



*Date de dépôt : 5 juin 2024*

## **Rapport**

**de la commission d'aménagement du canton chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat approuvant le rapport d'activité de la Fondation Praille-Acacias-Vernets (FPAV) pour l'année 2023**

*Rapport de Matthieu Jotterand (page 3)*

## **Projet de loi (13460-A)**

### **approuvant le rapport d'activité de la Fondation Praille-Acacias-Vernets (FPAV) pour l'année 2023**

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève,  
vu les articles 58, lettre i, et 60, lettre e, de la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat, du 4 octobre 2013 ;  
vu l'article 8 de la loi sur la Fondation Praille-Acacias-Vernets, du 28 février 2019 ;  
vu l'article 20 du règlement sur l'établissement des états financiers, du 10 décembre 2014 ;  
vu le rapport d'activité de la Fondation Praille-Acacias-Vernets pour l'année 2023 ;  
vu la décision du conseil de fondation de la Fondation Praille-Acacias-Vernets du 4 mars 2023,  
décrète ce qui suit :

#### **Article unique Rapport d'activité**

Le rapport d'activité de la Fondation Praille-Acacias-Vernets (FPAV) pour l'année 2023 est approuvé.

## Rapport de Matthieu Jotterand

Lors de ses séances des 22 et 29 mai 2024, la commission d'aménagement du canton, sous la présidence de M<sup>me</sup> Dilara Bayrak, a procédé à l'examen du projet de loi mentionné en titre, concernant l'année 2023 de la toute jeune Fondation Praille-Acacias-Vernets (FPAV).

### Audition de la fondation

*Lors de la première séance, la commission a auditionné M. Bertrand Reich, président du conseil de fondation, et M. Vinh Dao, directeur général de la Fondation PAV.*

M. Dao rappelle que c'est la 3<sup>e</sup> année de la Fondation Praille-Acacias-Vernets (FPAV), et qu'il a été nommé à la direction depuis le début, en 2021. Grâce à une mise en place rapide, il dit pouvoir présenter un certain nombre de résultats déjà. Sur les faits marquants de 2023, il relève la consolidation des principes directeurs en termes de conseil de fondation, par le biais de trois axes stratégiques que sont la politique des prix, une ambition qualitative et des orientations stratégiques sur les droits d'attribution des futurs droits de superficie. Ces instruments sont très intéressants pour pouvoir orienter la suite des opérations.

La fondation est avant tout un opérateur foncier qui vise à libérer des terrains et à trouver des solutions aux entreprises du PAV, d'où la centralité de la politique des prix. Une fois que le foncier est libéré, il faut réattribuer celui-ci aux nouveaux opérateurs. Il y a également une politique des prix et des attributions et, dans ce cadre, la FPAV vise également à soutenir les politiques publiques sur la qualité urbaine des quartiers, d'où la charte qui va accompagner les investisseurs. Le conseil de fondation a créé une commission pour traiter de ces questions à terme.

En parallèle de ces axes stratégiques, le travail opérationnel de libération foncière a continué. Ce qui figure dans le rapport d'activité ne concerne que ce qui a été finalisé et signé. Il mentionne qu'environ 150 parcelles ont été reçues en dotation par la loi qui a été votée, ce qui représente environ 200 propriétaires. Il s'agit d'un travail de fond proactif sur la prospection et la prise de contact vis-à-vis de tous les superficiaires du PAV. Un accompagnement est fourni à ceux qui sont prêts à partir. Après trois ans d'exercice, il dit constater une large diversité d'acteurs mais, petit à petit, la fondation arrive à racheter des droits de superficie. Il relève que les entreprises ont compris que le secteur n'était plus une zone industrielle et qu'elles ont

beaucoup de bonne volonté. Il faut trouver des solutions pour pouvoir les déplacer, mais plusieurs beaux projets se profilent.

Dès que les espaces sont libérés, ils sont réattribués. Il illustre cela par certains droits de superficie disponibles sur le campus Pictet où il s'agissait d'y formaliser les acteurs. Un chantier qui débute incite de manière générale au développement des voisins. Il cite un autre projet pleinement porté par la fondation qui a été couronné de succès en p. 18 du rapport.

Il mentionne également les projets connexes au PAV, comme la rivière dont le chantier a été ouvert en 2023. Il cite également le projet de tranchée couverte qui libèrera de l'espace en surface qui sera au bénéfice de la commune de Carouge. Enfin, il relève la grande actualité que constitue l'adoption du PLQ Acacias 1. Il relate le débat public ainsi que le référendum gagné en juin 2023 à 62,11%, qui a généré l'adoption par le Conseil d'Etat assez rapidement. Aucun recours n'a été constaté alors qu'il s'agit de l'un des plus grands PLQ jamais adoptés à Genève (2300 logements prévus). Il relève la volonté populaire d'avancer sur ce projet qui est sur la table depuis 2007.

Il explique que les chiffres clés sont mentionnés dans le rapport. Il rappelle que la FPAV n'est pas propriétaire de toutes les parcelles, mais elle est majoritaire à 60%. Il relève que les comptes 2023 sont à l'équilibre, malgré un budget relativement serré.

Un·e commissaire PLR demande si le potentiel de tout le secteur est bien évalué à 7750 logements. M. Dao lui répond que le nombre de 7700 correspond à ce qui pourrait se faire sur les terrains de la fondation. L'entier du PAV représente en revanche 12 000 logements. Il explique qu'ils n'ont pas la caserne des Vernets par exemple, ni la Pointe nord qui est à la CPEG. La Caserne représente 1300 logements, la Pointe nord environ 500.

Le ou la même commissaire relève qu'il y a donc 7700 logements pour la FPAV et environ 2000 en main de privés. Il explique que, dans la Vision territoriale transfrontalière (VTT), l'Etat prévoit à l'horizon 2050 20 000 logements de plus, dont la grande majorité dans le PAV. Il demande si, à ce titre, l'Etat comptait sur la FPAV pour réaliser les 20 000 logements. Il demande s'il y a des discussions à ce propos.

M. Reich fait la remarque que le projet PAV s'étend dans le temps grâce à la capacité concrète des intervenants de contribuer à cette réussite. Il mentionne l'Etat qui planifie et réalise les PLQ en amont, ce qui permet de mettre à disposition des tiers afin de construire. Il ajoute le rôle des collectivités publiques qui doivent réaliser les équipements publics. Cette réunion d'acteurs permet d'avancer concrètement. Dans les objectifs de 2030, il y a une première mise en œuvre des politiques qui ont été votées par le conseil de fondation

l'année passée. Il rappelle que la FPAV n'est pas un maître d'ouvrage, mais qu'elle organise divers éléments pour que des maîtres d'ouvrage puissent construire.

