

Date de dépôt : 24 février 2009

Rapport

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

- a) R 566-A Proposition de résolution du Conseil d'Etat : Développement du quartier Praille-Acacias-Vernets
- b) RD 763-A Rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil relatif au projet de résolution du Grand Conseil concernant le développement du quartier Praille-Acacias-Vernets – La Ville en Arve

*Rapport de majorité de M. Michel Ducret (page 1)
Rapport de minorité de M. Alain Etienne (page 29)*

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de M. Michel Ducret

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission d'aménagement, sous la diligente présidence de M. Mario Cavaleri, s'est réunie le 26 novembre, les 3, 10 et 17 décembre 2008 ainsi que les 14, 21 et 28 janvier 2009 pour traiter ce sujet.

Les travaux de la commission ont bénéficié de la présence de M. le conseiller d'Etat Mark Muller, de M^{me} Sylvie Bietenhader, directrice générale du PAV, de M^{me} Bojana Vasiljevic Menoud, directrice de l'aménagement du territoire (DT) et de M. Jean-Charles Pauli, de l'unité juridique dudit service. Les divers procès-verbalistes qui ont officiés, M^{me} Camille Selleger,

MM. Christophe Vuilleumier et Cédric Chatelanat, procès-verbalistes, doivent aussi être remerciés ici pour leur excellent travail.

1. Rappel du contexte

Conduite à l'origine par des milieux privés au travers d'un concours d'idées sans être soutenue alors par l'Etat, l'idée de contribuer au développement de l'agglomération urbaine genevoise en densifiant ce vaste périmètre de zone industrielle a été reprise par le nouveau Conseil d'Etat. Sur la base de mandats d'études parallèles, un « Master-plan » a été élaboré afin de fixer les objectifs et les grandes lignes directrices de ce projet d'aménagement, tout d'abord sous l'égide de la Fondation pour les Terrains Industriels (FTI), puis directement sous la houlette du Département des constructions et des technologies de l'information (DCTI). En outre, le Conseil d'Etat a constitué une délégation ad hoc pour assurer le suivi politique de ce projet, dénommé en abrégé « PAV », et a voulu associer les représentants des communes concernées, soit Carouge, Lancy et la Ville de Genève.

Cette réflexion s'inscrit dans le constat général que Genève réussit à créer de nombreux emplois, mais sait de moins en moins où les loger, pas plus que les personnes qui sont attirées dans le Canton pour y occuper ces emplois ; le report sur une périphérie toujours plus large des lieux d'habitation entraîne un besoin en mouvements pendulaires croissant, qu'il est d'autant plus difficile de maîtriser que des frontières politiques séparent les lieux de résidence du lieu de travail. À ces problèmes de gestion du territoire s'ajoutent ceux liés aux investissements et donc à la fiscalité. La proposition de réaffecter un périmètre urbain important actuellement dévolu à un type d'artisanat et d'industrie en diminution et assez peu densément utilisé est une manière de répondre, en partie du moins, à cette problématique.

Au travers de cette résolution, le Grand Conseil est invité à donner une impulsion claire à ce projet, ce qui ouvrira en même temps le débat public. Il lui est également demandé d'exprimer ses souhaits, mais la difficulté de l'exercice est que d'une part il ne faut pas d'une part tomber dans des détails trop contraignants afin de laisser une liberté suffisante aux planificateurs et d'autre part qu'il ne faut pas non plus proposer un « inventaire à la Prévert » constitué de la somme des désirs parfois contradictoires des uns ou des autres, ce qui empêcherait ces mêmes planificateurs de proposer des solutions cohérentes.

2. Les principales questions qui se posent

Le programme initial visait globalement à l'implantation dans ce vaste périmètre de 3000 logements nouveaux et de la création de 20 000 emplois. La volonté d'obtenir un vaste consensus politique autour de cette modification importante du contexte urbain au travers d'une vaste consultation des milieux intéressés a toutefois démontré d'une part une volonté partagée de créer plus de nouveaux logements, d'autre part que beaucoup souhaitaient intégrer au projet PAV leurs propres projets, souvent contradictoires. Le conseiller d'Etat Mark Muller, qui présente ce projet de résolution à la commission avec l'appui de la directrice de projet, M^{me} Sylvie Bietenhader, souligne que le but de cette concertation est d'ouvrir le débat politique, ouvrant ensuite la possibilité d'un véritable débat public, car il souhaite pouvoir déposer la demande de déclassement de la zone en juin 2009 déjà. Cette indispensable concertation s'accompagnera aussi de procédures novatrices, telles qu'un concours pouvant précéder un Plan localisé de quartier (PLQ) et permettant de démarrer des travaux avant même l'adoption du PLQ lui-même.

La situation actuelle du périmètre d'étude, élargi au-delà des limites de la zone industrielle proprement dite, fait déjà place à une assez grande mixité, tant dans les types d'activités que dans le mélange avec le logement dans certaines de ses parties. Un premier échange avec les membres de la commission démontre que la recherche d'un meilleur ratio entre logements et emplois est déjà adoptée tant dans l'esprit du Conseil d'Etat que par une quasi-unanimité autour de la table de commission, ce qui rejoint les préoccupations des communes concernées. Les autres principales questions qui se posent sont le relogement des activités émettant des nuisances et qui ne pourront voisiner dans un contexte de mixité avec le logement (zone industrielle), la qualité de vie dans le secteur au travers des espaces publics qui seront proposés, les déplacements dans le périmètre et son accessibilité ainsi que le régime de zones proposé.

La question du relogement des entreprises

Il est d'emblée relevé qu'il ne sera pas possible de chasser du périmètre des entreprises qui y sont installées et ont investi, parfois récemment, sans offrir à la fois des possibilités qui n'existent pas dans le canton, ni sans des compensations lorsque cela s'avérera légitime. Toutefois, un tel réaménagement d'un aussi vaste secteur ne s'effectuera pas en un jour, et le processus sera progressif, le changement réel d'affectation de certains périmètres pouvant n'intervenir que dans de nombreuses années. Le changement d'affectation est toutefois de nature à susciter l'intérêt économique des propriétaires et des bénéficiaires de droits de superficie de la

FTI, mais cela pour autant qu'on leur donne la possibilité réelle de se redéployer ailleurs.

Pour les responsables politiques, une chose est donc sûre : il va falloir trouver sur le territoire genevois une possibilité nouvelle de déployer des activités industrielles qui puisse être reliée au rail.

La question du logement

Indéniablement, un des principaux problèmes qui se posent maintenant aux planificateurs va être de trouver un nombre beaucoup plus élevé de logements à créer dans le périmètre PAV. Cette option est toutefois indispensable pour obtenir un véritable quartier urbain vivant, et n'est contestée par personne, bien au contraire. L'option de la mixité avec les activités ne se limite pas aux locaux administratifs, mais est tout à fait compatible avec les espaces consacrés à l'artisanat ou à l'industrie, pour certains desquels les nuisances émises ont beaucoup diminué. Un quartier urbain comme les Eaux-Vives s'est constitué ainsi. Par rapport aux logements existants dans ou à proximité du périmètre, et qui pourraient subir une pression à la hausse sur leurs coûts ensuite de la valorisation du secteur, le conseiller d'Etat Mark Muller rappelle – outre le fait qu'il y a des procédures limitant les hausses des loyers et protégeant les locataires – que la maîtrise du foncier par l'Etat permettra de créer des logements sociaux pérennes. M^{me} Sylvie Bietenhader souligne que ce sont les études sectorielles qui permettront de traiter les questions du ratio entre logements et activités.

La discussion a aussi porté sur les besoins en logement des personnes en formation. Il est apparu toutefois que, s'il est important d'en rappeler le besoin à Genève, cette précision dépassait le cadre de l'aménagement général du périmètre PAV en tant que tel.

Enfin, d'autres se sont préoccupés de la consommation énergétique des futures constructions du périmètre du projet PAV. Ce légitime souci ne devrait toutefois pas prendre une place particulière au niveau de la résolution soumise au Grand Conseil, en ce sens que, très probablement, la nouvelle loi sur l'énergie du canton de Genève sera adoptée au moment où des réalisations pourront débuter, prévoyant que toute nouvelle construction devra répondre à des critères de consommation d'énergie élevés. Par ailleurs, la direction de l'environnement participe aux discussions.

La question des espaces publics

La qualité de la vie dans l'espace urbain se définit tout d'abord par celle des espaces publics proposés. Le Masterplan montre beaucoup de voies de déplacements, certaines réservées aux piétons et à la mobilité douce, lesquelles devront bien entendu bénéficier d'aménagements de qualité, ainsi

que de nombreuses possibilités de squares (avec une dénomination de « pocket park »), dont certains pourraient ressortir des PLQ et être réalisés par les privés, mais semble à beaucoup un peu timide en matière de véritable parc public, si on compare la superficie considérée pour le projet PAV avec celle de quartiers urbains existants qui voisinent avec de tels parcs.

Certains s'inquiètent encore de la cohérence des aménagements sur l'ensemble du périmètre, mais si elle est impérative en termes de continuité, le traitement n'en est pas obligatoirement unique et pourrait varier selon la commune concernée, le secteur du PAV et la période de réalisation.

Quoiqu'il en soit, les espaces publics, qui comprennent les voies de déplacement, restent le principal moyen à disposition des pouvoirs publics de structurer l'aménagement du territoire. Cela doit aussi s'accompagner de la volonté d'implanter des équipements publics d'importance à même de ponctuer la lecture du territoire par ses futurs usagers : il y a une différence entre une place de la Gare ou du Théâtre et un jardin public pris entre deux îlots de logements.

La question des déplacements

L'organisation des déplacements tant pour accéder au périmètre PAV que pour y circuler est un enjeu majeur de ce projet d'aménagement. Sur les principes de base, il semble que la poursuite d'une politique visant à favoriser d'une part l'utilisation des transports publics, d'autre part la mobilité douce, n'est pas vraiment contestée. Toutefois, l'ampleur du projet interdit d'imaginer qu'il n'y aura qu'une réponse univoque, ne serait-ce que parce que la mixité avec du commerce, de l'artisanat et de l'industrie n'est pas compatible avec un rejet total du recours à la route.

Le rail

Il faut distinguer ici le rail pour les marchandises du rail pour la desserte destinée aux voyageurs.

Depuis sa création, la zone industrielle de La Praille se caractérise par la présence du rail, qui a permis non seulement l'implantation d'industries nécessitant un tel raccordement, mais aussi celle de centre de distribution de biens pour de grands commerces. La FTI prélève une taxe aux entreprises raccordées qui n'utilisent pas le rail.

