

*Projet présenté par le Conseil d'Etat*

*Date de dépôt : 18 janvier 2017*

## **Projet de loi**

**modifiant la loi 10788 relative à l'aménagement du quartier « Praille-Acacias-Vernets », modifiant les limites de zones sur le territoire des Villes de Genève, Carouge et Lancy (création d'une zone 2, de diverses zones de développement 2, d'une zone de verdure et d'une zone de développement 2 prioritairement affectée à des activités mixtes)**

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

### **Art. 1      Modifications**

La loi 10788 relative à l'aménagement du quartier « Praille-Acacias-Vernets », modifiant les limites de zones sur le territoire des Villes de Genève, Carouge et Lancy (création d'une zone 2, de diverses zones de développement 2, d'une zone de verdure et d'une zone de développement 2 prioritairement affectée à des activités mixtes), du 23 juin 2011, est modifiée comme suit :

#### **Art. 1, al. 6 (nouvelle teneur)**

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

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

<sup>2</sup> Le plan directeur de quartier PAV traite notamment des questions relatives aux terrains nécessaires pour l'habitat, les activités, les équipements publics de niveau cantonal et de proximité (scolaires, sportifs, sociaux, culturels, de sécurité publique, etc.), aux espaces publics, aux accès, aux différents types de mobilité et aux aspects environnementaux. Le plan directeur du quartier PAV vaut plan directeur localisé au sens de l'article 10, alinéa 1, de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987. Il produit notamment les effets visés à l'article 10, alinéa 8, de ladite loi et sert de référence pour l'élaboration des cahiers des charges et l'organisation des concours ou mandats d'études parallèles.

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

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

<sup>3</sup> Les plans localisés de quartier « PAV » peuvent indiquer :

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

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

<sup>1</sup> L'Etoile (A) :

b) Affectation :

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

c) Instruments d'aménagement du secteur :

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

<sup>2</sup> Praille Sud-Ouest (Camembert) (B) :

c) Instruments d'aménagement du secteur :

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

<sup>4</sup> Praille Est – Grosselin (D) :

b) Affectation :

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

<sup>7</sup> Acacias – Bord de l'Arve (G) :

b) Affectation :

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

<sup>8</sup> Logements, équipements publics et espaces verts :

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

<sup>9</sup> Catégories de logements :

Les logements construits dans le périmètre du plan N° 29712A sur toutes les parcelles propriété de l'Etat, d'une commune ou d'une fondation de droit public et en zone de développement, sont des logements en droit de superficie, dont une part minimale de 88% à louer, et une part maximale de 12% de logements, toujours en droit de superficie, pouvant notamment

comprendre des logements en propriété par étages. Dans ces cas, les conditions d'octroi, de transfert et de renouvellement des droits de superficie proscrivent toute spéculation tout en préservant les droits économiques légitimes des superficiaires.

- a) A l'échelle de l'ensemble du périmètre, une part minimale de 62% des logements réalisés sur les parcelles propriété de l'Etat, d'une commune ou d'une fondation de droit public et en zone de développement, sont des logements d'utilité publique, sur toute la durée des droits de superficie.
- b) A l'échelle de l'ensemble du périmètre, une part minimale de 24% des logements réalisés sur des parcelles propriété de l'Etat, d'une commune ou d'une fondation de droit public et en zone de développement, sont des logements de la catégorie HBM au sens de l'article 16, alinéa 1, lettre a, de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977.
- c) Afin de réaliser un aménagement du territoire équilibré et de qualité, les échanges entre, d'une part, des parcelles propriété de l'Etat, d'une commune ou d'une fondation de droit public et en zone de développement selon le plan N° 29712A et, d'autre part, des parcelles privées hors du périmètre de ce plan sont admis. Les terrains acquis hors de ce périmètre par ce biais doivent être affectés à des logements d'utilité publique ou à des équipements publics.

### **Art. 5 (nouvelle teneur)**

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

### **Art. 2 Modifications à d'autres lois**

<sup>1</sup> La loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (L 1 35), est modifiée comme suit :

**Art. 4B (nouvelle teneur)**

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

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

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

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

\* \* \*

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

**Art. 4 (abrogé)****Art. 3      Entrée en vigueur**

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

**Art. 4      Référendum**

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

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Anja WYDEN GUELPA

## **EXPOSÉ DES MOTIFS**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

Le 23 juin 2011, le Grand Conseil a adopté la loi de déclassement 10788 relative au quartier Praille-Acacias-Vernets (PAV), qui prévoit une mutation urbaine de ce territoire échelonnée sur plusieurs dizaines d'années.

Cette loi a créé une zone 2, diverses zones de développement 2, une zone de verdure et une zone de développement 2 prioritairement affectée à des activités mixtes, sur une surface totale d'environ 140 hectares. Elle a défini sept secteurs A à G et leurs principes d'aménagement spécifiques. La loi a aussi fixé des prescriptions relatives à la proportion entre le nombre de nouveaux logements et de nouveaux emplois sur l'ensemble du périmètre, et concernant les catégories de logements sur les parcelles propriété des collectivités publiques.

Le plan directeur de quartier (PDQ) PAV a été élaboré, selon l'article 2 de la loi 10788, sur la base de nombreuses études de diagnostics et de projets, en collaboration avec les Villes de Genève, Carouge et Lancy. Il a été approuvé par le Conseil d'Etat le 1<sup>er</sup> avril 2015, suite à son adoption par les conseils municipaux des trois communes concernées.

La programmation du projet PAV représente un enjeu important en termes de mixité fonctionnelle et sociale, en lien avec les objectifs de qualité de vie et d'exemplarité environnementale, ainsi qu'avec les aspects fonciers et financiers déterminants pour la mise en œuvre du projet et la réalisation effective des nouveaux quartiers.

Le Conseil d'Etat considère qu'il est nécessaire de revoir la proportion entre nouveaux logements et nouveaux emplois à la lumière des importants besoins en logements du canton sans étendre l'emprise de l'urbanisation sur les zones agricoles. Ce projet de loi permet ainsi une augmentation significative de logements. Dans ce contexte, le Conseil d'Etat a également souhaité modifier la répartition des catégories de logements sur les terrains des collectivités publiques. Il s'agit d'améliorer le plan financier et la mixité sociale de l'ensemble du projet PAV.

Dès lors, une modification de la loi de déclassement 10788 s'impose déjà pour cette seule raison. Elle est également l'occasion d'autres adaptations concernant des précisions relatives à l'affectation des secteurs de la loi, la

mise à jour relative à l'avancement de la procédure du PDQ PAV, ainsi que des corrections minimales de toilettage.

## 1. Périmètre

Le plan N° 29712A, modifiant les limites de zones sur le territoire des Villes de Genève, Carouge et Lancy, approuvé selon l'article 1 de la loi 10788, demeure inchangé. Il définit le périmètre à l'intérieur duquel les prescriptions de la loi 10788 sont applicables.

Ce plan détermine le périmètre d'une zone 2, d'une zone de développement 2, d'une zone de verdure et d'une zone de développement 2 prioritairement affectée à des activités mixtes, ainsi que les sept secteurs A à G, à l'intérieur desquels les principes d'aménagement spécifiques sont définis à l'article 4 de la loi 10788.

## 2. Objectifs

### *2.1 Objectifs du projet PAV*

La résolution 566, votée par le Grand Conseil en mars 2009, reconnaît le caractère exceptionnel du développement du projet PAV, par sa dimension régionale, cantonale et communale, ainsi que par sa durée de mise en œuvre hors du commun. Elle invite notamment à respecter les options générales d'aménagement suivantes :

- la mixité socio-économique du logement;
- le développement d'équipements publics cantonaux, communaux et de quartier en suffisance;
- la générosité des espaces publics (parcs, promenades, etc.);
- la réalisation d'un quartier exemplaire sur le plan du respect de l'environnement;
- le renforcement du réseau des transports publics et l'encouragement à la mobilité douce.

Il s'agit de rappeler la dimension du périmètre considéré, sa situation proche des centres villes de Genève, Carouge et Lancy, ainsi que sa très bonne accessibilité actuelle et future, offrant de multiples opportunités pour une extension de la ville.

La programmation du projet PAV est à appréhender selon plusieurs aspects :

- La densité et la mixité : le plan directeur cantonal 2030 énonce dans sa fiche P01 Praille-Acacias-Vernets : « L'enjeu est de construire des



quartiers avec de fortes densités et des gabarits élevés, bénéficiant d'une mixité fonctionnelle et sociale équilibrée, par une mutation progressive du tissu industriel, en maintenant une partie des fonctions logistiques et en visant une capacité d'accueil très importante en logements et surfaces d'activités. La réalisation des équipements et espaces publics, de proximité et d'intérêt cantonal, doit garantir la qualité urbaine et l'attractivité du périmètre. »

- Les affectations : la loi 10788 indique à son article 4, alinéas 1 à 8, une affectation mixte différenciée pour les sept secteurs A à G. En fonction de la situation de ces secteurs, les affectations respectives comportent des activités et des logements en proportion variable. Des logements, des équipements publics et des espaces verts peuvent être prévus dans chacun des secteurs.
- Les catégories de logements : la loi 10788 indique à son article 4, alinéa 9, la part de logements d'utilité publique et les catégories de logements selon la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL), sur les terrains propriété des collectivités publiques.
- Les typologies des activités : la loi 10788 indique à son article 1, alinéa 6, un juste équilibre entre les activités du secteur tertiaire et celles du secteur secondaire.

## ***2.2 Objectifs du projet de modification de la loi 10788***

La volonté de modifier les équilibres programmatiques, concernant la proportion de logements et d'emplois sur l'ensemble du périmètre de la loi 10788, ainsi que les catégories de logements sur les terrains propriété des collectivités publiques, se fonde sur les arguments relatifs à la mise en œuvre du Plan directeur cantonal 2030, à la diversité des logements, et aux aspects économiques de la mise en œuvre du projet PAV.

La densité générale du projet PAV, ainsi que les objectifs en termes d'espaces et d'équipements publics, de mobilité et d'environnement demeurent inchangés.

## **3. Loi 10788 et convention du 4 mars 2010**

Dans le cadre du projet de loi relatif à l'aménagement du quartier Praille-Acacias-Vernets, un premier avant-projet de déclassement avait été soumis à enquête publique. Les trois communes concernées l'avaient préavisé favorablement sous réserve. Un référendum a toutefois été lancé par l'Association suisse des locataires, section Genève (ASLOCA), et le comité référendaire « Non au mirage du projet Praille Acacias Vernets » (ci-après :

référendaires), contre le préavis du Conseil municipal de la Ville de Genève du 13 mai 2009.

Afin de trouver un accord sur le projet de loi et sur les principes d'aménagement du périmètre, un dialogue a été instauré entre le Conseil d'Etat, les communes concernées et les référendaires. L'accord résultant de ces échanges s'est concrétisé par la signature d'une convention le 4 mars 2010 entre le canton de Genève, les conseils administratifs des Villes de Genève, Carouge et Lancy et les référendaires.

Le premier avant-projet de loi a ainsi été modifié conformément aux termes de la convention, en intégrant en particulier le principe B.1 relatif au ratio « un nouveau logement pour un nouvel emploi » et le principe B.2 relatif aux catégories de logements. Après une seconde enquête publique, le projet de loi a reçu les préavis favorables des Villes de Genève, Carouge et Lancy, et a été adopté à l'unanimité par le Grand Conseil le 23 juin 2011.

Un groupe de suivi a été instauré par ladite convention, composé notamment de représentants des signataires de la convention, de la Chambre genevoise immobilière (CGI) et de l'Association des promoteurs constructeurs genevois (APCG). Ce groupe supervise l'élaboration de l'image directrice et des plans localisés de quartier, ainsi que la densité et la répartition des activités; il est consulté lors de l'élaboration des cahiers des charges et programmes de concours.

Dans le cadre du projet de modification de la loi 10788, un avenant à la convention du 4 mars 2010 a été établi. Ce document est présenté au chapitre 7 ci-après.

## **4. Plan directeur de quartier (PDQ) PAV**

### ***4.1 Elaboration et approbation***

Le PDQ PAV a été élaboré en collaboration avec les trois communes concernées. Il a été approuvé par le Conseil d'Etat le 1<sup>er</sup> avril 2015, suite à son adoption par les Conseils municipaux des Villes de Lancy, Carouge et Genève, respectivement les 11 décembre 2014, 16 décembre 2014 et 21 janvier 2015. L'approbation du PDQ PAV par le Conseil d'Etat fait l'objet de deux recours.

Le rôle du PDQ PAV est d'instituer une vision d'ensemble du développement sur l'ensemble de son périmètre. Il constitue un document de référence cohérent et définit une stratégie de mise en œuvre.

Afin d'assurer la dimension dynamique et évolutive du PDQ PAV, le règlement d'application de la loi 10788 relative à l'aménagement du quartier « Praille-Acacias-Vernets » (RaPAV), adopté par le Conseil d'Etat le 18 juin

2014, prévoit la possibilité de sa révision lorsque les circonstances se sont modifiées, que de nouvelles tâches se présentent, ou qu'il est possible de trouver une meilleure solution d'ensemble aux problèmes de l'aménagement.

Le PDQ PAV comprend 21 fiches de coordination, une carte de synthèse et une carte des grands équilibres. Il est accompagné d'une évaluation environnementale stratégique (EES) et d'un concept énergétique territorial (CET).

La carte des grands équilibres (densités et affectations) comprend des informations concernant le programme, l'occupation du sol et la densité. Elle indique en particulier les éléments liants pour les autorités (canton, communes), c'est-à-dire le programme total de 2 180 000 m<sup>2</sup> de surfaces brutes de plancher (SBP) et sa répartition dans les sept secteurs A à G de la loi 10788 qui peut être adaptée.

En particulier les fiches D1 « Décliner la mixité : un nouveau logement pour un nouvel emploi » et D4 « Offrir des logements à tous » se basent sur la loi 10788 en vigueur, notamment les articles 1, alinéa 6, sur la proportion entre nouveaux logements et nouveaux emplois, et 4, alinéa 9, relatif aux catégories de logements.

#### ***4.2 Mise en œuvre***

Le projet Praille Acacias Vernets se situe dans un tissu urbain, économique et social actif et vivant. De par l'ampleur de son territoire, son occupation actuelle et sa programmation, il représente un cas complexe de renouvellement urbain, impliquant un processus de mutation progressive sur une durée de plusieurs dizaines d'années, dépassant le cadre habituel de la planification sur 10 à 15 ans.

