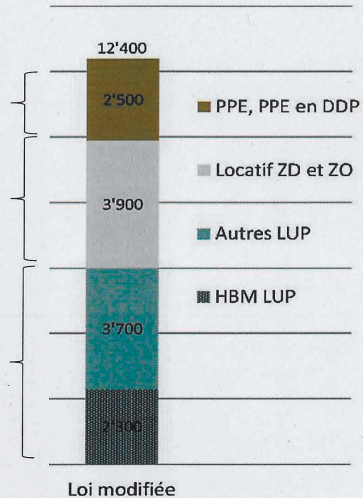
twitter.com/SplConfluence

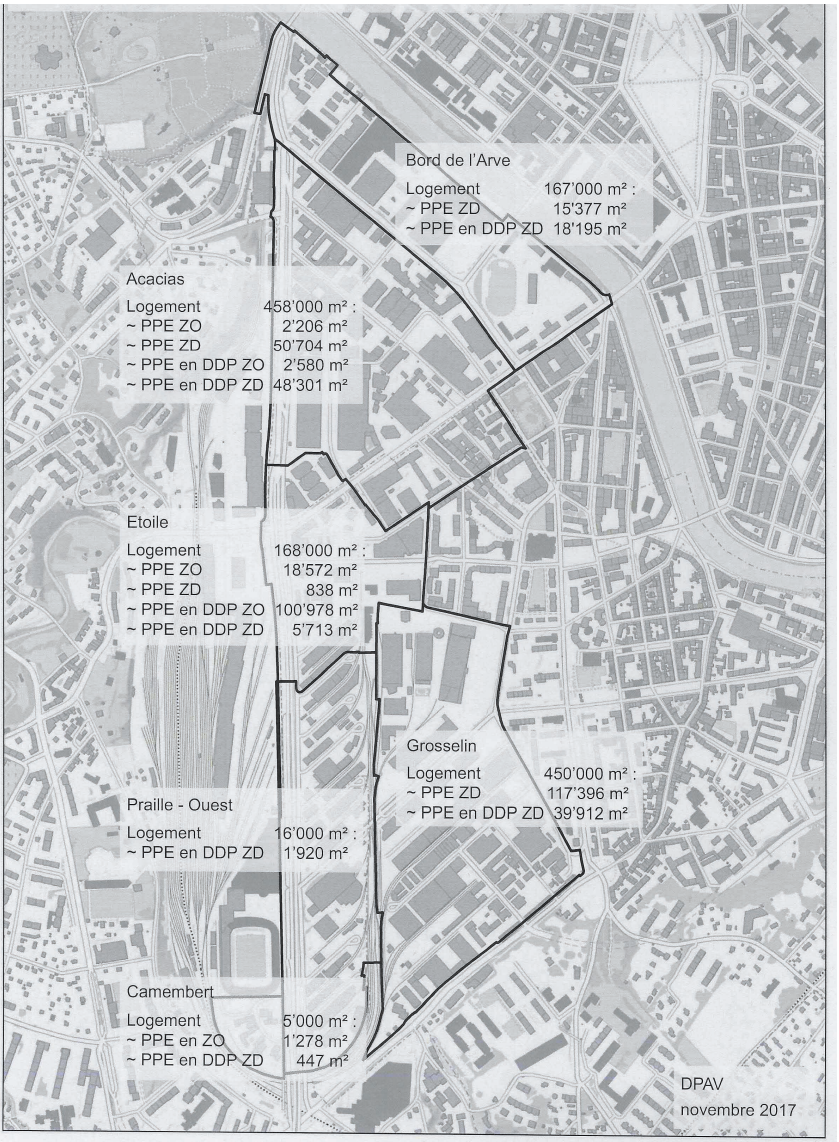
vimeo.com/lyonconfluence

Comparaison de deux projections des catégories de logement :

	Ce que permet le PL (max)		*Exposé des motifs*		
	En nombres de logements				
	privé	public	privé	public	
ZO PPE	173	0	87	0	2590
ZO PPE/DDP	0	863		430	
ZD PPE	1856	0	928	0	
ZD PPE/DDP	0	1145	0	1145	
	4040		**2590**		
ZO Loc	0	0	517	0	3920
ZD Loc	0	2480	928	2480	
	2480		**3920**		
LUP	0	5920	0	5920	5920
	5920		**5920**		
Total	**12400**		**12400**		

PL 12052
Exposé des motifs page 27




Bord de l'Arve
Logement 167'000 m² :
~ PPE ZD 15'377 m²
~ PPE en DDP ZD 18'195 m²
Acacias
Logement 458'000 m² :
~ PPE ZO 2'206 m²
~ PPE ZD 50'704 m²
~ PPE en DDP ZO 2'580 m²
~ PPE en DDP ZD 48'301 m²
Etoile
Logement 168'000 m² :
~ PPE ZO 18'572 m²
~ PPE ZD 838 m²
~ PPE en DDP ZO 100'978 m²
~ PPE en DDP ZD 5'713 m²
Grosselin
Logement 450'000 m² :
~ PPE ZD 117'396 m²
~ PPE en DDP ZD 39'912 m²
Praille - Ouest
Logement 16'000 m² :
~ PPE en DDP ZD 1'920 m²
Camembert
Logement 5'000 m² :
~ PPE en ZO 1'278 m²
~ PPE en DDP ZD 447 m²
DPAV
novembre 2017

Date de dépôt : 6 février 2018

RAPPORT DE LA MINORITÉ

Rapport de M. André Pfeffer

Mesdames et
Messieurs les députés,

La construction de logements sur ce site n'est contestée par personne. C'est la manière qui est utilisée pour développer ce projet qui pose problème !