Le ou la commissaire précise sa question en demandant à quel horizon temporel seront construits ces 7700 logements. Il lui est répondu qu'ils seront réalisés dès que les PLQ seront adoptés, car il n'est pas possible de construire sans PLQ. Le ou la commissaire PLR considère qu'il faudrait donc environ quinze ans, car les PLQ ne sont pas encore existants. Cela lui est confirmé, ce n'est pas linéaire et il peut parfois y avoir de très grandes surfaces qui sont libérées d'un coup. A l'horizon 2030, il estime qu'il faut tabler sur 1000 logements.

Un-e commissaire socialiste demande ce que la FPAV prévoit d'ici là sur cette grande zone tampon qui peut être du provisoire qui dure. M. Reich répond que le but est d'éviter que l'espace reste vide. Les activités actuelles seront maintenues le plus longtemps jusqu'au moment où elles devront prendre fin pour le projet d'aménagement et de reconstruction. L'objectif est que tout s'enchaîne de la manière la plus fluide possible. Le ou la commissaire demande si d'autres usages seront envisagés. Prenant l'exemple de Porte Sud, il relève que certaines activités provisoires se poursuivent de manière totalement dérogatoire, occasionnant des nuisances pour les riverains. Il demande si des mesures sont prises pour éviter de réitérer ce genre d'erreurs. Il cite l'exemple du Village du Soir.

Le président du conseil de fondation lui répond qu'il faut considérer le PAV comme la ville de demain où les gens voudront vivre, mais cela suppose de la diversité, des logements, des équipements, mais aussi des lieux de culture et de divertissement. Les neuf quartiers comporteront chacun cette diversité et seront connectés entre eux. Les activités seront définies par les PLQ et l'autorité régaliennne qu'est l'Etat de Genève.

Le directeur général ajoute que ce moment transitoire est traité par la charte. Il faudra faire cohabiter un certain temps plusieurs activités et la population. Certaines friches transitoires seront également l'occasion de créer des équipements provisoires le temps que les nouveaux arrivent. Des programmes d'urbanisme transitoire seront créés et le but n'est pas de provoquer des nuisances. Il évoque une création d'un marché couvert si une halle était disponible provisoirement, ou d'autres types d'activités. M. Reich ajoute qu'un travail de fond a été fait par les communes aussi, car elles se coordonnent pour faire des propositions d'utilisation temporaire, à vocation culturelle et sociale notamment.

Un·e commissaire PLR constate qu'une des réalisations qui sont à l'œuvre concerne la caserne des Vernets. Il demande quels seront les prochains chantiers majeurs qui seront ouverts dans un délai raisonnable, en particulier sous l'angle du logement. S'agissant de l'Etoile, il relève qu'il y a des freins qui se dressent au dynamitage des scories actuelles, il souhaite connaître leur appréciation de la situation.

M. Dao indique que le prochain chantier sera situé en face du campus Pictet où 400 logements seront construits. Sur Acacias 1, le troisième PLQ a été adopté et il signale que la maîtrise foncière de la fondation s'élève à 60% actuellement. Ce démarrage pourrait être assez rapide si les communes sont prêtes avec les réseaux et les infrastructures. La coordination technique doit être planifiée en 2024, en 2025 la recherche d'investisseurs et en 2026 les concours d'architecture. Sur le projet de l'Etoile, il dit que c'est très dynamique et qu'il y a les investisseurs ainsi qu'une bonne collaboration de Carouge. Comme il s'agit d'objets emblématiques, les concours d'architecture seront réalisés avant les PLQ et il espère qu'ils pourront se faire dès 2025. Il y a un débat populaire autour de la question, mais il se dit assez optimiste sur le fait que les choses avanceront. Le projet doit être vu dans sa globalité et cela fait du sens de faire des tours à cet endroit. Dans tous les cas, en termes de collaboration technique, les signaux sont positifs.

Le ou la même commissaire rebondit sur cette notion de collaboration avec d'autres services. Il évoque la tour à l'Etoile (celle où est situé le McDonald's) et explique que la CMNS l'a classée comme ayant une certaine valeur patrimoniale et demande si la question a été réglée ou s'il s'agit toujours d'un écueil.

M. Reich répond que tout le monde doit rester dans son rôle. Cette commission doit définir les bâtiments qui sont dignes ou non d'être classés et protégés. Le dialogue existe. Or, il explique qu'il faut garder en tête que la FPAV n'est pas prioritaire sur une autre entité de l'Etat. Le ou la commissaire PLR relève que la séparation des pouvoirs est une bonne chose, mais il demande leur opinion en tant qu'opérateur. Le président du conseil de fondation dit que plusieurs réactions sont possibles. La problématique peut s'illustrer par le fait qu'il a été décidé que le ciel appartenait à l'aéroport et que des constructions d'une certaine hauteur n'étaient pas possibles. Les ambitions ne sont pas forcément réalisables, mais il faut prendre acte des conditions.

Le ou la commissaire relève le dynamisme de Carouge et se demande s'il en va de même du côté de la Ville de Genève. Il lui est répondu par l'affirmative. Il note qu'il y a la volonté de respecter les délais annoncés.

M. Dao mentionne que la Ville de Genève possède l'expérience et la compétence. Le PAV est un quartier parmi d'autres pour la Ville et le budget conséquent est absorbable. Pour Carouge, c'est proportionnellement plus conséquent.

Un·e commissaire socialiste s'interroge sur les ratios prévus par la loi et leur respect. M. Dao lui répond que, dans la planification, la cible est atteinte. Il souligne que la fondation n'a pas son mot à dire, et que cela dépend des déclassements qui ont eu lieu en 2018. Le ratio de logements/emplois est suivi formellement entre le DT et le groupe de suivi politique à l'origine de la loi PAV. Le ou la commissaire en conclut que la FPAV n'a aucun droit de regard, ce que le directeur général conteste. Les ratios sont fixés par la planification et les PLQ restent ce qu'ils sont. Il considère que la FPAV met en œuvre la planification décidée.

Le ou la commissaire socialiste relève qu'elle a pu lire qu'il y avait un problème de ratio pour le PLQ Acacias 1, où des bâtiments administratifs ont été comptabilisés en équipements publics. Elle demande s'ils sont concernés par la question. M. Dao explique que les ratios doivent être considérés à l'échelle du PAV et non par quartier. Il dit ne pas avoir eu un écho de ce problème.

