

*Date de dépôt: 4 avril 2005*

*Messagerie*

## **Rapport**

**de la Commission d'aménagement du canton chargée d'étudier :**

- a) RD 513-A Rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil communiquant l'opposition formée le 14 juillet 2003 par la Ville d'Onex au projet de plan localisé de quartier N° 29220-527, situé le long de la rue des Bossons et du chemin de la Pralée**
- b) R 479-A Proposition de résolution du Conseil d'Etat concernant l'opposition formée le 14 juillet 2003 par la Ville d'Onex au projet de plan localisé de quartier N° 29220-527, situé le long de la rue des Bossons et du chemin de la Pralée**
- c) P 1411-A Pétition contre le projet de plan localisé de quartier N° 29220-527 à Onex**

### **Rapport de M. Alain Etienne**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

La Commission d'aménagement du Grand Conseil a examiné ces trois objets lors des séances des 20 et 27 octobre 2004 et du 16 février 2005, sous la présidence de M. René Koechlin puis de M<sup>me</sup> Anne Mahrer.

M. Laurent Moutinot, conseiller d'Etat chargé du Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement a participé aux travaux de la commission assisté de M. Dufey, secrétariat général, M. Georges Gainon, attaché de direction, de M. Gilles Gardet, responsable du service de

l'aménagement, de M. Xavier De Rivaz, service des études et plans d'affectation, de M. Jean-Charles Pauli, juriste.

Les procès-verbaux ont été tenus avec précision par M<sup>me</sup> Delphine Binder.

### **Présentation du PLQ par le département**

M. De Rivaz rappelle que le projet de PLQ remonte à plus de 10 ans. Les premières demandes de renseignements ont été déposées en 1994. Le premier projet de PLQ n'a pas abouti car il avait été adressé à la commune afin qu'elle se prononce à son sujet, mais elle n'a jamais répondu. Au gré des acquisitions foncières dans le quartier, l'Etat a racheté une nouvelle parcelle. Ensuite, la Fondation pour l'Habitat bon marché a été créée et les terrains lui ont été remis en tant que capital de départ. L'Etat disposait alors de suffisamment de terrains pour penser à établir un PLQ limité aux parcelles lui appartenant.

M. De Rivaz indique que les terrains visés se trouvent dans une zone de développement 3 adoptée en 1960. Le parc des Racettes a été récemment mis en zone de verdure. Une analyse du site a révélé que de nombreux équipements publics sont situés à proximité des parcelles visées. Le PLQ prévoit de prolonger le parc jusqu'au chemin de la Pralée, conservé comme trace historique, en préservant les chênes et les cèdres qui le bordent. Il s'agit de réfléchir sur l'ensemble de la poche de villas située sur la commune d'Onex. La partie située sur Lancy a été laissée de côté, la commune ayant déjà des projets pour ses villas.

M. De Rivaz indique que le périmètre du PLQ se limite aux parcelles appartenant soit à l'Etat, soit à la CIA. Il prévoit trois petits immeubles (R+4) et un petit bâtiment complémentaire d'équipement public. La commune a besoin d'une crèche, et il faut reloger un centre d'accueil pour adolescents. Le rez-de-chaussée et le premier étage des immeubles de logement seront réservés à des commerces ou à des activités du tertiaire. Une parcelle servant actuellement de parking sera restituée au parc. Des places de stationnement sont prévues en périphérie pour les visiteurs. Deux entrées de garage souterrain sont prévues (parking d'un seul niveau).

M. De Rivaz indique, en réponse à une question d'un commissaire (PDC), que le projet prévoit une session fiduciaire pour permettre la continuation de l'urbanisation. Les sessions fiduciaires à l'Etat de Genève permettent la poursuite d'un aménagement urbain en dépit du régime parcellaire. Le processus est assez courant et pratiqué depuis plusieurs décennies à Genève, en particulier dans les milieux très urbains. M. Moutinot ajoute que l'Etat de

Genève est propriétaire des terrains à titre fiduciaire, avec la seule possibilité de remettre les terrains à disposition pour la suite de l'opération d'urbanisme.

En réponse à une autre question d'un commissaire (S), M. De Rivaz indique que le PLQ est couplé avec un projet de loi pour l'extension de la zone de verdure, qui est en cours. Plusieurs commissaires tiennent à saluer la qualité de l'étude qui a été menée par le département.

Le Président rappelle avant de procéder aux auditions que le Grand Conseil doit arbitrer un différend opposant une commune au Conseil d'Etat à propos d'un PLQ.

### **Audition de M<sup>me</sup> Béatrice Gisiger et de M. Longet, représentant le Conseil administratif de la commune d'Onex**

M<sup>me</sup> Gisiger fait l'historique du projet. Elle indique que la commune essaie depuis 1995 de comprendre la position de l'Etat et de défendre ses intérêts. Un projet de PLQ (28-692) a déjà été refusé par la commune en 1997. En décembre 2002, un projet de motion pour étudier la question de l'aménagement a été déposé. En février 2003, une délibération négative a été acceptée par le Conseil. En mars 2003, la commune a rendu un préavis négatif. En juin 2003, elle a fait opposition. Le 14 juillet 2003, la commune a étayé son opposition. Les autorités communales ont reçu les représentants de l'Etat. Leurs rapports avec le département sont conviviaux et transparents. Elle indique que le refus de la commune est fondé sur trois types de raisons : économiques, sociales et financières. Les raisons économiques sont les suivantes : la commune d'Onex a besoin de tendre vers une meilleure mixité. M<sup>me</sup> Gisiger souligne le manque d'emplois, de revenus et de rentabilité à Onex. Elle ajoute que, les moyens de la commune étant limités, elle n'a plus de parcelle et ne peut en acquérir.

M<sup>me</sup> Gisiger indique que, socialement, la commune souffre d'une trop grande proportion de logements subventionnés et de logements sociaux. Elle souligne l'importance de prendre en compte dans la définition du logement le fait que cette proportion est inadmissible pour la commune. De nombreux locataires sont dans des conditions de précarité, ce qui engendre des difficultés sociales considérables (tournus important, appropriation des logements pas faite par les locataires, danger de ghettoïsation). M<sup>me</sup> Gisiger signale un danger de ghettoïsation, même à l'intérieur d'un même immeuble. La commune a alerté l'Hospice général. Elle souligne qu'il est impensable qu'un PLQ prévoyant des logements subventionnés puisse se faire sans que le département s'entende avec le DASS à ce sujet et relève que la situation actuelle engendre un manque d'intégration. Elle ajoute que, dans certaines

écoles, il n'y a plus de mixité sociale. Elle mentionne l'école des Tattes. Dans cette école, les enseignants qui ne peuvent prendre en charge les enfants après l'école pour les aider à faire leurs devoirs sont dans l'impossibilité d'assurer l'encadrement de ces enfants.

M<sup>me</sup> Gisiger se réfère à la situation financière de la commune. Les recettes d'Onex sont faibles. Sur quatre ans, le plan d'investissement d'Onex correspond au plan d'investissement annuel de certaines communes. Elle ajoute que, malheureusement, la presse se fait le relais des problèmes de la commune. Elle souligne que la situation doit être rééquilibrée et relève que le logement qui est construit à Onex n'est pas de la même qualité que le logement construit dans d'autres communes, pour le même type de bâtiments. Elle constate qu'il y a une différence entre le logement bon marché à Onex et le logement bon marché ailleurs. Elle conclut que, pour toutes les raisons mentionnées plus haut, la commune est déterminée à ne pas accepter de charge supplémentaire sans une analyse plus fine de la façon dont les logements seront construits et des critères appliqués.

M. Longet remercie la commission de recevoir les conseillers. Il se réjouit des contacts et des relations constructives que la commune d'Onex entretient avec le Département, notamment avec M. Moutinot. Il souligne qu'Onex est construit. Il reste peu de PLQ à réaliser. Il relève que chaque m<sup>2</sup> qui peut encore être construit à Onex doit servir à pallier le déséquilibre structurel de la commune. Un équilibre interne à chaque PLQ ne peut être la seule référence. Il rappelle le souhait du Conseil d'Etat de communaliser des éléments de l'aide sociale. Il note que M. Cramer a fait remarquer que certaines communes pourraient s'en accommoder, alors que d'autres, ne le pourraient pas du tout. Onex est un territoire difficile. Il n'est pas envisageable de ne discuter que du périmètre de la Pralée. Les conseillers sont conscients qu'aujourd'hui une telle zone ne serait plus déclassée. Le plateau Lancy - Onex a besoin de zones pour respirer.

M. Longet souligne que l'intérêt du canton est que les territoires soient mixtes. Une ghettoïsation sociale ou culturelle dans certaines zones n'est souhaitable pour personne. Il ajoute que le texte de la commune daté du 14 juillet 2003 est clair : la pression par rapport à la crise du logement est énorme, mais il n'est pas possible de prioriser à ce point la construction de logements sociaux sans réfléchir au lieu de leur implantation. Le PLQ a été refusé à l'unanimité. M<sup>me</sup> Gisiger et M. Longet ont été mandatés pour défendre cette position par une motion du Conseil municipal, votée par 25 oui et 2 abstentions sur 29 conseillers municipaux. M. Longet précise que la commune n'a rien à reprocher à la fondation à laquelle les terrains ont été remis. Il relève qu'il sera difficile pour la fondation et pour la commune de

trouver un terrain d'entente, car leurs missions ne sont pas les mêmes. Il souligne que le logement social à Onex doit être garanti par la réhabilitation du logement existant.