Le processus de développement, de relocalisation et de concentration des entreprises comprend plusieurs aspects : la participation active des entreprises au renouvellement urbain (valorisation), la relocalisation progressive des entreprises existantes pour permettre la réalisation du projet urbain (regroupement et densification), la délocalisation progressive des entreprises qui présentent des nuisances incompatibles avec l'habitat, la valorisation sur le site des opportunités de développement industriel et commercial des entreprises et/ou l'adaptation de leur outil de travail, notamment logistique.

En raison de sa situation centrale et de la nature de ses enjeux programmatiques et territoriaux, le projet PAV s'inscrit à l'échelle de la ville et de l'agglomération. Le développement des projets urbains se poursuit à l'échelle de projet adéquate, en vue notamment de l'élaboration des plans

localisés de quartier (PLQ PAV), tout en assurant une cohérence à l'échelle de l'ensemble du périmètre PAV.

La démarche générale du projet PAV se base sur les principes suivants :

- continuité du processus de projet urbain à travers les différents outils de planification et de projet;
- approche interdisciplinaire et avancement en parallèle du projet urbain et des conditions opérationnelles;
- prise en compte par le projet urbain du processus de mutation progressive des quartiers;
- mise au point et suivi d'outils adaptés et dialogue avec les acteurs concernés.

Concernant les PLQ PAV, il convient de rappeler que l'article 3 de la loi 10788 prévoit des dispositions qui se distinguent de celles du PLQ usuel, en particulier concernant les aires de localisation des constructions et la répartition des affectations.

Dans le cas des grands périmètres de PLQ PAV, il s'agira d'exploiter les possibilités d'assouplissement offertes par rapport à un PLQ usuel, notamment pour prendre en compte un phasage dans le temps de la réalisation des projets à l'intérieur d'un même périmètre de PLQ, la situation de bâtiments qui pourraient être maintenus dans une phase transitoire, ainsi qu'une gestion évolutive du stationnement, tout en assurant la cohérence du plan, la répartition et la localisation des droits à bâtir, et l'atteinte des objectifs qualitatifs.

Concernant en particulier la stratégie foncière active et coordonnée, la volonté de mettre en place une Fondation PAV dans le but de faciliter les opérations, notamment foncières et/ou immobilières, nécessaires à la réalisation du projet PAV, a été confirmée par le Conseil d'Etat lors de sa séance du 24 juin 2015. Les démarches sont en cours.

Concernant en particulier la dynamique du projet, plusieurs outils sont en cours d'élaboration ou en préparation, en particulier une base de données des parcelles et un plan de phasage du développement urbain.

### ***4.3 Révision***

Les propositions présentées par le présent projet de modification de la loi 10788, en termes de proportion de logements et d'emplois sur l'ensemble du périmètre, et de catégories de logements sur les terrains propriété des collectivités publiques, impliquent une révision du PDQ PAV. Cette possibilité est offerte par le règlement d'application de la loi 10788 relative à

l'aménagement du quartier « Praille-Acacias-Vernets » (RaPAV), adopté par le Conseil d'Etat le 18 juin 2014, lorsque les circonstances se sont modifiées, que de nouvelles tâches se présentent, ou qu'il est possible de trouver une meilleure solution d'ensemble aux problèmes de l'aménagement.

Cette révision portera sur la carte des grands équilibres (densités et affectations), sur la fiche D1 « Décliner la mixité : un nouveau logement pour un nouvel emploi », et sur la fiche D4 « Offrir des logements à tous ». Elle pourrait être accompagnée d'autres adaptations, en fonction de l'avancement des études, ainsi que d'une mise à jour des indications relatives aux mesures et projets du PDQ PAV.

Il s'agit de relever que la modification du programme n'est pas un changement total de paradigme, mais peut toutefois avoir des impacts sur la programmation des équipements publics, la mobilité et l'environnement, qui seront pris en compte dans le cadre des études et des procédures à suivre.

Concernant les équipements publics, l'augmentation du nombre de logements dans le projet implique une augmentation des équipements de proximité. L'incidence en termes de volumes bâtis et de réservations foncières est marginale pour les équipements culturels, sociaux, sportifs ou de la petite enfance. En revanche, la planification scolaire est impactée et nécessite la construction de 12 à 24 classes supplémentaires selon le rythme des réalisations. Or, les projections en besoins scolaires pour les 10 500 nouveaux logements initialement prévus dans le périmètre ont montré un besoin de 4 à 4,5 groupes scolaires de 24 classes (estimation du service de la recherche en éducation – SRED/DIP juillet 2013), alors que le PDQ PAV a considéré un besoin de 5 groupes scolaires, intégrant ainsi la marge nécessaire pour l'objectif visé de 12 400 nouveaux logements induits par la modification de la loi 10788. La réalisation dans le temps des programmes de logements et des équipements scolaires sera coordonnée.

Concernant la mobilité, un mandat d'étude d'organisation et de modélisation de la mobilité a été attribué, avec les objectifs de développer un concept de mobilité favorisant les modes doux et garantissant un haut niveau d'accessibilité sur l'ensemble du périmètre PAV, en particulier pour les transports collectifs, de valider un plan de circulation cohérent et compatible avec le projet d'urbanisation, de mener la réflexion à une échelle stratégique et de vérifier l'adéquation entre l'offre de transport et la demande de déplacements à l'aide d'une simulation dynamique de l'ensemble des modes de déplacement. Les études en cours tiennent compte des données programmatiques de la loi 10788 en vigueur et du présent projet de modification.

Concernant les opportunités et les contraintes en termes d'environnement et d'énergie, les projets urbains et les projets de PLQ PAV en cours sont ou seront également adaptés aux nouvelles données programmatiques. Les études d'impact sur l'environnement (EIE) et les concepts énergétiques territoriaux (CET) accompagnant les PLQ PAV permettront d'effectuer les vérifications et de définir les mesures et projets de manière compatible avec le projet d'urbanisation.

Concernant en particulier la protection contre le bruit, les degrés de sensibilité au bruit attribués par la présente loi peuvent être adaptés dans le cadre d'un autre plan d'affectation du sol, conformément à l'article 15, alinéa 2, de la loi d'application de la loi fédérale sur la protection de l'environnement (LaLPE). Une réflexion sur l'attribution des degrés de sensibilité au bruit sera faite dans le cadre de l'élaboration des PLQ PAV, en prenant en compte les programmes qui pourraient justifier un niveau de protection contre le bruit différent, tels que les écoles, les crèches, les homes et les autres équipements publics de même nature, ainsi que les secteurs dévolus principalement aux logements où aucune entreprise gênante n'est autorisée.

## 5. Contexte

### *5.1 Constitution cantonale*

La constitution de la République et canton de Genève, du 14 octobre 2012, est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> juin 2013.

Son article 165 énonce que « l'Etat favorise la réalisation de quartiers durables ». Les trois dimensions sociétale, environnementale et économique du développement durable sont intégrées dans le PDQ PAV, aussi bien dans ses principes et ses objectifs, que dans sa mise en œuvre. Il convient de relever en particulier :

- la programmation mixte répondant aux besoins de la société en termes de logements, d'activités et d'équipements publics;
- la forte densité prévue permettant aussi bien l'utilisation rationnelle des terrains que la viabilité économique de la mutation urbaine;
- les espaces publics constituant le cadre de vie des habitants et usagers des quartiers, en améliorant les qualités paysagères et naturelles du site;
- le traitement interdisciplinaire des thématiques de l'urbanisation, de la mobilité et de l'environnement, ainsi que la prise en compte des aspects fonciers et économiques.

Son article 67, alinéa 3, donne la possibilité au Grand Conseil de décider de soumettre une loi au référendum, à la majorité des deux tiers des voix exprimées. Cette possibilité est développée au chapitre 9 ci-après.

### **5.2 Plan directeur cantonal (PDCn) 2030**

Le PDCn 2030 a été adopté par le Conseil d'Etat le 20 février 2013 et par le Grand Conseil le 20 septembre 2013. Ce document de référence et de coordination définit les grandes orientations et les conditions de mise en œuvre de la politique d'aménagement cantonal.

Le projet PAV est l'un des dix grands projets prioritaires du PDCn 2030. Il fait l'objet de la fiche P01 qui décrit en particulier les enjeux et les objectifs d'aménagement et est mentionné dans de nombreuses fiches des chapitres A – Urbanisation, B – Mobilité et D – Approvisionnement, élimination et risques. Il s'inscrit en particulier dans la mesure de la fiche A01 « Intensifier le renouvellement urbain », qui vise notamment à :

- requalifier des sites industriels centraux bien desservis par les transports publics en réalisant des quartiers à forte densité, ce qui, à l'échelle cantonale, favorise une utilisation optimale des zones à bâtir, permet de limiter l'étalement urbain et contribue à une mobilité plus durable;
- augmenter fortement le parc de logements, en veillant à garantir une mixité tant fonctionnelle, sociale que générationnelle;
- contribuer à une stratégie différenciée d'offre de sites d'activités (fiche A07), en valorisant les opportunités tant pour la logistique que pour les très fortes densités d'emplois sur les interfaces multimodales de transports et en amorçant un rééquilibrage entre les parties est et ouest du canton;
- rechercher la qualité urbaine par un projet d'ensemble visant à assurer de bonnes conditions de vie, sociales et environnementales, avec notamment la réalisation d'espaces publics et d'équipements.

Le plan directeur cantonal a été approuvé par le Conseil fédéral le 29 avril 2015. Cette décision d'approbation était cependant assortie d'un certain nombre de réserves, énoncées dans le rapport d'examen de l'Office fédéral du développement territorial (ARE), du 13 avril 2015.

Le renforcement de la protection des terres agricoles a conduit le Conseil fédéral à ne pas accepter de renégocier le quota cantonal de surfaces d'assolement (SDA) et de ce fait à n'approuver que les projets d'extension urbaine sur la zone agricole suffisamment avancé et permettant de respecter ce quota. De ce fait, il a enjoint le canton à « privilégier explicitement le développement vers l'intérieur aux extensions urbaines sur la zone agricole et

prioriser les projets en conséquence » (rapport d'examen, ARE, 13 avril 2015).

Cette injonction a été entendue par le Grand Conseil, qui a adopté à l'unanimité la motion 2281 « en faveur de la réalisation de l'ensemble du plan directeur 2030 » le 17 septembre 2015, et invite notamment le Conseil d'Etat :

- à redoubler ses efforts, en tenant compte des évolutions du cadre normatif, en matière de densité et de planification temporelle, ainsi qu'à revoir les minima prévus dans les PLQ des grands périmètres restant à urbaniser (Grands-Esserts, Cherpines, Communaux d'Ambilly, Bernex);
- à concrétiser et densifier, en tenant compte des évolutions du cadre normatif, les projets de renouvellement urbain à l'instar du périmètre Praille-Acacias-Vernets.

Le présent projet de modification de la loi 10788 s'inscrit pleinement dans ce nouveau contexte, tout en respectant les orientations initiales du plan directeur cantonal :

- l'augmentation du nombre de logements répond à la nécessité de prioriser l'utilisation de la zone à bâtir pour compenser le report de plusieurs projets en emprise sur la zone agricole;
- la diminution des surfaces d'activités nouvelles, par le maintien d'une part importante des activités existantes sur le site, ne compromet pas l'objectif de localiser la bonne activité au bon endroit, avec de fortes densités d'emplois autour des trams et des gares, ni celui de garantir une mixité fonctionnelle, signe de quartiers vivants et animés;
- la diversité des types de logement préconisée répond à la volonté de mixité sociale et à l'objectif d'accueillir différents modes de vie et d'habitat au sein d'un même quartier.

### ***5.3 Diversité des logements***

Le rapport sur la mise en œuvre de la politique cantonale du logement dans le cadre de la réalisation du plan directeur cantonal 2030 a été adopté par le Conseil d'Etat le 14 octobre 2015. Ce document rappelle les objectifs de la politique cantonale du logement et présente des propositions pour adapter cette politique aux défis d'aujourd'hui.

Dans le chapitre consacré aux constats et analyses, les indicateurs retenus se concentrent sur les questions de quantité et de prix. L'évolution de la démographie, celle du parc de logements, ainsi que la répartition territoriale des logements contrôlés selon la loi générale sur le logement et la protection



des locataires et la loi générale sur les zones de développement sont notamment analysés.

Dans la partie dédiée à l'évolution des modes de vie et des besoins, l'évolution de la structure des ménages et des besoins catégoriels, ainsi que l'accès à la propriété et le développement des coopératives sont particulièrement discutés.

Le présent projet de modification de la loi 10788 est cohérent avec les constats et les orientations de ce rapport, issu lui-même des constats des Rencontres du logement qui se sont déroulées entre novembre 2014 et mars 2015.

Dans le cadre des études programmatiques du projet PAV, un rapport sur la propriété par étages en droit de superficie (PPE en DDP) a été présenté lors de la séance du groupe de suivi PAV du 17 juin 2015.

Ce rapport montre d'une manière générale que l'introduction de logements PPE en DDP sur les terrains propriété des collectivités publiques, particulièrement ceux de l'Etat, favorise le développement de l'ensemble du projet PAV, autant par son excellente capacité à porter les coûts des impenses liés au départ des activités existantes que par l'évolution des recettes fiscales attendues par les communes. Elle offre de plus une diversification de l'offre de logements dans le périmètre PAV.

Le rapport se fait le reflet d'entretiens menés avec des professionnels de l'immobilier (promoteurs, banquiers et régisseurs) qui ont récemment développé des opérations de PPE en DDP ou ont ce type d'objets sous gestion. Ces acteurs se sont montrés favorables au développement de ce programme qui « peut soulager d'autres programmes moins porteurs du point de vue financier et ne pose pas de grande difficulté ». Ils relèvent également que « son attrait est conjoncturel » et qu'il serait préférable que la possibilité de créer de la PPE en DDP dans le périmètre PAV ne devienne une obligation.

Du point de vue du marché immobilier, la PPE en DDP s'inscrit dans le marché plus large de la PPE au centre-ville, qui comprend peu d'objets neufs. Dans ce contexte, la PPE en DDP dans le périmètre PAV offre une alternative intéressante et ne devrait pas rencontrer de problèmes de commercialisation.

