

Date de dépôt : 24 mai 2011

Rapport

de la Commission d'aménagement du canton chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat 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, de diverses zones de développement 2, d'une zone de verdure et d'une zone de développement 2 prioritairement affectée à des activités mixtes)

Rapport de M. François Haldemann

Mesdames et
Messieurs les députés,

La commission d'aménagement du canton, sous la présidence de M. Christophe Aumeunier, a examiné ce projet de loi lors des séances des 23 et 30 mars ainsi, des séances des 6 et 20 avril ainsi que lors de la séance du 18 mai 2011. La commission a en outre examiné cet objet sous la présidence de M. Stéphane Florey lors de la séance du 13 avril.

Ont pris part aux travaux de la commission : M. Mark Muller, conseiller d'Etat en charge du DCTI, M^{me} Saskia Dufresne, secrétaire générale adjointe (DCTI), M^{me} Pascale Lorenz, directrice du PAV (DCTI), M. Jacques Moglia, attaché de direction Office de l'urbanisme (DCTI) et M. Jean-Charles Pauli, secrétaire adjoint, secteur des affaires juridiques Office de l'urbanisme (DCTI).

Les procès-verbaux ont été tenus avec une grande rigueur par M. Lionel Binz. Qu'il en soit vivement remercié.

Présentation générale

Le PL 10788 est un projet de loi modifiant les limites de zones d'un périmètre situé sur le territoire des Villes de Genève, Carouge et Lancy.

Actuellement sis principalement en zone industrielle et artisanale, ce périmètre présente des caractéristiques exceptionnelles en termes de superficie et de positionnement stratégique pour l'avenir de l'agglomération genevoise.

Proche des futures gares CEVA Bachet et Pont-Rouge ce projet a l'ambition de s'imposer comme un véritable centre urbain d'échelle métropolitaine.

Le déclassement de ce périmètre permettra, s'il est voté, de créer un quartier emblématique qui représente à lui seul 20% du potentiel de logement qui devront être créés à sur le territoire genevois d'ici 2030.

Fruit d'une longue gestation, ce projet a fait l'objet de très nombreuses consultations publiques, de l'enquête publique d'un avant-projet de déclassement, d'un référendum contre le préavis du Conseil municipal de la Ville de Genève et, finalement, d'un accord sous la forme d'une convention signée le 4 mars 2010 entre le Conseil d'Etat, les Conseils administratifs des villes concernées et les référendaires.

Le long processus qui a abouti finalement au dépôt du projet par le Conseil d'Etat le 10 février 2011 semble avoir été particulièrement nécessaire au vu de l'importance de l'objet à traiter dont la Commission de l'aménagement du canton a été saisie.

Etant donné le grand nombre de séances consacrées à cet objet d'importance, le rapport a été rédigé de la manière suivante:

A. PRESENTATION DU PROJET DE LOI PAR LE CHEF DU DÉPARTEMENT ET PAR L'ADMINISTRATION

B. AUDITIONS

- a. Signataires de l'accord avec l'Etat (ASLOCA et CGAS)*
- b. Représentants des Villes de Genève, Carouge et Lancy*
- c. CCIG*
- d. FMB*
- e. ATE-Genève*
- f. GTE*
- g. CGI*
- h. APCG*
- i. Association pour la mise en valeur des terrains situés dans le secteur Jacques Grosselin*

C. DISCUSSIONS

D. VOTES

E. TRAITEMENT DES OPPOSITIONS

F. ANNEXES

A. Présentation du projet de loi par le chef du DCTI et par l'administration

M. Muller indique que c'est un grand plaisir pour lui de présenter le projet du PAV. Il rappelle qu'il s'agit du plus grand déclassement de l'histoire du canton, en termes de superficie ou de potentiel à bâtir concernant le logement et les activités. Il rappelle que la surface au sol est très importante.

Il procède à un bref rappel historique en soulignant que le département a été rapide. Il évoque le discours de Saint-Pierre du Conseil d'État, tenu en 2005, qui a évoqué pour la première fois ce projet et signale que, cinq ans après, le projet est maintenant déposé.

Il rappelle aussi que le Grand Conseil a déjà traité cet objet en 2009, avec l'adoption d'une résolution pendant la précédente législature concernant les grandes lignes que ce projet devait respecter, en termes de développement durable, de mobilité, de protection de l'environnement, d'affectation et du caractère général du projet.

Il souligne que le projet de loi actuel respecte à la lettre la résolution de l'époque. Il indique quels sont les grands enjeux de ce projet, à savoir une agglomération qui connaît une croissance extrêmement forte, avec d'ici 2030 200 000 habitants et 100 000 emplois supplémentaires, et que le PAV permettra de répondre à ces défis, avec environ 10 000 à 12 000 nouveaux logements et 10 000 à 12 000 nouveaux emplois d'ici 2030.

Il indique qu'il y aura toutefois davantage d'emplois que de logements dans le périmètre, car les nouveaux emplois s'ajouteront à ceux existants. Il insiste sur un des grands enjeux : l'exigence de qualité, avec la mise à disposition des Genevois d'un quartier où il fait bon vivre, avec des espaces publics de qualité, où l'on circule bien, avec des équipements publics de grande qualité.

Il souligne l'importance de se rendre compte de la différence de la situation genevoise par rapport à d'autres régions comme Paris ou Nantes : le secteur du PAV n'est pas d'une friche industrielle, c'est à dire qu'il ne s'agit pas d'un endroit nu qu'il suffit d'investir.

Il considère que le défi est ainsi plus difficile à relever car il va falloir tout repenser et redévelopper, afin de transformer ce périmètre en un quartier de ville. Il ajoute que de nombreuses discussions politiques ont eu lieu, avec un premier tour de préavis municipaux et des référendums, qui ont abouti en Ville de Genève mais pas à Carouge, ce qui a mené à des négociations avec les parties référendaires. Il indique qu'un accord avec celles-ci a permis

d'élaborer ce projet de loi, qui a obtenu une quasi-unanimité à Lancy, Carouge et Genève.

Il explique quels compromis ont été faits pour aboutir à l'accord, car il s'agit du cœur de la discussion politique. Il souligne que le premier principe, qui a aussi été discuté au Conseil d'État, est celui d' « un nouveau logement pour un nouvel emploi » et qu'il est donc prévu d'augmenter le nombre de logements avec cette formule. Il note que ce principe est ancré dans le texte. Il relève l'emploi d'un outil informatique qui permet de faire des simulations et ainsi de vérifier si cette formule est respectée ou non.

Il précise que la formule ne sera pas respectée à l'échelle du projet ou d'un plan localisé de quartier, mais à l'échelle du périmètre dans son ensemble et que cet équilibre sera respecté dans la durée, à long terme. Il énonce le deuxième élément concernant les catégories de logements. Il indique que les logements en mains publiques seront loués, car il s'agissait d'une revendication des milieux référendaires qui a été acceptée par le Conseil d'État.

Il ajoute qu'il n'est pas possible de faire des PPE au niveau étatique, entre autres à cause des droits de superficie qui prennent fin au mieux après 99 ans, et que l'expérience a montré que ce système n'est pas adapté, la preuve étant que cela ne se fait pas. Il précise que les terrains publics prévoient un système de ventilation sur les catégories de logement et que le principe de mixité est respecté, avec toute la palette des catégories de logements qui sont représentées. Il mentionne qu'il y aura 18 % de PPE sur les terrains privés, et que les propriétaires choisiront peut être de faire du locatif également. Il passe au dernier élément de l'accord concernant la répartition des parcelles en mains privées et en mains publiques.

Il relève que l'État détient 82% du foncier du projet et que cette proportion est lourde à porter pour les collectivités publiques, et il considère que c'est trop à titre personnel.

Il précise que les interlocuteurs ne voulaient pas que l'État vende des terrains, or le Conseil d'État n'était pas d'accord de ne rien vendre car certaines parcelles n'ont pas besoin de rester en mains publiques. Il indique que l'accord trouvé avec les référendaires est de ne rien convenir : il n'y a pas d'engagement à ne rien vendre de la part du Conseil d'État, et les discussions auront lieu au cas par cas lorsque le Conseil d'État présentera des projets d'aliénation de terrain au Grand Conseil.

Il relève qu'il est reconnu expressément que des échanges fonciers pourront avoir lieu, avec un échange d'une parcelle des Acacias contre une parcelle des Cherpines Charrottons par exemple. Il précise que ces échanges

pourront avoir lieu à la condition que les terrains que l'État va acquérir soient dévolus à la réalisation de logements d'utilité publique ou d'équipements publics.

Il relève que les propriétaires ne sont pas soumis aux catégories de logements mais à la règle du un pour un. Il passe ensuite au contenu du projet de loi lui-même, et explique qu'il contient une partie classique dédiée au « zoning » avec une zone deux à l'Étoile, aux Acacias et du côté de Carouge, avec une zone deux de développement mixte vers la Praille et le « Camembert » qui conservera des activités artisanales, en raison notamment de la présence du rail.

Il mentionne que le rail est une chance, surtout que les liaisons au réseau ferroviaire sont plutôt rares dans le canton. Il considère qu'il faudra l'utiliser de manière optimale. Il ajoute qu'une zone de verdure sera créée au nord. Il explique que la deuxième partie du projet de loi contient les règles de procédure. Il signale que le PAV sera un laboratoire, car l'État n'a pas encore d'expérience à ce niveau et qu'il s'agira également d'un laboratoire au niveau de la procédure, car il sera fait recours à des instruments novateurs : le « PDQ PAV », qui se rapproche d'un plan guide, et d'un plan directeur de quartier (PDQ) qui sera évolutif car le périmètre est énorme et qu'il n'est pas possible de savoir comment ce quartier va évoluer au fil des années.

Il enchaîne avec le « PLQ PAV » qui est aussi différent, la nouveauté étant que les plans localisés de quartier (PLQ), qui sont au nombre de sept, sont de grands PLQ qui permettent d'introduire une certaine souplesse, notamment au niveau de l'implantation des bâtiments. Il fait remarquer que c'est l'aire d'implantation des bâtiments qui est proposée, laissant ainsi aux concours d'architecte la liberté de proposer les implantations les plus judicieuses, créatives et optimales possibles. Il précise que l'idée est de proposer de beaux bâtiments avec une plus grande marge de manœuvre que pour les PLQ actuels. Il indique que les gabarits sont les gabarits maximum, mais que les architectes décideront et qu'ils n'iront peut-être pas au maximum pour des raisons économiques ou esthétiques. Il relève que cette structure permet un travail en parallèle sur des projets qui peuvent aller plus vite : ainsi la zone de développement ne nécessite pas de PLQ si les projets sont le fruit de concours d'architectes. Il signale que certains projets pourraient démarrer à l'horizon 2013, c'est-à-dire avant l'adoption des PLQ, car ils font l'objet d'un consensus général.

Un député (MCG) demande pourquoi la zone de verdure dessinée au nord est si petite, et demande comment le département compte agir concrètement afin de respecter la proportion d'un logement pour un emploi.

M^{me} Lorenz explique qu'il existe une zone de verdure actuellement dans le projet qui a pour but de prolonger une zone de verdure déjà existante le long de l'Arve, et relève qu'il ne faut pas confondre zone de verdure et zone d'espace public. Elle rappelle que le PAV abritera de nombreux espaces publics et montre une image avec la « Croix verte », qui est une continuité d'espaces publics et de mobilité douce qui traversent du nord au sud et d'est en ouest le site. Elle relève qu'il est en discussion actuellement si certaines rivières (l'Aire et la Drize) doivent être remises à ciel ouvert.

Elle ajoute que des espaces publics se créeront à l'intérieur de chaque quartier, à l'échelle de chaque projet. Elle précise que l'élément structurant du « un pour un » mène les études sectorielles des équipes d'urbanistes, qui vont beaucoup plus loin que le plan administratif de zones qui a été montrée. Elle rappelle que l'outil informatique permet de vérifier que la densité et le degré de mixité voulus sont atteints.

Un député (S) se réjouit qu'un accord ait été trouvé entre les référendaires et l'État, et demande ce qu'il est advenu du groupe de suivi car il n'apparaît pas dans la loi.

M. Muller répond que le groupe de suivi existe, et qu'il n'y avait par conséquent pas besoin de l'ancrer avec une base légale car il existe déjà par convention.

Le même député demande quel sera exactement son rôle par rapport au plan guide notamment.

M. Muller répond que le groupe devra suivre l'évolution du projet, notamment concernant le respect de la formule un pour un, du respect des délais, car il rappelle que le plan directeur de quartier doit être adopté dans les deux ans qui suivront le déclassement des terrains. Il ajoute que le groupe de suivi permet aussi d'associer différents acteurs des milieux économiques et référendaires au projet.

Le même député aimerait savoir quels seront les critères employés pour l'échange de terrains afin de maintenir la formule du « un pour un ».

M. Muller répond que les critères sont essentiellement financiers. Il explique que les échanges auront lieu entre terrains de valeur similaire, et que si ce n'est pas possible, il faudra recourir à des mécanismes financiers comme les soultes. Il indique que les terrains qui passeront en mains privées dans le PAV ne seront plus soumis aux obligations de catégories de logements, et que les propriétaires seront libres, dans le cadre de la zone, de modifier ces catégories.

Le député craint que l'État n'entende pas examiner quelle sera la destination qualitative du terrain, en cas d'échange avec un propriétaire privé.

M. Muller signale qu'il en avait fait la proposition mais que celle-ci n'a pas été souhaitée. Il ajoute qu'il n'y a pas de contraintes sur les catégories de logements sur les terrains en mains privées dans le PAV. Il pense que si cet accord n'avait pas été trouvé, la proportion en logements sociaux serait beaucoup plus faible.

Un député (R) relève que l'État est propriétaire d'une grande partie des terrains du PAV et qu'il souhaite en échanger une certaine partie contre ceux des Cherpines Charrottons avec les propriétaires qui seraient intéressés à vendre leur terrain. Il demande s'il n'y aurait pas matière à réaliser des échanges avec des propriétaires de villas qui se considéreraient lésés par les modifications de zone, notamment en zone 3 développement, et rentreraient éventuellement en matière afin de mieux valoriser leur terrain.

M. Muller répond qu'il a pris l'exemple des Cherpines Charrottons au hasard, et qu'il aurait dû en prendre un autre. Il considère qu'il s'agit d'une bonne idée qui pourrait être attractive, et ajoute qu'il n'avait pas encore évalué ce cas de figure. Il évaluera s'il est possible d'intéresser les propriétaires de villas à devenir propriétaire d'appartements dans le PAV. Il précise que vendre des terrains ne constitue pas un objectif en soi mais qu'il s'agit d'une faculté à disposition de l'État.

Une députée (V) indique qu'il est mentionné dans le projet de loi que l'autorité s'assure du respect de règles d'organisations et aimerait en savoir plus concernant ces règles.

M. Muller répond qu'il s'agit des instruments décrits plus tôt, à savoir le PDQ PAV et les PLQ PAV.

La même députée demande également où se situeront les grands parcs publics.

M^{me} Lorenz répond que les éléments de la Croix verte ou coulée verte semblent peut-être petits mais précise que ces surfaces ne sont pas minimales et qu'il s'agit d'espaces publics de grandes proportions, supérieures à l'échelle de ce qui se trouve dans la majorité des quartiers à Genève. Elle ajoute que la linéarité et la continuité sont une de leurs caractéristiques, notamment au niveau des tours, et qu'ils constituent une colonne vertébrale où s'ajouteront d'autres espaces publics qui s'y ajouteront et seront implantés au niveau des îlots.

La même députée demande ce qu'il adviendra de l'espace de la caserne actuelle, car il semblerait que la Fondation Wilsdorf, entre autres, soit intéressée par ces terrains. Elle demande aussi des précisions concernant la logistique urbaine du projet.

M. Muller répond que la Fondation Wilsdorf s'intéresse effectivement à ce périmètre et précise qu'elle finance des études d'aménagement pour réaliser des logements et des infrastructures universitaires. Il ajoute qu'aucun accord n'a été conclu pour l'instant, et qu'il ne voit pas d'objection à continuer la collaboration avec la Fondation, surtout qu'il faudra faire partir l'armée du site, alors qu'elle dispose d'un bail qui se termine dans un futur lointain, et que la Fondation pourrait être un partenaire dans les négociations.

M^{me} Lorenz répond que la réflexion à propos de la logistique est cadrée au niveau de l'agglomération, avec la Praille qui a un rôle à jouer comme plateforme logistique, proche du centre-ville, pour amener des marchandises mais aussi pour évacuer les déchets. Elle ajoute que des discussions ont lieu avec différents partenaires, et qu'elles ont mené à l'étude de cinq scénarios de mutations du rail.

Un député (S) s'interroge sur le fonctionnement du plan guide. Il souhaiterait savoir comment il sera alimenté en données à l'avenir.

M^{me} Lorenz répond que le plan directeur va accompagner une mutation qui va prendre place dans les 30 à 50 années à venir. Elle souligne le rôle clé des vides dans ce territoire, et le rôle des collectivités publiques à aménager toutes ces parcelles qui ne seront pas construites, ce qui explique le lancement de l'étude sur les espaces publics et de la mobilité conjointe au tout début des études. Elle indique que la structuration des vides constituera la première couche du projet, et permettra de définir les grandes lignes, sans s'intéresser aux détails de chaque parcelle. C'est sur ce plan guide que figurera par exemple la poche dédiée à la logistique, aux équipements publics, aux emplacements culturels, aux espaces de voiries. Elle ajoute que le « PLQ PAV » ira plus à l'échelle des groupes de parcelles, mais il ne s'agit pas de fixer les règles aujourd'hui, car l'évolution de la ville n'est pas encore connue. Elle résume que le plan guide constitue le plan de synthèse des plans par thématiques et des fiches opérationnelles.

Le même député demande si la structuration des espaces publics aura lieu avant la délivrance d'autorisations de construire.

M^{me} Lorenz répond que les cahiers des charges des concours pour les entités suffisamment définies seront établis en se basant sur les études en cours et qu'ils pourront démarrer avant l'adoption des PLQ.

Le même député demande s'il sera possible de recevoir des informations concernant ces travaux, et également pourquoi il a été choisi de faire de la zone deux.

M. Muller répond qu'il s'agissait de créer de la ville et non pas de la banlieue, et que la zone deux permet de faire plus de densité et d'urbanité que ne le permet la zone trois.

Un député (MCG) fait savoir que la caserne accueille quelquefois des écoles d'officiers et des troupes de sauvetage, mais considère l'utilité de la caserne très limitée dans ce périmètre. Il souhaite toutefois que l'armée reste en place dans le canton et demande s'il a été prévu de déplacer la caserne ailleurs.

M. Muller répond que des discussions très étroites avec l'armée sont en cours, et que l'armée, tout comme le Conseil d'État, souhaite rester à Genève et qu'elle est ouverte à aller s'installer ailleurs dans le canton. Il ajoute que des solutions sont à l'étude, notamment pour un éventuel déplacement à Chancy.

Un député (L) s'interroge sur le secteur D, soumis à des nuisances ferroviaires et routières et les activités qui s'y dérouleront, car il s'agit de DS IV et demande comment les nuisances sont prévues dans le master plan.

M^{me} Lorenz répond que plusieurs critères déterminent les variantes. Elle explique que les voies ferroviaires du quartier de Grosselin seront probablement abandonnées, car il existe un consensus à ce sujet. Elle signale que plusieurs solutions existent, allant d'un faible investissement à un très grand investissement financier: réduire le nombre de voies, les enterrer, les couvrir, ce qui permettrait de gagner de la surface et d'y placer des entreprises etc. Elle précise que certaines alternatives coûteuses pourraient s'avérer rentable si la cote du projet augmente, et que ces éléments sont au cœur des réflexions sur la mutation du rail.

Le Président demande si le périmètre a changé par rapport à celui traité dans le projet qui avait été soumis précédemment au Grand Conseil.

M^{me} Lorenz répond qu'il y a eu quelques changements, des petits toilettages « cosmétiques », avec un pâté de bâtiments qui a été ajouté au nord-est, et une partie de parcelles qui ont été ajoutées au Sud.

Un député (S) demande si les tours sont envisageables dans l'entier du secteur.

M. Muller répond par l'affirmative et précise qu'un rapport géologique approfondi a été effectué.

M^{me} Lorenz précise que des sondages du sol ont été effectués au niveau de l'Étoile et qu'ils sont rassurants, car le niveau du sol solide est plus haut que ce que l'on craignait.

Le Président propose de faire des observations sur l'entrée en matière.

Une députée (V) propose l'audition des communes car elles ont des propositions d'amendements à faire.

Un député (S) propose l'audition des personnes ayant participé aux négociations.

Un député (UDC) propose de procéder d'abord aux auditions avant de voter sur l'entrée en matière.

Le Président répond qu'il proposait d'entrer en matière pour faire avancer les choses, et que les députés pouvaient solliciter des demandes d'audition ensuite.

Le même député signale que les personnes auditionnées pourraient apporter des éléments pour refuser le projet de loi et qu'il n'est donc pas opportun de voter sur l'entrée en matière avant les auditions.

Un député (S) relève également qu'il serait courtois de procéder aux auditions d'abord, afin de ne pas brusquer les personnes auditionnées.

Le Président précise qu'il pensait être possible d'entrer en matière car les débats étaient déjà avancés, et prend note que les commissaires ont choisi de faire autrement. Il marque les auditions des communes concernées et des partenaires de l'accord, qui sont soutenues par les commissaires. Il demande s'il existe d'autres suggestions.

Un député (UDC) informe que la motion M2002 est liée à ce projet de loi et souhaiterait en avoir une présentation formelle afin de pouvoir lier cette motion au projet de loi.

Le Président demande s'il y a des oppositions à la liaison. Ce n'est pas le cas.

Le Président propose l'audition des représentants de milieux immobiliers ou de la chambre commerce. Il n'y a pas d'opposition à ces auditions.

B. AUDITIONS

a) Audition des signataires de l'accord avec l'Etat (ASLOCA et CGAS)

M. Grobet, au nom de l'ASLOCA, prend la parole et explique que deux comités, l'ASLOCA et la CGAS, ont demandé le référendum. Il mentionne que le projet du PAV a soulevé des inquiétudes lors de sa mise à l'enquête publique. Il note que l'ASLOCA avait adressé en février 2009 un document de sept pages au Conseil d'État, manifestant leurs préoccupations. Il indique que la première de ces préoccupations était que le PAV donne une priorité au logement, avec une liste d'éléments qui concernait ce sujet. Il rappelle que le

projet prévoyait à l'époque la création de 20 000 emplois, principalement des bureaux, et que le secondaire était un peu lésé par ce projet.

M. Grobet mentionne la deuxième préoccupation, la formule d'un logement créé pour chaque nouvel emploi. Il rappelle qu'il s'agissait de garantir que 60% des logements prévus soient des logements sociaux, et que les terrains appartenant à l'État devaient contenir des logements bons marchés. Il évoque différents échanges de courriers avec le Conseil d'État qui insistaient sur le besoin d'indiquer la formule un pour un. Il relève que les négociations ont abouti à un accord avec M. Muller sur le pourcentage appliqué par le plan d'utilisation du sol, avec 70% de surface au plancher pour du logement et 30% pour des activités, afin de créer un équilibre. Il rappelle que les Puces émanent aussi d'une initiative de l'ASLOCA dans les années '70 pour équilibrer les logements et les activités. Il ajoute que le règlement des Puces de Genève a porté les surfaces à 80% et 20%. Il rappelle qu'il a été convenu que la convention avec M. Muller soit respectée dans ces pourcentages.

Il ajoute qu'il a aussi été convenu que la totalité des logements sis sur les terrains de l'État, ou appartenant à des fondations dépendantes de celui-ci, soient des logements locatifs, car il considère qu'il n'y a pas lieu d'accorder des logements PPE sur ces terrains. Il précise que le troisième point négocié était que ces logements locatifs soient à 70% des logements d'utilité publique (LUP), avec 50% de logements sociaux qui relèvent de la loi générale sur le logement (LGL), et que parmi ces 50% de logements LGL, 22% soient en catégorie d'habitation à bon marché (HBM). Il relève que ces éléments ont été repris dans le cadre du projet de loi présenté lors de la signature de la convention et annexé à celle-ci, et il espère que le texte du projet n'a pas subi de modifications depuis.

M. Grobet espère que l'accord sera respecté et que ces éléments seront confirmés par le Grand Conseil. Il attire l'attention sur la proportion entre bureaux et logements qui est extrêmement importante et rappelle que la convention prévoit au point 1.3 qu'une « *attention particulière sera accordée au respect du 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* » et ajoute que ce principe n'a pas été intégré dans la loi, soulignant que l'ASLOCA souhaite que ce principe soit respecté.

M. Doret, au nom de la CGAS, rappelle le contexte au moment de l'accord. Il relève qu'avant l'envoi de la première lettre au Conseil d'État, les référendaires sont passés par tous les états d'âme car des rumeurs couraient comme quoi Genève allait devenir la capitale mondiale des hedge funds, et

que M. Cramer voulait mettre toutes les entreprises du secondaire en France. Il évoque que s'est produite ensuite l'épopée des 14 000 logements, et que l'ancien directeur de l'aménagement cantonal, M. Schaffert, a démontré que cette proportion était difficile à tenir dans ce périmètre sans écoles notamment, et M. Muller a reconnu que ce n'était pas possible. Il signale qu'un des éléments clés de l'accord réside dans la définition de proportions, au lieu de quantités, entre activités et logements, et qu'au sein des logements, d'une répartition entre catégories de logements pertinentes, selon la fiscalité des ménages genevois. Il explique, au sujet du principe un pour un, que le taux différentiel entre les logements et les emplois est de 0,74% ou de 0,75%, ce qui a pour résultat qu'un quart des personnes qui travaillent à Genève logent en dehors des frontières cantonales, et qu'il s'agit de rééquilibrer les choses. Il insiste que cette formule concerne les nouveaux emplois et pas ceux qui seront simplement déplacés. Il ajoute que cet élément touche une question de logique macro-économique. Il rappelle que des études ont mis en évidence le besoin d'avoir un emploi pour financer un logement. Il explique qu'il n'est pas question de faire seulement du rattrapage et que des emplois doivent être créés. Il considère qu'il n'est pas possible d'exiger un tel effort de l'État et qu'il s'agit d'une règle d'évidence à laquelle la CGAS est attachée. Il souligne que Mme Lorenz et son excellente équipe doivent effectuer des analyses sur la nature des emplois à créer, car il est notamment essentiel de maintenir certains éléments à cet endroit, en raison de la chaîne du froid par exemple.

M^{me} Valiquer signale qu'elle est membre du Parti socialiste de la Ville de Genève, et indique toutefois qu'elle représente la CGAS au nom d'UNIA. Elle rappelle que le comité référendaire n'était pas contre le PAV et qu'il souhaitait appuyer le projet. Elle rappelle qu'une des revendications concernait la reconnaissance qu'il ne s'agisse pas d'une friche industrielle car il y existe déjà un secteur dévolu à l'emploi. Elle rappelle que le terrain est en zone industrielle, et qu'un déclassement n'amènerait en principe aucune contrainte sur le type de logements. Elle indique que c'est à cette fin que les instruments ont été utilisés, afin de permettre un passage vers la mixité entre logement et emploi, et surtout pour permettre la création de logements. Elle remercie M^{me} Lorenz pour son travail dans les groupes de suivi et remarque qu'au niveau municipal ses auditions ont également été utiles. Elle rappelle que ce projet doit être articulé au niveau de l'agglomération, ce qui explique la formule du un pour un afin de garantir des emplois et la mixité en termes de logements.

Elle considère qu'il s'agit d'un point important car il conditionne les réflexions menées lors du plan directeur cantonal, avec un souci particulier

concernant les équipements publics et les espaces verts, insistant sur le fait que tous ces éléments doivent être articulés ensemble. Elle relève que la convention a permis de traiter les deux instruments du projet, dont le plan directeur de quartier, ce qui a également permis d'impliquer positivement les communes, avec une participation aux travaux de l'ensemble des acteurs. Elle ajoute que les autres instruments, comme les plans localisés de quartier de chaque secteur, se développeront au fur et à mesure. Elle signale qu'il est important de montrer que les 66% de logements d'utilité publique ne constituent pas 66% de HBM, comme pourrait le croire l'opinion publique, mais qu'ils se décomposent en 16% de logements non subventionnés, en 28% de logements subventionnés et en 22% de logements HBM.

Elle considère qu'il est important de montrer qu'il existera une mixité de logements. Elle précise que ces pourcentages ont été établis sur la base de communications de M. Hiler concernant le besoin de logement des habitants.

M. Schaffert, au nom de la CGAS, souhaite intervenir sur deux aspects concernant du projet. Il pense qu'il faudra prévoir des espaces culturels et artistiques au sein du PAV, et réfléchir à l'avenir du ferroviaire. Il rappelle que, malgré la formule du un pour un, la ville n'est pas constituée d'une addition d'emplois et de logements. Il indique que la CGAS a reçu des représentants du RAAC (rassemblement des artistes et acteurs culturels) et de l'UECA (union des espaces culturels autogérés), ce qui amené la CGAS à s'occuper de la politique culturelle à Genève. Il explique que la CGAS sera attentive, dans le cadre du plan directeur et des plans localisés de quartier, à la bonne application des articles 2 et 3 du projet de loi. Il rappelle que ce projet doit être un laboratoire d'expériences sur une ville autre et ne doit pas se borner au logement. Il évoque le deuxième aspect, ferroviaire, et rappelle que la CGAS soutient le CEVA. Il relève que le projet de loi ne dit rien concernant la logistique et la liaison des entreprises au rail. Il informe que la CGAS a demandé son adhésion à l'association ALPRAIL (association lémanique pour la promotion du rail, franco-suisse), avec certains projets en commun, notamment l'intégration du CEVA au réseau circulaire RER, et que la CGAS est favorable à l'étude d'une gare TGV. Il relève que la CGAS a été plus loin, admettant l'hypothèse que la gare de Cornavin ne pourra plus répondre aux objectifs d'une gare métropolitaine d'ici 50 à 100 ans. Il mentionne que la Praille serait un endroit adéquat pour une gare de ce type. Il explique qu'il serait opportun de ne pas trop avancer dans la Praille avant d'avoir étudié l'avenir du rail, et remarque que le PAV pourrait devenir encore plus une ville dans la ville avec le rail. Il conclut en rappelant qu'il s'agit ici d'hypothèses et non de revendications pour le PAV.

M. Carasso, au nom du Parti Socialiste de la Ville de Genève, met en évidence un aspect du vote du conseil municipal de la ville de Genève, datant d'octobre 2009 : la volonté qu'une convention concernant le financement des équipements publics voie le jour, car ce financement aura une plus-value foncière importante. Il évoque un autre aspect relatif à l'esprit de l'accord, avec une série de principes qui ont été promis, mais qui pourraient être vidés de leur substance en cas d'échange de terrain, car le périmètre en mains publiques du PAV serait réduit et, partant, la capacité des principes à prendre place sur le territoire du PAV. Il conclut en soulignant la satisfaction du PS sur cet accord. Il rappelle que le PS a engagé un référendum à une époque où il était mal vu de faire un référendum contre le PAV, et que la réalité du PAV est passée d'une réalité mirage à une réalité concrète, avec une politique du logement et de l'emploi accessible à la majorité de la population.

Un député (S) demande des précisions concernant les possibilités d'échange, prévues à la page 8, art. 3 al. 4 4^{ème} paragraphe de la convention (également mentionnée à l'art. 4 al. 9 litt. c PL 10788, page 6). Il aimerait connaître le contexte de l'élaboration de cette norme et quelles seraient les solutions pour éviter l'écueil qui vient d'être mentionné.

M. Grobet rappelle qu'il n'a pas voulu revenir sur certains éléments du PAV. Il se félicite d'avoir demandé le référendum car le projet actuel diffère largement du projet initial, qui prévoyait de faire des bureaux de luxe. Il souligne que le projet prévoit des tours à l'art. 1 al. 7 du projet. Il rappelle qu'il existe des possibilités sismiques qui pourraient mettre en danger des tours, et insiste sur les questions de sécurité et d'incendies qui sont liées à la construction des tours.

Il indique que le Conseil d'État a déclaré qu'il allait vendre des terrains à des particuliers, pour créer des bâtiments de haut standing, pour les tours et pour des bureaux. Il rappelle que les terrains publics sont déjà insuffisants actuellement pour faire des projets de construction de logements, et il rappelle que la majorité des propriétaires privés font des PPE qui sont extrêmement chères pour l'homme de la rue.

M. Grobet explique que le groupe de travail souhaitait conserver ces terrains alors que le Conseil d'État souhaitait les vendre. Il informe que l'ASLOCA a déclaré qu'elle ferait un référendum lors de la première vente de terrain, et qu'à ce moment M. Muller a évoqué la possibilité d'échanges de terrains, opération à laquelle l'ASLOCA n'est pas opposée. M. Muller relevait qu'il pourrait être intéressant que des privés prennent des terrains de 2000 ou 3000 m² vers l'Étoile pour des tours, afin de les compenser avec des terrains de 10 000 ou 12 000 m² à l'extérieur. M. Grobet indique que cette question n'a pas été intégrée dans la loi, et espère que M. Muller envisage des

compensations réelles, sous peine de quoi l'ASLOCA ferait recours, en cas notamment de soultes importantes qui constitueraient une vente déguisée.

M. Doret précise que le souci des syndicats est de ne pas de brader les terrains en mains publiques, à l'égard des générations futures. Il rappelle qu'une lettre à Michael Gorbatchev avait été transmise aux magistrats, rédigée par différents économistes avec des réflexions très intéressantes dont en remet copies à la Présidence.

M. Grobet relève que le Conseil d'État a essayé de diminuer les immeubles locatifs. Il note que l'État paie actuellement 30 ou 40 millions de francs de loyers, notamment pour le pouvoir judiciaire. Il indique que des bâtiments administratifs sont nécessaires pour le fonctionnement de l'État, et trouve incroyable de louer un petit palais à la rue de l'Athénée pour la conciliation des baux et loyers alors que ce bâtiment n'est pas adapté. Il regrette que certains terrains en dehors du PAV soient occupés par des sociétés privées, au lieu d'y mettre des immeubles au profit de l'administration cantonale. Il considère qu'accueillir des multinationales est une possibilité, mais qu'elle soulève beaucoup de problèmes.

Le Président demande si le projet de loi tel que déposé est soutenu par les personnes auditionnées.

Les personnes auditionnées acquiescent.

M. Doret invite toutefois la Commission à ne pas en changer le contenu.

M. Grobet rappelle que l'ASLOCA soutient le PAV et qu'il s'agit d'une *lex specialis* qui diffère des lois générales, et qu'elle doit par conséquent être appliquée telle quelle.

Un député (V) évoque les études en cours concernant le ferroviaire et la définition d'un volet logistique au sein de ce périmètre. Il demande si la CGAS est partie prenante à ces études.

M. Doret répond par la négative. Il indique que cette solution est en partie résolue par l'adhésion à ALPRAIL. Il informe que le représentant de la CGAS à ALPRAIL est M. Serge Anet, compétent en la matière car il était à la planification des CFF. Il relève que l'élément le plus difficile sera de convaincre les CFF.

Un député (MCG) souhaite revenir sur les risques sismiques évoqués préalablement concernant les tours de l'art. 1 al. 7 du projet et demande plus d'informations à ce sujet.

M. Grobet rappelle que le canton est situé dans une zone sismique et qu'il y a eu des tremblements de terre récemment, et que des bâtiments n'ayant pas la sécurité nécessaire ont été démolis dans les années soixante. Il insiste sur la

réalité d'un risque de tremblement de terre sérieux tous les 100 ans, et qu'en cas de séisme, plus l'immeuble est élevé, plus le danger est grand.

Le même député demande ce qu'il s'agit de faire. Il pense que les tours seront construites selon les normes et qu'elles seront par conséquent protégées. Il demande à M. Grobet s'il est contre le projet des tours.

M. Grobet répond qu'il n'est pas favorable aux tours à titre personnel. Il évoque les dangers en cas d'incendie et les coûts de construction qui sont quatre fois plus chers que ceux d'un immeuble d'une dizaine d'étages. Il ajoute qu'il ne pense pas que ce soit ce type de bureaux que cherchent les entreprises genevoises, mais les multinationales. Il indique que l'ASLOCA constate que les PME ne trouvent pas de loyers qui leur conviennent pour des immeubles de peu d'étages, et se demande ce qu'il en sera pour un bâtiment d'une centaine d'étages. Il relève qu'il n'y aura peut-être pas de tours car les loyers y seront quatre fois plus élevés que les loyers actuels et qu'il n'est pas sûr qu'il existe une demande.

b) Audition des représentants des Villes de Genève, Carouge et Lancy

M. Pagani, Conseiller administratif de la Ville de Genève, remercie d'être reçu pour cette audition. Il résume brièvement les événements, avec le dépôt d'un référendum en ville de Genève. Il précise qu'un accord entre les trois communes et l'État a été trouvé, et que cet accord a réglé toute une série de problèmes, dont celui du rapport entre les logements et les places de travail, problématique très importante pour les collectivités urbaines. Il rappelle qu'il n'y a actuellement plus de séparation nette entre la ville de Genève et celles de Carouge et Lancy alors que c'était encore le cas il y a une trentaine d'années. Il remercie M. Muller et le Conseil d'État d'avoir été associé aux discussions.

Il ajoute que la proportion de logements HM et HBM a aussi été réglée et que la convention entre toutes les parties prévoit la signature d'une nouvelle convention qui réglerait les problèmes des communes. Il explique que les communes doivent aménager trois quartiers de ville sur un grand périmètre d'ici trente ans, et relève qu'elles craignent légitimement de ne pas avoir l'argent nécessaire pour financer l'aménagement des espaces publics. Il rappelle qu'une réflexion autour des espaces publics et des infrastructures scolaires et sportives est nécessaire au niveau communal, vu le nombre de logements annoncés. Il considère que la convention doit être signée avant le vote du Grand Conseil.

Il ajoute qu'il existe un problème structurel lors du rachat de terrains, et que le processus d'achat de terrains et de droits de superficie doit être régulé.

Il prend l'exemple d'un petit carrossier qui pourrait prétendre à toutes sortes de prestations car il s'agit d'une zone de développement. Il explique que c'est pour cette raison qu'un amendement a été proposé, afin de réguler cette problématique qui permettra de donner aux personnes concernées ce dont elles ont droit, ni plus ni moins, sur le long terme.

Il rappelle que la zone de développement connaît déjà actuellement un certain nombre de problèmes. Il relève qu'il existe des préoccupations d'ordre organisationnel à propos de la plus-value, et que l'amendement permettrait de résoudre l'ensemble des problèmes des terrains industriels, comme ceux liés à la spéculation.

Il souhaite régler ces problèmes maintenant, sous peine de se retrouver dans des situations inextricables plus tard, avec des artisans qui prétendent à une plus-value énorme ou avec certains qui prétendent n'avoir à construire que des bureaux, laissant la charge de construire des logements aux seules collectivités publiques.

M. Baertschi, Conseiller administratif de la Ville de Lancy, resitue les soucis des communes. Il relève que le nouveau projet prévoit un nombre de logements plus important que prévu initialement et qu'il nécessite par conséquent plus d'infrastructures financées en majeure partie par les communes. Il indique que l'engagement de l'État était conditionné à cette convention-cadre, prévue dans la convention signée par MM. Muller et Hiler et les communes. Il ajoute que celles-ci n'ont pas eu de nouvelles de la part du Conseil d'État et que, voyant que ce projet de loi avait été déposé devant le Grand Conseil, les communes ont été plus proactives que M. Muller, afin de faire une proposition de convention pour régler un certain nombre de problèmes, dont celui de la plus-value. Il précise que les communes sont en attente et qu'elles tiennent à ce que les conventions signées soient respectées.

M. Nobs, Conseiller administratif de la Ville de Carouge, partage les positions défendues par ses deux collègues. Il rappelle que, malgré ce qui a été dit précédemment, les communes concernées par le PAV sont favorables à ce développement. Il indique qu'il s'agit de mettre en avant cette position favorable, en rappelant que ce développement engendre toutefois de grosses complications d'organisation et des problèmes de financement. Il considère que l'amendement semble pouvoir répondre à cette problématique, principalement au niveau de la taxe d'équipement, pour financer les infrastructures publiques. Il mentionne que les infrastructures liées au développement concernent également le sous-sol, avec des aménagements à effectuer au niveau des collecteurs et des canalisations.

Un député (PDC) est très sensible aux arguments en matière de financement et d'infrastructures. Il demande aux magistrats communaux si la question du financement des infrastructures doit être réglée par convention ou par l'amendement du projet de loi. Il informe que les référendaires soutiennent le projet, mais qu'ils ont encouragé le Grand Conseil à le voter sans modifications. Il attire l'attention des communes sur le risque d'amender ce projet de loi.

M. Pagani répond qu'il existe deux problèmes. Il souligne que la convention doit être signée avant le vote du Grand Conseil, car les garanties ne seront plus les mêmes après le vote. Il rappelle que le référendum date d'une année, et que ce sont les communes qui ont pris l'initiative de déposer une convention sur le bureau du Conseil d'État. Il demande par conséquent la suspension du vote, ou d'y mettre comme condition la signature de la convention-cadre. Il explique que cette question est vitale pour les communes, particulièrement pour la ville de Genève qui doit assumer la charge des collecteurs primaires, qui coûtent très cher. Il évoque la deuxième problématique, à savoir que le Conseil d'État dépose incessamment un projet de loi ou réglemente selon les termes qui ont été proposés. Il ajoute que les promoteurs font également cette demande afin de clarifier la situation et d'avoir une certaine sécurité juridique.

Il considère que modifier d'autres lois dans le cadre de ce projet de loi ne devrait pas gêner les référendaires. Il suggère la possibilité, qu'il préfère, de proposer des textes parallèlement au projet afin de réguler la problématique de l'ensemble de ce secteur, avec un ou des projets de loi ad hoc.

