



Date de dépôt : 12 août 2025

Rapport

de la commission d'aménagement du canton chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Veyrier (création d'une zone de développement 3 destinée principalement à du logement et abrogation d'une zone de développement 4B, situées entre la route des Tournettes et les chemins de Tricouni et des Marais)

Rapport de majorité de Caroline Renold (page 5)

Rapport de minorité de Sébastien Desfayes (page 52)

Projet de loi (13525-A)

modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Veyrier (création d'une zone de développement 3 destinée principalement à du logement et abrogation d'une zone de développement 4B, situées entre la route des Tournettes et les chemins de Tricouni et des Marais)

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève décrète ce qui suit :

Art. 1 Approbation du plan

¹ Le plan N° 30197-542, dressé par le département chargé de l'aménagement du territoire le 27 octobre 2022, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Veyrier (création d'une zone de développement 3 destinée principalement à du logement et abrogation d'une zone de développement 4B, situées entre la route des Tournettes et les chemins de Tricouni et des Marais), 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.

Art. 2 Gabarit

La hauteur du gabarit des constructions est fixée à 21 mètres maximum, mesurés depuis le terrain naturel adjacent.

Art. 3 Degré de sensibilité

Conformément aux articles 43 et 44 de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986, il est attribué le degré de sensibilité II aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone de développement 3 destinée principalement à du logement, créée par le plan visé à l'article 1.

Art. 4 Dépôt

Un exemplaire du plan N° 30197-542 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux Archives d'Etat de Genève.



DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE

Office de l'urbanisme

Direction du développement urbain

VEYRIER

Feuille Cadastrale N° : 15

Parcelles N°s : 10100, 10101, 10102, 10103, 10104, 10105, 10106, 10107, 14827, 14828, 15803.
 Pour partie : 10075, 10109, 10112, 10113, 15145, 15146, 16087, 16089.

Modification des limites de zones

TRICOUNI - MARAIS



Zone de développement 3 destinée principalement à du logement
DS OPB II



Abrogation de la zone de développement 4B



Zone préexistante

Procédure d'opposition

Adopté par le Conseil d'Etat le : -

Visa : -

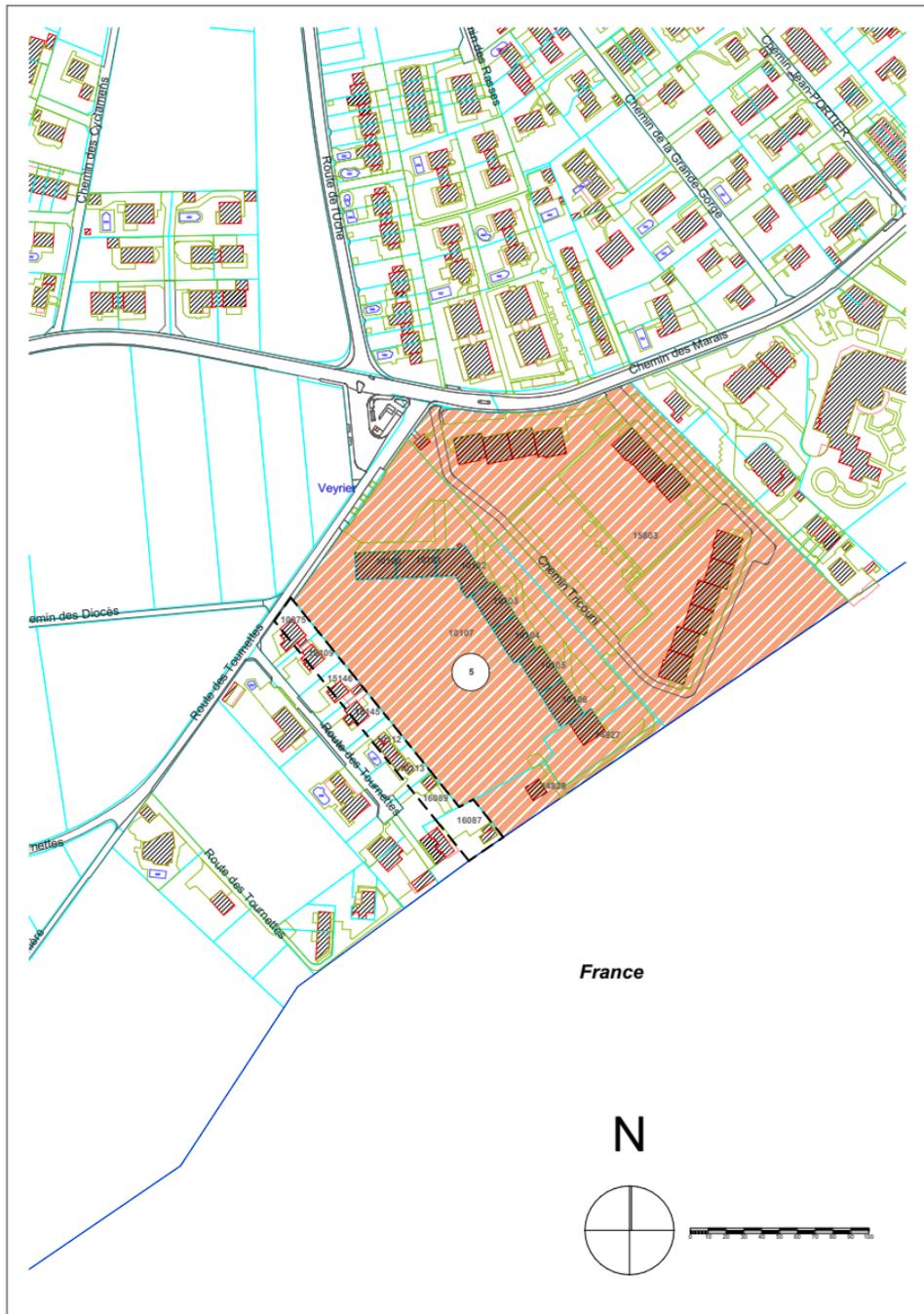
Timbres : -

Adopté par le Grand Conseil le : -

Loi N° : -

Echelle 1/2500		Date : 27.10.2022	
		Dessin MCM	
Modifications			
Indice	Objets	Date	Dessin

Code GIREC		
Secteur / Sous-secteur statistique	Code alphabétique	
45-00-051	VYR	
Code Aménagement (Commune / Quartier)		
542		
Archives Internes	Plan N°	Indice
	30197	-
CDU		
711.6		



RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de Caroline Renold

Le projet de loi 13525 a été examiné par la commission lors de 8 séances qui se sont déroulées les 16 et 30 octobre, 6, 13 et 20 novembre et 11 décembre 2024 ainsi que les 29 janvier et 12 février 2025 sous la présidence de M^{me} Dilara Bayrak.

Sont chaleureusement remerciés pour leur précieux soutien au travail de la commission : les procès-verbalistes, M^{me} Caroline Dang et M^{me} Selma Bentaleb, ainsi que les représentants du département du territoire et de ses différents offices, M. Jean-Charles Pauli et M. Sylvain Ferreti.

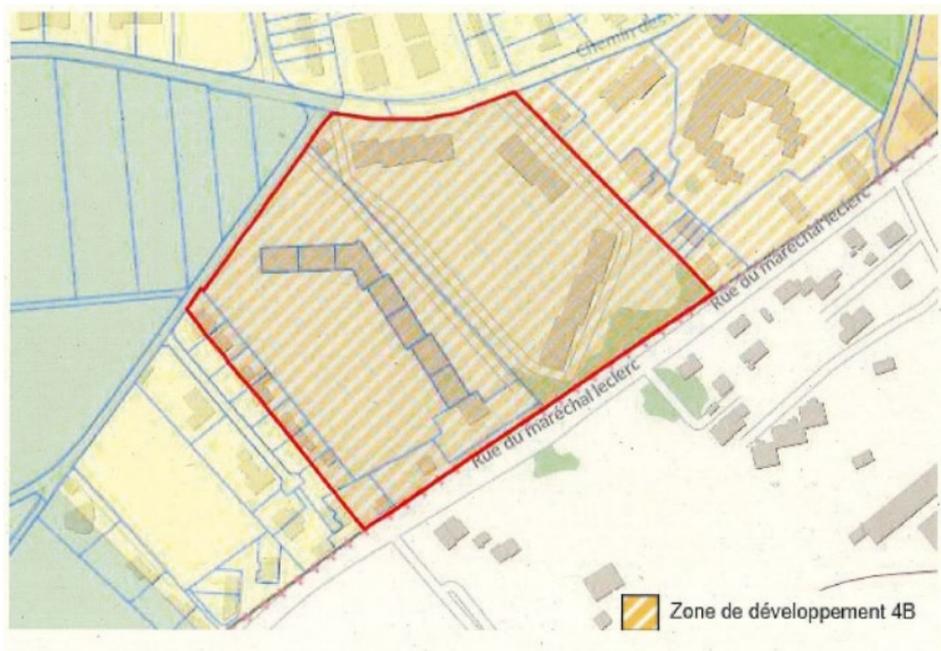
L'essentiel en bref

La rapporteuse de majorité a la difficile tâche de présenter la position d'une courte majorité (7 voix contre 6) ayant refusé le projet de loi de déclassement pour des raisons tout à fait distinctes pour chaque parti. Le résultat du vote de refus est en outre lié à l'absence de certains députés lors du vote qui, si l'on présume qu'ils auraient voté comme leur groupe, auraient renversé le résultat du vote.

Ce rapport tentera ainsi de maintenir une certaine objectivité tout en présentant les différents points de vue des groupes constituant la majorité.

Le projet de loi présenté par le Conseil d'Etat

Ce projet de loi a pour objet le déclassement en zone de développement 3 (ZD3) d'une zone située dans la commune de Veyrier, entre le chemin des Tournettes, le chemin Tricouni et le chemin des Marais.



La particularité de ce déclassement est qu'il s'agit d'une zone déjà bâtie, située actuellement en zone de développement 4B. Pour des raisons historiques non éclaircies, les règles de la zone (tant géographiques qu'en matière de gabarits) ne sont pas respectées. La modification de la zone a ainsi notamment pour objectif de corriger cette situation.

La zone couvre deux parcelles appartenant à deux propriétaires – la Caisse de pension Migros (CPM), et l'hoirie Burger – ce qui a amené le département et la commune à renoncer à un plan localisé de quartier si l'image directrice était suivie.

Le projet de déclassement a été déclenché par le besoin de la CPM de rénover énergétiquement les immeubles construits dans les années 80 et de son souhait de « profiter » de l'occasion pour surélever ces immeubles et densifier la parcelle.

Relevons que l'obligation de rénover les bâtiments existe en dehors de tout projet de surélévation ou de déclassement et que le coût de ces rénovations est couvert par les loyers payés par les locataires actuels depuis des décennies.

Le département du territoire a accompagné les réflexions autour de cette zone de développement d'une démarche participative puis a élaboré une image directrice du projet, dont les points saillants sont les suivants :

1. Rénovation, notamment énergétique, des bâtiments.
2. Surélévation des bâtiments existants limitée par les exigences de la commune qui souhaitait un gabarit maximal de 21 m (gabarit possible de 27 m en ZD3) et des gabarits plus bas en bordure de zone villas.
3. Construction de petits immeubles en R+2 au centre de la parcelle.
4. Remplacement des parkings en surface par un parking sous-terrain.
5. Place de la Tournette remodelée avec création d'un vrai lieu d'attente du bus, avec éventuellement une supérette ou un bistrot.
6. Absence de plan localisé de quartier (PLQ) en cas de respect de l'image directrice.
7. Le projet devrait permettre de créer environ 190 logements en plus, environ 500 à 600 m² de surfaces commerciales. L'indice de densité (ID) serait de 1.3 et l'indice d'utilisation du sol (IUS) passerait de 0.65 à 1.1.



Les discussions au sein de la commission

Le projet de loi porte sur la question du déclassement en zone de développement. Il prévoit d'ores et déjà la limitation des gabarits à 21 m maximum. En sus, dans la mesure où une image directrice avec des principes de développement a été présentée et que le Conseil d'Etat et la commune ont indiqué renoncer à un plan localisé de quartier si cette image directrice était suivie, le débat en commission a logiquement porté tant sur le déclassement que sur l'image directrice.

En toile de fond des débats de la commission sur ce projet de déclassement, se trouve toujours la crise du logement dans le canton et le besoin criant de construire du logement pour la population genevoise. Rappelons en effet que le taux de logement vacant est au plus bas à 0,34% au 1^{er} juin 2025¹ (alors qu'un taux de vacances de 2% est nécessaire pour exclure la pénurie) et qu'il y a ainsi uniquement 858 appartements vacants pour une population de 530 246 personnes. En outre, les loyers sont extrêmement chers pour la population, puisque, notamment, les loyers offerts sur le marché sont inaccessibles à 56% de la population².

Les discussions au sein de la commission ont ainsi longuement porté sur la densité du projet au vu de l'objectif légal fixé dans la LGZD (art. 2A al. 2) d'atteindre en ZD3 une densité minimale de 1,8 (indice de densité (ID), correspondant à un indice d'utilisation du sol (IUS) de 1,3). Or le projet présenté a un ID bien moindre de 1,3 et un IUS de 1,2. Cette densité « rabotée » équivaut à renoncer à construire environ 200 logements³, ce qui correspond à 25% des appartements actuellement libres sur le marché...

Au sein de la commission, certains groupes s'opposent à toute densification (UDC). Certains groupes pensent qu'il vaut mieux construire un peu que pas du tout, dans une approche pragmatique (Verts, PLR, LC). Certains groupes considèrent qu'on ne peut cautionner un projet par lequel on renonce à construire des logements qui seront définitivement perdus pour la population genevoise (PS).

Les discussions de la commission ont également longuement porté sur le fait que le projet était porté par une démarche participative de concertation qui

¹ Chiffre de l'OCStat.

² Etude de Wuerst-Partners Immo de 2024.

³ La commission, dans son entièreté, a demandé à réitérées reprises au département quelle était la quantité de logements à laquelle on renonçait en rabotant les densités des surélévations : aucune réponse n'a été apportée. On peut toutefois estimer que le nombre de logements construits aurait au moins été doublé.

semblait satisfaire et la commune et les habitants des lieux. Une seule opposition d'une association proche a été déposée.

La commission s'est également intéressée à la question de la typologie et au contrôle des loyers et prix des appartements nouvellement construits. Le département a en effet annoncé qu'il dérogerait pour les appartements construits en surélévation tant à la répartition des typologies selon l'art. 4A LGZD qu'au contrôle des loyers selon l'art. 5 LGZD.

L'OCLPF a indiqué qu'en cas de surélévation de moins de 4 niveaux ou de surélévation ne constituant pas un doublement de la surface brute de plancher, il ne soumettait pas les loyers au contrôle de la LGZD. Seul le contrôle de la LDTR durant 5 ans s'appliquerait. L'OCLPF estimait en effet que ces immeubles avaient déjà été soumis au contrôle de la LGZD lors de leur construction dans les années 80. Ceci justifierait de ne pas soumettre les nouveaux appartements construits en surélévation. Certains commissaires considèrent que ceci n'était pas conforme à la LGZD qui ne permet pas de dérogation au contrôle des loyers de l'art. 5 LGZD. Qui plus est, l'exception dont fait état le département est prévue pour déroger à l'art. 4A LGZD et non à l'art. 5 LGZD.

Les raisons du refus des différents groupes de la majorité

Le groupe UDC a refusé le déclassement, car le groupe s'oppose de manière générale à la densification et à la construction de bâtiments en lieu et place de places de verdure et d'arbres.