Dans le cadre de la mixité désirée, une importante réflexion doit être conduite, si possible en concertation avec les principales entreprises raccordées au rail, et bien entendu en collaboration avec les directions générales compétentes de l'Etat et la FTI, pour faire émerger des options de solutions modernes et rationnelles. Cela implique des études, qui seront conduites dans les mois à venir, portant sur des scénarii possibles de

réorganisation du rail. Les possibilités de mutualisation et les questions liées à l'intermodalité des transports devront également être examinées, cela dans le but de maintenir une alimentation par rail au sein du périmètre tout en minimisant l'emprise en surface des installations ferroviaires et les nuisances dues au trafic poids lourds qui relaie le transport ferroviaire. Pour d'autres entreprises, dont il pourrait être souhaité qu'elles quittent le périmètre, il sera indispensable de leur trouver des possibilités où le raccordement au rail soit également possible, tant il est vrai que le recours à ce moyen de transport pour déplacer les marchandises doit être le plus possible encouragé. Cette considération renvoie clairement à la nécessité de trouver à Genève une nouvelle zone industrielle susceptible de recevoir ces entreprises.

Par ailleurs, il est à noter que la gare de marchandises de La Praille a encore son utilité, outre comme lieu de livraisons, en tant que porte d'entrée (ou de sortie) ferroviaire entre la Suisse et la France, avec un rôle de relais de traction et de régulation des marches, notamment vers Lausanne en raison de la quasi-saturation en journée de l'axe ferroviaire par le trafic des voyageurs. Cela signifie bien qu'il ne faut pas s'attendre à pouvoir s'affranchir de cette présence et du « barrage » qu'il représente pour les relations avec Lancy en bordure sud-ouest du périmètre d'étude.

En ce qui concerne les déplacements de personnes par le rail, le PAV bénéficiera de deux stations – toutes deux reliées directement au réseau des tramways urbains – du futur Réseau Express Régional (RER) genevois, cela dans le cadre du projet de bouclage ferroviaire CEVA (Cornavin – Eaux-Vives – Annemasse) : La station de Lancy – Pont-Rouge d'une part, et la station du Bachet-de-Pesay de l'autre. La première est déjà desservie aujourd'hui par les trains régionaux en provenance de Coppet, mais devra certainement être développée au-delà de ce qui était prévu en fonction de l'importance souhaitée dans le projet PAV pour le secteur « Etoile », à vocation de nouvelle centralité. En fonction des projets de développement du réseau ferré dans la région lémanique (3^e voie CFF jusqu'à Lausanne ou nouvelle ligne rapide Aéroport – (Nyon) – Lausanne ?), cette station pourrait devoir muer en véritable gare de Genève-Ouest, ce qui, en termes d'aménagement du territoire, consacrerait indéniablement la vocation urbaine et de nouvelle centralité du périmètre. Dès lors, par exemple, les TGV en provenance de Paris pourraient s'y arrêter, puis continuer leur parcours vers la Haute-Savoie sans effectuer de détour, en utilisant les infrastructures de CEVA.

Un autre aspect évoqué, en relation avec cette problématique, est celui de la Gare routière, dont l'implantation actuelle est tout sauf satisfaisante. Il y a dans la conjonction du rail avec le périmètre du projet PAV un potentiel pour

apporter une solution enfin acceptable pour cette activité importante qui participe aussi à une meilleure utilisation des transports collectifs dans notre région.

Si toute cette réflexion sur les déplacements des voyageurs dépasse le cadre du PAV, et s'inscrit plutôt dans celui du Projet d'agglomération, avec des données non encore définies, il s'agit tout de même d'imaginer les conséquences éventuelles d'une telle implantation sur le projet.

Les transports publics urbains

Outre l'apport du RER exposé plus haut, les transports publics urbains desservent le périmètre du PAV essentiellement en bordure, avec des bus sur la route des Jeunes et des Acacias à la Jonction, avec le tram dans le Vieux Carouge et à ses deux extrémités (Bachet et – bientôt – Jonction), tram qui en sus le traverse en son centre (axe Acacias – Étoile). Les relations vers l'extérieur du périmètre sont donc bien assurées, mais celles qui existent pour assurer des déplacements vers le centre du périmètre, de part et d'autre de l'axe Acacias, ne sont guère convaincantes. Ce manque a été détecté dans les observations remises aux autorités par les milieux intéressés, qui demandent la mise en place d'un axe correspondant de transports publics, qui a d'autre part l'avantage d'être de nature structurante dans le contexte d'un tel aménagement. Il n'est par contre pas possible en l'Etat du dossier de préciser comment et avec quel moyen de transport la desserte souhaitée du PAV devra être assurée. Ce qui est certain à ce stade, c'est qu'elle devra être convaincante et nécessitera probablement des changements du réseau qui voisine, des études sérieuses et des investissements.

L'automobile

La question de la place de l'automobile dans le périmètre ne peut recevoir une réponse univoque, en ce sens que l'ampleur du périmètre et sa mixité souhaitée implique l'impossibilité d'une réponse uniquement tournée vers l'habituel recours aux seuls transports collectifs et à la mobilité douce. Si pour les pendulaires et les habitants celle-ci est convenable et cohérente avec la politique menée depuis des années par le canton de Genève, et qu'elle doit de toute façon être favorisée, on ne pourra échapper ici à une réflexion qui devra faire droit aux besoins de l'artisanat et de l'industrie ainsi que de certains commerces, pour lesquels le recours à la route est très souvent essentiel. Il sera donc nécessaire de trouver un équilibre pouvant à la fois satisfaire ces exigences de la meilleure façon sans générer pour autant des surcroûts de trafic qui ne pourraient être absorbés, cela en pensant notamment aux voies voisines existantes dont les riverains ne souhaitent pas forcément qu'elles soient agrémentées de bouchons permanents. Il ne s'agit pas ici d'un

quartier d'habitation où on peut dicter plus ou moins certains comportements, mais bien d'un véritable « morceau de ville » pour lequel la variété des réponses proposées doit faire écho à la variété des activités qui s'y déroulent, tant dans le temps que dans l'espace si on veut vraiment « que ça marche ».

La mobilité douce

Il est proposé d'intégrer un maximum de possibilités d'effectuer des déplacements vers et à l'intérieur du périmètre PAV à pied et par les moyens de mobilité dite douce. Cette possibilité, qui n'est contestée par personne, est à mettre en lien avec l'aménagement des espaces publics évoqué plus haut, auquel on se reportera.

On ajoutera encore que, à tout le moins, on doit pouvoir attendre des planificateurs qu'ils proposent lorsque cela fait sens que les logements à implanter soient desservis par des rues réservées en priorité aux piétons et à la mobilité douce (zones de rencontre).

La question du régime des zones

Rappelant que la zone principale de base est une zone dévolue à l'industrie et l'artisanat, le conseiller d'Etat Mark Muller a précisé que l'essentiel du périmètre est prévu d'être déclassé en zone de développement, qui oblige à réaliser un Plan localisé de quartier (PLQ). Il est par contre souhaité de déclasser le secteur de l'Etoile en zone ordinaire, mais d'imposer là-aussi une procédure de PLQ, mais là sans le contrôle des prix afin d'être incitatif par rapport au secteur privé. Il relève également qu'une procédure innovante dans l'aménagement du territoire est prévue, comme par exemple une planification directrice différente de celle utilisée aujourd'hui ou un modèle de PLQ accordant plus de liberté créative en définissant des périmètres d'évolution des constructions, rejoignant ici ceux qui, comme les milieux professionnels, critiquent l'aspect trop figé de cette procédure. Pour autant le processus permettant aux communes de se prononcer restera maintenu. Par ailleurs, s'il entend volontiers les critiques de certains à propos de la zone de développement, il soutient par contre que cela reste le meilleur moyen d'associer les communes au processus d'urbanisation et d'obtenir leur soutien ; c'est pourquoi un PLQ est prévu aussi en zone ordinaire.

Autres aspects

La situation de la caserne des Vernets a aussi été brièvement évoquée. Pour l'heure, Genève a des engagements vis-à-vis de la Confédération, qui elle-même ne semble pas être très au clair sur ses propres intentions à long terme. Deux des bâtiments construits par Cingria ont été récemment remis à neuf, et un nouveau dépôt-abri PC réalisé. Il a aussi été noté qu'une Association pour la reconversion des Vernets revendique une discussion sur

ses propositions de réaffectation de ce périmètre. Ce qui est certain, c'est que cette parcelle est partie intégrante du périmètre d'étude, et que des problèmes similaires à ceux de certaines industries implantées dans le secteur se posent.

D'autres aspects ont été évoqués par la commission, tels par exemple ceux liés à la géologie en lien avec la construction de tours. Ils seront documentés selon la 10^e invite de la résolution au fur et à mesure de l'avancement des études.

3. Audition des communes

La commission de l'aménagement a auditionné le 17 décembre 2008 les représentants des 3 communes concernées par le projet PAV : MM. Les Conseillers administratifs Rémy Pagani pour la Ville de Genève, Marc Nobs pour la Ville de Carouge et François Baertschi pour la Ville de Lancy ; ils étaient accompagnés par M. Doesseger, du service d'urbanisme de la Ville de Genève.

D'emblée, les représentants des communes ont relevés qu'ils avaient été prévenus dès le lancement du projet PAV, avant que d'être associés à celui-ci par le biais de leur participation au comité de pilotage.

Selon M. Pagani, pour la Ville de Genève, une préoccupation importante réside dans les conditions d'habitabilité des logements dans le périmètre du projet PAV, et il insiste pour que de larges espaces publics soient prévus. M. Nobs souligne la volonté des communes d'avoir un discours commun, les préoccupations quant aux espaces publics et à la mobilité. Enfin M. Baertschi relève que les observations de sa commune ont été prises en compte ; pour lui, ce nouveau quartier doit permettre aux communes de se développer en permettant l'implantation d'activités diverses ; il cite comme exemple des équipements sportifs qui pourraient par exemple être prévus dans le secteur dit « du camembert ». Appuyé par ses collègues, il est souligné que de tels équipements pourraient être intercommunaux.

M. Doesseger explique que les communes souhaitent avoir les moyens de mettre en œuvre ce quartier urbain. Elles ont rendu un préavis unique qui insiste sur la nécessité de disposer des moyens pour les espaces et équipements publics de proximité, comme par exemple les écoles primaires. Ce préavis contient aussi des souhaits importants, tels la mixité sociale et culturelle ou le souci global de créer un véritable prolongement de la ville.

M. Pagani relève encore que le projet de loi de déclassement qui suivra prévoit une zone de fonds industrielle qui empêchera l'application de la loi sur les LUP (Logements d'utilité publique) ; par rapport à la problématique des prix du foncier, il estime pour sa part qu'il est important que le terrain

reste entre les mains des collectivités publiques car cela permettra de mettre en place un aménagement coordonné et harmonieux, notamment pour agir sur la mixité. Le vœu de la Ville de Genève est d'avoir un habitant pour un emploi, afin notamment de ne pas augmenter encore le problème des déplacements des pendulaires. Enfin, il souligne la volonté de préserver un artisanat innovant, tel qu'on le rencontre dans le secteur horloger.

Les conseillers administratifs s'accordent pour dire que, sans contester qu'elles doivent y participer de façon significative, le financement des équipements publics à prévoir sera cher pour les communes et qu'ils souhaitent dès lors engager un dialogue avec l'Etat pour déterminer les instruments qui pourront être mis en œuvre pour y parvenir.

Il faut souligner ici que la commission de l'aménagement a apprécié que les communes se soient entendues au préalable afin de présenter une position commune.

