

*Date de dépôt : 31 mai 2022*

## Rapport

**de la commission d'aménagement du canton chargée d'étudier la proposition de motion de M<sup>me</sup> et MM. Pierre Bayenet, Jean Batou, Jocelyne Haller : PLQ des Vernets : pour une densité raisonnable et des espaces verts en pleine terre**

*Rapport de majorité de M<sup>me</sup> Danièle Magnin (page 1)*

*Rapport de minorité de M. Rémy Pagani (page 24)*

## RAPPORT DE LA MAJORITÉ

### Rapport de M<sup>me</sup> Danièle Magnin

Mesdames et  
Messieurs les député-e-s,

La commission d'aménagement du canton s'est réunie sous la présidence de M. David Martin lors des séances des 10 et 24 mars 2021 afin d'étudier la motion 2621.

**Celle-ci a été refusée par 11 non, 1 oui, et 3 abstentions.**

Ont assisté aux travaux :

- M. Sylvain Ferretti, directeur général de l'office de l'urbanisme, DT ;
- M. Jean-Charles Pauli, secrétaire adjoint, DT ;
- M<sup>me</sup> Marie Schärli, secrétaire générale adjointe, DT.

Les notes de séance ont été prises par M<sup>me</sup> Garance Salin que la rapporteuse remercie pour la qualité de son travail.

## Séance du 10 mars 2021

### Présentation de la motion par son auteur, M. Pierre Bayenet

M. Bayenet précise en premier lieu que, lorsque la motion a été déposée le 5 mars 2020, les autorisations de construire n'avaient pas encore été délivrées. Depuis, cela a été fait et il a été mandaté par des associations de quartier pour déposer un recours contre ces autorisations. Il est donc l'avocat de certaines personnes qui s'opposent au projet. Il s'est demandé si cela posait un problème de conflit d'intérêts ; le sautier lui a indiqué qu'il ne pourrait pas voter sur cet objet, mais qu'il pouvait la présenter à la commission car il ne fait que présenter la motion, mais n'en discute pas. Le PLQ a été adopté en 2017.

Ce PLQ fait complètement table rase du passé : il y avait aux Vernets de magnifiques peupliers de 80 ans aux grandes dimensions dont le PLQ ne tient absolument pas compte. Le deuxième problème est que le PLQ a cherché à maximiser l'indice d'utilisation du sol (IUS) en le mettant à 2,96, avec des immeubles extrêmement larges. Le PLQ montre des immeubles en forme d'îlots avec une cour intérieure. La profondeur des immeubles est de plus de 20 m. Cela forme des îlots plus petits que le square du Mont-Blanc, qui est entouré d'immeubles de 4 à 5 étages, alors que ce PLQ prévoit des immeubles de 9 étages allant jusqu'à 33 m.

Cela a rendu les choses impossibles pour les architectes, qui ont voulu utiliser tout le volume permis par le PLQ. Cependant, il est difficile de faire parvenir la lumière au centre d'une construction de 22 m de large. Cela implique que certaines pièces de ces immeubles n'auront pas de fenêtres, notamment les cuisines.

C'est un problème lié au PLQ lui-même et non aux architectes : les immeubles tels que conçus dans le PLQ ne peuvent pas être réalisés dans le respect d'un aménagement adéquat pour les futurs habitants. Certains appartements ne pourront pas recevoir les rayons du soleil.

On entend souvent que ce seront les plus beaux logements sociaux du canton, mais on peut en douter. Face au problème de la largeur des barres, deux solutions ont été élaborées par deux cabinets d'architectes différents. Dans l'îlot A, l'architecte a prévu des logements relativement spacieux, et la lumière est censée entrer par les cages d'escalier. Quand il parlait de pièces sans fenêtre, il parlait de pièces qui ont des vitres qui ne peuvent pas s'ouvrir et qui donnent sur les cages d'escalier.

Il renvoie la commission au plan du 3<sup>e</sup> étage de l'îlot A qu'il a transmis (annexe 2). On peut y voir une cuisine sans fenêtre donnant sur l'extérieur, mais avec une vitre donnant sur la cage d'escalier. C'est au 3<sup>e</sup> étage, sur un

total de 9 : la lumière ne pourra pas arriver jusque-là. Ainsi, il faudra avoir la lumière allumée à l'intérieur, et les personnes qui vont passer dans la cage d'escalier pourront voir dans l'appartement. Les étages les plus bas n'auront donc pas de lumière naturelle et une perte d'intimité.

Pour le bâtiment B, un choix différent a été fait, celui de ne pas utiliser tout le volume autorisé par le PLQ en faisant des redents (la façade s'enfonce dans l'immeuble et ressort) : il y a des avancées dans l'immeuble, ce qui permet de mettre plus de fenêtres. Cela implique, et c'est le défaut de cette architecture, que les pièces sont plus petites et ne respectent pas les normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

Ainsi, dans l'îlot A, il n'y a pas de lumière mais les pièces sont accessibles en fauteuil roulant et, dans l'îlot B, il y a plus de lumière mais les pièces sont plus étriquées et inaccessibles en fauteuil roulant.

Les autorisations ont été délivrées le 12 juin 2020. Aujourd'hui, en date du 10 mars 2021, les arbres ont déjà commencé à être abattus, la caserne a commencé à être démolie. Lorsqu'il y a un PLQ en force, les recours n'ont pas d'effet suspensif automatique, donc les travaux peuvent commencer. Les recourants ont demandé l'effet suspensif et l'ont obtenu sur certains points. Au total, il y a sept autorisations de construire : l'autorisation de démolir, l'autorisation de construire un collecteur et un exutoire qui donnent dans l'Arve, quatre autorisations pour chacun des bâtiments, et l'autorisation pour les espaces extérieurs qui inclut l'abattage des arbres. Le tribunal a suspendu l'autorisation de construire le collecteur et l'exutoire, et celle du bâtiment A, parce que les architectes s'étaient écartés du PLQ. Les juges ont également interdit l'abattage d'une haie. Il y a un litige sur la question de savoir si elle est digne de protection ou non. Le PLQ n'avait rien prévu à son sujet.

Toute cette situation n'est satisfaisante pour personne, ni pour les associations de quartier qui souhaiteraient pouvoir rediscuter l'ensemble du projet, ni pour les promoteurs qui voudraient commencer les travaux mais se retrouvent en partie bloqués.