Le groupe socialiste s'est opposé au déclassement pour deux raisons :

- 1) L'absence de contrôle des loyers selon la LGZD pour les appartements dans les surélévations⁴ prive la population genevoise de loyers abordables. A défaut de contrôle LGZD, les loyers seront uniquement contrôlés durant 5 ans, puis connaîtront des augmentations massives. Soustraire ces appartements au contrôle de la LGZD signifie privilégier les rendements des propriétaires au détriment de la population, tout en violant la LGZD.
- 2) Renoncer à la construction d'au moins 200 logements⁵ en période de crise du logement est irresponsable et est un affront aux besoins de la population. Le département a concédé à la commune de Veyrier et aux propriétaires de

⁴ Les logements dans les nouveaux bâtiments seront soumis au contrôle LGZD.

⁵ La commission, dans son entièreté, a demandé à répétition au département quelle était la quantité de logements à laquelle on renonçait en rabotant les densités des surélévations : aucune réponse n'a été apportée. On peut toutefois estimer que le nombre de logements construits aurait au moins été doublé.

villa qu'elle défend des aménagements inouïs, pour aller en deçà de la densité minimale prévue par la loi. La commune de Veyrier est d'ailleurs particulièrement douée pour raboter les densités des projets construits sur son territoire, comme ceci a déjà été le cas aux Grands Esserts⁶.

Or, le groupe socialiste estime qu'en période de grave pénurie de logements, dans un canton au territoire limité, il est fondamental d'utiliser de manière optimale toutes les possibilités de construction de logements pour les besoins de la population genevoise et de dépasser l'objection *not in my backyard*⁷. Les communes tenteront toujours de négocier les densités à la baisse et c'est le rôle du département et du Grand Conseil d'arbitrer les besoins du canton en logements et d'appliquer à toutes les communes les mêmes règles, soit les règles de densité légales minimales prévues par la loi. La mission du département est de concevoir des projets de densifications de qualité emportant l'adhésion et non de brader les objectifs légaux de densité.

La zone de développement proposée a été vidée de sa substance. La zone de développement permet de construire du logement en quantité et en qualité suffisante pour la population genevoise. Ce projet prévoit de construire pas assez et trop cher. Il ne s'agit pas de voter un projet qui est « mieux que rien », mais de le renvoyer au département pour qu'il fasse mieux tout court.

Le groupe MCG a refusé le projet de loi, rejoignant les oppositions des autres partis qui s'opposent au déclassement.

⁶ <https://www.letemps.ch/suisse/un-vaste-projet-logements-se-debloque-veyrier-pres-geneve?srsIid=AfmBOops3tW7-uNvt73zrPiWLT3J7gM-YpsEXRWTzJ-RzTRBsEYSIYn4>

⁷ NIMB *Not in my backyard* est un adage qui décrit l'opposition aux projets de développement qui ont lieu près de chez soi, même lorsque l'on reconnaît que la collectivité en a besoin.

AUDITIONS

Audition de M. Pierre Robyr, chef de projet, direction du développement urbain, région Drize-Lac, le 16 octobre 2024

M. Robyr mentionne que ce PL est particulièrement révélateur d'une nouvelle pratique du métier d'urbaniste puisqu'il n'y a plus la possibilité de développer en zone agricole en raison du quota de surfaces d'assolement à respecter (SDA) et qu'il n'y a plus beaucoup de place en zone simple ou en zone villas. Aussi, les nouveaux projets visent souvent à faire de la rénovation de l'existant, du renouvellement et de l'optimisation de ce qui a été construit, surtout dans les années 60/70. Il ajoute qu'il y a la prise en considération des enjeux climatiques. Le quartier présenté ici est bien adapté à ces objectifs, car les bâtiments ne sont plus aux normes énergétiques et ne sont pas adaptés aux personnes à mobilité réduite. De plus, une place centrale était faite à la voiture. La démarche vise donc à le requalifier.

Il s'agit d'un quartier typique satellite des années 60, se situant presque au pied du Salève. Il comprend de grands espaces avec peu d'arbres et un parking au centre de l'îlot. Il s'agit d'une zone de développement 4B actuelle, avec une bizarrerie, celle de corriger la délimitation mal réalisée de la zone d'habitation collective de la zone d'habitation individuelle, ce qui permet de mettre au propre la zone 5, respectivement la zone de développement.

Les acteurs principaux sont la Caisse de pension Migros (CPM), ainsi que l'hoirie Burger qui est propriétaire unique de la partie gauche (320 logements actuels). Il signale une exception concernant une PPE. Comme les propriétaires sont limités, il est facile d'entretenir un dialogue nourri avec eux. Le plan d'affectation est caduc depuis 1969 et un PLQ avait été déposé. Il y a ensuite une zone 4B (ZD4B) qui a été créée dans les années 80. Il concède qu'on ne sait pas exactement pourquoi ce qui a été construit n'est pas conforme à la zone. Les bâtiments dépassent de la limite selon les archives et, ne serait-ce que pour une remise en conformité, il faudrait passer à de la zone de développement 3 (ZD3) puisqu'on est déjà au-delà des 15 m autorisés par la zone actuelle. La ZD3 permet une densité plus grande, mais surtout des gabarits plus importants (jusqu'à 21 m de hauteur ou plus si dérogation). La ZD4B est limitée à 15 m. Actuellement, il y a déjà des bâtiments à 18 m. La zone 5A est la zone de fond préexistante qui était de la zone 5 (villas). Il explique que ce quartier figurait déjà comme une zone à densifier dans le PDCn 2030, mais il est surtout identifié dans le plan directeur communal. En effet, entre 2015 et 2018, Veyrier a mené une vaste étude pour le développement de sa couronne villageoise. On se retrouve donc sur une partie du bourg ancien et les immeubles patrimoniaux, mais en même temps sur la plus grande zone villas de Suisse qui s'étend à partir du noyau historique. L'articulation des 2

tissus a été nommée couronne villageoise, avec la proposition faite et admise par les autorités communales d'avoir des secteurs à densifier (faiblement) qui permettent de répondre aux questions des transports publics ou aux nouveaux équipements à fournir. Le projet présent s'inscrit dans cette démarche puisqu'à l'entrée du quartier se situe une nouvelle place publique qui sera superposée au prochain hub des TPG. Il ajoute qu'il y aura une toute petite zone économique (boulangerie, supérette ou café).

Il aborde l'historique du projet. Comme la CPM devait répondre aux normes énergétiques, elle a déposé une demande de renseignement pour étudier les possibilités d'amélioration de ces bâtiments des années 70. Avec les différents services de l'Etat, la commission d'urbanisme et les propriétaires des biens-fonds, une réflexion a été menée à l'échelle du quartier, en lien avec le développement de la couronne villageoise, afin de développer l'un des secteurs de la commune pour être le plus cohérent possible. Un groupe de travail a été mis en place, avec la commune qui supportera le développement, les opérateurs qui développeront, mais aussi les habitants du quartier. Cette idée a été affirmée par la création d'une association du quartier de Tricouni-Tournettes. Aussi, avec la trentaine de membres qui s'est intéressée et la création d'un comité, il y a pu y avoir des interlocuteurs pour dialoguer autour de la couronne urbaine que l'on souhaitait produire. Le travail ne s'est pas fait au DT pour être imposé ensuite mais la démarche a été inclusive.

Ce processus a été accompagné de l'Université de Lausanne qui l'a documenté et le Professeur Da Cunha (Unil) a également fait une étude pour Pro Senectute sur les habitats 4 générations (4G). En effet, le vieillissement de la population fait que l'on se retrouve facilement à vivre avec plusieurs générations autour de nous, et il faut chercher à intégrer les personnes plus âgées dans les quartiers. Il faut y intégrer les problèmes de mobilité et d'îlot de chaleur également, car ce sont des questions prégnantes. Le Professeur Da Cunha a proposé que ce quartier soit un exemple étudié à l'échelon national (6 quartiers en tout dont 5 en Suisse alémanique). Il n'y avait pas que la question de l'isolation vis-à-vis des normes énergétiques, mais il s'agissait de réfléchir à l'habitabilité du quartier pour les plus précaires.

Il résume l'image directrice en quelques éléments simples. Les bâtiments de la Migros et de l'hoirie Burger sont surélevés et le parking central est enlevé pour proposer des petits immeubles bas qui jouent avec une nouvelle proposition paysagère sur l'entier du quartier. Enfin, le dernier élément proposé dans l'image directrice et issu de la concertation est une place plus paysagère avec un vrai lieu d'attente du bus, avec éventuellement une supérette ou un bistrot. Ce projet est assez liant car la commune se chargera des espaces publics et ouverts, en créant la place des Tournettes, mais aussi en requalifiant

le chemin des Marais. Ce dernier conduit directement au centre du bourg ancien, c'est-à-dire à 5 minutes à pied de l'ancien Veyrier. De l'interrogation de base de la CPM il y a eu un foisonnement d'idées qui permet d'améliorer l'ensemble du quartier.

La surélévation signifie qu'il y aura des rénovations mais aussi plus de densité. Les fenêtres seront changées, ce qui règlera les problèmes de bruit en lien avec la route nationale française, et l'agent énergétique sera changé. En effet, il y a une piscine olympique avec du fioul sous le grand parking, et un travail avec les SIG est fait pour qu'il y ait un chauffage à distance. En effet, ils font des forages du côté de Troinex, et un raccordement pour le quartier sera demandé. Il illustre les surélévations par des exemples qui seront agréables à voir et non massifs. La CPM travaille sur les questions phoniques des bâtiments également, ce qui est permis par le cashflow amené par les surélévations. Il précise que la Migros avait construit ces immeubles pour ses pensionnés à la base, il n'y a pas de grands rendements, mais ils sont pérennes, avec un amortissement qui s'est déjà réalisé.

Il aborde la 2^e opération prévue. Il s'agit de remplacer le parking présent par 3 grandes villas urbaines (petits immeubles), en profitant des fondations pour faire un parking sous-terrain et placer les voitures qui étaient en surface. Les images de la présentation sont des exemples, mais l'idée est de paysager le quartier tout en construisant des R+2 environ. L'idée est d'avoir une certaine densité, sans que cela soit une nouvelle barre d'immeuble. Il souligne qu'il y a plus de 80 m de libres entre les bâtiments, ce qui enlève de la densité.

Enfin, au niveau de la 3^e opération, il s'agira de répéter ce qui a été fait pour la CPM et faire la surélévation des immeubles de l'hoirie Burger ainsi que de petits immeubles. La commune réalisera les espaces publics, avec l'intention d'avoir un lieu de terminus pour les conducteurs des TPG, avec éventuellement un tea-room ou une supérette. Il a été question de mettre ces commerces au bas des logements, mais il est ressorti de la consultation que cela amènerait des nuisances et que la place publique était plus appropriée.

De la concertation est sorti qu'il faudrait développer les espaces ouverts, avec une requalification (arborisation, lieu de tempérance, bancs), car cela permet d'amener une plus grande valeur au quartier. Ensuite, il y a le prolongement du bâti, avec le dépôt pour les vélos, ou encore la construction d'une rampe d'accès au lieu des 5 marches pour atteindre les cages d'escalier, avec l'installation d'ascenseur à certains endroits. En effet, s'il n'est pas possible d'en installer partout, il pourrait y avoir des rocares pour les personnes à mobilité réduite.

Il explique que la place des Tournettes recevra 4 nouvelles lignes de bus d'ici 4 ans. Il rappelle la proximité de la frontière, l'importance des P+R et de l'utilisation des TPG. A la fin des études, la conclusion était de ne pas demander aux opérateurs de faire un nouveau PLQ, dès lors que l'ancien est caduc depuis 1969. En effet, les implantations existent déjà pour les surélévations et pour la distribution des droits à bâtir il n'y a que 2 acteurs qui augmentent leurs droits et c'est distribué indistinctement. Il indique que les parkings bénéficient du nouveau régime de règlement de stationnement sur fonds privés où ne seront nécessaires que 0,8 du 100% qu'il y avait précédemment. L'idée était de faire une MZ explicite afin d'avoir une enquête publique, pour que tous les services soient au courant, sans ajout de procédures supplémentaires.

Il y aura 200 logements en plus, environ 500 à 600 m² pour les surfaces commerciales et un IUS passant de 0,65 à 1,1. Si le Grand Conseil l'accepte, ce projet partira sur des études de projet et des DD (demandes définitives), puis les habitants pourront être appelés à collaborer. Il précise que les gabarits étaient initialement mauvais, ce qui sera rétabli dans la ZD3 car les attiques rentrent dans la zone. La commune a souhaité rester à 21 m, sans possibilité de monter plus haut afin de ne pas se heurter à la zone villas à proximité. L'EMS voisin a manifesté son intérêt à un raccordement sur le réseau de chauffage, ce qui démontre qu'il y a un effet boule de neige plutôt vertueux. Il précise que l'association sera vigilante sur le fait que soit respecté ce qui a été discuté. Il ajoute que l'association de la zone villas à proximité est contre le développement de la zone, mais qu'il faut considérer les besoins en logements à Genève.

La présidente demande quel est le nombre de logements déjà existants.

M. Robyr dit qu'il y a déjà environ 300 logements, cela fera 500 en tout avec les nouveaux.

Un député (S) constate qu'il n'y a pas beaucoup de lieux de socialisation dans les bâtiments qui sont prévus. Il dit avoir l'impression qu'il s'agit d'une cité dortoir sans vie. Il cite l'exemple de la Gradelle comme une réussite de quartier vivant.

M. Robyr reconnaît qu'il y a des commerces et plus de vie à la Gradelle, mais il soutient que cela est rendu possible par le nombre d'habitants qui y vivent (2200). La question a été posée à la CPM sur la possibilité d'y installer des commerces, mais elle avait estimé que cela n'était pas viable avec le nombre d'habitants du quartier. Il estime que la mixité doit être encouragée autour de la place publique, avec les arrêts de bus qui amèneront du monde également. Par ailleurs, en enlevant le parking, il pourra y avoir la création

d'un parc avec des tables et des chaises et divers endroits pour se réunir. De plus, l'acceptabilité des habitants n'est pas si élevée car ils souhaitent du calme et non de l'animation.

Un député (S) met en avant la solitude de plus en plus prégnante des gens. Il estime que l'Etat doit veiller à ce que les gens puissent se rencontrer et vivre ensemble, et cela se passe autour d'une table.

M. Robyr entend la remarque, mais il précise qu'il ne s'agit pas d'un espace public. Il relève qu'une réflexion a eu lieu autour du fait qu'un rez-de-chaussée puisse faire office de salle commune. L'intérêt des habitants était modéré et il y avait une ouverture chez les propriétaires. Il dit que cela existe dans d'autres quartiers, ce qui permet de fêter des anniversaires ou de faire des événements. L'association de quartier pourrait y avoir sa propre salle, car pour l'instant une salle à la mairie leur est prêtée. Il pourrait insister un peu plus sur cette idée.

Une députée (PLR) voit qu'il y a des villas urbaines, mais elle en déduit qu'il s'agit de petits immeubles.

M. Robyr répond par l'affirmative, mais ils sont dissociés et articulés autour des espaces existants. Le but est qu'ils ne dépassent pas la hauteur des arbres.

Une députée (PLR) constate qu'il y a 3 phases, elle demande quel sera le planning envisagé.

M. Robyr répond qu'une fois que la MZ est en poche et que les recours ont été épuisés, l'idée serait de faire un travail d'architecture, en incluant les habitants pour minimiser les risques d'opposition et rester dans le trend de la concertation. Il faudrait 1 an pour obtenir la DD et compter ensuite 2 ans de travaux. En 2028 il pourrait y avoir ce quartier requalifié.

La députée (PLR) demande si les 3 phases se feront en même temps.