4. Conclusions et votes

Votes sur les invites

Il est rappelé ici que la première invite vise à définir un certains nombres d'objectifs (le fond) et que celles qui suivent définissent les moyens et les instruments d'aménagement (la méthode) pour y parvenir.

1^{re} invite :

Si l'insertion de la proposition d'un commissaire Radical « *mixité entre activités et habitat en veillant à un équilibre optimal entre emplois et logements* » rencontre un large appui, le principal point discuté ensuite porte sur la desserte du PAV par les transports publics urbains. Si les Verts proposent une desserte par tram en précisant un tracé, un commissaire radical préfère souligner l'importance structurante d'un axe majeur de transports collectifs. Une très longue discussion, émaillée de multiples propositions qu'il serait fastidieux de détailler ici, a conduit la commission, par approches successives, à s'exprimer sur le texte suivant :

« *à respecter, à l'occasion de l'élaboration du projet de loi de modification de zones et des plans d'affectation du sol localisés nécessaires à la réalisation du projet, les options générales d'aménagement suivantes : mixité socio-économique du logement, mixité entre activités et habitat en veillant à un équilibre optimal entre emplois et logements, développement d'équipements publics cantonaux, communaux et de quartier en suffisance, générosité des espaces publics (parcs, promenades, etc.), réalisation d'un quartier exemplaire sur le plan du respect de l'environnement, renforcement*

du réseau des transports publics notamment par l'étude de l'implantation d'une desserte structurante de transports publics urbains en site propre ou réservé suivant principalement l'axe longitudinal du périmètre (axe Arve-Route de Saint-Julien) », et encouragement à la mobilité douce ».

Cette version a été adoptée à l'unanimité des membres de la commission présents, soit 14 (2 R, 3 L, 3 S, 2 Ve, 2 PDC, 2 UDC).

Il faut toutefois noter que cette invite a été augmentée plus tard de la mention « *prise en compte des besoins culturels, culturels, de formation et artistiques* » suite à la discussion sur la 8^e invite ci-après.

2^e invite (nouvelle) :

Au vote de la deuxième invite, le groupe socialiste a fait part de son souhait d'intégrer ici une nouvelle invite portant sur le statut de la zone à déclasser, cela dans la crainte d'une dérive économique de la part des propriétaires :

« à déclasser l'ensemble du périmètre en zone de développement ».

Le conseiller d'Etat Mark Muller a déclaré ne pas pouvoir suivre cette proposition. En effet, le quartier de l'Etoile est supposé devenir un quartier où les activités de service se mêleront à des logements de haut standing, et que l'Etat, tout comme les communes d'ailleurs, ne perdra pas le contrôle de la situation, car un PLQ sera réalisé, cela sans omettre le fait qu'il est propriétaire d'une partie du périmètre, ce qui permettra une régulation effective des affectations.

Cette proposition est rejetée par 3 oui (3 S), 9 non (2 UDC, 3 L, 2 R, 2 PDC) et 3 abstentions (2 Ve, 1 MCG)

Par ailleurs, le groupe socialiste souhaitait également s'assurer que les terrains qui le sont restent entre les mains de l'Etat ou de la FTI, et à proposé l'invite suivante :

« à faire usage du droit de superficie et non de la vente pour l'ensemble des terrains de l'Etat ou en mains de la FTI ».

Le groupe des Verts soutient cette proposition, pensant que c'est une option plus avantageuse au plan économique que de la vente, et que contrairement à cette dernière, il n'est pas besoin de passer par l'aval du Grand Conseil. Là aussi, le conseiller d'Etat, qui précise qu'il n'a par ailleurs aucun parti pris à ce sujet, a invité la commission à rejeter cette proposition qui reviendrait à se lier les mains par avance, car si, à long terme, les recettes des droits de superficie sont plus intéressantes, des moyens financiers seront aussi nécessaires aux pouvoirs publics pour développer le quartier.

Cette proposition est également rejetée par 5 oui (3 S, 2 Ve), 10 non (2 UDC, 3 L, 2 R, 2 PDC, 1 MCG) et 0 abstentions.

2^e invite :

Une discussion a montré que la cohésion avec le projet Sovalp, qui est maintenant à l'enquête publique, ne pourra s'effectuer que par adaptation du projet PAV. Au départ, le Masterplan ignorait Sovalp ; mais M^{me} Sylvie Bietenhader relève aussi que des représentants des CFF, des Ports-Francis et de la Fondation des parkings ont été invités à participer aux discussions sur le secteur de l'Etoile afin de garantir une certaine cohérence entre les deux projets.

Le texte mis au vote est celui contenu dans le projet de résolution :

« à garantir la cohérence du projet PAV avec les grands projets de développement voisins, notamment ceux de Sovalp et de « La Chapelle-Les Sciens ».

Cette invite est adoptée à l'unanimité des membres de la commission présents, soit 15 (2 R, 3 L, 3 S, 2 Ve, 2 PDC, 2 UDC, 1 MCG).

3^e invite :

Suite à la proposition d'un représentant du groupe libéral, la mention *« et des pôles de développement économique prévus »* est supprimée, cela sans attirer de remarques particulières, n'étant qu'un simple rappel. Le texte mis au vote est :

« à inscrire le PAV dans la trame du Plan directeur cantonal et dans le cadre du Projet d'agglomération franco-valdo-genevois ».

Cette invite est adoptée par 12 oui (2 UDC, 3 L, 2 R, 3 S, 2 Ve), 0 non et 3 abstentions (2 PDC, 1 MCG), mais il est encore proposé de supprimer la mention *« dans le cadre »*, si bien que le texte est remis aux voix ainsi modifié :

« à inscrire le PAV dans la trame du Plan directeur cantonal et du Projet d'agglomération franco-valdo-genevois ».

Ce texte est adoptée par 7 oui (2 UDC, 3 S, 2 Ve), 4 non (3 L, 1 R) et 3 abstentions (2 PDC, 1 MCG).

4^e invite :

Une discussion s'est ouverte par rapport à la problématique du déplacement des entreprises ne pouvant voisiner avec le logement en raison des nuisances émises. Il est rappelé que, de toute façon, l'article 430 OPB détermine ces entreprises, les DS 2 et 3 n'étant pas compatibles avec le logement. La directrice du projet PAV pense que cela fait sens que de faire

référence au relogement des entreprises existantes et des emplois qui leur sont liés, et elle propose dès lors le texte suivant :

« à élaborer des projets de plans d'affectation du sol permettant, dans toute la mesure du possible, le maintien ou la relocalisation au sein du périmètre des entreprises peu ou moyennement gênantes. La création de nouvelles zones industrielles devra permettre le relogement des entreprises fortement gênantes ».

Ainsi libellée, cette invite est adoptée à l'unanimité des membres de la commission, soit 15 (2 R, 3 L, 3 S, 2 Ve, 2 PDC, 2 UDC, 1 MCG).

5^e invite :

Après une discussion sur l'opportunité de maintenir ou non le terme anglais de « Master-plan », qui a débouché sur un vote majoritaire favorable en raison du fait qu'il s'agit d'une étape précise déjà en partie déjà réalisée, c'est sur la proposition socialiste de limiter le texte à « ...*augmenté.* » que la commission s'est prononcée, en rejetant cette idée par 3 oui (3 S), 12 non (2 UDC, 3 L, 2 R, 2 PDC, 2 Ve, 1 MCG).

Une autre proposition émanant du PDC, soutenu par les socialistes et les Verts, d'insérer « à proposer des solutions permettant de construire, dans le périmètre considéré, un grand nombre de logements pour les personnes en formation (HES et Université notamment) et permettant d'implanter de nouveaux bâtiments pour les HES et l'Université » est débattue. Une majorité déclare qu'elle ne veut pas intégrer déjà de tels détails dans la tâche confiée aux planificateurs, non pas tant parce que cette proposition ne ferait pas sens, mais bien parce que si une est acceptée, toutes les autres pourraient l'être aussi, rendant le travail impossible parce que la place viendrait à manquer malgré la grande superficie concernée ! En outre, une recherche d'équilibre des activités entre elles et avec les logements peut imposer de devoir renoncer à certains désirs des uns ou des autres, lesquels dès lors ne sauraient être scellés dans cette résolution.

Il n'en reste pas moins que la commission est bien consciente des synergies possibles engendrées par la proximité avec les sites universitaires déjà existants sur l'autre rive de l'Arve, et qu'il fait indéniablement sens que, parmi les équipements publics majeurs qui devront prendre place dans le périmètre, l'Université et les HES bénéficient d'une attention toute particulière, couplée avec une mixité du logement destiné aux personnes en formation qui manque singulièrement à Genève.

Mise aux voix, cet amendement est refusé par 7 oui (2 PDC, 3 S, 2 Ve), 8 non (2 UDC, 3 L, 2 R, 1 MCG) et 0 abstentions.

Dès lors, le texte de l'invite reste le texte initial, soit :

« à se référer au Masterplan qu'il a adopté en mars 2007 en tant que base pour l'élaboration de l'image directrice du quartier, étant précisé que le nombre de logements indiqué est notablement insuffisant et qu'il sera sans doute augmenté autant que possible en fonction des possibilités offertes par le périmètre ».

Cette invite est adoptée à l'unanimité des 15 membres de la commission (2 R, 3 L, 3 S, 2 Ve, 2 PDC, 2 UDC, 1 MCG).

6^e invite :

En ce qui concerne la hauteur de 175 mètres pour les immeubles-tours à édifier, il a été précisé que celle-ci a été fixée en relation avec la sécurité aérienne. Malgré cela, le représentant du MCG a voulu proposer le libellé « d'une hauteur d'au minimum 175 mètres », proposition qui a été rejetée par les 14 autres commissaires présents. Par contre, après avoir évoqué les études géologiques encore en cours, M^{me} Sylvie Bietenhader a précisé qu'elle souhaitait que la mention « en particulier dans le secteur de l'Etoile » soit supprimée. En effet, la centralité souhaitée pour ce secteur ne signifie pas que des constructions hautes ne devraient pas pouvoir être érigées ailleurs dans le reste du périmètre.

Sur proposition d'un représentant libéral, la commission a examiné s'il fallait encore décrire ici les secteurs à développer en priorité, tels Etoile, Grosselin, Praille-Sud (y compris le secteur dit « du Camenbert ») ou encore Parfumerie (Acacias-Nord). Faisant par ailleurs l'objet de la 11^e invite, et mise au voix, cette proposition a tout d'abord été acceptée par 8 oui (2 UDC, 3 L, 2 R, 1 PDC, 5 non (3 S, 2 Ve) et 1 abstention (1 PDC), avant d'être abandonnée suite à la discussion et au vote final de cette 6^e invite.

Par ailleurs, une représentante des Verts s'est étonnée de la suppression proposée de la mention « affectation administrative et la création de logements de haut standing », bien qu'elle ne la combatte pas, et s'interroge sur les buts poursuivis au travers d'une telle modification. Il lui est répondu que c'est dans l'esprit d'une recherche d'un meilleur équilibre entre activités et logement, impliquant plus de logements qu'il n'en était envisagé jusqu'alors, et pour laisser ouvertes des portes à une mixité socio-économique, le tout dans une plus grande liberté qui inclurait jusqu'à la possibilité de prévoir par exemple un hôtel. Après une discussion compliquée, c'est le conseiller d'Etat Mark Muller qui a proposé un amendement permettant à cette invite importante à ses yeux de recueillir une plus large majorité, tout en supprimant à nouveau ici la mention des secteurs prioritaires acceptée peu avant.