Avant de figer tous les types de logements et de verrouiller l'ensemble des règles liées à ces constructions qui se réaliseront d'ici 40 à 50 ans, il aurait été nécessaire d'établir une réelle étude des besoins !

Le déclassement de ce périmètre avait déjà été voté et approuvé en 2012. Le PL 12052 (renégocier uniquement avec l'ASLOCA, le CGAS – Comité genevois pour l'action syndicale – et le parti socialiste de la Ville de Genève !) améliore le nombre de logements, ce qui répond mieux à une nécessité actuelle.

L'ancienne loi prévoyait 10 500 logements (1 075 000 m^2 habitables) et 10 500 postes de travail (457 000 m^2 de surface). Le nouveau projet augmente le nombre de logements à 12 400 unités (1 264 000 m^2 habitables), ce qui est également une bonne chose.

Même la répartition des catégories de logements est une légère amélioration, soit :

Ancienne loi 10788	PL 12052 – modifications
Totalité des logements à louer	88% des logements à louer
0% de PPE	12% de PPE en droit de superficie
2/3 de LUP	62% de LUP
dont 22% de HBM	dont maximum 24% de HBM

(**proposition d'amendement N° 1 *:*	*réduire logements à louer à 76% aug. PPE à 24%, dont 12% DDP*

Il existe un manque flagrant de PPE à Genève. Des dizaines de milliers de Genevois se sont installés en France voisine ou dans le canton de Vaud, partiellement par manque de logements pour la classe moyenne. Cette classe moyenne paye des impôts, fait vivre les commerces et joue un rôle déterminant dans nos entreprises.

A Genève, le taux de propriétaires est le plus bas du pays.

Si durant les 50 ans que durera le développement du PAV, l'Etat avait un besoin ou une opportunité de vendre des parcelles, il pourrait favoriser les PPE traditionnelles).

Le maintien d'un minimum de zones agricoles ainsi que le fait de limiter la réduction de la zone villas qui est un véritable poumon de verdure (PDC 2030 prévoit de supprimer 11% de l'ensemble de la zone villas) plaident aussi pour le développement de ce secteur urbain, à proximité de toutes les infrastructures nécessaires et dont l'affectation industrielle et artisanale actuelle aurait été, de toute façon, amenée à connaître une profonde mutation !

L'opposition à ce PL 12052 est due à la manière et au type de planification utilisée par l'Etat pour piloter ce projet.

La politique genevoise pour le logement est déjà, et de loin, la plus étatique, la plus complexe et la plus coûteuse du pays. Avec ce projet du PAV, Genève rajoute une grosse couche administrative et augmente encore l'implication de l'Etat !

La préoccupation pour un arrangement politique semble avoir eu les faveurs au détriment d'une étude sérieuse et objective des besoins !

Est-ce que le département en charge a évalué correctement les besoins liés aux logements sociaux ?

Est-ce que le département a sérieusement étudié les coûts pour les collectivités publiques (l'Etat, mais aussi les 3 communes concernées) ?

Est-ce que le département est conscient de la très grande concentration de logements sociaux dans ce secteur ? En France, il serait impossible de réaliser ce projet !

Les opposants ne sont pas convaincus et pensent que, sans changement, ce projet sera un échec. Les manquements sont essentiellement :

– l'absence d'une réelle mixité des habitats ;
– un nombre de logements sociaux qui ne répond pas au besoin de notre population actuelle ;

- la construction de types de logements qui ne permettront pas de « rapatrier » les dizaines de milliers de Genevois partis en France voisine ou dans le canton de Vaud ;
- les catégories de logements prévues ne correspondent pas aux besoins des travailleurs qualifiés et aux talents que notre économie devra embaucher à l'étranger ;
- l'oubli encore une fois de la classe moyenne.