Le ou la commissaire socialiste demande ensuite si des discussions avec la CPEG ont lieu sur la cession de terrain en application de la loi qui a été votée à ce sujet. M. Reich répond qu'il n'y a pas de discussions actuellement. La CPEG a un certain nombre de projets en cours et l'Etat a remboursé plus rapidement que prévu ce qu'il devait à la CPEG. M. Dao ajoute qu'il y avait eu les premières discussions sous l'ancienne présidence de M. Cramer. Mais ce n'est plus une logique qui a cours actuellement. Le mécanisme était le suivant : pour rembourser le prêt que la CPEG avait fait à l'Etat, ce remboursement pouvait se faire en argent ou en terrain. Or, comme le remboursement s'est fait vite, la CPEG n'a actuellement pas de demande spécifique.

Le ou la commissaire socialiste en vient ensuite aux indemnités négociées pour les entreprises, elle demande des précisions sur les méthodes de calcul, et si cela a un impact sur le coût futur des logements. Il lui est répondu que cela ne figure pas dans le rapport, mais que c'est indiqué dans la politique des prix. Cette dernière a fait l'objet d'une communication spécifique. Une méthode existe, car il y a une diversité d'acteurs et d'entreprises. Sur les principes économiques, il affirme qu'il y a un respect des contrats, car des clauses d'indemnisation existent déjà. Pour les extinctions de gré à gré il n'y a rien de contractuel, il faut donc trouver un accord. En général, dans les contrats, il est fait mention d'une valeur intrinsèque du bâtiment et des valeurs de rendement

sont calculées jusqu'à la fin d'un contrat. Les fourchettes sont diversifiées, mais, en réalité, ce qui importe en dehors de l'expertise, c'est la solution apportée. Le pragmatisme l'emporte, car l'entreprise doit être contente de pouvoir partir dans de bonnes conditions. Il dit se situer en général à deux tiers entre la valeur intrinsèque et la valeur de rendement.

Sur l'impact sur les plans financiers, il affirme qu'il est mentionné dans les statuts que la FPAV peut prendre en pertes et profits le surcoût qui ne serait pas pris en compte par le plan financier. Il existe un business plan précis de ce que peut admettre la fondation en pertes et profits sur une durée de 40 ans. La fondation entre actuellement dans une période d'endettement pour financer les opérations, et se récupérera quand les PLQ seront construits. Les débats parlementaires avaient d'ailleurs porté sur ce point en 2019. Le ou la commissaire socialiste demande ensuite un ordre de grandeur des surcoûts par m<sup>2</sup>. M. Reich dit que l'objectif est d'avoir un équilibre financier dans l'espace et dans le temps. Aussi, certains projets seront plus rémunérateurs que d'autres, en fonction de la nature des activités qui seront menées. Le logement accessible restera ce qu'il est dans les parties concernées. M. Dao ajoute qu'ils sont contrôlés par l'office du logement et qu'ils doivent respecter les barèmes. Il affirme que les risques sont pris par la fondation, mais ne sont pas reportés sur les locataires. Le plan financier devra être pérenne ou les surcoûts seront supportés par la FPAV. M. Dao ajoute qu'il n'y a pas que les indemnités et que d'autres impenses existent. Il précise qu'il y a des gradients en fonction de l'activité et des bâtiments. Il affirme que le chiffre moyen se situe entre 700 et 1000 francs par m<sup>2</sup> de surface brute de plancher (SBP).

Un·e commissaire Vert·e fait référence à la charte. Il demande si un effort est fait sur les matériaux de construction plus sobres et décarbonés. Sur le fait qu'il y ait moins de minéral et plus de biosourcé. Il souhaite savoir s'il y a un bilan carbone du PAV. Le directeur général de la fondation dit que la charte est mise en œuvre via des conventions de durabilité où est thématiqué chacun des objectifs. Il est tenu compte de chaque objet et bien immobilier. Pour les objectifs carbone, il précise se concentrer plutôt sur les objectifs chiffrés. Les moyens utilisés par les investisseurs dépendent de leur libre choix, tant que l'objectif est atteint. Les matériaux biosourcés y contribuent, mais ce n'est de loin pas le seul moyen. La FPAV accompagne l'investisseur tout au long des opérations et parfois, selon l'impact financier, des adaptations peuvent être faites. Il existe une évaluation carbone du PAV actuel avec une liste d'objectifs pour atteindre les normes SIA 2050 pour ces prochaines années. L'EPFL a été mandatée pour faire cette évaluation. M. Dao répond qu'il constate l'utilisation de matériaux biosourcés. Or, il relève que, lorsque ce type de démarche est proposé aux promoteurs, il n'y a pas forcément les filières correspondantes. Le



bois serait par exemple impossible à produire en termes de volume pour tout le PAV. Il précise que le campus Pictet a utilisé énormément de matériaux d'excavation provenant du lac de Neuchâtel ayant été transportés via le rail, ce qui a coûté plusieurs millions de plus, ce que l'établissement n'a pas hésité à déboursier. Il faut reconnaître que Pictet a fait beaucoup d'efforts, ce que peu de développeurs font. Il estime que ce genre d'opération contribue au bilan carbone aussi et que toutes les thématiques doivent être mises en avant.

Un·e commissaire PLR revient à la densification. Des surfaces d'assolement (SDA) sont nécessaires et il n'y en a presque plus de disponibles. Il relève qu'il est frustrant d'observer des déclassements où ensuite la densité n'est pas bonne (Cherpines ou Communaux d'Ambilly). Il demande quelle sera la densité à Acacias 1. M. Dao répond que cela a un peu baissé par rapport au projet original, de 2,4 à 2,27 IUS. Le ou la commissaire PLR note que l'on est à 2,27 en 2024 et que cela a déjà baissé depuis dix ans. Il demande comment est mesurée et définie la densité. M. Reich répond que cela doit être une densité acceptable. Il y a une tension sur la nécessité de construire et loger les habitants et l'acceptabilité par la population. Dans une démocratie, il faut prendre en compte cet élément. La volonté de création d'une densité qui peut paraître trop élevée peut créer des résistances et empêcher des constructions. Il relève que l'objectif reste de construire au plus vite ce qui a été défini, à savoir 1,2 million de m<sup>2</sup> de SBP à l'échelle du PAV. Le ou la commissaire PLR répond que cette analyse du territoire genevois est bonne, sauf qu'ici il n'y a pas de voisins. Il demande sous quelle densité a été gagné le référendum. M. Dao lui répond que c'est 2,27 et non 2,4 et le ou la commissaire PLR considère que cela n'ira donc pas en dessous. Il demande s'il est possible de retourner sur une densité plus élevée si les plans financiers ne fonctionnent pas. M. Reich lui répond que le but est de respecter les PLQ. M. Dao affirme qu'il n'y a pas d'hypothèse qui indique que les plans ne tournent pas pour l'instant.