Il s'agit avec ce modèle de développer des logements de milieu de gamme accessibles grâce aux particularités du droit de superficie, avec des prix de vente de l'ordre de 6 000 francs par m<sup>2</sup>. Cela représente des prix de 10% inférieurs à ceux de la PPE contrôlée en pleine propriété, et de 25% à 50% inférieurs à ceux du marché libre dans le centre-ville. L'objectif est de

promouvoir des conditions favorables aux acquéreurs en usage propre en leur offrant des conditions financières similaires à celles d'une épargne de 2<sup>e</sup> pilier. Dans le contexte actuel de durcissement de l'accès au crédit pour les acquéreurs, l'avantage du prix apparaît comme une véritable opportunité. Rappelons ici que les prix de vente des PPE dans le périmètre PAV seront contrôlés par le canton qui reste propriétaire des terrains, évitant ainsi les mécanismes de spéculation.

Le présent projet de modification de la loi 10788, par l'introduction d'une part de logements PPE en DDP sur les terrains propriété des collectivités publiques, assure une mixité plus étendue en matière de logements : la PPE en DDP dans le périmètre PAV est un vecteur de diversification des types et des catégories de logements dans une gamme de prix accessible à la classe moyenne supérieure sans diminution du nombre de logements HBM, HM ou LUP. Le détail est présenté au point 6.2 ci-après.

#### *5.4 Aspects économiques*

En parallèle de l'avancement du projet et de l'élaboration du PDQ PAV, des études ont été menées sur les thématiques foncières et économiques. Elles prennent en compte le programme (logements, activités, infrastructures et équipements publics), la situation existante (entreprises présentes, droits de superficie, coûts de libération du foncier), les éléments financiers (charges et revenus), et le phasage du développement urbain (planification dans le temps).

Une méthodologie et un modèle économique ont été élaborés en 2013, sur la base des données du projet à ce stade des études, qui tient compte de la carte illustrative de l'objectif global « 1 nouveau logement pour 1 nouvel emploi » et du diagramme des catégories de logements sur terrains publics, documents annexes de la convention du 4 mars 2010.

Les éléments économiques ont été discutés lors de la séance du groupe de suivi PAV du 22 novembre 2013. Ils ont fait ressortir la fragilité de l'équilibre financier du programme.

La convention-cadre de collaboration concernant les modalités d'élaboration, de réalisation, de financement et d'entretien des espaces, infrastructures et équipements publics, a été élaborée en 2014 et signée par le canton et les Villes de Genève, Carouge et Lancy le 11 décembre 2014. Sur la base du projet de PDQ PAV, ce document a défini et évalué les coûts des infrastructures publiques (voies de communication, espaces verts, réseaux) liées au développement urbain et ceux des équipements publics (socio-éducatifs, d'aide sociale, culturels et socio-culturels, sportifs et divers)

répondant aux besoins de la population. La convention tient également compte des coûts des impenses liées à la libération du foncier (relocalisation des entreprises, valeur des droits de superficie, démolitions et assainissement des sols). Les principes énoncés dans ce document sont les suivants :

- le canton et les communes mettent tout en œuvre pour réaliser les infrastructures et les équipements nécessaires au développement des quartiers PAV; ils les planifient en prenant en compte la capacité financière de chaque collectivité publique et la planification des investissements cantonaux et communaux;
- la contribution des promoteurs aux coûts des infrastructures publiques sera fixée dans le cadre des plans financiers des opérations immobilières, qui prendront en compte les coûts des impenses liées à la libération du foncier, et respecteront les objectifs de la politique du logement;
- l'augmentation de revenus liée aux rentes foncières sur les terrains du canton résultant de la modification du régime des zones et de la densification sera partiellement affectée au bénéfice du développement urbain, en fonction des droits à bâtir générés et des conditions liées à la libération du foncier.

En parallèle, un planificateur financier pour chacune des trois communes a été élaboré, sur la base d'un outil développé pour les grands projets et adapté au cas particulier du projet PAV. Cet outil figure l'impact du développement d'un projet urbain sur les finances communales. Il prend en compte, d'une part, les charges liées à la réalisation et à l'entretien des infrastructures et à l'évolution des charges de fonctionnement et, d'autre part, les revenus provenant de la fiscalité des personnes physiques et morales ainsi que la perception de taxes.

Les trois planificateurs financiers ont été élaborés en prenant en compte l'évolution des données du projet selon l'avancement du PDQ PAV, en particulier la carte des grands équilibres (densités et affectations) et les fiches D5 et D6 relatives au programme des équipements et infrastructures publics. Cet outil a été présenté lors de la séance du groupe de suivi du 11 décembre 2014. Les résultats ont montré :

- l'importance de la dimension temporelle : la durée du développement urbain sur une période d'environ 40 ans permet une réalisation échelonnée des infrastructures et équipements publics, et détermine la répartition dans le temps des charges et des revenus;
- l'impact sur les comptes communaux : la modélisation du scénario qui prévoit 2 nouveaux logements / 1 nouvel emploi, 50% de LUP / 35% de ZD loc et loyers libres / 15% de PPE en DDP, est sensiblement plus

favorable que la modélisation du scénario de la loi 10788 en vigueur (1 nouveau logement / 1 nouvel emploi, 66% de LUP / 34% de ZD loc et loyers libres).

Même si la sensibilité de ces planificateurs financiers est importante, notamment en cas de variation des taux d'intérêts ou de variation des charges de fonctionnement induites par l'arrivée de nouveaux habitants dans les communes, le modèle a toutefois montré que l'introduction d'une part de PPE en DDP dans le panel des logements à prévoir dans le périmètre PAV a pour effet évident d'améliorer les prévisions de revenus fiscaux communaux.

L'effet provoqué par la diminution du programme des activités est plus difficile à évaluer. Les estimations des revenus fiscaux des activités sont fortement dépendantes de la conjoncture, de la nature des activités et du lieu de déclaration des bénéficiaires des entreprises concernées. Au surplus, ces estimations ont été produites compte tenu de la fiscalité actuelle. Or, la troisième réforme de l'imposition des entreprises (RIE III) de même que les projets de renforcement de la fiscalité sur le lieu de domicile vont dans le sens d'une diminution de l'attractivité fiscale des programmes d'activité par rapport au logement.

Dans cette perspective, le fait d'augmenter le programme de logements par rapport à celui des activités au bénéfice de la PPE en DDP est de nature à stabiliser les revenus de la fiscalité communale.

Ainsi, le présent projet de modification de la loi 10788, qui introduit une part de logements PPE en DDP sur les terrains propriété des collectivités publiques, permet :

- d'améliorer sensiblement l'équilibre des plans financiers des opérations immobilières (sans pour autant assurer que toutes les opérations seront réalisables) : la PPE en DDP offre une possibilité d'augmenter les marges dans les opérations immobilières. Autrement dit, elle offre une capacité de portage des impenses supérieure aux autres catégories de logement et peut ainsi soulager d'autres programmes moins porteurs du point de vue financier. Les estimations réalisées dans le cadre du rapport sur la PPE en DDP font état d'une charge foncière maximale de 1'600 francs par m<sup>2</sup> SBP pour la PPE en DDP, 700 à 1'200 francs pour les logements non soumis à l'article 15 LGL, et 600 francs pour les logements qui lui sont soumis;
- d'assurer des revenus fiscaux stables aux communes : les contribuables de la PPE en DDP contribuent à l'amélioration des recettes fiscales communales en assurant un volume de perception plus stable que les activités auxquelles elle se substitue. En période de haute conjoncture, le

revenu fiscal communal des activités est potentiellement plus élevé que celui du logement, mais ce n'est pas le cas lors d'un ralentissement économique. Cet avantage du logement sur les activités se trouvera renforcé à l'entrée en vigueur de la RIE III et dans le cas d'une perception fiscale renforcée à l'avenir sur le lieu de domicile.

## **6. Equilibres programmatiques**

### ***6.1 Proportion de logements et d'emplois***

Le programme total indiqué par la carte des grands équilibres (densités et affectations) du PDQ PAV s'élève à 2 180 000 m<sup>2</sup> SBP. La répartition du programme dans les sept secteurs A à G de la loi 10788 peut être adaptée, notamment en fonction de la définition et de la situation des équipements publics et des espaces publics qui ne sont pas définitives.

Le programme se compose de 1 075 000 m<sup>2</sup> SBP de nouveaux logements, de 457 000 m<sup>2</sup> SBP de nouveaux emplois, et de 648 000 m<sup>2</sup> SBP de surfaces démolies et reconstruites. La surface des bâtiments maintenus et celle des équipements publics ne sont pas comprises.

Les surfaces démolies et reconstruites correspondent à environ 15 000 emplois et les surfaces des bâtiments maintenus à environ 5 000 emplois, selon le nombre d'environ 20 000 emplois existants dans le périmètre de la loi 10788 et l'hypothèse relative aux bâtiments maintenus. Les surfaces reconstruites peuvent correspondre à des entreprises existantes et relocalisées dans le périmètre ou à de nouvelles entreprises remplaçant les surfaces démolies.

La proportion entre le nombre de nouveaux logements et celui de nouveaux emplois se base sur le calcul d'environ 70% des surfaces pour les logements et 30% des surfaces pour les emplois, principe indiqué à l'article 1, alinéa 6, de la loi 10788. En respectant cette base de calcul, il a été considéré une surface moyenne de 102 m<sup>2</sup> par logement et de 43,5 m<sup>2</sup> par emploi sur l'ensemble du périmètre. On aboutit ainsi à un nombre d'environ 10 500 nouveaux logements et 10 500 nouveaux emplois, correspondant bien au principe de 1 nouveau logement pour 1 nouvel emploi.

La proposition du présent projet de modification de loi est de viser l'objectif de 2 nouveaux logements pour 1 nouvel emploi, tout en maintenant le programme total de 2 180 000 m<sup>2</sup> SBP. Selon cet objectif, le programme total se compose dès lors de 1 264 000 m<sup>2</sup> SBP de nouveaux logements, 268 000 m<sup>2</sup> SBP de nouveaux emplois, et de 648 000 m<sup>2</sup> SBP de surfaces démolies et reconstruites, ce dernier chiffre étant inchangé.

Le calcul des surfaces considère environ 82% des surfaces pour les logements et 18% des surfaces pour les activités. Ce nouveau pourcentage de la surface brute de plancher est la résultante arithmétique du principe 70%/30% relatif au ratio 1/1, appliqué au ratio 2/1 ( $2 \times 70 / 2 \times 70 + 30 = 82\%$ ). Considérant les mêmes surfaces moyennes de 102 m<sup>2</sup> par logement et de 43,5 m<sup>2</sup> par emploi, on aboutit à un nombre d'environ 12 400 nouveaux logements et 6 200 nouveaux emplois, correspondant bien à l'objectif visé de 2 nouveaux logements pour 1 nouvel emploi.

Un monitoring des densités et des affectations, prévu par la fiche E2 du PDQ PAV, permettra de comptabiliser les surfaces de logements et d'activités, au fur et à mesure des planifications et des réalisations.

Le tableau ci-après résume les surfaces selon le principe de la loi 10788 actuelle et selon l'objectif visé par le projet de modification de loi.

	<b>Principe loi 10788 actuelle : 1/1</b>		<b>Objectif projet de modification : 2/1</b>	
Nouveaux logements	1 075 000 m <sup>2</sup>	(10 500)	1 264 000 m <sup>2</sup>	(12 400)
Nouveaux emplois	457 000 m <sup>2</sup>	(10 500)	268 000 m <sup>2</sup>	(6 200)
Surface démolie et reconstruite	648 000 m <sup>2</sup>		648 000 m <sup>2</sup>	
<b>Programme total SBP</b>	<b>2 180 000 m<sup>2</sup></b>		<b>2 180 000 m<sup>2</sup></b>	

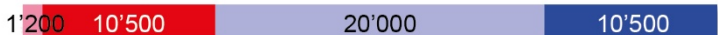
Les quartiers actuels dans le périmètre de la loi 10788 comprennent environ 1 200 logements et 20 000 emplois, dans des bâtiments qui seront maintenus ou dans les surfaces qui seront démolies et reconstruites.

En prenant en compte l'existant, le nombre effectif de logements et d'emplois après la mutation et la densification des quartiers s'élève à environ 11 700 logements et 30 500 emplois selon la loi 10788 actuelle, et à environ 13 600 logements et 26 200 emplois selon l'objectif visé par le projet de modification de loi. Le schéma ci-dessous illustre ces proportions.

**loi 10788 actuelle**

11'700 logements

30'500 emplois



1 logement / 2.6 emplois

**Projet de modification**

13'600 logements

26'200 emplois



1 logement / 2 emplois

logements existants

emplois existants

nouveaux logements

nouveaux emplois

**6.2 Catégories de logements**

La loi 10788 en vigueur prévoit, pour les terrains propriété des collectivités publiques, indépendamment de la zone, que :

- tous les logements sont à louer;
- deux tiers des logements sont d'utilité publique;
- la moitié des logements sont subventionnés;
- 22% des logements sont de la catégorie HBM.

La proposition du présent projet de modification de loi prévoit, pour les terrains propriété des collectivités publiques, et en zone de développement, que :

- tous les logements sont en droit de superficie, dont une part minimale de 88% à louer, et une part maximale de 12% de logements tels que PPE en DDP;
- 62% des logements sont d'utilité publique;
- 24% des logements sont de la catégorie HBM.

Il sied de préciser que l'abandon des règles de répartition de catégories pour les parcelles publiques en zone ordinaire répond à la volonté de faciliter d'un point de vue économique l'intégration des programmes de logements dans des bâtiments de gabarit élevé. Il en a été tenu compte en fixant la part de logements d'utilité publique en zone de développement, de sorte à compenser ceux qui auraient été réalisés en zone ordinaire.

Il résulte nécessairement du changement de ratio « nouveaux logements/nouveaux emplois » une augmentation de la quantité de

logements, qui, selon les projections qui seront détaillées par la suite, passe de 10 500 à 12 400 logements.

La nouvelle répartition qui est proposée introduit une diversité accrue des types de logements en permettant notamment une proportion maximale de 12% de logements tels que PPE en DDP sur les parcelles publiques. Cela étant, elle vise à maintenir le nombre de logements proposés à la location, ainsi que le nombre de logements d'utilité publique (6 000), le nombre de logements ayant des niveaux de loyers bon marché (HBM) étant augmenté (de 2 000 à 2 300).

Pour établir la projection, qui part des quantités de logements prévues dans le PDQ PAV, il convient de retenir les éléments suivants :

- la surface moyenne des logements en zone de développement est par hypothèse de 100 m<sup>2</sup>, alors que celle des logements en zone ordinaire est de 120 m<sup>2</sup>;
- les règles sur les catégories de logements ne s'appliquent que pour les parcelles publiques en zone de développement.