Dès lors, le texte de la 6^e invite soumis au vote des commissaires est le suivant :

« à proposer des solutions permettant d'admettre les tours (pour une affectation administrative, commerciale et la création de logements de haut standing), soit des constructions d'un gabarit allant jusqu'à 175 m. »

Ce texte est finalement accepté dans son ensemble par 11 oui (2 UDC, 3 L, 1 R, 2 PDC, 2 Ve, 1 MCG), 3 non (3 S) et 0 abstention.

7^e invite :

Le groupe socialiste s'est inquiété du financement des espaces publics préconisés. Ceux-ci sont en principe à charge des communes, ce qu'a rappelé le conseiller d'Etat Mark Muller. Le rapporteur note ici que, effectivement, en fonction de la localisation communale de ce futur parc public, il pourrait y avoir un problème de financement d'une telle partie d'aménagement du périmètre qui « coûte » en regard d'implantations d'activités qui « rapportent » aux caisses communales. Les socialistes s'inquiètent malgré tout de l'homogénéité desdits espaces dans le périmètre, chaque commune gérant, selon eux, sa part au cas par cas. Il leur est répliqué que des réunions ont déjà eu lieu à ce propos avec les communes ; il y a la volonté de doter ce quartier d'aménagements extérieurs de qualité et d'aider les communes à les réaliser.

Pour sa part, le groupe des Verts a souhaité qu'il soit mentionné « dont un parc d'envergure » dans la parenthèse de l'invite. Après une discussion pour savoir s'il fallait articuler un minimum quantitatif en mètres carrés, idée qui a été rejetée, tous se sont ralliés à cette proposition.

D'autre part, la proposition d'utiliser le vocable anglo-saxon « pocket park » dans la résolution s'est heurtée à un refus unanime des membres de la commission. De l'avis général, le terme ne définit rien de différent que les autres employés (square, jardin...) et il a été abandonné sans regrets.

Dès lors le texte suivant a été soumis au vote :

« à élaborer une trame des espaces publics (promenades, parcs – dont un d'envergure –, squares, dessertes internes, etc.) qui profitera non seulement aux usagers du quartier, mais également à l'ensemble de la population, pour les déplacements quotidiens et les loisirs, et à garantir la prise en compte de cette trame dans les plans d'affectation du sol à élaborer ».

Ainsi libellée, cette invite est adoptée à l'unanimité des membres de la commission, soit 14 (3 S, 2 Ve, 2 UDC, 3 L, 1 R, 2 PDC, 1 MCG).

8^e invite :

Tous les commissaires semblent partager l'idée proposée dans cette invite visant à participer par des équipements publics d'importance à la structuration de ce nouveau quartier.

Nonobstant le fait que l'invite demande au Conseil d'Etat d'émettre des suggestions, la discussion qui s'ensuit tourne autour du fait que certains veulent déjà à ce stade émettre des souhaits particuliers. Le groupe PDC revient sur les besoins universitaires déjà débattus plus avant (invite 5 bis), tandis que les Verts, soutenus par les Socialistes, souhaiteraient voir apparaître ici un texte prévoyant « *de réserver des espaces pour des activités artistiques et culturelles et à prévoir des lieux de vie nocturne* ». Les mêmes arguments que ceux évoqués auparavant sont mis en avant, auxquels s'ajoutent des considérations sur les nuisances engendrées par certaines formes de vie nocturne, pas toujours compatibles avec l'idée d'un renforcement du parc de logement à proposer dans le périmètre, ce d'autant que les pôles de vie nocturne se développent et disparaissent pour de toutes autres raisons que la volonté d'aménagement du territoire urbain. C'est bien plutôt dans la mixité des activités à proposer qu'elle trouvera sa source. Pour le Conseil d'Etat, ce quartier devrait à terme être comparable aux Eaux-vives ou aux Pâquis réunis, abritant des lieux de culture et des établissements publics susceptibles de créer une vraie vie urbaine, de jour comme de nuit. Quant à l'aspect culturel, il est relevé qu'il est totalement multiforme, depuis des ateliers d'artistes jusqu'à la Maison de la Danse qui cherche toujours un lieu à Genève, en passant par un « no normes land » sensé permettre la création d'un « Artamis bis ». Dès lors certains émettent aussi l'hypothèse qu'il faudrait prévoir des possibilités pour des activités sportives... Une commissaire relève non sans humour que ce n'est pas le Conseil d'Etat qui peut veiller à la qualité de vie sociale et d'animation d'un lieu, sauf « à aller y offrir des verrées » ! De fait, le potentiel d'implantation d'activités artistiques dépendra d'abord des coûts qui seront proposés aux utilisateurs potentiels : si on veut de telles activités, il faut maîtriser les prix.

Une large majorité de la commission admet finalement les difficultés qu'engendreraient une énumération des désirs et vœux des uns et des autres par rapport à la tâche d'aménagement que représente le projet PAV. Il ressort que l'aspect culturel devrait être ajouté à la première invite, car il n'est pas lié par force avec des « équipements publics emblématiques »

Suivant la proposition de la directrice générale du projet PAV, la commission a tout d'abord accepté à l'unanimité par 15 oui (2 UDC, 3 L, 2 R, 2 PDC, 3 S, 2 Ve, 1 MCG) d'augmenter la 1^{re} invite de la mention

suivante : *« prise en compte des besoins culturels, culturels, de formation et artistiques »*

Puis la 8^e invite a été mise aux voix dans le libellé suivant :

« à émettre des suggestions relatives à la réalisation d'un ou plusieurs équipements publics emblématiques dans le périmètre concerné ».

Cette invite est adoptée à l'unanimité des membres de la commission, soit 14 (2 UDC, 3 L, 2 R, 2 PDC, 3 S, 1 Vr, 1 MCG).

9^e invite :

L'examen de cette invite a montré que certains doutaient de la possibilité de déclasser de façons différentes des parties du périmètre concerné au travers d'un seul projet de loi, mais selon les représentants de l'aménagement cette pratique est courante. La directrice générale du projet PAV n'ayant pas d'objection à la suppression de la partie du texte en cause, celle-ci est approuvée à l'unanimité des présents, si bien que le texte de l'invite soumis au vote des commissaires est le suivant :

« à proposer un plan d'affectation du sol et une image directrice adaptés aux caractéristiques propres du PAV et à en définir le contenu dans la loi de déclassement ».

Cette invite ainsi modifiée est adoptée à l'unanimité des membres présents de la commission, soit 13 (2 UDC, 3 L, 2 R, 1 PDC, 3 S, 1 Ve, 1 MCG).

10^e invite :

Cette invite demande au Conseil d'Etat un point de situation au moment du dépôt du projet de loi de déclassement. M^{me} Sylvie Bietenhader relève que cela ne signifie pas que toutes les questions seront résolues à ce moment. Après une discussion sur la forme que devrait prendre cette information, il est décidé de voter sur le texte initial qui est le suivant :

« à présenter au Grand Conseil, simultanément au dépôt du projet de loi de déclassement, un rapport sur l'avancement des études relatives aux différents problèmes à traiter (rôle du rail, aspects géologiques, répartition des emplois par type d'activité économique et relogement des entreprises concernées par la restructuration du PAV, etc.), les études sectorielles à conduire et l'avancement de l'élaboration de l'image directrice du quartier ».

Cette invite visant prioritairement à l'information continue du Grand Conseil, et donc du public, sur l'Etat d'avancement du dossier est adoptée par 11 oui (2 UDC, 3 L, 2 R, 3 S, 1 Ve), 0 non et 2 abstentions (2 PDC).

11^e invite :

Définissant les périmètres du PAV sur lesquelles devront porter prioritairement les études, cette invite ne suscite guère de remarques et est soumise au vote dans le texte initial, soit :

« à mener prioritairement les études relatives aux secteurs de l'Etoile, Grosselin, Praille-Sud (y compris le secteur du Camembert) et la Parfumerie (Acacias Nord) ».

Cette invite est adoptée à l'unanimité des membres présents de la commission, soit 13 (2 UDC, 3 L, 2 R, 2 PDC, 3 S, 1 Ve).

12^e invite :

Tous les commissaires, comme le conseiller d'Etat Mark Muller, s'accordent à considérer que cette invite est des plus importantes, car elle vise à obtenir l'adhésion de la population genevoise, et celle des milieux concernés en particulier, au projet PAV. Il ne faut pas que ce processus se limite à une forme d'information plus ou moins continue, mais débouche bien sur une réelle participation.

La question qui se pose est celle des moyens mis en œuvre pour cette concertation. D'ores et déjà, les propriétaires, les superficiaires, les milieux associatifs et bien sûr les communes et le Grand Conseil ont été tenus au courant de l'avancement du projet, et de nombreux échanges ont déjà eut lieu. La démarche vers la population, notamment au travers de la Maison de quartier des Acacias, doit encore être engagée. Selon M^{me} Sylvie Bietenhader, la direction de projet s'est déjà penchée sur ce processus de concertation et la manière de le mener. Des contacts ont par exemple déjà eu lieu avec la Coordination Transports et Déplacements et le Groupe Transports et Economie en vue d'une participation à l'élaboration du cahier des charges des études concernant l'espace public et la mobilité. Elle relève qu'il est essentiel de bien définir les objets de la concertation si on veut aboutir avec un tel processus. Quant aux moyens, s'ils ne sont pas disponibles en interne à l'Etat, la concertation peut faire l'objet de mandats attribués dans le respect de la procédure sur les marchés publics.

Cette invite ne suscite par ailleurs pas de demandes de modification et est soumise au vote dans le texte initial, soit :

« à assurer une concertation de qualité avec les divers acteurs, privés et publics, du projet, au fur et à mesure de l'avancement de ce dernier ».

Cette dernière invite est adoptée à l'unanimité des membres présents de la commission, soit 14 (2 UDC, 3 L, 2 R, 2 PDC, 3 S, 1 Ve, 1 MCG).

Votes finaux

Au vote final, la commission, par 11 oui (2 UDC, 3 L, 1 MCG, 1 R, 2 PDC et 2 Ve) contre 3 non (S), recommande au Grand Conseil l'adoption de cette résolution R 566 telle que modifiée durant ses travaux.

Par ailleurs, elle recommande au Grand Conseil, par 11 oui (2 UDC, 3 L, 1 MCG, 1 R, 2 PDC et 2 Ve) et 3 abstentions (S), de prendre acte du rapport RD 763.

Le type de débat proposé au Grand Conseil, sans opposition, est le débat libre.

A la suite de ces votes, le groupe socialiste annonce qu'il déposera un rapport de minorité. En effet, il estime que deux de ses demandes essentielles n'ont pas été prises en compte : le fait que l'ensemble du périmètre soit en zone de développement et celui que le droit de superficie soit appliqué systématiquement en lieu et place de toute vente pour les terrains propriétés de l'Etat.

