

*Date de dépôt : 10 juin 2008*

## Rapport

**de la Commission d'aménagement du canton chargée d'étudier la proposition de motion de M<sup>mes</sup> et MM. Guillaume Barazzone, Anne-Marie von Arx-Vernon, Luc Barthassat, Jean-Claude Ducrot, François Gillet, Béatrice Hirsch Aellen, Guy Mettan, Pascal Pétroz et Véronique Schmied pour des logements et des emplois aux Charmilles**

### Rapport de M. Stéphane Florey

Mesdames et  
Messieurs les députés,

Déposée en date du 12 décembre 2006, la proposition de motion 1730 a été renvoyée à la Commission d'aménagement du canton en date du 12 octobre 2007. Elle a été examinée lors des séances du 14 novembre sous la présidence de M<sup>me</sup> Beatriz de Candolle, et du 28 novembre, 12 décembre 2007 ainsi que des 30 janvier, 27 février et 2 avril 2008 sous la présidence de M. Alain Etienne.

Ont notamment assisté à ces diverses séances :

M. Robert Cramer, conseiller d'Etat en charge du DT, M<sup>me</sup> Bojana Vasiljevic Menoud, directrice de l'aménagement du territoire (DT), M. Alfredo Scilacci, direction de l'aménagement du territoire (DT), M. Philippe Daucourt, directeur des plans d'affectation et requêtes (DT), M. Léonard Verest, chef planification directrice et grands projets (DT), M. Alain Mathez, police des constructions (DCTI), M. Jean-Charles Pauli, unité juridique de l'aménagement du territoire (DT), M<sup>me</sup> Rachel Kabengele, juriste, gestion juridique (DT), M. Philippe Aegerter, directeur du Département des finances et du logement de la Ville de Genève, M<sup>me</sup> Anne-Marie Piscetta, adjointe de direction à la Gérance immobilière de Genève. Que tous soient remerciés pour leur présence.

Les procès-verbaux ont été tenus par M. Cédric Chatelanat et M<sup>me</sup> Nicole Seyfried pour celui du 12 décembre 2007. Qu'ils soient remerciés pour l'excellent travail.

### **Présentation de la proposition de motion**

Un commissaire du groupe PDC présente la motion qui découle d'un souci d'aménager au mieux le quartier des Charmilles. Le but de cette motion est de proposer la possibilité d'un réaménagement sur une parcelle appartenant à la Ville de Genève, de la zone industrielle et artisanale de Châtelaine, en vue d'y introduire la mixité entre logements et entreprises à caractère artisanal.

### **Discussion**

Lors d'un premier tour de table, il apparaît qu'une majorité de commissaires accueillent favorablement cette motion. Cependant, n'en demeurent pas moins certaines interrogations :

Un commissaire (L) s'interroge sur la situation des entreprises, si elles devaient déménager suite à un déclassement de la zone.

Il lui est répondu que certaines activités ne sont pas compatibles avec du logement et que pour la plupart elles ne correspondent pas au statut de la zone. Une partie des entreprises présentes sur le site provient du quartier de Sécheron d'où elles ont dû déménager suite à l'arrivée de Merk-Serono.

Une commissaire (S) propose d'auditionner la Ville de Genève afin d'avoir une vision globale de l'aménagement de ce quartier.

Pour le reste, **tous s'accordent à dire qu'il est nécessaire de valoriser ce site afin que ce dernier soit plus en adéquation avec le reste du quartier** et que par ailleurs il serait judicieux de se rendre sur place pour une visite en bonne et due forme du périmètre.

### **Première audition**

L'audition de l'Association artisans zone industrielle Châtelaine s'est effectuée le 14 novembre 2007 à la demande de celle-ci, suite à la parution d'articles de presse au sujet de la motion 1730.

Sont présents MM. Mike Osman, président de l'association, Alexandre Grüning, trésorier, Jacques Burkardt, Paolo Frouttolillo, Rémy Julen, Tobias Schnebli, membres.

Le but de cette audition est de faire part à la commission de l'inquiétude de l'association quant à une possible nouvelle délocalisation de leurs entreprises.