A propos de la densité : le quartier est très dense et il n'y a pas d'espaces extérieurs accessibles à tous. Il y a des cours intérieures assez grandes, mais elles sont fermées et cela créera des îlots de chaleur. De plus, cela entraînera un problème de réverbération du bruit.

Le seul espace destiné à construire des équipements publics est attribué à la future école qui va en occuper l'intégralité. Aucun parc n'est prévu, sauf en face de la patinoire des Vernets, mais cela nécessite de traverser une rue : les enfants ne pourront pas s'y rendre tout seuls. On ne sait par ailleurs pas quand ce parc sera réalisé. Il tient aussi à souligner la question de la pleine

terre. Le règlement du PLQ indique que, s'il y a un mètre de profondeur de terre, il y a de la pleine terre. Ainsi il est indiqué qu'il y aura 45% des cœurs d'îlots en pleine terre, mais il n'y a qu'un mètre de profondeur. Dans un mètre de terre, il n'y aura jamais des peupliers atteignant plusieurs mètres de haut comme ceux qu'il y a maintenant. Le sous-sol est occupé par le parking souterrain de 300 places, ce qu'il regrette. Il faudrait, soit pour ce PLQ, soit dans le futur, qu'il y ait de la vraie pleine terre et qu'il soit tenu compte des arbres existants. Enfin, le PLQ prévoyait de planter des arbres le long de la rue François-Dussaud, mais ces arbres ont disparu dans les autorisations de construire qui ont été délivrées. Ainsi, le PLQ était déjà mauvais selon lui, mais il risque d'être encore pire que prévu.

### *Questions des commissaires*

Une commissaire (PLR) pense que ce n'est pas le genre de quartiers qu'elle aime voir construire et qu'il sera très difficile d'y habiter. Cependant, le projet est déjà bien avancé. Beaucoup de choses se sont passées depuis le dépôt de la motion ; elle demande quelles invites il souhaiterait maintenir dans sa motion.

M. Bayenet pense que la solution aujourd'hui serait de rassembler les différents acteurs du projet (Conseil d'Etat/DT, associations de quartier, recourants, défenseurs de la nature, promoteurs, fondations) afin de trouver une solution permettant d'aller de l'avant. L'objectif n'est pas de bloquer la construction de logements, bien que les logements prévus soient de mauvaise qualité – un des problèmes qui se pose est la hauteur des plafonds : il faut en principe 2,60 m, ici ils feront 2,50 m. Une bonne manière de régler le problème serait d'inviter le Conseil d'Etat à réunir les acteurs impliqués dans le projet et les opposants pour trouver une solution qui permette d'aller de l'avant.

La commissaire (PLR) lui demande de transmettre à la commission des propositions d'amendements pour la prochaine séance.

M. Bayenet en prend note.

Un commissaire (UDC) demande ce qu'une réduction de l'IUS à 1,6 aurait comme impact sur le projet ; il imagine que cela réduirait le projet de moitié.

M. Bayenet répond que ce serait à peu près le cas. Cela représenterait une diminution importante. Aujourd'hui, il est clair qu'il n'est plus très réaliste de demander une telle diminution, vu que l'autorisation de construire a été délivrée. En tout cas, il faudrait qu'il y ait un ou deux étages de moins, ce qui



permettrait en plus de respecter une hauteur de plafond conforme au règlement.

Le commissaire (UDC) indique qu'il serait favorable à baisser l'indice à 1,5. Les projections qu'ils ont vues jusqu'à présent sont beaucoup trop denses. Tout le monde est effaré de voir ce qui est prévu, d'autant que les gens restent choqués par le projet des Adrets. La population ne veut plus de quartiers aussi denses. Concernant les plafonds, il ne lui semble pas qu'il y ait une hauteur définie dans le règlement. Il a vécu dans des appartements aussi bien à 2,40 m qu'à 2,80 m. Il pense que cela tient plutôt à des conjonctures économiques. Par ailleurs, il abonde dans le sens de la commissaire (PLR) : il serait bon d'avoir des propositions d'amendements.

M. Bayenet répond que l'art. 49 de la LCI prévoit 2,60 m de hauteur de plafond, avec la possibilité de dérogation jusqu'à 2,40 m. Les immeubles autour de la place Baud-Bovy ont par exemple des plafonds à 2,40 m. Il a pu entrer dans un de ces appartements et confirme que cela fait une impression très particulière, d'autant plus quand c'est un appartement très profond. Pour les Vernets, à l'origine du projet, il était prévu que les appartements aient une hauteur de plafond de 2,60 m, avec une hauteur totale de 33 m, mais les architectes ont réalisé que, avec une telle hauteur totale, ils dépassaient les 30 m qui permettent de ne pas prévoir d'accès spéciaux pour les pompiers, c'est pourquoi ils ont réduit à 30 m, mais sans réduire le nombre d'étages. Personnellement, il pense que ces 2,60 m sont importants.

Le commissaire (UDC) concède que, si les hauteurs de plafond ont été réduites pour cette raison, c'est en effet plutôt discutable.

Un commissaire (EAG) indique qu'il s'est toujours opposé à ce projet en tant que magistrat de la Ville de Genève. Il leur avait été proposé d'associer la Ville au projet dès la constitution d'un jury, et il a fait retirer la personne qui avait été désignée pour être membre du jury. Il a fait inscrire son opposition dans les PV du Conseil administratif. Il s'est opposé en raison des arguments donnés par M. Bayenet. En plus de cela, pour calculer l'IUS, c'est la surface jusqu'au bord de l'Arve qui a été prise en compte. Concernant les 2,40 m de hauteur de plafond, cela n'offre pas une qualité de vie adéquate. L'affaire des Adrets est stigmatisante pour tous les bons projets de construction sur le canton, et ce mauvais projet des Vernets va y rajouter une couche si l'on n'y change rien. Il soutient la motion et attend les amendements de M. Bayenet.

M. Bayenet revient sur la question des îlots de chaleur : ces immeubles se situeraient à proximité de l'Arve, qui est une source de fraîcheur importante,

et il aurait été possible de faire des îlots ouverts sur l'Arve. Seulement, les barres d'immeubles prévues coupent l'arrivée d'air frais venant de l'Arve.

