

MÉMORIAL

DES

SÉANCES DU CONSEIL MUNICIPAL

DE LA VILLE DE GENÈVE

Quarante-huitième séance – Mardi 25 avril 2017, à 18 h 25

Présidence de M. Rémy Burri, président

La séance est ouverte à 18 h 25 dans la salle du Grand Conseil.

Font excuser leur absence: *M. François Bärtschi, M^{me} Maria Casares, MM. Didier Lyon et Pascal Spuhler.*

Assistent à la séance: *M. Guillaume Barazzone, maire, M. Rémy Pagani, vice-président, M^{mes} Sandrine Salerno et Esther Alder, conseillères administratives.*

CONVOCATION

Par lettre du 19 avril 2017, le Conseil municipal est convoqué en séance extraordinaire dans la salle du Grand Conseil pour mardi 25 avril 2017, à 19 h.

1. Exhortation.

Le président. Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux, prenons la résolution de remplir consciencieusement notre mandat et de faire servir nos travaux au bien de la Cité qui nous a confié ses destinées.

2. Communications du Conseil administratif.

Néant.

3. Communications du bureau du Conseil municipal.

Le président. Je rappelle à ceux qui ne l'auraient pas encore fait de bien vouloir signer les feuilles de présence à la table des rapporteurs.

Proposition: adoption du PLQ situé sur le terrain de la caserne des Vernets

4. Rapport de la commission de l'aménagement et de l'environnement chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 8 février 2017, sur demande du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE), en vue de l'adoption du projet de plan localisé de quartier 29 989-276 situé sur le terrain de la caserne des Vernets (PR-1218 A)¹.

Rapport de M^{me} Patricia Richard.

Cette proposition a été renvoyée à la commission de l'aménagement et de l'environnement le 7 mars 2017. Elle a été traitée sous la présidence de M^{me} Danièle Magnin les 28 mars et 11 avril 2017. Les notes de séance ont été prises par M. Christophe Vuilleumier, que la rapporteuse remercie pour la qualité de ses notes.

Rappel de la proposition

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettre r), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

vu l'article 6, alinéa 4, de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957;

vu la loi relative à l'aménagement Praille-Acacias-Vernets du 23 juin 2011;

vu la demande du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie; sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – d'approuver le plan localisé de quartier 29 989-276 sous réserve de supprimer l'alinéa 3 de l'article 9 du règlement.

Art. 2. – de donner mission au Conseil administratif de veiller au respect des conditions suivantes:

- réduction de la largeur des passages entre les bâtiments B et C et B et D à 5 m et leur localisation au niveau du deuxième sous-sol;

¹ Proposition, 4873. Motion d'ordonnancement, 6422.

Proposition: adoption du PLQ situé sur le terrain de la caserne des Vernets

- inscription à l'article 25 du règlement du PLQ que la cession gratuite au domaine public des espaces extérieurs sera effectuée après la réalisation de leur aménagement par les constructeurs;
- trouver un accord avec le Canton pour l'assainissement de l'installation technique de la patinoire des Vernets.

Séance du 28 mars 2017

Audition de M^{me} Saskia Dufresne, directrice générale en charge du projet Praille-Acacias-Vernets (PAV), de M. Stéphane Thiébaud, directeur PAV et de M. Pierre de Freudenreich, chef de projet à la direction PAV

En préambule, M. Thiébaud remarque que le site est très bien desservi en transports collectifs, une démarche combinée entre un appel d'offres et un concours d'architecture a été réalisée de 2013 à 2014. Les lauréats étaient Fruehauf, Henry & Viladoms (FHV) et l'Atelier Descombes Rampini (ADR), avec un choix définitif en 2015 pour le groupe Ensemble. Cinq volumes sont envisagés dont un pour un groupe scolaire, un destiné à des activités, un projet représentant 130 000 m² de logements dont 300 logements d'étudiants, 26 000 m² d'activités et 3300 m² d'équipement publics en plus du groupe scolaire. Ce sont principalement des logements qui sont prévus, à l'exception des rez-de-chaussée dédiés à des activités ou des équipements de proximité.

