

Date de dépôt : 3 juin 2015

Réponse du Conseil d'Etat

**à la question écrite urgente de Mme Nicole Valiquier Grecuccio :
Quelles mesures le Conseil d'Etat entend-il prendre pour
favoriser la mise en œuvre rapide de 400 logements ?**

Mesdames et
Messieurs les députés,

En date du 8 mai 2015, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une question écrite urgente qui a la teneur suivante :

Considérant :

- l'urgence qui n'est plus à démontrer de construire du logement répondant aux besoins prépondérants de la population;*
- la nécessité de mettre en œuvre toutes les opportunités de construire des logements de qualité, particulièrement là où l'Etat a la maîtrise foncière;*
- la loi 10788 relative à l'aménagement du quartier « Praille-Acacias-Vernets » et le Plan directeur de quartier PAV adopté par le Conseil d'Etat le 1^{er} avril 2015;*
- la volonté avérée de développer un projet de logements dans le secteur Praille Est – Grosselin,*

il est primordial que l'Etat appuie les initiatives visant à construire des logements répondant aux besoins de la population, sur ses propres terrains qui plus est.

Ainsi, des opérateurs au bénéfice d'un droit de superficie sur la parcelle Délifrais n° 2056 ont développé un projet en vérifiant sa faisabilité par un plan financier examiné avec la direction du logement, aujourd'hui office cantonal du logement et de la politique foncière du DALE. Ce projet se développe également sur la parcelle voisine n° 1950 de l'entreprise Bosson. Celle-ci est entrée en matière sur son déménagement et une parcelle a été identifiée au Bois de Bay dans cette optique et réservée par la FTI. Les

opérateurs sont prêts à lancer un concours et à travailler ensuite conjointement à l'élaboration d'un PLQ avec l'Etat. Ce projet prévoit environ 400 logements.

Ma question est la suivante :

Quelles mesures le Conseil d'Etat entend-il prendre pour favoriser la mise en œuvre rapide de ce projet de logements sur des terrains lui appartenant, à l'instar des efforts déployés par le DALE pour le projet dit « de l'Etang » à Vernier dont l'enquête publique vient de se terminer ?

RÉPONSE DU CONSEIL D'ÉTAT

Avec l'approbation du plan directeur de quartier Praille–Acacias–Vernets (PDQ PAV), le 1^{er} avril 2015, le plus grand projet de développement urbain du canton a franchi une étape décisive.

Le Conseil d'Etat entend maintenant concentrer ses efforts dans les périmètres où l'action de l'Etat a déjà permis d'assurer une certaine maîtrise foncière, notamment dans le secteur dit de Grosselin (Praille Est). La volonté affichée du Conseil d'Etat est d'avancer aussi vite que possible.

Concernant plus particulièrement la société Délifrais SA, celle-ci est au bénéfice d'un droit de superficie (DDP) sur les parcelles 2056 et 2156 de Carouge, propriétés de l'Etat, situées dans ce même secteur de Grosselin et totalisant 2 hectares.

Cette société a effectivement mené une étude de projet dès 2009 qui a fait l'objet d'un examen au sein de l'office du logement en 2011. A ce stade d'élaboration, le plan financier prévisionnel n'était pas satisfaisant mais des pistes d'optimisation avaient été identifiées par cet office.

En 2014, le département a confirmé à Délifrais SA l'importance stratégique du secteur pour la production de logements. L'office de l'urbanisme a toutefois estimé que le projet demandait à être révisé pour tenir compte des orientations du PDQ PAV et de l'image directrice du secteur Grosselin finalisée au printemps 2014.

En parallèle, la FTI a réservé une option en zone industrielle du Bois-de-Bay, dans la perspective d'un relogement des activités de la société Bosson Combustibles SA, voisine de Délifrais SA, également intéressée à un développement de sa parcelle. A noter que le maintien de cette option à moyen ou long terme ne peut être garanti.

Ce secteur fait donc partie des objectifs prioritaires du Conseil d'Etat pour la concrétisation des objectifs du PDQ PAV. En regroupant tous les acteurs concernés avec Délifrais SA, les terrains bénéficiaires d'une dynamique foncière forte représentent plus de 5 hectares.

A cet égard, la comparaison avec le processus déployé pour le quartier de l'Etang à Vernier est à relativiser. En termes de processus, l'atteinte d'objectifs de densité, de mixité et diversité de programmes, de mobilité ou d'environnement a permis dans ce quartier l'obtention de résultats rapides au service d'un seul projet, lequel n'est pas lié à d'autres développements ni à des activités persistantes dans son périmètre. Cette situation a permis au promoteur d'engager des études importantes et coordonnées qui ont livré des résultats rapides.

Par opposition au quartier de l'Etang cité plus haut, la mise en œuvre du PDQ PAV, avec la multiplicité des acteurs et des intérêts à concilier dans le périmètre, impose une coordination et une médiation qui doivent se concrétiser au sein des plans localisés de quartier (PLQ) PAV. Pour le secteur Grosselin, la difficulté dans l'élaboration des divers PLQ PAV consiste à assurer une cohérence des plans d'affectation au regard notamment des contraintes suivantes :

- regrouper différents acteurs intéressés à développer des opérations de logement et leur offrir les garanties de faisabilité et de sécurité du droit nécessaires;
- réaliser une nouvelle liaison route de St-Julien – rue Baylon, sans laquelle la mobilité de ce quartier ne serait pas viable;
- réaliser un groupe scolaire nécessaire aux habitants des nouveaux logements;
- réaliser les mesures de gestion des eaux, notamment la remise à ciel ouvert de la Drize, nécessaires à la maîtrise des risques d'inondation.

En ce qui concerne le calendrier prévisionnel pour le secteur Grosselin, la préparation et les études foncières sont planifiées pour 2015, le projet et la formalisation du PLQ PAV courant 2016-2017, le lancement de la procédure et l'adoption du PLQ PAV en 2018.

La mise en œuvre du projet PAV se poursuit donc en intégrant les enjeux multiples avec les orientations définies, et en prenant en compte les spécificités d'un processus de mutation progressive.

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 :
Anja WYDEN GUELPA

Le président :
François LONGCHAMP