Le président évoque le parking souterrain. A l'échelle des Vernets, le taux pratiqué est de 0,4, un des plus faibles du canton. Le parking prévu est en effet grand, mais il servirait de parking centralisé pour quatre PLQ autour. Il comprend les critiques à l'égard de ce parking, mais il semble avoir du sens à cet emplacement. Il demande si M. Bayenet a plus d'informations à ce sujet. Par ailleurs, il remarque qu'un tiers des arbres seront plantés en vraie pleine terre.

M. Bayenet confirme que ce parking ne servirait pas seulement aux logements, mais aussi aux infrastructures environnantes, comme Rolex ou la patinoire. Concernant les arbres, il est vrai que certains seront vraiment en pleine terre, mais ils ne pourront pas non plus devenir de grands arbres car ils seront très proches des immeubles et devront être taillés pour des raisons d'accès pour les pompiers.

Le président revient sur les espaces de jeu pour les enfants. En plus des cours intérieures, il y aura aussi les espaces entre les immeubles. Cela constitue quand même un certain espace ; il n'est pas sûr que les enfants devront tous aller de l'autre côté de la rue pour jouer.

M. Bayenet répond qu'environ 1400 logements sont prévus, ce qui fait qu'on peut imaginer environ 1000 enfants dans le quartier. Les cours intérieures sont bien pour les petits enfants. Les plans montrent d'ailleurs qu'ils sont la cible pour cela, car des petits jeux comme des toboggans et des balançoires sont prévus.

Le problème c'est pour les enfants plus âgés, vers 10-12 ans : il n'y a pas d'espace pour jouer au ballon, par exemple. L'intérieur des cours est vallonné. Les mails ne sont pas couverts de goudron, donc tout ce qui a des roulettes ne peut pas rouler dessus. Il a le sentiment qu'il n'y a pas de place prévue pour les enfants au-delà de 10 ans dans ce quartier. Il y a une petite fontaine prévue entre deux bâtiments, où les petits enfants peuvent patauger, ce qui est très bien, mais cela n'inclut toujours pas les enfants plus grands. Ils peuvent bien sûr aller ailleurs, mais il faut aussi prévoir des espaces près de chez eux.

Le président relève que l'Arve se trouve à proximité et que les adolescents pourront s'y rendre. Il y aura aussi la cour de l'école. Ce projet est loin d'être parfait, mais il faut relever certains éléments.

Un commissaire (EAG) explique qu'il y a des normes pour les cours d'école en fonction du nombre de classes. Il a fallu se battre pour maintenir un préau d'école convenable. Il devait aussi y avoir une place publique. Vu

que le plan financier ne tournait pas, les lauréats du concours ont mis la place publique sous l'école. L'ouverture du préau a heureusement pu être maintenue, sinon l'école aurait été enfermée dans plusieurs blocs d'immeubles. Le préau donne sur l'Arve, mais la place publique passe sous l'école. C'est selon lui une école aberrante. C'est la Ville qui a lancé le concours dans ces conditions-là, il le regrette mais en assume la responsabilité.

Une commissaire (S) demande quel est le minimum légal pour la hauteur des plafonds.

M. Bayenet répond que le minimum est de 2,40 m.

Un commissaire (PLR) demande quels sont les délais et les coûts additionnels que les aménagements demandés par M. Bayenet pourraient générer.

M. Bayenet ne connaît pas les coûts que causerait un retard. Il a conscience que les coûts risquent de se répercuter sur la construction et sur les logements ; le but n'est donc pas de perdre du temps. C'est pour cette raison qu'il trouve préférable d'éviter que la procédure judiciaire aille jusqu'au bout, pendant dix ans, et qu'il vaut mieux trouver un compromis.

Un commissaire (PLR) relève que l'effet suspensif ne porte que sur l'un des quatre lots.

M. Bayenet répond qu'il porte sur l'îlot A (56 000 m<sup>2</sup>), qui est le plus grand. Le reste peut continuer, mais, si l'on additionne toutes les surfaces, on arrive à un peu plus de 56 000 m<sup>2</sup> aussi ; ainsi, presque la moitié du projet est bloquée avec cet îlot. L'effet suspensif porte aussi sur l'exutoire pour l'eau de pluie et sur les 125 m de haie vive. Il imagine que les architectes peuvent aller de l'avant sur certaines choses, mais que la situation est actuellement compliquée pour eux.

Un commissaire (PLR) aimerait savoir si le dialogue entre les parties est envisageable du côté des porteurs du projet.

M. Bayenet répond qu'il ne s'est pas directement adressé à eux. Il a eu des contacts avec des personnes du milieu politique qui lui ont suggéré que le dialogue était possible. Il reste néanmoins à convaincre les porteurs du projet. Il a rencontré leurs avocats, qui ils ne semblent pas intéressés à trouver un accord. Il avoue ne pas comprendre pourquoi ils ne sont pas ouverts à la négociation, d'autant que ce sont des logements d'intérêt public. Il est clair que toute amélioration impliquerait qu'il y ait un peu moins de logements, un indice plus faible, et donc un peu moins de rentabilité.

Une commissaire (Ve) indique qu'elle n'est pas très favorable à fixer un IUS minimum dans la motion, car il découle d'autres exigences en termes d'espaces publics, de végétation, d'architecture, etc. S'il y a un certain nombre de critères de qualité supplémentaires apportés dans le PLQ, cela aura un impact sur l'IUS. La question de la hauteur des bâtiments se pose encore, sachant qu'il y aura une tour. Elle reste favorable à une certaine hauteur afin de dégager de l'espace au sol et d'espacer les immeubles les uns des autres. Elle pense qu'il faut garder la question de l'IUS ouverte, car ce n'est pas lui qui va garantir la qualité du quartier.

M. Bayenet précise que les opposants ne sont pas contre la hauteur des immeubles. Ils ont surtout des critiques à l'égard des deux blocs qui devaient initialement faire 33 m et en feraient finalement 30, car ils sont aménagés de façon à se faire de l'ombre à eux-mêmes.

Le président revient sur le fait qu'une partie de l'îlot soit développée par la CODHA, qui a pour habitude de se soucier de la qualité des logements et qui a des projets exemplaires sur le canton. Il demande comment il explique qu'un tel acteur soit resté dans le projet.