Un commissaire (L) relève que le PLQ se caractérise par le fait que l'on sait déjà ce qui sera construit sur le site, car le propriétaire est connu. Il demande si la commune s'opposerait à un PLQ prévoyant la construction de logements en loyer libre ou en PPE. M<sup>me</sup> Gisiger répond par la négative. Elle indique qu'une construction est en cours le long de l'avenue des Grandes-Communes. Il s'agit d'une coopérative, propriété de la Fondation de l'Arquebuse. Elle rappelle que la qualité du logement construit varie selon le lieu. Elle espère que la qualité de ces logements sera aussi bonne que s'ils avaient été construits ailleurs. Une crèche y sera installée.

Un commissaire (AdG) note que la dégradation des rapports sociaux est préoccupante. Il relève toutefois que les logements sociaux ne sont pas forcément mauvais. Il précise que les normes de qualité sont meilleures aujourd'hui. Il souligne que ce qui a vidé Onex de la couche sociale tampon est la surtaxe. Il note qu'il faudrait arrêter la surtaxe qui fait fuir une catégorie de la population. M. Longet relève que la commune ne fait que subir la politique de logement mise sur pied par le Grand Conseil. La situation de la commune est d'autant plus difficile que le substrat fiscal n'est pas adapté aux besoins. La précarisation est croissante. On constate une dégradation du comportement des habitants. Le rendement locatif est faible. L'entretien est réduit au minimum. On entre dans une spirale de la dégradation. M. Longet relève que le site géographique du bord du Rhône est pourtant ravissant. Des discussions sont en cours avec M<sup>me</sup> Spoerri quant à la sécurité. Le poste de police d'Onex déménagera sous peu. La commune a besoin de pouvoir mener une politique dynamique dans la cité. La population onésienne a besoin du soutien du Grand Conseil. M. Longet rappelle que M. Moutinot a fait la consultation des fondations du logement social pour le logement social pérenne, les fondations ont unanimement déclaré qu'il faut construire du logement social de façon inversement proportionnelle à ce qui existe. M. Longet précise que ce qui est décisif pour la commune est le type de population. Il invite les commissaires à une visite sur le terrain.

Un commissaire (S) demande si la commune a fait part de ses préoccupations à l'ACG, notamment quant au principe du deux tiers un tiers et du déclassement de zones de développement. Il demande si de nouvelles mesures sont prévues dans le plan directeur communal. La commune pourrait initier avec le canton un changement dans la façon d'aménager le territoire. M<sup>me</sup> Gisiger note que l'ACG regroupe 45 communes. Onex n'a pas eu l'occasion de débattre du problème qui la préoccupe. Elle ajoute que la

commune d'Onex est perçue comme une commune qui se plaint beaucoup. Il est difficile de se faire entendre. L'intercommunalité est difficile pour la commune d'Onex car structurellement, la commune n'est pas au même niveau que les autres. Elle adhère souvent, malgré ses finances difficiles, à des projets communs. Le plan directeur vise un seul but : secteur par secteur, activité par activité, tendre vers un meilleur équilibre, de façon diversifiée, qualifiée et concertée. L'enjeu du plan directeur de la commune d'Onex est la recherche d'un meilleur équilibre entre logement et activité économique, entre habitations individuelles et collectives. L'actualité n'est plus aux grands développements spectaculaires, mais à la suppression des disparités dues aux réalisations des années 1960.

Le Président propose que M<sup>me</sup> Gisiger et M. Longet assistent à l'audition des représentants de la CIA et de la Fondation pour le Logement coopératif, qui ont donné leur accord à ce sujet. Le Président met aux voix cette proposition, qui est acceptée à l'unanimité.

**Audition de MM. Claude-Victor Comte, directeur de la CIA, John Latéo, responsable de la division immobilière de la CIA, Florian Barro, président de la Fondation pour le logement coopératif (FPLC), Frédy Savioz (FPLC) et Claude Uldry (FPLC)**

M. Barro indique que la CIA et la FPLC sont propriétaires de parcelles sur le périmètre visé. La FPLC est propriétaire depuis trois ans, puisque les parcelles faisaient partie de la dotation que l'État a prévue pour la Fondation. La FPLC possède environ 85% des terrains. La parcelle appartenant à la CIA a également été intégrée dans l'étude du PLQ. Le projet de PLQ a été réactivé. En qualité de nouveau propriétaire, la FPLC a été invitée à exprimer son point de vue en même temps que la commune d'Onex. Les bases d'une affectation possible du périmètre ont été posées. M. Barro indique que la FPLC a accédé à la demande de la commune de prévoir des commerces au rez-de-chaussée et des bureaux au premier étage. Quelques réserves ont été émises concernant la rentabilité de ces locaux. Plusieurs courriers ont été échangés avec les personnes qui se sont opposées ou ont émis des remarques concernant le PLQ. La destination des autres bâtiments a été précisée (un immeuble en logement libre, un immeuble en coopérative, et un immeuble en HBM). M. Barro relève que la CIA est jusqu'à présent d'accord avec la FPLC. L'application *stricto sensu* des proportions mentionnées dans le rapport du Conseil d'Etat mène à une proportion de logements subventionnés et libres différente de celle prévue par le PLQ. Il distribue aux commissaires un tableau de synthèse qui montre que, dans le périmètre, sans tenir compte de l'équipement public, la proportion de logements subventionnés prévue est

de 45% et celles de logements en loyer libre, de 33%. Les places de travail sont évaluées à 45 places, réparties entre les commerces et bureaux. Le projet comprend environ 47 logements (209 pièces). Les HBM représenteraient 12 logements. L'effort de mixité sollicité par la commune a été entendu (trois catégories de logements sont offertes, et deux catégories d'activités). Une surface brute de plancher de 700 m<sup>2</sup> est réservée à de l'équipement public, ce qui pourrait représenter une quarantaine d'emplois supplémentaires, en fonction du type d'équipement réalisé. M. Barro ajoute que la FPLC est bien entendu favorable à ce que ce projet continue à se développer. Il souligne qu'un effort substantiel a été fait dans l'écoute des besoins de la commune. La mixité recherchée par la commune trouve une bonne concrétisation dans ce projet.

M. Comte relève que la parcelle de la CIA est minoritaire sur le périmètre visé. La CIA est prête à la collaboration. Sa voix n'étant pas prépondérante dans le projet, elle n'a pas de prétentions particulières.

Un commissaire (L) demande si les logements libres seront construits sur la parcelle de la CIA ou détenus par la FPLC. M. De Rivaz indique que le PLQ tient compte des droits à bâtir par parcelle sans affectation à des types de logement particuliers. Les différents propriétaires fonciers doivent se répartir les droits à bâtir. Le découpage parcellaire reste à faire. M. Comte note que, si uniquement des logements étaient construits, la part de la CIA correspondrait à 10 à 15 logements sur les 47. Le Président demande si les statuts de la FPLC l'autorisent à construire des logements en loyer libre. M. Barro répond que oui (dans un ratio de 30%), si cela permet d'atteindre l'objectif de la Fondation, qui est de mettre à disposition des logements de type HBM et des coopératives. Le ratio doit être géré sur l'ensemble du patrimoine. Ce même commissaire (L) en conclut que la répartition entre les différentes catégories de logement ne correspond pas à une affectation prédéfinie. La répartition devra être effectuée selon une clef à définir par la suite. M. Barro note que les éléments sont dans le dossier, et qu'ils émanent de la direction de l'aménagement.

Un commissaire (L) demande quelle est actuellement la part de logements en loyer libre dans le parc immobilier de la FPLC. M. Barro répond qu'elle est de 100%. Les immeubles construits sont à loyer libre (avec des loyers modestes) jusqu'à ce qu'ils soient attribués à une coopérative. Le loyer est de 2400 F à 3000 F la pièce. Le Président demande aux représentants de la commune si le tableau de répartition distribué par la FPLC répond à leurs attentes. M<sup>me</sup> Gisiger indique que ce tableau leur était déjà connu. Ils ont apprécié l'effort qui a été fait. Elle souligne toutefois que l'objectif de la Fondation n'est pas celui de la commune. M. Longet relève que le tableau

dont dispose la commune est daté du 20 avril 2004. M. Barro précise que le tableau daté du 20 avril ne comprend pas la notion des surfaces d'utilité publique. Le Président relève que, par ce tableau, les propriétaires s'approchent des souhaits de la commune, mais n'y accèdent pas complètement. M. Longet souligne que les missions des propriétaires et de la commune ne sont pas les mêmes. Il rappelle que ce PLQ ne devrait pas être géré hors de son contexte. Il souligne qu'il reste moins de dix PLQ à réaliser à Onex. Il relève que l'appel de la commune s'adresse plutôt au département, pour qu'il ne place pas les fondations sur des sites qui ne s'y prêtent pas. M. Moutinot précise que la situation est particulière étant donné la présence de la Fondation sur le site. Il indique que, sur les autres sites, il est prêt à tenir compte des besoins de la commune. Il note que le vrai problème d'Onex est que de nombreux vieux immeubles s'y trouvent. Les loyers de ces immeubles sont très bas et leur entretien quasi nul. Il invite la FPLC à acquérir certains de ces immeubles afin d'en faire des HBM. Il demande aux représentants de la commune de confirmer qu'ils partagent avec le département l'idée que l'une des méthodes pour résoudre les problèmes d'Onex est de prendre très au sérieux l'état du parc dégradé existant (exercice du droit de préemption, intérêt de grands investisseurs, utilisation des règles permettant d'intervenir sur des travaux d'office). M<sup>me</sup> Gisiger remercie M. Moutinot de sa déclaration. Elle confirme que la commune souhaite aller dans ce sens. Les pistes d'action discutées avec M. Moutinot sont difficiles à mettre en place, mais elles permettront peut-être de s'attaquer à la difficulté structurelle à laquelle la commune se heurte.