M. Nobs informe qu'il n'est pas positionné aussi fermement que son préopinant. Il tient au résultat, sous forme de convention ou de projet de loi. Il se relève favorable à une solution conventionnelle si celle-ci permet d'éviter le risque de faire échouer le projet de loi. Il insiste sur le fait que c'est le résultat qui prime.

Un député (R) indique que les commissaires ont reçu une copie du courrier avec un projet d'amendement de la LaLAT et rappelle que celle-ci ne concerne pas du tout le projet de loi actuel, qui prévoit une modification de zones. Il estime que tous les commissaires ne seront pas forcément favorables à un gel des travaux de la Commission, car il existe un souhait de faire avancer ce projet. Il relève également que les votes des conseils municipaux respectifs ont été très favorables au projet, et il manifeste son étonnement et le côté paradoxal de voir les communes venir à ce stade du projet avec des besoins de garanties, avec une convention contraignante et ce dans des délais très courts.

Il ajoute qu'il comprend les inquiétudes des communes et demande comment la Commission pourrait agir dans l'intérêt de celles-ci pour le financement des travaux d'équipement. Il rappelle que le projet de loi antérieur avait mis deux ans pour être traité en plénière et souligne l'impact d'une suspension des travaux sur le PAV.

M. Baertischi répond que cette convention a été signée l'année passée, sur la base de la bonne foi commune. Il indique que les votes communaux unanimes ou très majoritaires sont la preuve que les communes croient en ce projet. Il relève que les considérants des communes prévoient une réserve qui leur permet de faire opposition au projet, si la convention-cadre n'est pas signée. Il précise que le délai pour ce faire sera écoulé dans 15 jours et que cette possibilité est encore ouverte aujourd'hui, ce qui risquerait de ralentir fortement le projet. Il reconnaît la tardivité de la situation, et explique que les communes ne s'en sentent pas coupables car l'exécutif, qui devait faire avancer les choses, n'en a manifestement pas eu envie. Il explique que c'est pour cette raison que les communes sont ici aujourd'hui, afin de manifester le souhait que la convention-cadre soit signée avec un engagement clair de modification de la LaLAT, par exemple, en tant qu'assurance du respect des votes des conseils municipaux. Il considère qu'il serait dommage d'entrer en procédure dans un projet où les parties sont fondamentalement d'accord.

Le Président rappelle que la Commission n'a pas eu connaissance de la nature des discussions menées lors des négociations. Il ajoute que, de l'extérieur, il ne comprend pas pourquoi tout n'a pas été négocié au stade précédent.

M. Nobs répond que la convention signée avec les référendaires l'année passée prévoyait une autre convention, qui préciserait les tenants et aboutissements de la problématique des infrastructures et établissements publics. Il souligne que cet élément est déjà connu depuis une année, et insiste sur le fait que chaque projet de délibération voté par les conseils municipaux respectifs mentionne la problématique de la future convention qui vise à trouver un moyen de financement.

Un député (S) demande des précisions concernant la clause G de la convention. Il comprend pourquoi les communes déposent leur amendement maintenant, et regrette que le Département n'ait pas jugé utile d'entreprendre les démarches de négociation avant le dépôt du projet. Il note que le point G de la convention prévoit deux éléments, les modalités de financement et la proximité nécessaire à l'urbanisation. Il demande quel élément est envisagé.

M. Pagani répond qu'il y a deux problèmes. Il indique que l'élaboration des PLQ est fondamentale car l'ensemble des problèmes ne pourra pas être

réglé sans ces instruments qui définissent les droits de chacun, afin de mettre en œuvre simultanément les choses, sous peine de quoi des bureaux seront construits et que les logements ne seront jamais construits. Il ajoute que la question de la convention doit régler les problèmes financiers que poseront les aménagements des infrastructures des scolaires, sportives, piscines et parcs publics. Il précise que cette convention spécifique aurait du être rédigée par le Département, et que si les communes n'avaient pas pris l'initiative, il n'y aurait aucun résultat aujourd'hui.

M^{me} Dufresne précise les intentions du Département et du Conseil d'État concernant ce qui a été dit précédemment. Elle ne souhaite pas qu'un doute persiste sur les intentions du Département à réaliser cette convention-cadre. Elle souligne que le Département ne veut pas se soustraire à l'élaboration de cette convention et qu'il est au contraire très conscient de la problématique du financement des équipements et des infrastructures. Elle indique que de nombreuses réflexions ont lieu depuis plusieurs mois, et elle mentionne que cette réflexion, menée dans un processus plus large que le PAV, n'est pas simple. Elle ajoute que ce problème se pose de manière récurrente pour tous les grands projets d'aménagement du canton. Elle relève qu'une discussion très concrète entre l'ACG et le Conseil d'État prend place actuellement, ce que M. Pagani ne peut pas ignorer, en vue de trouver des solutions qui pourraient notamment être élaborées par un projet de loi. Elle souligne que cette réflexion complexe demande du temps et que le Département va travailler en parallèle avec les services techniques des communes pour établir les bases de données nécessaires afin de trouver une solution pragmatique et adaptée au PAV.

M^{me} Lorenz souligne que la demande des communes concernant le financement n'est contestée par personne, et que le Département ne prend pas cet élément à la légère. Elle indique qu'il s'agit toutefois de savoir comment faire. Elle indique qu'il est possible de faire une estimation de la plus-value de manière très abstraite et empirique, mais elle insiste sur le fait qu'il manque encore un grand nombre d'informations : combien de logements seront créés et où, combien d'écoles seront nécessaires, quelle sera la densité, quel sera le financement, entres autres. Elle ajoute que les superficiaires sont très variés et qu'il en existe de nombreux types différents. Elle considère qu'il est faux de penser que l'État ne fait rien, car une planification basée sur des éléments concrets comme le coût du délogement des entreprises, sur la densité possible, sur le respect de la formule du un pour un est en cours. Elle pense que les collaborateurs communaux qui travaillent dans les ateliers savent que cette formule est indiquée aux mandataires du projet, tout comme les écoles et les espaces publics. Elle demande aux députés d'avoir la

conviction que ce travail pourra commencer et se faire de manière concrète lorsque les études d'urbanismes seront terminées. Elle explique qu'il est maintenant possible, pour le quartier des Acacias, de faire une proposition d'urbanisme avec une localisation du nombre d'écoles car le nombre de logements est estimé. Elle ajoute que parler d'économies de coûts implique trois choses, à savoir premièrement d'énumérer les postes, combien de logements, d'écoles, d'espaces publics, d'équipements seront créés, et elle rappelle que ces postes devront ensuite être quantifiés : combien de m² d'espaces publics, de routes sont à modifier ou à créer. Elle indique qu'après la quantification, il s'agit de définir un coût à l'unité de ces éléments. Elle relève que c'est exactement ce travail qui se fait actuellement. Elle ajoute que personne n'est actuellement en mesure de chiffrer les coûts afférents au PAV et à la plus-value du terrain. Elle considère qu'il ne faut pas mettre la charrue avant les bœufs et continuer à travailler en confiance et ensemble, comme cela a été le cas jusqu'alors, et ajoute qu'il est prématuré de signer une convention sur la répartition des coûts.

M. Pagani en conclut qu'il ne faut pas déclasser, car tant que ces problèmes ne seront pas réglés, les choses n'avanceront pas. Il note que lors d'un déclassement, la volumétrie, les emplacements, les espaces publics et le nombre d'école notamment sont définis. Il explique que ce qu'il vient demander aujourd'hui, c'est d'avoir des garanties pour disposer d'un minimum d'argent pour faire ce que les communes sont obligées de réaliser, à savoir les infrastructures. Il ajoute qu'un calcul approximatif a déjà été effectué. Il considère qu'un choix politique a été fait en choisissant de déclasser d'abord, alors qu'un certain nombre d'étapes devraient être franchies avant de déclasser.

Il prend l'exemple de la Migros, qui a des projets et des questions y relatives et qu'elle n'obtient pas de réponses, tout comme les communes, alors qu'il s'agit d'un des plus gros acteurs du périmètre. Il relève que la problématique d'avoir inversé les choses et mis la charrue avant les bœufs pose des problèmes aux communes, collectivités publiques, autant qu'aux privés. Il considère que le Département pratique la langue de bois car il s'agit de répondre aux questions posées maintenant.

Un député (S) abonde dans le sens de M. Pagani. Il déclare être assez agacé en tant que député de devoir procéder au vote d'un texte dont les données techniques les plus élémentaires ne sont pas connues, même de l'administration, et considère qu'il s'agit là d'un problème majeur. Il peine à comprendre pourquoi l'ACG intervient dans ce projet de loi, alors qu'il s'agit d'un cadre spécifique. Il rappelle que le Conseil d'État et le Département ont insisté sur le fait qu'il fallait traiter ce projet de manière particulière et qu'il

s'agissait d'un projet phare. Il précise ne pas comprendre pourquoi ce système de financement doit être réfléchi de manière plus générale. Il se demande s'il ne s'agit pas de prendre en compte par là la volonté du Conseil d'État de supprimer la taxe professionnelle. Il souligne qu'il regrette de voir le Président sourire lorsqu'un député présente des observations à un propos, et lui suggère d'exprimer ses considérations partisans en d'autres termes, car il préside la Commission. Il regrette également de ne pas pouvoir tenir ce débat en présence du magistrat. Il propose de reporter les débats et de ré-auditionner les personnes présentes, en présence du magistrat, organe politique élu pour traiter ces questions et apporter des réponses.

Un député (V) indique que le groupe des Verts partage les sentiments socialistes sur certains éléments du dossier. Il rappelle que le PAV est un projet délicat. Il se félicite que le projet soit allé de l'avant sur le thème des logements, de concert avec les communes. Il regrette que certains éléments ne soient pas au rendez-vous aujourd'hui et invite à aller dans la proposition faite par son préopinant pour auditionner M. Muller avec les représentants des communes.

Un député (L) relève que tout le monde est d'accord sur le principe, sauf concernant les coûts de financement des infrastructures. Il note que le Grand Conseil n'a pas l'habitude d'être dans l'opérationnel, et qu'il joue plutôt un rôle de validation lorsque toutes les parties sont d'accord. Il précise qu'il ne dispose pas du projet de convention, mais qu'il imagine qu'il s'agit d'un fonds de compensation alimenté par une taxe déjà existante, reprenant un élément de la LaLAT, et que l'élément supplémentaire est une taxe sur la plus-value foncière que réaliseraient les propriétaires de terrains dans ce secteur. Il trouverait dommage que la discussion s'arrête en cours ou s'enlise autour de questions financières, car il pense que tout le monde souhaite aller au bout de ce projet. Il rappelle que, concernant le taux de 60% de la taxe sur la plus-value, des discussions avaient eu lieu au sein de la Commission à propos du déclassement des zones agricoles et qu'elles avaient abouti à un accord sur un pourcentage de 15%. Il demande quelles sont les pistes de financement qui ont été imaginées.

M^{me} Delmonte, du service de l'urbanisme de la Ville de Genève, répond que plusieurs hypothèses ont été élaborées. Elle indique que la première prévoyait de régler cette problématique dans un plan directeur de quartier, mais que cette solution semblait aléatoire car elle demandait de concrétiser le principe dans le secteur du PAV en général et ne résolvait pas le problème de l'origine des fonds. Elle note que la deuxième hypothèse était une décision ou une loi de principe de la part du Conseil d'État ou du Grand Conseil qui indiquerait que chaque investissement communal serait financé à un

pourcentage à convenir par l'État. Elle indique que la troisième hypothèse, proposée aujourd'hui, est une taxe sur la plus-value foncière, proposée à l'ensemble des propriétaires fonciers du PAV afin d'alimenter un fonds qui serait géré par les trois communes pour la construction d'écoles et l'aménagement des places.

Elle précise qu'il existe une crainte de la part des conseillers administratifs de perdre en indépendance lors de la création de projets et de ne pas pouvoir imposer un certain nombre de prérogatives en cas de financement étatique. Elle explique que les conseillers administratifs ont travaillé selon deux points, le premier étant cet amendement modifiant la LaLAT, qui inclut une disposition spécifique. Elle rappelle que celle-ci a pour rôle d'étendre la taxe sur la plus-value foncière aux changements de zones industrielles ou artisanales ordinaires ou de développement et avec un fonds commun géré par les communes pour le PAV. Elle poursuit avec l'autre piste suivie par les conseillers administratifs, la proposition de taxer uniquement les terrains en mains publiques, car l'État est propriétaire de 80% des parcelles du PAV, et elle note qu'il s'agirait d'une subvention équivalente à la deuxième piste évoquée précédemment. Elle conclut que l'idée de soumettre tous les propriétaires à la taxe par une loi permettrait d'éviter la spéculation et de respecter le principe de l'égalité de traitement, ce qui n'est pas le cas lorsque c'est seulement l'État est imposé sur la plus-value.

Un député (L) demande si les juristes autour de la table pensent que l'accord peut faire l'objet d'une convention.

M^{me} Delmonte répond qu'une convention ne serait pas opposable aux propriétaires privés et qu'il ne serait pas possible de leur imposer une taxe sur la plus value foncière. Elle précise que l'idée était de créer une égalité de traitement entre tous les propriétaires du PAV.

Un député (PDC) revient sur la finalité de l'accord et précise qu'il dispose de l'accord, qui prévoit l'établissement d'une convention au point G. Il relève que cette clause prévoit une convention, et pas le dépôt d'un projet de loi par le Conseil d'État. Il estime que le Conseil d'État ne s'est pas engagé à créer un projet de loi, et souhaite avoir la confirmation que ce que les communes demandent aujourd'hui ne va pas au-delà ce qui a été convenu lors de la convention.

M. Pagani pense qu'il faut pousser la démarche un peu plus loin. Il indique qu'un accord tel que prévu par la convention ne serait pas particulièrement difficile à trouver et pourrait être réglé rapidement. Il ajoute que lors des travaux, une prise de conscience d'autres problèmes a eu lieu,

concernant les droits de superficies et les grands intervenants du projet notamment, car la convention ne sera pas opposable aux propriétaires et superficiaires.

Il relève qu'il existe un problème qui doit être traité. Il pense qu'il serait intéressant que le Grand Conseil saisisse l'opportunité afin de résoudre ce problème au moyen d'un amendement ou par une modification de loi ou une loi spécifique. Il souligne que la problématique vient de l'insécurité légale qui permettrait à certains promoteurs d'effectuer des bénéfices en achetant des droits de superficie et en ayant des prétentions pharamineuses.

Le Président remarque que la convention ne prévoit pas d'échéance temporelle pour la convention. Il ne comprend pas les propos de M. Pagani car les PLQ feront objet d'une enquête publique et d'une consultation communale et ne comprend pas non plus qu'il n'y ait pas de confiance entre les parties alors qu'il s'agit de communes et de l'État, et que des travaux impliquent les communes et l'État sont en cours.

M. Baertschi répond que les réponses amenées aujourd'hui par le Département sont de nature technique, alors que les préoccupations des communes sont à un niveau politique. Il relève qu'il est question de confiance, et que ce point est délicat car une convention implique des entretiens et des discussions, alors qu'il ne s'est rien passé, en rappelant que le Grand Conseil ignorait cet état de fait. Il regrette la politique de la chaise vide du jour et rappelle que pour avancer ensemble, il faut avoir confiance et tenir compte des accords tenus. Il trouve incroyable que rien ne se soit passé pendant un an et qu'il soit proposé de déclasser aujourd'hui et de voir pour la convention ensuite.

Il souligne que les communes ne sont pas naïves et qu'il vaut mieux assurer les choses afin d'éviter qu'elles ne se passent mal ensuite, et que de débiter avec des choses qui ne sont pas claires sont plutôt un mauvais signe. Il ajoute que si ces 60% sont des absurdités, comme certains semblent le penser, ce taux pourra être modifié plus tard, puisqu'aucun revenu conséquent n'en sera tiré. Il considère qu'il ne s'agit pas d'un obstacle à la signature de la convention.

Le Président demande des détails concernant l'élaboration du PLQ.

M. Pagani considère que la réponse apportée reporte les débats au PLQ et engage une guerre de tranchées. Il ajoute qu'il est de bonne foi, et que si les problèmes sont réglés maintenant, tout le monde sera gagnant, notamment les promoteurs.

M. Baertschi ajoute que le PLQ n'est pas un acte financier mais un acte d'urbanisme.

Un député (R) rappelle l'histoire de la taxe sur la plus-value foncière sur certains terrains agricoles, qui a été réalisée ultérieurement au déclassement des trois grands périmètres concernés. Il indique que la rétroactivité a été appliquée dans ce domaine. Il demande pourquoi il ne serait pas possible de travailler sur l'aménagement maintenant, afin de mettre en place une procédure et de mettre en mouvement une réflexion autour de la LaLAT, surtout que le PAV est un projet à mener sur le long terme. Il reconnaît que la Commission n'était pas au courant de la problématique de la convention, mais ajoute qu'il faudrait prendre en compte que cette taxe sur la plus-value pourrait être instaurée plus tard.

M. Nobs répond que cela n'empêche pas de mettre en place une convention entre les communes et l'État posant les tenants et les aboutissants. Il demande s'il ne serait pas judicieux d'établir une convention entre les communes et l'État qui permettrait de résoudre ces problèmes, surtout que les propriétaires privés représentent 18% des parcelles et que ce sont en majorité de gros propriétaires qui pourraient même être associés à la convention. Il pense que rien n'avancera dans le cadre de l'élaboration d'un projet de loi.

Un député (UDC) se félicite que l'entrée en matière n'ait pas été votée lors de la séance précédente. Il souhaite que M. Muller vienne en personne afin d'expliquer son point de vue par rapport à la convention et propose de geler les travaux, en attendant que les problèmes liés à cette convention soient réglés.

Le Président note la demande d'audition de M. Muller et renvoie à la convention signée qui ne prévoit aucun élément temporel.

Un député (PDC) souhaite garder les éléments positifs des auditions. Il relève que des propos très favorables au projet ont été formulés, et que seule reste en litige cette convention. Il considère qu'il faudra s'attendre à ce genre de réactions et qu'elles risquent d'engendrer une guerre de tranchées au niveau des PLQ. Il relève que les éléments soulevés pourraient être traités lors des discussions avec l'ACG, mais il lui semble peu judicieux d'attendre le résultat de ces travaux car ils risquent de prendre beaucoup de temps, et il faudrait traiter du PAV séparément.

M^{me} Lorenz informe que le prochain comité de pilotage, réunissant les trois conseillers d'État et les trois conseillers administratifs, aura lieu le vendredi qui suivra la séance de la commission de l'aménagement, et que cet élément figure précisément à l'ordre du jour sous le terme de méthode d'approche pour le cofinancement.

Elle insiste sur le terme de méthode et signale que le Conseil d'État n'a pas rien fait, mais qu'il souhaite élaborer une méthode ensemble avec les

communes. Elle explique que la définition de la taxe sur la plus-value du terrain n'est pas aisée et que des réflexions sont menées à ce propos actuellement, à savoir à quel moment la plus-value est réalisée, avec ou sans aménagements etc. Elle ajoute que la plus-value de l'État n'est pas réalisée en argent qui pourrait être donné aux communes, mais par la possibilité d'obtenir des rentes locatives plus élevées. Elle indique que maintenant qu'une image directrice est disponible sur le terrain de la ville de Genève, le travail de chiffrage va pouvoir commencer. Elle ajoute que les propos tenus aujourd'hui par le Département étaient les mêmes à la signature de la convention et que le discours n'a pas changé depuis, en précisant que les demandes des communes sont légitimes et seront acceptées. Elle indique qu'il a toujours été dit que le travail de chiffrage pourrait débiter lorsqu'une image urbanistique aura été établie, ce qui est le cas maintenant pour certains secteurs. Elle considère que signer aujourd'hui un accord qui n'est pas réellement planifié constitue le meilleur moyen d'avoir des conflits plus tard.

Le Président informe que la Fédération genevoise des Métiers du Bâtiment souhaite être entendue par la Commission. Il demande si cette proposition soulève des réactions, ce qui n'est pas le cas.

Un député (MCG) note que l'audition a révélé que Migros avait de fortes ambitions dans ce projet et demande plus de détails.

M^{me} Lorenz répond que Migros est fortement impliquée dans le sud du territoire et qu'elle utilise beaucoup le rail. Elle rappelle que des travaux sur la mutation du rail sont en cours, et que Migros et le rail constituent une enclave qui pose certains problèmes au niveau du développement de la ville. Elle précise que Migros est en train de changer ses plans suite à son intégration aux ateliers, et que le dialogue avec cet acteur est excellent.

Au sujet des auditions des représentants des communes, un député (L) rappelle qu'un protocole d'accord doit s'établir entre l'État et les communes au sujet du financement des infrastructures. Il regrette que cet élément n'ait pas été intégré dans la première convention. Il insiste sur le fait que le Grand Conseil ne veut pas s'immiscer dans l'opérationnel, mais souhaite qu'un accord soit trouvé rapidement pour que la Commission puisse en prendre connaissance et avancer dans ce projet de loi. Il pense qu'un article de loi n'est pas forcément nécessaire pour résoudre ce problème et qu'un protocole d'accord entre les parties concernées suffirait. Il relève qu'il existe plusieurs moyens de calculer cette redevance, et précise que la taxe sur la plus-value immobilière n'est pas la solution la plus simple. Il rappelle la difficulté de calculer cette plus-value foncière et suggère à l'État d'être inventif afin de trouver la meilleure formule possible.

M. Muller répond qu'il existe différentes questions financières dans le cadre du projet, et que le financement des infrastructures en est une, mais qu'il en existe d'autres, comme celles des plans financiers. Il rappelle que l'État doit également subventionner ses propres infrastructures comme le post-obligatoire, les routes et l'universitaire, auxquelles s'ajoutent le problème des terrains pollués et des surcoûts liés aux bâtiments élevés. Il indique que ces questions ne seront pas réglées par la loi, mais au niveau réglementaire ou par des directives internes. Il explique que c'est dans l'étude globale de ces financements, qui sont interconnectés, que la problématique des financements communaux sera réglée. Il ajoute que l'État s'est engagé à régler le financement avec les communes dans la convention. Il précise que l'État s'efforce de trouver une solution rapidement, rappelant qu'il s'agit d'un des nombreux éléments financiers à prendre en compte dans ce projet et que ceux-ci font l'objet de réflexion actuellement. Il fait savoir qu'il a été un peu surpris par la démarche des communes, qu'il peut comprendre, et signale que la situation de celles-ci n'est pas différente d'autres communes du canton touchées par de grands projets de développement, comme Thônex, Meyrin, Plan-Les-Ouates ou Confignon. Il mentionne que cet élément est traité aujourd'hui dans le cadre de l'ACG, et relève que ce n'est pas le lieu ni le moment de traiter cet élément. Il trouve que l'amendement a été posé de manière un peu cavalière et évoque que sur le fond, le problème est connu et identifié. Il souhaite manifester l'intention de le régler, mais dans un cadre global qui prendra en compte l'ensemble des éléments financiers.

Un député (UDC) demande au chef de département si la convention a été signée, car il signale que, d'après l'audition des représentants des communes, celles-ci attendent la signature de la convention depuis un an.

M. Muller explique qu'il s'agit de deux conventions distinctes. Il rappelle que la première a été signée à propos du projet de loi, avec les référendaires et les communes. Il indique que cette convention prévoit de régler plus tard le financement des équipements communaux et procède à la lecture de la clause G de la convention. Il souligne que l'État s'engage à traiter cette question avec les communes mais qu'aucun délai n'est prévu. Il indique que la deuxième convention doit être signée, mais qu'elle n'a pas encore été discutée par les parties. Il précise qu'il est faux de dire que les communes attendent la signature de cette convention depuis un an. Il rappelle qu'il s'agira d'une convention-cadre qui portera sur le programme des équipements publics, et qu'elle nécessite d'abord des réflexions sur le programme en lui-même. Il indique que les communes elles-mêmes n'ont pas indiqué leurs programmes d'équipement, rendant impossible un accord sur un financement.

c) *Audition de la CCIG*

M. Lassauce intervient comme membre de la direction de la CCIG. La CCIG est globalement très favorable au développement du projet PAV. Son intervention *in extenso* écrite est annexée au rapport.

Un député (V) reprend la problématique des tours évoquées dans la présentation. Il rappelle que M. Lassauce a évoqué que la tour de la RTS s'installe bien dans le paysage. Il relève que celle-ci fait une cinquantaine de mètres de haut environ et que le projet prévoit des tours d'une plus grande taille. Il demande quelles sont les entreprises qui pourraient mettre à disposition des tours, car cette pratique n'est pas répandue à Genève. Il souligne aussi la problématique de l'usage et de l'affectation des tours, qu'il serait intéressant de détailler.

M. Lassauce répond qu'il ne dispose pas d'informations à ce sujet.

Le même député passe à la problématique des zones industrielles, avec notamment la relocalisation des entreprises et la densification. Il demande si des pistes sont suivies et si des réflexions sont menées dans ce cadre.

M. Lassauce répond que la densification doit se faire dans les zones actuelles, dont la ZIMEYSA. Il rappelle que c'est la FTI qui s'occupe de la gestion des ces terrains et regrette de ne pas avoir plus d'informations concrètes à ce propos. Il indique qu'il ne voit pas de problèmes à ce qu'un bâtiment abrite en son sein du tertiaire sur trois étages situés au dessus d'une activité industrielle nécessitant un accès au rez-de-chaussée. Il insiste sur le potentiel important de la ZIMEYSA à ce sujet.

Le même député considère que le « micro-trottoir » des entreprises était intéressant et demande s'il existe un intérêt manifeste des entreprises à rester dans la zone.

M. Lassauce répond que cela dépend de la taille des entreprises, car les grandes entreprises souhaitent effectivement être partenaires d'une évolution du secteur. Il indique que les petites entreprises sont souvent plus timorées par le projet, et souhaitent également rester dans le périmètre afin de rester en ville.

Le même député demande si l'emplacement actuel des entreprises est optimal.

M. Lassauce explique qu'il est difficile de se délocaliser quand une entreprise exploite depuis 15 ou 20 ans au même endroit, car une certaine clientèle locale s'est développée. Il relève que cet élément dépend du type d'activités, en prenant l'exemple d'un bureau d'architectes qui a quitté la zone du PAV pour s'installer ailleurs, et que ceci ne posait pas un problème

important de par la nature de l'activité de cette entreprise, moins sensible à la localisation.

Une députée (V) souhaite revenir sur le manque et le déficit d'informations soulevé par M. Lassauce. Elle demande s'il a l'impression que les choses vont dans le bon sens aujourd'hui et s'il existe un suivi au niveau des informations et de la communication vers les entreprises et superficiaires.

M. Lassauce répond que la FMB a senti une évolution à ce niveau et que la population est bien informée depuis quelques mois, avec notamment l'exposition du Pont de la Machine. Il indique que les entreprises disposent d'une très bonne écoute au niveau de la cellule PAV avec la possibilité d'avoir des discussions directes, et que les échos sont positifs.

M. Muller souhaite revenir sur la remarque concernant le manque d'information. Il indique que toutes les parties ont été informées de l'avancement du projet, et que les entreprises sont démarchées depuis longtemps. Il ajoute qu'un accent particulier a été mis sur la communication et l'information régulière de tous les partenaires, et qu'il n'est par conséquent pas pertinent de parler d'un manque de communication. Il remarque qu'il ne faut pas croire le problème de communication mentionné par certains journalistes, dont une journaliste du Temps, qui n'est pas venue au petit-déjeuner prévu pour les journalistes et à l'inauguration de l'exposition du Pont de la Machine. Il considère qu'une liste de tous les événements qui ont eu lieu autour de ce projet pourrait être établie et qu'elle montrerait l'énorme travail fourni de ce côté-là. Il considère qu'il n'y a pas eu de déficit de communication et conteste formellement l'existence d'un manque d'informations.

La députée indique qu'elle ne fait que mentionner les retours obtenus « par la bande » et qu'elle ne se réfère pas aux articles du Temps. Elle indique qu'elle posait cette question pour les personnes qui sont impliquées dans le PAV et qui ont affaire avec le PAV.

M. Muller ajoute que ce dossier crée une attente extraordinaire, et que les gens aimeraient en savoir plus, mais qu'il n'est malheureusement pas toujours possible de répondre aux attentes, car certaines informations n'existent pas encore. Il considère que cet élément peut amener les gens à dire qu'il existe un déficit d'informations.

d) Audition de la FMB

M. Cerutti, président de Swisstec et membre de la FMB, remercie d'être reçu pour une audition. Il rappelle que la FMB représente 1'400 entreprises,

12'000 emplois dont 1'000 apprentis. Il précise que la majorité de ces associations sont signataires de conventions collectives locales. Il indique que les métiers du bâtiment sont fortement implantés dans le périmètre du PAV, depuis longtemps, avec de nombreuses entreprises qui ont quitté le secteur des Eaux-Vives il y a une cinquantaine d'années pour s'installer là. Il explique que la zone du PAV constitue un pôle et qu'il s'agit de trouver une formule pour que ces activités puissent continuer.

Il ajoute que de nombreux marchands de matériaux sont sur place, permettant un commerce de proximité. Il indique que certains secteurs connaissent des activités plus fortes et plus denses que d'autres, comme le second œuvre.

Il rappelle que celui-ci est très bien implanté du côté de Peney, et précise qu'il faudra penser à ces entreprises dans le cadre du PAV. Il souligne que ce projet est très intéressant pour Genève, et que la mixité du secteur est un élément positif, car la ville n'est pas qu'une cité dortoir. Il conclut en manifestant son très fort soutien au projet.

M. Rufener, secrétaire général de la FMB, mentionne que le secteur secondaire soutient ce projet de développement. Il précise que la relocalisation sera difficile pour les entreprises qui causent des nuisances et qui ne sont pas forcément compatibles avec la densification et la mixité. Il précise qu'il faut trouver des solutions de remplacement, et indique que la motion 1863 constituerait une bonne solution. Il ajoute que la FMB s'engage également en faveur du déclassement des Cherpines-Charrotons. Il rappelle que la FTI devrait être plus attentive à ce que les entreprises qui cherchent à s'implanter dans le canton ne passent pas systématiquement avant les entreprises genevoises qui cherchent des possibilités d'extension d'implantation ou des possibilités de remplacement. Il pense que ce projet sera tout à fait intéressant au niveau de la relocalisation de certaines entreprises du PAV. Il réitère son soutien au projet.

Un député (PDC) demande si la FMB a déjà effectué des sondages auprès des entreprises et si elle a des idées sur la quantité d'entreprises qui souhaitent partir et celles qui souhaitent rester dans le secteur du PAV.

M. Cerutti explique que le souci des entreprises du secteur est de connaître le futur politique du PAV. Il relève que les entreprises sont bloquées sur leurs propres investissements car elles ne savent pas comment le quartier va se développer. Il note que les entrepreneurs sont attentifs aux travaux législatifs du Grand Conseil. Il ajoute qu'une adoption rapide de ce projet de loi permettra aux entrepreneurs de s'organiser.

M. Rufener rappelle que les entreprises sont au bénéfice d'un certain nombre de droits dans ce secteur, et indique qu'elles se battront pour obtenir des conditions de localisation qui offrent les mêmes avantages que ceux du PAV. Il relève que les entreprises sont conscientes du rôle qu'elles ont à jouer dans le développement et l'aménagement du canton.

Il mentionne que le PAV offre aujourd'hui des opportunités extrêmement intéressantes en termes d'infrastructures et d'approvisionnement, et une proximité de la ville. Il insiste sur le fait que la délocalisation rendra encore plus difficile l'accès au centre-ville, déjà compliqué aujourd'hui, pour effectuer des prestations.

Un député (V) demande si les entreprises mettent l'accent sur le développement à moyen et long terme du PAV ou sur le maintien de leurs activités dans ce secteur.

M. Rufener répond qu'il existe deux visions qui ne s'opposent pas. Il explique que la localisation d'une entreprise se situe dans la durée, et que le déplacement des activités n'est pas une difficulté, car elle a déjà eu lieu à plusieurs reprises par le passé.

M. Cerutti précise que le développement de la ville est essentiel pour les entreprises et en constitue le point fort. Il ajoute que l'élément secondaire consiste à trouver des solutions de relocalisation pour certaines entreprises, car il s'agit d'un problème qui va se poser. Il rappelle que des entreprises au centre-ville sont nécessaires pour répondre aux besoins domestiques et de proximité. Il mentionne le risque de faire augmenter les coûts sur la clientèle et aux contribuables en délocalisant dans le canton de Vaud par exemple, à cause de distances plus grandes à couvrir.

Le même député s'interroge sur la relocalisation des entreprises du secteur du PAV et demande où ces activités pourraient déménager.

M. Rufener répond que le projet de zone industrielle dans le périmètre des bisons de la M1863 emporte l'adhésion, car il offre des solutions qui n'existent nulle part ailleurs dans le canton, et parce qu'il permettra de construire des bâtiments industriels plus durables que certains qui ont été bâtis dans le PAV.

Un député (R) souhaite des précisions sur l'intervention de M. Cerutti concernant la relocalisation et demande quel serait la taille d'un périmètre qui serait acceptable. Il considère qu'il serait nécessaire de faire une déclaration d'intention qui indiquerait clairement que les grands entrepôts de matériaux devront quitter le périmètre du PAV pour la ZIMEYSA, les Cherpines-Charrotons ou d'autres zones.

M. Cerutti répond que les entreprises qui ont besoin de grandes surfaces de stockage ont également besoin d'un accès routier et/ou ferroviaire, ce qui limite leurs choix. Il exprime surtout le souci de préserver la proximité d'entreprises de moins de dix employés qui n'ont pas les mêmes besoins. Il pense qu'il faut respecter les proportions des besoins et des moyens, et s'accorde à dire que les grandes entreprises de stockage avec des halles n'ont plus rien à faire dans le périmètre du PAV.

M. Rufener ajoute que la sortie des activités à forte nuisance implique de les mettre dans le canton. Il considère qu'il serait invraisemblable de les évacuer en France ou dans le canton de Vaud. Il considère que la rase campagne ne constitue pas la meilleure solution, et prône plutôt des extensions de la ville.

Un député (PDC) remercie le Président du Conseil d'État pour les réponses qu'il a apporté. Il relève que le financement qui est d'actualité au sein de l'ACG se situe dans un futur plus éloigné que celui du projet de loi. Il rappelle que la caractéristique commune de ce projet est une volonté d'immédiateté et d'aboutissement de ce projet de loi, et souligne que toutes les personnes auditionnées vont dans le même sens. Il rappelle qu'il existe un bémol exprimé par les communes, à des degrés différentes, avec des discours plus véhéments de la part de la Ville de Genève que celle de Carouge. Il considère qu'il s'agit là de l'expression d'une insatisfaction, qui semble dommage, surtout à l'aune du consensus général qui règne autour du projet. Il relève que le chapitre G ne fait pas mention d'une contrainte temporelle, et qu'il relève de la planification et donc de choses inconnues à ce jour. Il lui semble qu'un accord pourrait aboutir et il partage l'opinion d'un préopinant libéral de ne pas se mêler de l'opérationnel. Il pense toutefois qu'il serait possible de trouver une formulation un tant soit peu plus précise que celle du chapitre G, afin d'éviter de laisser la porte ouverte à des blocages à l'avenir. Il souhaite un dialogue avec les communes, car il suffirait de peu de choses pour rassembler un certain nombre de personnes. Il qualifie le projet de modification de la LaLAT peu approprié, et mentionne que d'autres formes d'engagements pourraient suffire. Il pense qu'il serait pertinent, vu l'importance et l'enthousiasme soulevé par ce projet, d'essayer de faire adhérer les communes sans réserves.

M. Muller demande quel accord le député envisage. Il rappelle qu'il existe un accord pour que l'État traite le problème. Il note, concernant la formule exacte, que le débat autour de la taxe sur la plus-value foncière avait duré 15 ans avant d'aboutir. Il indique être réceptif à trouver une solution, mais ajoute qu'il n'en a pas aujourd'hui.

Le député (PDC) répond que le Département dispose d'un outil informatique qui permet de faire des simulations concernant l'impact financier. Il propose un accord qui prévoirait l'objectif à atteindre, par exemple la neutralité financière de manière générale pour les communes en question. Il considère que la dynamique du projet va, entre autres, dépendre de l'évolution des recettes fiscales, qui dépendront elles-mêmes des emplois et des personnes qui habiteront sur place. Il a le sentiment que l'État pourrait prendre ce genre d'engagement, ce qui permettrait de rassurer les communes.

Un député (UDC) pense qu'il s'agit avant tout de rassurer les communes. Il rappelle qu'elles ont évoqué la possibilité de faire recours la semaine dernière. Il ajoute qu'il n'est pas opposé au projet mais qu'il lui semble que la charrue est mise avant les bœufs. Il a l'impression que les communes se retrouvent face à une situation qui les inquiète et qu'il faudrait les rassurer, car elles attendent depuis plus d'une année. Il ajoute qu'il ne faudrait pas qu'elles attendent encore dix ans. Il se demande ce qui se passera si l'accord n'est pas signé avant l'adoption du projet de loi. Il relève que les modalités finales incombent au Conseil d'État et pas à la Commission.

M. Muller signale que sa volonté est de rassurer tout le monde, y compris les communes. Il pose la question de savoir si M. Pagani est favorable au projet, aux tours et à la densification et laisse les commissaires se faire leur opinion sur ce point. Il ajoute que la convention prévoit un délai de deux ans pour l'adoption du PDQ après l'adoption du projet de loi. Il rappelle que M. Pagani dit que ce projet de loi ne doit pas être adopté sans accord sur le financement des infrastructures communales. Il relève que dans cette logique, tant que M. Pagani ne sera pas rassuré, il n'y aura pas de vote du projet de loi, ce qui aura pour effet que le délai de deux ans ne court pas, avec un renvoi aux calendes grecques pour la réalisation des premières constructions du projet. Il explique qu'il ne souhaite pas cette situation et qu'il souhaite régler le problème de financement. Il rappelle que le financement va coûter beaucoup plus cher à l'État qu'aux communes. Il précise comprendre que les communes essaient de mettre le pied dans la porte afin d'obtenir des avantages financiers. Il signale que les comptes des communes sont meilleurs que ceux du canton, et que la demande des communes va très loin car il s'agit en réalité du financement des communes par l'État. Il rappelle que l'accord prévoit de trouver une solution, mais pas d'augmenter les rentrées fiscales des communes. Il ajoute que la détermination du principe de la neutralité financière n'est pas facile à déterminer, avec énormément d'inconnues dont il faut tenir compte. Il comprend la position du député UDC, mais explique que si tous les problèmes devaient être réglés avant l'adoption du projet de loi, cela aurait pour conséquence de repousser l'adoption de plusieurs années. Il

précise que certaines parties du projet peuvent déjà être réalisées maintenant et que la charrue ne passe pas avant les bœufs. Il rappelle que les entreprises attendent, et que lorsque le déclassement sera voté, il donnera un signal politique clair à celles-ci, engendrant une prise de conscience des démarches qu'elles auront à effectuer. Il demande de ne pas subordonner le déclassement à des problématiques qui doivent être traitées, mais qui ne sont pas urgentes à ce stade.

Le Président intervient par rapport à l'intervention du député UDC et rappelle que M. Pagani disait, à la page huit du Procès-verbal, qu'il existe un PLQ qui montre les immeubles, alors que ce n'est pas encore le cas pour le PAV car les PLQ viendront plus tard.

Une députée (V) considère que l'opinion des communes, exprimée la dernière fois, est importante et mentionne que la balle est dans le camp de l'Exécutif. Elle relève qu'il n'incombe pas au Grand Conseil de trouver une solution pour ce problème. Elle rappelle que ce projet constitue une opportunité unique de réaliser un morceau de ville exemplaire, afin de montrer à la population qu'une réalisation est possible et qu'elle se fait de manière exemplaire. Elle souligne que pour les Verts, le PAV est l'opportunité à réaliser, même s'il s'agit de décennies. Elle insiste sur le souhait des Verts, qui est que M. Muller trouve un *modus vivendi* avec les communes, afin de ne pas se retrouver avec une commune qui ferait opposition plus tard.

Un député (PDC) manifeste sa confiance dans le travail du Département et dans la capacité de M. Muller de dialoguer avec les communes dans le cadre de ce projet extraordinaire. Il pense que c'est pour cette raison qu'il faut mettre toutes les chances du côté du projet, et note que trouver une solution relève toutefois davantage de la psychologie que de la méthode.

Un député (R) est effaré de voir avec la manière avec laquelle l'aménagement du territoire est envisagé à Genève. Il signale que ce projet permet de faire de l'aménagement comme on en fait ailleurs, d'une manière générale qui ne se préoccupe pas de tous les détails comme celui des couleurs de poubelles. Il rappelle qu'il s'agit d'un déclassement qui aura un effet de transformation qui s'étendra sur 50 ans ou plus, pour en voir tous les aboutissements. Il rappelle que la ville ne s'est pas construite en 30 ans, et qu'il n'est pas possible de résoudre à l'avance des problèmes qui ne sont pas encore connus. Il rappelle que le projet de loi concerne un déclassement. Il reconnaît l'évidence du besoin de dialogues avec les communes, les superficiaires, les habitants, les commerçants etc. Il relève toutefois que ces éléments dépassent le cadre du projet de loi. Il explique qu'à chaque audition de nouveaux problèmes sont soulevés, et qu'il serait possible de passer des

années à traiter ces problèmes, alors que la vraie question politique qui se pose ici est de savoir si ce projet est acceptable ou non. Il informe avoir pour sa part déjà pris sa décision.

Un député (S) souligne que l'État a signé un protocole d'accord, et que ce chapitre G existe. Il pense que l'État avait quelques idées sur les lignes à suivre lors de la signature de cet accord. Il rappelle que ce projet nécessite un soutien large, et que la question du financement n'est pas une question anodine mais bien une question essentielle du projet, qu'il faut traiter.