De plus, il est précisé que **la plupart des entreprises ont effectivement déjà subi un déménagement. Que beaucoup d'entre elles ont investi des sommes non négligeables afin d'aménager leurs locaux selon leurs besoins et que le fait de devoir à nouveau déménager pourrait avoir pour conséquence des difficultés financières pour les entreprises concernées.** Que la Ville a elle-même investi quelque 12 millions de F afin de remettre l'ensemble des locaux aux normes. Que la plupart des entreprises ont des baux de cinq ans reconductibles. Pour finir, l'association invite les membres de la commission à se rendre sur place afin de se faire une idée de la réalité de terrain.

Un commissaire (L) tient à rappeler aux membres de l'association que cette motion n'est qu'une proposition d'aménagement spécifique et que, à court terme, il n'y a rien à craindre.

Un commissaire (PDC) complète que la Ville, qui est propriétaire, peut accepter d'aller dans le sens de la motion ou au contraire décider de ne rien faire. Qu'elle reste, seule, maître du destin de la parcelle.

## Deuxième audition

Pour cette deuxième audition, la commission a entendu M. Rémy Pagani, conseiller administratif à la Ville de Genève, accompagné de M<sup>me</sup> Marie-José Wiedmer-Dozio, cheffe du service d'urbanisme, et de M. Jérôme Urfer, architecte urbaniste.

M. Pagani fait la lecture d'un texte concernant la motion 1730 par souci de n'oublier aucun point précis sur la position de la Ville de Genève (voir annexe I). Cependant, **il tient à préciser que la Ville souhaite préserver un tissu économique diversifié et que ce maintien est nécessaire pour des raisons d'ordre macro-économique et fiscales. De plus, l'introduction de logements dans cette zone n'est pas souhaitable en raison de certaines activités bruyantes de plusieurs entreprises.**

M<sup>me</sup> Wiedmer-Dozio rappelle et insiste sur le fait que la Ville a consenti à d'importants investissements afin de reloger les artisans venus de Sécheron.

Un commissaire (L) souhaite savoir quelles sont les recettes fiscales liées à cette zone.

M. Pagani mentionne le chiffre de 875 284 F pour l'ensemble des locaux autres que ceux occupés par les services de la Ville.

## Suite des travaux

Lors de la séance suivante, la commission a droit à une deuxième présentation.

Un des motionnaires (PDC) précise que, pour faire cohabiter les entreprises avec des logements et des crèches, une solution à court et moyen terme serait de déplacer les entrepôts et les entreprises trop bruyantes. En ce qui concerne les entrepôts, il dit avoir pris contact avec la commune de Versoix qui serait prête à les accueillir.

A ce stade de la discussion, au vu de certains avis négatifs, notamment de la part des personnes auditionnées, le président demande aux motionnaires s'ils souhaitent maintenir ou retirer leur motion. Ils répondent par la négative, et proposent aux commissaires d'amender si nécessaire les invites.

Un commissaire (R) pense qu'il est important de bien étudier une éventuelle modification de ce périmètre pour qu'il y ait une meilleure utilisation du territoire.

## Visite du site de la zone industrielle et artisanale de Châtelaine

Lors de cette visite, les commissaires ont eu loisir de visiter une majorité des entreprises présentes sur le site et de poser un grand nombre de questions. Les commissaires ont notamment constaté que :

- La Ville de Genève ainsi que les entreprises venues de la zone industrielle de Sécheron ont consenti à de gros investissements. D'une part pour rénover les bâtiments et les mettre aux normes actuelles et d'autre part pour faire redémarrer et adapter les entreprises dans leurs nouveaux locaux.
- Il y a une grande diversité d'entreprises présentes sur la parcelle. Cela va du boulanger au fabricant d'éléments en béton, du relieur au fabricant d'hélices, du garagiste au menuisier, etc. Toutes cohabitent très bien entre elles, y compris celles qui étaient déjà sur place avant l'arrivée de celles de Sécheron.
- Une grande majorité d'entreprises se disent satisfaites de la situation géographique du site. Etre à la fois proche de la ville et des accès autoroutiers est considéré comme un avantage. Il est relevé que beaucoup d'entre elles effectuent régulièrement des livraisons dans tout le canton.
- Plusieurs services de la Ville de Genève utilisent des locaux pour y entreposer du matériel. Les Services des espaces verts ou le SIS les utilisent comme centre de formation. Le Grand Théâtre et la Comédie y déposent régulièrement du matériel comme des décors qui demandent de

grandes surfaces d'entrepôts. Il y a aussi la protection civile et le Bibliobus qui est garé là tous les soirs.