Le gabarit de base est du rez+9 à 33 m, plus une tour de R+26. Deux grands îlots prendront place entre les immeubles, îlots destinés aux habitants principalement. Le quartier est bien organisé en termes de transports collectifs, des mesures d'amélioration sont envisagées avec notamment un déplacement des arrêts de bus et de tram au croisement du tram, cela permettra de meilleurs échanges et des accès plus rapides. Un parking centralisé sous l'ensemble du dispositif permettra de centraliser et de mutualiser les 900 places de stationnement. A cet égard il est question de 560 places pour les habitants, 70 places pour les activités, 460 places pour les besoins connexes en lien avec la patinoire et pour remplacer les places existantes qui seront supprimées. Chaque place pourra être utilisée par plusieurs usagers le jour et la nuit. Ce parking aura deux accès, l'un sur François-Dussaud et le second sur Hans-Wilsdorf avec des mesures d'accompagnement sur le réseau routier.

La surface de ce périmètre sera dédiée à des parcours piétons et cyclables permettant de relier la voie verte, 3500 places vélos sont par ailleurs prévues.

Diverses mesures environnementales sont évidemment prévues pour la protection contre le bruit, la gestion des eaux et l'énergie, avec des labels et des certifications, notamment en termes d'énergie.

L'enquête publique s'est déroulée entre janvier et février, qui n'a abouti qu'à une seule observation. Ce plan localisé de quartier (PLQ) doit être adopté cet

Proposition: adoption du PLQ situé sur le terrain de la caserne des Vernets

automne avec un démarrage des travaux en 2019-2020 après le départ de l'armée du site des Vernets.

La gestion future de ces bâtiments sera confiée par les huit futurs titulaires des droits de superficie. Il sera question de régies privées et de coopératives.

L'îlot est de typologie classique. Il y aura 70 m entre les façades. Un degré de sensibilité 2 au bruit a été prévu pour ce quartier au niveau des espaces intérieurs.

Le parking répond aux principes arrêtés pour le PAV, avec un réseau routier déjà surchargé. L'une des clés pour résoudre la problématique est de restreindre le nombre de stationnements et de les rationaliser. Les places seront gérées par abonnement. La mobilité va évoluer au cours de ces prochaines années, avec une baisse du nombre de véhicules. C'est une place pour deux logements qui est prévue.

Les logements étudiants se trouveront dans les coopératives.

Le bureau d'architecte qui a conçu ce projet est FHV/ADR, soit un bureau lausannois et un bureau genevois.

Des places seront dédiées à des voitures en libre service. Un parking privé est prévu, ainsi qu'un parking public. Son fonctionnement est entre les mains du groupe Ensemble. Un seul droit de superficie est prévu pour ce parking avec un mode de gestion mutualisé.

Concernant les remarques du Conseil administratif, une diminution à 5 m n'est pas possible à prévoir au deuxième sous-sol, puisque ce dernier n'est pas prévu. Il est question de passages entre les immeubles pour les véhicules ainsi que de passages piétons pour permettre aux habitants d'accéder à leur véhicule. Des passages de 5 m ne permettent pas de garantir une impression de sécurité suffisante.

Pour le moment il n'est question que du PLQ, il est donc prématuré de définir de tels détails. Ces passages feront peut-être 5 m, comme le souhaite le Conseil administratif. Mais il est trop tôt pour pouvoir répondre à ce genre de question.

Les passages seront les utilisateurs qui se rendront à leur véhicule. Ces dimensions ont déjà été réduites à plusieurs reprises et il est difficile de consentir une diminution supplémentaire.

Les deux îlots seront majoritairement minéraux, le reste du périmètre est végétalisé. Une prescription prévoit une coordination avec les aspects nature et paysage.

Concernant les surfaces artisanales, le Conseil administratif conteste cet aspect en indiquant qu'aucune activité non rentable n'est garantie et qu'il est même envisagé de déplacer les activités hors du périmètre.

Le Canton, lui, a traduit l'exigence du plan directeur de quartier (PDQ) qui est une exigence de principe parlant de juste équilibre. Les PLQ ont été conçus

Proposition: adoption du PLQ situé sur le terrain de la caserne des Vernets

sur cette base et rien n'oblige d'inscrire dans ces derniers cet aspect, mais le Canton a entendu les demandes de la Ville de Genève et a ancré cette exigence dans les échanges avec les investisseurs. Les 11 000 m² d'activités secondaires doivent être dans le périmètre Vernets et la possibilité de les déplacer hors périmètre a été réservée si le principe de réalité du projet ne permettait pas cette implantation. Si ce cas de figure devait advenir, l'autorisation de construire des Vernets verrait l'inscription d'une compensation.