M. Bayenet reconnaît qu'il a de la peine à l'expliquer. Cependant, on remarque des différences de qualité selon les acteurs : les appartements de la CODHA sont plutôt mieux que ceux de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS). Les différents intervenants ont apparemment eu leur mot à dire sur la façon dont les appartements sont conçus. Il y a aussi une question de coûts pour arriver à de meilleures qualités typologiques : la tour de 88 m gérée par SwissLife a de très bons appartements. Ceux de la FVGLS sont souvent mono-orientés ; le promoteur prétend qu'il n'y a aucun appartement mono-orienté, car des fenêtres donnent sur la cour, mais dans un angle différent en raison des redents. Or, cela reste mono-orienté. Il suggère à la commission d'auditionner l'Association Vernets vivables et écologiques (AVVE), présidée par M. Marc Brunn, qui est architecte et connaît très bien le projet.

## **Discussion interne**

Un commissaire (UDC) estime qu'il faut auditionner les acteurs concernés, soit l'Etat, la Ville de Genève et l'AVVE.

Le président s'interroge sur le sens de revisiter intégralement ce projet, compte tenu du fait qu'il est déjà très engagé. Il ajoute que la commission va prochainement traiter l'initiative, qui va probablement générer un certain nombre d'auditions, et invite à être prudent quant au nombre d'auditions à réaliser.

Un commissaire (PLR) relève que ce projet est abouti, bien que certainement critiquable et perfectible. Il a cependant fait l'objet d'un large consensus. Des coopératives ont été associées étroitement à sa conception, elles ont validé les projets. Un projet ne fait jamais l'unanimité et est attaqué par tous les angles, comme tout ce qui se fait à Genève, avec l'usage de l'entier des moyens judiciaires et démocratiques. Cela érode la confiance envers ceux qui ont porté le projet, résultant pourtant d'un consensus très abouti. Par ailleurs, le message donné ici aux investisseurs est désastreux. Il plaide pour une modération de leur intervention dans ce débat. Il faut s'intéresser à la motion, mais il ne faut pas rouvrir tout le dossier. Il s'opposera au fait de mener trop d'auditions. La justice va se prononcer, et la commission doit rester dans les rails de ses attributions.

Un commissaire (UDC) indique qu'ils auront assez de temps pour l'initiative, car les initiants ont annoncé un recours, ce qui repousse d'une année supplémentaire du fait que les délais seront stoppés et renouvelés. Concernant les auditions, vu qu'un certain nombre de choses ont été suspendues, il vaut la peine d'auditionner les acteurs. Si la construction du bâtiment a été suspendue, il faudra de toute façon aller dans le sens d'une révision du PLQ ou du projet ; il pense que c'est aussi le rôle de la commission d'en choisir un. Ils n'ont pas besoin d'auditionner tout le monde, mais il faut un minimum.

Le président signale que la commission a déjà traité une pétition sur ce sujet, avec un certain nombre d'auditions.

Un commissaire (PLR) rappelle que l'effet suspensif ne fait que suspendre les travaux en attendant que la justice soit rendue, mais n'indique en rien ce qu'il va advenir du projet. Les recours seront peut-être rejetés et le projet pourra reprendre. Il faut attendre que la justice statue sur le fond, ce qui va en effet prendre un certain temps.

Le président propose de commencer par l'audition du département, qui pourra revenir sur ce qui a été dit et parler des marges de manœuvre. Dans l'intervalle, ils auront aussi reçu les amendements de M. Bayenet. Il demande s'il y a des oppositions.

Il n'y a pas d'oppositions.

## Séance du 24 mars 2021

### **Audition de M. Antonio Hodgers, conseiller d'Etat (DT), accompagné de M<sup>me</sup> Saskia Dufresne, directrice générale de l'office des autorisations de construire**

M. Hodgers rappelle que ce projet avait fait l'objet d'une votation populaire et que ses formes urbaines avaient été mises en avant durant la campagne ; il y a donc une ratification populaire indirecte derrière ce projet. Pour sa part, il estime que le politique n'a pas à débattre sur des projets dont les PLQ et les autorisations de construire sont en force. Or, ce projet n'est pas le seul dans ce cas. Le rôle du politique est de discuter en amont.

Une fois que les droits à bâtir ont été octroyés, le dossier n'est plus vraiment du ressort du politique. On ne peut plus toucher à des PLQ et à des autorisations de construire sous peine de tomber sous les dispositions légales d'expropriation matérielle.

Si ce PLQ devait être revu au sens de la motion, l'estimation de l'indemnité aux titulaires du DDP et du coût des études serait de l'ordre de 50 millions de francs, alors que ce projet a fait l'objet d'un concours d'architecture international, d'une votation populaire indirecte, d'un PLQ sans aucune observation ni opposition, et du vote unanime du Conseil municipal de la Ville de Genève.

Il se demande ce qui est attendu du Conseil d'Etat à travers ce genre de démarches. Les députés qui seraient prêts à voter cette motion seraient-ils prêts à voter un projet de loi d'investissement de dédit de 50 millions de francs ? De plus, la valeur des actifs qui sont prévus dans la loi CPEG serait divisée par deux si l'on prend les densités issues de la motion.

Sur l'aspect urbain, les pétitionnaires et les architectes qui les soutiennent ont une vision de la ville moyennement dense et très étalée. A son sens, ils défendent une vision dépassée de la manière de faire de la ville. Aujourd'hui, il s'agit de faire des densités de centre-ville au centre-ville, des plus basses en moyenne ceinture et ensuite, il y a la zone villas, la zone agricole, qui ont d'autres caractéristiques.

Le déclassement du PAV de 2011 prévoit une zone 2, avec une partie en zone de développement et une autre en zone ordinaire. Le mandat législatif est basé sur cette zone 2, avec des densités du centre-ville. C'est là-dessus que l'administration travaille, qu'elle a adopté, avec les Villes de Genève, Carouge et Lancy, un plan directeur de quartier à l'unanimité des trois Conseils municipaux, qui prévoit une densité moyenne au PAV de 2,6 d'IUS. L'idée est de ne pas aller au-delà des densités des centres-ville existants (Jonction, Plainpalais, Pâquis, Vieille-Ville, Charmilles), qui se situent

environ entre 2,6 et 3. Le quartier du PAV n'est pas en rupture par rapport aux densités de la ville. Il demande à la commission si elle a la volonté de remettre en cause la zone 2 du PAV et de revoir la loi PAV.

Le projet des Vernets date d'un certain temps : le concours international a eu lieu, le meilleur candidat a été choisi, le PLQ a été adopté sans opposition, ce qui est exceptionnel à Genève. Là-dessus sont venus se greffer des pétitionnaires, qui ont cette vision urbaine des années 80.