Les représentants des autres groupes se déclarent enthousiastes quant à l'impulsion que peut représenter ce projet pour l'avenir de Genève, même si chacun dit aussi vouloir rester attentif aux détails des réalisations qui s'ensuivront.

Quant au conseiller d'Etat Mark Muller, il remercie la commission pour le travail de recherche de consensus qui a été effectué et déplore la position des Socialistes, car il souhaite que le message transmis à la population au travers de cette résolution soit énergique et porteur d'avenir pour Genève.

Proposition de résolution (566)

Développement du quartier Praille-Acacias-Vernets

Le Grand Conseil de la République et canton de Genève
considérant :

- que le développement du quartier PAV revêt un caractère exceptionnel, par sa dimension régionale, cantonale et communale;
- que l'importance de la surface concernée, d'environ 230 hectares, l'occupation actuelle des terrains par des entreprises existantes et l'objectif de requalification du périmètre en nouveau centre urbain, impliquent une durée de mise en œuvre hors du commun;
- qu'il en découle la nécessité d'une démarche adéquate, et si nécessaire innovante, à toutes les étapes du projet, non seulement pour en assurer le caractère pérenne et structurant mais aussi pour tenir compte de l'ampleur des études nécessaires à sa mise en œuvre;
- que cette démarche doit également être coordonnée avec celles portant sur les grands potentiels de développement voisins, notamment celui de SOVALP et de « La Chapelle-Les Sciers »;
- que le développement du PAV doit être coordonné au projet d'agglomération franco-valdo-genevois;
- qu'il doit respecter les options définies par la fiche 2.20 du plan directeur cantonal, qui prévoit une mixité d'affectations et un caractère résolument urbain pour le PAV, afin de le doter d'une identité nouvelle, mieux valorisée et améliorant la qualité paysagère du site;
- que le Masterplan approuvé par le Conseil d'Etat en mai 2007 peut à cet égard avoir une valeur de référence pour l'élaboration d'une image directrice s'agissant des orientations stratégiques;
- que la mise en œuvre d'un projet de développement aussi vaste et complexe implique la détermination en amont des options politiques fondamentales qui le régiront;
- que l'ampleur des tâches nécessaires à cette mise en œuvre implique la constitution d'une forte structure de conduite du projet,

invite le Conseil d'Etat

- à respecter, à l'occasion de l'élaboration du projet de loi de modification de zones et des plans d'affectation du sol localisés nécessaires à la réalisation du projet, les options générales d'aménagement suivantes : mixité socio-économique du logement, mixité entre activités et habitat en veillant à un équilibre optimal entre emplois et logements, développement d'équipements publics cantonaux, communaux et de quartier en suffisance, générosité des espaces publics (parcs, promenades, etc.), réalisation d'un quartier exemplaire sur le plan du respect de l'environnement, renforcement du réseau des transports publics notamment par l'étude de l'implantation d'une desserte structurante de transports publics urbains en site propre ou réservé suivant principalement l'axe longitudinal du périmètre (axe Arve-Route de Saint-Julien) », et encouragement à la mobilité douce, prise en compte des besoins culturels, culturels, de formation et artistiques ;
- à garantir la cohérence du projet PAV avec les grands projets de développement voisins, notamment ceux de Sovalp et de « La Chapelle-Les Sciers » ;
- à inscrire le PAV dans la trame du Plan directeur cantonal et dans le cadre du Projet d'agglomération franco-valdo-genevois ;
- à élaborer des projets de plans d'affectation du sol permettant, dans toute la mesure du possible, le maintien ou la relocalisation au sein du périmètre des entreprises peu ou moyennement gênantes. La création de nouvelles zones industrielles devra permettre le relogement des entreprises fortement gênantes ;
- à se référer au Masterplan qu'il a adopté en mars 2007 en tant que base pour l'élaboration de l'image directrice du quartier, étant précisé que le nombre de logements indiqué est notablement insuffisant et qu'il sera sans doute augmenté autant que possible en fonction des possibilités offertes par le périmètre ;
- à proposer des solutions permettant d'admettre les tours (pour une affectation administrative, commerciale et la création de logements de haut standing), soit des constructions d'un gabarit allant jusqu'à 175 m ;
- à élaborer une trame des espaces publics (promenades, parcs – dont un d'envergure –, squares, dessertes internes, etc.) qui profitera non seulement aux usagers du quartier, mais également à l'ensemble de la population, pour les déplacements quotidiens et les loisirs, et à garantir la

prise en compte de cette trame dans les plans d'affectation du sol à élaborer ;

- à émettre des suggestions relatives à la réalisation d'un ou plusieurs équipements publics emblématiques dans le périmètre concerné ;
- à proposer un plan d'affectation du sol et une image directrice adaptés aux caractéristiques propres du PAV et à en définir le contenu dans la loi de déclassement ;
- à présenter au Grand Conseil, simultanément au dépôt du projet de loi de déclassement, un rapport sur l'avancement des études relatives aux différents problèmes à traiter (rôle du rail, aspects géologiques, répartition des emplois par type d'activité économique et relogement des entreprises concernées par la restructuration du PAV, etc.), les études sectorielles à conduire et l'avancement de l'élaboration de l'image directrice du quartier ;
- à mener prioritairement les études relatives aux secteurs de l'Etoile, Grosselin, Praille-Sud (y compris le secteur du Camembert) et la Parfumerie (Acacias-Nord);
- à assurer une concertation de qualité avec les divers acteurs, privés et publics, du projet, au fur et à mesure de l'avancement de ce dernier.



Praille – Acacias – Vernets

- Positions de la Ville de Genève depuis 2006
- Obligations des communes
- Un quartier urbain
- Synthèse



Position de la Ville de Genève – 19.10.2006

- Profongement direct de la ville
- Inutilisation du sol
- Enjeu majeur du développement de Genève

Case postale 3880
1211 Genève 3

Monsieur Mark Muller
Conseiller d'Etat chargé du Département
des constructions et des technologies de
l'information
Case postale 3880
1211 Genève 3

Genève, le 4 juillet 2007

Position de la Ville de Genève – 04.07.2007

- Plus-values pour financer les équipements, les infrastructures et les espaces publics
- Nouvelles formes de collaborations entre institutions et privés

Comme le masterplan le préconise, nous sommes convaincus que la réussite et la qualité du futur quartier passent, notamment, par une requalification des espaces publics. Toutefois, non n'est mentionné dans le document sur les mécanismes de mise en oeuvre et le financement des équipements, des infrastructures et du réaménagement des espaces publics.

Considérant les plus-values prévisibles générées par les nouvelles possibilités de densification il nous paraît évident que celles-ci doivent participer au financement des équipements des infrastructures et des espaces publics à réaliser. Dès lors, il convient de rechercher une nouvelle forme de collaboration entre nos institutions et, cas échéant, les investisseurs privés à même de répartir équitablement rentrées financières et investissements à consentir.

Nous restons à votre disposition pour construire ensemble des solutions concrètes et plausibles pour chacun.

En espérant que vous accueillerez favorablement ces propositions, nous vous prions de croire, Messieurs les Conseillers d'Etat, à l'expression de notre haute considération.

LE NOM DU CONSEIL ADMINISTRATIF

Jacques Moret
Directeur général

Rémy Paganini
Conseiller administratif

Commission d'aménagement
du Grand Conseil

DIRECTION

COPIE

Monsieur Philippe MOESCHINGER

- Aspects fonciers, répartition des droits à bâtir: l'obligation d'élaborer un PLQ peut être considérée comme un permis. Toutefois, c'est un outil qui permet d'envisager sur le long terme la planification voire l'échange de droits à bâtir ou de terrains.
- Equipements publics: la planification de ces équipements devra être établie en tenant compte des besoins de la population de Genève, des écoles et des autres équipements publics.

Position de la Ville de Genève – 07.09.2007

- Application de la LUP
- Perception de la taxe d'équipement
- Cessions gratuites au domaine public
- Nouvelles formes de collaborations entre institutions et privés
- Planification des équipements publics et de proximité

renvoyer à la zone de développement, s'il permet d'éviter les plans occasionnels de quartier, entraîne toutefois des conséquences importantes pour les communes, notamment sur les points suivants:


- Logements d'utilité publique (LUP):** cette loi ne s'appliquant pas à la zone ordinaire, assure garantie de réaliser des LUP n'est possible. La Ville de Genève ne peut pas se rallier à cette vision sociale du tissu urbain de demain. Une réglementation générale sur les types de logements envisagés et leur répartition doit impérativement être définie très clairement.
- Taxe d'équipement:** cette taxe ne se perçoit pas en zone ordinaire. Dès lors, quel sera le financement des infrastructures, des équipements ainsi que celui de l'aménagement des espaces publics préconisés par le masterplan? La Ville de Genève soulève d'ailleurs ce problème dans son courrier du 4 juillet 2007 adressé à Messieurs les Conseillers d'Etat Robert Cramer et Mark Muller dans lequel elle proposait d'organiser de nouvelles formes de collaboration.
- Cessions gratuites au domaine public:** le PLQ permet de gérer et de garantir la mise en oeuvre d'espaces publics de qualité pour tous les usagers.

non solutions distinguées.

Isabelle Charollais
Co-secrétaire du département des
aménagement et de l'aménagement

Commission d'aménagement
du Grand Conseil

17 décembre 2008 - PAV



Défavorable avec révision de projet.

La révision du projet demandée porte sur les points suivants::

- la réintroduction de l'obligation d'élaborer un PLQ et donc que l'article 2 al. 1 lettre a de la LGZD soit applicable, ceci impliquant évidemment une reformulation de l'article 2 du projet de loi accompagnant le projet de MZ 29668;

MZ 29668 – Préavis Ville de Genève – 24.01.2008


- Elaboration de PLQ obligatoire
- Planification des équipements de proximité (entre autres scolaires)
- Application de la LUP
- Planification des espaces publics / verts
- Plus-value foncière pour le financement des espaces publics
- Meilleur équilibre habitants - emplois

modalités de ce financement soient d'ores et déjà évoquées;

- que le nombre d'emplois prévus soit revu à la baisse afin d'augmenter celui des logements dans le but de tendre vers un meilleur équilibre, non seulement à l'échelle de la ville, mais aussi à celle du projet d'agglomération.