M. Robyr dit qu'une des phases consiste à faire des rénovations et des surélévations, ce qui peut se faire indépendamment des îlots au centre et du travail de la commune sur les espaces ouverts. Les habitants souhaitent retarder les travaux, mais ont aussi conscience que cela représentera 3×2 ans de travaux sinon.

La députée (PLR) demande quels types de logements sont prévus.

M. Robyr dit qu'il s'agit d'un quartier très social, avec des loyers libres à modérés. En effet, la CPM travaille pour ses pensionnés et il y a des limites. Si une réelle plus-value était apportée aux logements, il pourrait y avoir des augmentations, mais ce ne sont pas des immeubles de rente.

La députée (PLR) demande comment les surélévations vont pouvoir financer les rénovations.

M. Robyr répond que les immeubles sont déjà amortis. Les loyers étant faibles, un nouveau crédit sur ces loyers sera fait, ce qui sera suffisant pour payer les fenêtres et l'enveloppe. L'attique qui sera à un tarif actuel de location contribuera à l'enveloppe.

La députée (PLR) demande si dans un tel projet l'art. 4A LGZD s'applique.

M. Robyr répond par la négative. En effet, comme il s'agit de logements déjà existants, il n'est pas possible d'ajouter des PPE. Il ajoute que cela amènerait une grande complexité dans des immeubles à loyer modérés.

La députée (PLR) demande si cela sera compensé ailleurs, si la PPE ne peut pas se construire à cet endroit.

M. Robyr dit que cela ne sera pas compensé ailleurs par la CPM. Mais comme on se situe dans la couronne villageoise et dans le projet des Grands Esserts, il y a aura énormément de PPE.

Un député (LC) entend qu'il y a plusieurs surélévations. Il demande s'il y aura une répartition des 3 tiers avec les immeubles de l'hoirie Burger.

M. Robyr répond que ce sera un calcul qui se fera globalement. Actuellement, il n'est pas question d'ajouter de la PPE, mais ce n'est pas tranché pour le moment.

Le député (LC) demande dans quelle mesure la création de PPE est une complication.

M. Robyr dit que, dans un immeuble existant avec une surélévation légère, le découpage de la partie PPE, souvent avec des accès distincts et une définition distincte en termes de foncier n'est pas aisé. Cela signifie que les propriétaires sont en pleine propriété dans un édifice qui, lui, est d'une nature différente.

Le député (LC) cite un exemple à la route de Frontenex 51.

M. Robyr prend note des exemples pour les étudier.

Le député (LC) demande si la PPE est possible avec l'hoirie Burger.

M. Robyr mentionne que l'hoirie Burger ne s'est pas prononcée pour le moment.

Le député (LC) dit qu'il y aura un nombre substantiel de logements et que des PPE pourraient être construites. Il demande si un avis de droit a été reçu vis-à-vis de l'art. 4A LGZD.

M. Robyr dit être intéressé par un éventuel avis de droit.

Le député (LC) relève que la remarque de la députée (PLR) sur la compensation était pertinente.

M. Ferretti dit qu'il s'agit de la MZ, ces questions feront partie de la suite. On dit que la MZ vise à changer la zone, alors que l'objet du vote n'entre pas dans ce niveau de détail. Dans les itérations des autorisations de construire, il y aura encore d'autres opportunités de travailler ces questions, notamment dans les nouveaux petits immeubles.

Le député (LC) donne raison à M. Ferretti, il rappelle toutefois qu'à l'avenue Trembley on s'était assuré qu'il y ait une répartition équitable en anticipant.

M. Robyr dit qu'il y aura plusieurs projets de requalification de quartiers anciens. Il serait donc intéressant de voir comment serait introduite la nouvelle loi avec un quartier préalable.

Un député (Ve) revient à l'image directrice, il a l'impression que ce n'est que la partie orange qui bouge.

M. Robyr répond que l'orange est une allusion aux couleurs de la Migros. Le gris bougera également, car il y aura aussi des surélévations et des immeubles dans le grand espace autour.

Le député (Ve) demande si c'est assez dense compte tenu du potentiel de cette zone.

M. Robyr dit qu'il s'agit du compromis qui permet d'avancer sur un projet. La commune ne souhaite pas faire plus que ce qui est prévu, c'est-à-dire 1,1 IUS. Il y a une absorption des Grands Esserts, ce qui déséquilibre potentiellement le régime communal, et il faut prévoir les équipements nécessaires. La progression doit se faire étape par étape.

Le député (Ve) demande comment a été formalisé le curseur.

M. Robyr répond que c'est le Conseil municipal qui a défini les limites. Il dit être à l'écoute des élus.

Le député (Ve) demande quels sont les pronostics au niveau référendum.

M. Robyr dit que le référendum n'est pas une fin en soi. S'agissant d'une MZ, il relève qu'il sera difficile de mobiliser le niveau cantonal. Il s'attend toutefois à un projet de qualité afin qu'il n'y ait pas d'oppositions au niveau de la DD.

M. Ferretti dit que le délai référendaire communal est passé et qu'il n'y en aura donc pas. Il pourrait éventuellement y avoir un référendum cantonal contre le vote du Grand Conseil. La phase d'opposition se terminera bientôt et, grâce au travail de concertation, le projet est relativement serein.

Une députée (S) parle des rocades éventuelles qui ont été évoquées, notamment si des ascenseurs ne se faisaient pas partout. Elle demande si les propriétaires y sont favorables.

M. Robyr dit que la part PPE existante n'est pas touchée, donc il n'y aura pas de rocadés à ces endroits-là. Des allées entières seront vidées pour les travaux grâce aux départs. Les appartements vides seront utilisés pour faire les rocadés. Par ailleurs, certaines familles qui se sont agrandies ont exprimé le vœu de profiter des surélévations et de prétendre aux nouveaux logements, ils libèrent donc aussi des appartements pour les éventuelles rocadés. Il s'agit d'une optimisation du lien social.

La députée (S) revient aux PPE. Elle dit avoir lu dans le rapport que la commune n'en voulait pas non plus.

M. Robyr dit que la commune ne l'a pas exigé. Il en va également de l'équilibre financier du budget communal. En effet, les PPE amènent des revenus non négligeables. Dans le contexte présent, elle n'a pas exigé qu'il y ait 12 ou 14 appartements en PPE. Il dit qu'un avis de droit lui conviendrait parfaitement pour trancher la question.

Une députée (PLR) dit qu'elle n'a pas vu quel était l'indice de densité.

M. Robyr dit qu'il passe de 0,6 à 1,1 IUS.

La députée (PLR) dit qu'il s'agit de l'IUS. Elle souhaite l'indice de densité.

M. Robyr dit que l'indice de densité est utilisé pour les nouveaux quartiers. Ici, il s'agit d'un quartier existant avec du domaine privé qui restera du domaine privé. Il n'y a pas besoin de soustraire des liaisons entre parcelles ou des places qui serviraient aux uns et aux autres.

La députée (PLR) mentionne que la LGZD dit qu'il doit y avoir un indice de densité de 1,8 pour les ZD3.

M. Robyr dit qu'il amènera ce détail au procès-verbal.

Un député (Ve) demande si l'on dispose d'études qui analysent l'ensemble des quartiers du canton.

M. Robyr dit qu'il existe des analyses comparatives de quartier. L'idée était de ne pas pénaliser un quartier qui devait faire de la place pour un équipement public, car il fallait enlever de la surface pour le bien commun, raison pour laquelle il y avait un indice de densité. Il assure qu'il fera le calcul et le fournira. Or, il précise que le résultat ne sera pas très révélateur.

Le député (Ve) souhaite avoir des références et des exemples.

M. Robyr confirme qu'il fournira ces exemples.

Un député (PLR) dit avoir toujours le même sentiment. C'est-à-dire que l'administration arbitre seule ce qui lui semble être juste. Il aurait souhaité savoir quel était le potentiel maximal de ce terrain.

M. Robyr dit qu'il y a deux manières de répondre. En considérant une opération de démolition complète et de reconstruction, le potentiel aurait été bien plus grand. Or, il n'est pas possible de demander à l'hoirie Burger et à la CPM de démolir pour reconstruire. L'autre solution était de se dire qu'au lieu d'ajouter ce niveau d'attique, on aurait pu profiter de la ZD3 pour monter au plus haut avec dérogation (27 m), ce qui aurait augmenté la densité. Cependant, la commune ne souhaite pas faire une cité satellite à cet endroit-là. Il peut fournir tous ces chiffres, mais rappelle que l'acceptabilité doit être prise en compte. Ce n'est pas l'administration qui décide seule, car en face il y a la commune et les propriétaires qui n'en veulent pas.

Le député (PLR) considère que l'arbitrage qui est réalisé n'est pas du ressort de l'administration. Il pense que cela outrepassé les compétences de l'exécutif, lesquelles consistent à exécuter ce que le législatif a décidé. Il estime qu'il est désagréable de voir que des fonctionnaires décident de ce qui est politiquement acceptable.

La présidente dit que l'on peut pointer le département, mais qu'il n'est pas nécessaire de s'adresser aux fonctionnaires ainsi.

M. Robyr assure qu'il ne décide rien, mais qu'il tente de trouver un compromis afin de construire des logements à Genève.

Le député (PLR) demande à M. Robyr s'il estime normal que l'exécutif fasse l'arbitrage à la place du législatif.

M. Robyr répond par la négative. Il dit qu'il s'agit d'une volonté de pragmatisme.

Le député (PLR) reconnaît à M. Robyr cette qualité. Mais il soutient que ce n'est pas de son ressort.

La présidente dit que tout le monde n'est pas forcément d'accord avec l'avis du député (PLR). Elle estime que l'on peut respecter les fonctionnaires qui viennent faire une présentation qui reflète la position du département. Elle demande à M. Robyr de fournir les compléments d'information aux questions de la députée (PLR) et du député (Ve). Elle précise que l'extrait du procès-verbal lui sera envoyé. Elle remercie et libère l'auditionné.

Discussion interne

La commission décide d'entendre la commune de Veyrier, la Caisse de pension Migros, et l'hoirie Burger.

Audition de M. Christian Robert, conseiller administratif de la commune de Veyrier, et de M. Jérôme Urfer, urbaniste communal de la commune de Veyrier, le 30 octobre 2024

M. Robert rappelle en préambule que la commune n'est pas porteuse du projet, mais a été sollicitée par le canton pour savoir si Veyrier souhaitait participer à la réflexion autour du développement du quartier de Tricouni. C'est indispensable pour une commune de discuter de ces choses en amont plutôt que de rattraper ensuite. Il dit avoir été sensible aux arguments principaux : amélioration énergétique des bâtiments et du cadre de vie des habitants, ascenseurs pour les R+3, végétalisation. Toutefois certaines réserves ont été émises d'emblée en lien avec les gabarits qui ne doivent pas être supérieurs à 21 m. La commune a demandé la préservation des gabarits actuels sur la partie qui borde le chemin des Marais, sous réserve de la construction d'attiques avec les retraits qui vont avec. En effet, c'est une demande systématique lorsqu'il a des constructions en bordure de zone villas, que de garantir un petit épannelage pour que la transition soit plus acceptable entre les villas et les immeubles. La demande avait été faite pour les Grands Esserts, et c'est un élément qui ressortait aussi du master plan de la commune de Veyrier, qui prévoit une densification de la couronne villageoise, précisément avec ce quartier qui se situe en fin de ladite couronne villageoise. Il était donc logique de restreindre la hauteur des gabarits des premiers bâtiments.

A partir de là, la démarche participative a été engagée et les habitants ont été écoutés. Sur les conseils de la commune, ces derniers ont même créé une association afin d'être mieux entendus. Dans l'ensemble, les habitants ont certaines craintes qui sont légitimes, mais ils sont globalement favorables aux améliorations de leur cadre de vie. Lorsque le projet a été discuté avec le Conseil municipal pour cette modification de zone, 3 points avaient été mis en avant. Le premier était ces 21 m au maximum. Le deuxième était la restriction de gabarit pour les immeubles bordant le chemin des Marais. Le troisième était de pouvoir, le cas échéant, recourir à un PLQ au cas où l'image directrice ne serait pas respectée. Le Conseil municipal a ajouté un point, à savoir le rajout du standard THPE pour les rénovations.

La présidente dit que le projet est donc soutenu par la commune.

M. Robert répond par l'affirmative, par le Conseil administratif, et par la majorité du Conseil municipal.

Un député (LJS) dit avoir été sensible à un point en particulier, c'est-à-dire l'aspect énergétique des bâtiments. Ensuite, par rapport à la qualité de vie, il demande quels ont été les éléments discutés par la commune par rapport aux habitants qui y vivent déjà. En effet, il y aura un grand parking et cela signifie

que la zone sera d'autant plus chargée. Il dit qu'il y a déjà eu un référendum dans la commune où les citoyens ont donné un avis relativement clair sur cela et la tendance est plutôt de dire stop à la densification. Il félicite le travail participatif qui a été mené pour ce projet.

M. Robert relève qu'il faut remplacer le parking en surface pour en faire un en sous-sol, afin de pouvoir reverdir la zone. Il y aura également la construction de 3 petits immeubles à cet endroit. La densification amène du monde et des voitures, comme cela a été le cas en zone villas où plus de 500 logements se sont construits ces dernières années. La densification de la zone villas amène en réalité beaucoup plus de voitures. Par ailleurs, il mentionne que le quartier est très bien placé pour être desservi par les TPG.

M. Urfer rajoute sur la démarche participative que cela s'est fait avec les personnes qui habitent sur place. Le travail a été fait avec les associations et donc les personnes qui y vivent déjà. Il y a d'ailleurs eu des discussions sur les rocadés éventuelles et sur les infrastructures qui seront prévues. Une des réponses qui avaient été données à Veyrier-Rasses-Marais (la zone villas) était de justement respecter l'épannelage.

Un député (Ve) demande à quoi correspond l'éventualité de pouvoir faire un PLQ.

M. Urfer dit qu'il y a 2 gros propriétaires (Françoise et Dominique Burger et la Caisse de pension Migros – CPM) avec lesquels a été développée l'image directrice. Françoise et Dominique Burger sont entrées dans le projet dans un 2^e temps, mais n'étaient pas pressées de faire les travaux, alors que la CPM, pour rénover ses immeubles avait besoin de pouvoir surélever ses bâtiments pour avoir les fonds nécessaires. Il n'y avait pas d'utilité à faire un PLQ s'il n'y avait que 1 ou 2 propriétaires. Ensuite, il fallait s'assurer que cette image puisse perdurer, raison pour laquelle le Conseil municipal souhaitait se réserver la possibilité de faire un PLQ si nécessaire.

M. Robert dit que ne pas repasser par un PLQ permet d'éviter de perdre trop de temps. En effet, les habitants attendent les améliorations de leur habitat.

Le député (Ve) mentionne la vie de quartier qui aurait pu être créée au bas des bâtiments. Il semblerait que cela ne soit pas prévu ni même possible.

M. Robert dit qu'il aurait pu y avoir l'utilisation des rez-de-chaussée pour y mettre des activités. Or, cela n'aurait pas été des activités forcément commerciales. Il y avait toutefois la volonté de valoriser la zone des bus. Cela concerne plutôt le territoire de Françoise et Dominique Burger et il avait évoqué l'idée d'une boulangerie ou d'un kiosque. Il s'agit en partie du domaine communal et en partie du domaine privé.

M. Urfer explique que la place est pour l'instant dédiée à la giration des bus et à leur mise à l'heure. Le but était de lui rendre une certaine attractivité urbaine. Mais il faut encore attendre de savoir quelles lignes y passeront.