Le ou la commissaire PLR fait une référence à l'intervention préalable d'un·e commissaire socialiste et sur la répartition qui se ferait à l'échelle du PAV. Il estime que la répartition peut être adaptée si cela ne fonctionne pas dans un certain périmètre, mais ce calcul ne fonctionne qu'au début car, à la fin, il ne restera plus que certains périmètres qui ne seront plus constructibles, car il faudra rattraper tout ce qui n'aura pas pu être construit ailleurs. Il dit avoir l'impression que calculer périmètre par périmètre ne fonctionnera pas sur le long terme. M. Dao lui répond que ce n'est pas le raisonnement de la fondation. Pour chaque investissement, il y a la vérification de la répercussion sur le plan financier. Il y a toujours des inconnues, telles que la pollution ou la contamination, mais sur les surfaces de SBP il n'est pas censé y en avoir. L'objectif n'est pas de laisser pour compte les dernières opérations.

Un·e commissaire PLR rebondit sur la question de la pollution. Il dit avoir entendu que l'Etat ne souhaitait pas octroyer les mêmes droits, en termes de responsabilité liée à la pollution dans le sol, aux entreprises qui se déplaçaient. Dès lors, il dit ne pas comprendre comment ces entreprises pourront être déplacées, ce qui risque de les amener à rester jusqu'au bout de leurs droits. Le président de la fondation entend la réflexion globale et le principe que certaines entreprises n'ont pas intérêt à partir. Il confirme qu'il y avait des incitations avec des conditions favorables il y a 40 ans. Il souligne cependant que la fondation a une durée de vie de 40 ans, ce qui permet de tenir compte de l'ampleur de l'opération et des réalités. Il dit que le dialogue existe et que la bonne volonté n'est pas toujours suffisante. En effet, il dit que la fondation souhaite accompagner les entreprises au mieux dans cette transition, mais n'est pas responsable des conditions qui leur sont offertes ailleurs. Le ou la commissaire PLR demande s'il y a une entité d'arbitrage entre la FTI, la FPAV et le Conseil d'Etat. Les enjeux de logement sont centraux, il demande qui arbitre ces questions. M. Dao estime qu'il n'y a pas un besoin d'arbitrage à l'heure actuelle. Il précise que les bureaux de la fondation sont au même endroit que la FTI et que la communication est facilitée. De plus, la FTI n'est propriétaire que de 25% des zones industrielles. A ce jour, il dit ne pas être au courant d'opérations qui n'auraient pas eu lieu en raison d'un problème d'arbitrage inexistant. Le ou la commissaire PLR suggère d'intégrer le GESDEC dans la discussion. Il demande s'il y a une forme de commission dans laquelle les services de l'Etat font en sorte que les décisions de la FPAV et de la FTI soient mises en œuvre pour que les projets aillent vite. Le directeur général répond qu'il n'y a pas de commission comprenant le GESDEC.

Un·e commissaire PLR revient à l'indice de densité de 2,27 IUS. Elle demande si ce calcul est fait par secteur ou dans l'entier du PAV. Certains droits à bâtir seront reportés ailleurs, elle demande s'il sait combien de PLQ il y aura et où ces droits seront reportés. M. Dao rappelle que la FPAV ne crée pas les PLQ. Sur la densité, il dit que certains objectifs ont été validés en 2014 dans le plan directeur de quartier, cela se manifeste par PLQ, mais la fondation ne fait qu'acter les objectifs définis. Un·e commissaire PLR demande si l'achat des terrains se fait en fonction des IUS. M. Dao répond que la FPAV n'achète pas des terrains mais des droits de superficie. C'est en réalité le contrat qui comprend les droits immobiliers qui est acheté. Le ou la commissaire PLR demande si la tranchée couverte dans le secteur de La Praille sera ouverte à la circulation ou si elle est dédiée uniquement au stationnement. M. Dao lui répond que cela concerne uniquement les accès aux stationnements privés. Il y aura toutefois une déchetterie en sous-sol pour éviter les écopoints en surface.

Le ou la commissaire PLR relève que la planification, la réalisation et l'exploitation se feront par une Sàrl. Elle demande qui se trouvera dans ladite Sàrl. Le directeur général dit que ce seront les superficiaires qui en feront partie. Une des conditions pour avoir un droit de superficie à l'Etoile est d'être raccordé au tunnel ; le superficiaire devra entrer dans la Sàrl à la hauteur de ses droits à bâtir pour être actionnaire de la société qui exploitera la tranchée, il pourra ainsi rembourser les prêts contractés par l'investisseur. Le ou la commissaire demande comment cela se passera pour les personnes qui arriveront après la construction. Elle comprend que la FPAV reprendra leurs parts, avant leur arrivée, à fonds perdu. M. Dao explique qu'il y a un délai. La FPAV s'engage à reprendre la part non couverte par les investisseurs à la septième année après la mise en exploitation du tunnel. Il considère qu'en 2035 il y aura tout de même des investisseurs. Le cas échéant, la FPAV pourra supporter un surcoût durant quelques années. Le risque ne démarrera qu'en 2035.

Un·e commissaire socialiste s'interroge sur les infrastructures publiques (écoles, crèches, etc.). Elle demande si la FPAV a une vue d'ensemble sur la construction de ces équipements. M. Dao mentionne être très demandeur d'informations, car cela a un impact important sur les opérations immobilières. Ce ne sont toutefois pas des prérogatives de la fondation que de les planifier. Il dit que c'est aux communes de se saisir de ces problématiques. La FPAV joue un rôle de facilitateur uniquement. Le financement de ces infrastructures revient aux communes.

Un·e commissaire PLR dit que ce sont les communes qui exécutent ce que le service cantonal de planification a calculé. Même si la commune finance, le travail se fait sur la base de ce qu'a calculé le canton. Le canton reste celui qui paie pour les enseignants et il y a selon lui un service du canton, comprenant plus de dix personnes, qui effectue ce genre de calculs. Il relève qu'il y a eu des erreurs d'estimation dans les réalisations récentes d'écoles sous ou surdimensionnées. M. Dao souligne qu'il y a aussi les postes de police, les crèches, qui ne sont pas du ressort du canton.

Un·e commissaire PLR relève que l'opération n'est pas neutre pour les communes, car un nouveau bâtiment dans Acacias 1 est de l'ordre de 50 à 100 millions de francs.