Commission d'aménagement
du Grand Conseil

17 décembre 2008 - PAV



En conséquence de ce qui précède, le préavis technique des services techniques des communes de Carouge, Genève et Lancy est le suivant:

Pour ce qui concerne le plan de modification des limites de zones :

Demande de compléments

Les compléments demandés sont les suivants:

- Fournir les explications et les motivations qui ont conduit à délimiter une zone 2 ordinaire sur le seul secteur de l'Etoile et les raisons de l'extension dudit secteur par rapport au précédent projet (MZ 29068),

MZ 29712 – Préavis des Villes – 12.11.2008

- Elaboration de PLQ obligatoire
- Planification des équipements de proximité (entre autres scolaires)
- Collaboration des Villes
- Application de la LUP
- Perception de la taxe d'équipement

En conséquence de ce qui précède, le préavis technique des services techniques des communes de Carouge, Genève et Lancy est le suivant:

Pour ce qui concerne le plan de modification des limites de zones :

Demande de compléments

Les compléments demandés sont les suivants:

- Ajouter un article nouveau mentionnant la composition de la structure de pilotage et sa mission.
- Décliner les éléments de contenu minimaux du PDQ PAV;
- Garantir la collaboration des autorités cantonales et communales pour l'élaboration des outils de raménagement du périmètre PAV (charte des charges, suivi des PDQ et PLQ PAV, des concours, règlement d'application de la loi relative à l'aménagement du quartier PAV);
- Rendre obligatoire les PLQ PAV dans tous les secteurs du PAV, sans exception y compris en zone ordinaire;
- Garantir la perception de la taxe d'équipement dans tout le périmètre du PAV, y compris dans le secteur placé en zone ordinaire;
- Garantir l'application de la loi pour la construction de logements d'utilité publique (LUP - I 4 06) dans tout le périmètre du PAV;
- Affecter explicitement le secteur Praille sud-ouest (Camembert) aux équipements sportifs;
- Réserver les terrains indispensables aux espaces publics et de proximité (scolaires, sportifs, sociaux, culturels, sécurité publique, etc.);

Commission d'aménagement
du Grand Conseil



Règlement relatif à la construction, à la rénovation et à la transformation des locaux scolaires de l'enseignement primaire (RCLSP – C1 10.11)

Chapitre I Dispositions générales

Art. 1 Obligations des communes

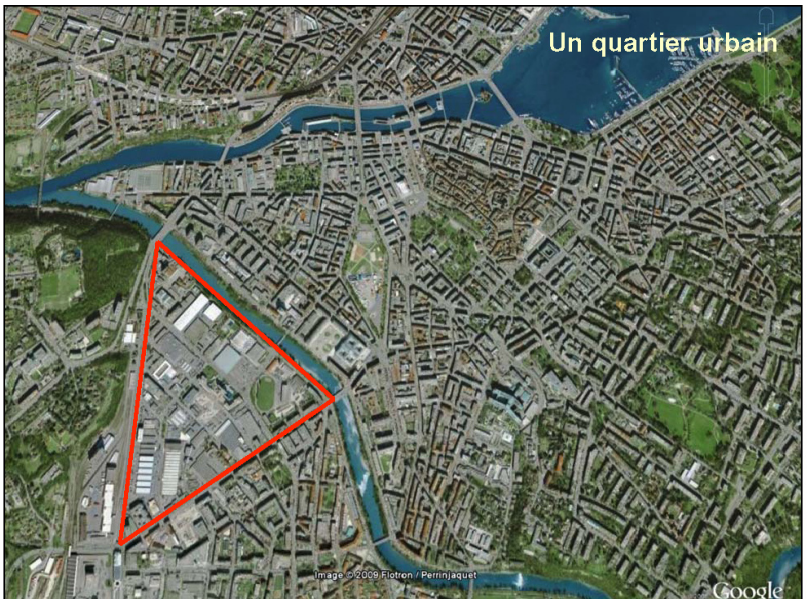
- 1 Chaque commune doit avoir au moins un groupe scolaire permettant l'accueil des enfants de 4 et de 5 ans (préscolarité) et de 6 à 12 ans (scolarité primaire).

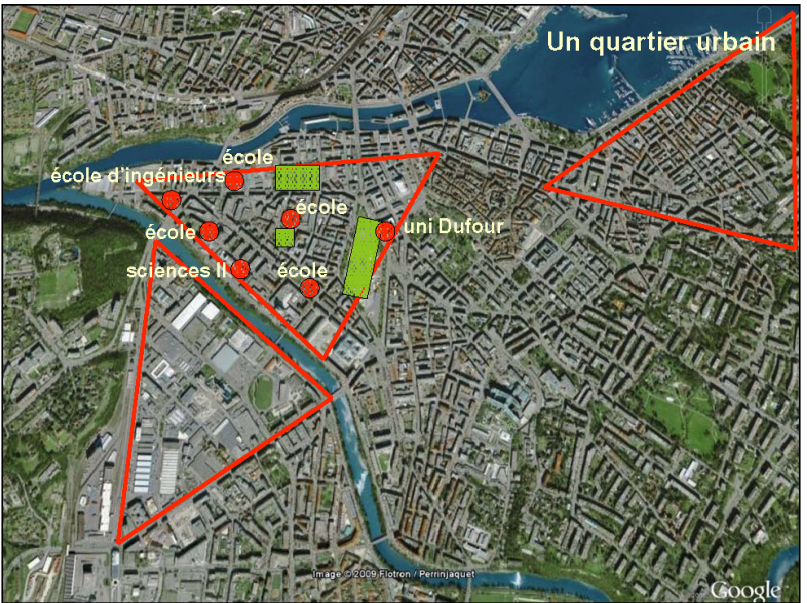
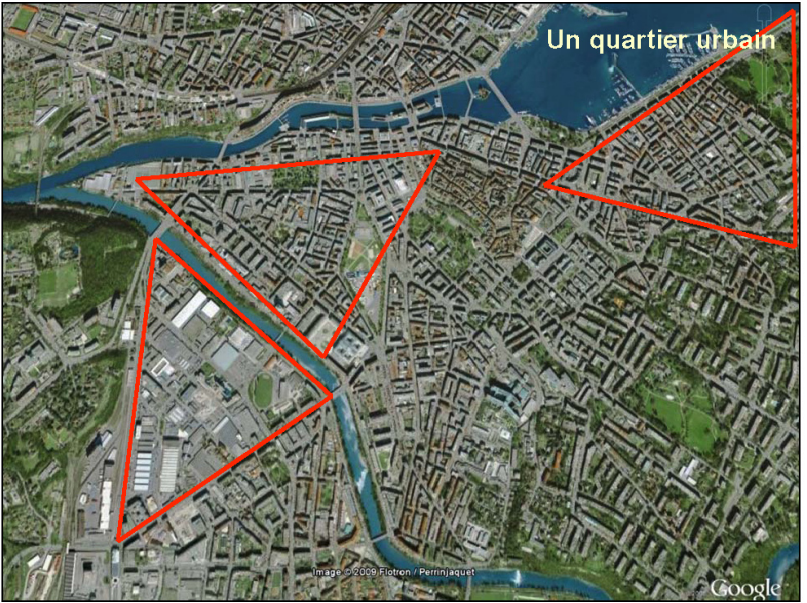
(...)

Art. 2 Frais, entretien et exploitation

- 1 En application de la loi, chaque commune doit être pourvue d'établissements pour l'instruction primaire.
- 2 Les communes fournissent et entretiennent notamment les terrains, les bâtiments, le mobilier et les installations fixes nécessaires à l'enseignement et aux activités parascolaires. Elles en assument l'exploitation soit la conciergerie, le nettoyage et la fourniture des énergies.

(...)





Synthèse

Pour la mise en œuvre d'un quartier urbain

- **Planification des équipements de proximité (entre autres scolaires)**
Comment mettre à disposition les terrains indispensables aux équipements de proximité ?
A quel prix ?
L'Etat (en tant que propriétaire) et les Villes doivent stabiliser le prix des terrains le plus vite possible
- **Application de la LUP, prix des droits de superficie**
Comment garantir la diversité sociale propre à un quartier urbain (voir exposé des motifs) ?
Comment permettre à des artisans de rester dans le secteur (montant des DDP sur le mode de la taxe professionnelle) ?
- **Perception de la taxe d'équipement, plus-value foncière, cessions au domaine public**
Comment assurer le bon degré d'équipements et d'espaces publics propre à un quartier ?
Comment financer ces équipements et espaces publics ?

Date de dépôt : 24 février 2009

RAPPORT DE LA MINORITÉ

Rapport de M. Alain Etienne

Mesdames et
Messieurs les députés,

La résolution présentée est, nous dit le Conseil d'Etat, un texte fondateur. Certes, la méthode utilisée par le Conseil d'Etat est originale. Le Conseil d'Etat dépose à l'intention du parlement une résolution dont il a écrit intégralement le texte, résolution qui indique que le Grand Conseil invite le Conseil d'Etat à mettre en œuvre le développement du quartier Praille-Acacias-Vernets. Or, nous constatons qu'en parallèle le Conseil d'Etat met à l'enquête publique le projet de loi relatif à l'aménagement du quartier « Praille-Acacias-Vernets ». Comment voulez-vous que les députés puissent avoir une quelconque influence sur le projet de loi déposé, alors que les discussions sont encore en cours en commission sur la résolution ? Il y a là un vice de procédure flagrant et un fâcheux oubli des prérogatives du parlement. Cette résolution paraît donc n'être pour le Conseil d'Etat qu'une simple formalité.

A ce stade de nos travaux, aucune garantie ne peut nous être donnée, les études ne sont pas terminées et les instruments d'aménagement à mettre en place ne sont pas véritablement connus. Le parti socialiste, par le vote de cette résolution, ne veut pas donner un blanc-seing au Conseil d'Etat. Il est difficile pour nous actuellement de voter une résolution alors que nous connaissons à peine le contenu du projet de loi de déclassement proposé par le Conseil d'Etat. En tout cas, celui-ci ne nous a pas été présenté en commission.

Historiquement, le PAV a été l'enjeu des élections du Conseil d'Etat de 2005. Alors que les socialistes se battaient pour faire comprendre qu'il fallait continuer à agir sur l'ensemble du territoire et appliquer le plan directeur cantonal, tout d'un coup le périmètre du PAV devenait un enjeu prioritaire au risque de faire oublier les priorités en cours. Puis il y a eu successivement le discours de Saint-Pierre, l'organisation d'un concours par la section genevoise de la Fédération des architectes suisses et le Masterplan sur

invitation. A toutes ces étapes, des critiques se sont fait entendre. On peut dire que la résolution cherche à calmer le jeu et à répondre à toutes ces critiques. Tout y est ! Nous saluons donc ici le travail de l'administration. Cependant, les déclarations du Conseil d'Etat faites ici et là dans la presse ou en plénière ne nous ont pas rassurés.

Une critique souvent émise par la majorité est qu'il ne fallait pas être trop précis afin de donner une liberté totale au Conseil d'Etat. Nous pensons au contraire que le parlement doit jouer pleinement son rôle. Nous l'avons vu particulièrement dans les discussions sur les transports publics ou sur l'implantation de bâtiments pour la formation.

Il y a aussi le degré de connaissance du dossier et la participation aux différents groupes de travail. Il est toujours surprenant de constater que des collègues députés participent ici ou là à des séances dans le cadre de leur travail alors que d'autres ne disposent que de ce qui est mis à disposition des députés. A plusieurs reprises, le parti socialiste a transmis ses positions au Conseil d'Etat sur le développement de ce quartier. Il serait opportun à notre avis d'inviter les partis politiques, notamment leur commission spécifique d'urbanisme, à suivre également les débats en amont au même titre que les associations professionnelles et autres associations de la société civile afin d'élargir au plus grand nombre les informations sur l'évolution de ce dossier.