Le député (R) considère qu'il est très bien qu'un protocole d'accord soit signé pour éviter le référendum, mais il rappelle que des problèmes énormes vont arriver après l'adoption du projet de loi. Il pense que régler les problèmes financiers de manière trop rigide aujourd'hui n'est pas une bonne idée, car il est impossible d'évaluer l'état financier des collectivités publiques dans dix ans, et que ceci pourrait gripper les mécanismes à l'avenir. Il rappelle que la question politique posée par ce projet est de savoir si l'on désire réaliser ce projet ou pas. Il comprend les préoccupations des communes, mais ajoute qu'il ne faut pas tout stopper avec de faux prétextes. Il ajoute que cette discussion pourrait durer très longtemps. Il mentionne que la résolution déjà votée par la Commission avait donné l'ordre au Conseil d'État d'examiner un certain nombre de choses et que cela a permis de faire avancer les choses.

M. Muller fait savoir qu'il a bien entendu cette préoccupation. Il suggère que le Grand Conseil demande au Conseil d'État de discuter avec les communes, même si ceci est déjà nécessaire de manière générale. Il rappelle que cette problématique ne fait pas partie du projet de loi et propose de continuer à avancer sur les travaux de celui-ci. Il revient sur la volonté de la Ville de Genève et mentionne que les trois communes ont adopté ce projet à la quasi-unanimité. Il indique que malgré cette quasi-unanimité, M. Pagani a fait renvoyer ce projet en Commission au Conseil Municipal. Il considère qu'il n'y a pas de volonté réelle de la part de M. Pagani pour faire avancer ce projet, contrairement à d'autres magistrats. Il informe que la commune de Lancy n'est concernée que par quelques constructions et qu'un projet à Carouge, la tour Bellon, est déjà très avancé et pourrait être le premier projet à débiter, mais qu'il nécessite le déclassement. Il explique que des discussions auront lieu avec les magistrats lorsqu'ils auront été réélus, et qu'une formule sera trouvée pour avancer, mais que cette formule ne sera probablement pas définitive avant le déclassement. Il rappelle qu'il a le souci des intérêts de l'État et du projet, et que pour réaliser ce projet, il doit contenter toutes les parties.

Un député (L) rappelle qu'il s'agit de donner une base législative solide au projet, et que le point deux inquiète certaines personnes pour l'avenir du projet à court et à moyen terme. Il relève qu'un délai de deux ans est prévu pour l'adoption d'un plan directeur de quartier après le vote de la loi, ce qu'il salue, et demande s'il ne faudrait pas non plus prévoir un délai pour les plans localisés de quartier. Il demande si des possibilités de sanctions sont prévues si une commune ou un particulier met tout en œuvre pour ralentir et bloquer le projet et que le délai de deux ans n'est pas respecté. Il se demande également si des dérogations ne devraient pas être prévues, afin d'éviter que les trois procédures qui suivront l'adoption du projet de loi ne s'enlisent pas et demande si des pistes ont été suivies pour pallier à ce cas de figure.

M. Muller répond que toutes les dispositions de procédure du projet de loi sont le fruit d'une longue réflexion, d'un compromis et d'un équilibre. Il indique qu'il y a d'un côté la volonté d'aller vite et de trouver des formules souples, afin d'éviter des contraintes et des voies de recours et de l'autre côté, la volonté d'avoir le contrôle sur le projet et la possibilité de s'interposer et de le bloquer. Il relève qu'à titre personnel, il aurait souhaité un déclassement en zone ordinaire, ce qui n'aurait pas été accepté, raison pour laquelle seul le périmètre de l'étoile est en zone ordinaire. Il explique le régime de la zone de développement a été aménagé, pour une plus grande souplesse, avec plusieurs instruments. Il indique que les concours permettent de procéder avant l'adoption du PDQ et des PLQ, mais après le déclassement. Il mentionne que le délai de deux ans pour le PDQ est un délai d'ordre, et qu'il existe effectivement des moyens pour ralentir le processus. Il signale qu'il existe toutefois un certain nombre de parades à cette éventualité, comme le PDQ, qui n'aura pas besoin d'être très détaillé et permettra d'aller plus vite. Il explique que les PLQ peuvent également être développés en même temps et parallèlement au PDQ, et qu'un blocage éventuel du PDQ n'empêchera pas de travailler sur un morceau ou une portion du périmètre. Il rappelle que les députés sont libres de faire des amendements, mais relève que le projet de loi est le fruit d'un équilibre, et qu'un amendement risquerait de nuire au consensus existant.

Un député (MCG) se souvient du délai de 15 jours mentionné par M. Baertschi et demande des précisions à ce sujet.

M. Muller répond que la procédure d'opposition est en cours actuellement et que le délai court jusqu'au 15 avril 2011. Il rappelle que l'opposition donne la qualité pour recourir devant les tribunaux aux personnes ayant fait opposition. Il souligne que les oppositions peuvent être levées, et que la Commission lève souvent des oppositions.

Le Président considère que cet élément n'entre pas en compte.

Un député (S) rappelle que la procédure d'opposition a pour but que la Commission entende l'avis des personnes qui font opposition, et signale que le minimum de respect envers les citoyens et les communes serait de respecter leur volonté, d'écouter leurs arguments et de procéder ensuite à la levée d'oppositions. Il souligne qu'il ne faut pas sauter les étapes.

Le Président rappelle que même s'il souhaitait faire procéder au vote maintenant, ce qui n'est pas le cas, il ne serait pas possible de faire voter sur ce projet avant la fin du délai d'opposition.

Une députée (V) s'interroge sur l'art. 3 al. 1 *in fine* LCI, qui prévoit que « [...] Les articles 22 à 25 et 36 à 48 de la loi sur les constructions diverses, du 14 avril 1988, ne sont pas applicables à l'intérieur du périmètre. » et demande de quoi il s'agit exactement.

M. Pauli explique qu'il s'agit de normes de construction pour les distances minimales des 2^{èmes} et 3^{èmes} zones, en l'absence de plan localisé de quartier. Il rappelle qu'un PLQ détermine ces distances et peut également prévoir des bâtiments à cheval sur les parcelles, en dérogation aux dispositions légales. Il précise que l'art. 3 al. 1 du PLQ PAV permet de s'affranchir des normes constructives ordinaires.

La députée (V) espère que cela ne posera pas de problèmes lors de l'adoption des plans localisés de quartier.

M. Muller précise que d'après les règles sur les distances, il faudrait des espaces vides de presque 300 mètres entre chaque tour, car la distance entre les bâtiments est en fonction de la hauteur de ceux-ci, entre autres.

La même députée relève que l'adoption d'un PDQ constitue un contrat entre les communes et l'État, et qu'après son adoption, les communes sont liées par le PDQ. Elle considère qu'il s'agit d'un élément positif pour l'avancement du projet et espère que les choses iront dans ce sens. Elle demande si les experts du groupe de pilotage sont toujours les mêmes que ceux de 2008 et si ces personnes vont poursuivre les travaux dans le cadre du PAV.

M^{me} Lorenz répond par l'affirmative.

La députée (V) mentionne que la résolution prévoyait un parc emblématique, et demande s'il est prévu et où il serait situé.

M^{me} Lorenz répond que la croix verte en elle-même représente une grande quantité de mètres carrés de surfaces vertes et d'espaces publics. Elle ajoute que les quartiers auront des espaces publics majeurs qui leur correspondront. Elle indique que la croix verte et les grandes pénétrantes de verdure, qui

permettront peut-être de remettre à ciel ouvert les rivières, seront la caractéristique du PAV.

Le Président demande à Mme Lorenz si cela pourrait donner une image de balance, avec des espaces publics qui traversent tout le périmètre.

M^{me} Lorenz répond par l'affirmative en précisant que ces traversées d'est en ouest et du nord au sud sont une des caractéristiques principales du projet, créant des repères auxquels s'accrochent des constellations d'espaces publics.

Un député (S) demande la création d'une liste brève, mentionnant les dérogations prévues à l'art. 3 du projet de loi, à annexer au rapport de majorité.

M^{me} Dufresne répond qu'il est possible de faire une liste de ces éléments.

Un député (V) relève que les tours susciteront des inquiétudes ou des questions parmi la population et propose d'auditionner les personnes du groupe de travail lors d'une prochaine séance.

M^{me} Lorenz fait remarquer que ce groupe est en pleine réflexion actuellement, mais qu'il sera éventuellement possible d'effectuer une présentation des travaux lorsqu'ils seront suffisamment aboutis.

Une députée (V) demande quel rôle jouera le nouvel architecte cantonal dans ce projet.

M. Muller informe que l'architecte cantonal n'est pas encore en fonction. Il considère qu'il n'aura pas de rôle particulier à jouer dans le PAV.

Le Président informe que l'ATE a déposé une demande d'audition et demande s'il y a des oppositions. Ce n'est pas le cas. Il rappelle que des propositions d'audition pour la CGI et l'APCG avaient été formulées la semaine passée, tout comme celle des auteurs de la M2002. Il indique que ces auditions se dérouleront la semaine prochaine, si cela convient aux commissaires.

Un député (L) rappelle que lorsque l'ATE est auditionnée, il est de tradition d'auditionner la GTE et propose l'audition du GTE.

e) Audition de l'ATE-Genève

M. Wenger, président de l'ATE, rappelle que le projet du PAV est d'importance pour l'avenir de Genève en termes d'aménagement. Il indique que l'ATE a participé aux enquêtes publiques et donné un input pour la mobilité. Il insiste sur le défi que représente la mobilité pour ce projet et rappelle l'importance de la mobilité liée au ferroviaire, avec le CEVA et ses deux gares, de celle du tram et de la mobilité douce, à savoir les piétons et

vélos. Il espère et souhaite que l'ATE soit consultée lors de l'élaboration du plan directeur de quartier, avant de passer la parole à M. Farine qui est le délégué de l'ATE pour le projet du PAV.

M. Farine, responsable du suivi du PAV à l'ATE-Genève, nous expose les éléments relevés par l'ATE pour le PAV. L'ATE a mis à disposition un communiqué qui sera annexé au rapport.

f) Audition du GTE

M. Roulet, président du GTE, rappelle que son groupement soutient le projet. Il informe que le GTE est une association d'associations, dont l'objectif est de maintenir la fluidité dans le déplacement des gens, sans privilégier particulièrement un mode de transport sur un autre. Il indique que le GTE a soutenu les réseaux de tram et le CEVA, et que son groupement considère que le PAV représente un secteur de développement prioritaire. Il fait savoir que la méthode de travail du GTE privilégie la négociation et la concertation, car la voirie est limitée et il faut y faire fonctionner des trams, des bus, des voitures des piétons et des vélos. Il indique que les projets futurs d'aménagement doivent tenir compte de ce manque d'espace. Il regrette l'échec des négociations sur la politique de stationnement en Ville de Genève, qui a été refusée à la fois par le Conseil Administratif et le Conseil Municipal. Il souhaite toutefois convaincre de mener à bien certaines réflexions. Il salue le dépôt du projet de loi et la méthode de travail y relative, consistant à faire entrer en force un plan directeur de quartier et de le décliner ensuite avec des plans localisés de quartier, ce qui lui semble être une bonne chose. Il relève que la mobilité doit constituer un aspect du développement du PAV. Il se réfère à l'art. 2 al. 2 du projet de loi qui mentionne *différents types de mobilité* et souhaite que le PDQ tienne compte de la diversité de l'offre en matière de déplacement. Il salue qu'il soit fait état de voies de communications à l'art. 3 al. 2 let. a et g et que des traversées dédiées à la mobilité douce et la modification de tracés routiers soient mentionnées plus loin.

Il souligne qu'il faudrait profiter du fait d'être sur un terrain à construire pour faire comme certaines villes allemandes, notamment Munich et Berlin, qui ont mis ensemble plusieurs modes de transport au lieu de les mettre en concurrence. Il rappelle qu'il s'agit d'assurer la sécurité des piétons et des cyclistes mais aussi d'assurer une desserte pour les entreprises et les habitants utilisant des modes de transport privé. Il pense que les degrés de sensibilité au bruit pourront être respectés dans le futur grâce aux améliorations technologiques et aux revêtements antibruit sans modifier la fluidité du trafic.

Il est totalement en accord avec l'accessibilité multimodale, prônée aux pages 15 et 16 du projet de loi, et relève que les objectifs prévus à la page 16 demandent la prise en compte d'une grande accessibilité modale. Il salue la mention de la mobilité douce à la page 20. Il attire l'attention sur la question du stationnement mentionné à la page 31, ne souhaitant pas avoir un projet de développement trop restrictif. Il prend exemple avec le projet initial des Eaux-Vives qui prévoyait un parking de 700 places, qui ont fondues devant les différentes commissions pour en arriver au nombre de 200, nombre qui a ensuite été restauré à 700 voire 900 places avec l'intervention du Grand Conseil. Il rappelle que des ingénieurs spécialisés en matière de circulation interviennent lors de l'étude des PLQ et peuvent effectuer des comptages afin d'éviter de faire trop de politique politicienne, qui est souvent au désavantage des ayants-droit. Il souhaite un regard suivi du projet pour l'aspect du stationnement, avec éventuellement des concertations permanentes entre les différentes associations qui gravitent autour de ces problèmes de stationnement. Il indique être disposé à donner son avis, même si des fois divergences avec l'ATE surviennent, et souligne qu'il s'agit de faire en sorte que le stationnement ne devienne pas un problème majeur dans le cadre du PAV.

M. De Oliveira, vice-président du GTE, informe qu'il participe au groupe de concertation pour l'Étoile. Il relève que le secteur sera appelé à se densifier, et qu'il faut par conséquent maintenir une offre globale dans le secteur avec le CEVA, le tram et l'autoroute pour répondre à la demande. Il reconnaît que la question sur le stationnement suscitera probablement des discussions. Il évoque les différents processus mis en œuvre, dont les PLQ et le PDQ, et relève qu'il n'est pas encore clair quand la société civile ou les associations pourront intervenir dans ces processus, notamment au sujet des places de stationnement.

Un député (V) se réfère à l'approche multimodale évoquée par les orateurs et les éléments de compromis mentionnés. Il relève que l'exemple allemand, avec son approche coordonnée, a donné lieu à des réseaux très performants dans l'hypercentre, mais qui le sont moins en périphérie. Il rappelle que le cas de figure du PAV sera celui d'un nouveau centre-ville et que la problématique d'accès en transports publics et en voiture, importante, sera à redéfinir. Il s'interroge sur la place du stationnement dans ce cadre, car aux heures de sortie des bureaux l'envoi d'un certain nombre de voitures sur un espace déjà saturé engendre une baisse de fluidité globale. Il souligne que le projet est un vaste projet qui amènera toutes les parties à faire des compromis et demande si le GTE est prêt à faire des compromis au niveau du stationnement pour les définir plus à l'image du centre-ville actuel.

M. Roulet souhaite que les différentes parties se mettent autour d'une table pour discuter. Il insiste sur la nécessité de ne pas être trop restrictif et cite un député Vert qui considérerait que les artisans pouvaient se déplacer à vélo avec leur matériel en tirant une charrette et explique que cette solution lui fait peur. Il cite également l'autre extrême, avec l'exemple des années 1990 où les promoteurs de HLM construisaient deux places de parking par appartement. Il relève qu'il s'agit avant tout de trouver un équilibre.

Il rappelle que certains écoquartiers allemands ont voulu bannir totalement les voitures dans un certain périmètre, et indique que cela n'a pas donné de résultat probant car les gens se déplaçaient en voiture et se parquaient autour de la zone, ne résolvant pas de manière optimale le problème du stationnement. Il considère qu'il est nécessaire d'écouter toute les parties et d'éviter certaines erreurs faites par le passé.

Un député (R) rappelle le nombre de logements supplémentaires (11 000) qui est prévu sur le périmètre et demande si le GTE a un ratio à appliquer ou une idée précise concernant la quantité idéale de places de stationnement par nouveau logement.

M. Roulet répond intuitivement qu'une moyenne arithmétique serait possible. Il indique ne pas être ingénieur et ne pas pouvoir donner de chiffres exacts. Il lui semble toutefois qu'une place par logement semble constituer un minimum vital. Il rappelle toutefois que les voies de communications doivent être faites en conséquence et être développées par des ingénieurs. Il souhaite que la demande de mobilité individuelle des gens ne soit pas gommée d'un trait de crayon. Il explique que le GTE ne souhaite pas des pollutions issues du trafic, et il pense qu'il faut tenir compte des évolutions technologiques à venir.

M. De Oliveira précise qu'une place de stationnement par habitant ne signifie pas qu'une voiture de plus circule par jour. Il indique que les habitants pourraient très bien se déplacer en transport public la semaine et utiliser leur voiture le week-end.

Un député (V) reprend les maxima évoqués par M. Roulet, à savoir une fourchette entre zéro et deux, dont la moyenne est une place de parking par logement, et relève que cette moyenne correspond à la situation actuelle du PAV, en zone trois, qui se rapproche du secteur du Grand Saconnex ou de Plan-Les-Ouates. Il rappelle que cette proposition ne correspond toutefois pas à l'image voulue d'un nouveau centre telle que prévue par le règlement qui prévoit un statu quo.

M. Roulet répond qu'il n'a pas lu les annexes et demande d'en tenir compte lors de ses interventions. Il rappelle que les besoins changent

également et qu'il est possible de construire des logements là où les gens travaillent, afin qu'ils ne prennent pas la voiture, ce qui permet de faire baisser le ratio. Il considère que tout focaliser sur une baisse drastique n'est pas bon et qu'il faut tenir compte de l'évolution de la mobilité individuelle. Il s'interroge sur l'état de la mobilité individuelle quand la mobilité des voitures sera aussi propre que possible et remarque qu'elle sera peut-être considérée comme mobilité douce. Il rappelle que le GTE soutient le développement du PAV.

Un député (L) remarque qu'hormis la question du parking, le GTE et l'ATE soutiennent le projet et tient par conséquent à féliciter Mme Lorenz pour son travail, car cet accord est de bonne augure pour la suite du projet. Il demande au GTE s'il a une demande particulière à formuler.

M. Roulet répond qu'il souhaite que les associations aient leur mot à dire dans l'évolution du projet, et indique que le GTE se tient à disposition s'il existe à un moment ou à un autre le besoin d'une audition dans le cadre des développements du PAV.

g) Audition de la CGI

M. Genecand, président de la CGI, souligne que ce projet est très cher à la CGI, car la Chambre soutient ce projet depuis ses débuts avec le premier concours de 2005. Il rappelle que la première réaction de l'État était mauvaise à l'époque, même s'il a changé d'épaulé ensuite. Il informe que la CGI encourage à voter ce déclassement et remarque qu'une énergie remarquable a déjà été déployée et qu'il est temps de passer à l'action. Il indique que la Chambre a toujours été claire sur le projet de logements auquel elle est très favorable, et relève qu'elle avait suggéré la création de 15'000 logements en 2006.

Il salue l'accord trouvé autour des 10 000 logements. Il ne pense toutefois pas que toutes les activités pourront rester sur place, et se révèle favorable à la relocalisation vers d'autres zones industrielles et à la densification, car certaines zones industrielles sont belles et peu utilisées actuellement. Il note que le type d'industrie a évolué entre les années 1950 et aujourd'hui, et que de nombreuses activités peuvent s'exercer ailleurs qu'au rez-de-chaussée. Il informe que la CGI est en faveur du site de Colovrex pour la création d'une zone industrielle, car celui-ci est déjà soumis à des nuisances, et qu'il est bien situé, surtout qu'il sera peut-être mieux desservi dans le futur avec la boucle ferroviaire. Il rend hommage à l'État qui a déployé des ressources de qualité dans des domaines historiques et qui permettent d'effectuer ce déclassement dans des conditions remarquables.

Il rappelle que ce projet est très grand, et que comme dans tout domaine, il existe encore des incertitudes, mais souligne que ces doutes ne doivent pas empêcher de passer à l'action. Il indique que le financement des infrastructures publiques est un thème récurrent et central dans PAV et dans le canton. Il comprend que les communes s'inquiètent et relève que tant les communes que l'État devront réfléchir à ce propos à l'avenir, mais insiste sur le fait que ce sujet ne devrait pas amener à freiner le déclassement. Sujet à creuser, partie économique de l'équation.

Il rappelle une des particularités du projet, à savoir que l'État est propriétaire de plus de 80% des parcelles et que rien n'est encore clair sur ce que l'État souhaite faire de ces parcelles. Il considère que l'État doit être très clair sur ce qu'il veut faire. Il évoque l'art. 1 al. 7 du projet de loi, et informe que la CGI est favorable aux tours afin de résoudre crise du logement. Il pense que la densité est une solution, et que cet endroit s'y prêterait bien et qu'il ne faut pas hésiter à être audacieux. Il ajoute que la CGI souhaite réaliser des logements de tous les types, et que cette volonté de la CGI s'applique à tout le territoire en général. Il regrette que l'art. 4 al. 9 ait un niveau de détail trop élevé car il risque de créer un manque de flexibilité.

h) Audition de l'APCG

M. Barbier-Mueller, président de l'APCG, informe que son association est très favorable au projet, qui contient un grand potentiel de logements et un potentiel immense pour créer un nouveau centre-ville. Il pense que le projet devrait satisfaire le plus grand nombre de la population. Il regrette toutefois que l'accord fige exagérément le projet et espère que le groupe de suivi, qui représente tous les milieux concernés, permettra de débloquer les problèmes. Il regrette également que l'accord prévoie peu de PPE, car il pense qu'il aurait été équilibré de représenter le quota de PPE de 15% qui existe au sein de la population genevoise. Il passe en revue les éléments positifs, à savoir l'augmentation du logement et la création d'un périmètre dédié au logement, car il estime que le besoin est criant. Il considère que le projet de loi doit avancer rapidement, en particulier le déclassement. Il relève qu'il est nécessaire de déclasser même si certaines questions se posent actuellement, car si tous les problèmes doivent être réglés avant le déclassement, la situation n'aura pas avancé dans une vingtaine d'années. Il explique que le déclassement permettra de voir aux uns et aux autres les problèmes qui se posent et quelles solutions pourront être trouvées.

M. Fabjan, secrétaire général de l'APCG, précise qu'il est normal que tout ne puisse pas être réglé maintenant, et que cette solution n'est même pas

souhaitable, car le quartier est amené à muter et à évoluer au fil des ans. Il relève l'urgence d'aller de l'avant, et de ne pas trouver de bonnes raisons pour bloquer l'avancement car le déclassement est nécessaire.

Un député (MCG) note que des institutions de droit public sont intéressées à avoir des parts dans le projet. Il demande aux promoteurs s'ils ont l'impression que les institutions publiques seront délaissées au profit du privé.

M. Barbier-Mueller, répond que les institutions de droit public sont les acheteurs des immeubles construits par les promoteurs. Il explique que la perspective à long terme ne concerne pas l'APCG mais les acheteurs, et il indique que 90% des logements sociaux sont achetés par des caisses de pensions publiques. Il indique que l'essentiel du logement sera en main publiques dans ce périmètre.

Un député (PDC) indique qu'il assistait pour la première fois à une audition du GTE et fait savoir qu'il a été surpris par l'attitude ouverte et conciliante du Groupement. Il souhaite que les autres associations de mobilité adoptent le même état d'esprit car il considère que cela permettrait de trouver des solutions à un certain nombre de problèmes.

i) Audition de l'association pour la mise en valeur des terrains situés dans le secteur Jacques Grosselin

M. Balestra, président de l'association pour la mise en valeur des terrains situés dans le secteur Jacques Grosselin, prend la parole au nom de l'association qui réunit des entreprises situées dans la zone éponyme. Il explique que cette association a pour idée de faciliter la réalisation du PAV tout en défendant les intérêts des entreprises qui travaillent dans cette zone. Il rappelle que ce projet comporte des risques importants, car les PME sont présentes sur un marché de niche avec des cycles de travail de 3 à 5 ans, alors que le PAV est un projet ambitieux qui s'étend sur 30 à 40 ans.

Il relève que le déclassement de la zone industrielle en zone industrielle de développement permettrait aux autorités d'interdire toute autorisation de construire sur la zone en raison de non-conformité avec la zone. Il considère que cela pourrait nuire au développement des entreprises établies et constituerait, de fait, une expropriation matérielle. Il rappelle que l'ensemble du PAV concerne 1700 à 2800 entreprises, avec 17 000 à 28 000 emplois, et que les conditions de travail dans le PAV ne sont pas toujours faciles. Il suggère d'intégrer une disposition transitoire pour pallier au problème.

Il relève que celle-ci leur permettrait de continuer à adapter leur outil de travail et à travailler de manière polyvalente, jusqu'à l'adoption des plan

localisés de quartier, la définition des zones de substitution et des modalités de déménagement. Il explique que c'est cet élément qui explique l'opposition de l'association.

Il indique qu'il est possible de discuter sur l'interprétation du droit, et que les autorités ne seront plus les mêmes dans 10 ou 20 ans, une disposition transitoire permettant de donner plus de sécurité juridique aux entrepreneurs. Il rappelle qu'il ne s'agit pas d'une démarche d'opposition au projet, car l'ensemble des membres de l'association y est favorable.

M^e Bellanger, représentant des opposants, souhaite mentionner que la position de principe énoncée par M. Balestra ne change en rien la position juridique formulée dans le cadre des oppositions au projet, et qu'elle ne contient pas de renonciation aux éléments soulevés par les oppositions.

Un député (R) comprend les inquiétudes formulées et explique que l'objectif du PAV est de déplacer les entreprises à terme, tout en défendant leurs intérêts. Il rappelle que la réalisation de logements dans le périmètre est un des objectifs du projet, et demande si un déplacement d'entreprises n'est pas envisageable. Il souligne que le but de ce projet est une réalisation, non pas une pérennisation de l'acquis, et que l'objectif très clair du projet consiste à déplacer les entreprises sises dans le périmètre, tout en leur permettant de continuer leurs activités à Genève.

M. Balestra répond que les entreprises disposent d'un droit de superficie qui expirera en 2060 pour la majorité d'entre eux. Il explique que les emplacements et les conditions pour la délocalisation ne sont pas encore établis et que les entreprises doivent pouvoir continuer à exploiter entre temps dans des conditions acceptables. Il ajoute que les délais pour l'ensemble du projet et les besoins d'amélioration de certaines entreprises ne sont pas les mêmes.

Il relève que les entreprises situées dans la zone qui sera modifiée dans 30 ans ne pourront pas se mettre à niveau d'ici là, et qu'il s'agit d'une situation qui n'est pas acceptable pour elles. Il remarque également que les zones de substitution ne sont pas disponibles immédiatement pour l'ensemble des entreprises du périmètre, et conclut que l'horizon temps du projet est problématique au niveau de la réalité économique.

Un député (V) demande si ces arguments, notamment celui d'obtenir des dérogations, a déjà été soulevé par les opposants dans le cadre des procédures de consultation.

M^{me} Gouzer Waechter répond que ces éléments ont déjà été soulevés en 2009 et que des discussions sont en cours actuellement car il s'agit d'un problème à résoudre. Elle rappelle que les entreprises sont nécessaires à

Genève, et qu'on ne peut pas les mettre dans une situation où la valeur de leurs immeubles serait fortement réduite. Elle relève qu'une disposition transitoire permettrait de protéger les droits acquis aussi longtemps que les entreprises sont dans la zone. Elle la considère indispensable, car il s'agit d'un moyen de travail pour les entrepreneurs et leurs employés. Elle souligne que les dérogations du Département sont à bien plaisir et posent problème.

M. Borgstedt précise que le relogement de Pélichet à Meyrin est en cours, et insiste sur le temps nécessaire aux entreprises pour s'adapter, surtout qu'il n'existe pas de zone où toutes les entreprises du PAV pourront être relogées. Il rappelle que les entreprises doivent pouvoir continuer à se développer, et qu'il s'agira de trouver des solutions au cas par cas, ce qui prendra du temps.

M. Balestra précise que les droits de superficie ont été conclus pour que les superficiaires puissent financer leur outil de travail comme des propriétaires et qu'il est important de ne pas toucher cet élément là. Il rappelle que les droits de superficie prévoient le paiement d'indemnités quand ils se terminent. Il considère que si l'ensemble des superficiaires faisait valoir en même temps leurs prétentions, il s'agirait probablement d'un problème pour l'État.

M. Borgstedt relève qu'il s'agit d'un projet de loi très important, avec de nombreuses choses à faire, et que celui-ci devrait pouvoir aller de l'avant, afin de résoudre un certain nombre de problèmes que connaît Genève aujourd'hui.

M^{me} Gouzer Waechter complète qu'une disposition transitoire ne constitue pas un retour en arrière, mais rend possible le bon déroulement du projet et la sauvegarde des droits acquis par les entrepreneurs jusqu'à leurs délocalisation. Elle indique qu'il faudra trouver une solution pour la formulation des dispositions.

C. DISCUSSIONS

Séance du 20 avril 2011

Le président ouvre le débat sur le PL 10788.

Une députée (V) signale que le 15 avril 2011 était la date butoir pour les oppositions et demande ce qu'il en est puisque la séance du jour est ultérieure. Elle demande également si des négociations entre le Conseil d'État et les communes ont eu lieu.

M. Pauli informe qu'il a consulté le programme de courrier de l'État de Genève et que deux oppositions ont été formulées à ce jour, l'une par la Ville de Genève et l'autre par celle de Lancy. Il explique que les termes de ces deux oppositions sont identiques et qu'elles répètent sur le fond ce qui a été soulevé lors de l'audition des communes. Il indique qu'elles concluent à maintenir leur opposition tant que la problématique du financement des infrastructures publiques ne sera pas réglée par une convention ou un projet de loi *ad hoc*.

Le Président informe que les commissaires ont reçu une lettre de la Ville de Carouge qui indique qu'elle ne fera pas opposition, pour autant que l'État tienne compte de la position des communes.

Une députée (V) demande si M. Muller a des précisions à amener, car il s'agit d'une question qui peut soulever des problèmes à de nombreux endroits.

M. Muller rappelle qu'un débat sur le fond a eu lieu la semaine précédente, et qu'il n'y a pas lieu à surseoir sur ce projet de loi. Il indique avoir manifesté son étonnement aux communes sur la manière employée et explique que le Conseil d'État a signalé qu'il n'était pas possible de trouver un accord sur le financement avant de nombreux mois, car les projets ne sont pas suffisamment concrétisés aujourd'hui. Il relève que les communes doivent savoir quels équipements publics elles souhaitent réaliser, qu'elles doivent étudier ces questions et établir des projets et leurs besoins, pour les chiffrer, ce qui permettra ensuite d'avancer dans les discussions. Il note que le message est bien passé à Carouge, puisque cette commune a renoncé à faire opposition (le courrier est annexé au rapport).

Il mentionne que les deux autres communes semblent avoir une attitude différente. Il informe ne pas avoir reçu de réponse à la lettre écrite du 12 avril 2011, qui faisait suite à la séance du 8 avril 2011, et que ces documents peuvent être remis aux commissaires. Il relève que le dialogue et la volonté d'avancer existent, et espère que cette volonté est partagée.

La même députée rappelle que les communes vont devoir construire des infrastructures difficilement chiffrables pour l'instant, et relève qu'elles n'ont pas vraiment le choix, ce qui les inquiète. Elle indique qu'elles doivent pouvoir intégrer ou au moins projeter cet élément. Elle signale toutefois qu'il lui semble difficile de surseoir à statuer pour cette raison.

Un député (R) indique qu'il siège depuis un an et demi dans cette Commission et il se demande si l'État a déjà failli dans sa participation au financement des équipements publics. Il a l'impression que les communes ont peur car un tel manquement se serait déjà produit par le passé. Il considère que ce n'est pas le cas, et souhaite que ceci soit consigné dans un procès-verbal car il relève que des intentions malsaines sont prêtées à l'État. Il demande de clarifier cette question ici.

M. Muller répond que la loi définit clairement qui doit payer quels équipements, et qu'un certain nombre d'équipements sont communaux et d'autres cantonaux. Il relève que cet élément est devenu un souci depuis quelques temps pour les communes à faible capacité financière. Il note que cela n'a jamais en revanche jamais été un problème pour les communes urbaines comme celle de la Ville de Genève, qui assume sans problèmes ses obligations en matière d'équipements publics. Il rappelle que celle-ci a effectué un bénéfice de 81 millions lors de l'exercice 2010. Il indique que les équipements dont il est question ne sont pas un investissement soudain mais qu'il sera échelonné dans le temps sur 10 ou 20 ans. Il relie l'origine de cet incident à un événement précis, celui de l'échange de terrains entre la FTI et l'État. Il explique que les terrains qui appartenaient à la FTI dans la zone du PAV ont été remis à l'État, qui a donné des terrains en dehors du PAV en échange. Il relève que cet échange a occasionné une plus-value de 240 millions de francs, ce qui a rendu la Ville de Genève très jalouse. Il considère que la Ville de Genève a mal interprété la réalité économique de cet échange et l'a compris comme un bénéfice fait sur son dos, alors que c'est le canton, en tant que propriétaire de terrain, qui a opéré cet échange et fait une bonne opération.

Il insiste que l'impact est nul sur les finances publiques communales, car ces terrains étaient en mains cantonales et que les communes n'étaient pas propriétaires. Il relève que ceci a provoqué des revendications de la part de la Ville de Genève qui souhaite récupérer une certaine partie de cette plus-value. Il souligne que c'est ce malentendu qui est à la base de cette affaire et relativise les choses. Il rappelle sa volonté de réaliser et de construire ce projet, et indique qu'il doit par conséquent ne pas y avoir de problème, et que c'est le rôle du Conseil d'État de régler les éventuels problèmes. Il explique que si des problèmes surgiront à l'avenir, ils seront étudiés, mais qu'il ne

s'agit pas pour l'instant d'un problème. Il rappelle également que les études pour identifier et chiffrer les coûts prendront des mois, voir même quelques années.

Le Président demande si d'autres oppositions ont été manifestées.

M. Pauli répond que ce n'est a priori pas le cas. Il rappelle toutefois que le délai est écoulé depuis 5 jours et qu'il n'est pas impossible que certaines oppositions, encore non enregistrée par le programme de courrier du Conseil d'Etat, apparaissent encore.

Une députée (S) se réfère à la lettre des trois communes du 21 mars 2011 qui parle du projet de convention et souhaite en connaître les grandes lignes.

Le Président rappelle que la Commission a eu connaissance de ces courriers lors des séances précédentes.

M. Muller répond que l'essentiel de la convention prévoit la création d'une nouvelle taxe sur la plus-value foncière des zones industrielles déclassées en zones ordinaires et constructibles. Il explique que le Conseil d'État a clairement dit aux communes qu'il n'était pas d'accord de créer cette taxe. Il souligne que le Conseil d'État souhaite trouver un accord, mais que la création de cette taxe revient à faire un transfert de charges sur l'État, ce qui n'est pas possible.

Un député (S) regrette d'avoir reçu la lettre de la commune de Carouge mais de n'avoir pas reçu les oppositions des communes de la Ville de Genève et de Carouge et s'étonne du procédé.

M. Pauli répond qu'il est possible de photocopier ces documents.

Le Président propose de joindre ces courriers au procès-verbal.

M. Muller indique que le Département remet les copies de ce qu'il reçoit, et précise que les oppositions ont été adressées au Grand Conseil et pas au DCTI.

Un député (MCG) demande quelle est l'incidence exacte des oppositions.

M. Muller explique qu'il incombera au Grand Conseil de lever les oppositions au moyen d'un article lors du vote sur le projet de loi. Il rappelle que le Grand Conseil lève régulièrement des oppositions lors du vote des projets de loi. Il ajoute que faire opposition permet d'avoir la qualité pour agir lors d'un recours, à un stade ultérieur de la procédure.

Le même député demande s'il existe des chances que les opposants recourent au Tribunal Administratif.

M. Muller répond que les chances sont faibles. Il précise qu'il n'envisage pas un recours de la Ville de Genève contre le PAV, pour des raisons politiques. Il imagine toutefois la possibilité de recours de particuliers.

Un député (V) demande si d'autres auditions sont prévues dans le cadre du PL10788.

Le Président répond que ce n'est pas le cas.

Le même député s'interroge sur la suite du timing pour le processus de vote. Il relève qu'il faudra attendre formellement la fin du délai de recours et il s'intrigue sur la suite du travail global sur ce dossier, car plusieurs autres objets liés au PAV sont en suspens. Il indique qu'il s'agit de les traiter afin de ne pas de donner l'impression que certains dossiers sont traités de manière différenciée.

Séance du 18 mai 2011 (Suite à l'audition de l'association pour la mise en valeur des terrains situés dans le secteur Jacques Grosselin).

Les députés ont reçu copie et pris connaissance de 5 nouvelles autres oppositions, dont en particulier celle formée par des membres de l'association pour la mise en valeur des terrains situés dans le secteur Jacques Grosselin, qui a demandé son audition.

Une députée (V) comprend la situation des personnes auditionnées. Elle indique ne pas voir où la disposition transitoire envisagée par ces opposants pourrait être envisagée dans le projet de loi. Elle regrette fortement de ne pas avoir entendu ces personnes auparavant.

M. Muller répond que ces personnes ont été reçues par le Conseil d'État la semaine précédente à l'audition. Il relève qu'il faut être conscient, à la lecture de leurs oppositions, que ces personnes ont des intérêts financiers clairs, et qu'elles souhaitent avoir des perspectives ultérieures pour valoriser leurs droits de superficie dans le cadre de la construction d'immeubles conformes à la zone. Il indique que les arguments juridiques développés dans les oppositions vont dans ce sens. Il relève que la seconde préoccupation, manifestée essentiellement par M. Balestra, concerne les entrepreneurs présents sur le site. M. Muller explique que cette préoccupation est légitime et qu'il va voir dans quelle mesure il est possible de rédiger un article de loi qui permette de rassurer ces personnes, afin d'éviter un recours contre le déclassement. Il précise qu'un bon nombre de ces personnes ont l'intention de faire recours. Il note qu'il faudra trouver une formule permettant l'entretien, la rénovation voire la transformation mineure de certains bâtiments existants, tout en continuant à discuter.

Il explique que deux questions se posent à la Commission, la première étant de savoir si elle est d'accord sur le principe de continuer à discuter avec les opposants pour trouver une formule, et la deuxième concernant la technique législative. Il indique que le Département pourrait présenter en Commission cet article de loi, qu'il faudra ensuite présenter en plénière en tant qu'amendement du Conseil d'État. Il souligne toutefois qu'un accord avec les opposants doit être trouvé auparavant, ce qui ne sera pas facile car il existe de nombreuses prétentions différentes.

La même députée regrette fortement qu'un premier vote en 3^e débat ait été déjà eu lieu. Il s'agit d'un projet essentiel pour Genève, et elle considère que cet élément aurait dû être discuté avant le vote final.

M. Muller répond que la transmission des oppositions est venue tardivement et regrette aussi cet élément. Il ajoute que les oppositions ne mentionnent pas prioritairement les arguments évoqués aujourd'hui, mais s'attaquent aux nombre de logements, et à des inégalités de traitement qui résulteraient du projet. Il indique qu'il n'est pas rentré en matière dans ce domaine car il n'était pas question de revenir en arrière sur l'accord conclu avec les référendaires et sur le zoning. Il rappelle que les superficiaires n'ont aucun droit qui porte sur une valorisation des terrains, sous l'angle de la nouvelle zone du PAV, raison pour laquelle aucune discussion n'a été menée à ce propos. Il fait savoir qu'il n'a entendu le véritable souci de ces personnes pour la première fois au téléphone il y a une dizaine de jours, ce qui l'a fâché. Il rappelle que la Chambre de Commerce et de l'Industrie n'a jamais exposé ce souci lors de son audition. Il ajoute que leur revendication est malgré tout compréhensible, et qu'il va voir comment en tenir compte.

Un député (L) remarque qu'il n'est pas fréquent de rédiger des dispositions transitoires. Il indique ne pas avoir le souvenir d'avoir vu de tels articles et demande si ces dispositions transitoires ne pourraient pas être intégrées dans le plan directeur de quartier du PAV. Il lui semble à titre personnel que cette solution serait envisageable.

M. Pauli répond que le plan directeur de quartier sera postérieur à la loi et indique que ce plan pourrait, potentiellement en tout cas, prévoir quelles entreprises seraient maintenues. Il rappelle que la future loi prévoit une activité mixte mêlant tertiaire et secondaire, et que son adoption ne gêne pas la pérennité ou le développement de certaines installations. Il conclut que ce serait possible et qu'il suffirait que le rapporteur mentionne l'introduction de cet élément dans le PDQ en plénière.

Un député (UDC) demande des précisions sur les indemnités évoquées par M. Balestra et demande si ces prétentions ont été chiffrées.

M^{me} Lorenz répond que chaque droit de superficie est spécifique et prévoit des indemnités pour résiliation anticipée, fixées à la conclusion du droit et dépendant notamment de l'état du bâtiment. Elle indique que cet élément a été intégré et pris en compte dans les plans financiers. Elle ajoute qu'il n'est pas possible de répondre au cas par cas car ces informations sont protégées par des clauses de confidentialité.

Un député (R) considère que les mesures prévues par les dispositions transitoires devront être limitées dans le temps sous peine de rendre impossible la délocalisation de certaines entreprises.

Une députée (V) revient sur proposition de son préopinant libéral. Elle considère que l'introduction d'un amendement est probablement nécessaire car M^e Bellanger ne se contentera pas de promesses pour le PDQ dans un rapport du Grand Conseil, et elle craint que les blocages restent. Elle fait savoir que le groupe des Verts préférerait que le projet de loi soit voté tel quel.

Le Président considère effectivement qu'un accord écrit avec un renoncement de droit est nécessaire, sous peine de quoi des procédures seront engagées.

M. Muller note la proposition libérale qui sera examinée et indique ne pas y croire beaucoup. Il relève que cette proposition va être prise au sérieux pour trouver une solution.