Un·e commissaire socialiste revient à la tranchée couverte. Elle demande si la FPAV participe activement à la construction. Le directeur général répond par la négative, arguant que la FPAV n'est pas maître d'ouvrage. Il dit que le projet est soutenu et que beaucoup de risques sont pris par des privés via l'Etoile, car il y a l'anticipation de PLQ qui n'existent pas encore. L'engagement de la FPAV est de répartir cela sur les superficiaires. Le

président de la fondation ajoute que la FPAV agit en tant que facilitateur, mais ne construit rien.

### **Audition du conseiller d'Etat et du département du territoire**

*Lors de la deuxième séance, la commission a auditionné M. Antonio Hodgers, conseiller d'Etat chargé du DT, M. Albéric Hopf, membre de la direction du PAV, et M. Francesco Perrella, attaché à la direction générale de l'OCLPF.*

Un.e commissaire socialiste demande comment se fait le suivi sur les objectifs en ratio des constructions logements/emplois dans le PAV et si quelqu'un s'occupe de vérifier que les logements sont suffisants. Elle souhaite connaître le ratio actuel. M. Hodgers dit qu'un suivi annuel de ces questions est réalisé afin d'être conforme à la loi. Il existe par ailleurs un groupe de suivi du PAV avec des partenaires du logement (ASLOCA, Chambre immobilière, etc.) à qui sont présentés ces chiffres.

M. Hopf explique que le point de départ est l'adaptation des PLQ au vu de la loi votée en 2018 qui a fait passer le ratio de 1:1 à 2:1 (logements et activités). Il y a un suivi des études urbaines, périmètre par périmètre. Ainsi, il y a des secteurs qui ont une image directrice et d'autres qui n'en ont pas encore. Certains ont un PLQ en préparation, d'autres en force. Au sein de ces différents projets sont relevées les quantités de surfaces brutes de plancher (SBP), ce qui permet d'assurer une vision d'ensemble pour le respect de ces ratios. Ces calculs sont faits de manière périodique et une nouvelle vision de ces équilibres sera disponible d'ici à l'été par rapport à ce qui existait en 2022. Lors de cette année, le PDQ PAV faisait mention d'un total de 2 180 000 m<sup>2</sup> (activités et logements confondus). A la fin 2022, ce chiffre s'élevait à 2 110 700 m<sup>2</sup> de SBP. Sur le ratio, il indique que le PDQ était encore à 1:1 et qu'il n'y a pas de comparaison à faire. Cependant il était alors à 2,08 logements pour 1 emploi.

Le conseiller d'Etat ajoute que cela s'équilibre sur plusieurs années et qu'il y a parfois le développement de quartiers plus économiques. Il souligne que les ratios sont globalement respectés au fur et à mesure du développement. Il explique que la priorisation est déterminée par l'avancement des PLQ (la maturité urbanistique et l'accord de la commune), puis par la maturité foncière sur laquelle travaille la FPAV. Ce n'est pas un choix politique que de développer un endroit plus que l'autre, mais cela dépend des deux facteurs que sont la maturité foncière et la maturité économique. La Pointe nord s'est faite rapidement par exemple, car Firmenich, un acteur principal du secteur, souhaitait partir et qu'un accord a été trouvé. Il souligne que l'équilibre emplois et logements est constamment suivi.

Un·e commissaire socialiste demande comment est contrôlé le développement des équipements publics. M. Hodgers lui répond qu'une convention a été signée en 2014 et qu'elle est contraignante. Celle-ci précise qui paie quoi, ce qui est en réalité une formalisation de ce qui se fait dans tous les quartiers. De fait, cela dépend des compétences institutionnelles. En outre, la planification des écoles fait l'objet d'une analyse plus fine des PLQ. La question principale qui a surgi durant cette législature est la nécessité de nouveaux cycles d'orientation. Le DIP a réévalué cette estimation et la demande est plus importante de ce côté-là. M. Hopf ajoute que plus les projets se précisent, plus la liste des équipements municipaux se concrétise. Le dialogue a lieu avec les communes concernées. Le conseiller d'Etat mentionne que, dans le cas des Vernets, il y a la construction de l'école primaire et des infrastructures du parascolaire. De plus, il indique que l'Université de Genève s'y installera, nécessitant au passage des modifications de l'urbanisme des plans de circulation que le canton prend en charge.

Le ou la commissaire socialiste demande comment ont été pris en compte les impenses et les impacts sur les plans financiers. Elle souhaite connaître l'impact sur les loyers pour ce qui a déjà été discuté. M. Perrella indique que pour le moment les chiffres ne sont connus que pour l'opération des Vernets. Et M. Hodgers précise que cela ne concerne pas la FPAV, mais que ces chiffres sont comptabilisés pour les ratios, par exemple. M. Perrella précise qu'il s'agit d'environ 1400 activités et logements. Le plan financier global et le plan financier individuel ont pu montrer un équilibre qui fait en sorte de respecter les loyers plafonds. Il n'a pas les chiffres des impenses en tête, mais il pourrait les fournir ultérieurement.

M. Hodgers indique que, pour les autres opérations, le débat sera différent, car c'est la FPAV qui les porte. Aussi, l'OCLPF jouera un rôle de gardien du temple, pour vérifier que les prix des loyers sont conformes et que les impenses sont reportées. La FPAV a été créée dans ce concept, car il y a des impenses beaucoup plus lourdes à certains endroits, et qu'un équilibre doit pouvoir se faire globalement. M. Perrella ajoute que les vérifications que réalise l'OCLPF se font en étroite collaboration avec la FPAV qui s'occupe d'autres projets qui impliquent des impenses très différentes. Leur but est de préparer des situations favorables à des opérations immobilières et donc à la construction de logements.

Un·e commissaire PLR indique avoir eu les échos d'entreprises qui devaient libérer des terrains au PAV et se retrouvaient face à des pratiques diverses du GESDEC, ce dernier n'imposerait pas les mêmes conditions à ceux à qui des droits ont été donnés dans le PAV qu'à ceux qui auront des responsabilités futures dans d'autres périmètres, sur la question des impenses

liées à la pollution des sols. Il s'interroge sur le pilotage global de l'affaire en se demandant d'ailleurs pourquoi il y a eu la création de la FPAV alors qu'il y avait déjà la FTI car, *in fine*, la grande partie du problème réside dans la libération du foncier. Lesdites entreprises auraient tendance à ralentir leur départ, car elles ne se voient pas offrir des conditions suffisamment intéressantes ailleurs. Après l'audition de la FPAV, il dit avoir l'impression que la facture coûtera cher et qu'il s'agirait de voir si on rentrerait dans les frais dans 50 ans. Selon lui, les opérations rentables seront vite construites, et il ne restera à la fin que les périmètres les plus compliqués et les plus chers à réaliser. Il demande pourquoi ne pas avoir mis la FPAV et la FTI sous le même toit.