L'équilibre est réalisé à l'aune du périmètre du PAV et non au sein de chaque PLQ. Le nombre de logements dans ce PLQ est largement supérieur au nombre de places de travail, ce que personne ne conteste.

Ces surfaces ne sont pas forcément non rentables. Les 11 000 m² d'activités étaient prévus par le groupe Ensemble, si ces activités ne sont pas rentables, personne ne les prévoira. En l'occurrence la charge du foncier dans ce périmètre est faible, ce qui devrait assurer une rentabilité.

Le projet de l'école et les aménagements extérieurs seront coordonnés de la meilleure manière possible. Une démarche particulière à cet égard est en train de se mettre en place. Il n'y aura pas d'ombre portée sur l'école.

Les passages seront publics. Une gestion de ces espaces devra être mise en place.

Une partie des places vélos sera disposée à l'extérieur et le reste dans les rez-de-chaussée.

Un calcul est fait tant pour les voitures que pour les deux-roues motorisés et les vélos. Les places pour les deux-roues motorisés se trouveront dans le parking souterrain.

Il est prévu de maintenir le tram sur la route des Acacias en améliorant la vitesse commerciale. Un projet global est envisagé pour l'ensemble du PAV, au bénéfice du PLQ des Vernets.

La présidente demande ensuite si des modifications entre réseaux primaires et secondaires vont être opérées.

Le projet présenté par Rolex est oublié.

Il n'y a pas de problème majeur avec l'Arve.

Maintenir les passages à 10 m ne permettrait pas une valorisation de ces espaces en les dédiant à des places de stationnement.

Concernant les surfaces artisanales, une compensation est prévue dans le cadre du PLQ des Vernets, si du tertiaire supplémentaire est fait dans le PLQ des Vernets, l'équilibre du tertiaire sera inférieur ailleurs.

Proposition: adoption du PLQ situé sur le terrain de la caserne des Vernets

La patinoire est assujettie à l'ordonnance fédérale sur les produits toxiques en raison de la production d'ammoniaque. Le risque acceptable passe à un degré intermédiaire puisque la population augmente. Des mesures peuvent être prises en remarquant que l'assainissement de la patinoire devra de toute façon être réalisé à terme. Les modalités sont en train d'être discutées.

Une promesse de droits de superficie a été faite et il n'est pas possible de changer les investisseurs. Ce n'est pas une coquille vide puisque deux pilotes gèrent la préservation des intérêts des uns et des autres. Une garantie bancaire de plusieurs millions a été établie pour mener à bien ce projet. Il n'y a donc pas de place pour un nouvel investisseur, sous réserve du retrait de l'un des acteurs qui proposerait un remplaçant.

Il n'y a pas d'obligation légale en la matière, à l'égard des 11 000 m², mais un principe de juste équilibre à préserver. Pour respecter ce dernier, une promesse imposée aux investisseurs a été inscrite dans le droit distinct et permanent (DDP), qui a été répercutée dans le règlement du PLQ. Le projet n'est pas encore fait et une compensation a donc été introduite. L'autorisation de réalisation du PLQ des Vernets est liée à cette compensation. Cette dernière est donc l'une des obligations pour l'obtention de l'autorisation de construire.

Le Canton est propriétaire de 80% des parcelles et choisira avec qui il souhaite travailler.

L'investisseur doit pouvoir démontrer avoir trouvé les mètres carrés dédiés à des activités secondaires ailleurs.

Ce principe a été exprimé expressément de manière très forte. Les procédures sont sans cesse retardées en raison des dérogations, raison pour laquelle ce principe de compensation a été établi.

Les demandes d'amendement du Conseil administratif péjorent le projet dans sa viabilité économique et entraîneraient des retards tout en complexifiant la donne.