Le pari du PAV est celui d'une certaine hauteur afin de libérer de l'espace au sol. Il faut imaginer des quartiers comme Plainpalais et la Jonction, mais avec des immeubles plus hauts et par conséquent beaucoup plus d'espaces verts et publics au sol. Il s'agit aussi de ne mettre aucune voiture garée en surface. L'architecture qui a été retenue par le jury de l'époque prévoit notamment cette structure en îlots, qui reprend le square du Mont-Blanc mais avec des gabarits plus élevés.

Pour donner une idée des dimensions, il y a l'équivalent d'un terrain de foot au cœur de chaque îlot, essentiellement composé d'espaces verts, bien qu'il y ait une pleine terre limitée à cause du parking. 95% des appartements auront un balcon, beaucoup auront une baie vitrée. La route qui donne accès à l'Arve sera fermée, ce qui donnera aux habitants un accès direct à l'eau. De plus, le parking des Vernets sera transformé en parc public arboré.

Ce sera donc un quartier sans voitures, comportant des espaces verts, une école et un parc public, un accès à l'Arve, le Léman Express à cinq minutes, les arrêts de tram, les voies vertes, au centre-ville, avec des constructions modernes.

Les logements d'utilité publique, des 4-pièces avec balcon, baie vitrée, auront un loyer à 1200 francs par mois. Les logements en zone de développement, ouverts à toute la population et notamment la classe moyenne, seront autour de 1600 francs par mois. Personnellement, il estime qu'ils sont en train de faire de la qualité.

Ces logements ont des standards normaux et permettent de vivre de manière digne et agréable. Le procès qui est fait à ce projet n'a pas lieu d'être. Il convient que l'épaisseur des immeubles est assez singulière, mais il y aura des puits de lumière : chaque choix architectural a ses avantages et ses inconvénients. De plus, c'est une erreur de s'attaquer aux surfaces commerciales : il faut garder des espaces d'activités pour que ce quartier avec un grand nombre de logements sociaux ne soit pas isolé, fermé sur lui-même. Chaque fois que des ghettos de centre-ville ont été créés, cela s'est mal passé. Ainsi, même si le PLQ n'était pas encore adopté, il s'opposerait à la suppression des activités.

Un commissaire (PLR) déduit de ses propos que la marge de manœuvre est extrêmement faible, ce qu'il pense également. Si l'on devait ouvrir cette boîte de Pandore, cela aurait des incidences sur le déroulé du chantier dans sa temporalité, mais aussi sur le plan comptable. Il demande quels seraient les coûts additionnels s'ils allaient de l'avant avec les modifications demandées, et quel est l'état de la procédure judiciaire.

M<sup>me</sup> Dufresne répond que l'évaluation qu'ils avaient faite à partir de la motion s'élevait à environ 50 millions de francs. Il faudrait recalculer avec les nouvelles propositions qui ont été faites : ce que ça implique pour l'indice d'utilisation du sol, la contravention à la promesse qu'ils ont signée il y a quelques années, etc. Les nouvelles invites constitueraient une modification complète du PLQ.

Actuellement, il y a une promesse de DDP : si elle est rompue, il y aura évidemment des frais. Ils sont actuellement en train de formuler le DDP définitif. De toute sa carrière, elle n'a jamais vu un tribunal ne pas restituer l'effet suspensif au recours sur un quartier pareil, et notamment sur les abattages d'arbres.

Le contenu de cette procédure sur effet suspensif montre que les griefs sont irrecevables, car ils auraient dû être formulés au niveau du PLQ. Selon le tribunal, l'îlot B peut être construit, ainsi que le bâtiment D et les activités commerciales (environ 100 000 m<sup>2</sup>).

Le tribunal a restitué l'effet suspensif, car ils ont procédé à une légère dérogation au PLQ pour en améliorer la qualité, qui concerne le cheminement pour les piétons et vélos à l'intérieur de l'îlot. Le tribunal a jugé que c'était une dérogation au PLQ : ça ne veut pas dire qu'elle est irrecevable. Si elle est jugée mineure, elle ne nécessite pas de modifier le PLQ, mais si elle est jugée majeure, ils reviendront à une conformité stricte au PLQ, ce qui serait dommage car moins qualitatif. Ainsi, seul l'îlot A est bloqué en attendant.

Par ailleurs, l'exutoire n'est pas compris dans le PLQ. Ils peuvent donc construire, puisque les griefs sont non recevables sur le fond.

M. Hodgers ajoute que, en l'absence d'opposition sur le PLQ, le recours ne peut porter que sur les décalages entre les autorisations de construire et le PLQ. Le chantier peut démarrer, il n'y a pas d'attente d'une autre décision de justice.

Le président comprend que, s'ils peuvent modifier le cheminement piéton, plus rien n'empêchera la construction.

M. Hodgers le confirme. Ils sont très confiants. Les arbres ont été abattus, et très prochainement le chantier pourra démarrer.



Un commissaire (PLR) relève que les propos du département dépeignent une réalité tout autre que celle qui a été présentée par M. Bayenet. Les travaux peuvent démarrer, les chances de poursuite du projet sont avérées. Il remercie les auditionnés pour leur présentation qui leur permet de mesurer la marge de manœuvre, tant sur le plan de la temporalité que sur celui du coût.

Une commissaire (PLR) observe que l'amendement de M. Bayenet prévoit de « tenir compte des oppositions au PLQ Vernets dans le cadre de l'élaboration des autres PLQ PAV ». Elle demande ce qu'il en est, puisqu'il n'y a pas eu d'oppositions au PLQ.

M. Hodgers répond qu'il faut en faire une lecture politique plus que juridique. Les pétitionnaires ont une vision de villes peu hautes et qui s'étaient. Ce n'est pas la vision du Conseil d'Etat, ni sa propre vision. Le centre-ville se caractérise par une densité importante. C'est une certaine génération d'architectes qui a cette vision étalée de la ville ; maintenant, la tendance change. Il y a des tensions entre les différentes générations d'architectes. Il comprend certaines critiques faites au projet, mais elles ne suffisent pas à le remettre en cause. Le Conseil d'Etat a aussi besoin des députés pour tenir bon sur la ligne de la zone 2 au PAV, de construire au centre-ville pour éviter de construire des logements en zone villas, en zone agricole ou naturelle, ou en France voisine.