Le conseiller d'Etat précise que la pollution n'est pas une impense à proprement parler. Sur la zone industrielle, il explique que c'est le droit fédéral qui s'applique. Sur le fait que le GESDEC n'applique pas la même chose au PAV qu'à l'extérieur, il souhaite avoir des exemples précis et documentés, car cela concerne le droit fédéral, à savoir le principe du pollueur-payeur. La première chose à établir concerne la responsabilité et la traçabilité. Cependant, il explique qu'il y a des accords forfaitaires qui sont faits, car toutes les analyses (carottages, etc.) n'ont pas encore été réalisées. Il suggère d'auditionner le GESDEC sur sa pratique. Au PAV, il explique qu'il y a énormément de PFAS, notamment présents dans tous les extincteurs Sicli. Ces questions prenant de plus en plus d'ampleur, cela peut effectivement amener des surcoûts et cela n'est pas supposé être pris en charge par les locataires.

S'agissant des points qui ont poussé à la création de la FPAV, il indique que la FTI ne peut pas être schizophrène et qu'elle est là afin de soutenir la zone industrielle et ses entreprises. Le but de la FPAV est de faire la transition entre la présente zone industrielle (ZI) et la future ville. C'est avec la compréhension du fait qu'une seule entité ne peut pas porter à elle seule un projet contradictoire et face à l'évidence des différents modèles européens qu'il est paru clair qu'il fallait créer une entité différente pour y mettre des actifs du PAV, et que ce soit un opérateur urbain. Il estime d'ailleurs que du retard découle du fait que Genève a tardé à créer cette entité. De fait, il n'était pas question de toucher à la prospérité des entreprises de ce secteur et il fallait avoir l'outil permettant de les déplacer et de les indemniser correctement. La FTI peut reloger les entreprises, mais n'a pas les fonds pour les indemniser correctement.

La FPAV a réalisé des opérations majeures qui ont permis d'aboutir au campus Pictet notamment, ou encore au tunnel privé et collectif. La FPAV a su saisir des opportunités avec des industriels qui partaient afin de réaliser les opérations foncières à Acacias 1, par exemple, ce qui démontre entièrement son utilité. La FPAV accompagne le PAV d'un point de vue foncier et

économique et pas du point de vue de la planification des PLQ. L'idée de cet opérateur urbain est de fusionner la direction PAV, qui reste au DT aujourd'hui et joue son rôle de planificateur, avec l'opérateur foncier qui est dans la FPAV. Les collaborateurs sont a priori sous le même toit et il existe cette idée de partage. Dans ces bureaux sont également présents des collaborateurs d'autres offices, mais qui sont concernés par le PAV. Il évoque une équipe diverse d'une trentaine de personnes qui sont en mesure de gérer la globalité des aspects.

Le ou la commissaire PLR indique qu'il souscrit tout à fait au principe qu'il y ait des membres de la fonction publique qui soient réaffectés pour le PAV. Il reste dubitatif toutefois, car il relève qu'il n'est pas possible de développer si l'on n'arrive pas à déplacer les entreprises. Il semblerait que certaines entreprises ont la perception qu'on ne leur offre pas les mêmes conditions ailleurs qu'au PAV. Sur la thématique du logement prévu dans le PDCn, il demande quels étaient les objectifs de construction qui ne seront pas atteints en raison du retard. Il estime qu'entre Caserne et Acacias 1 rien n'arrivera tout de suite, car les autorisations de construire ne sont pas encore là. Il demande ce qui devait se réaliser dans ce secteur qu'il ne sera pas possible de faire, et ce qu'il sera possible de construire. Il est fait référence à l'échéance 2030. Il précise qu'il y avait la prévision de construire encore 20 000 logements, avec 9 à 12 000 prévus au PAV.

M. Hodgers estime que, par rapport à la projection de 2012, il y aura des retards, en raison des référendums notamment. Or, sur une présentation faite par l'OU récemment, le retard n'est pas si grand.

Un-e commissaire du Centre entend que la FTI ne souhaiterait soi-disant pas s'occuper des affaires de la FPAV. Or, selon l'interlocuteur, il précise qu'elle aurait souhaité prendre ces compétences. Il aborde les instruments financiers qui permettent de faire partir les entreprises prospères du PAV et demande par ailleurs où elles sont supposées partir au vu du peu de terrains industriels disponibles.

Le conseiller d'Etat explique qu'il y a un plan pour ces déplacements et suggère d'auditionner la FTI pour cela. Il souligne qu'une partie reste sur place, car il y aura une densification de la ZI. Il prend l'exemple du centre logistique de la Migros, qui occupe actuellement 10-11 ha, il explique que cette surface doit absolument rester à cet endroit pour les infrastructures ferroviaires qui évitent le trafic poids lourds, mais qu'elle sera réduite à 1 à 2 ha. D'autres industries ont une démarche similaire et des négociations ont lieu en ce sens. La FTI a donc prévu de densifier la ZI, comme la zone du « peigne » qui restera industrielle mais densifiée.

Le ou la commissaire du Centre demande s'il y aura besoins de modifications de zones. M. Hodgers considère qu'il manque de ZI à Genève en dehors du PAV. Il dit que le Conseil d'Etat défend la vision d'un bon équilibre entre le tertiaire et le secondaire, et de ne pas trop laisser partir les entreprises du secondaire. En effet, il faut garder des ZI, voire des zones artisanales. Il y a un enjeu collectif soulevé ici, qui ne concerne pas uniquement les entreprises du PAV. Le ou la commissaire du Centre demande si cela implique des déclassements afin de créer de nouvelles ZI. Il lui est répondu qu'il n'y a pas beaucoup de périmètres industriels à déclasser. M. Feretti confirme qu'il y en a peu, mais il en cite un certain nombre : un secteur à Satigny ; une étude menée actuellement sur la rive gauche pour savoir s'il y a des sites qui pourraient accueillir des industries lourdes, ou certains paysagistes par rapport à leur situation en zone agricole ; un secteur à Bardonnex qui permet de traiter des matériaux d'excavation ; les secteurs de la Zimeysa qui sont en train de se densifier ; le secteur Valavran à Bellevue ; enfin, une zone en discussion à Puplinge.

Le ou la commissaire du Centre fait référence à la première votation PAV en 2018 et à d'autres discussions d'où il ressortait que le Conseil d'Etat souhaitait procéder à la construction de plus de LUP 4 sur les terrains de l'Etat. Il demande si cette promesse sera concrétisée. Le conseiller d'Etat répond par l'affirmative et ajoute que cela ne se fera pas uniquement sur les terrains de l'Etat. Il confirme que le Conseil d'Etat envisage de construire une proportion exceptionnellement grande de LUP 4, par rapport au reste de la zone de développement où il y a déjà du LUP. En effet, la proportion serait d'environ 62% de LUP en zone de développement. Une typologie intéressante a également été imaginée pour la zone ordinaire, là où il n'y a pas de limites.