Cela donne les projections suivantes :

<b>Catégories de logements</b>	<b>Proportion</b>	<b>Nombre de logements</b>	<b>Surface brute de plancher (SBP)</b>
<b>Parcelles publiques en ZD</b>		<b>9 700</b>	<b>970 000 m<sup>2</sup></b>
HBM	24%	2 300	
Autres logements d'utilité publique	38%	3 700	
<i>Sous-total logements d'utilité publique</i>	<i>62%</i>	<i>6 000</i>	
ZD loc	26%	2 550	
PPE en DDP notamment	12%	1 150	

Sur les parcelles privées, en zone de développement, le choix est libre de réaliser les logements en PPE ou dans l'une des catégories de logements locatifs prévues par la LGL étant précisé que les règles sur les surfaces et les niveaux de prix, au sens de l'article 5 LGZD, s'appliquent ensuite.



Il convient dès lors, pour déterminer les quantités, de formuler des hypothèses sur le type de logements qui seront réalisés, ce que traduisent les tableaux suivants :

Catégories de logements	Proportion	Nombre de logements	Surface brute de plancher (SBP)
<b>Parcelles publiques en ZO</b>		<b>900</b>	110 000 m <sup>2</sup>
Appartements à louer	50%	450	
PPE en DDP notamment	50%	450	
<b>Parcelles privées en ZD</b>		<b>1 600</b>	160 000 m <sup>2</sup>
Appartements à louer	50%	800	
PPE	50%	800	
<b>Parcelles privées en ZO</b>		<b>200</b>	24 000 m <sup>2</sup>
Appartements à louer	50%	100	
PPE	50%	100	

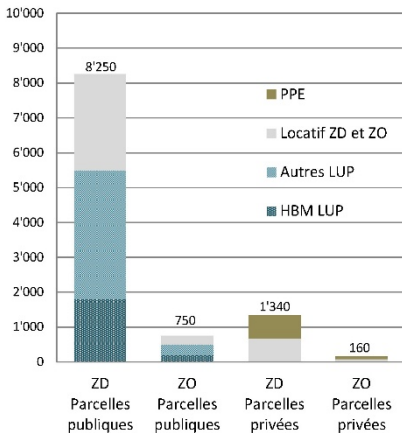
En synthèse, étant encore rappelé qu'il s'agit là de projections, le nombre total visé de logements sur l'entier du périmètre s'élève à 12 400 logements (10 500 selon la loi 10788 en vigueur) pour une surface totale de 1 264 000 m<sup>2</sup> SBP, dont environ :

- 9 700 logements sur les parcelles publiques en zone de développement (environ 8 250 selon la loi 10788 en vigueur);
- 900 logements sur les parcelles publiques en zone ordinaire (environ 750 selon la loi 10788 en vigueur);
- 1 800 logements sur les parcelles privées (environ 1 500 selon la loi 10788 en vigueur).

La projection des programmes de logements selon la loi 10788 actuelle, et selon le projet de modification de celle-ci, est illustrée par les schémas suivants :

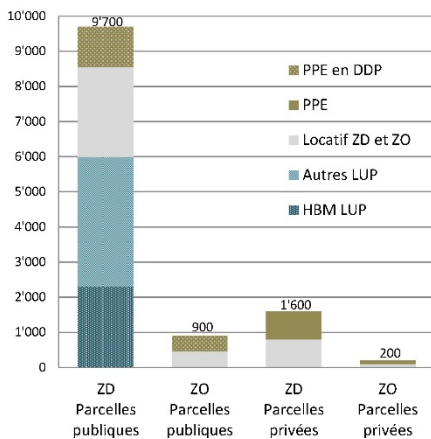
## Loi 10788 actuelle

	ZD Parcelles publiques	ZO Parcelles publiques	ZD Parcelles privées	ZO Parcelles privées
HBM LUP	1'800	200	0	0
Autres LUP	3'700	300	0	0
Locatif ZD et ZO	2'750	250	670	80
PPE en DDP, notamment	0	0	0	0
PPE	0	0	670	80
	<b>8'250</b>	<b>750</b>	<b>1'340</b>	<b>160</b>



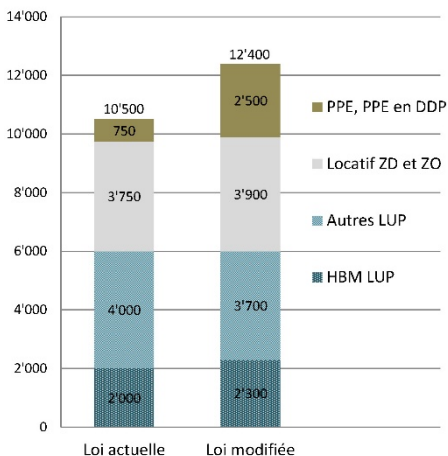
## Modification de la loi

	ZD Parcelles publiques	ZO Parcelles publiques	ZD Parcelles privées	ZO Parcelles privées
HBM LUP	2'300	0	0	0
Autres LUP	3'700	0	0	0
Locatif ZD et ZO	2'550	450	800	100
PPE en DDP, notamment	1'150	450	0	0
PPE	0	0	800	100
	<b>9'700</b>	<b>900</b>	<b>1'600</b>	<b>200</b>



## Evolution des programmes

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



## 7. Avenant à la convention du 4 mars 2010

Suite à de nombreux contacts avec les représentants des signataires de la convention du 4 mars 2010, un avenant à cette convention a été établi et signé le 17 juin 2016.

Les principales modifications apportées portent sur les points B.1 et B.2 et ont été reprises par le présent projet de modification de la loi 10788 :

- B.1, intitulé : Un ratio « deux nouveaux logements pour un nouvel emploi ».
- B.1.1 : Il est convenu que, pour les nouvelles surfaces de plancher, hors équipements publics, et hors surfaces existantes maintenues ou reconstruites, l'aménagement de l'ensemble du périmètre de la loi 10788 devra répondre à l'objectif visé de « deux nouveaux logements pour un nouvel emploi ».
- B.1.3 : Une attention particulière sera portée au respect d'un juste équilibre entre les activités du secteur tertiaire et celles du secteur secondaire, ainsi qu'à la réalisation équilibrée dans le temps des programmes de logements et de surfaces d'activités.

- La notion de juste équilibre à respecter entre activités tertiaires et secondaires implique que, dans la mesure du possible, des activités secondaires sont maintenues dans le périmètre, lorsqu'elles sont compatibles avec le développement urbain et que leur situation au centre-ville se justifie.
- La notion de réalisation équilibrée dans le temps des programmes implique que, dans la mesure du possible, le développement des logements et des activités s'effectue de manière coordonnée.
- B 2 : Les logements construits dans le périmètre du plan N° 29712A sur toutes les parcelles propriété de l'Etat, d'une commune ou d'une fondation de droit public et en zone de développement, sont des logements en droit de superficie, dont une part minimale de 88% à louer, et une part maximale de 12% de logements, toujours en droit de superficie, pouvant notamment comprendre des logements en propriété par étages. Dans ces cas, les conditions d'octroi, de transfert et de renouvellement des droits de superficie proscrirent toute spéculation tout en préservant les droits économiques légitimes des superficiaires.
  - a) A l'échelle de l'ensemble du périmètre, une part minimale de 62% des logements réalisés sur les parcelles propriété de l'Etat, d'une commune ou d'une fondation de droit public et en zone de développement, sont des logements d'utilité publique, sur toute la durée des droits de superficie.
  - b) A l'échelle de l'ensemble du périmètre, une part minimale de 24% des logements réalisés sur des parcelles propriété de l'Etat, d'une commune ou d'une fondation de droit public et en zone de développement, sont des logements de la catégorie HBM au sens de l'article 16, alinéa 1, lettre a, de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977.
  - c) Afin de réaliser un aménagement du territoire équilibré et de qualité, les échanges entre, d'une part, des parcelles propriété de l'Etat, d'une commune ou d'une fondation de droit public et en zone de développement selon le plan N° 29712A et, d'autre part, des parcelles privées hors du périmètre de ce plan sont admis. Les terrains acquis hors de ce périmètre par ce biais doivent être affectés à des logements d'utilité publique ou à des équipements publics.

Cet avenant comprend en annexe le texte du projet de loi modifiant la loi 10788 du 23 juin 2011, ainsi que les tableaux et schémas illustratifs du programme de logements.

## 8. Procédure

L'enquête publique, ouverte du 24 juin au 8 août 2016, n'a donné lieu à aucune observation. Le Conseil municipal de la commune de Carouge a préavisé ce projet favorablement, à l'unanimité, en date du 20 octobre 2016. En outre, le Conseil municipal de la commune de Lancy a préavisé favorablement ce projet, à l'unanimité, en date du 17 novembre 2016. Enfin, le Conseil municipal de la Ville de Genève a également préavisé favorablement ce projet, en date du 23 novembre 2016.

## 9. Référendum facultatif

Conformément à l'article 67, alinéa 3 Cst-GE, le Grand Conseil peut décider de soumettre au corps électoral les lois sujettes au référendum facultatif, s'il le décide à la majorité des deux tiers des voix exprimées, les abstentions n'étant pas prises en considération, mais au moins à la majorité de ses membres.

Au vu de l'importance de cet objet, il apparaît judicieux de soumettre la présente loi au corps électoral, de sorte que la mise en œuvre de cette exceptionnelle loi modifiant les limites de zones repose à l'avenir sur une assise populaire.

## 10. Commentaire article par article

Le commentaire article par article qui suit ne reviendra pas sur les éléments essentiels du projet discutés plus avant et ne s'étendra pas non plus sur les aspects purement techniques relevant à l'évidence d'un simple toilettage. Il se bornera à apporter, si nécessaire, les précisions complémentaires qui apparaissent judicieuses au vu des termes et du texte proprement dit des dispositions concernées.

### *Art. 1, al. 6 (nouvelle teneur)*

Le nouveau ratio de deux nouveaux logements pour un nouvel emploi (1 logement = 102 m<sup>2</sup>, 1 emploi = 43,5 m<sup>2</sup>) à l'échelle de l'ensemble du périmètre, implique, selon les calculs explicités au chiffre 6.1 du présent exposé, que, désormais, 82% des nouvelles SBP seront dévolues au logement et 18% à des activités; ceci en lieu et place des proportions actuelles de 70%, respectivement 30%, correspondant au ratio d'un nouveau logement pour un nouvel emploi.

Seules les nouvelles SBP sont concernées, à l'exclusion des surfaces existantes maintenues ou reconstruites, lesquelles, à l'instar de celles

dévolues aux équipements publics, n'entrent pas en ligne de compte dans ce calcul, ce qui est expressément précisé.

***Art. 2, al. 2 (nouvelle teneur)***

Le plan directeur de quartier PAV n'est plus tenu de prévoir la localisation de tours.

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

Pas d'observations.

***Art. 3, al. 3, phrase introductive (nouvelle teneur)***

L'ancien article 3, alinéa 5 de la loi générale sur les zones de développement (LGZD), qui stipulait qu'en cas d'usage des normes de haute performance énergétique, la surface de plancher constructible pouvait excéder de 10% au maximum celle qui résulterait de la stricte application du plan a été abrogé le 15 mars 2014. Partant, la mention expresse de cette disposition supprimée n'a plus lieu d'être.

***Art. 3, al. 4 (nouveau)***

La marge de manœuvre de 10% relative au nombre de places de stationnement, offerte par l'article 3, alinéa 5, de la loi générale sur les zones de développement (LGZD) apparaît insuffisante dans le cadre du projet PAV, en raison de la mise en œuvre complète d'un PLQ PAV qui peut s'effectuer sur une durée relativement longue, et de la nécessité de mettre en place une gestion du stationnement intégrant notamment l'évolution des besoins et des bases réglementaires.

***Art. 4, al. 1, lettre b (nouvelle teneur)***

La mention d'équipements publics est ajoutée à la description de l'affectation mixte dévolue au secteur de l'Etoile (A), de manière à correspondre au contenu de l'article 4, alinéa 8, qui stipule que des logements, des équipements publics et des espaces verts peuvent être réalisés dans chacun des secteurs.

***Art. 4, al. 4, lettre b (nouvelle teneur)***

L'affectation prévue pour ce secteur, sis pour partie en zone de développement 2 prioritairement affectée à des activités mixtes et pour une autre partie en zone de développement 2, est mieux précisée. La partie du secteur Praille Est – Grosselin (D) située en zone de développement 2

prioritairement affectée à des activités mixtes est ainsi dévolue à une affectation mixte, comportant des activités secondaires et tertiaires, ainsi que des logements et des espaces verts; la partie de ce même secteur située en zone de développement 2 est dévolue à une affectation mixte, comportant des logements, des activités tertiaires, des entreprises sans nuisances ou moyennement gênantes, avec une nette prédominance de logements. Le Grand parc prévu dans les deux parties de ce secteur par le PDQ PAV pourra y être aménagé, en lien avec l'interface de logistique et les programmes de logements et d'activités.

***Art. 4, al. 7, lettre b (nouvelle teneur)***

Pas d'observations.

***Art. 4, al. 8 (nouvelle teneur)***

Il s'agit ici simplement de rectifier une erreur matérielle, l'article 1, alinéa 1, adoptant le plan 29712A, crée une zone de développement 2 « prioritairement » affectée à des activités mixtes. Le toilettage proposé se limite à faire coïncider l'appellation de ces zones.

***Art. 4, al. 9 (nouvelle teneur)***

L'on voudra bien se reporter à ce sujet aux explications données au chiffre 6.2 du présent exposé, traitant des catégories de logement.

Pour le surplus, la teneur actuelle de cette disposition évoque les parcelles propriété d'une collectivité publique au sens de l'article 80A de l'ancienne constitution genevoise du 24 mai 1847, aujourd'hui abrogée. Ces termes visaient l'Etat ou les communes. Il est ici proposé de citer nommément ces entités et d'y ajouter les fondations de droit public.

***Art. 5 (nouvelle teneur)***

Même commentaire que pour l'article 4, alinéa 8.

***Modifications à d'autres lois***

***Art. 4B LGZD (nouvelle teneur)***

Même commentaire que pour l'article 4, alinéa 9, de la loi 10788.

*Art. 4 LExt (abrogé)*

L'abrogation de cette disposition concrétise l'abandon des règles de répartition de catégories pour les parcelles publiques en zone ordinaire, répondant à la volonté de faciliter d'un point de vue économique l'intégration des programmes de logements dans des bâtiments de gabarit élevé, pour les motifs explicités au chiffre 6.2 du présent exposé. En contrepartie, la part de logements d'utilité publique en zone de développement est fixée par l'article 4B LGZD de sorte à compenser ceux qui auraient été réalisés en zone ordinaire.