Le président observe que ce projet est solide parce qu'il est ancré dans des accords qui datent. Quant à l'avenir, il comprend qu'il y a la loi PAV qui donne des règles pour le reste du développement du PAV. S'il était nécessaire de refaire un accord politique sur la manière de le faire, il demande comment il envisage d'aller chercher le ralliement des partis.

M. Hodgers répond que le pari du PAV est d'avoir une ville plus verticale, avec plus d'espaces verts et publics au sol. Ce pari a fait l'objet d'un consensus en 2011. S'il y a des attaques constantes sur la densité, cela pose problème, car cette notion fait partie des fondamentaux du PAV. Créer dans un quartier aussi large deux tiers de logements d'utilité publique est un enjeu social qui n'est pas anodin au moment où l'on a scellé un accord sur la répartition des nouveaux logements. Le PAV va se dérouler sur des dizaines d'années, donc on peut le faire évoluer. En revanche, il ne comprend pas le propos qui vise à faire diminuer drastiquement la densité au centre-ville. Cela n'a pas de sens écologique, ni culturel, ni social, ni financier. Il est déjà difficile de construire, alors, si le parlement remet constamment en cause les fondamentaux, cela freine la dynamique. Il n'est pas fermé à revoir le plan directeur de quartier, ni à revoir les équilibres des typologies, mais il est ferme quant à la densité. Il y a plein de villes avec une densité de 1,6 qui ne sont pas du tout attractives et qui sont très bétonnées.

M<sup>me</sup> Dufresne ajoute que c'est la première fois qu'elle voit un suivi aussi attentif de la part de l'Etat et une démarche qualitative pareil, qui impose aux investisseurs autant de critères qualitatifs. L'accès aux toitures dans un quartier à 66% de LUP est très innovant. Ils peuvent être fiers d'avoir poussé la qualité au maximum sur ce projet. Il y a eu un processus immense avec de grandes exigences.

M. Hodgers relève que ce sont toujours ceux qui n'habitent pas les quartiers qui les critiquent. Il serait bien d'entendre aussi ceux qui vont habiter ces logements. La CODHA a déjà attribué des logements dans le PAV à des personnes qui se réjouissent de s'y installer, alors même qu'ils ne sont pas mal logés actuellement. En tant que politiques, ils doivent se garder de trop projeter leurs goûts personnels sur les projets. Il faut trouver un équilibre et respecter la diversité de goûts et d'envies de la population. Par ailleurs, si la commission souhaite une présentation complète des aspects qualitatifs du PAV, le département se tient à disposition.

### **Discussion interne**

Un commissaire (PLR) pense que la commission peut passer au vote. Le groupe PLR ne souhaite pas donner plus de suites à cette motion.

Un commissaire (PDC) indique que le groupe PDC va dans le même sens. Les propos du conseiller d'Etat sont convaincants. Ils sont aussi satisfaits de sa remarque sur la diversité et la mixité sociale. Aucune audition ne changera leur avis et ils pensent également qu'ils peuvent voter ce soir.

Une commissaire (MCG) annonce que le groupe MCG souhaite également passer au vote. Elle se souvient d'une conférence qui expliquait que, dans la deuxième moitié du XX<sup>e</sup> siècle, il a manqué de logements à Genève et que beaucoup de personnes à revenu moyen ou élevé avaient quitté la ville, ce qui avait mené à une ville de gauche. Si un grand nombre de logements de qualité était offert, ces gens pourraient revenir et cela ferait basculer les majorités. C'est peut-être pour cette raison que cette motion leur est parvenue. Ils ne l'accepteront pas.

Une commissaire (S) pense également qu'ils peuvent voter ce soir. Genève manque de logements. On s'en plaint toujours et, lorsque l'on veut y remédier, divers textes viennent s'y opposer. Cette motion est insensée, car elle priverait les citoyens d'un grand nombre de logements. De plus, le PLQ n'a fait l'objet d'aucune opposition. Il ne faut pas remettre ce travail en question et anéantir les décisions institutionnelles.

Un commissaire (UDC) indique que cette motion mélange plusieurs éléments ; il en approuve certains, d'autres non. Il approuve par exemple ce

qui est dit sur la densité. Certes, cette intervention survient trop tard, mais il vaut mieux qu'elle arrive maintenant plutôt qu'après la construction, comme avec les Adrets et l'Étang, où même les conseillers municipaux regrettent d'avoir voté en faveur des projets. Quant au fait d'interroger les personnes qui vont habiter le quartier, ça n'a pas beaucoup de sens : la plupart du temps, les gens habitent un quartier par défaut. Cependant, il ne peut pas adhérer à d'autres principes de la motion, comme le contrôle des loyers par l'Etat. Ainsi, il va s'abstenir sur cette motion.

Un commissaire (EAG) propose de repousser le vote à une prochaine fois. Il pense qu'il faudrait auditionner des architectes sur ce qui est considéré comme bon dans l'aménagement de la ville et ce qui est considéré comme mauvais. Au regard des Adrets, il a le sentiment que ce projet va poser problème. Il regrette que le conseiller d'Etat parle de génération d'architectes : ce n'est pas une question de génération, mais de façon de concevoir l'aménagement d'une ville. Ainsi, il votera en faveur de la motion. Il faudrait une pause dans le projet pour discuter. Il ne pense pas que l'indice puisse être abaissé à 1,6, mais il y a une discussion à avoir autour de la densité. Toute la construction du quartier de l'Europe a suscité des controverses ; il y a des troubles importants, et toute densification a une influence sur la qualité de vie dans les quartiers.

Un commissaire (Ve) propose de voter ce soir la motion amendée en gardant uniquement la première invite, ou bien d'auditionner la CODHA. Cela montrerait le souci de la commission à l'égard de la qualité.

Un commissaire (PLR) pense que des majorités se dessinent et que la commission peut procéder au vote.

Une commissaire (PLR) ne voit pas l'utilité d'auditionner des architectes pour qu'ils donnent leur point de vue sur des projets qui ont déjà fait l'objet d'autorisations délivrées. Il en est de même pour la CODHA : elle fait confiance à cette coopérative pour aller de l'avant dans ce projet. Elle préconise de passer au vote.

Le président se dit aussi en faveur d'un vote. Il a beaucoup réfléchi sur ce projet : une grande documentation est disponible, il y a eu un travail sur la pétition, des rapports, etc. Il pense qu'il ne sert à rien de passer plus de temps sur cela. Si l'on veut débattre sur les fondamentaux, il s'agit de revoir la loi ou le plan de quartier, mais pas de s'éterniser sur ce texte. Il propose de passer au vote.