Un député (R) regrette cet état de fait et l'audition d'opposants au projet, qui a surgi après le vote final. Il se demande toutefois si la position des commissaires aurait changé si cette intervention s'était produite avant le vote, et pense que non. Il rappelle que la Commission avait décidé de respecter la demande des référendaires de ne rien changer au texte de loi. Il considère que les personnes auditionnées devraient pouvoir continuer à exercer leurs activités car elles sont conformes à la zone. Il trouve toutefois dérangent le souhait de voir valoriser leur délocalisation.

M. Muller pense que la meilleure solution est effectivement de ne pas toucher au projet de loi. Il indique que l'élément du jour n'a pas du tout été discuté avec les référendaires, car il ne concernait pas leurs préoccupations. Il souligne qu'il va poursuivre les discussions avec les opposants afin de voir s'il est possible de mettre une disposition qui les rassure sans toucher au projet de loi tel que voulu par les référendaires.

Un député (S) se rallie à cette position et encourage à ne pas modifier la loi tant que les débats avec les opposants n'ont pas abouti. Il rappelle la possibilité de la voie contractuelle pour apaiser les opposants.

D. VOTES (Séances des 20 avril et 18 mai 2011)**PL10788 : premier débat (entrée en matière)**

Le Président fait procéder au vote sur la **prise en considération** du PL10788.

Oui : 13 (2 S ; 3 Ve ; 1 PDC ; 3 L ; 2 R ; 1 UDC ; 1 MCG)

Non : –

Abst : 1 (1 MCG)

L'entrée en matière est **acceptée**.

PL10788 : deuxième débat***PL10788 : deuxième débat (titre et préambule)***

Le Président demande si le titre et le préambule emportent des remarques ou des oppositions de la part des commissaires. Ce n'est pas le cas.

Le Président met aux voix **le titre et le préambule** du PL10788.

Oui : 13 (2 S ; 3 Ve ; 1 PDC ; 3 L ; 2 R ; 1 UDC ; 1 MCG)

Non : –

Abst : 1 (1 MCG)

Le titre et son préambule sont **acceptés sans opposition**.

Le Président indique qu'il va procéder alinéa par alinéa pour les articles du projet de loi car certains articles sont conséquents.

PL10788 : deuxième débat (art. 1 Périmètre)

Le Président demande si **l'art. 1 et ses al. 1-2-3-4-5-6-7** emportent des remarques ou des oppositions de la part des commissaires. Ce n'est pas le cas. Il met aux voix cet article dans son ensemble.

Oui : 13 (2 S ; 3 Ve ; 1 PDC ; 3 L ; 2 R ; 1 UDC ; 1 MCG)

Non : –

Abst : 1 (1 MCG)

L'art. 1 PL10788 est **adopté sans modification**.

PL10788 : deuxième débat (art. 2 Plan directeur du quartier « Praille-Acacias-Vernets »)

Le Président demande si **l'art. 2 et ses al. 1-2-3-4** emportent des remarques ou des oppositions de la part des commissaires. Ce n'est pas le cas. Il met aux voix cet article dans son ensemble.

Oui : 13 (2 S ; 3 Ve ; 1 PDC ; 3 L ; 2 R ; 1 UDC ; 1 MCG)

Non : –

Abst : 1 (1 MCG)

L'art. 2 PL10788 est adopté sans modifications.

PL10788 : deuxième débat (art. 3 Plans localisés de quartier PAV)

Le Président indique que M. Pauli souhaite intervenir au sujet de l'art. 3 al. 1.

M. Pauli signale une ambiguïté relevée à la dernière phrase de l'art. 3 al. 1 du projet de loi. Il relève que la dernière phrase de cet alinéa prévoit que « [...] *Les articles 22 à 25 et 36 à 48 de la loi sur les constructions diverses, du 14 avril 1988, ne sont pas applicables à l'intérieur du périmètre.* », et souligne qu'il n'est pas clairement indiqué s'il s'agit du périmètre des PLQ ou du périmètre du plan de zone. Il explique que l'objectif du Conseil d'Etat était bien de soustraire le périmètre du plan de zone dans son ensemble, et pas seulement les PLQ PAV, à l'application de ces dispositions.

Le Président demande si M. Pauli annonce un amendement technique.

M. Pauli répond qu'il s'agirait de plutôt préciser cet élément au dernier article, en page 10, à l'art. 17 al. 2 du projet de loi. Il rappelle que la LCI sera modifiée par le projet de loi au moyen d'une *lex specialis*, à avoir un article modifiant la LCI et réservant les dispositions du projet de loi. Il précise qu'il n'est pas nécessaire de à toucher le texte même de la modification de zone proposée. Il suffira que le rapport fasse mention de cet élément lorsque l'article 3 alinéa 1 sera commenté. Il ajoute qu'une référence explicite concernant l'article 17 alinéa 2 sera faite dans les modifications de lois, à la fin du texte.

Le Président indique qu'il préférerait abroger cette dernière phrase et la placer à l'alinéa 4 de l'article 2 de la LCI (page 10 du projet de loi).

M. Pauli répond que c'est également possible.

Le Président propose l'abrogation de la dernière phrase de l'art. 3 al. 1 : « [...] *Les articles 22 à 25 et 36 à 48 de la loi sur les constructions diverses, du 14 avril 1988, ne sont pas applicables à l'intérieur du périmètre.* ». Il indique que cette question serait reprise à l'art. 17 al. 2 dans les modifications de loi. Il demande si les commissaires ont des remarques à faire.

M. Pauli se demande s'il ne serait pas possible en ce cas de l'insérer à l'art. 1 qui traite du périmètre, par exemple sous forme d'un alinéa 5.

Le Président rappelle que cet article a déjà été voté en deuxième débat et maintient sa proposition d'abroger la dernière phrase de l'art. 3 al. 1 du projet de loi. Il suggère de revenir à cette question en troisième débat avec une proposition écrite de rédaction du Département.

Un député (L) propose d'attendre le remplacement avant de procéder.

Un député (S) considère également qu'il serait cohérent de ne pas voter sur l'abrogation tant qu'il n'y a pas de remplacement.

Le Président en conclut qu'il y a aura deux amendements au troisième débat. Les commissaires acquiescent.

Le Président demande si l'art. 3 et ses al. 1-2-3 emportent des demandes de prise de parole, des oppositions ou abstentions. Ce n'est pas le cas.

Un député (L) fait savoir que l'alinéa 4 de l'article 2, concernant le respect d'un certain timing, lui plaît bien. Il relève que le planning en annexe au projet prévoit d'adopter les premiers PLQ un an après l'adoption du PDQ. Il se demande si un alinéa semblable, engageant les communes et l'État à tout mettre en œuvre pour adopter les PLQ dans un délai d'un à deux ans à partir de l'adoption du PDQ, ne serait pas opportun et s'il ne pourrait pas être inclus à l'article 3.

Le Président confirme qu'une unanimité existe au sein de la Commission de l'Aménagement du Territoire (CAT) concernant l'adoption de telles mesures de management.

Une députée (V) remarque pour sa part que ce genre d'amendement ne change pas grand chose sur le fond. Elle insiste sur le fait que durant les auditions, il a été clairement demandé de ne pas modifier le projet de loi, car ceci pourrait remettre en cause l'accord entre les référendaires et l'État. Elle ajoute que si cette réflexion a été faite à la CAT, il s'agit peut-être plutôt de procéder à une modification globale plutôt que lors du projet du PAV.

Le Président demande si des problèmes juridiques particuliers surgiraient avec un tel amendement.

M. Pauli répond qu'il n'y voit à priori pas d'inconvénients et explique qu'il s'agira simplement de préciser dans le rapport qu'il s'agit d'un délai d'ordre, car le non-respect du délai n'entraînerait aucune sanction.

Un député (R) reconnaît que cet amendement part d'un bon sentiment, mais il s'interroge sur l'importance de donner ces informations alors qu'elles n'ont aucun caractère contraignant. Il remarque que ces dispositions pourraient être utilisées contre l'intention de la Commission de faire avancer les choses et ouvrir la boîte de Pandore. Il considère qu'il s'agit d'une prise de risque alors que les bénéfices qui en découlent sont assez négligeables. Il indique qu'il n'est pas très favorable au vote sur un tel amendement.

Une députée (V) remarque que l'alinéa 4 de l'art. 2 est très important pour le PDQ, car ces délais doivent être tenus. Elle considère que les PLQ devraient suivre rapidement et que l'alinéa 4 devrait suffire.

Un député (L) rappelle que l'intention est intéressante, et propose un délai d'un à trois ans. Il relève que les PLQ pourraient être anticipés et adoptés une année après l'entrée en force du PDQ. Il indique qu'il maintient son amendement.

PL10788 : deuxième débat (amendement : ajout d'un art. 3 al. 4)

Le Président fait voter sur l'amendement de M. Amsler qui prévoit l'**ajout d'un alinéa 4** à l'article 3, ainsi libellé :

« ⁴ L'État de Genève et les communes concernées mettront tout en œuvre pour adopter les plans localisés de quartier PAV dans un délai d'un à trois ans à compter de l'adoption du plan directeur de quartier PAV, selon un planning convenu entre eux. »

Oui : 3 (3 L)

Non : 5 (2 S ; 2 Ve ; 1 MCG)

Abst : 5 (1 Ve ; 1 PDC ; 2 R ; 1 UDC)

L'amendement est **refusé**.

PL10788 : deuxième débat (art. 3 Plans localisés de quartier PAV)

Le Président met aux voix **l'article 3 dans son ensemble**, sans modifications.

Oui : 12 (2 S ; 3 Ve ; 1 PDC ; 3 L ; 2 R ; 1 UDC)

Non : –

Abst : 1 (1 MCG)

L'art. 3 PL10788 est adopté sans modifications ni oppositions.

PL10788 : deuxième débat (art. 4 Délimitation, affectation et principes d'aménagement par secteurs)

Le Président demande si **l'art. 4 et ses al. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10** emportent des remarques ou des oppositions de la part des commissaires. Ce n'est pas le cas. Il met aux voix cet article dans son ensemble.

Oui : 12 (2 S ; 3 Ve ; 1 PDC ; 3 L ; 2 R ; 1 UDC)

Non : –

Abst : 1 (1 MCG)

L'art. 4 PL10788 est adopté sans modifications ni oppositions.

PL10788 : deuxième débat (art. 5 Degré de sensibilité au bruit)

Le Président demande si les commissaires souhaitent avoir une explication du Département concernant les degrés choisis. Ce n'est pas le cas.

Le Président demande si **l'art. 5** emporte des remarques ou des oppositions de la part des commissaires. Ce n'est pas le cas. Il met aux voix cet article dans son ensemble.

Oui : 12 (2 S ; 3 Ve ; 1 PDC ; 3 L ; 2 R ; 1 UDC)

Non : –

Abst : 1 (1 MCG)

L'art. 5 PL10788 est adopté sans modifications ni oppositions.

PL10788 : deuxième débat (art. 6 Entrée en vigueur)

Le Président rappelle que l'entrée en vigueur aura lieu au lendemain de la promulgation dans la Feuille d'avis officielle (FAO). Il demande si **l'art. 6** emporte des remarques ou des oppositions de la part des commissaires. Ce n'est pas le cas. Il met aux voix cet article dans son ensemble.

Oui : 12 (2 S ; 3 Ve ; 1 PDC ; 3 L ; 2 R ; 1 UDC)

Non : –

Abst : 1 (1 MCG)

L'art. 6 PL10788 est adopté sans modifications ni oppositions.

PL10788 : deuxième débat (art. 7 al. 1 Modifications à d'autres lois, LaLAT)

Le Président demande si **l'art. 7 al. 1 et les modifications qu'il engendre à l'art. 10 al. 11 (nouveau) et à l'art. 13 al. 1 litt. m (nouveau)** de la LaLAT (L 1 30) emportent des remarques, abstentions ou oppositions de la part des commissaires. Ce n'est pas le cas.

Il met aux voix l'art. 7 al. 1 PL 10788.

Oui : 12 (2 S ; 3 Ve ; 1 PDC ; 3 L ; 2 R ; 1 UDC)

Non : –

Abst : 1 (1 MCG)

L'art. 7 al. 1 PL 10788 est adopté sans modifications ni oppositions.

PL10788 : deuxième débat (art. 7 al. 2 Modifications à d'autres lois, LGZD)

Le Président demande si **l'art. 7 al. 2 et les modifications qu'il engendre à l'art. 2 al. 3 (nouveau) et à l'art. 4B al. 1-2-3-4 Catégories de logements dans le quartier « Praille-Acacias-Vernets » (nouveau)** de la LGZD (L 1 35) emportent des remarques, abstentions ou oppositions de la part des commissaires. Ce n'est pas le cas.

Il met aux voix l'art. 7 al. 2 PL 10788.

Oui : 13 (2 S ; 3 Ve ; 1 PDC ; 3 L ; 2 R ; 1 UDC ; 1 MCG)

Non : –

Abst : 1 (1 MCG)

L'art. 7 al. 2 PL 10788 est adopté sans modifications ni oppositions.

PL10788 : deuxième débat (art. 7 al. 3 Modifications à d'autres lois, LExt)

Le Président demande si **l'art. 7 al. 3 et les modifications qu'il engendre à l'art. 2 Secteur « Praille-Acacias-Vernets » (nouveau) et à l'art. 4 al. 1-2-3-4 Catégories de logements dans le quartier « Praille-Acacias-Vernets » (nouveau)** de la LExt (L 1 40) emportent des remarques, abstentions ou oppositions de la part des commissaires. Ce n'est pas le cas.

Il met aux voix l'art. 7 al. 3 PL 10788.

Oui : 13 (2 S ; 3 Ve ; 1 PDC ; 3 L ; 2 R ; 1 UDC ; 1 MCG)

Non : –

Abst : 1 (1 MCG)

L'art. 7 al. 3 PL 10788 est adopté sans modifications ni oppositions.

PL10788 : deuxième débat (art. 7 al. 4 Modifications à d'autres lois, LCI)

Le Président demande si **l'art. 7 al. 4 et les modifications qu'il engendre à Art. 17, al. 2 (nouveau) Secteur « Praille-Acacias-Vernets »** de la LCI (L 5 05) emportent des remarques, abstentions ou oppositions de la part des commissaires.

M. Pauli propose l'amendement suivant :

« Art. 17, al. 2 (nouveau) Secteur « Praille-Acacias-Vernets »

² Sont réservées les dispositions de la loi du , 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, **au périmètre duquel les articles 22 à 25 et 36 à 48 de la présente loi ne sont pas applicables.** »

M. Pauli rappelle qu'il a été décidé de maintenir les dispositions à l'art. 3 al. 1 PL 10788, et que l'idée est d'apporter une précision à cet endroit pour dire que ces dispositions ne s'appliquent pas à l'ensemble du périmètre du plan de zone et pas seulement lorsqu'il y a un PLQ PAV. C'est ce dernier instrument qui définira les règles constructives applicables, el cas échéant, en fonction des secteurs concernés.

Un député (L) demande s'il est certain que cette modification n'a pas de conséquence sur les deux autres lois modifiées.

M. Pauli répond que la LGZD et la LExt ne sont pas concernées.

Le même député en conclut que si cet élément était ajouté dans la loi de base, il s'appliquerait à l'ensemble de la loi, alors qu'ici, une seule des trois lois est modifiée.

M. Pauli explique qu'il sera plus clair que l'on a entendu procéder ainsi dans le cadre du PAV pour le lecteur de la LCI. Il suffira que le rapport précise que l'emplacement de cette réserve à l'art. 3 al. 1, concernant les PLQ PAV, alors qu'elle concerne tout le plan de zone PAV, raison pour laquelle il est apparaît judicieux que cette modification soit expressément apportée à l'art. 17 al. 2 LCI qui réserve le PAV, afin de lever toute ambiguïté.

PL10788 : deuxième débat (art. 7 al. 4, amendement)

Le Président met aux voix l'**amendement** de M. Pauli à l'art. 7 al. 4 PL 10788, qui procède à la relecture de celui-ci.

«⁴ La loi sur les constructions et installations diverses, du 14 avril 1988, est modifiée comme suit (L 5 05) :

Art. 17, al. 2 (nouveau) Secteur « Praille-Acacias-Vernets »

² Sont réservées les dispositions de la loi du , 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, au périmètre duquel les articles 22 à 25 et 36 à 48 de la présente loi ne sont pas applicables. »

Oui : 13 (2 S ; 3 Ve ; 1 PDC ; 3 L ; 2 R ; 1 UDC ; 1 MCG)

Non : –

Abst : 1 (1 MCG)

L'amendement est **accepté**.

PL10788 : deuxième débat (art. 7 al. 4 amendé, Modifications à d'autres lois, LCI)

Le Président met aux voix l'**art. 7 al. 4 PL 10788 amendé**.

Oui : 13 (2 S ; 3 Ve ; 1 PDC ; 3 L ; 2 R ; 1 UDC ; 1 MCG)

Non : –

Abst : 1 (1 MCG)

L'art. 7 al. 4 PL10788 amendé est **accepté sans oppositions**.

Enfin, le principe d'un article rejetant les oppositions formées par les communes est accepté à son tour.

PL10788 : troisième débat

La procédure d'opposition s'est terminée le 15 avril. Le 20 avril, 2 oppositions, celles des Villes de Genève et Lancy avaient été enregistrées dans le système de courrier du Conseil d'Etat.

Toutefois, vu la proximité de l'échéance du délai d'opposition (5 jours), de l'avis du département, la probabilité n'est pas nulle de voir apparaître par la suite une ou plusieurs oppositions déposées en temps utile, mais pas encore enregistrée et donc connue du département.

Un député (UDC) ne souhaite pas voter sur le troisième débat avant la levée des oppositions. Une question d'une députée (S), demandant ce qu'il en est si d'autres oppositions apparaissent et si ce cas de figure est envisageable, va dans le même sens. De même, une autre députée (V) se demande s'il ne serait pas plus sage d'attendre.

Un député (V) se rappelle avoir été rapporteur d'un texte où le vote avait été reporté d'une semaine pour pallier à l'éventualité de l'apparition inattendue d'un courrier. Il pense que si tout est acté, il serait peut-être plus sage d'attendre car le délai s'est écoulé il y a cinq jours.

Le Président demande s'il y a d'autres commentaires car il souhaite aller de l'avant. Il demande si des commissaires s'opposent au vote en troisième débat sous réserve de l'apparition d'autres oppositions. Ce n'est pas le cas.

Le Président demande qui accepte le texte du **PL10788, avec article rejetant les oppositions**, en troisième débat sous réserve de l'apparition d'autres oppositions.

Oui : 12 (2 S ; 3 Ve ; 1 PDC ; 3 L ; 2 R ; 1 MCG)

Non : –

Abst : 2 (1 UDC ; 1 MCG)

Le PL 10788 est adopté sans oppositions.

Le 18 mai 2011, suite aux nouvelles oppositions reçues et à l'audition de certains opposants plus avant cités, la commission a été formellement saisie d'un nouvel article 6 statuant sur les oppositions, ainsi libellé :

« Art. 6 Oppositions »

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 :

- *les Villes de Genève et Lancy ;*
- *l'association pour la mise en valeur des terrains situés dans le secteur de Jacques-Grosselin, la société immobilière du marché de gros de l'alimentation SA, Monsieur Marc Maisonneuve, la société Avadis fondation d'investissement, toutes représentées par Me 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.

Les art. 6 et 7 devenant 7 et 8.

Le Président fait procéder au vote sur l'art. 6 du PL 10788 (levée des oppositions).

Oui : 15 (2 S ; 3 Ve ; 2 PDC ; 3 L ; 2 R ; 1 UDC ; 2 MCG)

Non : –

Abst. : –

La levée des oppositions est **acceptée** à l'unanimité.

Le Président passe à la catégorie de débats en rappelant que le projet a été très largement adopté et souligne qu'il s'agit d'un projet important.

Le Président félicite les commissaires et rappelle le caractère historique du projet car il s'agit du plus gros déclassement effectué par le Grand Conseil.

E. TRAITEMENT DES OPPOSITIONS

A la forme

Par lettres séparées toutes deux datées du 13 avril 2011 et dont le contenu est similaire, reçues le 15 avril 2011 en Chancellerie, le Conseil administratif de la Ville de Genève et le Maire de la Ville de Lancy ont déclaré former opposition contre le présent projet de loi et le plan n° 29712A, visé à l'art. 1.

Par courriers séparés du 15 avril 2011, reçus le 18 avril de la même année en Chancellerie, l'association pour la mise en valeur des terrains situés dans le secteur de Jacques-Grosselin, la société immobilière du marché de gros de l'alimentation SA (ci-après SIMGA SA), Monsieur Marc Maisonneuve, la société Avadis SA fondation d'investissement (ci-après AVADIS SA), tous représentés par leur avocat, Me François Bellanger, en ont fait de même.

Par lettre du 15 avril 2011 reçue le 18 avril de la même année en Chancellerie, la société Dombes SA a également déclaré former opposition contre ce même projet de loi et le plan n° 29712A.

Conformément à l'art. 16 al. 5 LaLAT²¹, toute personne, organisation ou autorité qui dispose de la qualité pour recourir contre le changement d'affectation visé par le projet de loi peut déclarer son opposition, par acte écrit et motivé, au Conseil d'Etat pendant un délai de 30 jours à compter de la première publication. Selon l'art. 35 al. 3 LaLAT, les communes et les associations d'importance cantonale ou actives depuis plus de trois ans qui, aux termes de leurs statuts, se vouent par pur idéal à l'étude de questions relatives à l'aménagement du territoire, à la protection de l'environnement ou à la protection des monuments, de la nature ou des sites ont qualité pour recourir.

L'art. 33 al. 3 let. a LAT²² prescrit que les cantons doivent reconnaître aux recourants un droit d'agir au moins aussi étendu que celui dont bénéficient les auteurs d'un recours en matière de droit public au Tribunal fédéral. Pour rappel, en ce qui concerne le recours en matière de droit public, il suffit que le recourant invoque un intérêt digne de protection, juridique ou pratique. Il doit toutefois se trouver dans un rapport particulièrement étroit avec l'objet du litige et être atteint plus que quiconque ou que la généralité des administrés²³.

L'intérêt digne de protection doit être personnel. Le recourant doit être touché dans une mesure et avec une intensité plus grande que la généralité des administrés et l'intérêt invoqué - qui n'est pas nécessairement un intérêt juridiquement protégé, mais qui peut être un intérêt de fait - doit se trouver, avec l'objet de la contestation, dans un rapport étroit, spécial et digne d'être pris en considération. Il faut donc que l'admission du recours procure au

recourant un avantage pratique et non seulement théorique, de nature économique, matérielle ou idéale. Ces exigences ont été posées de manière à empêcher l'action populaire²⁴. L'existence d'un intérêt digne de protection présuppose que la situation de fait ou de droit du recourant puisse être influencée par l'annulation ou la modification de l'arrêt attaqué, ce qu'il lui appartient d'établir^{25 et 26}.

S'agissant des associations, le Tribunal fédéral a eu l'occasion de préciser qu'il ne suffit pas que les statuts mentionnent la protection de la nature ou du paysage parmi leurs buts pour qu'elles bénéficient de cette qualité. En effet, un but idéal peut parfaitement être poursuivi, mais à titre accessoire, l'objet principal de l'association étant la défense des intérêts de propriétaires et d'habitants d'un lieu donné ; dans ce cas, l'invocation du but idéal n'est pas suffisante pour conférer à l'association la qualité pour agir. Elle peut toutefois disposer de cette qualité en tant qu'association de propriétaires. Dans cette dernière hypothèse, les intérêts invoqués doivent être protégés par les statuts de l'association, être communs à une partie importante de ses membres, et susceptibles d'être défendus par une fraction notable d'entre eux^{27 et 28}.

A la lumière de ces principes, il ne fait pas de doute que la qualité pour agir de la Ville de Genève et de la Ville de Lancy doit être admise. Il en va de même de la société Dombes SA, de SIMGA SA, de Monsieur Marc Maisonneuve et d'AVADIS SA, tous propriétaires ou superficiaires de terrains compris dans le périmètre du plan n° 29712A, visé à l'art. 1 du projet de loi querellé. Il en va de même de l'association pour la mise en valeur des terrains situés dans le secteur de Jacques-Grosselin, dont tous les membres possèdent également cette même qualité.

Enfin, toujours à la forme, il y a lieu de noter que les oppositions portent sur le même projet de loi et qu'un bon nombre de motifs invoqués se recoupent. Il se justifie dès lors de procéder à une jonction des causes, conformément à l'art. 70 LPA²⁹, ce qui n'empêche pas que certains griefs plus spécifiquement soulevés par certains opposants puissent au besoin être traités de manière distincte.

Au fond

A) *Considérations générales*

Au fond, de manière générale, il convient de rappeler que les autorités cantonales et communales sont tenues d'appliquer les principes et les objectifs du Plan directeur cantonal (ci-après PDC), notamment en veillant à ce que les plans d'affectation du sol soient conformes audit PDC et à son concept de l'aménagement cantonal (art. 11A al. 1 LaLAT).

Le PDC, adopté le 21 septembre 2001 par le Grand Conseil et approuvé le 14 mars 2003 par le Conseil fédéral, estime les besoins en logement à 32 000 sur 20 ans, soit au minimum 1'600 logements à construire par année, correspondant à une croissance démographique moyenne de 3100 personnes par an. La mise à jour 2006 du PDC, approuvée le 28 mars 2007 par le Conseil d'Etat et le 28 juin 2007 par le Département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication, n'a pas modifié cet objectif. La fiche du monitoring du PDC n° U1, relative au logement et à la population, état au 24 juin 2009, met cependant en évidence que l'augmentation de la population constatée entre 2000 et 2008 a évolué plus vite que prévu, atteignant le scénario fort de 4'150 habitants en moyenne par an, soit un chiffre beaucoup plus important que le scénario retenu en 2001. Or, la production de logements de 2000 à 2008 (1'360 logements en moyenne par an) a été inférieure à l'objectif annuel (1'600 logements), le déficit cumulé pour cette période atteignant environ 1'500 logements. A noter que l'augmentation de la taille moyenne des logements constatée cette dernière décennie n'a fait en outre que retarder la satisfaction des besoins ; en effet, pour une même surface de plancher planifiée, on réalise aujourd'hui environ 20 % de moins de logements que 10 ans auparavant. Ces facteurs, qui s'ajoutent à une croissance démographique soutenue, expliquent la forte pénurie de logements constatée actuellement.

La situation sur le marché du logement est, en effet, de plus en plus tendue : en 2001, toutes les catégories de logements ont été déclarées en situation de pénurie par le Conseil d'Etat. Le nombre de logements vacants recensés à Genève lors de l'enquête annuelle du 1^{er} juin 2006 est en baisse. En d'autres termes, après s'être élevé jusqu'à 1,58 % en 1998, le taux de vacance est en chute libre, atteignant 0,23 % en juin 2010, selon les dernières statistiques, étant entendu que le taux de vacance au-delà duquel le marché du logement est considéré comme détendu est, à Genève, de 2,0 %.

Dans un tel contexte, l'adoption de nouvelles zones de développement et leur mise en valeur par l'adoption de plans localisés de quartier (ci-après PLQ) pour permettre de construire des logements est absolument prioritaire. Ces mesures entrent pleinement dans les objectifs de densification retenus par le concept de l'aménagement cantonal du PDC, qui prévoit d'« *utiliser en priorité et de manière judicieuse les zones à bâtir existantes* ».

S'agissant plus précisément des terrains compris dans le périmètre du projet de plan de zone visé à l'art. 1, ainsi que le rappelle l'exposé des motifs du projet de loi querellé, le PDC, dans la fiche 2.20 de son schéma directeur cantonal, fixe les objectifs d'aménagement suivants :

- « *Densifier le périmètre de la Praille, enserré dans un contexte urbanisé, à proximité du centre, le doter d'une identité nouvelle, mieux valorisée;*

- *Prendre en compte la grande accessibilité multimodale du site (existante et en projet) en favorisant l'implantation d'emplois, contribuant ainsi à la maîtrise de l'étalement urbain et à une politique des transports favorable à l'environnement;*

- *Développer l'habitat urbain, introduire la mixité, intégrer le secteur aux quartiers voisins;*

- *Améliorer la qualité paysagère du site, planifier des espaces verts, fixer des objectifs environnementaux ».*

Il prend en compte également certaines options suivantes :

« - *objectifs définis par le Grand Conseil dans sa résolution adoptée en mars 2009;*

- *contenu indicatif et schématique du master plan portant sur l'ensemble du périmètre, sous réserve du nombre de logements qu'il mentionne, considéré comme notablement insuffisant par la résolution précitée;*

- *objectifs de la loi sur l'action publique en vue d'un développement durable (A 2 60) qui inscrit les activités des pouvoirs publics dans la perspective d'un développement durable de la société, notamment en assurant la convergence et l'équilibre entre efficacité économique, solidarité sociale et responsabilité écologique;*

- *objectifs de la convention signée le 4 mars 2010 entre la République et canton de Genève, les conseils administratifs des villes de Genève, Carouge et Lancy, l'Association genevoise des locataires (ASLOCA) et le comité référendaire « Non au mirage du projet Praille-Acacias-Vernets ».*

Le projet de loi litigieux vise donc à permettre une mutation de l'actuelle zone industrielle et artisanale vers un quartier aux caractéristiques urbaines : densité, mixité d'affectations (logements, activités secondaires et tertiaires, équipements et services), mixité socio-économique (diversité des typologies de logements), espaces publics (places, parcs, promenades, etc.).

Les modifications d'affectation du sol ainsi envisagées impliquent des opérations urbaines complexes, dans la mesure où il ne s'agit pas de friches industrielles, mais bien d'un secteur en activité (abritant aujourd'hui 20'000 emplois et 3'000 logements) dont il faut favoriser et accompagner la transformation, la densification et le développement. Ces opérations doivent se faire progressivement, afin que les entreprises en place puissent, si elles sont compatibles avec la mixité souhaitée, continuer à exercer leurs activités, le cas échéant après relocalisation au sein du périmètre (en prêtant une

attention particulière à la localisation des entreprises de gestion des déchets) ou relogement à l'extérieur de ce dernier. De nouvelles zones industrielles devront à cet effet être créées, conformément à la volonté exprimée par le Grand Conseil par le biais de la résolution de mars 2009 relative au développement du périmètre PAV.

B) Oppositions formées par la Ville de Genève et la Ville de Lancy

Le contenu des 2 actes d'oppositions séparés déposés par la Ville de Genève et celle de Lancy est identique. En substance, ces deux communes se prévalent « *de la convention signée le 4 mars 2010 entre la République et canton de Genève, les conseils administratifs des villes de Genève, Carouge et Lancy, l'Association genevoise des locataires (ASLOCA) et le comité référendaire « Non au mirage du projet Praille-Acacias-Vernets* ». Elles invoquent plus précisément la lettre G de celui-ci, ainsi libellé :

« *Une convention cadre de collaboration sera établie entre le canton et la Ville de Genève, la Ville de Carouge et la Ville de Lancy. Cette convention aura notamment pour objet de :*

- *définir des éléments de programme de proximité nécessaires à l'urbanisation des futurs quartiers ;*
- *déterminer les modalités d'élaboration, de réalisation, de financement et d'entretien des espaces et équipements publics ».*

Les conseils administratifs des deux communes opposantes invoquent aujourd'hui l'inexistence de cette convention et le mandat donné par leurs conseils municipaux respectifs de signer une telle convention avant l'adoption du projet de loi querellé.

Ce faisant, les deux communes opposantes perdent de vue que la définition des éléments de programme de proximité nécessaires à l'urbanisation des futurs quartiers n'est pas encore achevée à ce jour. Partant, il n'est tout simplement pas possible et en tout état largement prématuré, pour les collectivités publiques concernées, de s'engager « *des modalités d'élaboration, de réalisation, de financement et d'entretien des espaces et équipements publics* », comme le prévoit la convention. Pour autant, l'adoption du projet de loi litigieux ne contrevient pas à cette clause G de l'accord précité, dans la mesure où cette dernière ne subordonne nullement cet acte à la signature préalable d'une telle convention, laquelle interviendra en conséquence postérieurement à la modification de zone querellée.

En regard de l'intérêt public de mettre en œuvre aussi rapidement que possible les objectifs d'aménagement du territoire et de politique sociale

poursuivis par le projet de loi querellé, lorsque toutes les conditions s'y prêtent, en particulier lorsque le terrain en question est immédiatement disponible, ce qui n'est pas toujours le cas, l'autorité de céans est d'avis qu'il n'y a pas lieu de différer davantage les objectifs du projet de loi querellé, en attendant la conclusion de la convention visée par la lettre G de l'accord précité.

Dans le même esprit, il ne saurait être question de mettre en suspens, encore moins lier l'adoption du projet de loi querellé à de possibles modifications législatives visant à taxer les éventuelles plus-values réalisées sur des terrains sis en zone industrielle. Cela est d'autant plus vrai que ces dernières soulèvent des problèmes beaucoup plus complexes que celles réalisées sur des terrains précédemment sis en zone agricoles déclassés en zone à bâtir, seul cas de figure répertorié par la législation donnant lieu à la perception de plus-values (cf. art. 30E LaLAT), ce qui rendrait très difficile la mise au point d'une telle législation, avec tout le temps et les aléas que cela suppose.

Infondées, ces deux oppositions doivent dès lors être écartées.

C) Oppositions formées par l'association pour la mise en valeur des terrains situés dans le secteur de Jacques-Grosselin, SIMGA SA, M. Marc Maisonneuve et AVADIS SA

Ces opposants, représentés par Me François Bellanger, indiquent tous en préambule de leur acte d'opposition ce qui constitue le fondement essentiel, à savoir qu'ils « *soutien(nen)t le concept de réaménagement du périmètre Praille-Acacias-Vernet visé par le projet n° 10788* », mais qu'ils sont en revanche « *opposé(s) au choix de la zone de développement* », retenue pour le périmètre qui les intéresse, soit les périmètres D pour l'association pour la mise en valeur des terrains situés dans le secteur de Jacques-Grosselin (ci-après l'association) et SIMGA SA, F pour M. Marc Maisonneuve et G pour AVADIS SA.

Le choix retenu par le projet de loi querellé de créer une zone de développement pour régir les terrains dont ils sont superficiaires ou propriétaires aurait pour conséquence une violation du principe de la garantie de la propriété, au vu des contraintes de ce type de zone, au point de rendre tout simplement irréalisable l'objectif poursuivi par cette modification de zone.

A titre liminaire, il convient de préciser que la recevabilité de ce grief particulier, à savoir le choix d'une zone de développement plutôt qu'une zone ordinaire, est douteuse en tant que ce motif est invoqué par des personnes

physiques ou morales superficières, telles SIMGA SA, qui indique être titulaire de droits de superficie inscrits comme droits distincts et permanents sur les parcelles n° 1792, 1795, 1847, 1849, 1880, 1881 et 2201 de la commune de Carouge, M. Marc Maisonneuve et l'association, dont la très grande majorité des parcelles de ses membres (20 sur 22) font l'objet d'un contrat de superficie, qui ne sont donc pas propriétaires des terrains proprement dits grevés d'un tel droit de superficie. En effet, il y a lieu de souligner que la modification des limites de zone querellée n'aura aucune influence sur la validité des contrats de superficie en vigueur. De manière générale, les superficières ne pourront pas tirer profit de l'extension des possibilités de construire qui en résultera pour l'immeuble sur lequel ils ont leur droit. En effet et sous réserve de l'analyse de chaque contrat de superficie, la définition du contenu du droit de superficie qui leur a été accordé ne leur permet de construire que des bâtiments déterminés, en relation avec les zones industrielles de Praille-Acacias et le règlement interne de ces zones, souvent par renvoi à une autorisation de construire et en tout cas en relation avec l'exploitation de leur entreprise. A noter que cette situation n'a aucune conséquence pour l'adoption du projet de loi querellé, pas plus que des PLQ qui en découleront, dans la mesure où la jurisprudence admet de les établir même en présence de droits réels limités qui font obstacle aux constructions planifiées.

De même, la validité des contrats de superficie ne sera pas non plus affectée du fait que les activités industrielles du superficiaire ne sont pas compatibles avec la nouvelle zone. Pour autant que les constructions réalisées soient conformes au droit de superficie, les superficières bénéficieront en effet de la protection de la situation acquise. Un changement de zone ne suffit pas à justifier un ordre de démolition (ou de cessation d'activités) ; il n'empêche pas non plus le superficiaire d'entretenir ou de réparer/rénover ses constructions. En revanche, si un superficiaire n'a pas encore utilisé son droit contractuel au moment du changement de zone (respectivement au moment où intervient l'effet anticipé du reclassement), il pourrait théoriquement le cas échéant, selon le périmètre concerné du plan de zone visé à l'art. 1, se retrouver dans la situation de ne plus obtenir d'autorisation de construire l'installation industrielle ou artisanale visée par son contrat de superficie.

En définitive, pour ce qui est du choix de la zone, seul est concerné le propriétaire de la parcelle en cause, lequel ne pourra bénéficier de l'extension du droit de bâtir qu'à l'extinction du droit de superficie, le superficiaire n'ayant pas cette possibilité, dans la mesure où les droits à bâtir qui ne sont pas nécessaires pour les constructions qu'il est en droit de réaliser ne sont pas inclus dans le contenu même du droit de superficie.

Certes, une utilisation de ces droits avant l'extinction du droit de superficie pourrait éventuellement survenir, dans l'hypothèse où le superficiaire, voire le propriétaire pourraient s'entendre pour mettre fin de manière anticipée au droit de superficie et négocier un nouveau contrat de superficie, voire acquérir le terrain en cause en vue de mettre à profit les nouvelles possibilités de bâtir permises par le changement de zone litigieux. L'on entre toutefois là dans le domaine des conjectures.

C'est le lieu de rappeler que, selon la jurisprudence, l'existence d'un intérêt, fût-il actuel, n'est pas une condition suffisante pour fonder la qualité pour recourir. Il faut encore que le recourant soit touché de manière directe et concrète par la décision attaquée et que l'intérêt en cause s'inscrive dans un rapport étroit, spécial et digne d'être pris en considération avec l'objet de la contestation. Le Tribunal fédéral a ainsi jugé que la qualité de cocontractant (locataire) d'une personne prétendument soumise à un régime d'autorisation (le bailleur) n'était pas suffisante pour admettre l'existence d'un intérêt digne de protection. Bien qu'il soit également en relation contractuelle avec l'acheteur, le locataire ne se trouve cependant pas dans une situation comparable au vendeur³⁰. Ces considérations paraissent applicables mutatis mutandis à la situation du superficiaire par rapport au propriétaire de terrain, en matière de changement de zone.

Sur le fond, et de manière générale, il sied de préciser que les opposants perdent complètement de vue que la modification de limites de zone querellée permettra, comme dit plus avant, une mutation de l'actuelle zone industrielle et artisanale vers un quartier aux caractéristiques urbaines : densité, mixité d'affectations (logements, activités secondaires et tertiaires, équipements et services), mixité socio-économique (diversité des typologies de logements), espaces publics (places, parcs, promenades, etc.). Avec l'adoption de toutes les catégories de zones mixtes prévues par le projet de loi litigieux, les possibilités de bâtir, actuellement limitées aux activités industrielles et artisanales, loin d'être restreintes, seront au contraire plus étendues qu'actuellement, que les terrains en cause soient sis dans les zones ordinaires ou dans les zones de développement, dont les contraintes sont largement surestimées par les opposants, ainsi qu'il sera plus loin exposé.

Quant à sa qualification juridique, le plan de zone proposé est bien un plan d'affectation du sol général au sens de l'art. 12 al. 3 et 4 LaLAT, dans la mesure où il se borne à définir la nature des constructions possibles dans les diverses catégories de zones qu'il prévoit. Peu importe que la destination des constructions soit définie de manière un peu plus précise que d'habitude, en fonction des divers secteurs qui forment le périmètre du plan n° 29712A, ce qui est inévitable au vu de l'exceptionnelle ampleur de celui-ci : cela ne

revient pas pour autant à transformer ce plan en un plan spécial ou un plan d'affectation de détail, contrairement à ce que soutiennent à tort les opposants, auquel cas l'établissement des « *plans localisés de quartier PAV* », visé à l'art. 3, n'aurait plus de sens.

C'est dire que les développements et conséquences que tirent les opposants de cette appréciation juridique erronée sont irrelevants, le Grand Conseil n'ayant pas lieu de procéder à un examen en matière d'opportunité plus poussé qu'il ne le fait ordinairement pour n'importe quelle modification de zone.

a) *Prétendue violation du principe de la garantie de la propriété (art. 26 Cst)*

S'agissant du grief relatif à une prétendue violation du principe de la garantie de la propriété, les opposants prétendent tous que la modification de zone litigieuse ne permettrait tout simplement pas la réalisation des constructions dont elle vise à permettre l'édification (**aa**), avant d'affirmer que la loi de modification de zone querellée violerait la garantie de la propriété privée proprement au motif qu'elle ne leur permettrait pas de maintenir leur outil de travail (**bb**).

Les motifs à l'appui de ce grief se recourent largement, quand bien même ils se déclinent parfois en diverses petites nuances en fonction des secteurs concernés et des particularités des divers opposants. Afin de faciliter la compréhension des considérations qui suivent, il y a lieu de préciser d'entrée de cause que la très large majorité des membres de l'association sont pour l'essentiel superficiaires de terrains situés dans le secteur D de la future zone de développement 2, de même que SIMGA SA. M. Marc Maisonneuve est pour sa part superficiaire d'un terrain sis dans le secteur F de la même zone. Enfin, AVADIS SA est propriétaire d'un terrain sis dans le secteur G de la même zone de développement 2.

aa) *Prétendue impossibilité de réaliser les constructions prévues par le projet*

Pour mémoire, la zone de développement 2 créée par le plan n° 29712A, visé à l'art. 1 du projet de loi querellé, comporte plusieurs secteurs, dont les secteurs A, dénommé « *L'Etoile* », C, dénommé « *Praille Ouest* », D, dénommé « *Praille-Est Grosselin* », F, dénommé « *Acacias Est* » et G, dénommé « *Acacias – Bord de l'Arve* ». L'art. 4 al. 1, 3, 4, 6 et 7 fixe l'affectation générale de ces différents secteurs de la manière suivante :

« 1 **L'Etoile (A)** :

b) Affectation :

Il est dévolu à une affectation mixte comportant principalement des activités tertiaires (bureaux et commerces), ainsi que du logement.

