

Date de dépôt : 25 août 2021

Réponse du Conseil d'Etat **à la question écrite urgente de M. Sylvain Thévoz : Projet** **immobilier au Petit-Saconnex, habitant-e-s dans l'ignorance ?**

Mesdames et
Messieurs les députés,

En date du 2 juillet 2021, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une question écrite urgente qui a la teneur suivante :

Une bonne vingtaine d'arbres séculaires vont très prochainement être abattus au Petit-Saconnex. Ces arbres se trouvent sur le site de la Maison de Retraite du Petit-Saconnex (MRPS) et vont être supprimés pour faire place à des constructions qui n'ont rien à voir avec une maison de retraite, entre autres un appart-hôtel dont la gestion sera confiée à une multinationale de l'hôtellerie. L'article premier de la charte de la MRPS est libellé ainsi : « La MRPS institution de droit public, est un lieu de vie qui offre à des personnes âgées, dans un contexte médicalisé (EMS) ou non médicalisé (Résidences), un accompagnement adapté à leur état de santé et à leurs besoins. L'objectif premier est d'assurer leur bien-être. » On en est donc très loin avec ce projet immobilier et alors que les travaux débutent les résidents vont en payer le prix fort. Quelle fin de vie leur est préparée ?

Je remercie le Conseil d'Etat de nous indiquer :

- Est-ce vraiment la tâche d'une fondation de droit public de s'occuper d'un tel projet immobilier ?*
- Est-ce que le procédé consistant à imposer une clause de confidentialité pour la réalisation d'une opération immobilière sur l'espace public est admissible ?*
- Peut-on connaître le nom de toutes les personnes qui ont été soumises à cette clause de confidentialité ?*

- *Est-il possible de ne construire sur l'espace public que des appartements à loyers libres (l'opération immobilière se dénomme « Côté Parc ») alors que la Ville et l'Etat imposent un quota de 60% de loyers subventionnés en zone de développement) ?*
- *Est-il exact que le terrain de la MRPS est curieusement le seul espace qui n'est pas en zone de développement en dessous du collège André-Chavanne ? Pourquoi ?*
- *Un PLQ n'est-il pas nécessaire pour un projet aussi important ? Pourquoi n'en existe-t-il pas un dans ce cas ?*
- *La MRPS ne dépend-elle que de l'appui du secteur privé pour l'entretien de ses bâtiments ?*
- *L'entretien des EMS et de la maison de retraite n'est-il pas une tâche régaliennne ?*
- *Quelles sont les subventions accordées par les pouvoirs publics pour l'entretien et la rénovation des bâtiments des EMS et en particulier de la MRPS ?*
- *Est-il admissible, alors que le nombre de personnes âgées va fortement augmenter (babyboom), qu'une opération immobilière s'impose sur un espace réservé aux besoins et l'accompagnement des personnes âgées sans que la MRPS puisse augmenter son nombre de chambres et de résidents (qui reste fixé après cette opération immobilière à 333 résidents) ?*
- *Est-il admissible que la direction ait pu (en raison de cette clause de confidentialité) ne pas informer les nouveaux résidents qu'un immense chantier allait péjorer leur qualité de vie dans leurs dernières années d'existence ?*
- *Pourquoi ce projet ne comporte-t-il pas d'équipement public (mis à part l'élargissement de la crèche actuelle) ?*

Je remercie par avance le Conseil d'Etat pour les réponses qu'il saura apporter à ces questions.

RÉPONSE DU CONSEIL D'ÉTAT

En préambule, il est à noter que les arbres abattus entouraient les deux parkings de surface et ils l'ont été dans le respect des préavis des services concernés. Ils n'étaient pas séculaires puisqu'ils dataient de la reconstruction de la Maison de retraite du Petit-Saconnex (MRPS) dans les années 1960-1970. Les arbres séculaires se trouvent dans le parc de 5 hectares, en zone non constructible. Les parkings supprimés en surface laisseront place à une nouvelle placette arborée qui deviendra un lieu de rencontre et d'échange intergénérationnel, exempt de toute pollution, notamment celle occasionnée par les voitures.