Besoins de logements sociaux à Genève

- 2976 logements HBM sont planifiés au PAV (barème pour un 4-pièces et 4 occupants = Salaire(s) maximum d'env. 5000 F brut par mois).
- 7688 logements LUP sont planifiés dans ce périmètre (barème pour un 4-pièces et 4 occupants = Salaire(s) maximum d'env. 6500 F brut par mois – pour un fonctionnaire ou un collaborateur d'un institut de droit public, les HLM ou les LUP sont « quasi » inaccessibles !).
- 8300 personnes ou familles sont actuellement inscrites à l'office du logement social, dont env. 1500 sont des demandes urgentes et précaires ;
- Qui sont les 6800 autres personnes ou familles inscrites à l'office du logement social ? Cette question a déjà été posée une multitude de fois ! Le département ne le sait pas ou ne veut pas y répondre !
- 1500 à 1800 logements sociaux se libèrent chaque année de notre parc de logements sociaux existant (env. 9700 unités).
- Presque 50% des demandes pour des logements sociaux sont des personnes seules / famille d'une personne.
- La surface moyenne des 12 400 logements prévus au PAV est de 102 m^2. La taille de ces logements ne correspond pas au besoin d'environ 50% des personnes inscrites à l'office social du logement !
- A Genève, le prix de location moyen pour un appartement de 4 pièces est approx. de 1450 F par mois (!). De très nombreux appartements « libres » sont meilleur marché que « les nouveaux appartements HBM et LUP » ! Ces appartements libres et bon marché correspondent aussi « au besoin prépondérant de notre population » !
- En plus du PAV, projet le plus important de notre canton, il faut additionner tous les autres projets du PDC 2030. D'ici cette date, Genève planifie d'y construire 50 000 logements, dont plus de 17 000 logements sociaux !
- Il faut attirer aussi des personnes qui contribuent aux recettes de l'Etat et font vivre l'économie genevoise.

– (****Amendement No 2** : réduire les LUP à 50%

Avec 50% de LUP et 24% de PPE (traditionnelles ou en droit de superficie), il resterait de la place pour y construire 26% de logements / coopératives d'habitation (traditionnellement bénéficiant de redevances « avantageuses » pour les droits de superficie, plus des aides pour le financement et, dans certains cas, des subventions) et/ou de logements « libres » (régie par les règles de la zone de développement et sans subvention).

Estimation des coûts des investissements

– Le montant prévu pour les infrastructures est de 2,5 milliards de francs.
– La création d'une fondation avec la mission, notamment d'apporter une aide financière à des entreprises privées pour leur déménagement, des rachats de droits de superficie ou même de verser des indemnisations pour cessation d'activité ! Cette fondation sera dotée d'un capital de plus de 600 millions de francs (transfert d'immeubles, dont la valeur a été arrêtée à 600 millions).
– Les montants liés aux subventionnements sont énormes. L'aide pour les logements HBM (1000 F par pièce et par an) pourrait atteindre plus de 12 millions par année. L'aide individuelle pour les logements LUP pourrait aussi atteindre plusieurs dizaines de millions par année !
– Des conséquences importantes pour les finances des communes sont-elles à craindre ?
– Env. 7700 LUP, détenus par des entités publiques qui ne sont pas soumises aux impôts, ne favorisent ni l'économie du marché ni les entrées fiscales.

Concentration de logements sociaux

– M^{me} Beylau, directrice du projet SEMAPA (Gare d'Austerlitz à Paris), auditionnée le 18 octobre dernier, a confirmé que la loi française ne permettait pas de construire plus de 50% de logements sociaux dans un périmètre !
– Est-ce que nos autorités veulent construire une banlieue à la française ? Nos voisins sont dorénavant très soucieux sur la mixité et ont compris leurs erreurs !

Valorisation par l'Etat de ses terrains ou octroi des droits de superficie

L'Etat ne maîtrise pas la valeur des droits de superficie et d'énormes sommes sont et ont été dilapidées !

Une importante opération immobilière en zone industrielle a confirmé ce constat. Un promoteur a réalisé, en droit de superficie, un bâtiment de 168 000 m^3 avec d'énormes dépôts au rez, des ateliers dans les étages et des bureaux en attique. La redevance annuelle du contrat de droit de superficie était de « 9 F par an et par m^2 » !

Durant des années, la FTI ne tenait pas compte du gabarit du bâtiment érigé sur la parcelle (terrain nu ou parcelle contenant un bâtiment de 6 à 8 étages étaient facturés au même prix !).

La FTI admet qu'il existerait certainement d'autres opérations de ce type et dans lesquelles les deniers de l'état avaient été « quelque peu » dilapidés !

Voir l'article TdG du 2.2.2016 « La zone industrielle, un nouvel eldorado pour promoteur ».

Pour ces raisons, le rapporteur de minorité vous recommande d'approuver les 2 amendements ci-dessous.

Amendements

1er amendement : reprise d'un amendement proposé en commission par le PDC :

Art. 4, al. 9 (nouvelle teneur)

9 Les logements construits dans le périmètre du plan N° 29712A sur toutes les parcelles propriété de l'Etat, d'une commune ou d'une fondation de droit public et en zone de développement, sont, pour une part minimale de 76%, des logements à louer et, pour une part maximale de 24%, des logements en propriété par étage, dont minimum 12% en droit de superficie.

2e amendement :

Art. 4, al. 9, lettre a (nouvelle teneur)

a) A l'échelle de l'ensemble du périmètre, une part minimale de 50% des logements réalisés sur les parcelles propriété de l'Etat, d'une commune ou d'une fondation de droit public et en zone de développement, sont des logements d'utilité publique, sur toute la durée des droits de superficie.