³Praille Ouest (C) :

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.

⁴Praille Est - Grosselin (D) :

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.

⁶Acacias Est (F) :

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 logements.

⁷Acacias – Bord de l'Arve (G) :

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.»

A noter que par « *activités mixtes* », termes usités pour le secteur D, pouvant trouver place au nord de ce secteur, il faut entendre des activités relevant aussi bien du secteur secondaire (pour autant qu'elles ne soient que moyennement gênantes) que du secteur tertiaire, à l'exclusion du logement. Le fait que les activités tertiaires ne soient pas expressément mentionnées ne signifie donc pas que ces dernières soient exclues de la partie nord du secteur, contrairement à ce que prétend l'association opposante au chiffre 34, p. 7 de son acte d'opposition. Quant au secteur G, il est à remarquer que le texte de la loi n'y impose pas une prédominance de logements, quand bien même cette hypothèse est effectivement avancée par l'exposé des motifs, comme le relèvent les opposants.

Ce même art. 4 comporte une disposition (al. 9) traitant des « *catégories de logements* » à réaliser dans l'ensemble du périmètre du plan n° 29712A. Cette disposition est ainsi libellée :

«⁹ *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.

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.

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).

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 ».

Comme l'on voit, ces contraintes ne touchent en aucune façon les actuels superficiaires, mais seulement le ou les propriétaires des parcelles concernées, qui sont des collectivités publiques, c'est-à-dire dans beaucoup de cas l'Etat de Genève. A noter que, dans la mesure où la très grande majorité des membres de l'association opposante sont des superficiaires, à l'instar de SIMGA SA et M. Marc Maisonneuve, ladite association, de même que ces personnes, n'ont a priori pas qualité pour soulever ce grief, ainsi qu'il a été plus avant exposé. L'affirmation des opposants selon laquelle l'art. 4 al. 9 précité « impose à un superficiaire qui souhaite construire des logements, soit de vendre 2/3 des logements réalisés à l'Etat ou une fondation de droit public, soit de les garder 50 ans » est donc inexacte.

D'une part, encore une fois, les superficiaires actuels ne sont en principe pas concernés, dans la mesure où le contrat de superficie dont ils disposent ne leur permet tout simplement pas de bénéficier des nouvelles normes de droit public régissant la ou les parcelle(s) concernée(s), lesquelles n'ont d'effet qu'à l'égard des propriétaires de ces terrains, pour autant que ces derniers soient des collectivités publiques. Ces contraintes ne pourraient éventuellement concerner les opposants que dans la mesure où les superficiaires ou propriétaires actuels (après que ces derniers aient vendu leurs terrains à l'Etat ou une autre collectivité publique) viendraient à obtenir de la part de l'Etat un nouveau droit de superficie leur permettant de faire

usage des nouvelles possibilités constructives offertes par la zone, ce qui relève pour l'instant de pures conjectures.

D'autre part, s'agissant des taux de logements d'utilité publique fixés par l'art. 4 al. 9, prétendument trop élevés, il sied de souligner une fois encore que ces contraintes ne concernent que les seuls propriétaires des parcelles « propriété d'une collectivité publique » (art. 4 al. 9).

Quant à dire que ces conditions « *ne permettent pas de financer la construction des logements* » d'utilité publique, il s'agit là également d'une pure assertion, qui ne tient compte ni des dotations prévues par la loi LUP pour le financement des logements d'utilité publique à réaliser sur les parcelles propriété des collectivités publiques (cf. art. 4 al. 9 let. a), ni des subventions prévues par la législation pour le financement de logements subventionnés soumis au régime de l'article 16 de la LGL (HM, HLM et HBM), qui représenteront la moitié des logements à réaliser sur les parcelles propriété des collectivités publiques (cf. art. 4 al. 9 let. b), ni du fait que les rentes de superficie pourront être fixées de sorte à permettre la réalisation des logements d'utilité publique. Par ailleurs, il est à noter que les fondations immobilières de droit public réalisent depuis longtemps des opérations de logements d'utilité publique dans des conditions similaires. Ces dernières seront même plus favorables dans les secteurs du périmètre du déclassement du PAV étant donné les densités futures prévues, supérieures à la zone de développement classique de la couronne suburbaine. Enfin la capacité d'échange de terrains est prévue dans les dispositions du projet de loi (cf. art. 4 al. 9 let. c).

A noter enfin qu'il ne revient pas à un projet de modification des limites de zone de prévoir le financement des logements d'utilité publique dont il pourrait permettre l'édification. De telles subventions et dotations sont prévues dans d'autres lois générales, en particulier la LGL³¹ et la LUP³². C'est dire, au passage, que le grief selon lequel l'absence de clause de subvention insérée dans le projet de loi de modification de zone querellé ne permettrait pas de résoudre le problème financier posé par le prétendu « déficit » lié à la construction de logements sociaux, ce qui rendrait impossible la réalisation des constructions prévues par le projet, est infondé et doit être rejeté.

Enfin, les proportions de logements d'utilité publique à réaliser sur les parcelles propriété d'une collectivité publique laissent place à la possibilité de réaliser 34% de logements ne relevant pas de l'utilité publique, ce qui est de nature, au besoin, à faciliter l'équilibre financier du projet. Cela est encore plus vrai si l'on considère que l'art. 4 al. 9 n'exclut pas que soient réalisées des surfaces commerciales. Cette disposition se contente, en effet, de

réglementer les catégories de logements à édifier sur les parcelles propriété d'une collectivité publique à l'échelle du périmètre PAV, en précisant que ceux-ci doivent être à louer et en fixant des catégories. Des activités mixtes, relevant du secteur tertiaire ou du secteur secondaire, parfaitement compatibles avec la zone de développement 2 créée par le plan n° 29712A, visé à l'art. 1, pour autant que ces dernières soient moyennement (et non pas fortement) gênantes et ainsi compatibles avec le logement, sont donc au besoin envisageables pour l'équilibre financier d'un projet particulier.

Enfin, l'art. 4 al. 9 étant applicable à toutes les parcelles propriété d'une collectivité publique, le principe d'égalité de traitement est globalement respecté, quand bien même les proportions de logements d'utilité publique qu'il prévoit s'entendent à l'échelle du périmètre, offrant ainsi la souplesse nécessaire en fonction des situations concrètes pouvant se présenter. Le grief tiré d'une situation qui serait plus contraignante en termes de ratios minimum de logements d'utilité publique pour les secteurs D, F ou G que pour le secteur A, sis en zone ordinaire, est ainsi infondé et doit être écarté. Au demeurant, le grief d'une prétendue inégalité de traitement n'a qu'une portée réduite en matière d'aménagement du territoire au point de se confondre avec celui de l'arbitraire, ainsi qu'il sera plus loin exposé. Il suffit que la planification retenue apparaisse objectivement défendable, c'est à-dire qu'elle ne soit pas arbitraire³³, ce qui n'est ici pas le cas.

En définitive, les opposants ne démontrent pas à satisfaction de droit que « la zone à créer ne permet pas la réalisation des constructions prévues par le projet », comme ils le prétendent. Ils n'apportent à cet égard aucun élément suffisamment objectif et pertinent pour amener l'autorité de céans à s'écarter du préavis de l'office du logement du département des constructions et des technologies de l'information (DCTI), spécialiste en la matière, et qui est favorable à ce projet de loi.

Cet argument est dès lors infondé et doit être écarté.

bb) Prétendue violation de la garantie de la propriété proprement dite

Les opposants s'inquiètent ensuite de l'impact que pourrait avoir l'adoption de la modification de zone querellée sur les éventuelles demandes d'autorisation tendant à la modification ou l'agrandissement de leurs bâtiments en exécution de leur droit de superficie, voire de propriété pour ce qui concerne AVADIS SA.

Recevable cette fois-ci quant à la forme, cet argument ne l'est cependant pas sur le fond. En effet, tout comme les propriétaires, les superficiaires actuels bénéficient de la garantie de la situation acquise, comme il a été plus

avant exposé. Il s'agit là d'un principe général, qui vaut non seulement pour les constructions érigées en zone agricole, mais aussi pour les constructions édifiées en zone à bâtir³⁴, sans avoir besoin d'être codifié. Il permet aux superficiaires d'entretenir ou de réparer leurs bâtiments existants sans aucun problème. C'est dire que ce projet « *garantit le maintien de l'outil de travail existant* », contrairement à ce que prétendent les opposants.

Il est vrai cependant que la garantie de la situation acquise ne couvre que les droits à bâtir effectivement déjà réalisés par les propriétaires ou superficiaires et ne protège pas ceux d'entre eux qui, par hypothèse, n'auraient pas encore fait usage de leurs droits à bâtir. Pour autant, l'on ne se trouverait pas alors dans un cas d'expropriation matérielle ou de spoliation, comme le considèrent sans autre les opposants, dès lors qu'aucun propriétaire, et encore moins superficiaire, ne peut prétendre à voir rester inchangé le régime des zones de son terrain ou du terrain sur lequel sont érigées ses constructions. Cela irait à l'encontre de l'art. 21 al. 2 LAT, qui exige que le régime des zones soit réexaminé et au besoin adapté en cas de modification sensible des circonstances et dans la mesure où la modification de zone litigieuse, loin de restreindre les possibilités de bâtir, les étend.

Concrètement, c'est en effet le lieu de rappeler que si SIMGA SA, M. Marc Maisonneuve et la majorité des superficiaires membres de l'association opposante, à l'instar des propriétaires de parcelles privées tels AVADIS SA, disposaient de la possibilité, du point de vue du droit privé, de faire usage de l'extension des droits de bâtir qu'entraînera le projet de loi querellé, ce qui n'est pas le cas et a pour effet de rendre irrecevable ce motif en tant qu'il est invoqué par l'association, il conviendrait alors de considérer que les secteurs D, F et G de la zone de développement 2 créée par le plan n° 29712A sont des zones mixtes, permettant de manière générale l'implantation d'activités du secteur secondaire moyennement gênantes ainsi que des activités tertiaires. Il n'est donc pas acquis que les actuelles activités des membres de l'association soient incompatibles avec cette nouvelle zone, et qu'un éventuel agrandissement ou une transformation de leur installation, nécessaire à leur évolution, soit dans tous les cas de figure exclus, comme l'association le laisse entendre. C'est dire qu'en tout état, la modification de zone litigieuse prend en compte les intérêts des membres de l'association, en en dépit des assertions contraires de cette dernière. Au demeurant, les questions liées à l'existence d'un cas d'expropriation matérielle sont exorbitantes au cadre de la présente procédure, qui a pour seul objet de vérifier la conformité du changement de zone litigieux au droit de l'aménagement du territoire. Reste bien sûr réservé l'affectation plus détaillée que pourraient prévoir pour chacun de ces secteurs les PLQ PAV, ce qui est une autre question.

Quant au droit de préemption qui pourrait frapper AVADIS SA en tant que propriétaire ainsi que les membres de l'association propriétaires de parcelles comprises dans le périmètre de la zone de développement 2 créée par la modification de loi litigieuse, il n'est pas différent de celui qui frappe tout propriétaire d'un terrain déclassé en zone de développement. Or, en regard de sa finalité, à savoir un exercice limité à des fins de constructions au sens de la LGL (cf. art. 3 al. 1 dernière phrase) et à l'ampleur de la crise du logement qui sévit à Genève, les tribunaux ont à maintes reprises confirmé qu'il ne violait pas la garantie de la propriété privée, les principes de l'intérêt public et de la proportionnalité étant largement respectés et présentant a priori un caractère prépondérant par rapport aux intérêts privés des propriétaires concernés³⁵. En ce qui concerne plus spécifiquement cette dernière société, propriétaire de son terrain et qui pourra donc bénéficier plus rapidement que d'autres des nouvelles possibilités constructives offertes par la loi de modification de zone litigieuse, il convient de ne pas oublier encore une fois que les restrictions dont elle fait état sont sans commune mesure avec l'extension des possibilités constructives de son terrain offertes par celle-ci, tant en matière de gabarit de hauteur qu'en matière de nature des constructions. Ceci, quand bien même cette société d'investissement présente l'immeuble érigé qui se situe sur sa parcelle n° 2845 comme un bâtiment « commercial » (cf. p. 19 chiffre 4 de l'acte d'opposition), ce qui laisse entendre qu'il n'a d'ores et déjà rien à voir avec un bâtiment industriel et artisanal.

En fin de compte, l'on rappellera encore que le Tribunal fédéral a, à de multiples reprises, considéré que le déclassement en zone de développement de certains terrains en vue de densifier le territoire devait l'emporter sur les intérêts privés de certains opposants, en dépit des contraintes inhérentes à cette catégorie de zone :

« Il est vrai qu'il existe certaines contraintes inhérentes à la zone de développement, telles la nécessité en cas d'usage des normes de la zone de développement, d'adopter un plan localisé de quartier assorti d'un règlement de quartier prévoyant notamment la répartition des frais d'équipement entre propriétaires concernés (art. 3 et 4 LGZD) ou encore la possibilité de se voir opposer un refus conservatoire en cas d'importants travaux de transformation en application de l'art. 13B LaLAT. Cependant, l'affectation en zone de développement n'empêche pas les recourants qui le souhaitent de continuer à entretenir leur villa. Ce n'est que dans l'hypothèse où ils entendraient faire usage des normes relatives aux zones de développement qu'ils devront alors se conformer aux règles applicables à celles-ci. Pour le reste, ainsi que l'a relevé le Tribunal administratif, le déclassement des

*parcelles en zone de développement 3 n'emporte aucune interdiction de construire ou diminution du coefficient d'utilisation du sol. Au contraire, il permet une occupation plus intense du sol que ne l'autorise la 5ème zone. Cette densification du tissu bâti est conforme aux principes de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire et, en particulier, à l'obligation d'assurer une utilisation mesurée du sol*³⁶.

Dans ces circonstances, le Tribunal administratif pouvait considérer que l'intérêt public à la réalisation de logements dans un périmètre prévu à cet effet dans la planification directrice cantonale, l'emportait sur celui des recourants à maintenir à long terme leurs parcelles en zone de villa et que les restrictions à la garantie de la propriété, imposées par la loi n° 10189, n'étaient pas disproportionnées »³⁷.

Appliquées à une zone de développement 3 se superposant à une zone villa déjà bâtie, ces considérations apparaissent applicables mutatis mutandis au présent cas d'espèce, où des zones de développement destinées à des activités mixtes et/ou du logement permettant de grand gabarit de hauteurs se superposent à des zones industrielles ordinaires, présentant une densité relativement faible.

b) Prétendue violation de l'égalité de traitement (art. 8 Cst)

De jurisprudence constante, « *une décision viole le droit à l'égalité de traitement lorsqu'elle établit des distinctions juridiques qui ne se justifient par aucun motif raisonnable au regard de la situation de fait à régler ou lorsqu'elle omet de faire des distinctions qui s'imposent au vu des circonstances* »³⁸. Ce principe n'a qu'une portée réduite dans l'élaboration des plans d'affectation. Il est dans la nature même de l'aménagement local que la délimitation des zones crée des inégalités et que des terrains de même situation et de même nature puissent être traités différemment en ce qui concerne tant leur attribution à une zone déterminée que leur possibilité d'utilisation. Du point de vue constitutionnel, il suffit que la planification soit objectivement soutenable, c'est-à-dire qu'elle ne soit pas arbitraire »³⁹.

Dans le cas d'espèce, le chiffre 2.15 du concept de l'aménagement cantonal du PDC, préconise de « *mettre en valeur les lieux centraux structurants de l'agglomération en relation avec le réseau des transports collectifs* ». Le concept expose à ce propos que « *l'espace urbain est ponctué de lieux particuliers, souvent situés aux carrefours des réseaux de communication* ». De tels lieux « *sont caractérisés par une concentration de points de service et de lieux de formation ou d'éducation (commerces, équipements publics, interface de transports, etc.)*. Ils structurent le paysage

urbain, dont ils constituent les points de repère. La qualité et la fonctionnalité de leur aménagement, influencent la perception de la ville dans son ensemble. Les axes urbains sont des espaces linéaires dotés des mêmes fonctions exceptionnelles. Ils se développent souvent sur d'anciens tracés historiques, axes constitutifs et ordonnateurs des quartiers. Il s'agit de mettre en valeur leur fonction d'échange, d'y privilégier la circulation de desserte, les transports publics et les déplacements piétonniers. Une telle structure doit contribuer à l'utilisation optimale des transports publics.» (p. 42)

La fiche 2.08 du schéma directeur cantonal du PDC traite des voies urbaines structurantes et précise ce principe de mise en valeur des lieux centraux structurant de la manière suivante :

« Il s'agit de mettre en valeur la fonction d'échanges des voies à caractère commerçant, d'y privilégier les transports publics et les déplacements piétonniers, la circulation de desserte, (ou, si nécessaire, d'y accepter une mixité de circulation). On encouragera l'installation de commerces et d'autres activités à leurs abords. L'extension du réseau de trams est l'occasion de repenser dans ce sens l'organisation urbaine des axes qu'il emprunte. L'organisation de la circulation (Circulation 2005) est étroitement coordonnée avec cette mesure ».

La carte du schéma directeur cantonal du PDC désigne l'axe constitué par les routes des Acacias et du Grand-Lancy parmi les « *voies urbaines structurantes* » visées par ladite fiche 2.08, le secteur de Lancy-Pont Rouge, qui se trouve au carrefour de la ligne de tram des Palettes et du futur CEVA étant de surcroît désigné comme l'un des « *pôles d'échange et d'activités* » visé par cette même fiche.

A l'instar de la loi n° 10568, adoptée le 27 mai 2010 par le Grand Conseil, créant notamment une zone 2 au croisement de la route du Grand-Lancy et de celle des Jeunes, la création d'une zone 2 ordinaire, dévolue à une affectation mixte comportant principalement des activités tertiaires (bureaux et commerces) ainsi que du logement (cf. art. 4 al. 1 let. b) pour le secteur A dit de « *l'Etoile* », s'inscrit dans le droit cadre de la mise en œuvre de cet objectif de « *mise en valeur [des] lieux centraux structurants de l'agglomération en relation avec le réseau des transports collectifs* », préconisé par le chiffre 2.15 du concept de l'aménagement cantonal du PDC.

Le secteur de l'Etoile est le seul qui prévoit une prépondérance des activités du secteur tertiaire par rapport à d'autres affectations, telles des activités du secteur secondaire ou du logement. Les autres secteurs sont en effet voués, en fin de compte, soit à des activités mixtes, soit à une mixité

d'activités et de logements (cf. art. 4 al. 1 par rapport aux al. 2 à 7 de cette disposition). Comme l'avait déjà discerné le Masterplan, ce secteur de l'Etoile est celui qui se prête objectivement le mieux à l'édification de constructions très élevées, dont l'on sait qu'elles seront effectivement un peu plus coûteuses que d'autres. Il s'agit donc du secteur où l'édification de tours est le plus envisagée, quand bien même le projet de loi litigieux n'a pas entendu formellement écarter pour les autres secteurs toute possibilité d'édifier des bâtiments pouvant atteindre 170 m. de hauteur (cf. art. 1 al. 7). Par ailleurs, la réalisation d'activités du secteur tertiaire à titre prépondérant ne nécessite en soi aucune mesure de contrôle indirect des prix du terrain. Pour tous ces motifs, il a paru judicieux d'adopter une zone ordinaire plutôt qu'une zone de développement, comme pour les autres secteurs, qui ne présentent pas un caractère de centralité aussi affirmé et emblématique que celui de l'Etoile.

A situation différente, traitement différent, si bien que le principe de l'égalité de traitement, qui se confond ici avec celui de l'interdiction de l'arbitraire, est respecté. Au demeurant, les contraintes en matière de réalisation de logement d'utilité publique ne concernent que les collectivités publiques et touchent dans la même mesure toutes les parcelles propriété de l'Etat, quelque soient les périmètres dans lesquelles elles se trouvent, y compris le périmètre A de l'Etoile. L'argumentation des opposants relative à un prétendu abus de l'Etat, détenant 75 % des terrains de ce secteur, est dès lors irrelevante.

c) Prétendue violation du principe de la légalité par les instruments du PAV

Enfin, le projet de loi querellé contreviendrait au principe de la légalité dans la mesure où il ne décrit pas la procédure d'adoption que devront suivre le futur plan directeur PAV ainsi que les futurs PLQ PAV.

L'art. 2 al. 2^{ème} phrase est cependant très clair quant à la portée juridique d'un tel plan :

« 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 ».

C'est dire qu'il s'agit d'une planification directrice, comme l'admettent les opposants, qui n'est obligatoire que pour le Conseil d'Etat et les

communes concernées, lesquelles ont la faculté de recourir à l'encontre de celle-ci, à l'exclusion des tiers. Il ne s'agit donc pas d'un plan d'affectation du sol, quelque puisse être le degré de précision de ce plan. Par conséquent, le fait qu'un tel plan ne soit pas soumis à un contrôle judiciaire pour les tiers (mais pas pour les communes⁴⁰) ne pose aucun problème de conformité au droit supérieur. Quant à la procédure d'adoption de ce plan, elle sera réglée par des dispositions réglementaires ultérieures, lesquelles prévoient également « *les modalités de la consultation publique* », ainsi que le réserve expressément l'art. 2 al. 3 dernière phrase du projet de loi querellé, qui constitue une délégation de compétence parfaitement claire, contrairement à ce soutiennent les opposants. A noter que le droit fédéral n'exige aucunement que les règles de procédure figurent dans une loi plutôt qu'un règlement, ni que ladite loi en précise au minimum les grandes lignes. On ne voit donc pas en quoi le droit fédéral supérieur, qui fixe lui-même les exigences minimales de procédure, serait violé sur ce point.

Quant à la procédure d'adoption des PLQ PAV, c'est évidemment la même que celle prévue pour les PLQ, laquelle est réglée par les art. 5A et 6 LGZD et permet aux tiers de recourir. Le projet de loi querellé réserve d'ailleurs expressément l'application de cette loi (cf. art. 1 al. 3). Il est donc totalement inexact de prétendre que « *pour les PLQ PAV (...) aucune procédure et aucun règlement n'est prévu* » et que ces plans « *existeront donc dans un vide juridique total, ce qui est clairement contraire au droit fédéral* », comme le font les opposants.

Il est au surplus inexact d'affirmer que les tiers seraient dépourvus de toutes voies de recours, ainsi que le laissent entendre les opposants. C'est en effet le lieu de rappeler que tous les projets de construction portant sur des terrains compris dans le périmètre du plan de zone querellé devront faire l'objet d'autorisation de construire sujette à recours de la part de tiers, que ces projets soient issus directement d'un plan directeur ou d'un concours selon la norme SIA 142 ou d'un PLQ PAV, lui-même sujet à recours ainsi qu'il vient d'être exposé.

En fin de compte, les objectifs d'intérêt public poursuivis par le projet de loi querellé doivent l'emporter sur les intérêts locaux des opposants, lesquels n'apparaissent pas véritablement lésés par ce projet de loi et ne démontrent pas le contraire à satisfaction de droit.

D) Dombes SA

Par courrier du 15 avril 2001, la société Dombes SA, laquelle est au bénéfice d'un droit de superficie distinct et permanent portant sur la parcelle

n° 3856, comprise dans le secteur F de la zone de développement 2 créée par le plan n° 29712A visé à l'art. 1 du projet de loi querellé, a indiqué avoir pris connaissance du présent projet de loi et souhaité rendre attentive l'autorité cantonale de planification d'une « *difficulté de mise en œuvre* » de celui-ci.

Conformément à l'art. 65 al. 1 LPA, relatif au contenu des recours, l'acte de recours contient, sous peine d'irrecevabilité, la désignation de la décision attaquée et les conclusions du recourant.

En l'espèce, un examen attentif de l'acte d'opposition déposé par Dombes SA montre que cette société n'indique à aucun moment s'opposer au projet de loi discuté en tant que tel, mais plutôt à l'aménagement de détail qui pourrait en résulter.

Plus précisément, Dombes SA indique que les « *plans localisés* » présentés à l'occasion de l'exposition organisée en janvier 2011, simultanément au projet de loi discuté, documents ayant valeur de « *plan d'intention, qui n'est à proprement parler pas repris à l'intérieur du projet de loi* », « *mentionnent clairement la transformation de la rue Boissonnas en espace vert avec mobilité douce et déviation en surface de la Drize et de l'Aire* ». Or, cette artère servirait actuellement de desserte à Dombes SA et ses locataires « *qui, pour toutes les entreprises installées sur le site doivent accéder au bâtiment, à raison de 150 livraisons par jour en faveur de 50 entreprises du site, qui emploient 550 personnes* ». En outre, « *la mise en zone verte de la rue Boissonnas condamnerait la sortie du parking de Media Markt en contradiction avec une autorisation de construire DD 98748-5/4, aujourd'hui en force* ».

Aussi, « *bien que formellement, le projet de loi de déclassement ne contient pas d'affectation en zone verte et/ou de renaturation et mobilité douce de la rue Boissonnas* », Dombes SA souhaite « *prendre date de ce qui précède et de (son) opposition à l'aménagement tel qu'il est prévu en l'état dans le sous-périmètre concerné* ».

En d'autres termes, le projet de loi a beau être clairement mentionné en-en-tête de ce courrier et ce dernier a beau avoir été envoyé pendant le délai d'opposition, il ne ressort pas de celui-ci que Dombes SA s'y oppose formellement, mais qu'elle entend signaler d'entrée de cause à l'autorité cantonale de planification de détail qu'en l'état, ledit aménagement de détail prévu pour sa parcelle ne lui convient pas.

Il en résulte que la recevabilité de l'opposition est douteuse au regard de l'art. 65 al. 1 LPA. Cette question peut néanmoins rester ouverte compte tenu de la réponse au fond qui sera apportée ci-après.

En effet, à supposer que ce courrier doive être considéré comme une opposition au projet de loi litigieux, ce dernier ne préjuge en rien de l'aménagement de détail qui sera retenu par le PLQ PAV et les autorisations de construire qui découleront de l'adoption de cette zone pour la parcelle concernant Dombes SA, comme celle-ci semble en avoir conscience. Il en va ainsi notamment de la possibilité de situer dans un secteur vert la rue Boissonnas, dont l'autorité de céans, qui n'a pas de compétence en matière d'aménagement de détail, a pris bonne note qu'elle desservait actuellement les bâtiments de Dombes SA. Cette dernière aura dès lors tout loisir de s'exprimer ultérieurement, dans le cadre du plan directeur, du PLQ PAV et des autorisations de construire touchant notamment les dessertes de la parcelle pour laquelle elle est au bénéfice d'un droit de superficie et au besoin de faire usage des voies de recours si les solutions qui seront finalement retenues devaient ne pas lui convenir.

En fin de compte, ici encore, les objectifs d'intérêt public poursuivis par le projet de loi querellé doivent l'emporter sur les intérêts locaux de Dombes SA, laquelle n'apparaît pas véritablement lésée par ce projet de loi et ne démontre pas le contraire à satisfaction de droit.

Il résulte de ce qui précède que toutes les oppositions formulées à l'encontre du projet de loi querellé sont infondées et doivent être rejetées.

Mesdames et Messieurs les députés, au vu de ce qui précède, la majorité des membres de la Commission d'aménagement du canton vous propose d'accepter ce projet.

Projet de loi (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, 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 Périètre

¹ 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.

² 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.

³ 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.

⁴ Sauf disposition contraire de la présente loi, la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers et localités, du 9 mars 1929, est applicable à la zone 2 créée par la présente loi.

Secteurs

⁵ Le périmètre est divisé en secteurs, à l'intérieur desquels les principes d'aménagement spécifiques définis à l'article 4 de la loi doivent être respectés.

⁶ 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.

Tours

⁷ Des tours peuvent être admises dans le périmètre du plan. La hauteur de la ligne verticale du gabarit de ces constructions peut atteindre 170m, pour les secteurs situés au nord de la route des Acacias et 175m, pour les secteurs situés au sud de celle-ci.

Art. 2 Plan directeur du quartier « Praille-Acacias-Vernets »

¹ 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.

² 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.

³ 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.

⁴ 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.

Art. 3 Plans localisés de quartier PAV

Principe

¹ 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 diverses, du 14 avril 1988, ne sont pas applicables à l'intérieur du périmètre.

Contenu des plans localisés de quartier PAV

² Les plans localisés de quartier « PAV » prévoient notamment :

- 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;
- b) les espaces libres, privés ou publics, réservés notamment à des places, promenades, espaces verts et places de jeux pour enfants;
- c) les terrains réservés aux équipements publics;
- d) la végétation à sauvegarder ou à créer;
- 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;
- f) l'indice maximum d'utilisation du sol et les droits à bâtir en résultant;
- g) le nombre de places de stationnement;
- 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;
- i) les emprises qui doivent être cédées gratuitement au domaine public;

³ 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 :

- 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 installations diverses, du 14 avril 1988, étant applicable par analogie

aux travaux exécutés dans ces immeubles, sous réserve de cas d'intérêts public;

- b) les remaniements parcellaires nécessaires à la réalisation du plan;
- 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 environnant.

Art. 4 Délimitation, affectation et principes d'aménagement par secteurs

Le plan visé à l'article 1 de la présente loi est décomposé en 7 secteurs nommés de A à G :

¹ L'Etoile (A) :

a) Délimitation :

Ce secteur se situe schématiquement entre la Route des Jeunes, la rue Antoine-Jolivet et la rue Boissonnas.

b) Affectation :

Il est dévolu à une affectation mixte comportant principalement des activités tertiaires (bureaux et commerces), ainsi que du logement.

c) Instruments d'aménagement du secteur :

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.

² Praille Sud-Ouest (Camembert) (B) :

a) Délimitation :

Ce secteur se situe schématiquement entre la route des Jeunes, la voie ferrée et le Stade de Genève.

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.

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.

³ Praille Ouest (C) :

a) Délimitation :

Ce secteur se situe schématiquement entre la route des Jeunes et le faisceau des voies ferrées.

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.

⁴ 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.

⁵ Acacias Ouest (E) :

a) Délimitation :

Ce secteur se situe schématiquement entre la route des Jeunes, l'avenue 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.

⁶ 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-Thelusson, la rue Boissonnas, la rue 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 logements.

⁷ Acacias – Bord de l'Arve (G) :

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.

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.

⁸ 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 arts. 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986.

⁹ 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.

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.

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).

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.

¹⁰ Délimitation 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.

Art. 5 Degré de sensibilité au bruit

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 sur la protection de l'environnement, du 2 octobre 1997, est réservé.

Art. 6 Oppositions

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 :

- les Villes de Genève et Lancy ;
- l'association pour la mise en valeur des terrains situés dans le secteur de Jacques-Grosselin, la société immobilière du marché de gros de l'alimentation SA, Monsieur Marc Maisonneuve, la société Avadis fondation d'investissement, toutes représentées par Me 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.

Art. 7 Entrée en vigueur

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

Art. 8 Modifications à d'autres lois

¹ La loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987 (L 1 30), est modifiée comme suit :

Art. 10, al. 11 (nouveau)

¹¹ Sont réservées les dispositions particulières de procédure prévues par 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, 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.

Art. 13, al. 1, lettre m (nouvelle)

m) les plans localisés de quartier « Praille-Acacias-Vernets » visés par la loi du, 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.

* * *

² La loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (L 1 35), est modifiée comme suit :

Art. 2, al. 3 (nouveau)

³ Sont réservées les dispositions de la loi du, 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.

Art. 4B Catégories de logements dans le quartier « Praille-Acacias-Vernets » (nouveau)

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.

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.

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 (articles 16 alinéa 1 lettre a).

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.

* * *

³ La loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers et localités, du 9 mars 1929, est modifiée comme suit :

Art. 2 Secteur « Praille-Acacias-Vernets » (nouveau)

Sont réservées les dispositions de la loi du, 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.

Art. 4 Catégories de logements dans le quartier « Praille-Acacias-Vernets » (nouveau)

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.

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.

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 (articles 16 alinéa 1 lettre a).

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.

* * *

⁴ La loi sur les constructions et installations diverses, du 14 avril 1988, est modifiée comme suit (L 5 05) :

Art. 17, al. 2 (nouveau)

Secteur « Praille-Acacias-Vernets »

² Sont réservées les dispositions de la loi du , 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, au périmètre duquel les articles 22 à 25 et 36 à 48 de la présente loi ne sont pas applicables.



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DES TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION

Office de l'urbanisme

Plans d'affectation et requêtes

**CAROUGE
GENÈVE - PLAINPALAIS
LANCY**
Feuilles cadastrales

Carouge : 46, 47, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57;

Genève : 60, 61, 65, 86, 87, 88, 89, 90, 91;

Lancy : 11, 45, 46, 54, 91.

**Modification des limites de zones
PRAILLE - ACACIAS - VERNETS (PAV)**

Zone 2
DS OPB III

Zone de développement 2
DS OPB III

Zone de développement 2 affectée à des activités mixtes
DS OPB IV

Zone de verdure
DS OPB II (pour les bâtiments comprenant des locaux à usage sensible au bruit)

Zone préexistante

Secteur
PROCEDURE D'OPPOSITION

Adopté par le Conseil d'État le :

Visa :

Timbres :

Adopté par le Grand Conseil le :

Echelle	1 / 5000	Date	24.09.2008
		Dessin	MB
Modifications			
Indice	Objets	Date	Dessin
	Indication des secteurs	13.11.2008	MB
	Rectification secteurs	18.11.2008	AP
	Simplification secteurs	19.11.2008	PN
	Limites et secteurs	24.11.2008	MB
	Ajustements limites et secteurs	10.02.2010	MB

Code GIREC	
Secteur / Sous-secteur statistique	Code alphabétique
	CRG-PLP-LCY
Code Aménagement (Commune / Quartier)	
57-63-67-276-313-543-544	
Archives Internes	Plan N°
	29712
	Indice
	A
CDU	
711.5	



Projet Praille Acacias Vernets (PAV)

Rapport du Conseil d'Etat
relatif à l'avancement du projet de développement
concernant le quartier Praille Acacias Vernets
et des études thématiques et sectorielles liées

Janvier 2011



TABLE DES MATIÈRES

1. INTRODUCTION	P 3
1.1 La Résolution votée en mars 2009 comme fondement du projet PAV	P 3
2. BASES ET CONTEXTE DE TRAVAIL	P 4
2.1 Le Masterplan de ENF comme base des études	p 4
2.2 La convention	p 5
2.3 Le contexte foncier	p. 5
3. OBJECTIFS ET ORGANISATION DU PROJET	P 6
3.1 Objectifs généraux des études en cours	p 6
3.2 Organisation de projet	p 7
3.3 Collège d'experts et choix des mandataires	p.8
4. ETUDES EN COURS	P 9
4.1 Poursuite du Masterplan	p 9
4.2 Étude "espaces publics & mobilité"	p 10
4.3 Études sectorielles	p 13
5.3.1 Étude Acacias	p 14
5.3.2 Étude Etoile	p 15
5.3.3 Étude Praille	p 16
4.4 Études foncières	p 17
4.5 Autres études et démarches transversales	p 18
4.6 Communication et marketing de projet	p 20
5. COORDINATION, PLANNING ET RESSOURCES	P 22
5.1 Coordination entre les échelles de planification	p 22
5.2 Planning	p 23
5.3 Ressources	p 23

1. INTRODUCTION

1.1 La Résolution votée en mars 2009 comme fondement du projet PAV

En mars 2009, le Grand Conseil a voté la résolution n° 566 qui a donné une impulsion forte au projet dont elle constitue l'épine dorsale. Compte tenu de l'importance et du caractère fondateur de ce texte, il est utile d'en rappeler expressément ici les invites:

1. *A respecter, à l'occasion de l'élaboration du projet de loi de modification de zones et des plans d'affectation du sol localisés nécessaires à la réalisation du projet, les options générales d'aménagement suivantes: mixité socio-économique du logement (R1a), mixité entre activités et habitat en veillant à un équilibre optimal entre emplois et logements (R1b), développement d'équipements publics cantonaux, communaux et de quartiers en suffisance (R1c), générosité des espaces publics (parcs, promenades, etc.) (R1d), réalisation d'un quartier exemplaire sur le plan du respect de l'environnement (R1e), renforcement du réseau des transports publics notamment par l'étude de l'implantation d'une desserte structurante de transports publics urbains en site propre ou réservé suivant principalement l'axe longitudinal du périmètre (axe Arve-Route de Saint-Julien) (R1f), et encouragement à la mobilité douce (R1g), prise en compte des besoins culturels, culturels, de formation et artistiques (R1h),*
2. *A garantir la cohérence du projet PAV avec les grands projets de développement voisins, notamment ceux de SOVALP et de "La Chapelle Les Sciers" (R2),*
3. *A inscrire le PAV dans la trame du Plan directeur cantonal et dans le cadre du Projet d'agglomération franco-valdo-genevoise (R3),*
4. *A élaborer des projets de plans d'affectation du sol permettant dans toute la mesure du possible le maintien ou la relocalisation au sein du périmètre des entreprises peu ou moyennement gênantes (R4a). La création de nouvelles zones industrielles devra permettre le relogement des entreprises fortement gênantes (R4b),*
5. *A se référer au Masterplan qu'il a adopté en mars 2007 en tant que base pour l'élaboration de l'image directrice du quartier (R5a), étant précisé que le nombre de logements indiqué est notablement insuffisant et qu'il sera sans doute augmenté autant que possible en fonction des possibilités offertes par le périmètre (R5b),*
6. *A proposer des solutions permettant d'admettre les tours (pour une affectation administrative, commerciale et la création de logements de haut standing), soit des constructions d'un gabarit allant jusqu'à 175 m (R6),*
7. *A élaborer une trame des espaces publics (promenades, parcs - dont un d'envergure -, squares, dessertes internes, etc.) qui profitera non seulement aux usagers du quartier mais également à l'ensemble de la population, pour les déplacements quotidiens et les loisirs, et à garantir la prise en compte de cette trame dans les plans d'affectations du sol à élaborer (R7),*
8. *A émettre des suggestions relatives à la réalisation d'un ou plusieurs équipements publics emblématiques dans le périmètre concerné (R8),*
9. *A proposer un plan d'affectation du sol et une image directrice adaptés aux caractéristiques propres du PAV et à en définir le contenu dans la loi de déclassement (R9),*
10. *A présenter au Grand Conseil, simultanément au dépôt du projet de loi de déclassement, un rapport sur l'avancement des études relatives aux différents problèmes à traiter (rôle du rail, aspects géologiques, répartition des emplois par type d'activité économique et relogement des entreprises concernées par la*

restructuration du PAV, etc.), les études sectorielles à conduire et l'avancement de l'élaboration de l'image directrice du quartier (R10),

11. *A mener prioritairement les études relatives aux secteurs de l'Etoile (R11a), Gosselin, Praille Sud (y compris le secteur du Camembert) (R11b) et la Parfumerie (Acacias Nord) (R11c).*
12. *A assurer une concertation de qualité avec les divers acteurs, privés et publics, du projet, au fur et à mesure de l'avancement de ce dernier (R12).*

Le présent rapport répond précisément à l'invite n°10. Les informations qu'il contient font souvent référence aux invites de la résolution auxquelles elles sont liées, raison pour laquelle ces dernières ont été numérotées.

Pour résumer le sens de la résolution, on peut dire qu'elle définit les principes directeurs qui guideront l'urbanisme du futur quartier. Aussi a-t-elle dicté l'engagement des études réalisées et/ou la manière dont celles-ci sont conduites. L'application des options générales d'aménagement fixées par les invites rappelées ci-dessus, en particulier celles énoncées par la première d'entre elles, s'étendra sur autant d'années que prendra la mise en œuvre du projet lui-même, soit bien au-delà de l'état actuel d'avancement de ce dernier. Il est en effet question, par le biais du déclassement envisagé, d'une mutation qui s'échelonnera sur les 30 à 50 prochaines années.

2. BASES ET CONTEXTE DE TRAVAIL

2.1 Le Masterplan de ENF comme base des études (R5)

Le Masterplan, élaboré sur concours en 2007 par le bureau d'urbanistes Ernst, Niklaus & Fausch, indique les grandes lignes du processus d'aménagement du territoire: il préconise la mutation du territoire sur lui-même, en respectant le plus possible les routes et les parcelles existantes. Ce processus de mutation s'explique par le contexte foncier: 82 % des parcelles appartiennent aux collectivités publiques et sont grevées de droits de superficie dont l'échéance se situe pour la majorité dans les années 2050. A contrario, tout aménagement qui impliquerait de profonds remaniements parcellaires, ou qui tablerait sur une mise à disposition rapide et simultanée de plusieurs terrains actuellement occupés, serait probablement voué à l'échec car il se heurterait à la résistance d'acteurs fonciers au bénéfice de droits de superficie, peu disposés à trouver dans un calendrier imposé des solutions de relocalisation. C'est pourquoi cette stratégie pragmatique de renouvellement urbain progressif et de mutation du quartier sur lui-même continue d'orienter l'ensemble des études menées depuis le Masterplan.

Ce dernier indique une série de projets localisés prioritaires, dont la promenade de crête sur la moraine de Lancy, la promenade bleue le long de l'Arve, la mutation des voies ferroviaires centrales en coulée verte se prolongeant jusqu'à l'Arve par la rue Boissonnas, la centralité de l'Etoile et la revalorisation de certains axes urbains comme l'avenue de la Praille et l'avenue Vibert. Ces principes sont poursuivis et développés par la direction de projet et ses mandataires.