La gestion de l'appart'hôtel (99 chambres) a été confiée à SV Group, société Suisse de restauration depuis plus de 100 ans. Cette structure hôtelière permettra de générer un revenu locatif plus important et de proposer des loyers modérés aux futurs habitants. Elle bénéficiera également aux familles qui viennent rendre visite aux résidents sur une durée plus longue.

La rente perçue au titre du droit de superficie pour les 99 prochaines années, qui sera gérée par une fondation, permettra la rénovation et l'entretien des bâtiments vieillissant de la MRPS, augmentant ainsi le bien-être de ses résidents actuels et futurs.

Le souhait de la MRPS est de s'ouvrir sur la cité et de créer ainsi une mixité intergénérationnelle et sociale. Le projet « Côté Parc » permet, entre autres, de désenclaver la maison de retraite en l'intégrant pleinement à la vie du quartier. Les liens existants avec les écoles et la crèche sont renforcés avec l'accueil de familles dans les 216 appartements locatifs proposés.

– ***Est-ce vraiment la tâche d'une fondation de droit public de s'occuper d'un tel projet immobilier ?***

Cela fait en effet partie de ses attributions. Des conditions cadres sont mises en place pour renforcer sa politique de mixité intergénérationnelle et sociale, par l'installation de familles sur le site, ce qui permettra de nouvelles interactions.

– ***Est-ce que le procédé consistant à imposer une clause de confidentialité pour la réalisation d'une opération immobilière sur l'espace public est admissible ?***

– ***Peut-on connaître le nom de toutes les personnes qui ont été soumises à cette clause de confidentialité ?***

- ***Est-il admissible que la direction ait pu (en raison de cette clause de confidentialité) ne pas informer les nouveaux résidents qu'un immense chantier allait péjorer leur qualité de vie dans leurs dernières années d'existence ?***

Il n'existe aucune clause de confidentialité. Les membres de la commission administrative, tout comme les collaboratrices et collaborateurs de la MRPS sont cependant tenus au devoir de réserve ainsi qu'au secret de fonction.

L'information a été partagée aussitôt les autorisations de construire connues (le jour même). Les nouveaux résidents ont été et sont informés du chantier. La MRPS communique et annonce le projet également sur la première page de son site Internet, accessible à tout un chacun.

- ***Est-il possible de ne construire sur l'espace public que des appartements à loyers libres (l'opération immobilière se dénomme « Côté Parc ») alors que la Ville et l'Etat imposent un quota de 60% de loyers subventionnés en zone de développement) ?***

La loi genevoise règlemente le type de logements constructibles selon les zones d'affectation. Le terrain de la MRPS est situé en zone d'affectation 3, dite zone ordinaire, pour laquelle aucun quota de loyers subventionnés n'existe.

- ***Est-il exact que le terrain de la MRPS est curieusement le seul espace qui n'est pas en zone de développement en dessous du collège André-Chavanne ? Pourquoi ?***

Comme indiqué précédemment, le terrain de la MRPS est effectivement en zone 3, de même qu'au sud-est du chemin des Crêts. Les zones d'affectation ainsi que les objectifs de densification sont définis dans le cadre du plan directeur cantonal. Ce projet s'inscrit dans la politique cantonale d'urbanisation : « Construire la ville en ville ».

Ce périmètre a fait par ailleurs l'objet d'une modification de limites de zones, adoptée par le Grand Conseil le 14 novembre 2008, l'affectant à la zone 3 ordinaire, en vue d'une extension de l'EMS. Le déclassement de 2008 (MZ 29503; PL 10204) avait pour but de mettre en conformité la zone de fonds antérieure (zone 5 villas) avec ses affectations actuelles, que ce soit la maison de retraite ou encore le parc afférent. Ce déclassement a permis la création d'une zone de verdure de 37 475 m² correspondant au parc voisin de la MRPS, chaînon essentiel du réseau de parcs de la rive droite reliant la gare de Cornavin à l'aéroport. La zone ordinaire 3 a été proposée pour la parcelle occupée par la MRPS. Cette zone d'affectation est une option admise en cas de déclassement

pour certains des équipements publics hors de la couronne urbaine, à l'instar de Palexpo par exemple.