Il faut ici rappeler l'organisation d'un concours d'architectes pour un Masterplan du périmètre Praille-Acacias-Vernets par le Département du territoire. Il s'est agi d'un concours sur invitation. Quels sont les critères qui ont présidé à cette sélection alors qu'un concours international d'architecture et d'urbanisme avait été organisé en 2005 par la section genevoise de la Fédération des architectes suisses (FAS) ? Les entreprises sur place ont-elles été consultées ? Quelle valeur a donc ce Masterplan, dont une des invites de la résolution dit qu'il faut s'en référer pour élaborer une image directrice du périmètre ? Cette référence a déjà volé en éclats puisque les constructions des tours à l'Etoile, véritable centre des affaires, semblent compromises et que la majorité de la commission a supprimé dans l'invite N° 6 la mention « en particulier dans le secteur de l'Etoile ».

Une politique sociale du logement partout et maintenant

Le parti socialiste se bat depuis toujours pour garantir du logement pour toutes et tous et en particulier pour le développement du logement social. Le parti socialiste a étudié avec attention la résolution. Nous vous expliquons les raisons de notre opposition. Nous avons déposé deux amendements, l'un qui porte sur la nécessité de mettre l'ensemble du périmètre en zone

développement et l'autre sur le principe d'user du droit de superficie pour les terrains appartenant à des entités publiques. Ces deux amendements ont littéralement été refusés en commission. Une attention particulière a aussi porté sur le financement des espaces publics.

Le parti socialiste ne veut pas se laisser enfermer dans une logique purement libérale de la question de l'aménagement du territoire. Le parti socialiste a toujours été très cohérent par rapport à sa politique de l'aménagement du territoire et de la politique sociale du logement. Il s'agit d'appliquer le plan directeur cantonal, à savoir construire dans les zones de développement, densifier la zone villa et prévoir des déclassements de la zone agricole dans la continuité de l'agglomération. L'ensemble de ces mesures sont à appliquer simultanément. Si tout le monde se tenait à ces principes, la crise du logement à Genève aurait trouvé les moyens de se résoudre depuis bien longtemps. Et qu'observons-nous encore aujourd'hui ? La résistance des communes est toujours aussi forte et les recours des particuliers qui ne veulent pas voir les constructions devant chez eux se poursuivent.

Or, à ce jour nous observons que les grues ne sont toujours pas là à la Chapelle-Les Sciens, aux Vergers, aux Communaux d'Ambilly et que le projet d'agglomération ne manquera pas de soulever son lot d'oppositions. Nous voyons bien là les enjeux du projet PAV. Par ailleurs, nous pouvons nous demander si, pour tous ces projets, l'Etat a encore les ressources internes nécessaires pour faire avancer en même temps tous ces dossiers rapidement ? Nous ne le pensons pas. D'autant que la fonction publique est très régulièrement remise en question par la majorité de droite du Grand Conseil dans le cadre de l'étude du budget annuel de l'Etat.

Pour une zone de développement sur l'ensemble du périmètre et l'usage du droit de superficie

Le PAV n'est pas une friche industrielle et ne peut être comparé à d'autres périmètres cités dans le RD 763 accompagnant la résolution comme à Lyon ; nous pourrions aussi citer Nantes avec ses anciens chantiers navals. Ces comparaisons sont très risquées. Nous n'avons pas ici des anciens dépôts désaffectés mais bien des entreprises qui sont actives.

Aujourd'hui, les terrains situés dans le périmètre du PAV sont en grande partie propriété de l'Etat et de la Fondation des terrains industriels FTI, ils sont occupés par de nombreuses entreprises. La Praille-Acacias-Vernets, c'est un vaste périmètre de 230 ha dont 85% des terrains sont en possession de propriétaires publics, soit 38% à la FTI, 24% aux CFF, 12% à l'Etat de

Genève, 6% à la Ville de Genève, 3% à la Ville de Lancy, 1% à la Ville de Carouge et 1% à d'autres propriétaires publics.

Genève a mis longtemps pour équiper ces terrains avec de l'argent public, nous ne pouvons pas aujourd'hui vendre ces terrains à tout jamais à des financiers qui vont en faire du profit sans contrepartie durable. Il est important de prendre en compte l'histoire du site. A ce sujet, nous pouvons lire ceci dans le Dictionnaire carougeois T3B, Zone industrielle de la Praille, 2001, une notice rédigée par Manuel Baud-Bovy qui dit ceci :

« C'est pourquoi, dès 1927, une politique d'acquisition très active est entreprise par le Consortium de la Praille, constitué par la Confédération suisse, l'Etat de Genève et les CFF. Des terrains plus vastes que ceux nécessaires à la seule gare sont acquis par le Consortium, dans l'idée déjà de les affecter à l'industrie. Cette politique est développée par Maurice Gaillard durant son mandat de député socialiste au Grand Conseil (1931-1941) et en particulier pendant sa présidence du Département des Travaux publics (DTP) de 1933 à 1936. Il sera le premier à intervenir en faveur de la mise à disposition des terrains en droit de superficie. Au moment du lancement de la zone industrielle et de la liquidation du Consortium, les deux tiers des cents hectares nécessaires auront ainsi été acquis à l'amiable. En 1958, un arrêté législatif donnera à l'Etat le droit d'exproprier pour cause d'utilité publique les terrains restant à acquérir : cet arrêté facilitera l'acquisition à l'amiable de l'ensemble des terrains nécessaires ».

Mixité entre activités et logements

La mixité est un thème important dans le devenir de ce quartier. Quelle mixité des activités est prévue dans ce périmètre ? Quelle stratégie à mettre en place pour préserver le tissu artisanal de proximité ? Comment va être organisé le relogement des entreprises ? Cette question est importante. La zone actuelle abrite actuellement un certain nombre d'entreprises et offre du travail à un grand nombre de personnes. Il ne faut pas désécuriser les chefs d'entreprises et les travailleurs par des projets qui vont trop vite. Cette zone fait partie de la ville et de son histoire, il n'est pas question de démolir des infrastructures existantes, réalisées à grands frais par l'Etat ou par les entreprises elles-mêmes. Les déclarations au sujet du devenir du parking P+R de l'Etoile sont symptomatiques. La place du rail prend ici également tout son sens. Il n'est pas question, pour le parti socialiste, de faire partir du site des petites et moyennes entreprises pour laisser la place à des entreprises de prestige. Quel poids peut avoir un petit artisan face à d'autres firmes ?

Le Conseil d'Etat planche-t-il déjà sur la création de nouvelles zones industrielles ou va-t-il reprendre l'idée d'une zone du côté de Colovrex qui est sortie comme par hasard dans la presse ? Proposition qui attire déjà des réactions de la commune de Bellevue, qui apparemment n'a pas été consultée. Nous le savons, les entreprises sont extrêmement sensibles au prix des locaux. Le parti socialiste demande au Conseil d'Etat de préserver les mécanismes qui sont ceux de la FTI actuellement tout en cherchant une plus grande densité.

Quelle mixité entre logement et emplois ? Nous soutenons le principe de tendre vers l'équilibre, un emploi pour un logement. Le Conseil d'Etat a reconnu qu'il fallait prévoir plus de logements dans le périmètre. Le chiffre annoncé dans l'exposé des motifs avait été sous-estimé. 6000 logements sur les 3000 existants pour 20 000 emplois sur les 21 000 existants. La mixité dans une zone à vocation industrielle et artisanale pose la question des nuisances, notamment le bruit et la circulation. Nous avons déjà eu ce débat au sein du parlement. Si l'on peut admettre la délocalisation des entreprises les plus bruyantes situées en DS4 d'après l'OPB dans de nouvelles zones, qu'advient-il des autres entreprises peu ou moyennement gênantes qui elles, sauf erreur, sont classées en DS 2 et 3 et ne sont pas compatibles avec du logement ? Nous voyons bien là les limites de l'exercice.

Quelle place également sera faite aux logements d'utilité publique LUP ? Le parti socialiste demande que le projet de loi de déclassement comprenne un nombre suffisant de LUP sur l'ensemble du périmètre soit au moins 25%, cela dans le respect du protocole d'accord sur le logement. A noter qu'actuellement il ne peut y avoir de LUP en zone de fond industrielle et artisanale. Les grands périmètres aujourd'hui déclassés n'ont pas encore vu la moindre mise à disposition de LUP sauf ici ou là dans certains quartiers où des plans localisés en force ont fait la part belle à des logements à loyers libres.

Le parti socialiste se demande également pourquoi cette mixité sociale ne peut pas s'appliquer pour les tours. De grands urbanistes ont créé avant même l'idée des éco-quartiers des espaces de vie dans des immeubles ! Clairement, le Conseil d'Etat affirme qu'il faut limiter l'affectation de la tour au secteur tertiaire et à des logements de haut standing, cela se justifie par la nécessité de rentabiliser le bâtiment. La tour est un bâtiment de qualité qui coûte très cher et il n'est pas possible de le rentabiliser en y mettant des logements sociaux, *dixit* le conseiller d'Etat en charge du DCTI. Mais quelle est donc cette vision de la société ? Un autre monde n'est-il pas possible ?

Ce combat pour les tours est inutile et ne sert à rien. Il ne sert qu'à exacerber les tensions. Le passage sur les tours du RD 763 est

particulièrement caricatural et complètement absurde. Par ailleurs, aujourd'hui, les études nous disent que les sols ne permettent pas la construction des tours à l'Etoile. Les libéraux affirment qu'il faut pouvoir construire des tours partout sur le périmètre et qu'il y a une incompatibilité entre la réalisation de tours de qualité et un contrôle des prix et des loyers !

Quels sont les nouveaux instruments d'aménagement du territoire qui vont être mis en place ? Que veut dire discuter avec les communes au moyen des instruments appropriés ? Autrement dit quels seront les contours du nouvel instrument d'aménagement qui serait assimilé à un PLQ du point de vue des exigences, mais qui serait dans le même temps plus souple afin de permettre aux activités de pouvoir s'installer dans le périmètre ? M. Mark Muller parle d'une planification directrice différente de celle utilisée aujourd'hui, ainsi que d'un modèle de PLQ qui accorde plus de liberté. Cet instrument est déjà nommé « PLQ PAV » nous dit-on. M. Muller précise que cet instrument sera moins précis qu'un PLQ actuel dans le sens où il s'attachera simplement à définir les aires d'implantation afin de laisser plus de liberté au promoteur pour élaborer un projet de qualité. M^{me} Bietenhader précise renouer avec la tradition des plans localisés de quartier. Mais à quel moment se passe la négociation et la concertation ?