Un député (PLR) dit que les propriétaires dans les communes veulent souvent de la zone ordinaire plutôt que la zone de développement. Il demande si cela a été évoqué.

M. Urfer dit que cela a été évoqué sauf erreur, mais il semblerait que l'art. 12 de la LAT ne permet plus au Conseil d'Etat de déposer un projet en zone 3 ordinaire.

Une députée (S) demande comment a été thématisée la densité du périmètre. En effet, il semblerait qu'elle soit de 1,1 IUS.

M. Urfer dit que cela n'a pas été discuté en termes de densité. Les 3 petits immeubles devaient rester des villas urbaines. Donc la densité n'est qu'une résultante du projet.

La députée (S) relève que les loyers des bâtiments sont assez modestes. Elle demande si, dans les intentions de la commune, il y a l'objectif que cela reste ainsi dans les nouveaux bâtiments.

M. Robert dit que c'est ce qu'il ressortait des discussions avec la CPM. Toutefois ce n'est pas la commune qui fixe les loyers.

Une députée (PLR) dit que, lors de la séance précédente, la commission s'était demandé si l'art. 4A LGZD devait être appliqué ou non (répartition des 3 tiers). Il a été répondu que cela ne serait probablement pas le cas. Vis-à-vis de la PPE, elle demande si la commune avait manifesté une certaine volonté.

M. Robert dit que la PPE ne concernerait que les nouvelles constructions. La difficulté qu'il y a est de mélanger des PPE et la location dans le même immeuble. Il dit ne pas être opposé à ce que la CPM fixe des PPE et des locations, mais cela n'a pas été demandé spécifiquement par la commune. De plus, il dit que la PPE n'est pas forcément très attractive dans ce quartier, et cela ne représenterait pas un gain particulier pour la commune dans le cas d'espèce.

M. Urfer dit qu'aux Grands Esserts la part de PPE a été défendue pour assurer la mixité, mais à Veyrier la zone villas est déjà importante.

La présidente relate la bonne desserte des TPG dans ce quartier. Il serait peut-être logique d'en tirer parti et de densifier un peu plus. Elle demande si la commune l'a envisagé, ou si elle aurait pu entrer en matière.

M. Robert dit que cela aurait été une exception à Veyrier (plus de 21 m). Ensuite, il y a aussi la problématique des ombres portées des grands immeubles, car il y a déjà le Salève. Cela n'a donc pas été souhaité.

M. Urfer mentionne qu'il y a également une densification de la zone villas qui se fait à Veyrier au sein de laquelle le nombre de nouveaux logements est similaire à ceux réalisés aux Grands Esserts. Il faut donc se soucier des équipements publics nécessaires et garder une certaine maîtrise du développement.

M. Robert dit qu'il y a un potentiel d'environ 900 logements dans la couronne villageoise. De plus, il ne faut pas oublier que Veyrier n'a pas beaucoup de foncier pour construire les équipements, ce qui pose problème s'il y a trop de développement.

Un député (Ve) demande si la commune a des pistes pour acquérir du foncier pour les équipements publics.

M. Robert dit que la commune économise son foncier pour les futurs équipements. Ensuite, le Conseil administratif est attentif à tous les actes de vente pour acquérir des biens mais il y a peu de possibilités.

La présidente demande si le Conseil d'Etat a été averti de cette problématique. En effet, il est inquiétant de se dire qu'il n'y a pas de marge de manœuvre pour la commune pour les établissements publics. Pour les zones de rencontre, elle demande si la commune a des pistes pour renforcer cela.

M. Robert dit qu'il y a une réflexion en cours avec le Conseil d'Etat, mais elle tourne autour de l'artisanat et de l'activité industrielle qui pourrait voir le jour sur la zone agricole spéciale.

M. Urfer mentionne qu'il y a quelques pistes d'achat de foncier direct, mais c'est tout. Il dit que la seule parcelle qui appartenait à l'Etat et qui a été demandée dans le cadre du plan directeur pour y installer un équipement a été affectée pour reloger des propriétaires de villa d'autres secteurs de la zone de développement.

Une députée (S) relève qu'il y a besoin de logements sur le canton et elle se dit étonnée que la densité reste basse sur cette zone-là, surtout que la loi prévoit une densité de 1,8 normalement.

M. Robert dit que les autorités législatives et exécutives se sont clairement prononcées contre. Il est conscient qu'il y a de la demande. Mais ce n'est pas pour ça que les autorités qui tentent de gérer au mieux le développement pour ses habitants doivent céder à ces demandes. Un effort considérable est fait sur cette zone, mais il rappelle que continuer à développer sans les infrastructures n'est pas idéal.

La présidente demande quel est l'écho des habitants. Il semblerait que certains n'étaient pas favorables.

M. Robert dit que les habitants de Tricouni ont été auditionnés devant le Conseil municipal. Des craintes ont été exprimées, mais ils sont favorables de manière générale. Il y avait des craintes sur une éventuelle suppression de ligne de bus, ce qui n'a rien à voir avec le projet. En revanche, l'association Veyrier-Rasses-Marais a exprimé des réticences. Ces personnes vivant en zone villas ont peur d'avoir une forte augmentation du trafic dans leur quartier.

Audition de M. Jonathan Burger et de M. Loïc Burger de l'Hoirie Burger, Veyrier, le 6 novembre 2024

M. J. Burger dit ne pas avoir de commentaire particulier à faire par rapport au PL, si ce n'est qu'ils en ont pris connaissance dans un délai relativement court et que les 2 principales protagonistes (mère et tante) n'ont pas pu être présentes.

Un député (S) souhaite entendre les auditionnés sur leur avis général vis-à-vis du projet.

La présidente complète la question du député (S). On se trouve dans le cadre d'une modification de zone et un beau projet a été présenté devant la commission récemment. Il y aurait eu des objections par rapport au projet. Afin de se déterminer, la commission souhaite avoir l'avis des propriétaires et la manière dont ils considèrent ce projet.

M. L. Burger demande si la présidente fait référence au projet présenté par le bureau Clivaz Architectes par rapport à leur parcelle ou si elle parle du projet de modification de la zone.

La présidente dit qu'elle parle du projet de modification de la zone, mais il y a une tendance à regarder le projet final qui sera prévu.

M. L. Burger dit que l'architecte du bureau Clivaz Architectes avait rencontré M. Urfer, l'urbaniste de la commune de Veyrier, car ce dernier souhaitait connaître les intentions de l'hoirie Burger sur la parcelle (densification ou réaménagement). Dans ce cadre-là, il y avait eu une brève esquisse de ce qui pouvait être fait sur leur parcelle.

La présidente comprend que sur la parcelle qui leur appartient il n'y a pas encore de projet définitif.

M. J. Burger répond qu'il n'y a effectivement rien pour le moment. Des images directrices avaient été présentées à leur famille, mais à titre privé il n'y a pas de projet à court terme.

La présidente demande ce qu'il en est sur le long terme.

M. J. Burger dit avoir conscience que ces bâtiments des années 60-70 devront faire l'objet de travaux de rénovation énergétique. Pour l'instant, la

situation n'est pas alarmante s'agissant des IDC. Mais il serait intéressant de voir ce qui se ferait avec la parcelle voisine, et si un système de chauffage central pourrait être envisagé. Sa famille a cru comprendre qu'un développement viserait les places de parking. Or, ces places représentent des rentrées locatives dont il faut tenir compte. A très long terme, un développement de la parcelle serait potentiellement intéressant.

Un député (Ve) revient sur la modification de zone et demande s'ils voient cela d'un bon œil.

M. J. Burger dit qu'il n'y a aucune opposition sur la modification de zone en tant que telle, a priori. Or, dans le texte qui leur a été soumis, on parle d'une obligation de rendre les bâtiments existants THPE, ce qui n'est pas dans leurs projets dans l'immédiat. Il ne souhaite pas que cela leur soit imposé par la suite.

La présidente dit que cette précision THPE concerne plus particulièrement l'autre parcelle.

M. L. Burger relève que, s'ils se lançaient dans des travaux, ils tenteraient d'atteindre le niveau THPE, et souhaiteraient qu'il y ait des synergies, comme le fait de se raccorder à un réseau structurant proposé par les SIG dans la zone des Marais. En effet, cela faciliterait grandement la tâche de savoir que dans un délai de quelques années ils pourraient se raccorder à un chauffage central ou au réseau SIG. Par ailleurs, un autre point concerne l'aménagement de la place des Tournettes. Il mentionne qu'ils n'ont pas eu plus de détails sur la manière dont cela empièterait sur leur parcelle, et ajoute qu'ils ont une demande élevée pour les places de parking (aucune vacance et liste d'attente pour les habitants de Tricouni ou de Tournettes). Aussi, la suppression de toutes les places en surface sans connaître les réels projets de la commune n'est pas à leur avantage. Comme ils n'ont pas beaucoup d'informations sur l'aménagement de la place, ils ne peuvent pas vraiment se prononcer.

La présidente entend qu'ils pourraient travailler en synergie avec la parcelle voisine. Elle demande s'ils ont des considérations particulières vis-à-vis de l'ajout de quelques immeubles chez les voisins.

M. J. Burger s'exprime sous réserve de ce qui sera prévu et des avis des propriétaires (car il s'agit de leur famille). Il n'y a pas d'opposition prévue pour le développement de la parcelle voisine. Les travaux causeront des nuisances et il faudra s'arranger, mais sur le fond il n'y a pas d'opposition.

Une députée (PLR) relève qu'il y a eu des séances avec la population autour de ce projet. Elle demande s'ils y ont pris part.

M. L. Burger répond par la négative, car cela concernait principalement l'association de Tricouni. Il précise que l'immeuble en tête en L le long de la route des Tournettes est en copropriété et ils les avaient approchés pour savoir

s'ils étaient intéressés à faire un projet de surélévation, mais cela avait été rejeté.

Un député (Ve) demande si des discussions ont lieu avec la CPM.

M. L. Burger dit qu'ils n'ont rencontré la CPM qu'une seule fois, dans les locaux des SIG, par rapport à une potentielle chaufferie de quartier.

La présidente fait une remarque. En effet, si la parcelle voisine fait face à des oppositions sur les projets de leur parcelle, cela pourrait aussi leur arriver. Elle suggère qu'ils participent à ce qui se fera chez le voisin pour être avertis.

M. L. Burger relève que, par rapport aux oppositions, ils ont été approchés par plusieurs de leurs locataires qui souhaitaient savoir si, en tant que propriétaire, ils prévoyaient globalement de s'y opposer ou non. Il leur a été répondu qu'ils n'avaient pas l'intention de se regrouper contre le projet voisin.

Un député (Ve) demande combien de propriétaires sont dans l'hoirie.

M. L. Burger répond qu'il y en a 2.

Une députée (PLR) demande quelles sont les catégories de logements qui existent actuellement, et combien d'appartements cela représente.

M. J. Burger dit que c'est du loyer libre et qu'il y a des 2 à 5-pièces et entre 150 et 200 logements.

Audition de M. Marco Gasparini, Caisse de pensions Migros, M^{me} Sabine Luca, assistante du maître d'ouvrage, société Techdata SA, M. Benoît Dubesset, architecte, société Benoît Dubesset Architecte SA, le 13 novembre 2024

La présidente accueille les auditionnés et les remercie pour leur présence. Elle souligne leur forte implication dans ce projet de loi et précise que la commission de l'aménagement a souhaité les entendre afin de mieux comprendre les enjeux.

M. Gasparini commence par retracer brièvement l'historique de l'opération. La Caisse de compensation Migros est propriétaire d'une parcelle située dans la commune de Veyrier. Dans les années 1970, elle y a construit 13 immeubles, représentant un total de 186 logements. A cette époque, la parcelle était classée en 5^e zone, permettant la construction d'immeubles allant jusqu'à 18 mètres de hauteur. En 1983, une tentative a été faite pour reclasser la parcelle en zone 4B, ce qui aurait permis d'édifier des bâtiments de 12 mètres de hauteur, avec une possibilité de dérogation jusqu'à 15 mètres. Cette initiative est restée sans suite.

Il y a quelques années, la Caisse de compensation Migros a commencé à réfléchir à la rénovation de ces immeubles, en se concentrant notamment sur les colonnes montantes et l'adaptation aux nouvelles normes thermiques. Avant de lancer ces travaux, elle s'est interrogée sur l'opportunité de profiter de l'opération pour ajouter des surélévations ou construire de nouveaux bâtiments, compte tenu de la grande superficie de la parcelle et d'une densité actuelle de seulement 0,6. Cette démarche visait à créer de nouveaux logements conformes aux exigences du plan directeur cantonal.

Une demande de renseignements a donc été adressée à l'office des autorisations de construire (OAC) sur trois aspects : les rénovations, les surélévations et la création de nouveaux bâtiments. L'OAC a rapidement répondu qu'il serait nécessaire d'élaborer une image directrice incluant non seulement la parcelle de la Caisse de compensation Migros, mais aussi une parcelle adjacente, comprenant 120 logements, appartenant à une régie locale.

La commune doit également intervenir, car ces deux parcelles se situent à la place des Tournettes, à l'ouest de Veyrier, un point stratégique pour la circulation. Jusqu'à présent, le projet a été mené exclusivement avec la Caisse de compensation Migros. M. Gasparini souligne l'important soutien apporté par M. Byrbyr dans le cadre de ce projet.

M. Gasparini explique que leur travail s'est arrêté après le dépôt de la MZ. Ils ont été auditionnés par le Conseil municipal, qui a globalement soutenu le projet, bien que certaines petites réserves aient été émises. Des associations, dont l'une a été créée pendant l'élaboration de l'image directrice, ont également été bien informées et soutiennent ce projet. Il précise qu'ils ont eu des échanges avec les TPG, bien que ces discussions se soient révélées complexes. Il mentionne avoir élaboré une MZ relativement complète et précise, répondant aux besoins de la Caisse de pensions Migros. Enfin, il ajoute que la commune envisage d'organiser un concours pour l'aménagement de la place des Tournettes. Cet espace comprendrait des locaux d'activités, dont une partie serait mise à disposition pour des usages variés.

La présidente remercie M. Gasparini pour sa présentation.

Un député (LC) soulève ensuite une question concernant la typologie des logements, s'interrogeant sur la catégorie à laquelle ces derniers appartiendront.

M. Gasparini précise que, dans les années 1970, ces logements étaient exclusivement sociaux. A l'époque, ils étaient meublés et faisaient l'objet d'une gestion spécifique. Il souligne que la Caisse de pensions Migros a toujours maintenu leur vocation sociale, avec des loyers restant très abordables. Concernant les surélévations, il indique que l'intention est de

reproduire la typologie existante, comprenant des appartements de 3, 4 et 5 pièces. Pour les nouveaux bâtiments, il précise que la typologie n'a pas encore été définie, mais qu'il s'agira, dans tous les cas, de logements locatifs.

Le député (LC) s'interroge sur la possibilité de recourir à un droit de superficie dans le cadre de ce projet.

M. Dubesset répond que ce n'est pas le modèle qui a été retenu.

Le député (LC) fait référence à l'article 4A de la LGZD et rappelle qu'il existe deux types de logements locatifs : les logements LUP et les logements ZDLOC. Il s'interroge sur la présence éventuelle de logements ZDLOC dans le projet et, le cas échéant, sur le pourcentage qui leur serait attribué.

M. Gasparini répond qu'une grille devra être respectée et que cette question devra être discutée avec l'OCLPF. Il précise qu'il ne dispose pas d'informations supplémentaires pour le moment.

Le député (LC) reconnaît que la typologie des logements sera définie ultérieurement. Il demande toutefois si une assurance de l'Etat a été obtenue concernant une dérogation à l'article 4A de la LGZD, qui prévoit que 20% des immeubles doivent être en PPE.