M. Perrella dit que la proportion est libre selon l'art. 4B LGZD, sur la totalité des 62% de LUP, dont 24% de HBM, le reste du LUP est libre et il y a une marge de manœuvre relativement importante. M. Hodgers dit que le but est d'arriver à une certaine diversité sociale. Il explique que le LUP 4 permet à une famille avec un revenu de 250 000 francs environ d'y entrer.

M. Hodgers ajoute qu'il y a certains terrains publics en zone ordinaire et qu'il y a la possibilité de créer d'autres choses, notamment des appartements avec un plus haut standing pour créer une certaine mixité. Il ajoute qu'un débat public aura lieu, mais il rappelle qu'il y a le projet de construire des gratte-ciels de 170 mètres. La loi PAV de 2011 contient cet élément et il n'y a jamais eu de débat sur la question, mais il a conscience que cela peut provoquer un certain trauma, raison pour laquelle il répète cette information.

Pour la tour des Vernets, il ne s'agit que de 90 mètres. Il souligne qu'il parle de tours qui font trois fois la hauteur des tours de Pont-Rouge. En



revanche, il explique que les exigences seront très élevées. En effet, il faudrait que tous les derniers étages soient accessibles au public et que chacun puisse profiter d'une telle vue, autour d'un verre ou au restaurant. Il estime que des ouvrages fabuleux sont construits à l'étranger et qu'il serait possible d'en faire de même à Genève et d'en faire profiter la population. Il souligne également les espaces publics qui doivent exister au pied des tours, avec des food halls ou des boutiques, où les personnes peuvent avoir une vie sociale.

Il dit qu'il faudra un fort soutien politique également, si l'on souhaite que ces PLQ communaux puissent avancer (Carouge et Ville de Genève). Il concède qu'il pourrait y avoir une votation populaire, ce qui malheureusement crée une incertitude pour les investisseurs.

Un.e commissaire PLR salue les propos de M. Hodggers concernant cette volonté de construire dans la verticalité. En effet, au-delà des immeubles « signatures », il souligne la contrainte de devoir bâtir en hauteur à Genève. Il prend pour exemple le bâtiment « Walkie-Talkie » à Londres possédant un sky garden sur son toit accessible au public, et invite les députés à imaginer ce genre de réalisation. Revenant à Genève, il indique qu'il faut commencer par donner des signaux positifs aux investisseurs qui seraient susceptibles de soutenir de tels projets. En conséquent, ce ne sont selon lui pas les gâchis habituels dont Genève a trop l'habitude qui produiront cet effet. Au sujet de la tour de l'Etoile qui comprend le McDonald's, qu'une écrasante majorité s'accorde à dire qu'il faudrait détruire, il relève que la CMNS ne partage pas cet avis. Il demande si des négociations ont déjà eu lieu pour dynamiser cette tour ou si le Conseil d'Etat partage le même avis sur le fait qu'elle est digne d'être préservée. M. Hodggers dit avoir entendu le message de la CMNS, mais que le Conseil d'Etat s'y est opposé. Un arbitrage complet a été fait l'année passée et tous les objets dignes d'intérêt ont été analysés. Une première entente a été trouvée sur les objets à garder et il cite divers exemples. Il explique qu'il y a des projets pour remplacer la fameuse tour, mais qu'ils ont été refusés. Patrimoine suisse peut toutefois réagir après coup, lorsqu'une autorisation de construire est délivrée, mais il n'y a pas de flottement sur les intentions du Conseil d'Etat.

Le ou la commissaire PLR relève que la pierre d'achoppement pour les investisseurs concerne la prévisibilité. Comme il le comprend, un « deal » a été passé avec Patrimoine suisse sur les bâtiments qui n'étaient pas dignes d'être préservés, ce qui comprend la tour, et, le jour où il faudra commencer les travaux, Patrimoine suisse ne lancerait pas de référendum.

Le conseiller d'Etat précise que l'accord n'est pas formel. Le terme « deal » n'est pas le bon. Il a été convenu de ce qui serait gardé ou pas, mais Patrimoine suisse n'a pas formellement accepté et signé cela. L'association a simplement

convenu que les vues du Conseil d'Etat pouvaient être entendues et justifiées, et qu'elles pouvaient s'entendre du point de vue du patrimoine. Il met en avant le fait que Patrimoine suisse a été discret sur cette réflexion partagée et, de fait, ne s'y est pas opposé.

Le ou la commissaire PLR demande comment et quand sera articulé le futur campus de l'université. Il s'agit de la faculté des sciences, qui prendra place dans le bloc C des Vernets, là où un hôtel était un temps prévu. M. Hopf dit que l'étude est en cours d'instruction pour adapter les plans au programme de l'université. Un travail est également mené avec la Ville de Genève sur les aménagements extérieurs. Le conseiller d'Etat ajoute que la Ville avance sur son concours pour créer un parc en face, sur le parking des Vernets. L'articulation autour de l'UNIGE ne doit pas être la même qu'autour d'un hôtel, il pense notamment aux vélos à prendre en compte. Le projet est quasiment finalisé et les choses sont en accord avec la fondation privée qui acquiert le terrain, lequel restera en mains publiques. Il s'agit d'une excellente opération pour les comptes de Genève, car il y aura le financement d'un bâtiment universitaire neuf alors que c'est le canton qui aurait dû déboursier cette somme. De plus, la dynamique de quartier sera excellente avec ce nouveau campus urbain. M. Hopf affirme que la Ville mobilise énormément de ressources dans ces développements aux Acacias. Il concède que les relations ne sont pas toujours simples avec la Ville de Genève, mais, à ce jour, sur des objets qui sont mûrs, il y a les compétences, les moyens et le savoir-faire pour avancer sur les concours, les projets et les avant-projets. Il y a donc une bonne coordination.