### **Discussion de la commission**

M. Moutinot rappelle que la commune ne s'oppose pas aux gabarits ni aux implantations prévus dans le PLQ. En effet, son opposition est motivée par la forte proportion sur son territoire d'une population ayant un fort besoin de l'intervention des pouvoirs publics, notamment locaux. La commune a souvent demandé des emplois. Le transfert de l'OCP à Onex y apportera plus de 200 emplois. Le bail du futur bâtiment a été signé. M. Moutinot se propose, dans d'autres périmètres pour lesquels l'établissement de PLQ est prévu, de tenir très largement compte de la situation d'Onex, pour parvenir à une mixité. Sur le périmètre visé, néanmoins, on sait que la FPLC, qui est propriétaire de la plupart des parcelles, a pour but la mise à disposition de logements à bon marché. Il souligne qu'il existe une marge considérable entre les divers types d'appartements bon marché, le moins cher étant le HBM et le plus cher, la coopérative. Il relève que la FPLC doit rester dans le cadre de son but statutaire. La CIA, propriétaire d'une des parcelles, est libre

de construire d'autres types de logements. La possibilité d'échanger ces terrains contre d'autres terrains situés sur d'autres commune a été envisagée, mais qu'elle présente trop de difficultés. Le Conseil d'Etat discute avec la commune des mesures à prendre pour les nombreux immeubles dans la cité qui sont pratiquement laissés à l'abandon. Le but visé est de réhabiliter la cité d'Onex avec les moyens légaux existants: inviter les fondations à intervenir sur le marché lorsqu'elles en ont l'occasion, fournir des subventionnements, intervenir pour inciter un propriétaire à faire des travaux, voire l'y contraindre, si des questions de sécurité, de salubrité ou d'habitabilité sont en jeu. M. Moutinot suggère que le Grand Conseil, par le biais d'une motion, vote un texte pour inviter le Conseil d'Etat à faire tous les efforts nécessaires pour une réhabilitation des immeubles d'Onex. Il relève qu'il est difficilement envisageable, étant donné la situation, de ne pas construire sur ces terrains. A cause du coût des constructions neuves, les futurs locataires auront nettement plus de moyens que les locataires qui posent des problèmes à la commune d'Onex. Il mentionne l'existence de rapports du Conseil d'État traitant de sujets similaires et décrivant l'attitude de l'Etat.

Une commissaire (DC) confirme que les logements subventionnés nouvellement construits attireront des locataires qui ne poseront pas de problème dans les quinze ans à venir. Toutefois, une réhabilitation des immeubles existants prendrait beaucoup de temps. Elle souligne que la population onésienne s'oppose à la construction de logements dont les deux tiers seraient subventionnés car le problème ne se pose pas dans l'immédiat. Une réhabilitation des immeubles est bien entendu souhaitable, mais celle-ci ne suffira pas à rééquilibrer les finances. Elle souligne que, si le Conseil municipal s'est opposé au PLQ, c'est parce que la population y est très fermement opposée. Certains habitants sont même opposés à toute construction et ajoute que le Conseil municipal tient beaucoup à un équilibre entre les différents types de logements, car l'avenir de la commune en dépend.

Un commissaire (AdG) déclare que son groupe soutient le projet de PLQ. Le projet paraît adapté au développement de la commune et semble bien pensé du point de vue architectural. Il rappelle la réhabilitation du Lignon par une fondation HBM. Il constate que les réhabilitations sont possibles et note que la municipalité d'Onex n'a pas les moyens d'acheter les immeubles. Il souligne que la surtaxe fait se retirer certaines familles qui ont un niveau de vie supérieur aux autres. D'autres doivent rester, faute de trouver un logement ailleurs. Il suggère de mettre en place un système pour affecter une partie des surtaxes à des fondations, pour réhabiliter les logements. Il note

qu'il serait également possible de limiter les allocations au logement pour aider certains propriétaires à rénover les immeubles.

Une commissaire (Ve) regrette que la commune s'oppose au projet. Elle estime que cette dernière se trompe de cible. Elle souligne que les logements HBM ne sont pas toujours si bon marché. Elle ajoute que seuls douze logements de ce type sont prévus par le PLQ et note que les HBM, contrairement aux HLM, sont suivis. La majeure partie des logements sera en coopérative. Elle constate que, à Onex, ce sont des logements en loyer libre qui posent problème. Ces immeubles sont hors circuit et la plupart des gens ne voudraient pas y habiter, même s'ils étaient rénovés. La solution est peut-être dans la création d'une coopérative communale. Avec peu de fonds propres, en mettant en réseau les habitants qui pourraient devenir coopérateurs et la commune, on pourrait réhabiliter ces logements. Elle souligne encore que les logements HBM prévus seront grands (plus de quatre pièces).

Un commissaire (S) dit avoir été séduit par le projet de PLQ présenté par M. De Rivaz (notamment, par le traitement des cheminements et des gabarits). Il reconnaît l'effort consenti par la FPLC (surfaces administratives et commerciales, logements non subventionnés). Il relève que l'espoir de la commune que toutes les poches restantes soient utilisées pour la construction de logements exclusivement en loyer libre va contre la mixité fine. Il mentionne un commentaire de M. Barro, qui a envisagé l'acquisition d'immeubles à Onex, mais qui a dû y renoncer, car les prix demandés étaient excessifs. Il suggère qu'un travail d'analyse soit fait sur les objets à vendre. Il note qu'il y a peut-être une faille dans l'état du marché actuel.

Un commissaire (L) indique que son groupe est favorable au PLQ proposé. Cependant, il souhaite également écouter la commune, qui n'est pas opposée au PLQ, mais au type de logements prévus. Il suggère de tenir compte de l'avis des représentants de la commune. Il note que la LDTR n'encourage pas les propriétaires à rénover leurs immeubles. Il note que le bonus à la rénovation ne suffit pas. Il souligne qu'on ne peut simplement exiger que les propriétaires rénovent. Il suggère que la commission conditionne son soutien au Conseil d'Etat aux types de logements.

Un commissaire (PDC) indique que son groupe n'a rien à redire quant au PLQ. Il note que le problème est délicat. Les démocrates chrétiens souhaitent que des logements soient construits à cet endroit, le plus rapidement possible. Il tient à mettre en avant le sens des responsabilités dont M. Longet et M<sup>me</sup> Gisiger ont fait preuve. Ces deux élus défendent les intérêts de leur commune, et exposent les problèmes auxquels ils doivent faire face, sans oublier que les habitants d'Onex sont des citoyens genevois et que le

problème du logement est cantonal. Le PDC souhaite rejeter l'opposition de la commune, tout en posant des conditions, comme le suggère le groupe libéral. Le PDC appuiera la proposition de M. Moutinot concernant la réhabilitation des immeubles.

M. Moutinot relève que, dans les limites des buts statutaires des propriétaires, il faut tenir compte de ce qui existe déjà à Onex, et répondre autant que possible aux vœux de la commune. Il souligne que la formulation des conditions doit être suffisamment claire pour ne pas entraîner un blocage ultérieur des projets. Il prend connaissance de l'amendement à l'invite de la R 479 proposé par deux commissaires (L) et (PDC). Il ne peut se prononcer immédiatement sur les proportions qui figurent dans l'amendement (qui dépendent en partie des servitudes grevant certaines parcelles) et relève que l'amendement ne parle pas de HM.

Deux variantes d'amendement sont proposées :

*[...] invite le Conseil d'Etat*

***à la condition, motivée par la nature du tissu social de la commune, que 70% des logements à créer ne soient pas subventionnés et qu'il ne se construise pas d'HBM dans le périmètre, à rejeter l'opposition formée par la commune d'Onex, en date du 14 juillet 2003, au projet de plan localisé de quartier N°29220-527, situé le long de la rue des Bossons et du chemin de la Pralée.***

***à la condition, motivée par la nature du tissu social de la commune, que 80% des logements à créer ne soient pas subventionnés, à rejeter l'opposition formée par la commune d'Onex, en date du 14 juillet 2003, au projet de plan localisé de quartier N°29220-527, situé le long de la rue des Bossons et du chemin de la Pralée.***

Un commissaire (AdG) souligne, en réponse à la dernière intervention du commissaire (L) qu'il a connaissance du cas d'un immeuble de la cité d'Onex sur lequel on a spéculé et qui a ensuite été laissé en désuétude. Cet immeuble appartient maintenant à la BCG. Comme il a été acheté trop cher, il n'est plus rentable. Il souligne que la LDTR ne permet pas de rentabiliser des immeubles qui ont été achetés à des prix excessifs. Il relève que, si l'on imposait à Onex un pourcentage de logement social maximum, on devrait

faire l'inverse dans les communes où la proportion de logement social est moindre. Il demande à l'Entente d'introduire des logements sociaux dans le projet de la Tulette à Coligny, pour des raisons de logique cantonale.

