

## 7. SYNTHÈSE DU POTENTIEL CONSTRUCTIBLE

Synthèse	Logements	Logements	Emplois	Emplois
	Nb réaliste à l'horizon 2030	Potentiel théorique	Nb réaliste à l'horizon 2030	Potentiel théorique
La Cité	50	50	100	-
Cressy-Traille	90	120 - 300	-	-
Coteau sud zone D4A	770	1050	-	-
Coteau sud zone 5	260	260	-	-
Coteau sud zone D3 (route de Chancy)	-	-	110	340
Pralée, Pré-Longet	220	670	430	1'290
<b>Sous-total emplois (sans le Nant-de-Cuard)</b>			<b>640</b>	<b>1'630</b>
Nant-de-Cuard			430-1'200	1'290-3'600
<b>TOTAL</b>	<b>1'390</b>	<b>2'150-2'330</b>	<b>1'070-1'840</b>	<b>2'920-5'230</b>

### Hypothèse de calcul pour la Cité d'Onex et le secteur Cressy-Traille

- > Pour les logements, estimation basée sur l'observation des caractéristiques du plan d'ensemble et des bâtiments (voir le chapitre 6.2.3).
- > Pour les emplois, ce sont les chiffres issus des projets suivants :
  - Projet de surélévation au 27 avenue des Grandes-Communes ;
  - Galette au 37 avenue des Grandes-Communes ;
  - Immeuble FIVO, Comte-Géraud.

-> voir la figure 43

### Hypothèses de calcul pour le coteau sud

-> voir le tableau page suivante et la carte de l'annexe 2

### Hypothèses de calcul pour Pralée, Pré-Longet

- > Surface brute de plancher d'environ 97'000 m<sup>2</sup> selon PLQ
- > 1/3 d'activités, 2/3 de logements
- > Surface moyenne d'un logement : 110 m<sup>2</sup>
- > Surface moyenne par emploi : 25 m<sup>2</sup>
- > Probabilité de réalisation à l'horizon 2030 : 1/3 (pour activités et logements)

### Hypothèses de calcul pour le Nant-de-Cuard

- > Surface brute de plancher (selon étude en cours) : 32'000 m<sup>2</sup> à 90'000 m<sup>2</sup>
- > 100 % d'activités
- > Surface moyenne par emploi : 25 m<sup>2</sup>
- > Probabilité de réalisation à l'horizon 2030 : 1/3 (pour activités et logements)

Secteur	Hypothèses (variables)			Estimation	Résultats théoriques		Hypothèse (variable)	Résultats réalistes				
	Surface totale (m <sup>2</sup> )	CUS	Proportion log		Proportion empl	Surface moyenne par log/empl		Nb de logements actuels	Potentiel logements suppl. théorique	Potentiel emplois suppl.	Proportion de log réalisés en 2030	Nb réaliste de log suppl. en 2030 (3)
Coteau sud zone villas	610'200		100%	0	110	888 (1)	266 (2)	1.00	266		266	
Coteau sud D4A	95'000	0.8	100%	0	110	138	553	0.50	276		276	
Coteau sud D4A (Ormeaux)	46'500	0.8	100%	0	110	68	271	1.00	271		271	
Coteau sud D4A (Genevrière)	31'300	0.8	100%	0	110	0	228	1.00	228		228	
Coteau sud D3	7'100	1.2	0	100%	25			0.33		341	112	
<b>TOTAL</b>	<b>790'100</b>						<b>1317</b>			<b>341</b>	<b>1041</b>	<b>112</b>

(1) Le nombre actuel de logements en zone de villas est estimé de la manière suivante : surface des terrains x 0.2 (CUS) x 0.8 (taux de saturation) / 110 (surface moyenne des logements).

(2) Le potentiel de logements supplémentaires théoriques en zone de villas est estimé à + 30%, soit  $888 * 0.3 = + 266$ .

(3) Le nombre réaliste de logements / emplois supplémentaires est calculé sur la base d'une estimation de la proportion de logements / emplois réalisés en 2030.

Par exemple pour le coteau sud, à l'exception des Ormeaux et de la Genevrière, la probabilité de réalisation du potentiel jusqu'en 2030 est de 50%, soit  $553 * 0.5 = 276$  logements supplémentaires.

Figure 51 : Modifications de zones projetées et en cours