Audition de M. Rémy Pagani, conseiller administratif en charge du département des constructions et de l'aménagement, accompagné de M^{me} Bojana Vasiljevic Menoud, cheffe du Service d'urbanisme, et de M^{me} Christelle Ermont, architecte-urbaniste au Service d'urbanisme

M. Pagani déclare que les enjeux pour la Ville, dans le cadre de ce projet, sont importants. Ce PLQ est le premier à sortir du PAV. La Ville a l'obligation d'intégrer une école dans ce PLQ au vu du nombre de logements envisagés. La Ville a la charge des espaces publics qui résultent de cet aménagement.

Le Canton a choisi une procédure particulière pour définir ce projet, avec une double démarche. Les sélections se sont terminées en mai 2016, le travail a com-

Proposition: adoption du PLQ situé sur le terrain de la caserne des Vernets

mencé à partir de l'automne de cette même année de manière très soutenue. Il est question de construire un groupe scolaire au vu du périmètre, ainsi qu'une crèche et une maison de quartier. Ces éléments ont été validés en amont par le Conseil administratif et ont été intégrés dès le départ comme contrainte. Les espaces extérieurs doivent également être pris en compte.

Le Conseil municipal doit émettre un préavis à l'égard de ce PLQ. Le groupement scolaire intégrera un quartier extrêmement dense. Les espaces libres de construction ne sont pas pléthore, ce qui a généré des échanges soutenus. La Ville a eu beaucoup de difficulté à obtenir les mètres carrés destinés au groupement scolaire, mais une solution a été trouvée avec une cession gratuite. L'intégralité des logements doit être construite d'ici à 2025 et l'école doit donc être construite d'ici là.

Des équipements de proximité se situeront dans les rez-de-chaussée des immeubles, avec la volonté du Conseil administratif de créer une synergie avec l'école. Ils ne se trouveront pas du côté des axes routiers pour des raisons de nuisances. Les modalités de ces équipements ne sont pas encore arrêtées.

Le projet de délibération prévoit l'approbation de ce PLQ sous réserve de la suppression de l'alinéa 3 de l'article 9 du règlement alors que le périmètre de la caserne est relativement étendu et nécessite des voiries. Il est important de fixer un certain nombre de règles et de principes qui pourront être suivis dans les PLQ suivants. La majorité des espaces entre les bâtiments seront du domaine public, mais il convient de distinguer les espaces entourant ce périmètre et les espaces se trouvant à l'intérieur. Une servitude liera les parkings afin de les faire communiquer. Ce sont les liaisons entre les bâtiments B et C et les bâtiments B et D qui sont problématiques. La Ville demande une limitation de la largeur de ces liaisons à 5 m ainsi qu'une profondeur suffisante.

La limitation n'a rien à voir avec les véhicules mais relève d'une problématique d'infiltration d'eau.

Des surfaces avaient été réservées à des activités secondaires lorsque M. Longchamp dirigeait le département de l'aménagement et cet aspect a été poursuivi par la suite et a fait l'objet d'une promesse dans le DDP. Le PLQ propose à présent 11 000 m² d'activités secondaires et, si cela n'était pas possible, un report de cette surface ailleurs dans le PAV. Des secteurs dans le PAV sont déjà dévolus à des activités secondaires.

Il convient donc de garantir le juste équilibre, raison pour laquelle le Conseil administratif demande la suppression de cette compensation.

Pour la patinoire, une étude se basant sur l'ordonnance fédérale sur la protection contre les accidents majeurs (OPAM) a été mandatée par le Canton et a conclu

Proposition: adoption du PLQ situé sur le terrain de la caserne des Vernets

à une incompatibilité de cette installation avec les futurs logements. Des mesures sont donc demandées à la Ville afin d'assainir la patinoire. Le remplacement de l'installation de refroidissement de la patinoire est particulièrement problématique, notamment sous l'angle des coûts et de la qualité de la glace, avec en outre des travaux très longs. Le Conseil administratif demande donc que cette question soit réglée avant le PLQ.

L'assiette de l'école a fait l'objet de nombreux débats et de nombreux courriers. La question de la patinoire est la plus importante puisque la suppression du système actuel implique de refaire la dalle de béton et les serpentins. Il est question de 5 à 6 millions et d'une année de travaux. Le préavis est impératif, et les porteurs du projet de PLQ sont responsables des risques qui sont induits. Pour la question des passages souterrains les problèmes d'infiltration d'eau sont importants. C'est la raison pour laquelle la Ville demande une diminution des passages qu'elle devra entretenir. Les terrains appartiennent au Canton et les investisseurs ont décidé d'aménager mais de donner au domaine public de la Ville ces espaces afin que cette dernière s'occupe de leur entretien.