- **L'ensemble du site, qui mesure quelque 22 000 m<sup>2</sup>, est quasiment occupé à 100% et cela représente environ 150 emplois.**

### **Suite des débats de la commission**

Suite à la visite, un commissaire (L) remarque que les entreprises qui ont récemment déménagé de Sécheron pour emménager dans cette zone sont un obstacle à cette motion, mais est d'accord sur le fait que certains entrepôts pourraient être mieux valorisés. Il propose d'amender la première invite comme suit : « à étudier la possibilité de changer l'affectation » et de supprimer la seconde.

Une commissaire (Ve) constate que la zone est manifestement sous-utilisée et doit être mieux valorisée car il est important pour la Ville de conserver ce type de zone avec ce que cela représente en terme d'emploi. Par contre, elle juge cette zone inadéquate pour du logement.

Un commissaire (UDC) déclare que, même si Genève est en manque de logements, elle a également un grand besoin de terrains industriels et artisanaux et demande si le département avait identifié ce site comme pouvant accueillir du logement. Son collègue ajoute que son parti est sceptique quant à la motion telle que rédigée mais reste ouvert à d'éventuels amendements.

A la question, le département répond que ce terrain, en accord avec la Ville de Genève, fait partie de ceux destinés à garder une présence artisanale et industrielle.

**A ce stade de la discussion, tous les commissaires présents sont d'accord sur le fait que cette zone doit impérativement être mieux utilisée.** Mais ils sont divisés quant à la multitude d'amendements proposés :

- « à étudier la possibilité de changer l'affectation de la zone industrielle et artisanale [...] » (première invite) ;
- « à veiller à favoriser dans ce périmètre une harmonieuse mixité entre logement et artisanat » (deuxième invite) ;
- Ajout d'une troisième invite : « à veiller à favoriser la densification de ce périmètre ».

Un commissaire (UDC) suggère au groupe PDC de retirer sa motion. Il estime qu'elle n'a plus lieu d'être. De plus, il s'avère qu'elle est en complète contradiction avec une autre motion qui demande la création de nouvelles zones d'activités.

Un commissaire (PDC) déclare ne pas vouloir retirer la motion et rappelle que son groupe est tout à fait ouvert à une modification des invites.

S'ensuit un long débat qui tourne autour de la question suivante :

– Faut-il oui ou non introduire la mixité entre entreprises et logements dans cette zone ? La commission est divisée sur la question.

Finalement, un consensus se dégage de la discussion. Un commissaire (UDC) fait la proposition de l'amendement suivant : « à étudier l'opportunité de modifier l'affectation de ce périmètre », qui annule et remplace toutes les autres invites.

Le président met aux voix la proposition d'amendement (UDC) :

- **à étudier l'opportunité de modifier l'affectation de ce périmètre.**

**Pour : 2 UDC, 3 L, 2 R, 1 MCG, 1 PDC**

**Contre : --**

**Abstentions : 1 Ve, 2 S**

**La proposition d'amendement est acceptée.**

Le président met aux voix la **motion 1730** ainsi amendée

**Pour : 2 UDC, 3 L, 2 R, 1 MCG, 1 PDC**

**Contre : --**

**Abstentions : 1 Ve, 2 S**

**La motion 1730 est acceptée et est classée en catégorie II pour les débats.**

## **Conclusion**

La conclusion de cette motion est le résultat d'un large consensus au sein de la commission au terme d'un long débat qui mérite le résultat tel que proposé dans ce rapport. Au vu de toutes ces explications, la Commission d'aménagement du canton vous invite à accepter cette motion et à la renvoyer au Conseil d'Etat.