Ce Masterplan a été validé en 2007 par le Conseil d'Etat, ce qui lui donne un rôle d'image stratégique, quand bien même cette validation n'a pas de portée légale du point de vue outil d'aménagement. Il est pris comme référence dans le cadre de la résolution votée en mars 2009 par le Grand Conseil. Base de travail confirmée, le Masterplan a donc été réorienté selon la résolution, notamment sur les questions de programme et sur celle des espaces publics. Conformément aux invites 1a, 1b et 5b, les objectifs en nombre d'emplois et de logements ont ainsi été réexaminés, de même que leur répartition: l'équilibre entre les nouveaux logements et les nouveaux emplois, une mixité socio-économique ainsi qu'une répartition des affectations plus homogène sur l'ensemble du périmètre sont actuellement pris comme base des études.

Selon l'invite 7 de la résolution, la dimension et la qualité des espaces publics sont également repensées. Ils sont maintenant conçus comme la charpente, l'élément structurant de cette mutation urbaine.

2.2. La convention

Un premier projet de loi de modification de zone, basé sur le Masterplan, notamment en ce qui concerne la répartition en secteurs et les affectations y relatives, a été mis en consultation publique (environ 30 observations) en décembre 2008, puis soumis en 2009 aux 3 prévôts municipaux (Genève, Carouge et Lancy) qui se sont avérés positifs. Ceux-ci ont fait l'objet de référendums dans les Villes de Genève et Carouge. Celui de Genève a abouti.

En mars 2010, une convention a été signée entre l'Etat de Genève, les 3 Villes concernées et les représentants des comités référendaires. Cette convention a précisé les objectifs politiques comme suit:

- 1 nouveau logement pour 1 nouvel emploi,
- une clé de répartition des types de logements - tous locatifs - sur les parcelles en mains publiques,
- l'équilibre entre emplois secondaires et tertiaires,
- la possibilité d'échange de parcelles dans et hors PAV sous certaines conditions, de façon à permettre d'augmenter la part de terrains en mains privées sur lesquels construire des logements en PPE, les logements d'utilité publique prévus à cet endroit étant "exportés" sur les terrains échangés.

Il faut relever que ces objectifs correspondent notamment aux invites R1b et R5b, Cette convention est assortie d'une carte illustrant les objectifs politiques en termes de densité et de répartition, par secteur, des affectations prévues. Elle constitue une sorte d'image "temps 0" par rapport à laquelle toute évolution sera suivie par les signataires de la convention.

Cette convention a de plus ratifié la constitution d'un groupe de suivi qui réunit le comité de pilotage politique et des représentants de groupes d'opinion et d'influence relevant d'un large éventail politique (cf § 3.2 infra). Ce groupe accompagnera le processus de développement du périmètre en observant tout particulièrement le respect des engagements politiques. Répondant au principe de concertation préconisé par l'invite R12, cet organe jouera un rôle important au niveau de la communication et du partage des enjeux et opportunités du projet.

2.3. Le contexte foncier

Sur l'ensemble du périmètre PAV, 82 % des parcelles appartiennent aux collectivités publiques. Suite à l'échange de terrains entre l'Etat et la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI), celle-ci a cédé à l'Etat de Genève l'ensemble des parcelles du périmètre dont elle était propriétaire et qui sont destinées à accueillir une affectation mixte avec prédominance de logements. Cet échange de terrain opéré à la fin de l'année 2010 constitue une étape-clé du projet PAV puisque l'Etat de Genève renforce sa position de propriétaire principal du secteur et accroît sa maîtrise directe du foncier, ce qui permettra un développement plus rapide et plus serein du périmètre. En effet, avec cet échange, la maîtrise foncière de l'Etat sur les parcelles constructibles du PAV passe de 11% à 55%.

Les terrains appartenant aux collectivités publiques sont, pour la plupart, mis à disposition d'entreprises sous forme de droits de superficie prenant leur origine dans la deuxième moitié du XX^e siècle. Portant sur 90 ans, puis renouvelables par tranches de 30 ans, bon nombre d'entre eux arriveront à échéance autour de 2050. Les contrats de baux en vigueur sont gérés par la FTI, jusqu'à leur renouvellement ou leur extinction.

Pour faire de ce territoire un véritable morceau de ville sans attendre l'échéance de l'ensemble de ces baux, il faudra faire de la place au logement, en bonne concertation avec les superficiaires les plus ouverts à la mutation (R12). Il s'agira de regrouper et superposer un certain nombre d'entre eux qui sont compatibles avec du centre-ville et qui peuvent être situés au PAV mais autrement que de plein pied. Dans la mesure du possible, ces activités seront combinées avec du logement dans les étages supérieurs. De telles opérations permettront de libérer à leur tour d'autres parcelles sur lesquelles de nouvelles opérations de logements pourront se développer, et ainsi de suite (R4a).

Pour les activités qui sous-utilisent ces terrains en cœur d'agglomération (stockage, parcage de voitures à vendre...) ou qui génèrent trop de nuisances pour être intégrées dans un centre-ville, il faudra trouver avec les superficiaires des solutions de relocalisation à l'extérieur du PAV, en densifiant les zones industrielles existantes et en créant de nouvelles (R4b). Dans certains cas, la réorganisation de l'entreprise permettra un relogement partiel dans une nouvelle opération au PAV et une délocalisation d'une partie des activités.

Cela implique une constante et étroite négociation avec les entreprises et les acteurs fonciers en place et la mise en place d'un processus de projet urbain ad hoc, ferme quant à une vision d'ensemble cohérente mais souple et adaptable dans le temps aux opportunités foncières.

3. OBJECTIFS ET ORGANISATION DU PROJET

3.1. Objectifs généraux des études en cours

De par sa dimension, sa nature et sa localisation, le projet de renouvellement urbain du périmètre Praille Acacias Vernets ne peut se concevoir qu'en relation avec l'ensemble des projets de développement du territoire cantonal, voire de celui de l'agglomération franco-valdo genevoise. Selon le plan directeur cantonal, il représente en effet à lui seul environ 20 % du potentiel de logements qui devront être réalisés sur le territoire genevois d'ici 2030. La présence de deux gares du CEVA sur son territoire, les quartiers de tours, de même que les équipements publics d'échelle régionale que ces gares permettent d'envisager, en font un véritable centre urbain d'échelle métropolitaine. Par ailleurs, la mutation de ce périmètre, d'une zone industrielle vers un centre urbain mixte, nécessite le déplacement d'un certain nombre d'entreprises en place, peu compatibles avec le futur quartier, vers d'autres zones industrielles situées en périphérie. La densification et les affectations prévues au PAV sont donc mises en relation avec les objectifs cantonaux globaux en terme d'aménagement du territoire (R3).

Les études et démarches en cours ont pour but de préparer et accompagner la mutation et la densification de ce périmètre PAV. Il s'agit principalement de:

- poursuivre les démarches nécessaires à l'adoption, par le Grand Conseil, du projet de loi de modification de zones,
- dans un délai de 2 ans après l'entrée en vigueur de la loi de modification de zone, élaborer le Plan Directeur de Quartier PAV (PDQPAV) portant sur l'ensemble du périmètre, en relation avec les communes et en vue de son approbation par le Conseil d'Etat,
- élaborer les Plans Localisés de Quartier PAV (PLQPAV) devant porter sur l'ensemble des différents secteurs du périmètre, en relation avec les communes et en vue de leur approbation par le Conseil d'Etat,
- identifier les réalisations nécessaires à la mutation du quartier concernant les infrastructures publiques (installations ferroviaires, voiries, réseaux, remise à ciel ouvert des rivières...), et mettre en place les conditions nécessaires à leur réalisation conformément aux outils de planification (PDQPAV et PLQPAV),

- faciliter le relogement des entreprises dans et hors le PAV (regroupement par opportunités, recherches avec la FTI d'emplacements de relocalisation hors PAV...)
- encadrer, coordonner et promouvoir des réalisations publiques exemplaires stimulant le développement du périmètre (espaces publics majeurs, équipements publics et /ou socioculturels, lieux d'enseignement, logements et "hôtels d'entreprises"...), notamment par le biais de concours,
- coordonner et accompagner les réalisations privées conçues sur la base du PDQPAV, notamment à l'occasion de concours en amont des PLQPAV pour la zone de développement ou selon les PLQPAV approuvés,
- appuyer l'ensemble des démarches et études par une réflexion portant sur les questions foncières et économiques nécessaire à la mise en œuvre du projet,
- accompagner l'ensemble des démarches et études par une campagne d'information et de promotion de projet, visant tant le large public que les différents milieux spécifiques concernés.

Le présent rapport constitue un état des lieux concernant les études et démarches réalisées ou en cours en janvier 2011, soit au moment du dépôt du projet de loi de modification de zones au Grand Conseil.

3.2 Organisation de projet

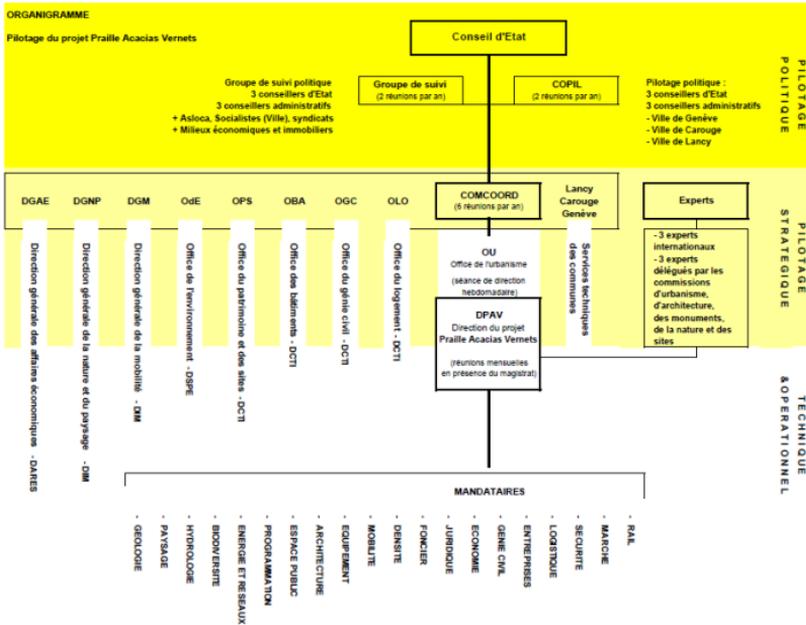
Le comité de pilotage politique du projet est composé de M. Mark Muller, président du DCTI, de M. Pierre-François Unger, président du DARES et de M. David Hiler, président du DF, ainsi que de M. Rémy Pagani, conseiller administratif de la Ville de Genève, de M. Marc Nobs, conseiller administratif de la Ville de Carouge et de M. François Baertschi, conseiller administratif de la Ville de Lancy.

Ce comité, présidé par le conseiller d'Etat chargé du département des constructions et des technologies de l'information (DCTI), siège en alternance avec un groupe de suivi qui réunit le comité de pilotage politique et des représentants de groupes d'opinion et d'influence relevant d'un large éventail politique. Ce groupe est issu de la démarche de concertation évoquée ci-dessus.

Au sein de l'office de l'urbanisme (OU), lui-même rattaché au département des constructions et des technologies de l'information (DCTI), la direction Praille Acacias Vernets (DPAV) est chargée du développement du projet et mène les études et démarches indiquées au § 3.1, conformément aux orientations prises par le comité de pilotage politique.

La direction de projet élabore des propositions d'aménagement à partir d'études, d'ateliers participatifs, de concours et de mandats d'études parallèles, dont les groupes de suivi comprennent des représentants des départements concernés et des communes. La FTI, les CFF et divers représentants de la société civile, de groupes d'intérêts et d'associations participent également à certains ateliers et sont régulièrement consultés.

Avant d'être soumises au comité de pilotage politique et au groupe de suivi, les propositions résultantes de ces études et démarches sont présentées à un comité de coordination présidé par le conseiller d'Etat chargé du DCTI (ou par son secrétaire général). Ce comité réunit six fois par an les directions des offices cantonaux et les représentants communaux concernés par le projet. Ses membres veillent à la cohérence et à la bonne coordination des propositions émanant de la direction de projet avec les objectifs et actions menées au sein de leurs institutions respectives.



3.3 Collège d'experts et choix des mandataires

Depuis septembre 2008, trois experts urbanistes internationaux ont accompagné le processus de développement de projet: Messieurs Jo Coenen (NL), Jean-Pierre Pranas-Descours (F) et Carl Fingerhuth (CH). Les deux premiers ont élaboré un rapport préliminaire, préparant les études menées par la direction de projet. Le travail de Jean-Pierre Pranas-Descours a questionné des points importants comme la relation au grand paysage, l'implantation de tours et la cohérence des espaces publics. Celui de Jo Coenen a pris la forme d'un document en sept livres ("Les sept livres sur PAV") aboutissant à une image directrice passablement différente du Masterplan et prenant des libertés certaines par rapport à l'idée d'une mutation de la ville sur elle-même, sans modification du viaire et du parcellaire. Ces deux rapports préliminaires ont nourri les réflexions critiques sur le processus en cours, mais ne sont pas considérés comme des images directrices alternatives.

Le collège d'experts est complété par trois experts locaux et leurs suppléants, délégués des trois commissions consultatives nommées par le Conseil d'Etat pour chaque législature: commission d'urbanisme, d'architecture et des monuments et sites. La commission d'urbanisme joue un rôle important pour le projet PAV puisqu'elle est amenée à donner un préavis sur toutes les démarches en cours (projet de loi de modification de zones, outils d'aménagement et études d'urbanisme).

Les différents membres du collège d'experts ont été jusqu'ici impliqués collectivement et/ou individuellement dans les études en cours, sur la base de demi-journées ou journées d'expertises, à la demande de la direction PAV et sur des points particuliers d'avancement des études.

L'objectif de ces points réguliers est avant tout:

- d'assurer une cohérence de la démarche sur le long terme,
- de questionner les contraintes nouvelles apparaissant en cours d'étude par rapport aux objectifs généraux,
- de conseiller la direction de projet dans l'établissement d'outils d'aménagement ad hoc
- de proposer, si nécessaire, des démarches de communication/concertation, des études spécifiques et des mandataires et/ou consultants appropriés.

Suivant l'évolution des démarches et les besoins qui apparaissent en cours d'étude, la direction de projet se réserve la possibilité de faire appel à d'autres experts locaux et/ou internationaux.

Afin de répondre aux lois et règlements en vigueur concernant l'attribution de marchés publics, et pour s'assurer de pouvoir bénéficier de l'apport de mandataires professionnellement qualifiés et pertinents pour les études envisagées, la direction de projet a soumis et soumettra au concours les études d'urbanismes menées, que ce soit sous forme d'appels d'offres ouverts au niveau international ou national, d'appels d'offres restreints ou sur invitation.

Pour assurer la continuité avec le Masterplan de 2007 dans un secteur critique, la direction de projet a choisi de mandater Bertram Ernst du bureau Ernst, Niklaus & Fausch, pour l'assister dans l'étude du secteur central de l'Etoile. Elle l'a mandaté de gré à gré et dans les limites des valeurs seuils prévues par les accords AIMP. En outre, elle se réserve le droit de faire appel ponctuellement à lui sur une base horaire, à titre d'expert, toujours dans l'optique d'assurer la cohérence dans le temps par rapport à la première image directrice qu'il a réalisée (R5a).

4 ETUDES EN COURS

4.1. Poursuite du Masterplan

Le Masterplan représente plusieurs étapes dans le temps, superposées dans une seule et même image. Il propose une série d'objectifs à long terme et des schémas de mise en forme illustrant une variante possible de réalisation de ces objectifs. Ce document n'est en aucun cas une image directrice prête à être directement transcrite dans un plan directeur de quartier. Plusieurs études thématiques menées depuis permettent aujourd'hui de mieux mesurer l'impact et les conditions de réalisation des différents projets contenus dans le Masterplan (qualité et contraintes du sous-sol, politique de transport des marchandises, énergie, remise à ciel ouvert des rivières, tours, conditions de mobilité et d'accessibilité....).

L'objectif politique s'est par ailleurs modifié depuis sa validation, puisque l'on est passé de 6'000 logements et 20'000 emplois supplémentaires à environ 11'000 emplois et 11'000 logements supplémentaires (R1a et b).

Le fait d'avoir présenté le Masterplan comme une image directrice a suscité le démarrage d'un certain nombre de projets privés, alors que les conditions de réalisation de ces projets, notamment en termes d'infrastructures et d'équipements publics étaient insuffisamment étudiées. La direction de projet a donc, depuis une année environ, entamé un dialogue rapproché avec les différents initiateurs et mandataires de ces projets privés, pour profiter de cette dynamique tout en faisant valoir le nécessaire respect du bien commun: règles communes de mobilité, d'espaces publics, de densité, de gabarit, de localisation d'équipements etc. Ces avant-projets représentent en outre une opportunité de tester les règles d'urbanisme envisagées et d'en vérifier la plausibilité foncière et économique. En retour, comprenant mieux les enjeux globaux liés à la mutation du périmètre, les initiateurs et auteurs des projets peuvent les réorienter de façon à les rendre compatibles avec les outils d'aménagement en cours d'élaboration, et donc, dans la mesure du possible, rapidement adaptés une fois que ces derniers seront validés (R12).

4.2 Étude "espaces publics & mobilité" (R7)

Pour préparer le PDQPAV d'ici à mi 2013, et pour mettre en place la charpente des éléments majeurs constituant le "bien collectif", la direction de projet a lancé un mandat sur concours international, s'adressant à une équipe pluridisciplinaire pour traiter conjointement la mobilité et les espaces publics dans le périmètre PAV. L'équipe lauréate est le consortium international AWP (urbanistes-paysagistes à Paris) - HHF (architectes-urbanistes à Bâle) - Citec (ingénieur mobilité à Genève) - Solfor (ingénieur infrastructures à Genève).

Le mandat attribué s'articule en 3 volets:

- élaborer une première image directrice sur ces deux thématiques, visant la cohérence d'ensemble du périmètre et son rattachement au grand territoire. Cette première image prépare et encadre les différentes études d'urbanismes menées ensuite secteur par secteur. L'image directrice première est donc amenée à évoluer en fonction de ces différentes études d'urbanisme,
- assister le maître d'ouvrage dans les différentes études d'urbanisme menées secteur par secteur, sous l'angle de la cohérence en termes d'espaces publics et de mobilité,
- réaliser un espace public emblématique dont la localisation doit être déterminée au cours des volets précédents.

L'image directrice en cours d'élaboration renforce certains éléments essentiels du Masterplan et les complète. Elle confirme ainsi le rôle important de la promenade des crêtes, qui relie le Bois de la Bâtie aux parcs lancéens, parcourt le coteau surplombant la gare de marchandises et connecte les futures interfaces des gares CEVA de Lancy-Pont-Rouge et de Carouge-Bachet. Elle confirme également l'importance de la promenade des bords de l'Arve, qui se confond ici avec la Voie Verte d'agglomération et qui rejoint la promenade des crêtes au pied du Bois de la Bâtie.

Répondant à ces deux promenades périphériques et liées au grand territoire, une croix paysagère d'espaces publics majeurs est proposée pour structurer le site. Une coulée verte du Nord au Sud et une séquence de places plus minérales d'Est en Ouest visent à connecter les nouveaux quartiers entre eux par des axes de mobilité douce et prolongent jusqu'au cœur de l'agglomération les grands tracés de mobilité douce conçus à l'échelle territoriale (R1g).

L'axe Nord/Sud s'inscrit à l'emplacement de vastes territoires actuellement non bâtis. Espace de détente et cœur de quartier épargné par la grande mobilité, ce parc linéaire accueillera de façon privilégiée du logement sur ses rives.

L'axe Ouest/Est relie la colline à la rivière, la gare régionale du CEVA aux quartiers d'habitation existants, en passant par le centre d'activités de SOVALP et les tours de l'Etoile. En réservant une large place aux piétons et en connectant places ou squares connus et renouvelés aux futures esplanades et jardins au pied des tours, cette séquence renforcée d'espaces publics vise à ancrer le projet non seulement dans le tissu existant, mais aussi dans son territoire, avec ses caractéristiques uniques, issues de sa géographie et de sa topographie.

Les deux bras de la croix paysagère sont prédestinés à accueillir, notamment en leur intersection à l'Etoile, des lieux de loisirs, de rencontre et des équipements publics, qu'ils soient à l'échelle du quartier (école, crèche, centre de loisir...) ou à celle de l'agglomération (R1c). À terme, cette grande croix paysagère qui s'inscrit à l'échelle de l'ensemble du périmètre en constituera le repère visuel principal, la colonne vertébrale du site à laquelle se référeront les futurs places, squares, parcs et jardins conçus à l'échelle des différents quartiers et répartis à l'intérieur des secteurs (R1d).

Complétant la croix paysagère, une autre séquence d'espaces publics est appelée à structurer le territoire. Un "Ring urbain", permettrait de relier le Bois de la Bâtie - véritable grand parc à l'échelle

du quartier pour le Nord - au stade de la Praille et à d'autres pôles d'activités à forte fréquentation qui prendront place autour de la future gare régionale CEVA. Jaloné de grands équipements et institutions (*R1c*), il traverse l'ensemble du quartier, à mi-distance entre le cœur de l'Etoile et les quartiers existants de Genève et Carouge. La requalification des rues François-Dussaud et Vibert en avenues urbaines permettra non seulement d'harmoniser les différents modes de mobilité qu'elles sont destinées à accueillir, mais aussi d'en faire de véritables promenades urbaines où l'on trouvera des lieux de culture (*R1h*), des commerces, des restaurants et autres lieux de divertissement.

Aux extrémités Ouest et Sud du dispositif de la croix paysagère, l'Aire et respectivement la Drize entament actuellement leur parcours souterrain dans le quartier, pour réapparaître au débouché dans l'Arve au pont de Saint-Georges. Canalisés entre les années 1935 et 1938, ces deux cours d'eau présentent aujourd'hui des risques avérés d'inondation en cas de crues centennales: l'imperméabilisation progressive des sols en amont, liée à l'urbanisation, augmente le volume d'eau qu'ils charrient et qui dépasse aujourd'hui la capacité des galeries souterraines, surtout si l'entrée de ces dernières venait à être obstruée en cas d'orage.

Pour pallier ce risque tout en conférant aux espaces publics une qualité paysagère propre au site et à sa nature d'origine, la faisabilité d'une remise à ciel ouvert partielle des rivières est actuellement à l'étude (cf § 4.5 infra). Hydrologues, ingénieurs et architectes examinent ensemble les conditions d'une telle remise en valeur du patrimoine naturel. Complétée par un réseau de gestion des eaux de surfaces, cette présence de l'eau contribuerait, par le microclimat qu'elle génère, à la qualité environnementale des nouveaux quartiers.



Comme le Masterplan l'a préconisé, la mutation du territoire se fera à partir du réseau des voies existantes qui présentent aujourd'hui toutes les caractéristiques de dessertes industrielles: géométries larges, absence de végétation, stationnement entre les bâtiments et le trottoir. Outre la croix paysagère, il s'agira à terme d'aménager l'espace public en véritables rues et boulevards arborisés, afin d'accueillir des nouveaux habitants, des services, des commerces et des équipements publics. En un mot, la mutation du PAV passe par une "humanisation" des rues actuelles.

Du point de vue de la mobilité, les études ont porté d'abord sur un diagnostic de l'accessibilité du site et de la situation actuelle, déterminée par l'affectation industrielle: le périmètre Praille Acacias Vernets bénéficie déjà d'une excellente accessibilité en transports individuels et transports collectifs, ces derniers devant encore s'améliorer avec la réalisation prochaine du TCOB, du CEVA et de ses deux gares de Lancy-Pont-Rouge et Carouge-Bachet. Après avoir façonné le site dans sa morphologie, le rail y assure l'acheminement des marchandises et l'évacuation des déchets. Tandis que trois lignes de tram desserviront bientôt le centre et les marges Nord et Sud du quartier, l'autoroute alimente directement le site, prolongée par le grand axe Nord/Sud de la route des Jeunes et par la route des Acacias qui mène au centre historique. Les routes de Chancy, du Grand-Lancy et de St-Julien relient le PAV aux principaux axes de développement de l'Ouest de l'agglomération (Bernex, Plaine de l'Aire). À elles seules, ces conditions exceptionnelles de desserte justifient la densification de ce territoire et le développement d'une véritable mixité urbaine.

La topographie et les caractéristiques géographiques du territoire conditionnent fortement la gestion de cette formidable accessibilité: sur les trois-quarts de son périmètre, seules quelques routes s'inscrivant dans la pente de la moraine et quelques ponts sur l'Arve permettent les échanges. L'enjeu principal est donc, outre de maintenir cette bonne accessibilité au PAV tous modes confondus, de la réorganiser, la fluidifier et la distribuer, tout en s'assurant de la bonne gestion des répercussions à grande échelle de cette nouvelle centralité. Comme le changement de zones étendra les limites du centre ville, une partie de l'actuel trafic de transit devra être redirigé en amont, de façon à privilégier le trafic propre à cette nouvelle centralité que sera le PAV.

Basé sur l'image directrice des espaces publics, le concept de mobilité tous modes confondus est actuellement étudié, tant en relation avec la planification cantonale, voire régionale, qu'avec les résultats des études d'urbanisme menées secteur par secteur: le nombre et la répartition des emplois et des logements y sont testés en relation avec la mobilité induite et les normes environnementales (air et bruit, R1e).

La mutation progressive du quartier implique la prise en compte des situations temporaires: il faut pouvoir garantir la mobilité nécessaires aux entreprises tant qu'elles sont établies au PAV, que cette situation soit limitée dans le temps ou pérennisée. Une réflexion particulière est portée sur les modalités de cohabitation entre les entreprises et le logement ou les équipements publics qui en découlent. Par ailleurs, une réflexion est menée sur le mode de gestion des places de parc et la réglementation à appliquer aux différentes étapes de la mutation, de façon à assurer tout au long du processus une répartition équitable entre les différents usagers.

Au stade actuel des études - plus avancées sur le Nord du périmètre qu'au Sud (cf § 4.3) plusieurs carrefours supplémentaires sont prévus, essentiellement sur la route des Jeunes, afin de mieux fluidifier le trafic et desservir l'ensemble du quartier. Un nombre relativement restreint de nouveaux tronçons de rue s'avèrent nécessaires pour d'améliorer les possibilités de desserte interne et mieux exploiter le réseau routier existant. Au fur et à mesure de l'amélioration et de l'augmentation de l'offre en transports publics (*R1f*), conçue en fonction des principaux bassins de population prévus dans et hors PAV, les alternatives à la voiture seront renforcées afin de garantir une mobilité pour tous, rejoignant ainsi progressivement les parts modales en vigueur dans les autres quartiers du centre ville.

L'invite R1f préconise le renforcement du réseau des transports publics, avec l'étude d'une desserte structurante suivant l'axe longitudinal du périmètre. Compte tenu des lignes de tram existantes et prévues, il apparaît comme judicieux de desservir le PAV principalement à partir de

quatre nœuds de correspondance que sont le rond-point de la Jonction et le rondou de Carouge ainsi que les abords des gares de Lancy-Pont-Rouge et de Carouge-Bachet. A l'intérieur du quartier, les transports publics devraient être nettement renforcés le long du Ring, irriguant ainsi le site du Nord au Sud. Des améliorations importantes sont aussi prévues sur la rampe du Pont-Rouge pour un accès direct au centre du PAV des habitants d'Onex, Bernex et Chancy.

C'est peut-être dans le domaine des mobilités douces (piétons, vélos) que la transformation du quartier devrait être la plus notable (*R1g*). Les grandes parcelles d'origine industrielle seront rendues perméables par un réseau de cheminements dont la maille ne dépassera pas 100 m pour les piétons et 300 m pour les vélos. Plusieurs passerelles supplémentaires sont envisagées pour faciliter le franchissement de l'Arve et des voies de chemin de fer.

L'image directrice en cours stimule et encadre les études d'urbanisme menées secteur par secteur. Au fur et à mesure de l'aboutissement de ces dernières, elle est à la fois réactualisée et affinée.

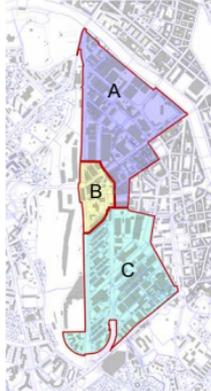
Dès 2011, l'équipe pluridisciplinaire préparera le projet de réalisation d'un espace emblématique permettant d'amorcer concrètement la mutation du territoire. Le périmètre envisagé portera sur un tronçon de la coulée verte, à proximité de son croisement avec la route des Acacias. Ce projet pourra bénéficier vraisemblablement d'un cofinancement de la Confédération, puisqu'il correspond à l'une des mesures du projet d'agglomération franco-valdo-genevoise.

4.3 Études sectorielles

Les études d'urbanismes, encadrées par l'image directrice des espaces publics et de la mobilité, soit l'image directrice des "vides", ont été regroupées en 3 entités:

- A) Acacias (les 3 secteurs Acacias-Bord de l'Arve, Acacias-Ouest et Acacias-Est du projet de loi de modification de zones),
- B) Etoile (secteur central du Masterplan et du projet de modification de zones),
- C) Praille (les secteurs Praille-Ouest, Praille-Est-Grosselin et Praille Sud-Ouest - Camembert du projet de loi de modification de zones).

Une procédure différenciée a été entreprise pour chacune d'elles.



4.3.1 Étude Acacias

Un mandat d'études parallèles a été attribué sur concours international à trois équipes d'urbanistes qui étudient simultanément et sur la base de l'image directrice des espaces publics et de la mobilité, le développement de la moitié Nord du PAV. Il s'agit de deux bureaux genevois: Manzoni, Schmidig & Vieuxloup (MSV) et Arbane (Archambault, Barthassat & Nemeč), ainsi que d'un bureau zurichois: KCAP (Kees Christiaanse).

Le groupe de suivi de ces études intègre, outre des membres du collège d'experts, des représentants des administrations cantonales et communales concernées ainsi que de la FTI.

Une première phase a mis en évidence des convergences et des divergences entre les trois propositions: traitement des limites du périmètre en lien avec les quartiers environnants, reconversion de la moitié Nord de la route des Jeunes en boulevard urbain, répartition de la densité et de la mixité souhaitée, continuité ou non avec les gabarits de la ville existante et/ou localisation de très hauts gabarits, conservation ou non d'éléments existants ainsi que dimension et emplacement des espaces verts.

Des programmes emblématiques liés à l'enseignement universitaire et des hautes écoles sont en cours d'élaboration et intégrées dans les études (R8), de façon à faire du secteur Acacias - Bords de l'Arve une véritable liaison avec le quartier de Plainpalais.

Les réflexions menées en parallèle sur le secteur de l'Etoile sont intégrés dans les travaux des trois mandataires, qu'il s'agisse de mobilité, de continuité d'espaces publics, ou de rapports de hauteur entre tours et bâtiment voisins. Une nouvelle voie reliant la route des Acacias et la partie Nord de la route des Jeunes est ainsi à l'étude, de façon à connecter rapidement le flux sortant du centre-ville à l'autoroute sans croiser le tram, en passant par la trémie sous le carrefour de l'Etoile.

Les résultats intermédiaires ont été discutés avec les acteurs fonciers concernés (R12), ce qui a permis de mieux cerner les degrés de mutabilité du périmètre. Les projets privés en cours dans ce quartier permettent de tester la planification directrice et sont par la même occasion réorientés en fonction des objectifs politiques (1 nouveau logement pour 1 nouvel emploi, types de logement...)(R1a)

Une deuxième étape de l'étude, entamée à l'automne 2010, demande à chacun des trois mandataires d'approfondir une thématique, avec l'appui de mandataires externes supplémentaires et en dialogue avec les acteurs fonciers concernés:

- Manzoni, Schmidig & Vieuxloup: étude de faisabilité de la remise à ciel ouvert de l'Aire et conversion de la route des Jeunes en boulevard urbain, avec un ingénieur civil, un hydrologue et un ingénieur mobilité,
- Arbane: règles de densification, conditions de maintien de certains bâtiments existants, création d'un nouveau tronçon de route en relation avec la faisabilité d'opérations mixtes le long de la route des Jeunes et de la route des Acacias,
- KCAP: étude du secteur Bords de l'Arve, avec la définition du traitement de la rue François-Dussaud et des bords de l'Arve, intégration des nouveaux programmes universitaires et des hautes écoles.

Une synthèse de ces études sera opérée pendant le premier semestre de 2011, de façon à élaborer le PDQPAV sur les 3 secteurs Nord du PAV au cours de l'été 2011, et de manière à préparer le contenu des PLQPAV pour chacun de ces trois secteurs. Sur la base de cette image directrice, des concours pourraient être organisés et ciblés sur des programmes emblématiques tel que celui d'un hôtel d'entreprises permettant de regrouper un certain nombre de superficiaires et d'ainsi libérer des parcelles pour d'autres opérations.

4.3.2 Étude Etoile

Une série d'ateliers participatifs réunissant les acteurs fonciers concernés, les représentants de l'administration cantonale et communale et les représentants d'associations et groupes d'influence divers (TCS, ATE, WWF...) ont eu lieu, nourris par les travaux de l'auteur du Masterplan, Bertram Ernst.

Différentes variantes de bâti, d'espaces publics et de mobilité ont ainsi été collectivement interrogées et comparées, et une variante portant le nom de *Archipel* a été retenue et est en train d'être développée.

Cette variante présente la particularité d'un damier d'espaces vides et de socles surmontés de tours (*R6*), constituant un quartier nouveau très perméable à la mobilité douce (*R1g*).

Les études en cours ont mis en évidence la nécessité d'études complémentaires (les "chantiers") sur les points suivants:

- cohérence de l'Etoile avec les projets voisins de la gare CEVA, de SOVALP et des Ports-Francis (rôle et avenir de l'avenue de la Praille, de l'actuel parking de l'Etoile, coordination des accès...) (*R2*),
- mobilité et stationnement dans le secteur de l'Etoile, en relation avec les besoins des autres secteurs du PAV et des territoires environnants,
- possibilité de transformation de la trémie existante (un maximum de trafic à destination du nord passant en sous-sol de façon à le séparer du tram et de la relation piétonne entre la gare et l'avenue de la Praille, accès parking, passage des réseaux et rivières...),
- préparation du futur concours sur les espaces publics de l'Etoile (*R1d*), à partir de l'image directrice de Bertram Ernst (lien avec la croix paysagère, ouverture du débat à d'autres mandataires, réflexions avec les habitants pour l'intégration d'un quartier de tours...),
- équipements publics (à l'échelle de l'agglomération, des communes et du quartier, interventions privées...) (*R1c*),
- faisabilité foncière et économique (en relation avec les objectifs politiques et les conditions fixées par le cadre légal en vigueur, financement des espaces et équipements publics...)
- contraintes environnementales (anticipation de l'étude environnementale stratégique EES) (*R1e*)

L'image directrice en cours sera reprise dès février 2011 lorsque les résultats de ces différents chantiers seront disponibles. Elle doit permettre l'établissement d'ici l'automne 2011 du PDQPAV sur ce secteur, en continuité avec les trois secteurs Acacias. L'établissement du PLQPAV pour ce secteur est prévu pour 2012.

Il ressort d'ores et déjà que la cohérence de l'Etoile avec la trame générale des espaces publics, comme avec les secteurs Acacias et Praille, doit faire l'objet d'attentions particulières. Les opportunités d'une part, et les conséquences, d'autre part, de la différence de type de zone (zone primaire) doivent être soigneusement étudiées, notamment du point de vue de la faisabilité des espaces publics. Les conditions de réalisation par étapes doivent être anticipées. Même si, selon le projet de loi soumis au Grand Conseil, les tours sont admises a priori dans l'ensemble du périmètre, la concentration des plus hauts gabarits à l'Etoile prend tout son sens en relation avec la centralité de ce secteur à la rencontre des trois Communes et avec la proximité de la gare Ceva de Lancy - Pont-Rouge. Les règles de rapport de gabarit entre tours, entre tours et bâtiments voisins et entre tours et espaces publics sont donc particulièrement au cœur des études menées

sur ce secteur (R6). Les gros enjeux de l'Etoile, tant urbanistiques et architecturaux qu'économiques, impliquent une réflexion particulière, basée sur des expériences qui manquent encore à Genève. L'apport de mandataires et d'experts de grande envergure est particulièrement nécessaire pour étudier ce secteur et ses liens avec son entourage. De plus, la présence d'acteurs fonciers enthousiastes, dynamiques et soucieux du bien public comme de la haute qualité environnementale est un facteur de réussite, mais représente une pression conséquente qu'il faut traiter avec exigence et vigilance.

4.3.3 Étude Praille

Cette partie du territoire est principalement impactée par le devenir des installations ferroviaires et routières et la présence, entre la route des Jeunes et le rail, d'un certain nombre de parcelles, propriété de la FTI et destinées à rester industrielles et artisanales.

Suite à une étude thématique menée en 2007-2008 sur les possibilités de rationalisation des emprises ferroviaires au PAV, le rôle de celles-ci a été interrogé en relation avec les possibilités d'extension de la ville et de l'habitat, ainsi qu'en relation avec la vision globale du transport de marchandises à l'échelle de l'agglomération (R3). L'enjeu est une véritable vision stratégique de gestion des marchandises et des déchets qui soit respectueuse des principaux critères environnementaux, dont la maîtrise des déplacements et la génération de CO2 qui lui est liée (R1e). Plusieurs scénarios de mutation du rail ont alors été évoqués, allant du statu quo à l'enfouissement des rails, en passant par le regroupement des entreprises liées au rail au sud du périmètre.

En l'état, l'interface rail/route fonctionne mal car les dimensions de voiries ne sont plus adaptées aux véhicules actuels, et le transit des camions provoque des nuisances conséquentes dans les quartiers d'habitation actuels et futurs.

La Migros justifie à elle seule un certain maintien du rail, pour autant que celui-ci soit validé par rapport à une stratégie globale au niveau de l'agglomération, hypothèse pour le moment retenue. Si la nécessité d'un centre d'approvisionnement au centre ville comme celui de la Migros n'est plus à démontrer, son caractère d'enceinte fermée à tout public et l'usage du sol qu'il implique au voisinage du futur quartier de l'Etoile ne permettent pas en l'état les liens souhaitables entre la future gare CEVA et le centre de Carouge.

Pour examiner le développement du périmètre sud en fonction de ces différents aspects, la direction de projet PAV a mis en place une série d'ateliers de concertation avec les acteurs fonciers prépondérants (Migros, projet de tour Baylon, projet Drize, projet SIMGA, gros transporteurs et acteurs logistiques, entreprises de traitement des déchets...) pour étudier les différentes formes possibles de mutation du rail et leurs conséquences. Ces ateliers sont nourris par les travaux menés par Roger Diener, mandaté par la direction PAV en tant qu'architecte de haut niveau et bon connaisseur du mode de fonctionnement de la Migros et des CFF. Divers scénarios de mutation du rail et de développement urbain du quartier sud sont donc étudiés simultanément par ce dernier, des ingénieurs spécialisés en mobilité, en dessin d'infrastructures logistiques et ferroviaires et par les mandataires des projets privés, de façon à dégager des options consensuelles à soumettre à la validation successive des différentes instances concernées au cours de l'année 2011.

La mutation ou non du faisceau central des voies ferroviaires et le mode de développement du site de la Migros ont des conséquences importantes sur la trame des espaces publics et de la mobilité. L'enjeu est notamment la réalisation de la branche sud de la croix paysagère et de la coulée verte qu'elle implique (R1d). Cela a également un impact sur la configuration de l'Etoile en termes de desserte marchandises/déchets et en termes de mobilité. Le développement du logement dans le sud du PAV est également dépendant du développement du rail et de la logistique urbaine intégrée en général. La liaison avec les territoires voisins au sud du périmètre - notamment la Chapelle Les Sciens - et avec la gare CEVA de Carouge - Bachet en particulier est conditionnée par l'avenir de ces infrastructures (R2). Le secteur du Camembert fait l'objet d'une réflexion

particulière de ce point de vue: si des bâtiments de grande hauteur y sont prévus selon le Masterplan, les activités placées en socle et dans les étages inférieurs seraient tout indiqués pour accueillir des équipements emblématiques accessibles à toutes les catégories de la population (*R1c*). Sa configuration future dépend étroitement de la variante de mutation du rail qui sera retenue et des relations que cette variante permettra ou non d'établir de part et d'autre de l'autoroute et des voies ferroviaires.

L'expérience et le savoir-faire de mandataires et d'experts de haut vol sont tout particulièrement requis pour orienter et suivre l'élaboration de l'image directrice du sud du périmètre PAV car ce n'est qu'à partir d'hypothèses plausibles sur la mutation du rail dans le sud du périmètre PAV que le PDQPAV pourra être finalisé dans son ensemble, y.c. les trois secteurs Praille. Avec l'Etoile, cette mutation, y compris l'évolution de la Migros et la réalisation d'une plate-forme logistique urbaine intégrée à l'urbain, constituant, à n'en pas douter, les plus gros enjeux d'aménagement pour l'avenir du PAV et sa bonne intégration à l'échelle de l'agglomération.

4.4 Études foncières

Parallèlement aux études d'urbanisme, la direction PAV mène une série de réflexions et d'études sur les questions foncières et financières liées à la concrétisation du projet de mutation du PAV. A ce titre, une enquête de terrain est actuellement en cours auprès des acteurs fonciers (propriétaires, superficiaires et locataires). Procédant par îlots test, l'enquête portera à terme sur l'ensemble du périmètre. Il s'agit de mieux connaître le degré de mobilité des acteurs fonciers, les conditions de leur mutation et l'impact financier global d'une mise à disposition des parcelles nécessaires à la réalisation des objectifs politiques en termes d'emplois, de logements, d'équipements et d'espaces publics.