M. Gasparini répond que M. Perrella a assuré comprendre que, dans cette situation particulière et compte tenu des objectifs de la Caisse de pensions, seuls des logements locatifs seraient envisagés. Il précise que cette disposition concerne les deux tiers de la MZ. En revanche, il indique ne pas disposer d'informations supplémentaires concernant le dernier tiers, appartenant à une autre régie. Il note que cette dernière possède un immeuble en PPE et sept immeubles locatifs. Dans le cadre de la MZ générale, la question de la proportion de logements en PPE pourrait être abordée différemment.

Un député (PLR) s'interroge sur la primauté éventuelle accordée aux collaborateurs. Il souligne que de nombreux employés ou anciens employés résident actuellement dans les immeubles existants.

M. Dubesset précise qu'aucune politique ne prévoit de priorité pour les employés ou anciens employés de la Migros.

Le député (PLR) demande si, parmi les logements récemment attribués, il peut être garanti qu'aucune priorité n'a été donnée aux employés de la Migros.

M. Dubesset répond qu'il n'est pas responsable de la gérance et, par conséquent, ne s'occupe pas de l'attribution des logements. Il réitère néanmoins qu'aucune disposition dans les statuts n'impose une telle priorité.

Le député (PLR) demande quels sont les chiffres du rendement théorique attendu pour ce type d'immeubles.

M. Dubesset précise qu'il ne dispose pas des chiffres exacts pour ce projet, mais mentionne qu'un projet récent à Bernex a présenté un rendement global de 0,6% par rapport à l'investissement effectué.

Le député (PLR) s'interroge sur une éventuelle corrélation entre le prix des produits Migros et le fait que la Caisse de pensions ne pratique pas une approche de bien de rendement.

M. Dubesset répond qu'il n'a pas connaissance d'un lien entre la Caisse de pensions et la coopérative Migros.

Le député (PLR) rappelle que le rôle principal de la Caisse de pensions est d'assurer les meilleures rentes possibles à ses bénéficiaires.

M. Gasparini explique que la plus-value générée par les surélévations permet d'amortir les coûts de rénovation des bâtiments et conduit à un équilibre proche d'une comptabilité classique, avec un rendement avoisinant les 4%. Il ajoute que les 40 logements des nouveaux bâtiments sont soumis à des règles spécifiques de l'OCLPF et que l'opération globale est neutre.

Le député (PLR) ajoute que cela soulève une problématique, estimant que c'est l'activité de Migros qui rend ce projet possible.

M. Gasparini explique que la coopérative Migros ne finance pas la Caisse de pensions, laquelle est entièrement autonome.

Un député (Ve) précise que les remarques formulées par les membres de la commission reflètent uniquement leurs opinions personnelles. Il ajoute que les questions posées ne relèvent pas d'une démarche collective. Il s'interroge ensuite sur l'état des discussions avec le propriétaire de l'autre moitié de la MZ, et demande si le projet est mené de manière conjointe ou totalement indépendante.

M. Dubesset indique qu'une collaboration importante est en cours avec ce propriétaire, notamment sur les questions d'accès pour les véhicules et de limitations liées aux parcelles. Il précise que les discussions se poursuivent, sans toutefois connaître encore le type de projet qui sera réalisé sur leur parcelle. Il souligne l'importance d'atteindre un consensus afin de créer un pôle d'arrivée pour les transports publics et de transformer la place en un espace central pour la vie du quartier.

Le député (Ve) dit que la densité du quartier version future est le fruit d'une négociation avec la commune, il se demande pourquoi ils se contentent de cette densité en tant que développeur alors qu'ils peuvent faire plus.

M. Dubesset explique que la discussion principale concernait l'ajout d'un étage supplémentaire au chemin des Marais. Il précise que le compromis trouvé reste relativement modeste par rapport à l'ensemble du projet. Cet

aménagement permettra d'installer un ascenseur conforme aux normes d'accessibilité pour les personnes handicapées. Il souligne que cette solution devient à la fois judicieuse et rentable, compte tenu de la réduction d'un étage.

Le député (Ve) demande s'ils pensent que l'image directrice va se réaliser telle quelle. Il demande si, pour les plots ajoutés à l'intérieur, c'est des développements qu'ils vont faire eux.

M. Dubesset indique que ces développements seront réalisés par leurs soins, selon l'avancement des travaux. Il explique qu'un projet a été élaboré, qui semble fonctionnel, mais qu'il reste à le mettre en œuvre. Il précise qu'il prévoit de libérer les logements par un système de roulement : les locataires seront relogés dans les nouveaux bâtiments ou dans ceux surélevés, permettant ainsi à chacun de rester dans le quartier. Il souligne également que la durée des travaux restera raisonnable pour les locataires.

Une députée (S) exprime son soutien au maintien de loyers modérés et s'interroge sur la densité relativement basse par rapport aux exigences d'une zone en développement. Elle se demande s'il serait envisageable d'augmenter la densité en construisant des bâtiments plus grands que ceux prévus.

M. Dubesset explique que la densité retenue résulte de discussions visant à déterminer ce qui convient le mieux à cet emplacement. Bien qu'elle reste modérée, elle permet de préserver l'image du quartier, de ne pas obstruer les vues et de conserver les arbres existants.

M. Gasparini précise que ce projet est le fruit de quatre tables rondes menées avec les habitants et la commune. Il souligne que la densité prévue est presque doublée, passant de 0,6 à 1,1.

Un député (LC) rappelle qu'il avait évoqué la possibilité d'un futur PLQ, mais précise qu'il n'y en aura pas.

M^{me} Luca indique que Conseil municipal se réserve le droit de s'opposer au projet si celui-ci s'écarte de l'image directrice. Elle ajoute qu'une étude approfondie sur la capacité du projet a été réalisée, en faisant appel à un urbaniste, un paysagiste et un architecte-pilote. Elle souligne qu'il s'agit d'un travail minutieux, nourri par les concertations.

La présidente mentionne la réserve du Conseil municipal, ainsi que les petits groupes réfractaires au développement de cette parcelle. Elle demande s'il y a d'autres éléments à fournir concernant des personnes opposées au développement du quartier.

M. Gasparini répond qu'à sa connaissance, il n'y a pas d'autres éléments à fournir.

La présidente remercie les auditionnés de leur présentation.

Discussion interne, le 13 novembre 2024

La présidente indique la possibilité d'entendre les associations Tricouni et Veyrier-Rasses, qui ne sont pas aussi favorables.

Un député (UDC) remercie le député (PLR) d'avoir souligné que la Migros est plus ferme dans ses négociations avec les agriculteurs que dans la gestion de ses immeubles. Il exprime son désagrément à propos de l'intervention du député (Ve) et demande qu'on attende la fin des auditions pour échanger sur ces points.

Un député (LC) exprime son étonnement concernant le fait que le projet dispose d'une image directrice, mais qu'il n'y a pas de PLQ, et qu'aucune information précise sur ce qui sera construit n'est disponible. Il souligne que le propriétaire privé ne sait pas ce qu'il va construire, et que la Caisse de pensions Migros n'a reçu qu'une grille de l'OCLPF. Il évoque également l'article voté par le parlement, qui prévoit la répartition du périmètre avec différentes typologies de logements, et précise que, dans ce projet, c'est l'Etat qui décidera, tandis que le parlement ne se prononcera que sur la MZ.

M. Pauli annonce que, dans les années 60, le terrain a été mis dans la zone de développement 4B. Le PLQ de l'époque est devenu caduc suite à une décision jurisprudentielle. En 1982, l'appartenance à la zone de développement 4B a été confirmée. Il relève que ce qui est proposé est une mise en zone de développement, la question de savoir s'il y aura un PLQ ou non n'est pas tranchée dans ce projet de loi. L'article 2 alinéa 2 LGZD prévoit des dérogations.

M. Pauli rappelle que l'article 4A LGZD prévoit des possibilités de dérogations et que les discussions actuelles semblent s'orienter vers l'octroi d'une telle exception.

Le député (LC) souligne que, dans d'autres MZ, les propriétaires se sont engagés à garantir une certaine diversité, notamment en intégrant de la PPE. Il note qu'ici, la démarche semble inverse, les auditionnés partant du principe qu'il n'y aura pas de PPE. Il estime que la grille fournie implique déjà une dérogation à l'article 4A LGZD, ce qui le préoccupe. Il ajoute qu'il serait pertinent de savoir si une décision de dérogation a été prise et de pouvoir consulter cette grille de typologie des logements.

M. Pauli précise que la décision d'accorder une dérogation intervient au stade de l'autorisation de construire. Il indique qu'aucune décision formelle n'a probablement été prise à ce jour, bien qu'il soit possible que des échanges aient eu lieu. Il explique que le projet est décrit dans l'exposé des motifs, mais souligne que la réalisation pourrait différer de ce qui est prévu.

Le député (LC) exprime son désaccord sur le fait que le choix de se limiter au locatif semble motivé par des considérations de rendement plutôt que par des contraintes techniques.

Une députée (S) indique que l'équilibre prévu par l'article 4A LGZD doit être respecté à l'échelle du périmètre. Elle souligne que, selon l'e-mail de M. Robyr du DT à la commission, l'OCLPF considère que la LGZD ne s'applique pas dans ce type zone, ce qui signifie qu'il n'y aura pas de contrôle des loyers ni des prix de vente de la LGZD, mais uniquement un contrôle des loyers relevant de la LDTR. Elle rappelle la demande d'un député (PLR) de connaître le nombre de logements non réalisés du fait de la non-application de ces dispositions de la LGZD et insiste sur l'importance d'obtenir cette information. Elle considère que la situation est extrêmement problématique, notamment parce que Veyrier n'est pas parmi les communes les plus actives en matière de construction de logements. Elle propose d'auditionner M. Perrella pour éclaircir ces points.

Un député (PLR) observe que, dans ce périmètre, la zone ordinaire se prête bien au projet. Il mentionne que la Caisse de pensions Migros justifie la rénovation des immeubles existants par les surélévations, celles-ci permettant de maintenir des loyers abordables. Il questionne toutefois l'absence de vente des appartements issus des surélévations et estime qu'aucune raison valable ne justifie qu'ils se soustraient à la construction de PPE.

La députée (S) explique que la commune de Veyrier, les zones villas avoisinantes et les habitants expriment leur opposition à une densification, invoquant des craintes pour leur qualité de vie. Elle affirme qu'il est pourtant possible de respecter des objectifs de densité tout en réalisant un projet de qualité pour tous. Elle réitère que la LGZD doit être appliquée, notamment les art. 4A et 5, en s'assurant que l'équilibre soit atteint dans d'autres zones.

Le député (PLR) ajoute que cette opposition de la commune, des habitants et des zones villas s'explique par la perception que l'arrivée de nouveaux habitants, ne contribuant pas aux recettes fiscales, nécessitera néanmoins la création d'infrastructures publiques supplémentaires.

La présidente propose de voter sur les auditions des associations de Tricouni et Veyrier-Rasses ainsi que de M. Perrella.

La présidente met aux voix l'audition des associations de Tricouni et Veyrier-Rasses qui est acceptée à la majorité :

Oui : 11 (2 MCG, 2 UDC, 2 S, 1 LC, 1 MJS, 3 PLR)
Non : 2 (2 Ve)
Abstentions : 1 (1 S)

La présidente met aux voix l'audition de M. Perrella qui est acceptée à l'unanimité.

Audition de M. Robert Zoells, président, et de M. Patrick Haering, trésorier de l'Association Veyrier-Rasses-Marais, le 20 novembre 2024

M. Zoells informe la commission que l'Association Veyrier-Rasses-Marais a formé une opposition au projet, mettant en avant des arguments matériels, concrets, ainsi que des objections de forme. Il estime qu'il y a une tentative du département du territoire (DT) de justifier une densification qu'il juge inappropriée dans ce secteur, en recourant à une modification de zone accompagnée de divers engagements.

Il critique également ce qu'il perçoit comme une tentative du DT de contourner l'établissement d'un plan localisé de quartier (PLQ), qui n'est actuellement pas envisagé. Par ailleurs, il souligne que le DT justifie cette modification de zone par une volonté de régulariser une situation prétendument non conforme. Il rappelle cependant que les bâtiments existants ont été construits avec des autorisations et dérogations valides à l'époque.

Il précise que le projet vise à passer de la zone 4b à la zone 3 dans un secteur villageois, avec une zone agricole située à l'ouest de Veyrier. Il exprime ses craintes qu'une telle modification de zone puisse préfigurer un déclassement futur de la zone agricole voisine. Il affirme qu'une modification de zone n'est pas nécessaire pour répondre aux exigences de conformité.

M. Zoells souligne que la densification envisagée entraînerait de nombreux problèmes logistiques et infrastructurels pour la commune. Selon l'Association Veyrier-Rasses-Marais, cette densification est jugée excessive et n'est pas justifiée par un intérêt supérieur.

Il rapporte également les préoccupations exprimées par les membres de l'association des locataires, qui souhaitent conserver des loyers historiquement bas. Ces derniers passent peu de temps dans leurs appartements en raison de la proximité du Salève et des nuisances causées par l'autoroute, la nationale et la voie ferrée, ainsi que par le climat humide. Par conséquent, ce territoire est perçu comme peu attractif pour le logement. Par ailleurs, les habitants du centre historique du village apprécient leur cadre de vie actuel et craignent que cette densification ne vienne altérer cet équilibre.

M. Zoells insiste sur le fait qu'il n'y a aucune obligation de modifier la zone pour mettre les bâtiments en conformité. Il se dit particulièrement choqué que la Caisse de pensions Migros, malgré ses responsabilités et son devoir d'exemplarité, cherche des solutions qu'il considère comme des subterfuges pour se conformer à la législation. Il estime qu'un PLQ est indispensable en

cas de densification, car les impacts sur les infrastructures seraient autrement trop importants.

Enfin, il conclut en précisant que l'Association Veyrier-Rasses-Marais n'est pas opposée à une rectification des limites du territoire, mais rejette l'idée d'une densification non encadrée et inadaptée.

La présidente remercie les auditionnés de leur présentation.

Un député (S) exprime sa confusion concernant la qualité de vie dans cette zone. Il souligne qu'il a entendu des opinions contradictoires : d'une part, les habitants semblent passer le moins de temps possible dans leurs logements en raison des nuisances, mais, d'autre part, la vie au centre du village est décrite comme agréable.

M. Zoells explique que le centre historique, peu développé, se compose principalement d'habitats contigus ou mitoyens, qui trouvent facilement preneurs en raison de leur rareté. Il souligne qu'il n'y a pas d'immeubles correspondant aux caractéristiques de la zone 3 dans tout le périmètre concerné. En revanche, on trouve des bâtiments de quatre étages appartenant à la Migros, ainsi que d'autres bâtiments de la famille Burger. Il précise que la famille Burger n'a montré aucune proactivité dans ce processus.

Il affirme que ce secteur n'est pas adapté à un développement accru. Selon les habitants, la zone, située à l'ombre du Salève, est froide, humide et sujette à de nombreuses nuisances, ce qui ne favorise pas une bonne qualité de vie dans les appartements. Il considère que ce n'est pas un emplacement idéal, notamment pour des raisons sanitaires. Par ailleurs, il ajoute que les coûts de chauffage y sont supérieurs à la moyenne genevoise.

Il soutient l'idée selon laquelle les bâtiments actuels peuvent être mis aux normes indépendamment de la possibilité pour la Caisse de pensions Migros d'améliorer son rendement. Il met en garde contre les nuisances qu'entraînerait une densification, notamment la réduction des zones de verdure, actuellement utilisées et appréciées par l'ensemble des habitants du périmètre. Il se dit particulièrement choqué d'avoir constaté, dans la FAO, une autorisation accordée en urgence pour l'abattage de quatre arbres situés dans ce périmètre.