**Vote**

Le président met aux voix le sous-amendement du commissaire (Ve) à l'amendement de M. Bayenet (conserver uniquement la première invite de sa proposition) :

Oui : 3 (1 EAG, 1 Ve, 1 UDC)  
Non : 7 (2 PDC, 4 PLR, 1 MCG)  
Abstentions : 5 (3 S, 1 Ve, 1 MCG)

**L'amendement est refusé.**

Le président met aux voix l'amendement de M. Bayenet :

*invite le Conseil d'Etat*

- à organiser des discussions entre les promoteurs, l'Etat, la Ville de Genève, l'Asloca et les opposants au projet, dans le but de favoriser une issue négociée au litige judiciaire ;
- à améliorer le projet de construction dans le sens suivant :
  - diminuer les constructions de deux étages (R+7) pour atteindre une hauteur de plafond de 2,60 mètres ;
  - limiter la profondeur des immeubles à 16 mètres (pour rappel, les tours du Lignon ont une profondeur de 15,60 mètres) ;
  - ouvrir les îlots principalement en direction de l'Arve pour assurer une ventilation naturelle et lutter ainsi contre l'effet « îlot de chaleur » en été et « chambre froide » en hiver ;
  - prévoir un parc public en lieu et place de la tour Swisslife ;
  - prévoir du logement et une maison de quartier à la place de l'immeuble d'activités et de bureaux ;
  - assurer un contrôle des loyers sur 99 ans pour les appartements en ZDLOC ;
- à tenir compte des oppositions au PLQ-Vernets dans le cadre de l'élaboration des autres PLQ-PAV.

Oui : 1 (1 EAG)  
Non : 11 (1 S, 2 Ve, 2 PDC, 4 PLR, 2 MCG)  
Abstentions : 3 (2 S, 1 UDC)

**L'amendement est refusé.**

Le président met aux voix la M 2621 :

Oui : 1 (1 EAG)

Non : 11 (1 S, 2 Ve, 2 PDC, 4 PLR, 2 MCG)

Abstentions : 3 (2 S, 1 UDC)

**La proposition de motion 2621 est refusée.**

*Catégorie de débat préavisée : II (30 minutes)*

### ***Annexes***

- *Annexe 1 : PLQ Les Vernets*
- *Annexe 2 : Demande définitive d'autorisation de construire DD 111 308, plan du 3<sup>e</sup> étage*
- *Annexe 3 : Vue aérienne du quai des Vernets*
- *Annexe 4 : Groupe scolaire des Vernets, procédure ouverte*

## **Proposition de motion (2621-A)**

### **PLQ des Vernets : pour une densité raisonnable et des espaces verts en pleine terre**

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

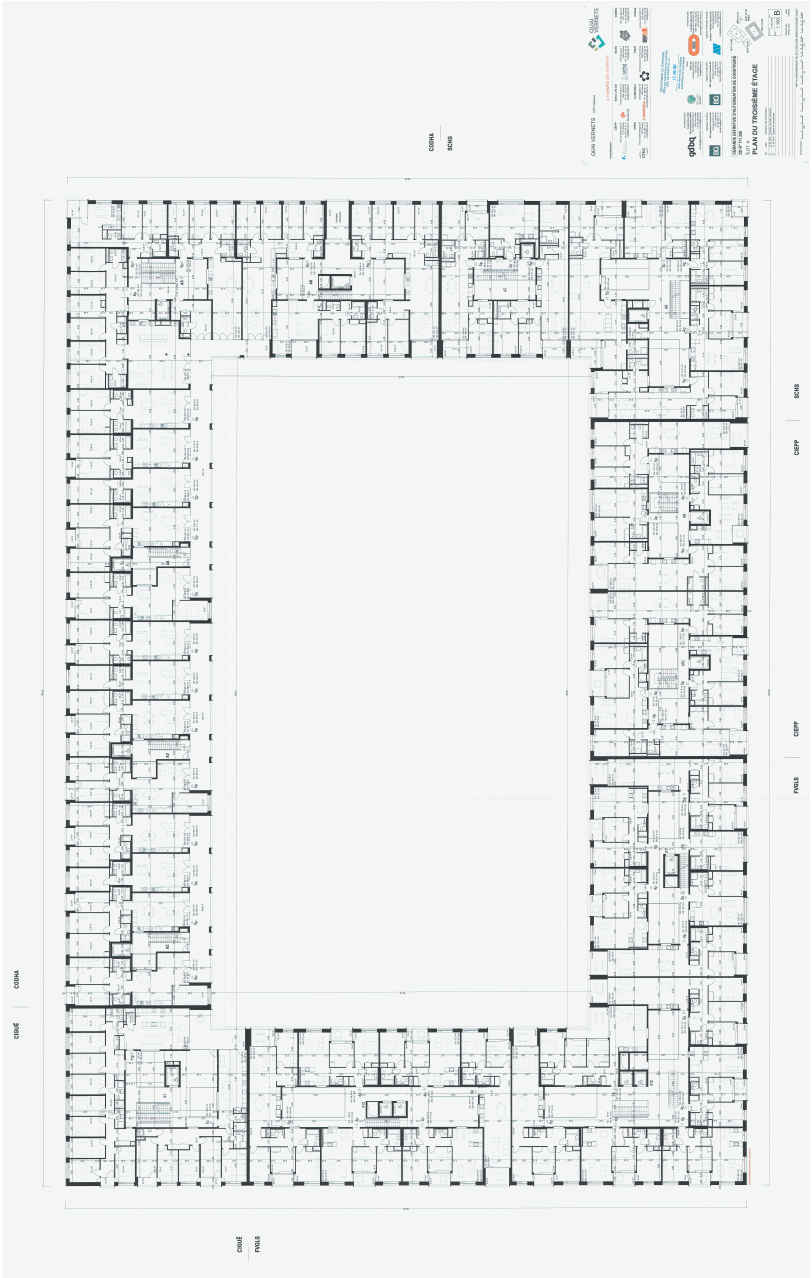
- le plan localisé de quartier Les Vernets (Genève – Plainpalais) du 6 septembre 2017,

invite le Conseil d'Etat

- à suspendre la délivrance de toute autorisation de construire dans le périmètre du plan localisé de quartier Les Vernets (Genève – Plainpalais) du 6 septembre 2017 ;
- à élaborer un nouveau plan localisé de quartier qui tienne compte des exigences suivantes :
  - limiter l'IUS à 1,6 ;
  - placer l'ensemble des futurs loyers sous le contrôle de l'Etat ;
  - prévoir des espaces verts en pleine terre ;
  - garantir l'accessibilité publique aux cours intérieures ;
- à collaborer avec les associations de quartiers et d'habitants dans le cadre de l'élaboration de ce nouveau plan localisé de quartier.