Au fur et à mesure du rendu des études d'urbanisme, et donc de la meilleure connaissance de la densité à envisager ainsi que des besoins en équipements et espaces publics, les conséquences et conditions financières de la mutation du PAV commencent à être examinées en regard des résultats de l'enquête de terrain, afin de garantir non seulement la pérennité, mais encore la valorisation du bien public.

Les thématiques suivantes sont et seront ainsi étudiées, en relation avec les conditions légales en vigueur, en étroite coordination avec les services cantonaux concernés (office de l'urbanisme, du logement, FTI etc.):

- évaluation des profils et des coûts de pollution, intégration dans les plans financiers,
- chiffrage du coût des infrastructures, équipements (*R1c*) et espaces publics majeurs (croix verte, ring) (*R1d*) et modélisation de financement prenant en compte les rentrées fiscales prévisibles,
- étude des conditions d'échanges de terrains tels que prévus par le projet de loi,
- règles foncières incitatives jouant sur les % emplois/logement et % secondaire/tertiaire (*R1b*),
- propositions d'adaptation des DDP (conditions de droits de retour),
- poursuite des études sur la densité (dito image illustrative de l'objectif "1 nouveau logement pour un nouvel emploi"), avec prise en compte des surfaces existantes + variation des entreprises relocalisées dans le PAV (*R1a et b*),
- définition du segment attractif des locaux pour entreprises du secondaire dans le PAV,
- analyse de marché pour déterminer les segments sur lesquels le taux de vacance augmentera...

Ces questions seront ensuite examinées avec les services communaux concernés puis traitées dans les différentes instances de pilotage, dans le but de permettre la réalisation rapide des objectifs politiques une fois la loi de modification de zone en vigueur.

4.5 Autres études et démarches transversales

Nombre d'autres études sont achevées ou en cours, en lien avec les problématiques transversales diverses du projet. Elles traitent notamment de la densité, de la dynamique foncière, de la pollution, des tours et immeubles hauts (R6) et des questions environnementales (R1e). En ce qui concerne ces dernières, plusieurs études ont été réalisées depuis le Masterplan sous la conduite des services de l'Etat compétents, en collaboration avec la direction de projet PAV: étude sous-sol (géologie, potentiel énergétique, géotechnique, sismique, sites pollués, infiltration des eaux, eaux de surface), étude des risques d'inondation par crues de l'Aire et de la Drize et par pluies torrentielles, étude de la nappe d'eau superficielle de Carouge-La Praille, étude des besoins en énergie, étude des mouvements de déchets. A partir de ces éléments, des plans directeurs sectoriels, des contraintes et opportunités offertes par le site et des contraintes légales, les objectifs environnementaux du PAV ont été élaborés pour chaque domaine de l'environnement: bilan énergétique global, faisabilité de remise à ciel ouvert des rivières, gestion du bruit, contraintes géologiques et hydrologiques. Les résultats de ces études thématiques sont intégrés dans les études d'urbanisme, qu'il s'agisse de l'étude cadre sur les espaces publics et la mobilité, ou des études menées secteur par secteur. Afin de bien garantir l'intégration, très en amont du projet, de ces différents aspects environnementaux, un délégué de la direction générale de l'environnement participe à l'élaboration de tous les cahiers des charges et fait partie de tous les ateliers et groupes de suivi (R1e).

L'Aire et la Drize sont à l'heure actuelle entièrement canalisées dans le périmètre du PAV. Un risque d'inondation du site lors de crues de l'Aire ou de la Drize, ainsi qu'un risque de débordement des canalisations existantes lors de pluies torrentielles sur le site ont été mis en évidence. Ce risque est relativement faible pour l'Aire, nettement plus conséquent pour la Drize, mais il est fortement augmenté par le risque d'obstruction partielle (embâcle) des galeries lors des crues. Une remise à ciel ouvert de ces deux rivières jusqu'à l'Arve permettrait de canaliser les eaux en crues lors des événements exceptionnels et d'éviter ainsi l'inondation de quartiers entiers du site. Elle faciliterait la gestion à ciel ouvert des eaux de surface des quartiers urbanisés ("eau dans la ville"), limitant ainsi les travaux de renouvellement des canalisations nécessaires pour pallier leur risque de débordement. Les études en cours visent à évaluer la faisabilité d'une remise à ciel ouvert, partielle ou totale, de ces rivières, depuis leur source jusqu'à l'Arve. La qualité des terrains du site, peu favorable à l'infiltration des eaux pluviales, milite aussi en faveur d'une gestion à ciel ouvert des eaux de surface, c'est-à-dire de l'intégration dans les espaces ouverts des différents quartiers de dispositifs de gestion et de rétention des eaux de pluie à ciel ouvert (douves et/ou bassins, fossés, canaux, noues) à caractère écologique et paysager. La faisabilité d'une telle gestion des eaux de surface est étudiée dans le cadre de l'étude "espaces publics et mobilité" ainsi que dans les études d'urbanisme menées par secteur.

En ce qui concerne l'environnement sonore, les valeurs limites d'immissions (VLI) sont actuellement dépassées sur les axes routiers les plus chargés (rte des Jeunes, rte de St-Julien, rte des Acacias, rte de Grand-Lancy, av. de La Praille, etc.). De plus, avec la présente modification de zone en lien avec l'objectif de construire du logement, le degré de sensibilité sera plus sévère (de DS IV à DSIII). Pour garantir à la population un environnement sonore de qualité et conserver les nuisances dans les limites légales, cet aspect est pris en compte dans les études portant sur la mobilité individuelle motorisée (vitesse, nouveau dessin des voiries, maîtrise du stationnement) ainsi que dans celles portant sur le bâti (répartition des affectations, implantation des bâtiments, distance bâtiments-voiries, orientation, typologie). Les conditions permettant d'éviter le recours à des mesures palliatives et à des dérogations sont en cours d'identification. Il en est de même des nuisances issues du trafic ferroviaire: les études de variantes de mutation du rail prennent en compte les critères liés à assainissement du bruit des activités nocturnes (triage, manutention,

manceuvres) et à l'optimisation de l'utilisation des voies. Conformément à la loi, les constructions et établissements publics seront affectés en DSII lors de l'établissement des PLQ PAV.

Du point de vue de la qualité de l'air et selon les dernières mesures enregistrées (2009), l'essentiel du site ne respecte pas les valeurs limites OPair. Pour ne pas péjorer la qualité de l'air du site, voire même l'améliorer à long terme, les objectifs du PAV portent sur trois thématiques:

- la mobilité: développement des transports publics, développement de la mobilité douce, maîtrise du stationnement (réservé essentiellement aux résidents, aux véhicules professionnels et aux clients des activités) et du trafic individuel motorisé soit trafic de transit, trafic d'origine/destination, trafic de livraison et trafic deux roues motorisé,
- les activités: développement d'activités non polluantes, peu génératrices de trafic individuel, relocalisation ou regroupement et implantation des activités polluantes près des axes à pollution élevée,
- l'énergie: établissement de concepts énergétiques limitant les émissions polluantes. (les chauffages à bois dans le périmètre seront évités).

L'actuel plan directeur cantonal de l'énergie vise la société à 2000 W en 2050 (consommation d'énergie par habitant divisée par 3), dont 75% d'énergie renouvelables et 25 % d'énergie fossile. L'étude sous-sol réalisée en 2008 a mis en évidence un potentiel d'énergies renouvelables locales appréciable (géothermie profonde, sondes géothermiques, énergie solaire, eaux de l'Arve) qui permettrait à long terme de faire du PAV un quartier à énergie positive, c'est-à-dire de fournir de l'énergie aux quartiers voisins. L'objectif du PAV est de développer et exploiter ces énergies renouvelables locales afin de répondre aux objectifs du plan directeur de l'énergie tout en assurant la transition entre la situation actuelle et la situation à long terme.

Il existe actuellement dans le périmètre du PAV un certain nombre d'entreprises de collecte, tri et traitement de matériaux et déchets, et un espace de récupération (ESREC). L'étude portant sur la question du trafic marchandises et de l'approvisionnement/élimination à l'échelle de l'agglomération a démontré le fort intérêt à maintenir un pôle logistique intégré au centre-ville et de conserver ces pôles de desserte et collecte en cœur d'agglomération. La mutation du quartier PAV offre l'opportunité de regrouper ces entreprises et installations au sein du périmètre, dans un secteur placé à proximité des axes les bruyants, si possible connecté au rail. Cette opportunité est particulièrement examinée dans le cadre des études portant sur le Sud du périmètre, ainsi que dans les futurs approfondissements de l'étude sur les espaces publics et la mobilité.

Par ailleurs, les volumes disponibles de mise en décharge des matériaux d'excavation des chantiers se réduisent d'année en année à l'échelle du canton, voire de l'agglomération. Une minimisation et une valorisation des matériaux d'excavation seront recherchées dans le cadre des planifications et des projets du PAV. Enfin, vu le nombre important de chantiers que va générer la mutation du quartier PAV pendant de nombreuses années, il paraît opportun de prévoir dans le périmètre un site "Chantier" (centrale à béton, dépôt de matériaux, etc.), relié au rail, qui permettrait d'optimiser la gestion des matériaux et déchets générés, et par la même occasion, de minimiser les nuisances induites par ces chantiers. Ce site pourrait avantageusement être aussi utilisé ultérieurement pour le développement de la géothermie profonde et intégré aux espaces publics.

Plusieurs sites pollués et deux sites contaminés sont présents dans le périmètre du PAV. Les sites contaminés seront assainis conformément à la législation et au programme cantonal. Les sites pollués seront investigués si nécessaire, et dépollués si besoin est. Les conséquences de cette situation et son impact sur les plans financiers sont traités dans le cadre des études économiques et foncières mentionnées au § 4.4.

Huit entreprises soumises à l'Ordonnance sur la protection contre les accidents majeurs (OPAM) ont été identifiées dans ou à proximité du périmètre PAV. Deux d'entre elles présentent un danger potentiel élevé, avec impact du risque élevé: la patinoire des Vernets sise dans le périmètre du

PAV, et l'entreprise CTG-AMT située hors du périmètre, à environ 70 mètres à l'ouest de la route des Jeunes, en zone ferroviaire. Les technologies de refroidissement ayant considérablement évolué, la patinoire ne sera plus soumise à l'OPAM en cas de rénovation et changement adéquat du système de refroidissement. La zone ferroviaire de La Praille, contiguë au site du PAV, est également soumise à cette ordonnance, en tant que voie de communication. Elle présente un danger potentiel élevé, avec un impact du risque élevé. La suite de l'étude marchandises et approvisionnement / élimination précitée complétée par les études portant sur le Sud du périmètre devraient permettre de définir les orientations futures d'aménagement de cette zone ferroviaire où est actuellement située l'entreprise CTG-AMT, notamment en lien avec le développement de quartiers d'habitation.

Deux nappes phréatiques sont présentes dans le sous-sol du périmètre. La première, superficielle (nappe de Carouge - La Praille), s'étend sur tout le site. Elle est peu épaisse et faiblement polluée. Des mesures constructives seront prises lors de la réalisation des ouvrages touchant cette nappe afin d'éviter les effets de barrage et d'abaissement de nappe, ou l'infiltration dans les constructions. La seconde, profonde (nappe du Genevois), n'est présente qu'à l'extrême sud du périmètre. Comme elle sert à l'alimentation en eau potable du canton et de communes du territoire français, toute construction d'ouvrage dans cette nappe est interdite, tel par exemple un forage de géothermie profonde ou des sondes géothermiques de moyenne profondeur.

Afin de mieux connaître l'hydrologie du site, ainsi que les conditions de fondation des immeubles de grande hauteur, une campagne de sondage de grande profondeur a été menée aux secteurs du Camembert et de l'Etoile au cours du dernier trimestre 2010. Un rapport intermédiaire relève que les sols fermes ont été détectés à une moins grande profondeur que ce que l'on a pu craindre, ce qui laisse envisager des fondations moins compliquées et onéreuses que prévu pour des constructions hautes. Une fois les essais de laboratoire effectués et analysés, un rapport final viendra préciser les conditions de fondation envisageables sur ces deux périmètres.

Le périmètre est délimité par des structures naturelles fortes (coteau morainique, Arve et son cordon boisé). Dans le site même, des prairies, pelouses et friches, ainsi que quelques espèces animales et végétales rares et protégées ont été relevées. La conservation et le développement de la biodiversité sont étudiés dans le cadre des mesures prises dans les autres domaines de l'environnement: remise à ciel ouvert des rivières, continuité écologique le long de l'Arve, gestion intégrée des eaux de surface des quartiers, qualité de l'environnement sonore et de l'air, qualité des espaces publics. La mise en place d'un maillage vert, l'élaboration d'un réseau d'habitats rupestres et d'un concept de réseau de toitures végétalisées, la gestion différenciée des espaces existants et créés aideront grandement à l'évolution et l'extension de cette biodiversité.

4.6 Communication et marketing de projet

Atteindre les objectifs susmentionnés implique la présentation et l'explication régulières des enjeux, potentiels et moyens mis en œuvre à des publics divers et variés: autorités cantonales et communales, députés, conseillers administratifs et municipaux des trois communes concernées, groupe de suivi, associations et groupes d'influences divers, grand public: autant d'interlocuteurs et partenaires de projet dont l'avenir du PAV dépend.

Une première enquête de terrain a été menée auprès des usagers et voisins du périmètre à l'automne 2009. Menée par une équipe pluridisciplinaire réunissant sociologues et urbanistes, elle constitue une sorte d'état des lieux avant transformations. Elle est disponible auprès de la direction de projet sous forme de publication.

Un autre état des lieux a été commandé à trois photographes professionnels qui ont travaillé sur le grand paysage et les ouvertures du site (Yves André), sur les usagers et habitants (Steeve Lunker-Gomez) et sur les lieux insolites du site (Gérard Pétremand). Un fond documentaire a ainsi été constitué, qui pourra se compléter avec d'autres reportages au fur et à mesure de la mutation du site.

Un budget a été alloué au printemps 2010 à la direction de projet, de façon à mettre en place une campagne de communication destinée au grand public, d'opérer une sensibilisation de celui-ci aux enjeux et opportunités que le PAV représente, et d'obtenir son adhésion aux moyens mis en œuvre pour son développement.

Cette campagne comprend notamment les actions suivantes:

- supports d'information et communication (film sur le PAV, brochure de présentation, newsletter, site internet, brochures thématiques...),
- présentation publique du projet en présence des autorités politiques,
- exposition publique permanente et itinérante pour présenter les enjeux, opportunités et état des études en cours, utilisant les photos du site prises par les trois photographes professionnels (grand territoire, lieux particuliers, usagers et habitants...). Une première étape de cette présentation a lieu du 19 janvier au 13 février 2011 à l'espace SIG au Pont de la Machine. En mai 2011, elle sera accueillie au musée de Carougel,
- ballades à pied et à vélo à la découverte du territoire et du patrimoine (été 2010: nature en ville), course d'entraînement à la course de l'Escalade (novembre 2010),
- manifestations artistiques et ludiques pour démarrer un projet ou un concours,
- tables rondes sur des thématiques clefs (densité, mobilité, espaces publics...).

Chacune de ces manifestations est l'occasion d'une présentation de l'état des études en cours, en fonction du public-cible concerné.

Afin de faire naître l'identité du périmètre avant le démarrage des premiers chantiers, et pour préparer sa mutation, la direction de projet initie par ailleurs une série d'interventions artistiques et culturelles ciblées sur des lieux clefs du projet. Ces interventions sont concertées avec les communes et avec des acteurs socioculturels locaux, et font appel à des intervenants d'échelle internationale de façon à développer la triple identité du projet: métropolitaine, régionale et locale.

Dans ce cadre, une première action a été lancée avec la Terrasse du Troc qui travaillera en mai 2011 sur l'usage de l'espace public avec les enfants de l'école des Pervenches et leurs familles. Ces ateliers s'inscriront dans le cadre du jubilé de l'école et les résultats seront versés au cahier des charges du concours sur les espaces publics du quartier de l'Etoile. Ils seront l'occasion d'une animation de quartier permettant de dialoguer autour de la question des tours et de leur intégration aux quartiers existants.

Une deuxième action est prévue en étroite collaboration avec la commune de Carouge dans le cadre du printemps carougeois 2011. Elle mettra en valeur les liens à établir entre le Vieux Carouge, le quartier des tours des années 60, et le développement du PAV au XXI^e siècle.

Par ailleurs, plusieurs lieux sont en cours d'identification pour y loger des activités culturelles, temporaires ou pérennes. La programmation de ces lieux est établie en étroite concertation avec le DIP. Les institutions en place seront maintenues ou, dans la mesure du possible, relocalisées au PAV, de manière à bénéficier d'un ferment de vie culturelle existant. De telles démarches sont actuellement en cours en étroite collaboration avec le DIP, notamment en ce qui concerne la Parfumerie (*R11c*). Un espace d'exposition permanente sur le projet PAV est par ailleurs envisagé au cœur du périmètre (*R1h*).

5 COORDINATION, PLANNING ET RESSOURCES

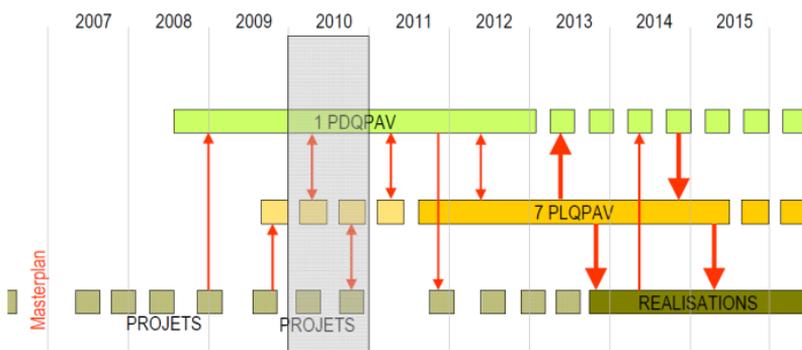
5.1. Coordination entre les échelles de planification (R9)

Une réflexion est par la direction de projet au sein de l'office de l'urbanisme pour élaborer de nouveaux outils d'aménagement (PDQPAV et PLQPAV) appropriés à la mutation du périmètre sur le long terme. Chacun des deux types d'outils s'attachera à mettre en évidence ce qui est de l'ordre du générique par rapport à ce qui est spécifique, et distinguera ce qui est non négociable dans le temps de ce qui est évolutif. Les PLQPAV s'attacheront à proposer des règles garantissant l'égalité de traitement dans le temps, sans figer l'évolution des besoins sur le long terme.

Le projet de loi prévoit la réalisation du Plan Directeur de Quartier PAV (PDQPAV) dans un délai maximum de deux ans après l'entrée en vigueur de la modification de zones. Pour que cette image directrice soit réaliste du point de vue notamment des incidences foncières, il est indispensable de procéder ponctuellement par "zoom" sur des points dont le degré de précision relève de l'échelle des futurs Plans Localisés PAV (PLQPAV). D'autre part, pour permettre la réalisation rapide des premières opérations selon les futurs PLQPAV, les études menées par thèmes et par secteurs intègrent dès à présent les projets tant privés que publics engagés sur le périmètre.

Cette interaction, ou cet "aller-retour" entre les différentes échelles de planification, du PDQPAV aux projets de réalisations et inversement, vise à tester la vision d'ensemble en regard des contraintes réelles liées au foncier. Elle a pour but de garantir, tant la faisabilité des éléments structurant la mutation du territoire (trame des espaces publics, emplacements réservés pour des équipements publics, faisabilité d'un nouveau tronçon routier...) que la cohérence des nombreuses opérations qui seront déclenchées par la modification de zones. Elle repose sur un principe de concertation tel qu'il a été préconisé dans l'invite n° 12 de la résolution.

Processus itératif entre projets et outils d'aménagement



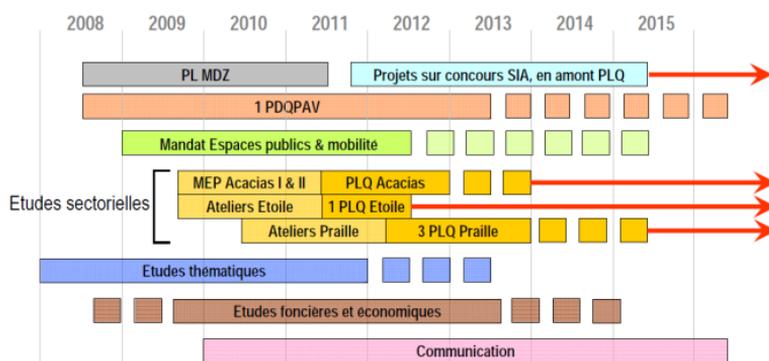
5.2. Planning

La validation du PDQPAV par l'Etat et les communes est prévue en principe au cours de l'année 2013. L'étude transversale sur les espaces publics et la mobilité en constitue l'ossature, qui se complète au fur et à mesure des études menées par secteurs. Ce PDQPAV est de nature itérative, c'est-à-dire qu'il est appelé à être mis à jour régulièrement au fur et à mesure de l'évolution de la disponibilité foncière.

Les études menées par secteur permettront l'élaboration des 7 PLQPAV qui seront en principe validés successivement entre 2012 et 2013. Ils formeront le cadre auquel les réalisations devront se conformer. Pour les secteurs en zone de développement (tous sauf l'Etoile), certaines réalisations pourront démarrer avant la validation de PLQ, sur consultation de la commune concernée et pour autant qu'elles soient issues de procédures de concours d'architecture SIA, dont le cahier des charges aura été approuvé par les services de l'Etat.

Tant les études thématiques "techniques" que les études foncières ou économiques ont précédé et accompagnent l'établissement des outils d'aménagement. Une évaluation des premières opérations permettra dans ces domaines de réorienter si nécessaire les options prises.

Une démarche de communication et de promotion de projet, mise en place en 2010, accompagne les études aboutissant aux outils d'aménagement et les premières réalisations.



5.3. Ressources

Les études et démarches en cours impliquent plus de 150 missions menées par la direction de projet en étroite collaboration avec les divers offices cantonaux et communaux et avec l'apport d'une vingtaine de mandataires (urbanistes, paysagistes, ingénieurs mobilité, ingénieurs, hydrologues, économistes, biologistes, maquettistes, chargés de communication, graphistes...). Ces missions portent sur 7 domaines principaux :

- bâti,
- espaces publics,

- mobilité et infrastructures,
- environnement,
- foncier,
- communication,
- pilotage et administration.

Outre la directrice du projet qui est architecte, la direction se compose à ce jour de trois urbanistes-architectes à plein temps, d'un adjoint de direction et d'une secrétaire. Au cours du premier trimestre 2011, l'équipe sera complétée par deux architectes-urbanistes ou architectes-ingénieurs supplémentaires et d'un(e) chargé(e) de promotion de projet à plein temps.

En synergie avec d'autres directions de l'Etat, des ressources supplémentaires seront affectées au projet jusqu'à fin 2013 en principe et apporteront des compétences supplémentaires dans les domaines suivants:

- économie,
- mobilité,
- environnement,
- nature et paysage.

Si l'on inclut les représentants des administrations cantonales et communales concernés, les experts et les mandataires, ce ne sont pas moins de 100 personnes qui ont contribué ou qui contribuent actuellement à l'avancement du projet.

Pascale Lorenz,
directrice du projet Praille Acacias Vernets

Genève, janvier 2011

DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS
ET DE L'AMÉNAGEMENT

LE CONSEILLER ADMINISTRATIF



Monsieur Christophe Aumeunier
Président de la Commission de
l'aménagement du canton
Grand Conseil
2, rue de l'Hôtel-de-Ville
1204 Genève

Genève, le 21 mars 2011

Objet **PL 10788 – Projet de loi relatif à l'aménagement du quartier « Praille-Acacias-Vernets »**

Monsieur le Président,

J'interviens au nom et pour le compte des villes de Lancy, Carouge et Genève, à savoir les communes touchées par le projet de loi modifiant les limites de zone dans le quartier « Praille-Acacias-Vernets » (PL 10788).

Rémy Pagani

Tél. 022 418 20 20

remy.pagani@ville-ge.ch

Lors de sa dernière session, le Grand Conseil a renvoyé le projet de loi susmentionné en Commission de l'aménagement du canton, que vous présidez. Dans le cadre du traitement du projet de loi, les villes de Lancy, Carouge et Genève souhaitent être auditionnées par votre Commission afin de vous faire part de leur position et vous proposer l'amendement que vous trouverez en annexe.

Les Conseillers administratifs en charge de ce dossier sont M. François Baertschi pour la Ville de Lancy, M. Marc Nobs pour la Ville de Carouge et le soussigné pour la Ville de Genève.

En vous remerciant par avance de l'attention portée à la présente et dans l'attente de votre convocation, je adresse, Monsieur le Président, mes plus cordiales salutations.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Remy Pagani".

Rémy Pagani

GRAND CONSEIL	
Expédié le : <i>22-3-11</i>	Visa : <i>RP</i>
Par poste	Par courriel <i>X</i>
Président <i>X</i>	Députés (100)
Commissaires <i>X</i>	Bureau
Secrétariat	Archives
Commission : <i>d'Aménagement</i>	
Copie à :	
Divers :	

Annexe : ment.

cc M. François Baertschi, Conseiller administratif, Lancy
M. Marc Nobs, Conseiller administratif, Carouge

RUE DE L'HÔTEL-DE-VILLE 4
CASE POSTALE 3983, CH-1211 GENÈVE 3
T +41(0)22 418 20 20
F +41(0)22 418 20 21

www.ville-ge.ch
www.geneva-city.ch
TP6 BUS 36 (ARRÊT HÔTEL-DE-VILLE)

PAPIER ÉCOLOGIQUE, 100% RECYCLÉ

Projets d'amendement de la L 1 30 – Taxe sur les plus values foncières

Noir – version de la LaLAT actuelle, telle qu'issu de la L 10125.

Orange – modifications proposées par les Villes de Genève, de Lancy et de Carouge, qui devraient figurer dans la loi relative à l'aménagement du secteur PAV.

Titre IVA Compensation des plus-values et indemnisation

Art. 30C Principe

Les avantages et les inconvénients décrits aux articles 30E et 30F résultant de mesures d'aménagement du territoire font l'objet d'une compensation, selon les articles 30D à 30O.

Art. 30D Fonds de compensation

1 Un fonds de compensation recueille le produit des taxes perçues en vertu des articles 30E et suivants. Il finance, dans la mesure de ses disponibilités :

- a) les équipements communaux, à l'exception des équipements visés à l'article 19 de la loi fédérale, en fonction de la capacité financière de la commune concernée;
- b) le fonds de compensation agricole prévu par la loi sur la promotion de l'agriculture, du 21 octobre 2004;
- c) les indemnités versées en application de l'article 30F.

Alinéa 1bis

Un fonds spécial est constitué pour le secteur PAV issu de la loi relative à l'aménagement du quartier « Praille-Acacias-Vernets » du XX.XX.XXXX et selon le plan n° 29'712. Ce fonds est géré par les communes de Genève, Lancy et Carouge pour équiper le secteur en équipements communaux, à l'exception des équipements visés à l'art. 19 de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire.

2 La répartition du produit des taxes perçues entre les bénéficiaires définis aux lettres a et b est fixée par voie réglementaire après consultation des milieux concernés.

3 Le fonds de compensation verse à la caisse de l'Etat les montants qui, sans la taxation prévue à l'article 30J, auraient été perçus au titre de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers.

4 Le Conseil d'Etat présente au Grand Conseil, à la fin de chaque législature, un rapport sur l'utilisation du fonds.

Art. 30E Avantage

1 L'augmentation de valeur d'un bien-fonds consécutive à une mesure d'aménagement est réputée avantage majeur constituant une plus-value lorsque celle-ci représente un montant total égal ou supérieur à CHF 100'000.-

2 Par mesure d'aménagement, on entend la création d'une zone à bâtir ou une zone de développement en lieu et place d'une zone inconstructible.

Nouvel alinéa 3

On entend également par mesures d'aménagement le changement de zone industrielle et artisanale en zone ordinaire ou de développement.

Art. 30F Indemnisation

1 Une indemnité ne peut être versée que lorsque les inconvénients provoqués par une mesure d'aménagement sont équivalents à une expropriation matérielle.

2 Mention est faite au Registre foncier de tels versements.

Art. 30G Assujettissement

- 1 Le débiteur de la taxe sur la plus-value résultant d'une mesure d'aménagement au sens de l'article 30E est le propriétaire du bien-fonds au moment de l'adoption de celle-ci.
- 2 Lorsque plusieurs personnes sont propriétaires d'un bien-fonds, elles sont solidairement obligées envers l'Etat.

Art. 30H Calcul de la plus-value

- 1 La plus-value équivaut à la différence de la valeur du bien-fonds, considérée avant et après l'adoption de la mesure d'aménagement au sens de l'article 30E. Elle est calculée sur la base des éléments déterminants existant au moment où la mesure d'aménagement est adoptée.
- 2 Avant le déleassement la mesure d'aménagement, la valeur du bien-fonds est égale au prix payé pour l'acquisition du bien augmenté des impenses ou, à défaut de prix, à sa valeur vénale.
- 3 Après le déleassement la mesure d'aménagement, la valeur du bien-fonds pour les zones à bâtir ordinaires tient notamment compte de l'affectation et de l'indice d'utilisation du sol. Pour les zones de développement, elle tient compte des normes généralement appliquées dans les plans financiers, au titre des conditions particulières applicables aux projets de construction au sens de l'article 2 alinéa 1 lettre b de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957.
- 4 Dans le calcul final de la plus-value, une somme de 30 F par m2 est forfaitairement portée en déduction.
- 5 Il est tenu compte, cas échéant, des mesures de compensation simultanées consenties par le débiteur de la taxe sur la plus-value.

Art. 30I Taux de la taxe

- 1 Le taux de la taxe sur la plus-value est de 15 %.

Nouvel alinéa 1bis

Pour le secteur « PAV », selon la loi relative à l'aménagement du quartier « Praille-Acacias-Vernets » du XX.XX.XXXX (plan n° 29712), le taux de la taxe sur la plus-value est de 60%

- 2 Le montant de la taxe est adapté à l'indice suisse des prix à la consommation à dater de la notification du bordereau.

Art. 30J Taxation

La taxation s'opère sur la base d'un bordereau notifié par le département des constructions et des technologies de l'information simultanément à l'adoption de la mesure d'aménagement considérée. En cas d'annulation de la mesure d'aménagement par un tribunal, la décision de taxation est nulle de plein droit. La décision de taxation fait l'objet d'une mention au registre foncier. L'article 30I, alinéa 2 est réservé.

Art. 30K Perception

La créance découlant de la taxe est exigible lors de l'aliénation du terrain ou 90 jours après l'entrée en force de l'autorisation définitive de construire.

Art. 30L Révision

Au cas où, postérieurement à la décision de taxation, l'un des éléments entrant dans le calcul de celle-ci subit une modification de nature à influencer sensiblement les possibilités de mise en valeur du terrain et pour autant que celui-ci n'ait pas changé de propriétaire, le département des constructions et des technologies de l'information peut, d'office ou à la demande de ce propriétaire, procéder à une révision de la taxe.

Art. 30M Hypothèque légale (nouveau)

- 1 Le paiement des taxes prévues au présent titre est garanti par une hypothèque légale. L'hypothèque prend naissance, sans inscription, en même temps que la créance qu'elle garantit. Elle est en premier rang, en concours avec les autres hypothèques légales de droit public, et prime tout autre gage immobilier.
- 2 L'hypothèque est inscrite au registre foncier à titre déclaratif, sur la seule réquisition du département des constructions et des technologies de l'information, accompagnée du bordereau de taxation.
- 3 L'hypothèque est radiée d'office au paiement complet de la taxe.

Art. 30N Recouvrement

- 1 Les bordereaux définitifs relatifs au paiement des taxes, établis en application de l'article 30J, sont assimilés à des jugements exécutoires au sens de l'article 80 de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, du 11 avril 1889. Le recouvrement est poursuivi à la requête du département des constructions et des technologies de l'information, conformément aux dispositions de ladite loi.
- 2 Les dispositions de l'article 86A de la loi générale sur les contributions publiques, du 9 novembre 1887, sont, le cas échéant, applicables au recouvrement de la taxe.
- 3 Le paiement de la taxe prévue au présent titre constitue, le cas échéant, une impense déductible au sens de l'article 82, alinéa 3 de la loi générale sur les contributions publiques et son acquittement ne dispense pas l'aliénateur ou ses ayants cause de tous autres impôts prévus par cette loi.

Art. 30O Règlement

Le Conseil d'Etat peut fixer par voie de règlement les modalités d'application des articles 30C à 30N, de même que les rétrocessions aux communes de Genève, Lancy et Carouge des taxes perçues dans le secteur du PAV.

DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS
ET DE L'AMÉNAGEMENT
LE CONSEILLER ADMINISTRATIF



VILLE DE
GENÈVE

27 MAR 2011

Doc. X

MM 50428.2011

Diffusion

04-SA

Monsieur Mark Muller
Conseiller d'Etat en charge du
Département des constructions et des
technologies de l'information
Place de la Taconnerie 7
Case postale 3880
1211 Genève 3

Genève, le 21 mars 2011

Objet Aménagement du quartier « Praille-Acacias-Vernets » - MZ 29'712A (PL 10'788)

Monsieur le Président,

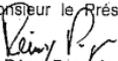
Au nom et pour le compte des villes de Lancy, Carouge et Genève, je me permets de vous adresser, en annexe, un projet de convention entre les villes précitées d'une part, et l'Etat de Genève d'autre part, relatif au financement des infrastructures techniques, routières, des espaces publics et des équipements scolaires et de proximité, et aux modalités et prix des acquisitions des terrains nécessaires pour les équipements, de même qu'un projet d'amendement à la PL 10'788 visant la modification de l'art. 7 al. 1, à savoir l'introduction de nouvelles dispositions à la Loi d'application de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (L 130).

Rémy Pagani
Tél. 022 418 20 20
remy.pagani@ville-ge.ch

Je me permets de rappeler que la convention du 4 mars 2010 entre d'une part l'Etat de Genève, les Conseils administratifs des villes de Genève, Carouge et Lancy, et d'autre part l'ASLOCA, le comité référendaire « Non au mirage du projet « Praille-Acacias-Vernets » ouvrait une deuxième étape de discussion entre les communes concernées et l'Etat de Genève afin de définir les éléments de programme de proximité nécessaires à l'urbanisation des futurs quartiers, de même qu'à déterminer les modalités d'élaboration, de réalisation, de financement et d'entretien des espaces, infrastructures et équipements publics (point G).

Le projet de convention de même que l'amendement qui vous sont remis en annexe, ont été étudiés et discutés entre les trois communes concernées et nous vous saurions gré de bien vouloir nous faire part de vos observations d'ici le 8 avril 2011, afin qu'une signature puisse intervenir avant la clôture de l'enquête publique prévue le 15 avril 2011. A défaut, les Conseils administratifs des villes précitées se verront contraints de déposer une opposition au projet de modification de zone. En effet, il est primordial que ces points soient réglés avant l'entrée en force de la loi.

Dans l'intervalle, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.


Rémy Pagani

Annexes : ment.

cc M. François Baertschi, Conseiller administratif, Lancy
M. Marc Nobs, Conseiller administratif, Carouge

RUE DE L'HÔTEL-DE-VILLE 4
CASE POSTALE 3983, CH-1211 GENÈVE 3
T +41(0)22 418 20 20
F +41(0)22 418 20 21

www.ville-ge.ch
www.geneva-city.ch
TPG BUS 36 (ARRÊT HÔTEL-DE-VILLE)



REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
Département des constructions et des technologies de l'information
Le Conseiller d'Etat

DCTI
Case postale 3880
1211 Genève 3

N^o réf. : MMPL/ar - N^o sigle 501881-2011
Dossier traité par : Pascale Lorenz -
tél. 022/388.07.36

AUX CONSEILS ADMINISTRATIFS DES
VILLES DE GENEVE, CAROUGE ET
LANCY

Ville de Genève
Département des constructions et de
l'aménagement
4, rue de l'Hôtel-de-Ville
1204 Genève
À l'att. de Monsieur Rémy PAGANI

Genève, le 12 avril 2011

Concerne : PRAILLE ACACIAS VERNETS (PAV)
Convention cadre de collaboration entre l'Etat
et les Villes de Genève, Carouge et Lancy

Monsieur le Conseiller administratif,

Me référant à votre courrier du 21 mars 2011, je fais suite à la discussion que nous avons eue lors du comité de pilotage politique PAV du 8 avril dernier relative à l'élaboration de la convention cadre de collaboration prévue sous lettre G de la convention signée le 4 mars 2010.

A titre préalable et comme j'ai eu l'occasion de vous en faire part de vive voix, je regrette la démarche de vos communes consistant à adresser directement au Grand Conseil une proposition d'amendement au projet de loi PAV, sans discussion préalable avec les membres du comité de pilotage politique PAV. J'estime en effet qu'une telle démarche est peu constructive et en tout état contraire aux engagements pris dans le cadre de la convention du 4 mars 2010.

Cela étant, je confirme l'engagement et la volonté de l'Etat d'élaborer cette convention cadre de collaboration, qui permettra de traiter, entre autres, la question des modalités d'élaboration, de réalisation, de financement et d'entretien des espaces, infrastructures et équipements publics, qui vous préoccupe.

Conformément à ce que nous avons convenu lors du dernier comité de pilotage politique, je vous propose de constituer sans délai un groupe de travail composé de représentants de vos services et de l'Etat afin de dégager les éléments concrets permettant d'établir cette convention cadre.

A cet effet, comme relevé durant la séance, ce groupe devra tout d'abord identifier l'ensemble des paramètres et éléments de coût (dépenses et impenses), notamment ceux liés aux équipements publics que vos communes devront contribuer à préciser dans le cadre de l'élaboration du PDQ PAV et, cas échéant, des PLQ PAV. Il conviendra ensuite de lister et quantifier les revenus et plus-values divers à court, moyen et long terme, afin de dégager des propositions quant au financement de ces infrastructures et équipements, tant communaux que cantonaux.

Par ailleurs, ce groupe de travail sera notamment chargé d'examiner avec attention les propositions contenues dans le projet de convention que vous m'avez transmis et d'élaborer en tant que de besoin des propositions de modifications législatives ou réglementaires, étant précisé que la solution que vous proposez consistant à introduire une taxe sur la plus-value foncière sur fond industriel et artisanal ne m'apparaît d'emblée pas envisageable.

Je rappelle que la réflexion devra également s'inscrire dans le cadre des travaux que le Conseil d'Etat mène actuellement avec l'ACG concernant la problématique du financement des infrastructures et équipements publics communaux.

Je suis convaincu que la méthode proposée ci-dessus permettra de dégager rapidement des solutions pragmatiques et concertées en vue d'une mise en œuvre de ce projet qui réponde pleinement à vos attentes.

Dans ce contexte, je vous serais reconnaissant de bien vouloir revenir sur votre demande, formulée lors de la séance de commission d'aménagement du 30 mars 2011, de suspendre les travaux concernant le projet de déclassement jusqu'à la signature de la convention cadre. En effet, cette question est indépendante du déclassement du périmètre qui doit pouvoir intervenir dans les meilleurs délais, ainsi que nous nous y étions tous engagés.

Me réjouissant de poursuivre notre collaboration constructive, je vous prie de croire, Monsieur le Conseiller administratif, à l'assurance de ma parfaite considération.



Mark Muller



REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
Département des constructions et des technologies de l'information
Le Conseiller d'Etat

DCTI
Case postale 3880
1211 Genève 3

AUX CONSEILS ADMINISTRATIFS DES
VILLES DE GENEVE, CAROUGE ET
LANCY

Maire de la commune de Carouge
14, place du Marché
1227 Carouge
à l'att. de Monsieur Marc NOBS

N^{réf.} : MM/PLer - N° siglo 501861-2011
Dossier traité par : Pascale Lorenz -
tél. 022/388.07.36

Genève, le 12 avril 2011

Concerne : PRAILLE ACACIAS VERNETS (PAV)
Convention cadre de collaboration entre l'Etat
et les Villes de Genève, Carouge et Lancy

Monsieur le Maire,

Me référant à votre courrier du 21 mars 2011, je fais suite à la discussion que nous avons eue lors du comité de pilotage politique PAV du 8 avril dernier relative à l'élaboration de la convention cadre de collaboration prévue sous lettre G de la convention signée le 4 mars 2010.

A titre préalable et comme j'ai eu l'occasion de vous en faire part de vive voix, je regrette la démarche de vos communes consistant à adresser directement au Grand Conseil une proposition d'amendement au projet de loi PAV, sans discussion préalable avec les membres du comité de pilotage politique PAV. J'estime en effet qu'une telle démarche est peu constructive et en tout état contraire aux engagements pris dans le cadre de la convention du 4 mars 2010.

Cela étant, je confirme l'engagement et la volonté de l'Etat d'élaborer cette convention cadre de collaboration, qui permettra de traiter, entre autres, la question des modalités d'élaboration, de réalisation, de financement et d'entretien des espaces, infrastructures et équipements publics, qui vous préoccupe.

Conformément à ce que nous avons convenu lors du dernier comité de pilotage politique, je vous propose de constituer sans délai un groupe de travail composé de représentants de vos services et de l'Etat afin de dégager les éléments concrets permettant d'établir cette convention cadre.

A cet effet, comme relevé durant la séance, ce groupe devra tout d'abord identifier l'ensemble des paramètres et éléments de coût (dépenses et impenses), notamment ceux liés aux équipements publics que vos communes devront contribuer à préciser dans le cadre de

l'élaboration du PDQ PAV et, cas échéant, des PLQ PAV. Il conviendra ensuite de lister et quantifier les revenus et plus-values divers à court, moyen et long terme, afin de dégager des propositions quant au financement de ces infrastructures et équipements, tant communaux que cantonaux.