Le député (S) demande si la mutualisation des jardins des villas serait possible.

M. Zoells estime qu'il serait opportun de retirer les clôtures afin de préserver le grand espace vert, qui est essentiel pour maintenir un équilibre, compte tenu du nombre significatif de logements dans le périmètre. Il souligne qu'en cas de reclassement en zone 3, de nouveaux immeubles pourraient être construits sur cet espace, ce qui entraînerait une diminution notable de la qualité de vie pour les habitants.

La présidente demande s'il y a parking au milieu de cet espace.

M. Zoells précise que le projet envisage de déplacer les parkings actuellement en surface vers des infrastructures en sous-sol afin de compenser la perte des espaces verts. Cependant, il souligne qu'il ne s'agit pas d'un engagement ferme et que cette disposition reste hypothétique à ce stade.

Une députée (PLR) demande si l'association a formulé la demande d'un PLQ expressément et si oui, les motifs.

M. Zoells mentionne qu'une procédure intégrative a été menée, réunissant les différentes parties prenantes du quartier. Bien que celles-ci aient eu l'occasion de s'exprimer, il déplore l'absence de procès-verbal ou de retour documenté concernant les demandes formulées. Il souligne qu'aucun des éléments exprimés par les participants ne semble avoir été pris en compte dans le projet final.

Il ajoute qu'il faut rénover les immeubles car la consommation d'énergie est particulièrement importante en période hivernale.

La présidente relève que le Conseil municipal s'est prononcé en faveur de ce projet. Il a émis une réserve que si le projet s'éloigne trop de l'image directrice, le projet ne pourra pas se faire. Elle se demande si cette réserve ne garantit pas le fait que le projet garde les dimensions présentées dans l'image directrice.

M. Zoells indique qu'il n'y a aucune garantie et qu'il s'agit d'un souhait. C'est au bon vouloir du propriétaire et du département. Il y a une assez forte défiance de la population par rapport à ces autorités exécutives communales. Il donne l'exemple d'un référendum sur un tracé de bus où il y avait un préavis favorable du Conseil administratif. Le vote s'est joué à 40 voix d'écart et le préavis ne correspondait pas à l'opinion de la population locale.

Un député (Ve) demande si les membres de l'association ont pu participer activement aux discussions concernant le projet.

M. Zoells répond qu'ils ont été présents en tant qu'auditeurs. Bien qu'ils aient eu l'opportunité d'exprimer leurs avis, il souligne que rien dans le projet ne reflète les propositions qu'ils ont avancées.

Le député (Ve) soulève que l'image directrice ne reflète pas une densité maximale et se demande si cela résulte du souhait exprimé d'une densité modérée.

M. Haering répond que le projet a été présenté sous cette forme dès le départ.

Le député (Ve) demande si le besoin accru en chauffage est le résultat d'une étude approfondie ou s'il s'agit simplement d'une supposition.

M. Harering précise que cette observation provient des locataires, l'isolation des bâtiments datant des années 70 étant très basique.

Audition de M. Francesco Perrella, OCLPF, le 11 décembre 2024

La présidente accueille M. Perrella et lui cède la parole.

Une députée (S) s'interroge sur l'application de l'art. 4A LGZD dans le cadre de ce projet de loi. Elle indique que M. Robyr se basait sur l'avis de M. Perrella pour dire que cet article ne s'appliquerait pas et que les contrôles des loyers de la LGZD non plus.

M. Perrella explique que le projet de modification de zone soulève des questions sur l'application du contrôle de l'Etat, notamment en vertu des articles 5 et 4A de la LGZD, dans le cas d'une surélévation. Il précise que les logements existants, construits dans les années 1990, concernent notamment la barre locative du n° 3 au n° 15, qui était alors située en zone de développement. Ces logements, initialement à 100% HLM, étaient sous contrôle de l'Etat pendant 20 ans avant d'en sortir en 1999 et 2000.

Pour une surélévation, il indique que l'office du logement applique les articles 5 et 4A LGZD uniquement si deux conditions cumulatives sont remplies : une surélévation d'au moins quatre niveaux et un doublement de la surface de plancher.

Concernant les nouvelles constructions, il précise que si la zone était modifiée en zone de développement 3, les articles 5 et 4A LGZD s'appliqueraient. En revanche, en zone de développement 4B, ces articles ne s'appliquent pas, ce qui permet une liberté dans le choix des catégories de logements. Il ajoute que, dans le cas de surélévations, les nouveaux logements créés seraient soumis au contrôle de la LDTR pour une durée de cinq ans.

La députée (S) indique qu'elle ne comprend pas les justifications pour ne pas appliquer le contrôle des plans financiers aux logements nouvellement construits en zone de développement et qu'elle ne voit pas de base légale pour cela.

M. Perrella répond qu'un immeuble déjà soumis au contrôle n'est pas soumis à un nouveau contrôle. Il précise que la question du nombre d'étages de surélévation et de la création de surface de plancher supplémentaire s'applique aux nouvelles constructions ajoutées à un immeuble existant. Il donne l'exemple de projets où des logements sont construits sur des structures existantes, comme des galettes commerciales, et où toutes les conditions cumulatives sont respectées.

Dans le cas d'une surélévation d'un immeuble existant, il explique que, selon leur interprétation, les logements nouvellement créés dans un bâtiment déjà contrôlé ne devraient pas être soumis au contrôle de la LGZD, mais uniquement à celui de la LDTR.

La députée (S) exprime sa surprise et estime que cette approche n'est pas conforme à l'esprit de la loi, car les nouveaux logements créés par surélévation n'ont pas été contrôlés par la LGZD.

Une députée (PLR) indique avoir compris que si le projet passe en zone de développement 3, la LGZD ne s'applique qu'aux nouveaux logements.

M. Perrella précise que la LGZD s'appliquera uniquement aux nouveaux logements dans le cadre de nouvelles constructions, mais pas en cas de surélévation.

La députée (PLR) demande si la catégorie des logements existants dans les immeubles voisins est prise en compte pour les nouveaux logements.

M. Perrella confirme que c'est le cas.

La députée (PLR) poursuit en demandant comment cela se passe si les logements existants dans les bâtiments voisins sont tous des logements subventionnés.

M. Perrella répond qu'il n'a pas connaissance de la taille des futures constructions, mais explique que la pratique de l'article 4A tient compte des catégories de logements existants, même si ces derniers sont sortis du contrôle. Il ajoute que, pour respecter l'article 4A LGZD, on privilégie généralement des zones de développement locatif.

La présidente remercie M. Perrella de ses réponses.

Discussion interne

La présidente indique qu'il n'y a plus d'auditions prévues concernant ce projet de loi et demande s'il y a des questions.

Une députée (S) demande des explications concernant la densité, elle dit avoir compris que l'objectif de densité est de 1,3 et que les cibles IUS 1,2 et IUD 1,8 s'appliquent dans les nouveaux quartiers. Elle dit ne pas comprendre les calculs. Elle demande également le total du nombre de logements potentiels sans destruction des immeubles.

M. Ferretti explique qu'il n'y a qu'une seule construction existante et que la principale distinction entre l'IUS et l'IUD réside dans la cession au domaine public et aux équipements. Il précise que, dans ce cas particulier, cette cession n'est pas applicable, et les deux indices aboutissent au même ratio entre la surface de plancher et la surface de terrain. Il ajoute que cette situation

nécessite une réflexion particulière, car la commune et les habitants ne souhaitent pas une densification excessive. Il s'agit donc de trouver un équilibre entre la nécessité de construire des logements et l'option de ne rien entreprendre. Il rappelle également qu'on leur reproche parfois de ne pas être à l'écoute des communes et des habitants, alors qu'ils ont élaboré une image directrice considérée comme acceptable.

La députée (S) souligne que la mission du département est de rendre acceptables des projets de qualité tout en intégrant une densification, compte tenu des problématiques de logements auxquelles Genève est confrontée.

La présidente demande si les députés sont prêts à voter ou s'ils ont besoin de compléments d'information.

Plusieurs députés indiquent avoir besoin de temps pour réfléchir et aimeraient voter lors de la prochaine séance.

Audition de M. Antonio Hodgers, conseiller d'Etat, le 29 janvier 2025

M. Hodgers dit qu'il comprend la philosophie et les principes exprimés dans cette commission sur l'usage du sol après lecture des procès-verbaux. Il n'a pas de désaccord à exprimer. Il dit que l'enjeu porte plus selon lui sur une opportunité politique. Le projet est une surélévation de zone, mais on veut basculer sur une modification de zone. Pour les surélévations, en principe pas besoin de MZ ou de PLQ. Il dit comprendre la position de principe, mais est pris dans une logique d'accompagnement d'un secteur déjà bâti, et si on refuse cette MZ, la conséquence n'est qu'on perd des années.

Il entend les arguments de principe, mais souligne que l'enjeu doit être analysé sous l'angle de l'opportunité politique. Il rappelle que de nombreuses surélévations échappent aux commissions parlementaires en raison de l'absence de MZ. Enfin, il avertit qu'en cas de refus, le projet entrerait dans un processus qui s'étendrait sur plusieurs années.

Un député (S) indique qu'il observe souvent des projets de surélévation à vocation luxueuse, qui ne bénéficient pas à l'ensemble de la population. Il estime que cette situation offre l'opportunité de s'exprimer sur l'un d'eux. Il précise que l'objectif n'est pas d'entrer dans un bras de fer avec la commune. Il interroge sur la manière dont le projet serait envisagé en cas de refus de la commission et demande si, selon eux, la version actuellement discutée est la plus souhaitable.

M. Hodgers indique qu'aucune solution alternative n'a été envisagée pour l'instant. Il s'agit d'une surélévation de trois niveaux. Il reconnaît que, sur cette zone de fond, la densité est faible.

M. Ferretti explique qu'à l'origine du projet, une densification de la couronne était envisagée. L'objectif est d'accroître la densité de la partie villageoise tout en préservant son caractère. La forte densité sera concentrée uniquement aux Grands Esserts. Il souligne que le canton et la commune partagent une vision commune sur la densité souhaitée et acceptable. Par ailleurs, le propriétaire unique du site a donné son accord pour s'engager dans le processus. La MZ est ainsi perçue comme un outil permettant de formaliser la discussion entre le canton, la commune et le propriétaire.

M. Hodgers rappelle que ce secteur ne figure pas dans le plan directeur cantonal. Il insiste sur le fait qu'il s'agit avant tout d'une question d'opportunité : bien qu'un accord ait été trouvé entre tous les acteurs, ce projet ne constitue pas un acte de planification du canton.

La députée (S) indique qu'elle-même, tout comme le Parti socialiste, votent en général favorablement les déclassements en zone de développement, mais elle estime que, dans ce cas précis, il ne reste dans ce projet de loi que peu des principes fondamentaux de cette zone. Elle souligne que les règles de densité minimales de la LGZD ne sont pas respectées, alors que l'on connaît le besoin criant de logements dans le canton et que tous les partis s'entendent sur le fait qu'il faut densifier de manière ciblée le territoire ; alors que le département annonce qu'il n'y aura ni contrôle des loyers de la LGZD ni PLQ. Elle s'interroge donc sur ce qu'il reste réellement de la zone de développement dans ce déclassé.

Elle remet en question la politique du DT en matière de déclassements. Bien que le projet de loi concerne ici des bâtiments existants, elle estime que des améliorations sont possibles et nécessaires. Selon elle, une densification de qualité peut être réalisée, même sans l'accord de la commune, puisque, il faut être clair, les communes seront rarement favorables à ces projets. Veyrier négocie particulièrement bien à la baisse les densités des quartiers construits sur son territoire. Elle ajoute que la densité prévue aux Grands Esserts est inférieure à ce qui était initialement envisagé.

Elle dit ne pas comprendre la politique du DT en matière de contrôle des prix et des loyers. Selon elle, le projet de surélévation prévoit des logements qui ne répondent pas aux besoins prioritaires de la population. L'absence de contrôle LGZD constitue, à ses yeux, une violation des principes légaux de la zone de développement. Elle conclut en affirmant que la population genevoise mérite un meilleur projet de déclassé en zone de développement et demande si le DT pourrait revoir ce déclassé afin de le rendre conforme à la LGZD, notamment en ce qui concerne les loyers.

M. Hodgers indique qu'ils considèrent ce projet comme une surélévation, avec la particularité qu'il passe par une MZ. Par conséquent, il n'est pas soumis à l'ensemble du processus de contrôle. Il rappelle que l'OCLPF avait précisé à partir de quel seuil une surélévation devient si conséquente qu'elle doit être traitée différemment d'une surélévation classique. Dans ce cas, le projet étant porté par des privés et ayant reçu l'accord de toutes les parties concernées, il permettrait d'aboutir rapidement à la construction de logements.

Il souligne que l'autre option, plus conforme à une approche de planification, serait d'intégrer cette parcelle au plan directeur cantonal, ce qui nécessiterait un processus d'au moins dix ans.

Une députée (S) invite le DT à reconsidérer le projet. Elle affirme qu'il n'y a pas de dérogations possibles au contrôle des loyers LGZD et souligne que l'article 4A et l'article 5 de la LGZD concernent des situations distinctes. Elle estime que cette opportunité de construire un nombre significatif de logements est manquée et souligne que l'on renonce à un nombre de logements équivalent à celui que l'on prévoit de construire, soit une quantité notable.

Un député (UDC) observe que l'une des deux parties semble plus intéressée par le changement de zone que l'autre. Lors de l'interrogation de la régie Burger, il a constaté que celle-ci peinait à exprimer un réel intérêt et soulevait plusieurs interrogations, notamment concernant l'obligation de mise aux normes énergétiques. Il demande si une telle mise aux normes est obligatoire en cas de modification de zone.

M. Hodgers répond que oui, comme pour tous les bâtiments, même sans modification de zone. Il précise que les deux aspects sont indépendants.

Un député (PLR) souligne le problème d'ordre juridique soulevé par la députée (S). Il dit comprendre que ce projet ne relève pas du champ d'application de la LGZD. Il demande toutefois si M. Hodgers est confiant qu'en poursuivant dans cette voie, il n'existe pas de risque de non-conformité à la loi et de procédures judiciaires qui pourraient ralentir le projet.

M. Hodgers dit ne pas voir en quoi le projet serait hors cadre légal. Il ajoute qu'« un tiens vaut mieux que deux tu l'auras » et souligne que le problème du temps et de l'incertitude se pose si l'on décide d'attendre.

Le député (PLR) s'interroge sur la conformité du projet avec la loi, en particulier concernant le contrôle des loyers et la densité.

M. Hodgers répond que cette question ne relève pas de la commission et sera examinée lors de l'autorisation de construire. Il précise que si le projet concerne du ZD-LOC, ces aspects seront pris en compte à ce moment-là.

M. Pauli indique que la seule opposition émane d'une association de quartier, qu'il ne considère pas comme étant à but idéal, mais plutôt d'ordre corporatif. Il remet en question la qualité pour agir de cette association, qui décrit le projet comme un bétonnage intensif et aveugle de l'espace disponible.

M. Hodgers affirme que, même si la députée (S) a raison, la surélévation reste possible et que ce n'est pas la question soulevée par le projet de loi.

Le député (PLR) estime que la motivation du groupement va à l'encontre des positions traditionnellement défendues par la gauche, ce qui illustre parfaitement la nature du débat.