M. Gainon ne rentrera pas dans le débat politique sur le projet. Il rappelle qu'une parcelle est propriété de la CIA. L'État a acquis une parcelle de gré à gré. Une autre parcelle a été acquise par l'État en exerçant le droit de préemption. La loi impose la construction de logements d'utilité publique sur cette parcelle. Il ajoute que certaines parcelles sont grevées par des servitudes. La levée des servitudes par expropriation imposerait également la construction de 60% de logements d'utilité publique.

Un commissaire (L) souligne, en réponse à l'intervention d'un commissaire (AdG), que les cas de la Tulette et d'Onex ne sont pas comparables. Dans le cas présent, le Grand Conseil doit trouver une formule de consensus. Il suggère d'accepter le PLQ et de garantir que le type de logements à la construction duquel la commune s'oppose ne sera pas réalisé. En référence à la Tulette, il note que le fait d'imposer la construction de logements sociaux dans un périmètre revient à créer des problèmes. Il souligne par ailleurs qu'il s'agit à la Tulette d'un déclassement, non de l'adoption d'un PLQ. Le commissaire de l'AdG constate que les pauvres n'ont plus de place dans le canton: l'Entente refuse de créer du logement social, que ce soit à Onex ou à la Tulette.

Une commissaire (Ve) s'oppose à la première variante de l'amendement proposé, qui stigmatise les logements HBM et les personnes qui y habitent. Elle relève que cet amendement lui rappelle les propos du maire de Coligny et sa lutte contre ce qu'il semblait assimiler au déferlement des hordes sauvages. Elle souligne que cette stigmatisation est scandaleuse. Par ailleurs, elle relève que, dans le projet actuel, les logements subventionnés n'atteindront en réalité pas les 50%, mais seront limités à 33%. En effet, dans une coopérative, la moitié des logements peut ne pas être subventionnée. La moitié des logements (19) sera en loyer libre. Les 16 logements HM comprennent les coopératives, dont la moitié des logements sont en loyer libre. Seuls douze logements HBM sont prévus. Les proportions prévues correspondent donc aux 70% prévus par l'amendement.

Un commissaire (S) s'étonne de l'intervention du commissaire (L) qui estime que le rôle de la commission n'est que d'arbitrer un différend. Il note que la commission ne peut mettre de côté les questions politiques. Il relève que, si la commune d'Onex abrite un si grand nombre de logements subventionnés, c'est parce que d'autres communes se battent pour ne pas en avoir. Une autre commissaire (S) souligne que la cité d'Onex est une grande réalisation urbanistique. Au moment de sa réalisation, elle a apporté

beaucoup de bienfaits, même si les logements ne sont pas d'une très grande qualité. Il rappelle que beaucoup de jeunes sont arrivés en même temps dans la cité et qu'une forte cohésion sociale y est née. Il indique que, bien qu'Onex fait face aujourd'hui à un certain nombre de problèmes d'entretien d'immeubles et de fiscalité, il ne voit pas en cela une raison de se plier à tous les désirs de la commune en matière d'aménagement. Il souhaite que le Grand Conseil garde une certaine mesure. Il note par ailleurs qu'en tant que président d'une fondation HBM, il ne peut admettre qu'on exclue d'entrée ce type de logements. Il souligne que les HBM sont le noyau du logement social pérenne. Il suggère que la commission, avant d'avancer des proportions, étudie les proportions proposées par les propriétaires.

Une commissaire (PDC) confirme que, quand les immeubles étaient neufs, les logements étaient de qualité et une cohésion sociale, une vie associative très riche se sont développées. Cette cohésion sociale a été stoppée à la fin des années 1980 par l'augmentation des surtaxes. Le départ de nombreuses familles, qui se sont vues dans l'obligation de quitter leur logement, a déséquilibré la commune. Elle ajoute que, si seulement 30% des logements sont subventionnés, de nombreux autres habitants sont aidés, ce qui crée la distorsion dont il est question. Elle mentionne les logements subventionnés construits à la rue Gustave-Duret, qui sont déjà délabrés alors qu'ils ont été construits dans les années 1990. Elle souligne qu'on ne peut rétablir la mixité en se contentant de réhabiliter les immeubles. Elle est consciente que même la construction de 100% de logements subventionnés ne poserait pas de problème au cours des dix prochaines années. Il s'agit cependant de remédier à la situation existante dans les dix à vingt prochaines années. Le centime additionnel à Onex est tel qu'il empêche la venue de contribuables aisés dans la commune.

Le Président soumet aux commissaires une troisième proposition d'amendement à l'invite de la R 479:

[...] invite le Conseil d'Etat

**à la condition, motivée par la nature du tissu social de la commune, que la ou les catégories de logements projetés fassent l'objet de l'approbation formelle du Conseil administratif de la commune, compte tenu des buts statutaires des principaux propriétaires promoteurs des opérations, ainsi que des contraintes légales telles que celle qui découle de l'exercice du droit de préemption de l'Etat de Genève, à rejeter l'opposition formée par la commune d'Onex, en date du 14 juillet 2003, au**

projet de plan localisé de quartier N° 29220-527, situé le long de la rue des Bossons et du chemin de la Pralée.

Le Président estime que la résolution du Grand Conseil devrait être une incitation à ce que la commune et le département se mettent d'accord sur les types et catégories de logements à construire, compte tenu du contexte. Il souligne que le rôle du Grand Conseil doit être pacifiant et ne doit pas découler d'une prise de position politique pour l'un ou l'autre des interlocuteurs. L'amendement proposé par le Président est distribué aux commissaires. Un commissaire (PDC), en réponse à l'intervention du commissaire (S), souligne que la commune n'est pas en train de payer pour l'égoïsme des autres communes. C'est la vétusté des immeubles qui pose problème. La commune souffre maintenant des conséquences des choix urbanistiques faits dans les années 1960. Il comprend la réticence de la commissaire (Ve) au sujet de la première variante de l'amendement et reconnaît que ce texte stigmatise un type de logement, alors qu'on doit le respect aux gens qui y habitent. Il note que la variante deux laisse sur la part des 20% une totale liberté. Ces 20% seront sans doute utilisés pour construire les douze logements prévus. Il souligne l'importance de répondre de manière positive à l'appel ouvert des élus communaux. Il se réfère à la troisième variante. Il craint que cette formulation n'entraîne un nouveau débat. Il relève que la commune et le canton ont déjà eu maintes fois l'occasion de débattre. Il suggère que le Grand Conseil tranche le litige qui les oppose et mentionne une autre possibilité : laisser un laps de temps à la commune et au canton pour se mettre d'accord.

Le Président rappelle qu'il ressort des auditions que les positions de la commune et du département ne sont pas incompatibles, et que celles du Conseil administratif et des propriétaires le sont encore moins. Les promoteurs ont des buts qui sont inscrits dans leurs statuts. De plus, un droit de préemption a été exercé par l'État sur une parcelle, et il devra peut-être lever les servitudes par expropriation. Le Président souligne que si le Grand Conseil demande au Conseil d'Etat de se mettre d'accord avec le Conseil administratif et les propriétaires, les parties arriveront sans doute à une solution. Par contre, si le Grand Conseil fixe des pourcentages, ils ne seront sans doute pas exacts et empêcheront la réalisation du projet.

Un commissaire (S) souligne l'importance des aménagements extérieurs pour la qualité du bâti. Il souligne que ces aménagements sont importants dans une cité. Il relève que les propriétaires ont consenti un effort: des locaux commerciaux et des bureaux sont également prévus, qui pourront contribuer au développement économique d'Onex. Le Président souligne qu'il faut

mettre fin à la lassitude de la commune d'Onex. Une commissaire (Ve) relève qu'il faut tenir compte des contraintes matérielles. Elle demande quelle est la proportion de territoires achetés en droit de préemption et quelles sont les parcelles grevées par des servitudes, afin de connaître le pourcentage de logements d'utilité publique à réaliser. Elle constate par ailleurs que le 80% de logements en loyer libre laisse 20% pour des HBM, ce qui correspond à 9,4 logements. Elle souligne qu'il faut prendre en compte le gabarit des immeubles. Elle mentionne la fondation Emile Dupont, qui possède des immeubles sur la commune d'Onex et note que ces immeubles sont bien entretenus. Elle suggère de revoir la commune.

Un commissaire (L) estime que la proposition du Président est excellente sur le fond, car il faut, dans la mesure du possible, que le DAEL et la commune se mettent d'accord. Il relève cependant que le vote de cet amendement donnerait à chaque interlocuteur un droit de veto. Il suggère que la commission pousse le DAEL et la commune à se mettre d'accord en fixant un délai. S'ils ne parviennent pas à un accord, la commission reprendra le dossier. Il ajoute que les contraintes mentionnées plus haut sont relatives : la FPLC et la CIA peuvent décider de vendre le terrain.