## **Proposition de motion (1730)**

### **pour des logements et des emplois aux Charmilles**

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

- L'inadéquation du maintien d'une zone industrielle et artisanale en plein centre ville, sur une parcelle entourée de zones habitables et bientôt d'un parc public ;
- Les faibles recettes fiscales et le nombre peu élevé d'emplois générés par les activités exercées sur la parcelle n° 3121, propriété de la Ville de Genève ;
- La situation très tendue sur le marché immobilier à Genève avec, en juin 2006, un taux de vacance de 0,15% ;
- La nécessité de construire « la ville en ville » pour éviter les conséquences de la dispersion des constructions, comme le souligne une récente étude de l'Office fédéral du développement territorial ;
- La proximité des transports publics (bus et voie CFF) ;
- La nécessité de développer les zones d'activités mixtes (logements et activités économiques) ;
- La réponse du Conseil d'Etat à la motion 1575 intitulée « Ikea à Genève : du projet à la réalité », dans laquelle le Conseil d'Etat a accepté le principe des zones mixtes ;
- La nécessité de créer d'urgence des places d'accueil pour la petite enfance ; actuellement, sur approximativement 3000 demandes, seules 30% peuvent être traitées,

invite le Conseil d'Etat

à étudier l'opportunité de modifier l'affectation de ce périmètre.



+4122 418 20 21

- Il y a lieu de rappeler que le site accueille les entreprises installées primitivement à Sécheron et que cette relocalisation a permis à la fois l'installation d'une grande entreprise de pointe (Sérono) et le maintien de petites entreprises qui vivent sur le marché local en Ville de Genève.
- La Ville admet parfaitement que la parcelle de la SIP peut se prêter à une utilisation plus intensive, mais il y a lieu d'apprécier plus largement la situation en prenant en compte non seulement le terrain SIP mais également le rendement des terrains libérés à Sécheron ou ceux qui pourraient l'être ailleurs.
- La préservation de la diversité du tissu économique genevois est importante pour que des entreprises conservant une proximité avec leur clientèle et pour éviter que Genève devienne trop dépendante des fluctuations des marchés mondiaux. Quoi qu'on en dise, l'existence d'une zone qui impose peu de contraintes aux entreprises (bruit par ex), bon marché et proche du centre de l'agglomération est parfaitement défendable au regard d'une zone de logements et de bureaux comme partout ailleurs en ville.
- Comme pour la PL 10088, la Ville de Genève n'est pas opposée à une meilleure utilisation du sol et elle l'a déjà démontré à maintes reprises. Au vu de la densité actuelle de la Ville de Genève, la plus forte d'Europe après la Ville de Barcelone, elle pense toutefois devoir garantir une mixité des habitants et de l'activité économique.

Tel que convenu également, je joins à cet envoi mon argumentaire relatif au :

Projet de loi modifiant la loi sur les constructions et les installations diverses

- La Ville de Genève a proposé à plusieurs reprises de collaborer aux travaux du DCTI. Des contacts ont bien été pris pour l'établissement d'une cartographie des bâtiments qui pourraient être surélevés, mais rien de concret n'a pour l'instant été établi.
- La Ville n'est pas opposée au principe de densification, mais celle-ci ne doit pas être appliquée au seul territoire qui est déjà le plus densément bâti mais aussi aux territoires actuellement peu utilisés dans d'autres communes. Un minimum d'équité est nécessaire dans le partage du sol disponible et il est souhaitable que l'autorité cantonale fasse preuve de cohérence (la loi qui a donné lieu au référendum et même celle qui est le fruit d'un compromis s'écartent fortement du plan directeur cantonal adopté par le Grand Conseil et le Conseil fédéral)
- Les cartes indicatives, étudiées par le Grand Conseil et fruits du compromis de la loi, devront être validées par le Conseil administratif et non soumises pour préavis. Elles devront d'une part prendre en compte les considérations sur le patrimoine architectural et les sites telles que le DCTI le prévoit. D'autre part, la Ville demande que les critères suivants soient pris en considération :
  - La saturation ou non du domaine public et des équipements de proximité (scolaires notamment)
  - La dégradation ou non des conditions d'habitation dans les logements existants situés dans les étages inférieurs des immeubles voisins, en particulier des prises de jour dans les cours.
  - La préservation de l'ensoleillement des espaces verts ouverts au public existants
  - Eventuellement d'autres critères qualitatifs à discuter avec le DCTI
- La Ville préconisera par ailleurs des mesures compensatoires comme à Berne ou à Zurich, par exemple l'aménagement d'espaces pour les habitants de l'immeuble en toiture ou au sol.

En espérant ainsi avoir répondu aux attentes de votre commission, je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de mes salutations distinguées.



Rémy Pagani  
Conseiller administratif

Copie : à Mme Roberta PICCOLI, secrétaire de la Commission d'aménagement du Grand Conseil