Le député (UDC) Lionel estime que ce projet de loi ressemble à un cadeau fait à la Caisse de pensions Migros. Il s'interroge sur l'opportunité d'accepter cette densification, compte tenu des enjeux démographiques, plutôt que d'attendre une densification accrue à long terme, qui reste incertaine.

M. Hodgers répond par l'affirmative et précise que son approche aurait été différente si le projet concernait une zone inscrite dans le plan directeur cantonal.

M. Ferretti souligne que les bâtiments sont vétustes et qu'il est nécessaire de trouver un outil permettant d'améliorer rapidement la qualité de vie des habitants.

Un député (LJS) se dit surpris du fait que la rénovation implique une surélévation. Il s'interroge sur d'éventuelles inquiétudes exprimées par la commune concernant le changement de zone, étant donné qu'elle connaît actuellement un développement important.

M. Ferretti précise que la commune se réserve le droit de demander un PLQ si le projet s'éloigne de l'avant-projet initialement discuté.

Une députée (S) demande si, lorsque d'autres communes présenteront des projets avec des arguments similaires, la même approche sera adoptée.

M. Hodgers rappelle que ce secteur ne figure pas dans le plan directeur cantonal. Il précise que ces logements supplémentaires répondent à une demande initiée par des acteurs privés. Le projet prévoit la création de 190 logements supplémentaires, un chiffre conséquent pour un seul projet. Il souligne que la décision repose sur cet élément, car à l'origine, rien n'était prévu.

La députée (S) souligne que les besoins en logements dépassent les objectifs fixés par le plan directeur cantonal.

M. Hodgers insiste sur le fait que ces logements seront réalisés rapidement. Il précise que l'évaluation du projet repose sur une approche pragmatique et non sur un principe général.

Discussion et vote de la commission, le 12 février 2025

La présidente rappelle que la commission a largement parlé du PL 13525 (6 ou 7 séances). La date du jour avait été fixée afin de discuter et voter le projet. Les commissaires ont normalement eu le temps de consulter leur caucus respectif. Elle demande si le DT souhaite s'exprimer sur le projet.

M. Ferretti dit que le DT s'exprimera après les prises de parole.

Un député (PLR) relève que le DT devrait le faire avant et qu'il ne devrait pas donner son avis après que les groupes ont décidé quelque chose.

La présidente invite le DT à s'exprimer avant le tour de parole.

M. Ferretti dit qu'il est difficile de donner un avis politique du DT, il précise que c'est plutôt l'avis de l'OU qu'il exprime. Le projet semblait recueillir une grande adhésion, que cela soit de la commune ou des habitants. Le DT a porté et élaboré le projet, il encourage donc les députés à voter cette MZ qui permettra rénovation énergétique et développement du logement. Ce secteur est prêt à accueillir cette requalification et cette diversification de la place. Il milite pour un bon projet, mesuré et concerté. Il s'en remet à la sage décision de la commission.

La présidente rappelle que la position du DT avait été donnée par M. Hodggers lors d'une séance précédente. Elle cède la parole aux groupes pour les prises de position.

Un député (LC) suggère d'entendre le PS, comme il s'agit du parti qui a demandé le report du vote.

Une députée (S) prend la parole pour indiquer que le PS n'a pas caché sa position tout au long des débats sur le PL 13525. Pour le PS, ce déclassement en zone de développement (ZD) est un déclassement qui vide la zone de développement de sa substance. En effet, le département indique qu'il n'y aura pas de contrôle des loyers et des prix selon la LGZD et cette mesure semble complètement illégale et ne ressort pas de la LGZD. De plus, il s'agira d'une ZD où il n'y aura pas de PLQ, c'est-à-dire qu'il n'y aura pas de planification du projet. Cet état de fait pourrait être compréhensible car il n'y a que 2 propriétaires, mais il semblerait que l'un d'eux n'ait pas adhéré au projet. Par conséquent, il n'est pas raisonnable de se passer d'un PLQ.

Ensuite, la question de la densité est problématique parce qu'elle est bien en deçà de celle qui est prévue par la LGZD. Il y a quand même des communes qui ont une fâcheuse tendance à négocier la densité à la baisse en deçà de ce qui est prévu dans la loi ; Veyrier en fait partie car elle l'avait fait pour les Grands Esserts et la même chose est en train de se passer ici, alors même que tous les partis répètent qu'il faut cibler des zones et les densifier. Le PS est

convaincu que l'on peut densifier avec de la qualité de vie tant dans les logements qu'au niveau de l'aménagement. Or, dans ce projet, il a été décidé de ne pas le faire afin que le projet soit acceptable pour la commune. En réalité, elle pense que les communes négocieront toujours les densités à la baisse et que le Grand Conseil se doit d'arbitrer les besoins du canton en logements. Les besoins sont énormes et on ne peut pas renoncer à autant de logements que ceux qui seraient construits selon le projet. Pour l'estimation exacte de ce qui aurait pu se faire, des chiffres ont été demandés mais ils n'ont pas été communiqués par le département.

Elle estime que ce projet vise à soutenir des appartements très chers dans les surélévations, avec aucune garantie sur l'image de ce qui sera construit, aucun contrôle des prix et des loyers et une mauvaise densité. Voter ce projet uniquement pour dire « c'est mieux que rien » ne se justifie pas, et le PS estime que le département peut négocier mieux et qu'il doit respecter les objectifs qui ont été fixés dans la LGZD. Le PS aimerait inviter le DT à revoir ce projet pour qu'il y ait une densité qui s'approche plus du minimum qui est prévu dans la LGZD, et qu'il y ait des garanties que le contrôle des loyers et le contrôle des prix, s'il y a des appartements en PPE, soit appliqué conformément à la loi. Si le PL était voté en l'état, le PS voterait contre.

Un député (PLR) dit que le projet est complexe pour le PLR. Il illustre le problème par la métaphore du verre à moitié plein. La réalité de Veyrier à cet endroit est complexe car l'autoroute ne se situe pas très loin, c'est relativement loin du centre-ville et mal desservi. Il souligne que l'enjeu est de voter pour plus de logements ou pas de logements du tout. Indépendamment de ce que l'on peut penser de la Caisse de pensions Migros (CPM), il ne cache pas qu'il pourrait y avoir une majorité du caucus fâchée contre la CPM car celle-ci se comporte mal vis-à-vis des paysans, alors qu'elle tente tout de même de rentabiliser son sol. Ici, la rentabilisation n'est pas optimale et il n'exclut pas qu'une partie du groupe refuse ce PL, pour d'autres raisons que sa préopinante du PS. Il est d'avis que si l'on souhaite faire baisser la pression sur les loyers à Genève il est nécessaire de construire. Il pense qu'il n'est pas raisonnable, à 45 jours des élections municipales, de voter contre ce PL, dans la mesure où il amène plus de logements. Il souligne que le projet est mal réalisé car la CPM pourrait faire beaucoup plus. Il dit qu'il réservera le groupe PLR en plénière car c'est un débat qui méritera d'être posé. Dans l'intervalle, le PLR votera pour ce PL.

Un député (UDC) explique que les préoccupations qu'a évoquées son préopinant par rapport au comportement de la CPM vis-à-vis des agriculteurs sont importantes pour le groupe UDC. Le cadeau de la CPM n'est pas très positif et le groupe UDC refusera ce PL pour d'autres raisons que celles du PS.

Une rénovation énergétique et une surélévation des bâtiments auraient pu être acceptées, mais, pour le caucus, la position sera toujours la même, c'est-à-dire opposée à la densification et la construction en lieu et place de verdure ou d'arbres. Aussi, le groupe a demandé dans son unanimité de refuser ce projet.

Un député (LC) reconnaît en toute transparence qu'il n'a pas eu le temps de parler de ce projet à son caucus, mais il se dit confiant sur le fait que la députation du Centre partagera sa position. Tout comme le Conseiller d'Etat, il pense qu'il faut être pragmatique. Un périmètre existe avec des propriétaires qui ne sont pas nombreux et ont une volonté commune. De plus, il s'agit non seulement de procéder à des rénovations qui sont nécessaires, mais aussi de renforcer la densité par le rehaussement des immeubles. Le projet est soutenu par Veyrier et il a été clair dans l'audition avec les propriétaires qu'il ne s'agissait pas de logements de luxe, mais plutôt destinés aux catégories défavorisées de la population, quand bien même l'on se trouve hors de l'art. 4A LGZD. Il souligne qu'il n'y a quasiment pas d'oppositions à ce projet ; il peine donc à voir ce qui justifie un refus du PS à cet égard, sauf à considérer qu'il fait preuve de dogmatisme.

En cas de refus, les rénovations auraient tout de même probablement lieu, mais il n'y aurait probablement plus jamais de projet de densification de ce périmètre. Il estime qu'il est absurde pour le PS de s'y opposer. En effet, il a toujours considéré le PS comme un allié du Centre dans la volonté de construire à Genève et de donner l'opportunité aux familles de pouvoir trouver un logement. Il rappelle que c'est son avis de député mais que le groupe le suivra très certainement.

Un député (S) relève que le député (LC) avait l'air plus préoccupé à donner son avis sur la position du PS que sur celle du Centre. Le vote a précisément été repoussé afin d'avoir le temps d'en discuter en caucus. Il se dit surpris que le commissaire du Centre n'ait pas eu le temps de le faire. Il serait intéressé d'avoir l'avis du Centre sur la position du PLR car ce sont de réels alliés du Centre, alors qu'ils sont également dubitatifs.

Un député (LJS) dit avoir consulté son caucus et avoir longuement discuté sur le sujet. Il rejoint en partie les propos de ses préopinants PLR et UDC sur la CPM et sa manière de gérer ses biens. Selon lui, dire que l'on doit changer la zone pour faire des surélévations afin de faire des rénovations est un prétexte. En effet, ces rénovations sont obligatoires et il n'y a pas de nécessité à surélever les bâtiments pour cela. Si l'on souhaitait développer et agrandir et construire des logements, le PLQ serait une méthode plus simple. Il estime qu'il est un peu cavalier de la part du DT de dire qu'il faut profiter de l'occasion et de la bonté de la CPM car c'est hors du PDCn. Cela met en porte-à-faux la commune de Veyrier, car elle est d'accord tout en étant partagée. Comme

évoqué par le PLR, l'endroit est isolé, mal desservi et la commune a connu une grande expansion de l'autre côté ; elle a fait sa part pour le canton en termes d'aménagement et de logements. Pour toutes ces raisons, le groupe LJS rejoindra le PS et refusera ce PL.

Un député (MCG) dit que le MCG n'a pas discuté de ce point en caucus. Or, le groupe y est également opposé, non pas parce que Veyrier a suffisamment fait son travail pour construire des logements, mais pour toutes les autres raisons qui ont été évoquées par les autres partis. Le MCG votera contre le PL.

La présidente dit que les Verts soutiendront également le projet. Elle souligne qu'il est rare que le groupe soit d'accord avec le groupe du Centre, mais le pragmatisme évoqué l'emporte. En effet, hors PDCn, lorsqu'une commune et un propriétaire se mettent d'accord sur le développement de ses parcelles, même si ce n'est pas aussi dense qu'on le souhaiterait, il faut soutenir la démarche. De plus, au vu des différentes étapes de concertation qui ont été faites, le pragmatisme était central. A titre personnel, elle aurait souhaité un développement plus dense du périmètre, mais il a été vu qu'une densité plus élevée aurait signifié la fin du projet, ou un retardement indéfini. En effet, non seulement les habitants n'y sont pas favorables, mais la commune l'aurait également été si le projet avait dépassé les limites qui ont déjà été réduites selon ce qui peut être accepté par les habitants de la commune.

Le travail de concertation a été mené et la commission a également entendu toutes les personnes, jusqu'à l'autre propriétaire qui ne souhaitait pas encore, à ce stade, développer sa propre parcelle. Elle ajoute qu'il a été dit que la zone allait être bien desservie ; dire l'inverse est totalement faux. Le fait que l'on puisse développer des endroits qui sont en lien avec la mobilité, représente un développement cohérent du territoire. Il fait du sens de développer là où il y aura des transports pour rendre plus harmonieux le développement du territoire.

Comme il s'agit d'un projet qui n'est pas dans le PDCn, il peut être considéré comme du bonus. Environ 200 logements pourraient être prévus grâce à l'entente entre la commune et le propriétaire. C'est l'un des rares moments politiques où elle dit avoir de la peine à comprendre les oppositions, tant de la gauche que de la droite. Elle dit qu'*un tiens vaut mieux que deux tu l'auras*, et il faudrait pouvoir mettre chacun de côté ses oppositions. Elle ne souhaite blâmer ni le PS ni l'UDC mais remarque que le PLR se réserve la possibilité de voter contre ce PL. Or, si le caucus avait été consulté, la position finale devrait être claire.

Le projet est abouti et devant le Grand Conseil ; il y a été prouvé par A plus B qu'il était adéquat et qu'il pouvait être accepté et pouvait être considéré comme acceptable par les résidents de la région. Le fait qu'il n'y ait pas de contrôle selon la LGZD est tout à fait critiquable, mais ce sont des aspects juridiques qui devraient être contestés plus tard, après la modification de la zone. Cette modification de zone est aujourd'hui non seulement nécessaire pour la surélévation et les rénovations mais aussi pour mettre en conformité la zone actuelle. Elle rappelle que tant la CPM que les associations ont expliqué que les rénovations étaient nécessaires. La création du bloc de logements au milieu sera utile pour ce faire, en permettant des échanges de logements et reloger les personnes qui subiront des travaux. Les Verts estiment que le projet est abouti, raison pour laquelle ils voteront en faveur.

Un député (PLR) relève que l'adage « un tiens vaut mieux que deux tu l'auras » est utilisé de manière désuète par la présidente, avec aucun fondement commun avec la maxime qui est une vieille pratique paysanne. Utiliser cet adage en parlant de la classe des logements sociaux, qui consiste à l'évidence à amener des gens qui ne contribuent pas à la construction sociale globale, est un véritable problème. Il dit que le PLR est convaincu que la construction de la cité permet de redistribuer de la richesse et que c'est essentiel. L'adage « un tiens vaut mieux que deux tu l'auras » illustre une candeur totalement puérile dans le contexte où il s'agit de construire des logements sociaux et d'amener des gens qui ne paieront pas 1 franc d'impôt et ne participeront en rien à ce que fait la Suisse, c'est-à-dire une nation de travail et d'intelligence. Il dit que le PLR est fondamentalement convaincu que le développement de la Suisse et de Genève en matière de logement est essentiel. Or, la vraie question doit chercher à savoir qui l'on souhaite faire venir, qu'est-ce que l'on souhaite construire, et le PS ainsi que la gauche en sont les étendards. La construction de logement pour des gens qui n'amèneront rien à Genève ne permettra d'aller nulle part.

La présidente relève qu'il y a eu l'intervention de 4 groupes mais que le député (PLR) retient le fait qu'il est inutile de construire des logements pour des gens qui ne paient pas d'impôts. Elle considère que cette interprétation est étrange. D'ailleurs, les gens qui ne paient pas d'impôts contribuent aussi à ce pays et ils ne valent pas « rien ». En effet, ces personnes travaillent aussi et tentent de s'en sortir. Ce qui fait la Suisse c'est l'intelligence, mais aussi la solidarité.

Une députée (S) estime qu'il est honteux de faire ces amalgames qui n'ont aucun sens entre les logements sociaux et les gens qui ne contribuent pas à la construction sociale. Ces propos ne devraient jamais être tenus, non seulement parce que bon nombre de ces personnes travaillent et amènent de la richesse,

mais aussi parce que l'on ne connaît pas les situations personnelles et pourquoi certaines personnes ne peuvent pas travailler.