Le Président propose l'amendement suivant :

[...] invite le Conseil d'Etat

**à la condition, motivée par la nature du tissu social de la commune, que la ou les catégories de logements projetés fassent l'objet d'un consensus entre le Conseil administratif de la commune et le Conseil d'Etat. Ce consensus doit survenir dans les quatre mois qui suivront la date d'approbation de la présente résolution. Le choix des catégories tiendra compte des buts statutaires [...]**

M. Gainon est d'accord avec cette rédaction. Par contre, le délai fixé lui paraît insuffisant. Il souligne qu'on ne peut fixer les catégories de logements sans avoir fait le projet. Le plan n'est pas contesté. Il note que, le PLQ étant adopté par le Conseil d'Etat, il faudra faire des projets et obtenir les accords de l'OCL, et peut-être exproprier les servitudes. Cela fait, on pourra se mettre d'accord sur les catégories de logements. Un commissaire (PDC) signale que son groupe appuie plutôt la proposition du commissaire (L) d'ajourner la décision de la commission et de donner au Conseil d'Etat et à la commune

une dernière chance de trouver un accord. Un autre commissaire propose de remettre aux interlocuteurs un texte approuvé par les commissaires. Un commissaire (PDC) suggère de ne rien rédiger pour l'instant. Si la négociation échoue, la commission étudiera les amendements proposés, et en corrigera certains points (pourcentages). Il déplore d'entendre dire que plusieurs mois sont nécessaires à fixer les proportions de logement. Il suggère néanmoins de prolonger le délai jusqu'à fin janvier. Il souligne qu'il ne s'agit que de 47 logements.

M. Pauli revient sur une contrainte évoquée par M. Gainon: il a appris la veille que nombre des parcelles visées sont grevées par des servitudes à destinations de villas. Une fois le PLQ adopté, il faudra déposer un projet de loi déclarant d'utilité publique les servitudes empêchant la réalisation du PLQ. Dans ce cas, il faudra construire 60% de logements d'utilité publique, ce qui est incompatible avec la deuxième variante de l'amendement proposé par les deux commissaires (L) et (PDC). Il note que la dernière solution proposée par le commissaire (L) lui paraît praticable. Un commissaire (S) demande à M. Pauli si, dans le cas où une solution de conciliation était trouvée, cela constituerait un précédent. Pour ce qui est du délai, il signale que, compte tenu des éléments qui sont déjà connus (orientations, profondeurs d'immeubles, longueurs de façades) M. Barro, qui est architecte, ne voit pas d'obstacle à prévoir des pourcentages par type de logement. Il estime qu'un délai de deux ou trois mois serait suffisant. M. Pauli répond que la solution de conciliation serait considérée comme s'appliquant à un cas précis et qu'elle ne constituerait pas de précédent. Il relève que le Grand Conseil a déjà été saisi sur un cas de ce genre (rue Simonet). La résolution serait un point de référence, non contraignant. M. Pauli souligne que, quelle que soit la solution adoptée, il faudra que 60% de logements d'utilité publique soient construits. M. Gainon doute que toutes les parcelles soient grevées. Le commissaire (S) ajoute que les servitudes se monnaient.

Le Président note que des accords peuvent être trouvés, comme dans le cas du périmètre entre le chemin du Velours et le chemin Champendal. Un commissaire (L) rappelle que, dans d'autres périmètres, il est arrivé qu'on attribue des catégories de logements par barre. Il demande quelle est la définition des logements d'utilité publique. Il note que la proportion de 60%, dont on parle pour la première fois, n'est pas compatible avec les deux variantes d'amendement proposées, ni avec le tableau distribué par M. Barro la semaine précédente. Il note que des faits nouveaux arrivent chaque semaine.

M. Pauli donne lecture de l'article 6A de la loi sur les zones de développement :

*[...] le Grand Conseil peut déclarer d'utilité publique la réalisation d'un PLQ pour autant qu'au moins 60% des surfaces de plancher réalisables selon ce plan soient destinées à l'édification de logements d'utilité publique [...].*

La loi générale sur le logement et la protection des locataires définit les logements d'utilité publique comme suit (article 16) :

*Les catégories d'immeubles admises au bénéfice de la présente loi sont les suivantes :*

*HBM,*

*HLM*

*HM*

M. Pauli précise que la catégorie HCM a disparu.

Un commissaire (L) relève qu'on ne construit plus de HLM non plus. Les catégories restantes sont donc HBM et HM. Un commissaire (AdG) note que le statut juridique de la commission dans cette affaire est qu'elle doit se prononcer sur une résolution à adopter par le Grand Conseil et demande ce que la commission doit faire concrètement. Le Président ajoute que cette résolution a pour objet l'arbitrage d'un différend opposant une commune au Conseil d'Etat. M. Gainon relève que la loi a été créée pour répondre à un problème différent de celui traité par la commission. Cette loi indique que lorsque la commune fait opposition à un PLQ, si le Conseil d'Etat entend ne pas en tenir compte, il doit saisir le Grand Conseil. Si le Grand Conseil estime que le PLQ est inadéquat, ce dernier doit être modifié. Il s'agit normalement de modifications techniques. M. Gainon relève que le débat en cours porte sur l'affectation future des bâtiments, une fois le PLQ adopté. Un commissaire (AdG) demande si la commission peut, alors qu'une résolution du Conseil d'Etat lui est soumise, suspendre ses travaux. Le Président indique que la commission est libre de suspendre ses travaux de tout temps. Il indique qu'on a proposé de demander au Conseil d'Etat, par le département, et à la commune, par son Conseil administratif, de se mettre d'accord. Une commissaire (Ve) soutient cette proposition. Elle suggère qu'on regarde le projet de plus près pour connaître toutes les contraintes qui se posent sur le

projet, afin de parer aux oppositions. Elle souligne que certains habitants s'opposent à toute construction. Un commissaire (L) partage cet avis. Il précise qu'il n'appartient pas à la commission de faire ce travail, mais au département et au Conseil d'État. M. Pauli relève que, en l'état, le PLQ ne fixe aucun pourcentage de logements sociaux. Il sera donc encore temps, si le projet ne répond pas aux contraintes, de le réadapter.

Le Président met aux voix la proposition d'ajourner les travaux de la commission jusqu'au 31 janvier, en recommandant au Conseil d'Etat et au Conseil administratif de la commune de trouver un accord. Cette proposition est acceptée par 13 oui (2 R, 2 PDC, 3 L, 1 UDC, 2 Ve, 1 S, 2 AdG) et 2 abstentions (S). Il appartient donc au département de saisir la commune pour trouver un accord avec elle.

### *Reprise des travaux le 16 février 2005*

M. Moutinot indique que le département a reçu le Conseil administratif de la commune d'Onex et la FPLC le 6 janvier 2005. A la suite de cette séance, les membres du département avaient le sentiment qu'elle avait été fructueuse. Il a été surpris de la dureté du courrier que la commune d'Onex a adressé au département le 28 janvier et rappelle que le projet comporte 12 logements HBM, 16 logements en coopérative HM et 19 logements en loyer libre. La proportion de logements à loyer libre est donc de 40%. Il explique que cette proportion minimale est nécessaire pour deux raisons : certaines parcelles sont grevées par des servitudes. La loi Giromini, qui impose la construction de 60% de logements subventionnés, s'applique donc. Puis une partie des terrains a été achetée par droit de préemption. L'État est ainsi contraint d'y bâtir du logement social.

M. Moutinot rappelle que le département a proposé que le rez-de-chaussée des trois bâtiments soit dévolu à des activités. La commune a accepté cette suggestion, qui permet de créer environ 40 emplois sur son territoire. L'on a également proposé que la coopérative HM soit communale, en acceptant de tenir le rôle de banque de cette coopérative pour éviter que la commune n'ait à participer financièrement à la mise sur pied de l'opération. Il se réfère à l'état du parc immobilier d'Onex. Il a été convenu de rencontres techniques avec la FPLC, les services du département et les services techniques de la commune. Certaines de ces rencontres ont déjà eu lieu. M. Moutinot relève que la teneur du courrier de la commune en est d'autant plus étonnante. Il assure que le département est prêt à faire tout le possible pour améliorer l'état du parc immobilier de la commune. Cependant, il est

impossible d'attendre que la commune soit pleinement satisfaite des résultats obtenus pour entreprendre le développement de quelques nouveaux logements. Pour les terrains ne se trouvant pas en main publique et n'étant pas grevés par des servitudes, le département a accepté des proportions de logement social bien plus faibles que d'ordinaire afin de rééquilibrer la commune. Il ajoute qu'il est question de construire des immeubles neufs, qui ne pourront qu'améliorer l'apparence générale de la cité et souligne encore que les terrains appartenant à l'État ou à des institutions qui lui sont liées sont en zone de développement depuis 1957. Il relève par ailleurs que le Conseil administratif s'est montré ouvert lors de la séance du 6 janvier. Le courrier adressé au département est donc certainement le résultat d'instructions de la part du Conseil municipal. M. Moutinot invite la commission à approuver le projet de résolution que le Conseil d'Etat lui soumet. Il propose que la commission adopte une motion pour demander au département de poursuivre son travail avec la commune d'Onex et la FPLC pour améliorer la situation de la Cité nouvelle. Il souligne que lier les deux choses formellement empêcherait la réalisation du projet à moyen terme. En effet, la réhabilitation des immeubles de la cité d'Onex est un travail de longue haleine.

M. Burgisser ajoute que, avant la séance du 6 janvier, le département avait déjà eu des contacts avec la Ville d'Onex pour travailler sur la typologie des immeubles et la répartition entre les différents types de logements. A la suite de cette séance, une rencontre avec le président de la FPLC, M. Barro, a eu lieu. La FPLC a pris contact avec des propriétaires d'immeubles pour examiner la possibilité d'acheter un immeuble sur le territoire de la ville d'Onex. Le département est en train d'étudier la manière d'améliorer l'état de certains autres immeubles. Il précise qu'aucune base légale ne permet au département de demander la rénovation des immeubles. Il s'agit donc de convaincre les propriétaires.