**Art. 3**            ***Entrée en vigueur***

Pas d'observations.

**Art. 4**            ***Référendum***

Pas d'observations particulières. L'on voudra bien se reporter à ce sujet au chiffre 9 du présent exposé.

Au bénéfice de ces explications, nous vous remercions, Mesdames et Messieurs les députés, de réserver un bon accueil au présent projet de loi.

Annexes :

- 1) *Plan n° 29712A, approuvé le 23 juin 2011, inchangé et pour information*
- 2) *Tableau comparatif*
- 3) *Avenant à la convention du 4 mars 2010, signé le 17 juin 2016*





## Loi 10788 - Praille Acacias Vernets (PAV)

## ANNEXE 2

TENEUR ACTUELLE	MODIFICATIONS
<p><b>Art. 1 Périimètre</b></p> <p><sup>1</sup> Le plan N° 29712A, dressé par le département chargé de l'aménagement du territoire le 24 septembre 2008, modifiant les limites de zones sur le territoire des Villes de Genève, Carouge et Lancy (création d'une zone 2, d'une zone de développement 2, d'une zone de verdure et d'une zone de développement 2 prioritairement affectée à des activités mixtes), est approuvé.</p> <p><sup>2</sup> Les plans de zones annexés à la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987, sont modifiés en conséquence.</p> <p><sup>3</sup> Sauf disposition contraire de la présente loi, la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957, est applicable aux zones de développement créées par la présente loi.</p> <p><sup>4</sup> Sauf disposition contraire de la présente loi, la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités, du 9 mars 1929, est applicable à la zone 2 créée par la présente loi.</p> <p><b>Secrétours</b></p> <p><sup>5</sup> Le périmètre est divisé en secteurs, à l'intérieur desquels les principes d'aménagement spécifiques définis à l'article 4 de la présente loi doivent être respectés.</p> <p><sup>6</sup> A l'échelle de l'ensemble du périmètre, il est construit un nombre de nouveaux logements équivalant au nombre d'emplois créés, sur la base d'environ 70% de nouvelles surfaces brutes de plancher pour l'habitat et 30% pour les activités, hors équipements publics. Un juste équilibre entre les activités du secteur tertiaire et celles du secteur secondaire doit être respecté, de même que la réalisation équilibrée dans le temps des programmes de construction de logements et de surfaces d'activités.</p>	<p><b>Art. 1 Modifications</b></p> <p>La loi relative à l'aménagement du quartier « Praille-Acacias-Vernets », modifiant les limites de zones sur le territoire des Villes de Genève, Carouge et Lancy (création d'une zone 2, de diverses zones de développement 2, d'une zone de verdure et d'une zone de développement 2 prioritairement affectée à des activités mixtes), du 23 juin 2011, est modifiée comme suit :</p> <p><b>Art. 1. al. 6 (nouvelle teneur)</b></p>
<p><b>Tours</b></p> <p><sup>7</sup> Des tours peuvent être admises dans le périmètre du plan. La hauteur de la ligne verticale du gabarit de ces constructions peut atteindre 170 m, pour les secteurs situés au nord de la route des Acacias, et 175 m, pour les secteurs situés au sud de celle-ci.</p>	<p><sup>6</sup> A l'échelle de l'ensemble du périmètre du plan N° 29712A, <del>il est construit un nombre de nouveaux logements équivalant au double du nombre d'emplois créés, sur la base d'environ 82.74%</del> de nouvelles surfaces brutes de plancher pour l'habitat et 18.34% pour les activités, hors équipements publics et hors surfaces existantes maintenues ou reconstruites. Un juste équilibre entre les activités du secteur tertiaire et celles du secteur secondaire doit être respecté, de même que la réalisation équilibrée dans le temps des programmes de construction de logements et de surfaces d'activités.</p>

TENEUR ACTUELLE	MODIFICATIONS
<p><b>Art. 2 Plan directeur du quartier « Praille-Acacias-Vernets »</b></p> <p><sup>1</sup> Les terrains compris dans le périmètre du plan visé à l'article 1 font l'objet d'un plan directeur du quartier « Praille-Acacias-Vernets » (ci-après : PAV). Il a pour objectifs de coordonner les actions propres à harmoniser le développement du périmètre et à en garantir la cohérence et les moyens de mise en œuvre en fonction du développement souhaité. Le plan directeur de quartier sera compatible avec les exigences de l'aménagement du territoire du canton contenues notamment dans le plan directeur cantonal, ainsi qu'avec les règles du droit fédéral en matière de consultation publique. Il tiendra compte dans la mesure du possible des plans directeurs communaux.</p>	<p><b>Art. 2, al. 2 et 3 (nouvelle teneur), al. 4 (abrogé)</b></p>
<p><sup>2</sup> Le plan directeur de quartier PAV traite notamment des questions relatives aux terrains nécessaires pour l'habitat, les activités, les équipements publics de niveau cantonal et de proximité (scolaires, sportifs, sociaux, culturels, de sécurité publique, etc.), aux espaces publics, aux accès, aux différents types de mobilité, aux aspects environnementaux, aux éléments de programme, à la construction de tours et à la localisation de ces dernières. Le plan directeur du quartier PAV vaut plan directeur localisé au sens de l'article 10, alinéa 1, de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987. Il produit notamment les effets visés à l'article 10, alinéa 8, de ladite loi et sert de référence pour l'élaboration des cahiers des charges et l'organisation des concours ou mandats d'études parallèles.</p>	<p><sup>2</sup> Le plan directeur de quartier PAV traite notamment des questions relatives aux terrains nécessaires pour l'habitat, les activités, les équipements publics de niveau cantonal et de proximité (scolaires, sportifs, sociaux, culturels, de sécurité publique, etc.), aux espaces publics, aux accès, aux différents types de mobilité et aux aspects environnementaux, aux éléments de programme, à la construction de tours et à la localisation de ces dernières. Le plan directeur du quartier PAV vaut plan directeur localisé au sens de l'article 10, alinéa 1, de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987. Il produit notamment les effets visés à l'article 10, alinéa 8, de ladite loi et sert de référence pour l'élaboration des cahiers des charges et l'organisation des concours ou mandats d'études parallèles.</p>
<p><sup>3</sup> En application de l'article 10, alinéa 11, de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987, le Conseil d'Etat fixe par voie réglementaire la procédure applicable, en collaboration avec les Villes de Genève, Carouge et Lancy. Les dispositions réglementaires définissent les règles relatives à l'élaboration et à l'adoption du plan directeur du quartier PAV, ainsi que les modalités de la consultation publique.</p>	<p><sup>3</sup> En application de l'article 10, alinéa 11, de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987, le Conseil d'Etat fixe par voie réglementaire la procédure applicable, en collaboration avec les Villes de Genève, Carouge et Lancy. Les dispositions réglementaires définissent les règles relatives à l'élaboration et à l'adoption du plan directeur du quartier PAV, ainsi que les modalités de sa révision.</p>
<p><sup>4</sup> L'Etat de Genève et les communes concernées mettront tout en œuvre pour adopter le plan directeur de quartier PAV dans un délai de 2 ans à compter de l'adoption de la présente loi, selon un planning convenu entre eux.</p>	<p><sup>4</sup> L'Etat de Genève et les communes concernées mettront tout en œuvre pour adopter le plan directeur de quartier PAV dans un délai de deux ans à compter de l'adoption de la présente loi, selon un planning convenu entre eux.</p>
<p><b>Art. 3 Plans localisés de quartier PAV</b></p> <p><b>Principe</b></p> <p><sup>1</sup> A l'intérieur du périmètre du plan N° 29712A, les constructions et installations, sous réserve de celles portant sur des objets de peu d'importance ou provisoires et des cas visés à l'article 2, alinéa 2, de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957, doivent être précédées, dans tous les secteurs, de l'adoption de plans localisés de quartier, dits « PLQ PAV », ainsi que d'un règlement de quartier conforme à l'article 4 de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957. Les articles 22 à 25 et 36 à 48 de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988, ne sont pas</p>	<p><b>Art. 3, al. 3, phrase introductive (nouvelle teneur)</b></p>

TENEUR ACTUELLE	MODIFICATIONS
<p>applicables à l'intérieur du périmètre.</p> <p><b>Contenu des plans localisés de quartier PAV</b></p> <p><sup>2</sup> Les plans localisés de quartier « PAV » prévoient notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) le tracé des voies de communication projetées et les modifications à apporter aux voies existantes, ainsi que les alignements le long ou en retrait de ces voies, en distinguant les voies publiques cantonales, communales ou privées;</li> <li>b) les espaces libres, privés ou publics, réservés notamment à des places, promenades, espaces verts et places de jeux pour enfants;</li> <li>c) les terrains réservés aux équipements publics;</li> <li>d) la végétation à sauvegarder ou à créer;</li> <li>e) le gabarit maximum, les aires de localisation des constructions et la répartition des affectations, chaque aire de localisation pouvant comprendre un ou plusieurs bâtiments;</li> <li>f) l'indice maximum d'utilisation du sol et les droits à bâtir en résultant;</li> <li>g) le nombre de places de stationnement;</li> <li>h) les conduites d'eau et d'énergie ainsi que les systèmes d'assainissement des eaux usées et pluviales, nouveaux ou existants, établis en coordination avec la planification pouvant résulter d'autres instruments. Sont également prévus, le cas échéant, les secteurs contraignants de gestion des eaux pluviales, conformément au plan général d'évacuation des eaux de la commune;</li> <li>i) les emprises qui doivent être cédées gratuitement au domaine public.</li> </ul>	<p><sup>3</sup> Outre la mention expresse du contenu de l'article 3, alinéa 5, de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957, les plans localisés de quartier « PAV » peuvent indiquer :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) les indications relatives aux bâtiments à maintenir en raison de leur intérêt, l'article 90, alinéa 1, de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988, étant applicable par analogie aux travaux exécutés dans ces immeubles, sous réserve de cas d'intérêt public;</li> <li>b) les remaniements parcellaires nécessaires à la réalisation du plan;</li> <li>c) des règles concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des bâtiments dans le milieu environnement.</li> </ul>
	<p><sup>3</sup> <b>Outre la mention expresse du contenu de l'article 3, alinéa 5, de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957, Les plans localisés de quartier « PAV » peuvent indiquer :</b></p>
	<p><b>Art. 3. al. 4. (nouveau)</b></p> <p><sup>4</sup> <b>Lors du contrôle de conformité des requêtes en autorisation de construire avec le plan localisé de quartier, le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie peut admettre, ou même prescrire, s'agissant du nombre de places de stationnement, que le projet</b></p>

TENEUR ACTUELLE	MODIFICATIONS
<p><b>Art. 4 Délimitation, affectation et principes d'aménagement par secteurs</b></p>	<p>s'écarte du plan au-delà des 10% indiqués à l'article 3, alinéa 5, de la loi générale sur les zones de développement (LGZD), dans la mesure où la mise au point technique du dossier ou un autre motif d'intérêt public le justifie.</p> <p><b>Art. 4, al. 1, let. b et c (nouvelle teneur), al. 2, let. c (nouvelle teneur), al. 4, let. b (nouvelle teneur), al. 7, let. b (nouvelle teneur), al. 8 (nouvelle teneur), al. 9, let. a, b et c (nouvelle teneur)</b></p>
<p>Le plan visé à l'article 1 de la présente loi est décomposé en 7 secteurs nommés de A à G :</p> <p><sup>1</sup> L'Étoile (A) :</p> <p>a) Délimitation : Ce secteur se situe schématiquement entre la route des Jeunes, la rue Antoine-Jolivet et la rue Boissonnas.</p> <p>b) Affectation : Il est dévolu à une affectation mixte comportant principalement des activités tertiaires (bureaux et commerces), ainsi que du logement.</p> <p>c) Instruments d'aménagement du secteur :</p> <p>Le plan localisé de quartier PAV relatif à ce secteur peut être fondé sur le résultat d'un ou de concours d'urbanisme ou d'un mandat d'études parallèles réalisé en application du règlement SIA 142, édition 1998, sur la base d'un cahier des charges établi ou accepté par le département chargé de la conduite du projet d'aménagement du quartier et après consultation des Villes de Genève, Carouge et Lancy.</p>	<p><sup>1</sup> L'Étoile (A) :</p> <p>b) Affectation : Il est dévolu à une affectation mixte comportant principalement des activités tertiaires (bureaux et commerces), <del>ainsi que</del> des logements et des équipements publics.</p> <p>c) Instruments d'aménagement du secteur : Le ou les plans localisés de quartier PAV relatifs à ce secteur peuvent être fondés sur le résultat d'un ou de concours d'urbanisme ou <del>d'un</del> mandats d'études parallèles réalisés en application du règlement SIA 142 ou SIA 143, édition <del>1998</del> 2009, sur la base d'un cahier des charges établi ou accepté par le département chargé de la conduite du projet d'aménagement du quartier et après consultation des Villes de Genève, Carouge et Lancy.</p>
<p><sup>2</sup> Praille Sud-Ouest (Camembert) (B) :</p> <p>a) Délimitation : Ce secteur se situe schématiquement entre la route des Jeunes, la voie ferrée et le Stade de Genève.</p> <p>b) Affectation : Il est dévolu à une affectation mixte, comportant des activités mixtes et une faible proportion de logements, pour autant que les activités déployées n'engendrent pas d'inconvénients graves pour le voisinage.</p> <p>c) Instruments d'aménagement du secteur : Le plan localisé de quartier PAV relatif à ce secteur peut être fondé sur le résultat d'un concours d'urbanisme ou d'un mandat d'études parallèles réalisé en application de la norme SIA 142, édition 1998, sur la base d'un cahier des charges établi ou accepté par le département chargé de la conduite du projet d'aménagement du quartier et après consultation des Villes de Genève, Carouge et Lancy.</p>	<p><sup>2</sup> Praille Sud-Ouest (Camembert) (B) :</p> <p>c) Instruments d'aménagement du secteur : Le plan localisé de quartier PAV relatif à ce secteur peut être fondé sur le résultat d'un concours d'urbanisme ou <del>d'un</del> mandats d'études parallèles réalisés en application <del>de la</del> norme du règlement SIA 142 ou SIA 143, édition <del>1998</del> 2009, sur la base d'un cahier des charges établi ou accepté par le département chargé de la conduite du projet d'aménagement du quartier et après consultation des Villes de Genève, Carouge et Lancy.</p>
<p><sup>3</sup> Praille Ouest (C) :</p> <p>a) Délimitation :</p>	