Elle dit qu'elle s'oppose à cette vision qui est de dire que ce qui sera construit dans cette zone n'est que du « bonus », et qu'il faut prendre ce que l'on nous donne ; cette vision est celle de la zone ordinaire de la droite. Elle estime que ce n'est pas de cette manière qu'il faut gérer le territoire. Ce dernier est restreint alors que les besoins sont énormes, principalement en termes de logement, il y a un retard de construction monumental sur le canton et une pénurie gravissime, des loyers extrêmement chers inaccessibles pour la majorité de la population. On se doit d'être ambitieux même dans des zones qui ne sont pas identifiées dans le PDCn, en allant chercher des densités. Ceci peut être fait avec beaucoup de qualités, même si c'est parfois plus difficile à faire accepter à la population.

Le fait qu'il y ait eu une concertation ne justifie pas qu'il faille aller en deçà des principes légaux de densité de la LGZD, ou évacuer le contrôle des loyers, la planification et la répartition. Il ne sera pas possible de revenir dessus une fois le territoire aménagé. Elle estime que c'est la responsabilité du Grand Conseil de contribuer à la construction du logement à Genève, conformément aux besoins de la population, et ce n'est pas ce qui serait fait ici en renonçant à environ la moitié des logements qu'il serait possible de construire sur ce territoire. Enfin, elle considère que dire qu'il faut remanier cette zone pour sa conformité est une fausse excuse. Le but poursuivi par le PS est de construire du logement pour la population.

Un député (PLR) indique que, manifestement, *Barbabapa : la vie en vert* au Cinélux, une institution largement subventionnée par la Ville de Genève, est arrivée jusqu'aux portes du PS. Depuis la nuit des temps, l'homme construit pour lui-même. Or, il est possible de construire pour les autres et l'impôt est l'outil régalien pour ce faire. A ce moment-là, il est possible de décider pour qui l'on construit. Le PS et une partie des Verts pensent que lorsqu'on construit pour des gens qui ne contribuent en rien à l'échelle de la construction de la société, cela permet d'amener de la richesse commune. Ce constat est erroné, car les personnes ne souhaitent pas partager avec des personnes qui ne participent pas à l'effort de guerre.

On peut faire semblant quelque temps encore, mais cela ne durera pas longtemps avec l'avènement de Trump aux Etats-Unis ; la gauche doit se rendre compte que les gens travailleurs, la classe historiquement ouvrière que le PS défendait, ne souhaitent pas de la part du PS qu'il fasse de grandes théories sur la construction des logements sociaux, mais sur le fait que les conditions de travail permettent d'engager des gens, de créer de l'emploi, de le maintenir ici et de défendre l'Europe, respectivement la Suisse au cœur de

l'Europe, comme étant un pôle de construction de richesse. Tout le reste, c'est *Barbapapa la vie en vert* au Cinélux que la gauche subventionne et a plaisir à le faire.

Un député (S) trouve étonnant que la droite souhaite autant commenter les positions de la gauche. Il soutient que les personnes que la gauche défend travaillent et participent probablement plus à la société que les personnes que le PLR défend. En effet, elles ne participent pas à l'effort parce qu'elles gardent une partie disproportionnée de la richesse. Par rapport aux grandes théories évoquées, il relève qu'il se trouve face à une défense du capital qui est hors de propos.

Un député (S) suggère de voter le PL.

La présidente propose de recentrer le débat sur le PL et non sur les grandes théories.

Le député (PLR) dit que le PLR est pragmatique. Un tiens vaut mieux que deux tu l'auras, c'est-à-dire que, même si le PLR aurait voulu plus de densité et de construction, le PL sera voté. Pour répondre à son collègue (S), au-delà des considérations diverses et variées, la réalité, notamment dans le domaine des technologies de l'information, est que l'Europe n'a pas une seule société, à l'exception d'ASML, qui fait des technologies de l'information une espèce de pôle dans lequel il pourrait y avoir des emplois et une création de richesse. La distribution de l'argent public et la création de lois ne permet pas d'engager des gens, mais c'est l'apanage des communistes, respectivement des socialistes et cela ne tiendra pas.

Un député (PLR) rejoint les propos de la présidente. Il relève que le projet présente un certain nombre de vulnérabilités et que tous auraient pu appeler de leurs vœux qu'un meilleur usage des possibilités de densification soit fait. Ce projet a toutefois le mérite d'exister, ce qui est suffisamment rare à Genève pour être souligné. Il regrette qu'une minorité souhaite accepter ce PL ce soir, mais aussi qu'il n'y ait pas tous les membres de son parti pour le vote. Par ailleurs, il insiste sur le fait qu'il n'y a pas de clivage gauche droite, chose rare à Genève également. Il est dommage de ne pas saisir l'opportunité de voir des logements se construire, certes moins nombreux et pas exactement ceux qu'il souhaiterait de ses vœux, mais qui se réaliseraient face à la pénurie qui sévit à Genève. Au demeurant, il respecte les positions mais se dit étonné de certains qui plaident pour du logement mais rejettent le projet. S'adressant aux socialistes directement, il souligne que le rejet du PL revient à enterrer le projet, il faut donc avoir conscience du poids du vote qui aura lieu ce soir. Par rapport à la position UDC, qu'il respecte bien évidemment, il lui semblait qu'il serait possible de se rejoindre aujourd'hui sur un projet minimaliste mais qui a

le mérite d'exister. A ce titre, un tiens vaut mieux que tu l'auras « pas », comme disent les Belges.

La présidente relève que l'on prend le PS a parti alors que d'autres partis s'opposent au PL.

Une députée (S) dit qu'elle assume tout à fait la position du PS. Elle demande s'il est possible de poser une question au département. De ce qu'elle entend des interventions des groupes, il semblerait qu'une majorité se dessine en faveur d'un refus, le DT ne serait-il pas prêt à revoir son projet ? Or, ceci serait de nature à faire changer d'avis le PS. Elle réitère les points clés : assurer que la LGZD soit appliquée pour le contrôle des loyers, voire des prix, travailler sur la densité du projet pour qu'elle s'approche du minimum exigé ; qu'il y ait un PLQ pour que les 2 propriétaires s'engagent formellement.

M. Pauli entend dire que le PL n'est pas conforme à la LGZD. La séance est protocolée et il ne souhaite pas qu'une association opposante puisse utiliser ses propos. Il rappelle que l'art. 25, al. 2 LAT oblige les PLQ et les plans d'affectation du sol à être conformes au PDCn. Le souci qu'il peut y avoir ici est que le PDCn ne prévoit pas qu'il y ait un passage de ce périmètre en zone de développement 3 (ZD3). En effet, il prévoit que cela reste en 4B dans la couronne urbaine. Par conséquent, s'il y avait une opposition de la commune qui mettrait en cause ce PLQ, on pourrait dire qu'il n'est pas conforme au PDCn, et il pourrait y avoir une discussion sur ce point. Ensuite, la LGZD ne dit pas quelle densité doit être atteinte. Certes, l'art. 2A parle de densité mais rien n'est réellement précisé car, même si des densités minimales sont mentionnées, il est indiqué qu'une pondération selon les circonstances doit être considérée. Par conséquent, cela pousse à une certaine densité, mais c'est finalement le PDCn qui la fixe et non la LGZD.

Dans le cas d'espèce, d'après les projets envisagés, aucun indice n'est fixé sur la densité. L'exposé des motifs dit qu'il y a environ 0,6 et que cela passera à 1,1, ce qui est très proche de ce qui se fait généralement en ZD3. S'il y a un souci, c'est plutôt dans le sens où c'est déjà trop dense par rapport au PDCn. Ceci concerne le volet aménagement du territoire, précise-t-il. En effet, il rappelle que la loi sur les zones de développement poursuit 2 objectifs d'intérêt public : l'aménagement du territoire et la politique sociale. Par rapport au premier point, le projet représente un bonus par rapport au PDCn. Pour la politique sociale, c'est autre chose car il y a l'art. 4A, mais il y a des exceptions qui ont été votées. Ce n'est donc pas au niveau de la zone que cela sera discuté, mais au niveau des autorisations de construire ensuite. Cela ne signifie donc pas qu'une fois la modification de zone votée il n'y aura pas de PPE, de LUP, etc.

Un député (PLR) relève qu'il agit de la pierre d'achoppement du PS. En effet, il entend depuis la dernière séance la députée (S) dire que l'on est en violation de la LGZD et que le projet n'est pas conforme. Or, ce n'est nullement le discours qu'il entend de la part du DT ni du Conseil d'Etat. La réponse est très claire, il n'y a pas de problème de légalité. Par conséquent, réitérer l'argument sur la conformité (qui semble motiver le refus) lui semble justement non conforme. Ceux qui pourraient statuer sur ce point, *in fine*, seraient les tribunaux. Or, refuser ce projet car dans leur esprit les socialistes le pensent non conforme, nonobstant ce qui vient d'être dit autour de cette table par les vrais spécialistes de l'aménagement et par le conseiller d'Etat, est une fausse appréciation. Se fonder sur cette prémisse alors qu'elle n'est pas avérée c'est prendre le risque d'une décision fausse.

Un député (PLR) fait référence à ce que ne dit pas la députée (S) mais qui se situe dans le prolongement de ses explications, c'est-à-dire que l'aménagement du territoire est hautement politique et pas vraiment juridique. Il remercie MM. Pauli et Ferretti à ce propos d'ailleurs, car il ne s'agit pas de respecter un indice précis. Le vrai regret qu'il a est de constater l'absence du conseiller d'Etat en charge ce soir. Il fut un temps où l'exécutif exécutait et venait en commission parlementaire pour discuter, sans remettre la charge sur les fonctionnaires. Il déplore que l'exécutif en charge du développement qui porte la politique de l'aménagement, ne soit pas là. Le conseiller d'Etat devrait être présent à toutes les séances de l'aménagement du canton par respect, sauf à ce qu'il considère que c'est une espèce de chambre d'enregistrement pour que les différents offices du département décident.

Une députée (S) indique que la non-conformité à la LGZD qu'elle évoquait concernait le fait qu'il n'y ait pas de contrôle des loyers et des prix. Point auquel le Département n'a pas vraiment répondu. Selon elle, il n'y a aucune marge de manœuvre dans la loi pour dire que l'on n'applique pas le contrôle des loyers sur ce qui sera construit dans un périmètre de zone de développement. Or, c'est ce qui a été dit par le représentant de l'OCLPF et confirmé par M. Hodgers.

L'art. 2A LGZD fixe les grandes lignes de ce que devrait être la densité et il y a effectivement la place pour les dérogations. Toutefois elle déplore le choix politique fait par le département, car estime qu'il était possible et nécessaire de faire mieux. Ensuite, elle souligne que les indices de densité sont loin de ce qui devrait être prévu.

M. Pauli dit qu'il y a une confusion. 1,8 correspond à l'indice de densité, qui correspond à un IUS de 1,2. Ce dernier est proche du projet en cours puisque l'on est à 1,1 IUS. Ensuite, dans la ZD3, la vraie densité est fixée par le PDCn. Sur les différents types de logements, il explique que c'est du ressort

de l'art. 4A LGZD. Il se peut que l'on ne soit pas d'accord avec cela, mais cela ne sera pas réglé avec la modification de zone.

M. Ferretti dit que c'est le projet qui est discuté aujourd'hui alors que ce qui est soumis concerne la modification de zone. Un travail a été fait simultanément sur le projet et l'outil qui permettrait de le réaliser. Le vote permettra un changement de zone qui pourrait permettre un projet. Dans ce cas hypothétique, il reste de nombreuses décisions qui ne sont pas liées à la MZ.

La députée (S) insiste sur le fait qu'elle parle de l'art. 5 LGZD.

La présidente met aux voix l'entrée en matière sur le PL 13525 :

Oui : 6 (2 PLR, 2 Ve, 1 LJS, 1 LC)

Non : 7 (2 MCG, 2 UDC, 3 S)

Abstentions : –

L'entrée en matière sur le PL 13525 est refusée.

Date de dépôt : 28 mai 2025

RAPPORT DE LA MINORITÉ

Rapport de Sébastien Desfayes

Un tiens vaut mieux que deux tu l'auras

Alors que le développement en zone agricole et en zone villas est difficile et limité, quand il n'est pas impossible ou inopportun, ce projet d'aménagement est emblématique d'un urbanisme pragmatique, cherchant à concilier densification mesurée, rénovation énergétique, enjeux sociaux et environnementaux. Le projet porte sur une surélévation, mais il est traité comme une modification de zone (MZ).

Dans la mesure où le quartier actuel, typique des années 60, voire de la DDR de Heinrich Honecker, ce qui a pu néanmoins plaire au Parti socialiste comme nous le verrons plus loin, est mal adapté (bâtiment en dehors des normes, vétusté, place excessive en surface pour les voitures, etc.), le projet vise à le requalifier via plusieurs opérations :

- surélévation des bâtiments existants (notamment ceux de la Migros et de l'hoirie Burger) ;
- remplacement du parking central par des immeubles bas paysagers avec un parking souterrain ;
- rénovation, notamment énergétique, des bâtiments ;
- création d'espaces publics (place des Tournettes) favorisant les transports publics et une petite zone économique.

Une démarche dite « participative » a été menée par l'Etat avec la commune de Veyrier, les propriétaires et les habitants, soutenue par une étude universitaire sur le concept d'habitat intergénérationnel. La commune soutient le projet en insistant sur une densification mesurée, la participation citoyenne, la protection des hauteurs, et la nécessité de préserver les infrastructures et le cadre de vie. Au demeurant, la densité retenue est le résultat d'un compromis avec la commune, modérée pour préserver le caractère du quartier, les vues et les espaces verts. Le projet est issu de plusieurs tables rondes avec les habitants et la commune, et la densité passera de 0,6 à 1,1.

Le projet comprend environ 200 logements supplémentaires, s'inscrit dans une vision globale de densification progressive liée au développement du tissu villageois et à la couronne urbaine, avec un fort accent sur la qualité de vie, l'intégration sociale, et la mobilité douce.

Bref, tout le monde l'aura compris, un projet qui avait tout pour plaire.

C'était compter sans le Parti socialiste qui, avec des alliés de circonstance, a torpillé le projet en soulevant des arguties juridiques dénuées de tout fondement.

Plus dogmatique que jamais, ce qui n'est pas peu dire, surtout à la commission d'aménagement, invoquant une prétendue absence de contrôle des loyers et de PLQ ainsi qu'une densification insuffisante, le Parti socialiste a en substance considéré que l'occasion de réaliser un nombre plus important de logements était manquée. Il a dès lors cru bon choisir de faire obstacle à ce projet et, partant, à toute construction. Une telle posture, empreinte d'un sectarisme assumé, ne peut que laisser pantois ceux qui attendraient un minimum de cohérence et de responsabilité.

Au demeurant, le PS a erré dans sa lecture du droit.

La densité prévue (indice environ 1,1) est en effet proche de ce qui est généralement accepté en zone de développement (ZD3) selon le plan directeur communal (PDCn), et la LGZD elle-même laisse une certaine marge de pondération selon les circonstances locales. Le contrôle des loyers et les autres aspects liés à la politique sociale sont régis par d'autres articles (notamment l'art. 4A de la LGZD) et ne sont pas remis en cause par cette modification de zone, ni directement liés à cette étape de la procédure.

Quant à la minorité, elle préfère saisir l'opportunité actuelle de construire rapidement ces logements, plutôt que de risquer d'attendre un hypothétique projet qui pourrait ne jamais arriver.

Il faut faire preuve d'un minimum de pragmatisme en saisissant l'opportunité concrète de construire de nouveaux logements dans un contexte de pénurie dramatique à Genève.

A la lumière de ce qui précède, la minorité vous invite à voter le présent PL.