Une commissaire (PDC) note que les immeubles neufs sont les bienvenus à Onex. Les réactions négatives sont dues au fait que certains immeubles construits huit ou dix ans auparavant à la rue Victor-Duret sont déjà en très mauvais état. La population onésienne ne souhaite plus que l'on construise des logements subventionnés car elle craint qu'ils ne soient de mauvaise qualité. Les entrées et les abords des immeubles de la rue Duret sont en très mauvais état. Dans certains cas, les aménagements extérieurs ne sont pas terminés. Elle demande si la coopérative peut abriter des logements non subventionnés. Elle indique que M. Moutinot s'est référé à une prise de position du Conseil municipal. Elle précise que le Conseil municipal n'a pas siégé avant l'envoi du courrier par la commune. M. Moutinot indique que la commission d'aménagement a été consultée par le Conseil administratif

avant l'envoi du courrier. Il confirme et regrette que certains immeubles soient mal entretenus à Onex. Il relève que la CIA ne fait pas l'objet de ce genre de critique. Ses immeubles sont bien construits et bien entretenus. La FPLC ayant été créée récemment, on ne peut pas tenir le même discours à son sujet, toutefois il est persuadé que ses membres sauront prendre soin du patrimoine qui leur est confié. Il souligne que, de manière générale, le parc HBM est très largement rénové. Des efforts constants ont été fournis depuis plusieurs législatures. M. Moutinot se réfère à la question de la commissaire (PDC) concernant la coopérative municipale. Il indique qu'il est nécessaire que le projet comporte au moins 60% de logements subventionnés pour pouvoir démarrer. Il n'est pas possible pour ce projet de ne pas respecter le pourcentage de la loi Giromini. Il serait déplorable de perdre une occasion de construire et de gaspiller les deniers publics.

Un commissaire (AdG) note que la commune fait une fixation sur ce projet. Le PLQ est pris comme prétexte pour soulever des problèmes – bien réels en effet – qui ne seront pas résolus par le blocage du projet. Il relève que les immeubles de la CIA sont loués en priorité à ses membres, qui ne constituent pas une population problématique. De plus, le PLQ est cohérent par rapport au bâti existant et à la disposition de la parcelle. Il trouve intéressant que le Conseil d'Etat s'engage à tenir le rôle de banque pour une série de réalisations. Il note que certains immeubles ont fait l'objet de spéculations pendant les années 1990. Leur rentabilité est extrêmement faible, et les propriétaires ne parviennent pas à les entretenir. Il serait donc profitable que l'Etat mette en place un mécanisme permettant à la collectivité de racheter les immeubles et de les réhabiliter pour éviter la ghettoïsation. Cela permettrait de répondre à la demande de la commune d'assainir la situation générale d'Onex. M. Moutinot indique que la FPLC travaille avec la direction du logement et les services de la mairie d'Onex pour examiner toutes les possibilités d'agir en faveur du logement social. Il s'agit de trouver des immeubles à acheter, de les réhabiliter et de les entretenir. Ce travail est déjà en cours. Il encourage les commissaires à renforcer cette volonté existante par une motion, mais il insiste sur le fait que lier les conditions de la commune à la résolution bloquerait le projet.

Un commissaire (L) rappelle que la commission a souhaité que la commune se mette d'accord avec le département. Il note que ce n'est pas encore le cas. Il demande si M. Moutinot pense qu'il serait possible de conditionner la levée de l'opposition à certains éléments. L'effet en serait plus contraignant que celui d'une motion. Il souhaite savoir si l'ensemble des parcelles comprises dans le PLQ font l'objet de servitudes croisées. M. Moutinot relève que poser la condition de réhabiliter la cité d'Onex

jusqu'à ce que le Conseil administratif s'en déclare satisfait équivaldrait à renoncer au projet. Il propose de poser comme condition que la FPLC ou une autre institution parapublique acquière au moins autant de logements qu'en prévoit le projet et qu'elle les rénove. Ce même commissaire précise sa question concernant les servitudes croisées : la proportion de 60% de logements subventionnés doit-elle être appliquée à la totalité du périmètre, ou certaines parcelles peuvent-elles comporter une plus faible proportion de logements sociaux, ce qui permettrait de baisser la proportion totale en dessous de 60% ? M. Burgisser répond que les servitudes affectent les parcelles 590 et 444, c'est-à-dire les bâtiments A et C. Le troisième bâtiment se trouve sur une parcelle acquise par la FPLC. Les trois parcelles sont donc soumises à cette proportion d'au moins 60%. Le commissaire (L) demande si la FPLC peut construire des logements en coopérative libre. M. Burgisser le confirme.

Un commissaire (S) rappelle que, lors de leurs séances du mois d'octobre, les commissaires ont relevé la qualité du projet. Il appuie l'intervention du commissaire de l'AdG et estime que les exigences de la commune sont disproportionnées. Il souligne qu'un effort considérable a été fait pour arriver à un projet équilibré. Il suggère d'améliorer encore cet équilibre en construisant davantage de bureaux. En effet, le projet prévoit que le premier étage du bloc B soit dévolu à des bureaux. Il mentionne que le premier étage des deux autres bâtiments pourrait lui aussi être affecté à des bureaux. Il suggère encore d'introduire des garanties que les aménagements extérieurs soient réalisés et soignés. Il relève que la commissaire (PDC) a fait référence aux bâtiments de la rue Duret. Il ne connaît pas les bâtiments en question et souhaite en voir des photographies, ou connaître le nom des constructeurs. M. Moutinot fait circuler des photographies des immeubles de la rue Duret. La commissaire (DC) rappelle que, lorsque le Conseil administratif a été auditionné par la commission, il a apporté des documents parmi lesquels figuraient des photographies des immeubles. M. Burgisser indique que la planche photographique a été fournie au département par la Ville d'Onex. Il signale que la proposition d'impliquer fortement la commune dans la réalisation du projet visait notamment à garantir les aménagements extérieurs. Cet élément a été évoqué avec la commune. Des équipements publics seront construits sur le périmètre, ce qui pourrait être une occasion supplémentaire pour la commune d'impliquer la population dans le nouveau projet.

Un commissaire (R) note que, lors de son audition, la commune semblait prête à approuver le projet. Il s'étonne de l'insuccès de la concertation. Il demande quelles seraient les conséquences d'un refus de la R 479 par la

commission. M. Moutinot répond qu'un refus de la part de la commission aurait pour conséquence de rendre la réalisation du projet impossible. Ce même commissaire suggère que le département rencontre à nouveau la commune pour vérifier que la teneur de la séance du 6 janvier ait bien été transmise au niveau administratif de la commune. Il relève que l'incapacité de trouver un accord pour la construction de 47 logements entraînerait une perte de crédibilité des acteurs auprès du public. M. Moutinot a rencontré la commune à plusieurs reprises. La première réaction de cette dernière étant négative, M. Lamprecht a rencontré les autorités communales. M. Moutinot entretient d'excellents rapports avec les conseillers de la commune d'Onex. Il souligne qu'ils subissent une pression importante de la part de la population. M. Moutinot encourage le commissaire du groupe radical à discuter à son tour avec les représentants de la commune.

Un commissaire (L) souligne l'importance mineure du projet à l'échelle d'Onex. Il note qu'il y aurait une possibilité de trouver un accord si la FPLC s'engageait à rénover une cinquantaine de logements dans des immeubles vétustes. Néanmoins, le problème soulevé par la commune concerne l'ensemble de son territoire. Il suggère de trouver d'autres compensations pour la commune, en étudiant avec elle le plan directeur communal dans le but de construire des logements en loyer libre. Il souligne que l'on ne parviendra pas à trouver un consensus sur le périmètre du projet, car il est trop restreint. M. Moutinot indique que le plan directeur communal est récent (deux ans). Il reste peu de possibilités constructives sur le territoire d'Onex. Lorsque l'État n'est pas lié par un droit de préemption ou une servitude, les proportions de logement subventionné et de logement en loyer libre sont systématiquement inversées.

Une commissaire (Ve) déclare souhaiter accepter le projet tel qu'il est. Elle propose d'informer la commune des prix des loyers HBM, comme cela a été effectué pour la commune de Vernier. Elle souligne par ailleurs que les immeubles qui posent problème à Onex ne sont pas des HBM, mais des immeubles en loyer libre. Elle se réfère à la proposition d'inscrire la condition que la FPLC rénove des appartements situés à Onex. Elle note que, pour que la FPLC puisse rénover des logements, elle doit d'abord les acquérir. Or, les immeubles ne sont peut-être pas en vente. Certains appartiennent à la Fondation de valorisation. Elle est favorable à la création d'une coopérative communale. Pour les immeubles existants de la Cité d'Onex, elle note que le logement social accompagné pourrait être une solution. Il faudrait engager des éducateurs.

Un commissaire (S) rappelle que le plan directeur communal est récent. Il souligne que la commune a une part de responsabilité dans la qualité

urbanistique de son territoire. Elle dispose de moyens d'agir lors de l'élaboration du plan directeur communal. Il se réfère aux aménagements extérieurs et note que les nouveaux quartiers permettent des aménagements extérieurs intéressants puisque les espaces sont grands. Il se demande si les photographies des aménagements extérieurs de la rue Victor Duret montrent vraiment le domaine privé de l'immeuble. Il se déclare favorable au vote de la résolution.