ANNEXE 2





ANNEXE 3

X



Vue aérienne

Vue aérienne

COPYRIGHT  
loomn  
architektur  
visualisierung  
Jost Hauer  
Dipl.-Ing.  
Arch. TU

espazium competitions

MENU

Contact

RetourConcours jugés

Contact

## Groupe scolaire des Vernets

Procédure ouverte  
Quai des Vernets, 1201 Genf

Publication

14.02.2019

Maître d'ou-  
vrageDépartement des constructions et de l'aménagement de la Ville de Genève  
(DCA)

SIA 142



Galerie



35 Images

Maître d'ouvrage &amp; jury

Jury professionnel

- Alexander Furter, Architecte
- Isabelle Charollais, Architecte, Codirectrice du Département des constructions et de l'aménagement
- Francesco Della Casa, Architecte cantonal Genève
- Véronique Favre, Architecte
- Federico Neder, Architecte
- Marco Rampini, Architecte et paysagiste
- Jean-Luc von Aarburg, Architecte
- Alain Wolff, Architecte

Jury non professionnel

- Stéphane Casutt, Représentant des parents d'élèves, Genève
- Sandra Lehmann Favre, Adjointe de direction, Département de l'instruction publique, de la formation et de la jeunesse, Etat de Genève
- Serge Mimouni, Directeur adjoint du Département de la cohésion sociale et de

**la solidarité, Ville de Genève**

– **Jean-Pierre Chappuis, Equipe Ensemble, Genève**

---

Notre site utilise des cookies. Cela nous permet d'optimiser votre expérience utilisateur.  
Vous trouverez de plus amples informations dans notre [déclaration de confidentialité](#).

J'accepte

*Date de dépôt : 7 juin 2021*

## RAPPORT DE LA MINORITÉ

### **Rapport de M. Rémy Pagani**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

Cette motion arrive bien tard en ce qui concerne le plan localisé de quartier dit « Les Vernets ». En effet, les recourants n'ont pas fait valoir leurs observations et encore moins leurs oppositions lors de la procédure ouverte à cet effet. Pourtant, il n'est jamais trop tard pour bien faire et c'est pour cette raison que le présent rapport de minorité soulèvera quelques questions de fond.

La demande des motionnaires peut se résumer de la manière suivante : avant d'entreprendre de lourds travaux sur le périmètre des Vernets, prenons le temps de la réflexion et réexaminons le projet à la lumière des exigences actuelles et futures, notamment de la dégradation du climat.

Ainsi, les motionnaires ont résumé leur réflexion de la manière suivante en invitant le Conseil d'Etat :

- à limiter l'IUS à 1,6 ;
- à placer l'ensemble des futurs loyers sous le contrôle de l'Etat ;
- à prévoir des espaces verts en pleine terre ;
- à garantir l'accessibilité publique aux cours intérieures ;
- à collaborer avec les associations de quartiers et d'habitants dans le cadre de l'élaboration de ce nouveau plan localisé de quartier.

La seule demande qui sera satisfaite après les auditions qu'a menées la commission sera l'accessibilité des cours intérieures au public. En effet, la largeur de celles-ci comparable à la cour intérieure du square du Mont-Blanc a été confirmée depuis la conception du projet et son adoption par le jury du concours. Les squares seront accessibles et même traversés par des cheminements destinés au public. Reste à savoir s'ils le seront effectivement dans la réalité quand on constate partout en ville la fermeture des passages

sous les immeubles rendant inaccessibles de larges cours intérieures au prétexte de l'insécurité qui pourrait s'y développer.

Pour le reste, ce grand navire amiral, qualifié ainsi par ses promoteurs et défenseurs, poursuit son chemin sans prendre en compte un des éléments incontournables qu'est la densité. En effet, de nombreuses études ont démontré le lien intrinsèque de la densité des nouvelles constructions avec les incivilités, voire même la violence déployée par les jeunes enfants dans les cités en France notamment. Plus proche de nous, la Pelotière à Versoix (la *Pelotière* est une cité de 300 logements HLM) a durant des années été le théâtre de nombreuses déprédations et incivilités voire détériorations volontaires.

Ainsi, les motionnaires demandent que soit envisagé de réduire la densité. Ce à quoi le gouvernement a rétorqué qu'il était impossible de réduire cette densité, car le risque était trop grand de voir le fragile équilibre des plans financiers s'effondrer. En effet, il faut rappeler que l'ensemble du groupe de promotion choisi a déjà dû mettre sur la table quelque 20 millions de francs sans avoir planté un clou pour participer au déménagement de la caserne des Vernets sur trois nouveaux sites cantonaux.

Pour ne rien oublier sur ce dossier, rappelons ici que les autorités de tous les cantons suisses ont pu bénéficier gratuitement de la désaffectation de leurs casernes par l'armée, sauf Genève qui a fait valoir, par pur volontarisme, qu'il était important de maintenir au bout de la Suisse la présence quasi permanente de l'armée. Ce à quoi les autorités militaires ont répondu par le manque de moyens financiers pour ce faire. C'est ainsi que notre canton a dû passer à la caisse pour redéployer ailleurs dans le canton les infrastructures nécessaires à cette pérennisation.

En conclusion : à l'impossible, nul n'est tenu, c'est pourquoi, bien que les demandes des motionnaires et des habitants soient légitimes, on doit constater que ce dossier et cette promotion ont tous les ingrédients pour une nouvelle fois permettre à ceux qui voudront bloquer définitivement le développement de notre région de le faire. Comme ils le font aujourd'hui en stigmatisant les tours CFF à Pont-Rouge ou la densité des logements de l'Adret dans le même secteur. Les affiches déployées lors de la votation perdue sur le déclassement des deux zones villas proches de l'aéroport devraient faire réfléchir à l'opportunité d'engager un véritable dialogue avec les habitants concernant la parcelle des Vernets !