TENEUR ACTUELLE	MODIFICATIONS
<p>Ce secteur se situe schématiquement entre la route des Jeunes et le faisceau des voies ferrées.</p> <p>b) Affectation : Il est dévolu à une affectation mixte, comportant des activités mixtes, technologiques, industrielles et artisanales, des activités tertiaires, ainsi qu'une faible proportion de logements, pour autant que les activités déployées n'engendrent pas d'inconvénients graves pour le voisinage.</p> <p><sup>4</sup> Praille Est – Grosselin (D) : a) Délimitation : Ce secteur se situe schématiquement entre le faisceau des voies ferrées, la rue Alexandre-Gavard, la rue Jacques-Grosselin et la route de Saint-Julien. b) Affectation : Le nord du secteur est dévolu à des activités mixtes; le sud du secteur est dévolu à une affectation mixte, comportant des logements, des activités tertiaires, des entreprises sans nuisances ou moyennement gênantes, avec une nette prédominance de logements.</p>	<p><sup>4</sup> Praille Est – Grosselin (D) :</p> <p>b) Affectation : <del>Le nord</del> La partie du secteur située en zone de développement 2 prioritairement affectée à des activités mixtes est dévolue à une affectation mixte, comportant des activités mixtes secondaires et tertiaires, ainsi que des logements et des espaces verts; <del>le sud</del> la partie du secteur située en zone de développement 2 est dévolue à une affectation mixte, comportant des logements, des activités tertiaires, des entreprises sans nuisances ou moyennement gênantes, avec une nette prédominance de logements.</p>
<p><sup>5</sup> Acacias Ouest (E) : a) Délimitation : Ce secteur se situe schématiquement entre la route des Jeunes, la rue François-Dussaud, le prolongement de la rue Adrien-Wyss, la rue Eugène-Marziano et une partie de la rue Boissonnas. b) Affectation : Il est dévolu à une affectation mixte, comportant des logements, des activités tertiaires, des entreprises sans nuisances ou moyennement gênantes.</p>	
<p><sup>6</sup> Acacias Est (F) : a) Délimitation : Ce secteur se situe schématiquement entre la route des Acacias, la rue François-Dussaud, la rue des Epinettes, la rue des Noirettes, la rue du Léopard, le prolongement de la rue Alexandre-Gavard, la rue Pictet-Thellusson, la rue Boissonnas, la rue Eugène-Marziano et le prolongement de la rue Adrien-Wyss. b) Affectation : Il est dévolu à une affectation mixte, comportant des logements, des activités tertiaires, des entreprises sans nuisances ou moyennement gênantes, avec une nette prédominance de</p>	

TENEUR ACTUELLE	MODIFICATIONS
<p>logements.</p> <p>7 Acacias – Bord de l'Arve (G) :</p> <p>a) Délimitation : Ce secteur se situe schématiquement entre les rives de l'Arve, la route des Jeunes, la rue François-Dussaud et la route des Acacias.</p> <p>b) Affectation : Il est dévolu à une affectation mixte, logements, activités tertiaires, entreprises sans nuisances ou moyennement gênantes, ainsi qu'équipements publics, universitaires et hautes écoles.</p> <p>* Logements, équipements publics et espaces verts : Des logements, des équipements publics et des espaces verts peuvent être réalisés dans chacun des secteurs définis par le présent article. Dans la zone de développement 2 affectée à des activités mixtes, les logements et les équipements publics peuvent être autorisés pour autant que, conformément à l'article 15, alinéa 2, de la loi d'application de la loi fédérale sur la protection de l'environnement, du 2 octobre 1997, les degrés de sensibilité attribués par la présente loi soient adaptés de manière appropriée lors de l'adoption d'un plan localisé de quartier PAV et en fonction des exigences des articles 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986.</p>	<p>7 Acacias – Bord de l'Arve (G) :</p> <p>b) Affectation : Il est dévolu à une affectation mixte, <b>comportant des logements, des activités tertiaires, des entreprises sans nuisances ou moyennement gênantes, ainsi que des équipements publics, universitaires et notamment des hautes écoles.</b></p> <p>* Logements, équipements publics et espaces verts : Des logements, des équipements publics et des espaces verts peuvent être réalisés dans chacun des secteurs définis par le présent article. Dans la zone de développement 2 <b>prioritairement</b> affectée à des activités mixtes, les logements et les équipements publics peuvent être autorisés pour autant que, conformément à l'article 15, alinéa 2, de la loi d'application de la loi fédérale sur la protection de l'environnement, du 2 octobre 1997, les degrés de sensibilité attribués par la présente loi soient adaptés de manière appropriée lors de l'adoption d'un plan localisé de quartier PAV et en fonction des exigences des articles 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986.</p>
<p>* Catégories de logements : Les logements construits dans le périmètre du quartier PAV sur toutes les parcelles propriété d'une collectivité publique, au sens de l'article 80A de la constitution de la République et canton de Genève, du 24 mai 1847, sont des appartements à louer.</p> <p>a) A l'échelle de l'ensemble du périmètre, deux tiers des logements réalisés sur des parcelles propriété d'une collectivité publique sont des logements d'utilité publique au sens de la loi pour la construction de logements d'utilité publique, du 24 mai 2007.</p>	<p>* Catégories de logements : Les logements construits dans le périmètre du plan N° 29712A quartier <del>« Daille-Acacias-Venets »</del> sur toutes les parcelles propriété <del>d'une collectivité publique, de l'Etat, d'une commune ou d'une fondation de droit public, au sens de l'article 80A de la constitution de la République et canton de Genève, du 24 mai 1847</del> et en zone de développement, sont des <del>logements en droit de superficie, dont une part minimale de 88% appartements à louer, et une part maximale de 12% de logements, toujours en droit de superficie, pouvant notamment comprendre des logements en propriété par étages. Dans ces cas, les conditions d'octroi, de transfert et de renouvellement des droits de superficie proscrivent toute spéculation tout en préservant les droits économiques légitimes des superficiaires.</del></p> <p>a) A l'échelle de l'ensemble du périmètre, <del>deux tiers</del> une part minimale de 62% des logements réalisés sur des parcelles propriété <del>d'une collectivité publique de l'Etat, d'une</del></p>

TENEUR ACTUELLE	MODIFICATIONS
<p>b) A l'échelle de l'ensemble du périmètre, la moitié des logements réalisés sur des parcelles propriété d'une collectivité publique sont soumis au régime de l'article 16 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977, étant précisé que 22% des logements réalisés sont des logements de la catégorie HBM (article 16, alinéa 1, lettre a).</p> <p>c) Afin de réaliser un aménagement du territoire équilibré et de qualité, les échanges entre, d'une part, des parcelles propriété d'une collectivité publique dans le périmètre PAV et, d'autre part, des parcelles privées hors du périmètre PAV sont admis. Les terrains acquis hors du périmètre PAV par ce biais doivent être affectés à des logements d'utilité publique ou à des équipements publics.</p>	<p>commune ou d'une fondation de droit public et en zone de développement, sont des logements d'utilité publique, sur toute la durée des droits de superficie, au sens de la loi pour la construction de logements d'utilité publique, du 24 mai 2007.</p> <p>b) A l'échelle de l'ensemble du périmètre, la moitié des logements réalisés sur des parcelles propriété d'une collectivité publique sont soumis au régime de l'article 16 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977 (LGL), étant précisé que 22% une part minimale de 24% des logements réalisés sur des parcelles propriété d'une commune ou d'une fondation de droit public et en zone de développement, sont des logements de la catégorie HBM au sens de l'article 16, alinéa 1, lettre a de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977 (LGL).</p> <p>c) Afin de réaliser un aménagement du territoire équilibré et de qualité, les échanges entre, d'une part, des parcelles propriété d'une collectivité publique de l'Etat, d'une commune ou d'une fondation de droit public et en zone de développement selon le plan N° 29712A et, d'autre part, des parcelles privées hors du périmètre de ce plan PAV sont admis. Les terrains acquis hors de ce périmètre PAV par ce biais doivent être affectés à des logements d'utilité publique ou à des équipements publics.</p>
<p><sup>10</sup> Délémitation des secteurs : Pour autant que cela n'ait pas d'incidence sur la zone de construction applicable aux biens-fonds concernés, les périmètres des secteurs peuvent être légèrement adaptés pour garantir la cohérence des plans localisés de quartier PAV.</p>	<p><b>Art. 5 (nouveau teneur)</b></p> <p>En conformité aux articles 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986, le degré de sensibilité III est attribué aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone 2 et des zones de développement 2 créées à l'article 1, le degré de sensibilité IV aux biens-fonds compris dans la zone de développement 2 affectée à des activités mixtes, et le degré de sensibilité II (pour les bâtiments comprenant des locaux à usage sensible au bruit) aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone de verdure. L'article 15, alinéa 2, de la loi d'application de la loi fédérale sur la protection de l'environnement, du 2 octobre 1997, est réservé.</p>
<p><b>Art. 5 Degré de sensibilité au bruit</b></p> <p>En conformité aux articles 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986, le degré de sensibilité III est attribué aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone 2 et des zones de développement 2 créées à l'article 1, le degré de sensibilité IV aux biens-fonds compris dans la zone de développement 2 affectée à des activités mixtes, et le degré de sensibilité II (pour les bâtiments comprenant des locaux à usage sensible au bruit) aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone de verdure. L'article 15, alinéa 2, de la loi d'application de la loi fédérale sur la protection de l'environnement, du 2 octobre 1997, est réservé.</p> <p><b>Art. 6 Oppositions</b></p> <p>Les oppositions au projet de loi n° 10788, relatif à l'aménagement du quartier « Praille- Acacias-Vernets », modifiant les limites de zones sur le territoire des Villes de Genève, Carouge et Lancy (création d'une zone 2, d'une zone de développement 2, d'une zone de verdure et d'une zone de développement 2 prioritairement affectée à des activités mixtes), formées par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les Villes de Genève et Lancy;</li> <li>- l'association pour la mise en valeur des terrains situés dans le secteur de Jacques-</li> </ul>	<p><b>Art. 5 (nouveau teneur)</b></p> <p>En conformité aux articles 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986, le degré de sensibilité III est attribué aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone 2 et des zones de développement 2 créées à l'article 1, le degré de sensibilité IV aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone de développement 2 prioritairement affectée à des activités mixtes, et le degré de sensibilité II (pour les bâtiments comprenant des locaux à usage sensible au bruit) aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone de verdure. L'article 15, alinéa 2, de la loi d'application de la loi fédérale sur la protection de l'environnement, du 2 octobre 1997, est réservé.</p>



TENEUR ACTUELLE	MODIFICATIONS
<p>Grosselin, la société immobilière du marché de gros de l'alimentation SA, Monsieur Marc Maisonneuve, la société Avadis fondation d'investissement, toutes représentées par M<sup>e</sup> François Bellanger,            – la société Dombes SA,            sont rejetées dans la mesure où elles sont recevables pour les motifs exposés dans le rapport de la commission chargée de l'étude de la présente loi.</p>	
<p><b>Art. 7 Entrée en vigueur</b></p>	
<p>La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa promulgation dans la Feuille d'avis officielle.</p>	
<p><b>Art. 8 Modifications à d'autres lois</b></p>	<p><b>Art. 2 Modifications à d'autres lois</b></p>
<p><sup>1</sup> La loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987 (L 1 30), est modifiée comme suit :</p>	
<p><b>Art. 10, al. 11 (nouveau)</b></p> <p><sup>11</sup> Sont réservées les dispositions particulières de procédure prévues par la loi du 23 juin 2011 relative à l'aménagement du quartier « Praille-Acacias-Vernets », modifiant les limites de zones sur le territoire des Villes de Genève, Carouge et Lancy, selon le plan N° 29712A, visé à l'article 1 de celle-ci, et son règlement d'application, élaboré en collaboration avec les Villes de Genève, Carouge et Lancy.</p>	
<p><b>Art. 13, al. 1, lettre m (nouvelle)</b></p>	
<p>m) les plans localisés de quartier « Praille-Acacias-Vernets » visés par la loi du 23 juin 2011 relative à l'aménagement du quartier « Praille-Acacias-Vernets », modifiant les limites de zones sur le territoire des Villes de Genève, Carouge et Lancy, selon le plan N° 29712A, visé à l'article 1 de celle-ci.</p>	
<p><sup>2</sup> La loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (L 1 35), est modifiée comme suit :</p>	<p><sup>2</sup> La loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (L 1 35), est modifiée comme suit :</p>
<p><b>Art. 2, al. 4 (nouveau)</b></p>	
<p><sup>4</sup> Sont réservées les dispositions de la loi du 23 juin 2011 relative à l'aménagement du quartier « Praille-Acacias-Vernets », modifiant les limites de zones sur le territoire des Villes de Genève, Carouge et Lancy, dans le secteur dit le quartier « Praille-Acacias-Vernets », selon le plan N° 29712A, visé à l'article 1 de celle-ci.</p>	
<p><b>Art. 4B Catégories de logements dans le quartier « Praille-Acacias-Vernets » (nouveau)</b></p>	<p><b>Art. 4B (nouvelle teneur)</b></p>
<p><sup>1</sup> Les logements construits dans le périmètre du quartier « Praille-Acacias-Vernets » sur toutes les parcelles propriété d'une collectivité publique, sens de l'article 80A de la constitution de la République et canton de Genève, du 24 mai 1847, sont des appartements</p>	<p><sup>1</sup> Les logements construits dans le périmètre du quartier « Praille-Acacias-Vernets » plan N° 29712A sur toutes les parcelles propriété <del>d'une collectivité publique</del>, de l'Etat, d'une commune ou d'une fondation de droit public et en zone de développement, au sens de</p>