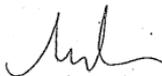
Par ailleurs, ce groupe de travail sera notamment chargé d'examiner avec attention les propositions contenues dans le projet de convention que vous m'avez transmis et d'élaborer en tant que de besoin des propositions de modifications législatives ou réglementaires, étant précisé que la solution que vous proposez consistant à introduire une taxe sur la plus-value foncière sur fond industriel et artisanal ne m'apparaît d'emblée pas envisageable.

Je rappelle que la réflexion devra également s'inscrire dans le cadre des travaux que le Conseil d'Etat mène actuellement avec l'ACG concernant la problématique du financement des infrastructures et équipements publics communaux.

Je suis convaincu que la méthode proposée ci-dessus permettra de dégager rapidement des solutions pragmatiques et concertées en vue d'une mise en œuvre de ce projet qui réponde pleinement à vos attentes.

Dans ce contexte, je vous serais reconnaissant de bien vouloir revenir sur votre demande, formulée lors de la séance de commission d'aménagement du 30 mars 2011, de suspendre les travaux concernant le projet de déclassement jusqu'à la signature de la convention cadre. En effet, cette question est indépendante du déclassement du périmètre qui doit pouvoir intervenir dans les meilleurs délais, ainsi que nous nous y étions tous engagés.

Me réjouissant de poursuivre notre collaboration constructive, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma parfaite considération.



Mark Muller



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
Département des constructions et des technologies de l'information
Le Conseiller d'Etat

DCTI
Case postale 3880
1211 Genève 3

AUX CONSEILS ADMINISTRATIFS DES
VILLES DE GENEVE, CAROUGE ET
LANCY

Maire de la commune de Lancy
41, route du Grand-Lancy
Case postale 88
1212 Grand-Lancy 2
à l'att. de Monsieur François BAERTSCHI

N^o réf. : MM/PL/ar - N^o sigle 501861-2011
Dossier traité par : Pascale Lorenz -
tél. 022/398.07.36

Genève, le 12 avril 2011

Concerne : PRAILLE ACACIAS VERNETS (PAV)
Convention cadre de collaboration entre l'Etat
et les Villes de Genève, Carouge et Lancy

Monsieur le Maire,

Me référant à votre courrier du 21 mars 2011, je fais suite à la discussion que nous avons eue lors du comité de pilotage politique PAV du 8 avril dernier relative à l'élaboration de la convention cadre de collaboration prévue sous lettre G de la convention signée le 4 mars 2010.

A titre préalable et comme j'ai eu l'occasion de vous en faire part de vive voix, je regrette la démarche de vos communes consistant à adresser directement au Grand Conseil une proposition d'amendement au projet de loi PAV, sans discussion préalable avec les membres du comité de pilotage politique PAV. J'estime en effet qu'une telle démarche est peu constructive et en tout état contraire aux engagements pris dans le cadre de la convention du 4 mars 2010.

Cela étant, je confirme l'engagement et la volonté de l'Etat d'élaborer cette convention cadre de collaboration, qui permettra de traiter, entre autres, la question des modalités d'élaboration, de réalisation, de financement et d'entretien des espaces, infrastructures et équipements publics, qui vous préoccupe.

Conformément à ce que nous avons convenu lors du dernier comité de pilotage politique, je vous propose de constituer sans délai un groupe de travail composé de représentants de vos services et de l'Etat afin de dégager les éléments concrets permettant d'établir cette convention cadre.

A cet effet, comme relevé durant la séance, ce groupe devra tout d'abord identifier l'ensemble des paramètres et éléments de coût (dépenses et impenses), notamment ceux liés aux

équipements publics que vos communes devront contribuer à préciser dans le cadre de l'élaboration du PDQ PAV et, cas échéant, des PLQ PAV. Il conviendra ensuite de lister et quantifier les revenus et plus-values divers à court, moyen et long terme, afin de dégager des propositions quant au financement de ces infrastructures et équipements, tant communaux que cantonaux.

Par ailleurs, ce groupe de travail sera notamment chargé d'examiner avec attention les propositions contenues dans le projet de convention que vous m'avez transmis et d'élaborer en tant que de besoin des propositions de modifications législatives ou réglementaires, étant précisé que la solution que vous proposez consistant à introduire une taxe sur la plus-value foncière sur fond industriel et artisanal ne m'apparaît d'emblée pas envisageable.

Je rappelle que la réflexion devra également s'inscrire dans le cadre des travaux que le Conseil d'Etat mène actuellement avec l'ACG concernant la problématique du financement des infrastructures et équipements publics communaux.

Je suis convaincu que la méthode proposée ci-dessus permettra de dégager rapidement des solutions pragmatiques et concertées en vue d'une mise en œuvre de ce projet qui réponde pleinement à vos attentes.

Dans ce contexte, je vous serais reconnaissant de bien vouloir revenir sur votre demande, formulée lors de la séance de commission d'aménagement du 30 mars 2011, de suspendre les travaux concernant le projet de déclassement jusqu'à la signature de la convention cadre. En effet, cette question est indépendante du déclassement du périmètre qui doit pouvoir intervenir dans les meilleurs délais, ainsi que nous nous y étions tous engagés.

Me réjouissant de poursuivre notre collaboration constructive, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma parfaite considération.



Mark Muller

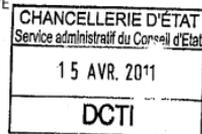
03 468 - 2011

Ville de Lancy

République et canton de Genève



CONSEIL D'ETAT DE LA
REPUBLICQUE ET CANTON DE
GENEVE
2, rue de l'Hôtel-de-Ville
1204 GENEVE



Lancy, le 13 avril 2011

Nréf. : FB - 790013.000

Procédure d'opposition au projet de loi n°10788 modifiant les limites de zone sur le territoire des villes de Genève, Carouge et Lancy – Praille-Acacias-Vernets (PAV) Plan n° 29'712A-57-63-67-276-313-543-544

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les Conseillers d'Etat,

Dans le délai imparti par la Feuille d'Avis Officielle du 16 mars 2011, la Ville de Lancy déclare s'opposer à la modification de zone sur le territoire des villes de Lancy, Carouge et Genève prévue par le projet de loi n° 10788 dans le secteur Praille-Acacias-Vernets.

Le plan n° 29712A avait été soumis au préavis des communes concernées lors de la première enquête publique. Les conseillers municipaux ont d'ailleurs préavisé favorablement en émettant toutefois des réserves. Suite au référendum sur le préavis favorable de la Ville de Genève du 19 mai 2005, le comité référendaire « Non aux mirages du PAV », l'ASLOCA (référendaires), le Conseil d'Etat et les communes concernées ont signé une convention qui a notamment conduit à la modification du plan de zone. Compte tenu de ces changements, une nouvelle enquête publique a été nécessaire et les trois conseils municipaux concernés ont émis de nouveaux préavis.

A cet égard, il convient de souligner que deux éléments de la convention du 4 mars 2010 prévoient qu'une convention cadre entre le canton et les trois communes devrait être conclue, convention qui aura pour objet de :

- définir des éléments de programme de proximité nécessaires à l'urbanisation des futurs quartiers ;
- déterminer les modalités d'élaboration, de réalisation, de financement et d'entretien des espaces, infrastructures et équipements publics.

Bien que le Conseil municipal et le Conseil administratif de la Ville de Lancy souhaitent que ce projet de modification de zone soit adopté, nous regrettons que depuis la

41 route du Grand-Lancy
Case postale 88
CH 1212 Grand-Lancy 2

T 022 706 15 11
F mairie 022 706 15 98
I www.lancy.ch

E info@lancy.ch
CCP 12-889-4

Ville de Lancy

République et canton de Genève



signature de la convention du 4 mars 2010, le Conseil d'Etat n'ait pas repris les discussions avec les communes pour établir la convention relative au financement des infrastructures. A cet égard, il est relevé que la Ville de Genève, au nom et pour le compte des 3 communes visées vous a adressé un projet de convention à l'annonce du dépôt du projet de loi au Grand Conseil.

Lors de l'audition du 30 mars 2011, les membres de la Commission d'aménagement du canton ont semblé comprendre notre préoccupation et se sont également interrogés sur l'absence de convention pour régler la question du financement des différents équipements publics.

L'opposition du Conseil administratif au projet de modification de zone ne se veut pas chicanière, mais poursuit l'objectif de la sauvegarde des intérêts des communes qui auront la lourde tâche d'équiper le secteur, impliquant ainsi de grands investissements. Il est impératif que les investissements des communes soient réglés dans leur principe avant l'entrée en force de la modification de zone. Les communes de Lancy, Carouge et Genève ont proposé une taxe sur la plus-value foncière, dans un premier temps sur les parcelles propriété de l'Etat et dans un deuxième temps, en fonction du vote du Grand Conseil, l'extension de cette taxe sur la plus-value foncière à toute modification de zone industrielle et artisanale en zone ordinaire ou de développement, proposition relayée par les Conseils municipaux de Genève et Carouge à laquelle la Ville de Lancy adhère.

En conclusion, la Ville de Lancy s'oppose à la modification de zone n° 29'712A (PL 10788), tant que les modalités d'élaboration, de réalisation, de financement et d'entretien des espaces, des infrastructures et équipements publics ne seront pas réglées par une convention avec l'Etat de Genève, voire un projet de loi ad hoc.

Nous vous remercions de l'attention portée à la présente et vous prions de croire, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs les Conseillers d'Etat, à l'assurance de notre considération distinguée.

Au nom du Conseil administratif

François BAERTSCHI
Maire

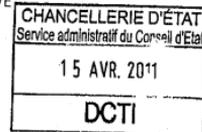
03 468 - 2011

Ville de Lancy

République et canton de Genève



CONSEIL D'ETAT DE LA
REPUBLICQUE ET CANTON DE
GENEVE
2, rue de l'Hôtel-de-Ville
1204 GENEVE



Lancy, le 13 avril 2011

Nréf. : FB - 790013.000

Procédure d'opposition au projet de loi n°10788 modifiant les limites de zone sur le territoire des villes de Genève, Carouge et Lancy – Praille-Acacias-Vernets (PAV) Plan n° 29712A-57-63-67-276-313-543-544

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les Conseillers d'Etat,

Dans le délai imparti par la Feuille d'Avis Officielle du 16 mars 2011, la Ville de Lancy déclare s'opposer à la modification de zone sur le territoire des villes de Lancy, Carouge et Genève prévue par le projet de loi n° 10788 dans le secteur Praille-Acacias-Vernets.

Le plan n° 29712A avait été soumis au préavis des communes concernées lors de la première enquête publique. Les conseillers municipaux ont d'ailleurs préavisé favorablement en émettant toutefois des réserves. Suite au référendum sur le préavis favorable de la Ville de Genève du 19 mai 2005, le comité référendaire « Non aux mirages du PAV », l'ASLOCA (référendaires), le Conseil d'Etat et les communes concernées ont signé une convention qui a notamment conduit à la modification du plan de zone. Compte tenu de ces changements, une nouvelle enquête publique a été nécessaire et les trois conseils municipaux concernés ont émis de nouveaux préavis.

A cet égard, il convient de souligner que deux éléments de la convention du 4 mars 2010 prévoient qu'une convention cadre entre le canton et les trois communes devrait être conclue, convention qui aura pour objet de :

- définir des éléments de programme de proximité nécessaires à l'urbanisation des futurs quartiers ;
- déterminer les modalités d'élaboration, de réalisation, de financement et d'entretien des espaces, infrastructures et équipements publics.

Bien que le Conseil municipal et le Conseil administratif de la Ville de Lancy souhaitent que ce projet de modification de zone soit adopté, nous regrettons que depuis la

41 route du Grand-Lancy
Case postale 88
CH 1212 Grand-Lancy 2

T 022 706 15 11
F mairie 022 706 15 98
I www.lancy.ch

E info@lancy.ch
CCP 12-889-4

Ville de Lancy

République et canton de Genève



signature de la convention du 4 mars 2010, le Conseil d'Etat n'ait pas repris les discussions avec les communes pour établir la convention relative au financement des infrastructures. A cet égard, il est relevé que la Ville de Genève, au nom et pour le compte des 3 communes visées vous a adressé un projet de convention à l'annonce du dépôt du projet de loi au Grand Conseil.

Lors de l'audition du 30 mars 2011, les membres de la Commission d'aménagement du canton ont semblé comprendre notre préoccupation et se sont également interrogés sur l'absence de convention pour régler la question du financement des différents équipements publics.

L'opposition du Conseil administratif au projet de modification de zone ne se veut pas chicanière, mais poursuit l'objectif de la sauvegarde des intérêts des communes qui auront la lourde tâche d'équiper le secteur, impliquant ainsi de grands investissements. Il est impératif que les investissements des communes soient réglés dans leur principe avant l'entrée en force de la modification de zone. Les communes de Lancy, Carouge et Genève ont proposé une taxe sur la plus-value foncière, dans un premier temps sur les parcelles propriété de l'Etat et dans un deuxième temps, en fonction du vote du Grand Conseil, l'extension de cette taxe sur la plus-value foncière à toute modification de zone industrielle et artisanale en zone ordinaire ou de développement, proposition relayée par les Conseils municipaux de Genève et Carouge à laquelle la Ville de Lancy adhère.

En conclusion, la Ville de Lancy s'oppose à la modification de zone n° 29'712A (PL 10788), tant que les modalités d'élaboration, de réalisation, de financement et d'entretien des espaces, des infrastructures et équipements publics ne seront pas réglées par une convention avec l'Etat de Genève, voire un projet de loi ad hoc.

Nous vous remercions de l'attention portée à la présente et vous prions de croire, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs les Conseillers d'Etat, à l'assurance de notre considération distinguée.

Au nom du Conseil administratif

François BAERTSCHI
Maire



Ville de Carouge
Conseil administratif

Place du Marché 14
1227 Carouge
Tél. 022 307 89 87
Fax 022 342 53 29
www.carouge.ch

BOCV - reçu le	
15 AVR. 2011	
Etat	Genève
MM	502034-2011
L. 2004.01.01	
04 S.A	

CAROUGE

le bon côté de la ville

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

Carouge, le 14 avril 2011

N/réf. : CA/MSC/ff

Praille-Acacias-Vernets (PAV)

Monsieur le Conseiller d'Etat,
Cher Monsieur,

Par la présente, le Conseil administratif de la Ville de Carouge donne suite à vos courriers des 9 mars et 12 avril 2011.

Après analyse et discussion, la Ville de Carouge renonce à faire opposition au projet de loi n° 10788 (projet de modification des limites de zones n° 29'712A), ayant pour principe de soutenir le développement du projet PAV.

Toutefois, le Conseil administratif adopte cette position, étant bien précisé qu'il entend que l'Etat respecte et mette en œuvre ses engagements relatifs au financement des équipements publics.

Ainsi, la Ville de Carouge entend voir la convention cadre prévue sous lettre G de la convention signée le 4 mars 2010, se mettre en œuvre concrètement avec des délais engageant les parties.

La convention déjà signée et le rappel de cet engagement par votre courrier du 12 avril dernier, sont apparus comme suffisants aux yeux du Conseil administratif de la Ville de Carouge pour ne pas bloquer le processus PAV par une opposition supplémentaire.



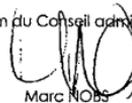
Lignes TPG 11-12-13-14-21-49 (arrêt Marché) - Parking place de Sardaigne

Page 2

La Ville de Carouge attend, en retour, l'obtention rapide d'un calendrier concret, selon lequel l'Etat s'engage désormais manifestement dans la résolution des points en suspens pour le financement des équipements.

Dans cette attente, nous vous prions de croire, Monsieur le Conseiller d'Etat, cher Monsieur, à l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Au nom du Conseil administratif



Marc NOBS
Maire

**AUDITION DU MERCREDI 6 AVRIL 2011 DEVANT LA COMMISSION D'AMENAGEMENT****PL 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****Appréciation générale du projet de loi**

La Chambre de commerce, d'industrie et des services de Genève (ci-après CCIG) a pour vocation d'améliorer les conditions cadre de Genève pour favoriser l'essor des entreprises qui composent son tissu économique. L'aménagement du territoire en général et les zone industrielle en particulier font partie de ses domaines d'action.

A ce titre, le projet Praille Acacias Vernets (ci-après PAV) est un axe de réflexion prioritaire pour la CCIG qui suit avec attention son évolution depuis ses premières ébauches.

Il n'est pas inutile de rappeler que la Chambre est un acteur régulier et constructif du projet d'agglomération, dont elle partage les options générales, et qu'elle s'est faite le relai, via l'exposition GVA^{CUBE}, de l'étude « une constitution urbaine pour Genève » réalisée par le lapa de l'EPFL en 2008 qui identifiait le secteur PAV comme une clé du développement de Genève au 21^{ème} siècle.

Dans ce contexte, la CCIG accueille très favorablement ce projet de loi de modifiant les limites de zone dans ce périmètre, premier pas essentiel pour lancer concrètement le processus de mutation de cette zone industrielle en zone d'activités mixtes et de logements.

Commentaires et réflexions**a) Durée de mutation du PAV**

La mutation du périmètre PAV va s'étendre sur des décennies. Il semble par conséquent essentiel de maintenir une souplesse dans l'aménagement futur de l'ensemble de cette zone. Il n'est en effet pas réaliste de figer dès à présent l'image du PAV compte tenu de l'évolution de la société qui ne va pas manquer de se faire entre aujourd'hui et la fin du processus de mutation, vraisemblablement au-delà des années 2050.

Fort de ce constat, nous regrettons que la convention du 4 mars 2010 fige déjà de nombreux principes qui, s'ils peuvent avoir un sens actuellement, ont fort peu de chance d'être toujours adéquats dans une ou deux décennies

b) Instruments et règles d'aménagement spéciaux

A opération exceptionnelle, solution exceptionnelle. La Chambre est favorable aux instruments ad hoc proposés pour mettre en œuvre le projet, dans le même esprit de flexibilité déjà exprimé. Il convient effectivement d'éviter de donner une image trop précise et castratrice du périmètre, sans compter la nécessité de s'appuyer, pour affiner les principes d'aménagement, sur les études sectorielles en cours.

La CCIG soutient par conséquent l'élaboration du PDQ/PAV, qui par des lignes directrices garantira la cohérence du processus sans créer un carcan empêchant le projet de vivre et d'évoluer.

De même, la division du périmètre en sept secteurs, qui gardent une taille suffisante pour réaliser un aménagement cohérent, est approuvée. L'instrument du PLQ PAV devrait également permettre d'atteindre les objectifs attendus, compte tenu des éléments qu'il définira d'ores et déjà (voiries, alignements, gabarits maximaux, réserves d'espaces non bâtis, affectations des rez-de-chaussée, etc.). L'identification de vastes zones de terrains à l'intérieur desquelles l'urbanisation sera relativement libre et laissera une latitude d'action aux architectes est la bienvenue.

A noter encore que la CCIG est très favorable à la réalisation de projets test avant même l'adoption d'un PLQ PAV pour deux raisons. En premier lieu, il n'est pas sain de bloquer toute l'évolution de ce quartier pendant la durée d'adoption de ces plans, la zone doit rester vivante et les entreprises autorisées à poursuivre leur développement. En second lieu, le côté expérimental du processus de mutation urbaine initié commande à l'évidence que les instruments et visions urbaines envisagés soient testés au plus vite.

c) Architecture et logements

Sur un plan moins technique, la CCIG souhaite soulever la question de la qualité architecturale du nouveau quartier qui sera créé. Genève tient en effet une occasion unique de réaliser un ensemble bâti cohérent, de qualité, qui pourrait servir de modèle ou de référence. Nous sommes par conséquent favorables à ce qu'une certaine audace architecturale soit encouragée. Par exemple, la construction de tours, dans le périmètre de l'étoile ou disséminées sur l'ensemble du périmètre, doit à l'évidence être envisagée, tant pour les avantages induits en terme d'utilisation du sol que pour l'identification architecturale du quartier.

S'agissant des logements et en lien avec la convention signée, nous ne sommes pas favorable aux proportions rigides qui ont été fixées entre les différentes catégories. La priorité reste à notre sens la construction de logements, peu importe la nature (PPE, LUP, Coopérative, HBM,...), dès lors que ce sont avant tout des objets qui manquent sur le marché. Par ailleurs, la classe moyenne est, comme souvent, la catégorie de la population délaissée par cette répartition.

d) Clés d'évolution du projet

Le périmètre PAV n'est pas une friche industrielle. Il convient d'être innovant pour inciter des entreprises, fréquemment propriétaires ou superficières, à accepter d'être relocalisé dans le PAV ou en dehors. Deux éléments ressortent inévitablement à l'évocation d'un déménagement : quelles compensations financières sont proposées et où aller ?

Le premier point met en évidence le coût du projet. Les promoteurs, privés ou publics, doivent indubitablement prendre en compte la nécessité d'offrir des incitations aux entreprises qui, bien souvent, ont réalisé des investissements importants sur leur outil de production. Un rôle de facilitateur des collectivités publiques est attendu. Par ailleurs, une prise en compte active des possibilités de réaliser des infrastructures en Partenariat Public Privé nous semble indispensable.

Le second se raccroche aux questions plus générales d'aménagement du territoire et aux grands projets qui traitent de cette problématique. Il n'y aura pas de développement spectaculaire du PAV sans des solutions de relocalisation en dehors de son périmètre. Il convient par conséquent d'envisager la création d'une nouvelle zone d'activités (par exemple Colovrex) et, concurrentement, de densifier les zones existantes en favorisant une plus grande mixité d'activités.

e) Inquiétudes principales des entreprises

La CCIG étant en contact avec plusieurs entreprises présentes sur le secteur, il nous semble important de vous faire part des principales inquiétudes de celles-ci en lien avec l'évolution du projet.

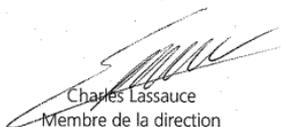
Sur le plan général, les problèmes de mobilité sont très présents (accès, perturbations dues aux chantiers, parkings, etc.), de nombreuses entreprises étant fortement dépendantes du trafic routier. Le processus législatif et le calendrier de réalisation sont aussi mal connus. Plus individuellement, l'avenir du bâtiment ou terrain occupé et la relocalisation éventuelle au sein du PAV sont les préoccupations les plus fréquemment invoquées.

Ces témoignages illustrent l'importance vitale, pour la réussite du processus, de la communication sur ce projet, tant pour la population que pour les entreprises prises individuellement. La CCIG se félicite à ce propos du cycle d'exposition qui a été initié cet hiver sur le thème du PAV et de l'ouverture de la direction de la cellule PAV.

Conclusion

Le projet PAV est appelé à évoluer et à se développer sur le long terme. Il est indispensable pour assurer le développement de Genève au cours de la première moitié du 21^{ème} siècle à tout le moins. La mutation d'un quartier entier de la ville où il s'agira d'assurer une mixité d'activités et de logements, sans oublier les infrastructures publiques, est un défi extraordinaire.

La CCIG entend apporter un soutien fort à ce projet vital pour le tissu économique genevois. Elle espère que ce projet de loi sera rapidement adopté afin de donner un signal clair à la population et aux entreprises : le PAV avance !



Charles Lassaue
Membre de la direction

PL 10788 aménagement Praille Acacias Vernets

1. L'ATE, qui est parmi les 8 intervenants dans l'enquête publique, demande de faire figurer dans la loi la **consultation des organisations environnementales**, comme le prévoit la loi fédérale. Aussi elle propose de compléter le projet de loi ainsi :

A l'article 2 al.3 : "...Les dispositions réglementaires définissent les règles relatives à l'élaboration et à l'adoption du plan directeur du quartier PAV, les modalités de la concertation avec les milieux intéressés (dont les entreprises du périmètre et les organisations environnementales, notamment), ainsi que celles de la consultation publique. Elles précisent également la procédure de suivi des objectifs du PDQ (monitoring) et de réactualisation périodique de celui-ci".

2. L'ATE demande que la loi précise aussi qu'il s'agit de construire du centre-ville dans le quartier Praille-Acacias-Vernets, donc que ceci impliquera une **planification cohérente de la mobilité** ainsi qu'une **adaptation du Règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés** (L 5 05.10), comme l'ATE l'avait indiqué dans son courrier du 22 janvier 2009 au DCTI.
3. Votre commission dans son rapport sur la résolution 566 (R 566-A-RD 763-A) a approuvé en la modifiant la 1^{ère} invite en ces termes :

« ...renforcement du réseau des transports publics notamment par l'étude de l'implantation d'une desserte structurante de transports publics urbains en site propre ou réservé suivant principalement l'axe longitudinal du périmètre (axe Arve-route de Saint-Julien)... »

Or, le rapport du Conseil d'Etat joint au projet de loi 10788 écarte cette invite, sans indiquer en quoi elle ne serait pas judicieuse, alors que vous en aviez demandé l'étude. Pour l'ATE cette étude doit être encore réalisée.

4. Votre commission a discuté de la cohérence du projet PAV avec SOVALP et a approuvé la 2^{ème} invite de la résolution à l'unanimité :

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

Les représentants de Sovalp ont été associés aux ateliers du secteur Etoile. Tout en respectant le PLQ Sovalp, des solutions doivent être retenues pour l'aménagement de l'accès à la gare de Lancy-Pont-Rouge et à l'interface de transports publics. Le secteur Etoile constitue le cœur du PAV. Les décisions doivent être prises avant la première autorisation de construire de SOVALP. Pour l'ATE la commission doit réaffirmer la nécessité de la cohérence du secteur Etoile et de Sovalp.

5. L'ATE, qui prend part activement et avec grand intérêt à la concertation sur le projet PAV, discute régulièrement au sein de ses instances de l'évolution du projet. Elle répercute aussi l'essentiel des informations reçues auprès d'autres entités, notamment par le biais du regroupement d'associations « Carouge 21 ».

12.04.11



GRAND CONSEIL	
Expédié le : 15-4-M	Visa : RP
Par poste	Par courriel
Président	Députés (100)
Commissaires	Bureau
Secrétariat	Archives
Commission : d'Aménagement	
Copie à : T. BIAZ + J. GUARDOT	
Divers :	

Commission de l'Aménagement du
 Grand Conseil de la République et
 Canton de Genève
 Rue de l'Hôtel de Ville 2
 Case postale 3970
 1211 Genève 3

Genève, le 11 avril 2011
 P/1.3.5/MSF183-11

PL 10788 – Aménagement du quartier « Praille-Acacias-Vernets »

Monsieur le Président,
 Mesdames, Messieurs les Députés,

Nous vous remercions d'avoir sollicité le point de vue de la Chambre genevoise immobilière au sujet du projet de modification de zone citée en marge.

Depuis 1920, la Chambre genevoise immobilière (CGI), association sans but lucratif, s'engage pour la promotion et la défense de la propriété foncière à Genève. Elle réunit quelque 6'600 propriétaires. Ils sont soit occupant de leur propre logement, soit bailleur et représentent ainsi une part importante des propriétaires genevois et de l'économie immobilière du Canton.

Dès lors que les membres de notre association sont des propriétaires d'appartements, de villas, de domaines ruraux, d'immeubles locatifs et d'immeubles industriels et commerciaux, ils sont directement touchés par le projet de loi qui traite d'une portion importante du territoire cantonal, redéfinissant les affectations possibles de ce quartier.

A. Commentaires généraux

I. Origines du projet

Associée à la Fédération des architectes suisse, section Genève, la Chambre genevoise immobilière a soutenu le concours international d'urbanisme lancé sur le périmètre en 2005.

C'est dire, l'intérêt et l'importance que nous prêtons à ce périmètre dans le développement possible de notre Canton.

Notre association a pris acte du discours de St-Pierre de 2005 pour convenir que ce quartier doit être développé prioritairement pour constituer la Genève du XXI^{ème} siècle à laquelle les genevois aspirent et s'identifieront.

Sur le principe, la Chambre genevoise immobilière soutient résolument le projet de déclassement visant au développement du secteur « Praille-Acacias-Vernets ».

II. Nécessité de construire des logements

Par courrier du 11 décembre 2006, la CGI s'adressait au Conseil d'Etat pour tenter de modifier le contenu du cahier des charges du Masterplan en cours d'élaboration. A cet égard, notre association a souhaité que les études aient pour but de créer 15'000 nouveaux logements. Nous motivions cette demande par l'urgence qu'il y a à construire des logements à Genève eu égard à la pénurie existante. (cf annexe 1).

Par courrier du 14 mars 2007, le Conseil d'Etat accusait réception de notre lettre et indiquait être sensible à cette requête ayant instruit les services qui élaborent le Masterplan de rechercher la maximalisation du programme de logements. (cf annexe 2).

La démarche entreprise s'est ainsi inscrite dans la politique générale de la Chambre genevoise immobilière visant à obtenir, le cas échéant, les modifications de projets en cours par des observations tout en évitant les démarches négatives telles que, par exemple, des référendums.

III. Maintien de l'activité commerciale et industrielle

La mixité du nouveau quartier « Praille-Acacias-Vernets » est un défi.

Nous affirmons notre attachement au maintien d'activités économiques sur le secteur « Praille-Acacias-Vernets ». Le type d'activités développées pourrait être appelé à changer. Toutefois, nous sommes convaincus qu'une partie des activités industrielles, isolées des logements par la distance et par des affectations moins génératrices d'immissions (transports, bruits, odeurs, trépidations...) sont encore possibles.

Les études menées par la cellule de Direction du projet PAV semblent à cet égard indispensables et le meilleur gage de réussite.

IV. Relocalisation d'entreprises

Malgré les efforts consentis pour favoriser la mixité, les études entreprises démontreront peut-être, qu'à terme, quelques activités industrielles ou des activités générant un trafic de poids lourds importants devraient être relocalisées.

A cet endroit, les efforts menés par la FTI pour densifier les zones industrielles sont indispensables afin d'optimiser l'affectation desdites zones. En outre, une extension des zones industrielles existantes devra être envisagée pour accueillir les entreprises qui devraient quitter le secteur « Praille-Acacias-Vernet » afin de favoriser son développement harmonieux.

Enfin, notre association soutient les études qui doivent être menées pour étudier l'opportunité de créer une nouvelle zone industrielle située à Colovray dans le périmètre dit « des bisons ».

L'avantage de localisation de ce périmètre est évident au regard des axes de mobilité importants qu'il côtoie (autoroute – chemins de fer – aéroport) et de l'incroyable opportunité de pouvoir juxtaposer une zone de nuisances sonores en valorisant ainsi un espace déjà touché par la zone de bruit aéroportuaire.

V. Appréciation des travaux qui mènent au projet de loi

Nous tenons à saluer la qualité des études qui mènent à la proposition du projet de loi de déclassement.

Selon nous, les études menées en matière de connaissances historiques, géographiques et socio-culturelles du périmètre ont permis de valider l'opportunité d'envisager un changement d'affectation.

Les études, - pour certaines encore en cours - relatives aux fonctions, aux affectations, à la mobilité, à la protection et la valorisation de l'environnement, renforcent la cohérence des solutions retenues par le projet de loi.

Les questions relatives à la mise en œuvre du périmètre sont encore nombreuses. Elles sont souvent légitimes, voire indispensables dans la future réalisation du quartier. Toutefois, la taille du périmètre de déclassement et sa localisation stratégique ne permettent certainement pas que toutes les réponses viennent en même temps.

Nous sommes convaincus, au contraire, que la mutation du quartier « Praille-Acacias-Vernets » doit être évolutive dans tous ses aspects. Il est essentiel de poser des règles générales, des guides et des images directrices. Il serait erroné de tenter de réglementer, normer, contraindre... tuer toute intelligence et inventivité pour un processus de réflexion qui peut durer 20 ans.

Il nous apparaît dès lors que les études et les réponses apportées aux questions essentielles de savoir s'il est opportun de changer l'affectation de cette zone sont suffisantes pour que cela soit fait sans plus tarder.

VI. Financement des infrastructures publiques

Les communes de Genève, Lancy et Carouge s'interrogent sur le financement des infrastructures publiques du projet. Elle semblent revendiquer qu'une part importante des infrastructures publiques du projet soit directement financée par l'Etat tout en souhaitant que leurs compétences ne soient pas modifiées et qu'elles puissent, décider et réaliser les infrastructures publiques dont il est question.

L'interrogation des communes quant au financement des infrastructures publiques lors du développement de grands périmètres est une question, qui d'ordre général, est légitime.

Toutefois, la suggestion formulée par la Ville de Genève de forfaitiser un pourcentage important de financement par l'Etat n'est, à notre sens, pas suffisamment étayée pour être convaincante.

Il est indispensable que les communes concernées par le développement de grands périmètres collaborent sans réticence avec l'Etat à la mise en place d'un instrument susceptible de déterminer la part de l'investissement public qui peut être couvert par l'Etat au regard de l'intérêt public cantonal prédominant dans le développement de certains quartiers. Il est évident que les communes qui, de manière générale, disposent d'une situation financière meilleure que celle de l'Etat ne doivent pas voir leur situation être lourdement péjorée par le développement de quartiers d'importance, mais à l'inverse, il est certain qu'elles doivent contribuer, dans la mesure qui correspond à leur rôle et leur devoir.

VII. Finances publiques

Quelque 80% des terrains situés dans le secteur « Praille-Acacias-Vernets » appartiennent à l'Etat de Genève. Dès lors que l'Etat de Genève présente, en son bilan, une dette publique extrêmement importante, de l'ordre de CHF 10,26 milliards, il est opportun que les biens de l'Etat soient gérés non seulement d'une manière exemplaire mais également avec le but de voir la dette être réduite. Dès lors, nous mettons en exergue le second défi d'importance qui, à notre sens, persiste dans ce dossier. Il s'agit, pour l'Etat de Genève, de valoriser la mutation foncière dont il est question et ce, afin de réduire sa dette.

En l'état, nous pensons que les considérations apportées par l'Etat à ce dossier doivent encore être complétées et que l'objectif mentionné devrait être recherché avec plus d'acuité

B. Commentaires détaillés

Art. 1 al.7 Tours

Les tours importantes sont manifestement une des formes architecturales appropriées aux villes modernes.

Dès lors, que les obstacles, tels que les ancrages en sous-sol ou les problèmes sismiques ont déjà trouvés, à l'étranger, de nombreuses réponses. Il s'agit de profiter des expériences menées, notamment à l'étranger pour introduire ces nouveaux éléments dans notre paysage urbain.

Art. 2 et 3 Instruments de mise en œuvre

La loi sur les zones de développement et le régime qui y est attaché comporte d'extrêmes lourdeurs qui, pour certaines d'entre elles, sont à l'heure actuelle péjorantes de la production rapide de logements.

Dès lors, il nous est apparu que l'usage de la zone de développement n'était pas très opportun pour le développement du quartier « Praille-Acacias-Vernets ».

Dans ce contexte, nous accueillons toutefois favorablement la mise en œuvre d'instruments spécifiques au développement du quartier. A n'en pas douter, l'extraordinaire enjeu de développement nécessite des instruments particuliers.

Des instruments d'aménagement du territoire, tels que les plans directeur et les plans localisés de quartier qui se fondent sur des normes générales tendant à atteindre des objectifs (au contraire de réglementations infiniment détaillées perdant de vue les objectifs généraux) nous semblent opportuns.

Nous soutenons la prise en considération des plans localisés de quartier de grande taille, tels qu'ils avaient été imaginés par le législateur lorsqu'ils ont été élaborés.

Nous soutenons également l'usage des concours qui, de notre point de vue, sont des instruments d'un intérêt manifeste pour promouvoir la qualité urbaine.

Art. 4 al.9 Types de logements à réaliser

Nous avons, avant toute autre association, préconisé la construction d'un grand nombre de logements dans le périmètre « Praille-Acacias-Vernets ». (cf annexe1) Par contre, nous regrettons que les affectations des différentes catégories de logement soient d'ores et déjà figées. Comme cela a été évoqué, le développement de ce périmètre durera une vingtaine d'années, les règles posées en terme d'affectation de logement peuvent être discutables quant à leur évolution dans le temps.

La part concédée aux logements libres est peu importante, tout comme la part attribuée à la propriété qui correspond à peine à la part existante de la propriété dans l'ensemble du Canton. Pourtant, l'on sait que celle-ci fait l'objet d'une demande importante

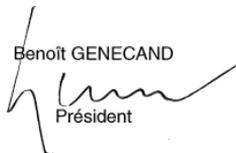
C. Conclusions

La Chambre genevoise immobilière souhaite que le Grand Conseil de la République et Canton de Genève accepte le projet de loi 10788.

Elle souhaite que cet acte législatif s'inscrive dans un esprit de poursuite de la réflexion quant à la recherche d'une qualité urbanistique très poussée. En corollaire à cela, elle affirme que des normes posant des règles générales et des images guides sont suffisantes pour définir les objectifs à atteindre. Il s'agit de maintenir une capacité d'innovation importante pour la mutation réussie de ce quartier.

Dès lors, notre association vous recommande, Mesdames, Messieurs les Députés, d'approuver le projet de loi 10788.

Nous vous remercions de nous avoir auditionnés et nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs les Députés, l'expression de nos sentiments distingués.

Benoît GENECAND

Président

Annexes mentionnées



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

Genève, le 14 mars 2007

Le Conseil d'Etat

3112 - 2007

Chambre genevoise immobilière
Monsieur J. Bugna -
Président
Monsieur Ch. Aumeunier -
Secrétaire général
Case postale 2189
1211 Genève 1

Concerne : Master plan définissant le développement du secteur Praille - Acacias - Vernets

Monsieur le Président,
Monsieur le Secrétaire général,

Notre Conseil a pris connaissance de votre lettre du 11 décembre 2006 dont il vous remercie.

Après un examen attentif de votre demande, notre Conseil est convaincu, comme vous d'ailleurs, que l'aménagement du périmètre Praille - Acacias - Vernets doit être une occasion pour contribuer à la résolution de la crise du logement.

Cela étant, il s'agit également d'assurer le maintien et la pérennité d'une partie des entreprises installées sur le site, et d'y renforcer considérablement la présence d'emplois. Ce renforcement s'impose pour les raisons suivantes :

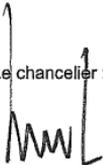
- la desserte de cet emplacement par les transports collectifs va être à l'avenir l'une des meilleures de l'agglomération. Une concentration d'emplois dans de telles conditions a des effets positifs indéniables sur la mobilité qu'un regroupement trop massif de logements sur le site compromettrait en reléguant par là nombre d'emplois en périphérie;
- la dynamique positive qui s'est manifestée par l'extension de Rolex, l'installation de l'UBS et de la Banque Pictet doit être valorisée. Une requalification de ce lieu est susceptible de le doter d'une forte attractivité pour des activités à haute valeur ajoutée;
- enfin, le démantèlement des voies de chemin de fer qui desservent la partie sud du secteur et permettraient le développement d'une politique de ferroutage, n'apparaît pas envisageable.

Ceci dit, nous avons donné instruction aux services qui élaborent le Master plan et à leurs mandataires de rechercher la maximalisation du programme de logements, sans compromettre pour autant les objectifs exposés ci-dessus.

- 2 -

Cependant, la réalisation de 15'000 logements et les équipements publics indispensables qui lui seraient liés (écoles, etc.) semble peu compatible avec la capacité d'accueil du périmètre.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Président, Monsieur le Secrétaire général, à l'assurance de notre considération distinguée.

Le chancelier :

Robert Hensler

AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

Le président :

Charles Beer



Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

Conseil d'Etat de la République et
Canton de Genève
Rue de l'Hôtel de Ville 2
Case postale 3964
1211 Genève 3

Genève, le 11 décembre 2006
Q/1.1/MR-0812-06

Master plan définissant le développement du secteur Praille-Acacias-Vernet

Monsieur le Président du Conseil d'Etat,
Messieurs les Conseillers d'Etat,

La Chambre genevoise immobilière accueille avec satisfaction les démarches entreprises afin de concrétiser l'annonce faite au sein du discours de St-Pierre en faveur du développement du secteur Praille-Acacias.

Notre association considère, depuis plusieurs années, que le développement de notre cité passe inmanquablement par la redéfinition et la mise en valeur du secteur Praille-Acacias-Vernet. A cette fin, nous avons activement soutenu le concours d'idées organisé par la FAS, qui se voulait une réflexion académique pour sensibiliser les Genevois aux très importantes potentialités de ce site.

Sachant que vous définissez le cahier des charges du Master plan en cours, nous nous permettons d'insister sur une réflexion unanime et essentielle de notre Comité qui préconise de traiter la question du logement comme une priorité dans le canton.

En conséquence, nous soutenons que les études à poursuivre doivent avoir pour but de **créer au moins 15'000 nouveaux logements** tandis que la potentialité des nouvelles places de travail en rapport pourrait être de l'ordre de 10'000.

Cette position est motivée par l'urgence qu'il y a à construire des logements à Genève eu égard à la pénurie existante. L'ensemble des avantages y relatifs ont d'ores et déjà été largement relevé par le Conseil d'Etat, notamment à l'occasion de la conférence de presse du vendredi 1^{er} décembre 2006 annonçant une nouvelle politique du logement fondée sur un accord entre les partenaires de la société civile.

Nous sommes extrêmement attentifs au développement économique de notre canton et, singulièrement, à la nécessité d'offrir des surfaces commerciales et de bureau. Nous observons qu'à ce jour les surfaces construites disponibles semblent suffisantes puisque le taux de vacances y relatif est satisfaisant et, qu'en outre, des études pourraient être menées pour créer de nouvelles zones industrielles.

Ainsi, nous considérons qu'il est prioritaire d'inscrire au Master plan de la Praille-Acacias-Vernet la construction de 15'000 logements et nous restons évidemment à votre disposition si vous souhaitez que cette prise de position soit développée.

En vous souhaitant bonne réception de la présente, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président du Conseil d'Etat, Messieurs les Conseillers d'Etat, l'expression de nos sentiments respectueux.

Le Président


Jacques Bugna

Le Secrétaire général


Christophe Aumeunier