M. Hodgers relève qu'aux Vernets, s'agissant de l'école, du parc, tout est réalisé en temps et en heure.

Le ou la commissaire PLR en vient à la mixité, laquelle est une notion intéressante, peu importe son positionnement politique. Celle-ci doit également permettre aux classes moyennes et moyennes supérieures d'accéder à la propriété. Il demande si le terme est bien approprié pour le PAV. M. Hodgers note qu'il y a environ 15% de logements en pleine propriété. Or, une partie de la zone ordinaire sera du locatif, car les investisseurs ont décidé de ne pas faire de PPE, ceci n'empêchant toutefois pas de construire du standing du côté de la zone ordinaire. Il relève que le foncier du PAV est très public, mais que les opérateurs sont libres de faire des PPE ou non. Il mentionne que les projections de certaines banques sur l'appétence de la jeune génération à la propriété sont assez faibles. En effet, la dimension d'ancrage ne plaît plus vraiment aux nouvelles générations plus nomades. Aussi, dans un centre-ville très actif et très mobile, la propriété n'est pas forcément essentielle, car il y aura plus de mouvement. Dans tous les cas, ces PPE ne pourront pas

dépasser  $\frac{1}{3}$  selon la loi, mais encore faut-il que les titulaires des droits à bâtir estiment que c'est commercialement pertinent. A contrario, il rappelle que les terrains privés en zone ordinaire peuvent construire 100% de PPE.

Un·e commissaire du Centre souligne que la demande pour la propriété est extrêmement forte à Genève. Cependant, si les investisseurs ne veulent pas en faire c'est simplement parce qu'ils recherchent en général du rendement. Sur les terrains publics et par rapport au DDP, il se souvient que la part maximale est de 12%. M. Perrella dit que la loi prévoit un maximum de 12% de PPE et un minimum de 88% de locatif. M. Hodgers note qu'il faut chercher à comprendre comment cette disposition sera opérationnalisée et qu'un dialogue doit s'engager avec la FPAV autour de ces questions. Cependant, il faut aussi remarquer que le marché est constitué de l'offre et de la demande. Si l'offre n'est pas intéressante pour les investisseurs privés, surtout pour les grands montants, il y a alors d'autres logiques de bien de placement qui s'appliquent. Le texte sur les 12% est assez neutre et doit être appliqué comme une liberté pour le promoteur, ce n'est pas l'Etat qui doit le contraindre.

Le ou la commissaire du Centre revient aux Vernets et rappelle que l'inquiétude était de ne pas avoir de diversité sociale. Il demande s'il existe la possibilité de jouer avec du LUP 4 pour changer les équilibres. Le conseiller d'Etat répond que c'est trop tard.

M. Perrella explique qu'à part la diversité des catégories, il y a aussi la diversité des propriétaires. En effet, beaucoup des logements sont des coopératives d'habitation. Majoritairement, il s'agit de la Fondation de la Ville de Genève et une coopérative pour le logement étudiant. En plus de la diversité qui a été introduite dans un 100% locatif, avec du ZDLOC et du LUP 4 qui a permis d'introduire une diversité en termes de revenus, il y a aussi des propriétaires qui ont une manière différente de gérer les locataires. Il a été demandé que des terrasses en toiture soient prévues ainsi que la présence d'espaces communs. Aussi, tout a été mis en œuvre pour favoriser la mixité.

Un·e commissaire socialiste dit être inquiète quant au fait de favoriser le LUP 4 dans les 62%. En effet, ce pourcentage rapporté à tout le PAV se situe à 30% (sur la zone ordinaire et la zone de développement). Les chiffres ne sont donc pas extrêmement élevés quand on parle de mixité. Avec la création de LUP 4, elle considère que la part de logement pour la population la plus précaire sera de plus en plus réduite.

M. Hodgers relève que l'art. 4A LGZD prévoit une part de HBM conséquente, mais que cette part doit s'élever à 16% dans le PAV et qu'elle s'élève en réalité déjà à 24%. Ce socle de HBM est déjà important par rapport au reste du canton. S'agissant du LUP 4, il souligne que cela permet d'avoir

de meilleurs équilibres sur les grands ensembles. Il explique avoir une approche pragmatique où cette part de LUP 4 pourra fluctuer en fonction des zones. Il dit qu'il faut veiller à ces équilibres grâce aux différentes typologies de logement. La norme cantonale des trois tiers est pertinente et sera donc reproduite d'une certaine manière. M. Hodgers insiste sur le fait que le PAV n'est pas un quartier, mais un morceau de ville. Selon les zones et les règles y relatives, il pourrait y avoir des asymétries conséquentes, ce qui amènerait des dynamiques urbaines non souhaitables. Il dit qu'il faut revenir à l'échelle des quartiers et qu'il faut viser les équilibres socioéconomiques à ce niveau surtout.

Le ou la commissaire socialiste mentionne que l'Etat peut faire pression, sur les terrains qu'il possède, pour que se construise ce qui est possible en termes de logement locatif à bas prix. Le conseiller d'Etat comprend que le ou la commissaire fait mention des terrains publics en zone ordinaire, à l'Etoile notamment. Il relève toutefois que la construction de tours coûte cher. Le ou la commissaire dit qu'il est possible de construire quasiment la même densité sans faire de tour. Elle demande si des études ont été faites dans ce sens-là.

M. Hodgers précise que la densité se situe à 5 IUS. M. Hopf dit qu'il n'existe pas de typologie qui permette de faire la même densité qu'une tour à l'Etoile. La question serait pertinente sur des densités entre 2 et 3 IUS, dans d'autres quartiers où il serait possible d'avoir de petits gabarits avec des émergences ou des îlots nivelés à 25 ou 30 mètres. Ces méthodes ont d'ailleurs été retenues du côté des Acacias ou des Vernets. M. Hodgers affirme qu'à l'Etoile, avec l'étroitesse du quartier, il ne comprend pas comment il serait possible de construire plus bas avec la même densité.

Le conseiller d'Etat ajoute que l'un des objectifs est d'avoir entre 20 et 30% de pleine terre dans le PAV, en plein centre-ville. Cette politique n'est possible que via la verticalité. Il concède que l'Etoile sera assez minérale toutefois, car cela correspond au quartier. En effet, il explique que la place au cœur de l'Etoile a été critiquée, mais il s'y tiendra un marché, ce qui n'est pas possible sur du gazon.

## Votes

### *1<sup>er</sup> débat*

La présidente met aux voix l'entrée en matière du PL 13460 :

Oui : 14 (3 S, 2 Ve, 1 LJS, 2 MCG, 1 LC, 3 PLR, 2 UDC)

Non : –

Abstentions : –

*L'entrée en matière est acceptée, à l'unanimité des membres présents.*

**2<sup>e</sup> débat**

La présidente procède au vote du 2<sup>e</sup> débat :

Titre et préambule pas d'opposition, adopté

Article unique pas d'opposition, adopté

**3<sup>e</sup> débat**

La présidente met aux voix l'ensemble du PL 13460 :

Oui : 14 (3 S, 2 Ve, 1 LJS, 2 MCG, 1 LC, 3 PLR, 2 UDC)

Non : –

Abstentions : –

***Le PL 13460 est accepté, à l'unanimité des membres présents.***