– ***Un PLQ n'est-il pas nécessaire pour un projet aussi important ? Pourquoi n'en existe-t-il pas un dans ce cas ?***

Pour rappel, un PLQ est un plan d'affectation du sol qui précise les conditions permettant la réalisation de nouvelles constructions. Il porte notamment sur la volumétrie (nombre d'étages, emprise au sol) et l'affectation de chaque bâtiment projeté, les accès, le stationnement, l'usage du sol, les servitudes et cessions demandées, etc. Il est composé d'un plan, d'un règlement et d'un rapport explicatif. Le plan et le règlement sont opposables aux tiers.

Lorsqu'il s'agit d'un terrain situé dans une zone de développement, la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (LGZD; rs/GE L 1 35), stipule l'obligation légale d'établir ce type de plan avant de pouvoir déposer une demande définitive en autorisation de construire. En zone ordinaire, il n'est que très rarement requis, ce qui n'a pas été le cas pour le projet de la MRPS.

– ***La MRPS ne dépend-elle que de l'appui du secteur privé pour l'entretien de ses bâtiments ?***

– ***L'entretien des EMS et de la maison de retraite n'est-il pas une tâche régaliennne ?***

– ***Quelles sont les subventions accordées par les pouvoirs publics pour l'entretien et la rénovation des bâtiments des EMS et en particulier de la MRPS ?***

L'Etat ne verse aucune subvention pour la rénovation des bâtiments des EMS au sens de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977 (LGL; rs/GE I 4 05). La MRPS doit s'endetter pour rénover ses nombreux bâtiments qui datent tous des années 1960-1970, à l'exception de la Résidence Colladon. L'établissement ne pourra pas non plus continuer à assumer un service de la dette trop important (intérêts et remboursement du prêt), qui pèse sur son résultat (charge immobilière).

L'entretien des bâtiments de la MRPS est une charge qui lui incombe et qui ne fait pas partie des tâches régaliennes. Comme indiqué en préambule, les revenus supplémentaires générés par le droit de superficie lui assureront une rente durant 99 ans, dont les revenus seront gérés par une fondation, et qui seront destinés exclusivement à la rénovation et à l'entretien du patrimoine de l'institution (bâtiments et parc), assurant ainsi leur pérennité.

- *Est-il admissible, alors que le nombre de personnes âgées va fortement augmenter (babyboom), qu'une opération immobilière s'impose sur un espace réservé aux besoins et l'accompagnement des personnes âgées sans que la MRPS puisse augmenter son nombre de chambres et de résidents (qui reste fixé après cette opération immobilière à 333 résidents) ?*

A ce jour, la MRPS propose un hébergement pour 368 résidents, dont 220 en EMS, et 4 au sein de son unité d'accueil temporaire de répit (UATR).

En effet, dans le cadre des travaux de réhabilitation et de mise aux normes énergétique et sécurité du bâtiment « Les Azalées » entrepris entre janvier 2018 et juillet 2019, la capacité d'accueil totale de la MRPS au 1^{er} septembre 2019 a été augmentée de 24 nouveaux lits qui sont venus s'ajouter aux 196 existants. De surcroît, en mars 2020, l'EMS a été autorisé à ouvrir 4 lits pour l'accueil temporaire de répit (UATR).

Au vu de ce qui précède, et à ce stade, la planification sanitaire cantonale ne prévoit pas d'augmentation de la capacité d'accueil en matière de lits d'EMS au sein de cet établissement.

- *Pourquoi ce projet ne comporte-t-il pas d'équipement public (mis à part l'élargissement de la crèche actuelle) ?*

Le projet « Côté Parc » offre des surfaces commerciales destinées majoritairement à des activités de services (centre médical de 800 m², crèche de 600 m² et commerce de proximité de 130 m²). Cette nouvelle offre de services contribuera à dynamiser le site et à faciliter la vie des nouveaux habitants et des résidents. Le projet s'inscrit dans le cadre de la politique de mobilité douce du canton.

Au bénéfice de ces explications, le Conseil d'Etat vous invite, Mesdames et Messieurs les Députés, à prendre acte de la présente réponse.

AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière :
Michèle RIGHETTI

Le président :
Serge DAL BUSCO