Un commissaire (L) souhaite connaître le nombre exact de logements subventionnés qui doivent être réalisés pour lever les servitudes. Il demande une proposition de rédaction de la résolution dans laquelle des conditions auraient été introduites. M. Burgisser indique que ce sont les m<sup>2</sup> de plancher qui sont décisifs, non le nombre de logements. Les calculs qu'il vient d'effectuer aboutissent à 4080 m<sup>2</sup> de logements subventionnés. Ces calculs peuvent être affinés.

Un commissaire (AdG) demande que la commission prenne position sur le principe de trancher au sujet de ce dossier. Il relève que la commission y travaille depuis plusieurs mois déjà. La Présidente fait le point de la situation. Elle relève que les commissaires paraissent unanimes dans leur souhait de voir le projet se réaliser. Ils pourraient donc s'attacher à trouver le moyen de le faire passer. Elle souligne qu'il convient de s'assurer avant de fixer des conditions d'en avoir la maîtrise. Il s'agit donc de vérifier que l'acquisition des logements à rénover est possible. Une commissaire (Ve) insiste sur le fait que les logements posant problème à la commune d'Onex sont en loyer libre. Un commissaire (L) demande une réponse précise à sa question concernant le nombre de logements subventionnés à construire. Il évoque la possibilité que la FPLC finance la rénovation d'immeubles privés. Un commissaire (AdG) trouve cette éventualité inacceptable. Le commissaire libéral relève que la loi qui institue la FPLC ne l'interdit pas. Par ailleurs, il doute que la FPLC dispose des moyens financiers nécessaires à l'acquisition des logements et à leur rénovation. M. Moutinot demande si les commissaires croient pouvoir arriver à un véritable accord avec la commune d'Onex, ou s'ils cherchent simplement à aller dans son sens. La première partie de l'alternative lui semble peu réaliste. Plusieurs commissaires se prononcent en faveur de la deuxième solution. La Présidente a le sentiment que le problème de la commune d'Onex se situe à d'autres niveaux que le projet qui intéresse aujourd'hui la commission. Elle propose de procéder au vote de la résolution. Le commissaire de l'AdG répète sa proposition de voter sur le principe d'aller de l'avant avec le projet. Il suggère que les commissaires discutent ensuite des modalités. Un commissaire (PDC) souligne que tous les commissaires sont sans doute d'accord avec cette proposition : tous

souhaitent aller de l'avant. La Présidente met aux voix le principe d'aller de l'avant avec le projet. Ce principe est accepté par 12 oui (2 R, 2 PDC, 2 L, 1 UDC, 2 Ve, 3 S, 1 AdG) et une abstention (PDC).

Une commissaire (S) se déclare perplexe quant à la manière d'amender la résolution. Elle souligne que les résolutions sont des textes extrêmement simples. M. Pauli indique que les commissaires peuvent mettre des conditions à l'invite de rejeter l'opposition. Il indique que de telles conditions doivent être extrêmement claires et porter sur des éléments vérifiables concrètement. M. Moutinot suggère aux commissaires d'introduire une deuxième invite à la résolution, qui pourrait prendre la forme suivante :

*invite la FPLC à acquérir un immeuble en mauvais état comportant au moins 50 logements et à le rénover dans les meilleurs délais.*

M. Moutinot note que, étant donné l'ampleur du parc immobilier d'Onex, il serait fort étonnant que la FPLC ne trouve pas d'immeuble à acheter. Un commissaire (L) suggère d'inviter le Conseil d'Etat plutôt que la FPLC. Un commissaire (AdG) propose la formulation suivante :

*[...] invite le Conseil d'Etat à rejeter l'opposition formée par la commune d'Onex en date du 14 juillet 2003 au plan localisé de quartier N° 29220-527 dans la mesure où le Conseil d'Etat s'est engagé à :*

*favoriser la mixité sociale dans la ville d'Onex,*

*inviter la FPLC à acquérir au moins 40 logements dans la ville d'Onex en vue de leur réhabilitation.*

Un commissaire (L) n'est pas convaincu par cette proposition. Il relève que le Grand Conseil ne peut contraindre le Conseil d'Etat à acheter ces logements. A fortiori, il ne peut contraindre le Conseil d'Etat à contraindre la FPLC à le faire. Il revient sur la question du nombre de logements subventionnés qu'il est nécessaire de réaliser pour lever les servitudes croisées. Il souhaite que ce nombre soit réduit au strict minimum. M. Moutinot propose d'introduire la condition sous cette forme :

*[...] à limiter le logement social au strict minimum permettant l'application de la loi Giromini.*

Une commissaire (Ve) rappelle que le département a transmis les chiffres aux commissaires. Il est question de douze logements HBM. On ne saurait être plus précis. Elle se déclare favorable à l'achat d'immeubles par la FPLC. Elle souligne que les logements sociaux sont mieux valorisés que les autres et constate qu'une telle clause induit que le logement social est un désavantage pour une commune. Une commissaire (PDC) constate que ce sont les logements HBM qui posent problème à la commune. Elle demande s'il est possible de ne pas en inclure dans le projet. La Présidente rappelle que le nombre minimum de ces logements est de douze. La commissaire (PDC) demande s'il doit impérativement s'agir de logements HBM. M. Moutinot répond que soit les terrains ont été achetés grâce au droit de préemption, soit ils sont propriété de la fondation FPLC qui a été créée dans le but d'agir en faveur du logement social. Il relève qu'il y a un amalgame entre la lutte menée contre le logement social et la situation de la commune d'Onex qui demande la réhabilitation de sa cité. La commissaire (Ve) partage cet avis. Elle réitère sa proposition d'informer la commune sur les loyers des futurs logements HBM. M. Burgisser propose de compléter l'amendement du commissaire (AdG) par le libellé suivant :

*[...] à fixer le nombre de logements d'utilité publique dans la proportion strictement nécessaire à la mise en œuvre de l'article 6 LGZD.*

Un commissaire (L) propose la modification suivante :

*[...] invite le Conseil d'Etat à favoriser la mixité sociale [...]*

Un commissaire (AdG) précise que les points 1, 2 et 3 sont les conditions au rejet de l'opposition.

La Présidente met aux voix la première partie de la résolution :

*Le Grand Conseil de la République et canton de Genève, considérant [...] invite le Conseil d'État à rejeter l'opposition formée par la commune d'Onex en date du 14 juillet 2003 au plan localisé de quartier N° 29220-527.*

Cette première partie est adoptée par 12 oui (2 R, 2 PDC, 2 L, 1 UDC, 2 Ve, 3 S, 1 AdG) et une abstention (PDC).

Un commissaire (L) propose de remplacer « *dans la mesure où* » par « *à condition que* ». M. Moutinot relève que la condition de l'amendement de M. Burgisser est incontestable et stricte. Elle ne pose aucun problème d'application en cas de recours. Par contre, pour ce qui relève de la volonté politique du Conseil d'Etat, la formulation « *à condition que* » facilitera trop les recours : les critères permettant de vérifier que la condition est réalisée ne sont pas définissables. Une commissaire (Ve) fait siens les propos de M. Moutinot. Elle souligne qu'il serait trop long de devoir attendre que cette condition soit réalisée.

La Présidente met aux voix l'amendement du commissaire (AdG):

*Le Grand Conseil de la République et canton de Genève, considérant [...] invite le Conseil d'État à rejeter l'opposition formée par la commune d'Onex en date du 14 juillet 2003 au plan localisé de quartier N°29220-527 dans la mesure où le Conseil d'Etat s'est engagé à :*

- 1. favoriser la mixité sociale dans la ville d'Onex ;*
- 2. faire acquérir par la FPLC au moins 40 logements en ville d'Onex en vue de leur réhabilitation.*

Cet amendement est accepté par 10 oui (2 R, 2 PDC, 2 Ve, 3 S, 1 AdG) et 3 abstentions (2 L, 1 UDC).

La Présidente met aux voix l'amendement de M. Burgisser :

*Le Grand Conseil de la République et canton de Genève, considérant [...] invite le Conseil d'État à rejeter l'opposition formée par la commune d'Onex en date du 14 juillet 2003 au plan localisé de quartier N° 29220-527 dans la mesure où le Conseil d'Etat s'est engagé à :*

- 1. favoriser la mixité sociale dans la Ville d'Onex ;*
- 2. faire acquérir par la FPLC au moins 40 logements en ville d'Onex en vue de leur réhabilitation.*
- 3. fixer le nombre de logements d'utilité publique dans la proportion strictement nécessaire à la mise en œuvre de l'article 6 LGZD.*

Cet amendement est accepté par 11 oui (2 R, 2 PDC, 1 L, 1 UDC, 1 Ve, 3 S, 1 AdG), 1 non (Ve) et 1 abstention (L).

Une commissaire (Ve) explique qu'elle se refuse à voter des conditions qui sous-entendent que le logement social est une nuisance. Elle souligne qu'un tel discours encourage les communes à mener une lutte acharnée contre les logements HBM.

La présidente met aux voix l'ensemble de la résolution R 479. Cette résolution est adoptée par 10 oui (2 R, 1 PDC, 1 UDC, 2 Ve, 3 S, 1 AdG) et 3 abstentions (PDC, 2 L). En conséquence, le rapporteur vous invite à prendre acte du RD 513.