Il faut, nous dit-on, fixer les grandes règles afin de permettre aux futures réalisations de garder une certaine marge de manœuvre vis-à-vis de la satisfaction des besoins, et assurer une rapidité de la construction. Quelles sont les garanties d'obtenir un projet de qualité ? Qu'est-ce qu'un projet de qualité ? Y a-t-il un lien avec le projet de loi 10259 actuellement à l'étude en commission de l'aménagement ? Ce projet de loi prévoit qu'en dérogation à l'alinéa 1, lettre a de la loi générale sur les zones de développement, le Conseil d'Etat peut, après consultation du Conseil administratif ou du maire de la commune, renoncer à l'établissement d'un plan localisé de quartier pour des projets de constructions ou installations conformes au 1^{er} prix d'un concours d'urbanisme et d'architecture réalisé en application de la norme SIA no 142, édition 1998, sur la base d'un cahier des charges accepté par le département en charge de l'aménagement. A la lecture du projet de loi relatif à l'aménagement du quartier PAV mis à l'enquête publique par le Conseil d'Etat, je peux vous affirmer qu'il y a un lien effectif alors que le parlement n'a pas encore voté le projet de loi 10259. Nous voyons bien là le piège de la résolution !

D'autres explications sont encore données : *L'essentiel du périmètre est prévu en effet en zone de développement mais le secteur de l'Etoile sera lui en zone ordinaire. La différence entre ces deux types de zones c'est qu'un PLQ est nécessaire pour la zone de développement. Dans le cas du PAV, un*

PLQ sera obligatoire pour la zone ordinaire afin d'associer au mieux les communes. La seconde différence est maintenue à savoir l'absence de contrôle des prix en zone ordinaire, justifiée par la nature de l'affectation des tours. Les communes doivent être associées au processus d'urbanisation.

Une densification générale sur l'ensemble du périmètre est certainement bien meilleure que de parier sur l'édification de tours qui ne trouvent leur raison d'être nulle part. La demande de mettre l'ensemble du périmètre en zone de développement est légitime car elle évite bien évidemment la spéculation foncière. Il est intéressant de noter ici que le projet de loi de modification de zones maintient sauf erreur le principe d'une zone ordinaire dans le secteur de l'Etoile.

Le discours sur la ville dense et la nécessité de construire en hauteur dans le centre-ville ne fait que brouiller les esprits. Entre celles et ceux qui veulent développer des éco-quartiers agréables à vivre, et celles et ceux qui veulent construire des tours, genre vous avez vu j'ai la plus haute, il va falloir négocier. A trop vouloir multiplier les références, nous perdons en cohérence. La référence de base est le plan directeur cantonal. Celui-ci donne des indications très précises dont notamment construire dans les zones de développement avec des densités qui sont connues. Les déclassements sont faits. Venir dire aujourd'hui que l'on peut s'en sortir en construisant en centre-ville ne mène qu'à renforcer les opposants dans leur opposition à défendre des terrains qui bien souvent sont encore vierges de constructions mais prêts à être construits. Sans parler du projet d'agglomération avec les PACA.

La mise en droit de superficie est pour les socialistes un principe indéfectible. Il n'est pas question pour nous de vendre les terrains appartenant à des entités publiques et qui ont été payés par les contributions publiques. Nous le savons, le droit de superficie est beaucoup plus intéressant à long terme. L'assainissement des finances publiques ne peut se faire que par une diminution des inégalités sociales. Comment voulez-vous négocier le développement de ce quartier si l'Etat vend ses terrains ? Des partenariats publics privés peuvent se faire si vous avez encore quelque chose entre les mains à proposer. Il faut donc fixer des règles. L'Etat doit rester maître du foncier.

La qualité des espaces publics

La qualité de l'aménagement des espaces publics est un enjeu primordial. La réponse en commission du conseiller d'Etat Mark Muller sur le financement des espaces publics ne nous a pas rassurés sur ce point. Faire

peser uniquement le financement de ces aménagements et infrastructures sur les communes n'est pas correct. Il faut trouver un moyen afin d'obtenir une cohérence globale. Des investissements très importants devront être consentis pour apporter dans ce quartier une véritable qualité de vie. Comment sera mise en œuvre la requalification de l'espace urbain ? Quels sont les mécanismes qui seront mis en place pour faire participer le privé à cette requalification en échange des avantages certains acquis ?

Actuellement il existe un déficit dans le traitement des espaces publics. La densification prévue sur le périmètre laisse peu de place aux équipements et aux espaces publics nécessaires pour assurer une bonne qualité du cadre de vie. Le Masterplan fait état de la structure des espaces libres. Les espaces verts seront-ils ouverts au public ? Il est important que de larges espaces publics soient prévus dans le périmètre. Cette préoccupation est partagée par la Ville de Genève qui a été auditionnée. Les villes de Lancy et de Carouge ont insisté sur des infrastructures sportives intercommunales. Les communes insistent sur la nécessité d'avoir les moyens pour prévoir les espaces et les équipements publics de proximité. L'éventualité d'un accord entre l'Etat et les communes sur le prix des terrains a été évoquée. Ces équipements coûteront très cher. Quels instruments seront mis en place pour aider les communes ?

Un soutien aux activités culturelles et au logement des étudiants

Le parti socialiste est très soucieux du devenir des activités culturelles. La demande en locaux est importante à cet égard. Comment le Conseil d'Etat va-t-il gérer cette demande ? Nous l'avons vu à plusieurs reprises ces derniers temps, des espaces voués à la culture alternative ont été perdus. Comment, par exemple, la caserne des Vernets va-t-elle être réaffectée ?

En ce qui concerne les logements pour les personnes en formation et l'implantation de nouveaux bâtiments dédiés à la formation, le parti socialiste considère que cette préoccupation est légitime. Alors, encore une fois, une partie de la commission nous dit qu'il ne faut pas aller dans le détail. Cette manière de voir est particulièrement choquante. Quelle est donc la véritable marge de manœuvre du parlement dans cette discussion sur cette résolution ? La question est encore posée. Si nous voulons un quartier vivant, il ne doit pas être voué uniquement au monde des affaires. Cette mixité que nous voulons peut être amenée par les jeunes en formation avec également des espaces culturels de tous les horizons. En fin de compte nous ne comprenons pas cette résistance à inscrire cette volonté dans la résolution. Dire que le logement pour étudiants est prévu sur la pointe de la Jonction, c'est avoir une

vue étriquée sur la manière de faire de l'aménagement du territoire. La mixité sociale doit se faire partout.

La concertation

La concertation est aussi un aspect important, cet aspect apparaît dans la dernière invite de la résolution. Actuellement, nous constatons que l'Etat n'a pas les ressources nécessaires pour organiser une démarche participative à grande échelle. Des ateliers publics seront organisés. « Lyon confluence » par exemple utilise une charte de la participation.

Une opposition forte et constructive

Le parti socialiste veut un véritable débat. Or ce débat est escamoté, nous ne pouvons pas l'avoir réellement aujourd'hui puisqu'il se fera véritablement au niveau du projet de loi de modification de zones. Le Conseil d'Etat impose ses positions. Cette résolution donne une trop grande marge de manœuvre au Conseil d'Etat. Elle met le parlement dans une position de simple chambre d'enregistrement.

Pour toutes ces raisons, le parti socialiste vous demande de rejeter cette résolution et de vous abstenir sur le rapport divers. Il y a encore beaucoup trop d'incertitudes et de questions. Nous ne mettons pas en doute le travail professionnel de l'administration mais nous avons de sérieux doutes sur la volonté du Conseil d'Etat de travailler de concert avec le parlement.

En l'état le parti socialiste ne peut voter cette résolution. Il veut garder sa liberté de parole et de pensée pour quand viendra le débat sur le projet de déclassement accompagné de toutes les études.


CONSEIL ADMINISTRATIF

PALAIS EYBARD
RUE DE LA CROIX-ROUGE 4
CASE POSTALE 3983
CH-1211 GENÈVE 3
T +41(0)22 418 29 00
F +41(0)22 418 29 01
www.ville-ge.ch

15754-2008

7.2.10

V I L L E D E
G E N È V E

 RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE CONSEIL D'ÉTAT			
Présid.	DF	DCTI	DES
Départ.	DIP	DT	GC
Chanc.	Di	DSE	PJ

Conseil d'Etat de la
République et canton de Genève
Case postale 3964
1211 Genève 3

DEPT RAPPORTEUR : DCTI

CO-RAPPORTEUR :

DT DES

Genève, le 29 octobre

Ajat DF
Samle S.K. Ch. 1.03

Projet de résolution portant sur le développement du quartier Praille Acacias Vernets - Ville en Arve

Monsieur le Président,
Messieurs les Conseillers d'Etat,

Nous avons pris connaissance du projet de résolution cité en titre et en avons longuement débattu avec les représentants des Communes de Lancy et Carouge.

D'entente avec ces derniers, nous tenons tout d'abord à saluer la volonté de partager l'avenir de cet immense secteur avec les acteurs publics que sont les Villes de Carouge, Lancy et Genève. Nous vous remercions donc d'avoir étroitement associé les exécutifs communaux et les services techniques à ce processus de longue haleine. Afin de renforcer la position des instances publiques, il nous paraît important d'associer ultérieurement nos Conseils municipaux à cette démarche, sous une forme et selon des modalités qui restent encore à convenir et coordonner.

Pour ce qui concerne la teneur de la résolution, il en ressort le souci de donner une place prépondérante aux espaces publics. Nos Villes sont également conscientes et soucieuses de l'importance des espaces publics. C'est pourquoi, nous vous proposons de mener prioritairement une étude toute particulière sur le dimensionnement, la nature et les caractéristiques des espaces publics, étude qui devrait comprendre également l'articulation avec les équipements publics qui devront être intégrés dans la planification générale du secteur.

Dans le même ordre d'idée, nous attirons votre attention sur le devoir des communes d'assurer la réalisation des équipements scolaires primaires, crèches et équipements sociaux indispensables aux habitants des nouveaux logements prévus par le masterplan. Les terrains nécessaires à ces équipements doivent également être réservés et planifiés. Enfin, au-delà de ces obligations légales, il s'agira également de prévoir la réalisation des équipements culturels, sociaux, sportifs et récréatifs nécessaires à la mise en place d'une véritable mixité du secteur.

/.

Par ailleurs, dans l'optique d'une planification intégrée et en lien direct avec le projet d'agglomération et avec les principes développés dans le cadre du plan directeur communal, un meilleur équilibre entre emplois et logements doit être recherché. Dès lors, la part des logements sera augmentée et ainsi les équipements décrits plus haut devront être renforcés.

Finalement, le projet PAV va amener une plus-value importante au quartier, actuellement en zone industrielle et artisanale pour la plus grande partie. Les droits de superficie alloués sur les propriétés de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) vont voir se développer des activités dégageant des revenus et des rentabilités très divers. Il paraît donc judicieux d'envisager un mécanisme d'ajustement des droits de superficie en fonction des activités des superficières. Un tel mécanisme doit permettre de maintenir sur place des activités utiles qui n'ont pas les moyens de supporter la plus-value apportée par le projet et la modification de zone.

Nous vous remercions d'avance de tenir compte de ce qui précède et vous prions de croire, Monsieur le Président, Messieurs les Conseillers d'Etat, à l'expression de notre haute considération.

AU NOM DU CONSEIL ADMINISTRATIF

Le Directeur général :



Jacques Moret

Le Vice-président :



Remy Pagani

Copies : - Ville de Carouge, Monsieur Marc Nobs, Conseiller administratif.
- Ville de Lancy, Monsieur François Baertschi, Conseiller administratif.