TENEUR ACTUELLE	MODIFICATIONS
à louer.	<p><del>l'article 80A de la constitution de la République et-canton de Genève, du 24 mai 1847, sont des logements en droit de superficie, dont une part minimale de 88% appartements à louer, et une part maximale de 12% de logements, toujours en droit de superficie, pouvant notamment comprendre des logements en propriété par étages. Dans ces cas, les conditions d'octroi, de transfert et de renouvellement des droits de superficie proscrivent toute speculation tout en préservant les droits économiques légitimes des superficiaires.</del></p>
<p>2 A l'échelle de l'ensemble du périmètre, deux tiers des logements réalisés sur des parcelles propriété d'une collectivité publique sont des logements d'utilité publique au sens de la loi pour la construction de logements d'utilité publique, du 24 mai 2007.</p>	<p>2 A l'échelle de l'ensemble du périmètre, <del>deux tiers</del> une part minimale de 62% des logements réalisés sur des parcelles propriété d'une collectivité publique de l'Etat, d'une commune ou d'une collectivité publique, sur toute la durée des droits de superficie, <del>au sens de la loi pour la construction de logements d'utilité publique, du 24 mai 2007.</del></p>
<p>3 A l'échelle de l'ensemble du périmètre, la moitié des logements réalisés sur des parcelles propriété d'une collectivité publique sont soumis au régime de l'article 16 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977, étant précisé que 22% de l'ensemble des logements réalisés sur des parcelles propriété d'une collectivité publique sont des logements de la catégorie HBM (article 16, alinéa 1, lettre a).</p>	<p>3 A l'échelle de l'ensemble du périmètre, la moitié des logements réalisés sur des parcelles propriété d'une collectivité publique sont soumis au régime de l'article 16 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977 (LGL), étant précisé que 22% une part minimale de 24% des logements réalisés sur des parcelles propriété de l'Etat, d'une commune ou d'une fondation de droit public et en zone de développement, sont des logements de la catégorie HBM au sens de l'article 16, alinéa 1, lettre a de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977 (LGL).</p>
<p>4 Afin de réaliser un aménagement du territoire équilibré et de qualité, les échanges entre, d'une part, des parcelles propriété d'une collectivité publique dans le périmètre « Praille-Acacias-Vernets » et, d'autre part, des parcelles privées hors du périmètre « Praille-Acacias-Vernets » sont admis. Les terrains acquis hors du périmètre « Praille-Acacias-Vernets » par ce biais doivent être affectés à des logements d'utilité publique ou à des équipements publics.</p>	<p>4 Afin de réaliser un aménagement du territoire équilibré et de qualité, les échanges entre, d'une part, des parcelles propriété d'une collectivité publique de l'Etat, d'une commune ou d'une fondation de droit public et en zone de développement selon le plan N° 29712A et d'autre part, des parcelles privées hors du périmètre de ce plan PAV sont admis. Les terrains acquis hors de ce périmètre PAV par ce biais doivent être affectés à des logements d'utilité publique ou à des équipements publics.</p>
<p>3 La loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités, du 9 mars 1929 (L 140), est modifiée comme suit :</p>	<p>3 La loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités, du 9 mars 1929 (L 140), est modifiée comme suit :</p>
<p><b>Art. 2 Secteur « Praille-Acacias-Vernets » (nouveau)</b> Sont réservées les dispositions de la loi du 23 juin 2011 relative à l'aménagement du quartier « Praille-Acacias-Vernets », modifiant les limites de zones sur le territoire des Villes de Genève, Carouge et Lancy, dans le secteur dit le quartier « Praille-Acacias-Vernets », selon le plan N° 29712A, visé à l'article 1 de celle-ci.</p>	
<p><b>Art. 4 Catégories de logements dans le quartier « Praille-Acacias-Vernets » (nouveau)</b> 1 Les logements construits dans le périmètre du quartier « Praille-Acacias-Vernets » sur toutes les parcelles propriété d'une collectivité publique, au sens de l'article 80A de la constitution de la République et-canton de Genève, du 24 mai 1847, sont des appartements à louer.</p>	<p><b>Art. 4 (abrogé)</b> <del>1 Les logements construits dans le périmètre du quartier « Praille-Acacias-Vernets » sur toutes les parcelles propriété d'une collectivité publique, au sens de l'article 80A de la constitution de la République et-canton de Genève, du 24 mai 1847, sont des appartements à louer.</del></p>

TENEUR ACTUELLE	MODIFICATIONS
<p>2 A l'échelle de l'ensemble du périmètre, deux tiers des logements réalisés sur des parcelles propriété d'une collectivité publique sont des logements d'utilité publique au sens de la loi pour la construction de logements d'utilité publique, du 24 mai 2007.</p>	<p><sup>2</sup> A l'échelle de l'ensemble du périmètre, deux tiers des logements réalisés sur des parcelles propriété d'une collectivité publique sont des logements d'utilité publique au sens de la loi pour la construction de logements d'utilité publique, du 24 mai 2007.</p>
<p>3 A l'échelle de l'ensemble du périmètre, la moitié des logements réalisés sur des parcelles propriété d'une collectivité publique sont soumis au régime de l'article 16 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977, étant précisé que 22% de l'ensemble des logements réalisés sur des parcelles propriété d'une collectivité publique sont des logements de la catégorie HBM (article 16, alinéa 1, lettre a).</p>	<p><sup>3</sup> A l'échelle de l'ensemble du périmètre, la moitié des logements réalisés sur des parcelles propriété d'une collectivité publique sont soumis au régime de l'article 16 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977, étant précisé que 22% de l'ensemble des logements réalisés sur des parcelles propriété d'une collectivité publique sont des logements de la catégorie HBM (article 16, alinéa 1, lettre a).</p>
<p>4 Afin de réaliser un aménagement du territoire équilibré et de qualité, les échanges entre, d'une part, des parcelles propriété d'une collectivité publique dans le périmètre « Praille-Acacias-Vernets » et, d'autre part, des parcelles privées hors du périmètre « Praille-Acacias-Vernets » sont admis. Les terrains acquis hors du périmètre « Praille-Acacias-Vernets » par ce biais doivent être affectés à des logements d'utilité publique ou à des équipements publics.</p>	<p><sup>4</sup> Afin de réaliser un aménagement du territoire équilibré et de qualité, les échanges entre, d'une part, des parcelles propriété d'une collectivité publique dans le périmètre « Praille-Acacias-Vernets » et, d'autre part, des parcelles privées hors du périmètre « Praille-Acacias-Vernets » sont admis. Les terrains acquis hors du périmètre « Praille-Acacias-Vernets » par ce biais doivent être affectés à des logements d'utilité publique ou à des équipements publics.</p>
<p>4 La loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988 (L. 5 05), est modifiée comme suit :</p>	
<p><b>Art. 17, al. 2 (nouveau)</b> <b>Secteur « Praille-Acacias-Vernets »</b></p>	
<p>2 Sont réservées les dispositions de la loi du 23 juin 2011 relative à l'aménagement du quartier « Praille-Acacias-Vernets », modifiant les limites de zones sur le territoire des Villes de Genève, Carouge et Lancy, selon le plan N° 297112A, visé à l'article 1 de celle-ci, au périmètre duquel les articles 22 à 25 et 36 à 48 de la présente loi ne sont pas applicables.</p>	
	<p><b>Art. 3 Entrée en vigueur</b></p> <p>La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa promulgation dans la Feuille d'avis officielle.</p>
	<p><b>Art. 4 Référendum</b></p> <p>En application de l'article 67, alinéa 3, de la constitution de la République et canton de Genève, du 14 octobre 2012, la présente loi est soumise au corps électoral.</p>

version du 26 mai 2016

1

**Avenant à la Convention du 4 mars 2010  
portant sur le Projet de loi relatif à l'aménagement  
du quartier "Praille-Acacias-Vernets" modifiant les  
limites de zones sur le territoire des Villes de  
Genève, Carouge et Lancy  
(ci-après la convention PAV)**

entre la République et canton de Genève et les Villes de Genève, Carouge et Lancy,  
d'une part,

et

l'Association genevoise de défense des locataires (ASLOCA) et le Comité  
référendaire Non au mirage du projet "Praille-Acacias-Vernets", d'autre part.

Considérant :

- que la loi 10788 votée à l'unanimité par le Grand Conseil en juin 2011, entrée en force en septembre 2011, est la concrétisation de la convention PAV du 4 mars 2010 ;
- que le projet Praille Acacias Vernets représente le plus important potentiel de mutation territoriale dans le canton de Genève ;
- que la mutation urbaine, respectivement le développement des quartiers PAV, se déroulera sur plusieurs décennies ;
- la situation initiale du périmètre de la loi 10788, comprenant environ 20'000 emplois et 1'200 logements déjà existants ;
- la nécessité de construire plus de surfaces dédiées aux logements qu'aux bureaux et commerces, de manière à faire face à la crise du logement ;
- l'objectif de proposer une large majorité de logements répondant aux besoins prépondérants de la population ;
- l'exigence de définir des droits de superficie basée sur des principes respectant l'intérêt public ;
- la nécessité de promouvoir la qualité de l'habitat ;
- les investissements importants des infrastructures et équipements de qualité à charge des collectivités publiques ;
- le coût élevé des impenses, comprenant principalement la mise à disposition du foncier, la valeur résiduelle des DDP, le déménagement des entreprises, la démolition des bâtiments existants et l'assainissement des sols ;
- la nécessité d'éviter que les impenses ne grèvent trop lourdement les loyers des futurs habitants des quartiers PAV ;
- la nécessité de construire notamment des quartiers mixtes du point de vue des catégories de population et revenus des habitants ;
- qu'il y a dès lors lieu d'adapter les principes acceptés par les parties dans la convention PAV du 4 mars 2010 et de modifier en conséquence la loi 10788.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller ones on the right, some with initials like 'NVA' and 'DSE'.

Les Parties modifient et précisent les points suivants :

- L'intitulé du point B.1 est modifié comme suit :

**1. Un ratio « deux nouveaux logements pour un nouvel emploi »**

- Le point B.1.1 est modifié comme suit :

Il est convenu que, pour les nouvelles surfaces de plancher, hors équipements publics, et hors surfaces existantes maintenues ou reconstruites, l'aménagement de l'ensemble du périmètre de la loi 10788 devra répondre à l'objectif visé de réaliser « deux nouveaux logements pour un nouvel emploi ».

- Le point B.1.3 est modifié comme suit :

Une attention particulière sera portée au respect d'un juste équilibre entre les activités du secteur tertiaire et celles du secteur secondaire, ainsi qu'à la réalisation équilibrée dans le temps des programmes de logements et de surfaces d'activités.

La notion de juste équilibre à respecter entre activités tertiaires et secondaires implique que, dans la mesure du possible, des activités secondaires sont maintenues dans le périmètre, lorsqu'elles sont compatibles avec le développement urbain et que leur situation au centre-ville se justifie.

La notion de réalisation équilibrée dans le temps des programmes implique que, dans la mesure du possible, le développement des logements et des activités s'effectue de manière coordonnée.

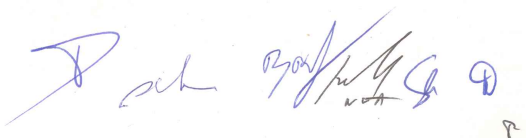
- Le point B.2, relatif aux catégories de logements, est modifié comme suit :

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

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

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

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



- Le point D est modifié comme suit :

**D. MODIFICATION DE LA LOI 10788 (nouvel intitulé)**

Pour garantir le respect du principe visé aux points B de la convention PAV du 4 mars 2010 modifiée par le présent avenant, la loi 10788 fait l'objet de modifications selon le projet de loi dont le texte est annexé au présent avenant et en fait partie intégrante.

- Le point F est modifié comme suit :

**F. CONSTRUCTION DE LOGEMENTS (nouvel intitulé)**

**1. Logements sociaux**

Afin de respecter les proportions de logements fixées par le présent avenant (point B.2 nouvelle teneur), les articles 4, alinéa 9 de la loi 10788 et 4B de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (LGZD) sont modifiés en conséquence.

**Plans financiers**

2.1. Les plans financiers s'intégreront dans les exigences de l'article 5, alinéa 1, lettres a) et c) LGZD.

2.2. Les coûts des infrastructures et des équipements publics ne peuvent être répercutés dans les plans financiers des opérations que conformément aux bases légales et aux pratiques existantes.

2.3. Les coûts des impenses nécessaires à la libération du foncier peuvent être admis dans les plans financiers dans les limites des principes prévus à l'article 5, alinéa 1, lettres a) et c) LGZD, pour les catégories de logements HBM, HLM et HM, au sens de la LGL.

**2. Qualité de l'habitat**

Une place sera laissée pour les expérimentations typologiques et spatiales favorisant la qualité de l'habitat.

**3. Principes éthiques**

La définition des droits de superficie contiendra des principes éthiques de gestion.

**4. Coopératives d'habitation**

Les coopératives d'habitation seront, autant que possible, impliquées dans les projets.

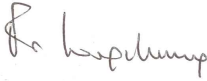
**Annexes :**

- Texte du projet de loi modifiant la loi 10788 du 23 juin 2011
- Tableaux et schémas illustratifs du programme de logements

NVA

**Signatures :**

Genève, le 17.6.16




La République et canton de Genève, soit pour elle le Conseil d'Etat,  
représenté par M. François Longchamp, Président du Conseil d'Etat et M. Antonio Hodgers,  
Conseiller d'Etat chargé du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie



La Ville de Genève,  
représentée par M. Sami Kanaan, Conseiller administratif



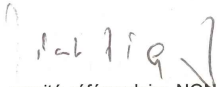
La Ville de Carouge,  
représentée par M. Nicolas Walder, Maire de Carouge



La Ville de Lancy,  
représentée par M. Damien Bonfanti, Conseiller administratif



L'Association genevoise de défense des locataires (ASLOCA),  
représentée par M. Alberto Velasco, Président




Le comité référendaire NON au mirage du projet "Praille-Acacias-Vernets" (constitué de la  
Communauté genevoise d'action syndicale (CGAS) et du Parti socialiste Ville de Genève  
(PSVG)

représenté par Mme Nicole Valiquer Grecuccio (PSVG) et M. Jan Doret (CGAS)