La présidente met aux voix le dépôt de la P 1411 sur le bureau du Grand Conseil. Cette proposition est acceptée par 13 oui (2 R, 2 PDC, 2 L, 1 UDC, 2 Ve, 3 S, 1 AdG).

## **Proposition de résolution**

**(479)**

**concernant l'opposition formée le 14 juillet 2003 par la Ville d'Onex au projet de plan localisé de quartier N° 29220-527, situé le long de la rue des Bossons et du chemin de la Pralée**

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève considérant:

- les différentes études portant sur un secteur comprenant des biens-fonds sis le long de la rue des Bossons et du chemin de la Pralée, sur le territoire de la commune d'Onex;
- le résultat de ces études, confirmant la possibilité de réaliser dans ce secteur 3 immeubles comportant une soixantaine de logements, avec activités au rez-de-chaussée de ces immeubles;
- le projet de plan localisé de quartier N° 29220-527, dressé le 29 octobre 2001, modifié le 27 juin 2002, par le département de l'aménagement, de l'équipement et du logement;
- le préavis défavorable à ce projet de plan, émis par le conseil municipal de la commune d'Onex, en date du 11 mars 2003;
- l'opposition formée par le Conseil administratif de la Ville d'Onex, en date du 14 juillet 2003;
- l'article 6 de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957, lequel prescrit au Conseil d'Etat, lorsqu'il entend rejeter une opposition formée par la commune, de saisir préalablement le Grand Conseil, qui statue sous forme de résolution;
- les motifs retenus dans le rapport du Conseil d'Etat, communiquant l'opposition formée le 14 juillet 2003 par la commune d'Onex au projet de plan localisé de quartier N° 29220-527, situé le long de la rue des Bossons et du chemin de la Pralée,

invite le Conseil d'Etat,

à rejeter l'opposition formée par la commune d'Onex en date du 14 juillet 2003 au plan localisé de quartier N°29220-527 dans la mesure où le Conseil d'Etat s'est engagé à :

1. favoriser la mixité sociale dans la ville d'Onex ;
2. faire acquérir par la FPLC au moins 40 logements en ville d'Onex en vue de leur réhabilitation ;
3. fixer le nombre de logements d'utilité publique dans la proportion strictement nécessaire à la mise en œuvre de l'article 6 LGZD.

## Pétition (1411)

### contre le projet de plan localisé de quartier N° 29220-527 à Onex

Mesdames et  
Messieurs les députés,

**Le projet propose, en un premier temps, de démolir des villas existantes et les parkings situés au bout du chemin de la Pralée et de construire, quatre immeubles à caractères sociaux, type HBM, HLM.**

*(Le plan peut être consulté à la Mairie jusqu'au 3 octobre 2002. Il prévoit, pour l'avenir, de supprimer toutes les villas Avenir-Bossons-Pralée)*

#### **Voici quelques arguments contre ce projet :**

- La disparition d'un poumon de verdure.
- L'augmentation de la population dans un quartier bien équilibré.  
On sait fort bien, expériences faites, ce que donnent les quartiers surpeuplés : angoisses, problèmes, délinquance, dépravations !
- La crainte de voir se détériorer l'harmonie de notre quartier ainsi que la qualité de vie qui nous est chère.
- L'école devenue trop petite. Jusqu'à présent l'école des Racettes est encore une école protégée.
- Le parc des Racettes, qui est un lieu de rencontre et de jeux pour tous âges confondus, changerait de visage.
- La suppression des parkings existants (les deux parkings situés au bout du chemin de la Pralée) qui sont déjà insuffisants.
- **Une charge de plus pour la commune d'Onex qui a déjà beaucoup donné dans le social.** (Encore plus d'impôts communaux !)

Onex, cité dortoir, est la commune qui compte le plus de logements sociaux en comparaison aux autres communes du canton. Est-il dans l'intérêt de la commune d'en avoir encore ?

Pourquoi séparer à tout prix villas et immeubles ?

Pourquoi continuer à vouloir tout bétonner ?

Pourquoi perpétuer cette aberration de concentrer les gens ?

N'existe-t-il pas d'autres terrains, d'autres solutions ?

**Les personnes soussignées, habitants du périmètre chemin de la Pralée – rue des Bossons – chemin de l'Avenir, sont contre ce projet.**

N.B. : 700 signatures

*p.a. Mme Lucienne Stitelmann*

19, chemin de la Pralée

1213 Onex

## ANNEXES

Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif

19/10/04 page 1

Pralée						
PROPRIETAIRES						
Parcelles	surfaces	SBP				
FPLC						
146	482					
1409	673					
1411	1090					
444	1191	1381				
590	1450	1682				
591	1017	1179				
1476	1270	1473				
	7173	5715				
CIA						
443	941	1091				
AFFECTATIONS DES IMMEUBLES						
Immeubles	Surfaces en m2	Affectations prévues en m2				
		Commerces	Bureaux	Libres	Coopérative HM	HBM
A	2285,0					
rez	457,0			457,0		
1er	457,0			457,0		
2ème	457,0			457,0		
3ème	457,0			457,0		
4ème	457,0			457,0		
B	2261,0					
rez	452,2	452,2				
1er	452,2		452,2			
2ème	452,2					452,2
3ème	452,2					452,2
4ème	452,2					452,2
C	2261,0					
rez	452,2	452,2				
1er	452,2				452,2	
2ème	452,2				452,2	
3ème	452,2				452,2	
4ème	452,2				452,2	
<b>Totaux</b>	<b>6807,0</b>	<b>904,4</b>	<b>452,2</b>	<b>2285,0</b>	<b>1808,8</b>	<b>1356,6</b>
		Commerces	Bureaux	Libres	Coopérative HM	HBM
répartition en %	100,0%	13,3%	6,6%	33,6%	26,6%	19,9%
ratio logements libres / subventionnés				42%	58%	
ratio "commerces"/logements		20%			80%	
Nombres de places de travail		15	30			
		45				
Nombres de pièces d'habitation				85	70	54
					209	
Nombres de logements env.				19	16	12
					47	
Ratio emploi / habitants		45	sur	162		
Soit						
3 emplois pour 10 habitants						
N'est pas compris l'équipement public prévu au centre du PLQ d'environ 690 m2 de SBP représentant 40 à 45 emplois supplémentaires						
Soit						
6 emplois pour 10 habitants						

**Mairie**

Chemin Charles-Borgeaud 27  
1213 Onex

Tél + 41 (0) 22 878 59 59  
Fax + 41 (0) 22 879 59 55

[www.onex.ch](http://www.onex.ch)  
[mairie@onex.ch](mailto:mairie@onex.ch)

<b>DAEL</b>	
<b>R 31 JAN. 2005</b>	
(P)	5
1	6
2	7
3	8
4	9
5	0

Monsieur Laurent MOUTINOT  
Président du  
DAEL  
Rue David Dufour 5  
Case postale  
1211 Genève 8

N/ réf. : JFF/lu

Onex, le 28 janvier 2005

Concerna : **Projet de PLQ N° 29220-527 - rue des Bossons - chemin de la Prajéa [R 479]**

Monsieur le Président,

Le Conseil administratif de la Ville d'Onex vous remercie de l'avoir reçu en date du 6 janvier 2005 et a pris acte des propositions complémentaires formulées par votre département lors de la discussion du projet mentionné en exergue.

Comme annoncé en séance, nous avons fait part de cette discussion à la commission d'urbanisme du Conseil municipal qui s'est réunie le 24 janvier 2005.

La Ville d'Onex doit malheureusement constater que le DAEL n'est pas disposé à remanier le PLQ litigieux dans un sens qui prendrait en compte les observations de nature fondamentale qu'elle a présentées.

Or, l'opposition de la Ville d'Onex au PLQ litigieux découle de la nécessité impérative de rééquilibrer la Cité Nouvelle d'Onex par deux types d'engagements contraignants, tant pour notre commune que pour les autorités cantonales, comme préalable à son approbation de tout nouveau projet de densification : d'une part la mise sur pied d'un plan d'action visant à l'amélioration du parc immobilier existant et d'autre part une collaboration active en vue de promouvoir la construction dans la Cité Nouvelle de nouveaux immeubles répondant aux exigences d'une urbanisation saine et conforme à la loi.

Dans ces circonstances et après un nouvel examen approfondi de la situation, la Ville d'Onex n'entend pas modifier la prise de position exprimée par la délibération de son Conseil municipal du 11 mars 2003. Elle s'opposera donc, par les voies politiques et juridiques à sa disposition, à la résolution 479 proposée par le Conseil d'Etat au Grand Conseil.

En conclusion, nous confirmons pleinement les termes de l'opposition au projet de plan localisé de quartier N° 29220-527 que nous avons transmise au Conseil d'Etat par courrier du 14 juillet 2003.

Nous espérons que le DAEL vaudra bien finalement prendre en compte les intérêts juridiquement protégés de la Ville d'Onex, à savoir un aménagement équilibré du territoire tel que garanti par les articles 2 et 3 LAT et, malgré les divergences qui peuvent se manifester à l'occasion de dossiers de cette nature, nous vous assurons de notre volonté de maintenir un dialogue constructif avec votre département.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de notre considération distinguée.

Au nom du Conseil administratif  
de la Ville d'Onex



Laurent NICOLE  
Maire

cc : Commission d'urbanisme du Conseil municipal  
Députés onésiens au Grand Conseil