## Annexe 1 :

## Texte du projet de loi modifiant la loi 10788 du 23 juin 2011

<b>Art. 1 Modifications</b>
La loi relative à l'aménagement du quartier « Praille-Acacias-Vernets », modifiant les limites de zones sur le territoire des Villes de Genève, Carouge et Lancy (création d'une zone 2, de diverses zones de développement 2, d'une zone de verdure et d'une zone de développement 2 prioritairement affectée à des activités mixtes), du 23 juin 2011, est modifiée comme suit :
<b>Art. 1, al. 6 (nouvelle teneur)</b>
<sup>6</sup> A l'échelle de l'ensemble du périmètre du plan N° 29712A, <del>il est construit l'objectif visé est de réaliser</del> un nombre de nouveaux logements équivalent <del>au double</del> du nombre d'emplois créés, sur la base d'environ <del>82 70%</del> de nouvelles surfaces brutes de plancher pour l'habitat et <del>18 30%</del> pour les activités, hors équipements publics et hors surfaces existantes maintenues ou reconstruites. Un juste équilibre entre les activités du secteur tertiaire et celles du secteur secondaire doit être respecté, de même que la réalisation équilibrée dans le temps des programmes de construction de logements et de surfaces d'activités.
<b>Art. 2, al. 2 et 3 (nouvelle teneur), al. 4 (abrogé)</b>
<sup>2</sup> Le plan directeur de quartier PAV traite notamment des questions relatives aux terrains nécessaires pour l'habitat, les activités, les équipements publics de niveau cantonal et de proximité (scolaires, sportifs, sociaux, culturels, de sécurité publique, etc.), aux espaces publics, aux accès, aux différents types de mobilité et aux aspects environnementaux, <del>aux éléments de programme, à la construction de tours et à la localisation de ces dernières</del> . Le plan directeur du quartier PAV vaut plan directeur localisé au sens de l'article 10, alinéa 1, de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987. Il produit notamment les effets visés à l'article 10, alinéa 8, de ladite loi et sert de référence pour l'élaboration des cahiers des charges et l'organisation des concours ou mandats d'études parallèles.
<sup>3</sup> <del>En application de l'article 10, alinéa 11, de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987, le Conseil d'Etat fixe par voie réglementaire la procédure applicable, en collaboration avec les Villes de Genève, Carouge et Lancy. Les dispositions réglementaires Le règlement d'application de la présente loi définissent les règles relatives à l'élaboration et à l'adoption du plan directeur du quartier PAV, ainsi que les modalités de la consultation publique, ainsi que les modalités de sa révision.</del>
<sup>4</sup> <del>L'Etat de Genève et les communes concernées mettront tout en œuvre pour adopter le plan directeur de quartier PAV dans un délai de deux ans à compter de l'adoption de la présente loi, selon un planning convenu entre eux.</del>
<b>Art. 3, al. 3, phrase introductive (nouvelle teneur)</b>
<sup>3</sup> <del>Outre la mention expresse du contenu de l'article 3, alinéa 5, de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957, Les plans localisés de quartier « PAV » peuvent indiquer :</del>
<b>Art. 3, al. 4, (nouveau)</b>
<sup>4</sup> Lors du contrôle de conformité des requêtes en autorisation de construire avec le plan localisé de quartier, le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie peut admettre, ou même prescrire, s'agissant du nombre de places de stationnement, que le projet s'écarte du plan au-delà des 10% indiqués à l'article 3, alinéa 5, de la loi générale sur les zones de développement (LGZD), dans la mesure où la mise au point technique du dossier ou un autre motif d'intérêt public le justifie.
<b>Art. 4, al. 1, let. b et c (nouvelle teneur), al. 2, let. c (nouvelle teneur), al. 4, let. b (nouvelle teneur), al. 7, let. b (nouvelle teneur), al. 8 (nouvelle teneur), al. 9, let. a, b et c (nouvelle teneur)</b>
<sup>1</sup> L'Etoile (A) :
b) Affectation :
Il est dévolu à une affectation mixte comportant principalement des activités tertiaires (bureaux et commerces), <del>ainsi que du des logements et des équipements publics</del> .
c) Instruments d'aménagement du secteur :
Le ou les plans localisés de quartier PAV relatifs à ce secteur peuvent être fondés sur le résultat d'un ou de concours d'urbanisme ou <del>d'un de mandats d'études</del> parallèles réalisés en application du règlement SIA 142 ou SIA 143, édition 1998 2009, sur la base d'un cahier des charges établi ou accepté par le département chargé de la conduite du projet d'aménagement du quartier et après consultation des Villes de Genève, Carouge et Lancy.
<sup>2</sup> Praille Sud-Ouest (Camembert) (B) :
c) Instruments d'aménagement du secteur :



Le plan localisé de quartier PAV relatif à ce secteur peut être fondé sur le résultat d'un concours d'urbanisme ou ~~d'un~~ de mandats d'études parallèles réalisés en application ~~de la norme du règlement SIA 142 ou SIA 143, édition 1998 2009~~, sur la base d'un cahier des charges établi ou accepté par le département chargé de la conduite du projet d'aménagement du quartier et après consultation des Villes de Genève, Carouge et Lancy.

<sup>4</sup> Praille Est – Grosselin (D) :

b) Affectation :

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

<sup>7</sup> Acacias – Bord de l'Arve (G) :

b) Affectation :

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

<sup>8</sup> Logements, équipements publics et espaces verts :

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

<sup>9</sup> Catégories de logements :

Les logements construits dans le périmètre du ~~plan N° 29712A quartier « Praille-Acacias-Vernets »~~ sur toutes les parcelles propriété ~~d'une collectivité publique, de l'Etat, d'une commune ou d'une fondation de droit public au sens de l'article 80A de la constitution de la République et canton de Genève, du 24 mai 1847~~ et en zone de développement, sont des logements en droit de superficie, dont une part minimale de 88% **appartements à louer, et une part maximale de 12% de logements, toujours en droit de superficie, pouvant notamment comprendre des logements en propriété par étages.** Dans ces cas, les conditions d'octroi, de transfert et de renouvellement des droits de superficie proscrivent toute spéculation tout en préservant les droits économiques légitimes des superficiaires.

a) A l'échelle de l'ensemble du périmètre, ~~deux tiers~~ **une part minimale de 62%** des logements réalisés sur des parcelles propriété ~~d'une collectivité publique de l'Etat, d'une commune ou d'une fondation de droit public et en zone de développement, sont des logements d'utilité publique, sur toute la durée des droits de superficie. au sens de la loi pour la construction de logements d'utilité publique, du 24 mai 2007.~~

b) A l'échelle de l'ensemble du périmètre, ~~la moitié~~ **des logements réalisés sur des parcelles propriété d'une collectivité publique sont soumis au régime de l'article 16 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977 (LGL), étant précisé que 22%** une part minimale de 24% des logements réalisés sur des parcelles propriété de l'Etat, d'une commune ou d'une fondation de droit public et en zone de développement, sont des logements de la catégorie HBM au sens de l'article 16, alinéa 1, lettre a de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977 (LGL).

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

#### **Art. 5 (nouvelle teneur)**

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

#### **Art. 2 Modifications à d'autres lois**

<sup>1</sup> La loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (L 1 35), est modifiée comme suit :

**Art. 4B (nouvelle teneur)**

<sup>1</sup> Les logements construits dans le périmètre du quartier « Praille-Acacias-Vernets » plan N° 29712A sur toutes les parcelles propriété ~~d'une collectivité publique~~, de l'Etat, d'une commune ou d'une fondation de droit public et en zone de développement, ~~au sens de l'article 80A de la constitution de la République et canton de Genève, du 24 mai 1847,~~ sont des logements en droit de superficie, dont une part minimale de 88% appartements à louer, et une part maximale de 12% de logements, toujours en droit de superficie, pouvant notamment comprendre des logements en propriété par étages. Dans ces cas, les conditions d'octroi, de transfert et de renouvellement des droits de superficie proscrivent toute spéculation tout en préservant les droits économiques légitimes des superficiaires.

<sup>2</sup> A l'échelle de l'ensemble du périmètre, ~~deux tiers~~ une part minimale de 62% des logements réalisés sur des parcelles propriété ~~d'une collectivité publique~~ de l'Etat, d'une commune ou d'une fondation de droit public et en zone de développement, sont des logements d'utilité publique, sur toute la durée des droits de superficie. ~~au sens de la loi pour la construction de logements d'utilité publique, du 24 mai 2007.~~

<sup>3</sup> A l'échelle de l'ensemble du périmètre, ~~la moitié des logements réalisés sur des parcelles propriété d'une collectivité publique~~ sont soumis au régime de l'article 16 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977 (LGL), étant précisé que 22% une part minimale de 24% des logements réalisés sur des parcelles propriété de l'Etat, d'une commune ou d'une fondation de droit public et en zone de développement, sont des logements de la catégorie HBM au sens de l'article 16, alinéa 1, lettre a de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977 (LGL).

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

<sup>2</sup> La loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités, du 9 mars 1029 (L 1 40), est modifiée comme suit :

**Art. 4 (abrogé)****Art. 3 Entrée en vigueur**

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

**Art. 4 Référendum**

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

## Annexe 2 :

### Tableaux et schémas illustratifs du programme de logements

Le plan directeur de quartier (PDQ) PAV, approuvé par le Conseil d'Etat le 1<sup>er</sup> avril 2015, se base sur la loi 10788, adoptée par le Grand Conseil le 23 juin 2011, qui prévoit la réalisation d'un nombre de nouveaux logements équivalent au nombre d'emplois créés (ratio 1/1), sur la base d'environ 70% de nouvelles surfaces brutes de plancher pour l'habitat et 30% pour les activités.

La carte des grands équilibres du PDQ PAV indique un programme total de 2'180'000 m2 SBP qui se répartit dans les sept secteurs de la loi 10788. Cette répartition peut être adaptée, notamment en fonction de la définition et de la situation des équipements publics et des espaces publics qui ne sont pas définitives.

Le programme total du PDQ PAV, selon le ratio 1/1, se compose d'environ 1'075'000 m2 SBP pour les nouveaux logements (environ 10'500 logements), d'environ 457'000 m2 SBP pour les nouveaux emplois (environ 10'500 emplois), et d'environ 648'000 m2 pour les surfaces d'activités démolies et reconstruites. La surface des bâtiments maintenus et des équipements publics ne sont pas compris.

Les tableaux et schémas ci-après prennent en compte l'article 1, alinéa 6, de la loi 10788, nouvelle teneur, qui prévoit l'objectif visé de réaliser un nombre de nouveaux logements équivalent au double du nombre d'emplois créés (ratio 2/1), sur la base d'environ 82% de nouvelles surfaces brutes de plancher pour l'habitat et 18% pour les activités. Ce nouveau pourcentage de la surface brute de plancher est la résultante arithmétique du principe 70%/30% relatif au ratio 1/1, appliqué au nouveau ratio 2/1 ( $2 \times 70 / 2 \times 70 + 30 = 82\%$ ).

Le programme total de 2'180'000 m2 SBP est inchangé et se compose, selon le nouveau ratio 2/1, d'environ 1'264'000 m2 SBP pour les nouveaux logements (environ 12'400 logements), d'environ 268'000 m2 SBP pour les nouveaux emplois (environ 6'200 emplois), et d'environ 648'000 m2 pour les surfaces d'activités démolies et reconstruites, ce dernier chiffre étant inchangé.

La nouvelle répartition qui est proposée introduit une diversité accrue des types de logements en permettant notamment une proportion maximale de 12% de logements tels que PPE en DDP sur les parcelles publiques. Cela étant, elle vise à maintenir le nombre de logements proposés à la location, ainsi que celui de logements d'utilité publique (6'000), le nombre de logements ayant des niveaux de loyers bon marché (HBM) étant augmenté (de 2'000 à 2'300).

Pour établir la projection, qui part des quantités de logements prévues dans le PDQ PAV, il convient de retenir les éléments suivants :

La surface moyenne des logements en zone de développement est par hypothèse de 100 m2, alors que celle des logements en zone ordinaire est de 120 m2.

Les règles sur les catégories de logements ne s'appliquent que pour les parcelles publiques en zone de développement. Cela donne les projections suivantes :

Catégories de logements	Proportion	Nombre de logements	Surface brute de plancher (SBP)
<b>Parcelles publiques en ZD</b>		<b>9'700</b>	970'000 m2
HBM	24%	2'300	
Autres logements d'utilité publique	38%	3'700	
Sous-total logements d'utilité publique	62%	6'000	
ZD loc	26%	2'550	
PPE en DDP notamment	12%	1'150	

Sur les parcelles privées, en zone de développement, le choix est libre de réaliser les logements en PPE ou dans l'une des catégories de logements locatifs prévues par la LGL étant précisé que les règles sur les surfaces et les niveaux de prix, au sens de l'article 5 LGZD, s'appliquent ensuite.

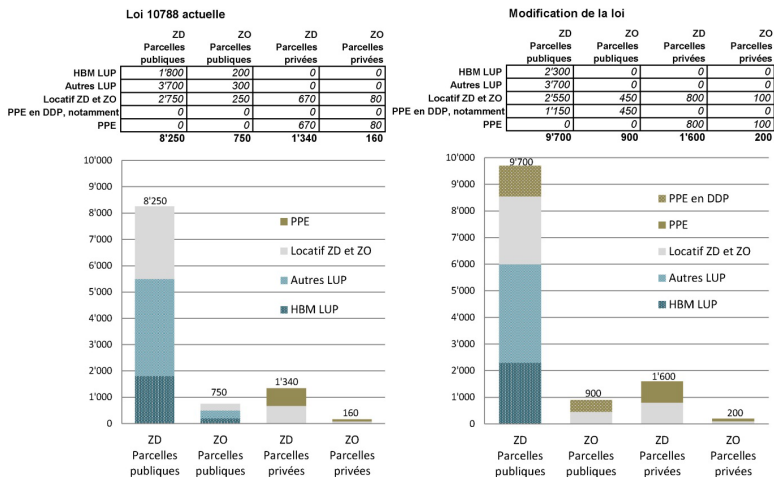
Il convient dès lors pour déterminer les quantités de formuler des hypothèses sur le type de logements qui sera réalisé, ce que traduisent les tableaux suivants :

Catégories de logements	Proportion	Nombre de logements	Surface brute de plancher (SBP)
<b>Parcelles publiques en ZO</b>		<b>900</b>	110'000 m2
Appartements à louer	50%	450	
PPE en DDP notamment	50%	450	
<b>Parcelles privées en ZD</b>		<b>1'600</b>	160'000 m2
Appartements à louer	50%	800	
PPE	50%	800	
<b>Parcelles privées en ZO</b>		<b>200</b>	24'000 m2
Appartements à louer	50%	100	
PPE	50%	100	

En synthèse, étant encore rappelé qu'il s'agit là de projections, le nombre total visé de logements sur l'entier du périmètre s'élève à 12'400 logements (10'500 selon la loi 10788 en vigueur) pour une surface totale de 1'264'000 m2 SBP, dont environ :

- 9'700 logements sur les parcelles publiques en zone de développement (environ 8'250 selon la loi 10788 en vigueur) ;
- 900 logements sur les parcelles publiques en zone ordinaire (environ 750 selon la loi 10788 en vigueur) ;
- 1'800 logements sur les parcelles privées (environ 1'500 selon la loi 10788 en vigueur).

La projection des programmes de logements selon la loi 10788 actuelle, et selon le projet de modification de celle-ci, est illustrée par les schémas suivants :



#### Evolution des programmes

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