L'alinéa proposé par le Conseil administratif à l'égard de la patinoire est peu précis.

La glace actuelle de la patinoire est la plus mauvaise du pays et la changer serait une bonne chose.

Les négociations avec le Canton sont sérieuses puisqu'il est même question d'une opposition de la part de la Ville si aucune solution n'est trouvée.

Le Conseil administratif semble ne pas faire confiance au montage de ce PLQ portant sur les 11 000 m². L'alinéa tel qu'il figure dans le PLQ n'engage à rien. Déplacer des activités dans une zone prévue pour des activités ne représente pas une compensation.

La superficie des surfaces d'activités secondaires n'est pas précisée au niveau du PAV.

Les places de stationnement suivent les normes habituelles du Canton. Un concours devra être réalisé pour l'école afin d'en définir l'assiette. La voie verte devra passer le long de la rivière et le projet devra s'ajuster à la voie verte.

Un commissaire se demande si les amendements proposés par le Conseil administratif ne vont pas retarder un chantier qui représente un acte majeur, autant qu'une péjoration de la vie économique de ce projet. La demande à la baisse de la largeur des passages souterrains est quelque peu ésotérique. Il remarque en outre que le projet de Lancy Pont-Rouge ne peut pas être comparé puisqu'il est question d'un projet privé. En fin de compte, il pense que seul l'argument portant sur la patinoire est pertinent. Il se demande si cet aspect implique un problème sécuritaire.

Proposition: adoption du PLQ situé sur le terrain de la caserne des Vernets

M^{me} Vasiljevic Menoud répond que la question relève des coûts inhérents aux risques potentiels d'un passage de 10 m de largeur.

L'alinéa 3 ne garantit rien. La Ville peut également proposer un amendement impliquant des conditions verrouillées. Les batailles se sont déroulées dans le cadre de ce projet à l'égard des logements et des emplois.

La Ville de Genève a une compréhension divergente de ce projet par rapport au Canton. La forme juridiquement engageante de cette compensation n'a pas été démontrée. Et c'est tout un travail qui doit être mené.

Concernant le plan directeur cantonal qui a été validé en 2013, des conditions avaient été évoquées, ce qui n'a servi à rien. Dès lors, comment la Ville de Genève va-t-elle faire pour supprimer cet alinéa?

M. Pagani répond que le Conseil administratif se prononce favorablement sur le PLQ et le renvoie au Conseil municipal, avant qu'il ne reparte au Conseil d'Etat. Il ne refuserait pas ce PLQ puisqu'il est question de 1500 logements au centre-ville. Demander des amendements ne signifie pas s'opposer à un projet.

Le Conseil administratif propose de supprimer l'alinéa 3 de l'article 9. Il s'est battu pour le projet Quartet afin que la surface d'activités secondaires soit conservée. Les surfaces à 250 francs le mètre carré sont toutes louées car ce sont ces surfaces qui manquent le plus.

Séance du 11 avril 2017

Audition de M. Pascal Thurnherr et de M^{me} Marielle Ghinet-Nicod, de la maison de quartier des Acacias

Plusieurs questions se posent à l'égard de ce PLQ. L'Association pour l'animation des Acacias gère la maison de quartier des Acacias et la maison va déménager dans ce futur quartier qui va remplacer la caserne des Vernets. L'association s'est impliquée dès le début dans ce projet, pour faire connaître le projet aux habitants du quartier. M. Thurnherr précise avoir siégé dans le jury qui a défini l'image de quartier. L'association est également représentée dans le groupe Ensemble notamment pour les espaces publics de ce quartier.

A l'origine, l'espace public était généreux, mais cet espace a été réduit au profit d'un groupe scolaire, ce qui remet en question l'habitabilité des lieux. L'emplacement de la future maison de quartier convient très bien et c'est le traitement des espaces publics qui demeure préoccupant. C'est en fin de compte la qualité de vie des futurs habitants dont il est question, et il est nécessaire d'être très attentif sur ce point.

Proposition: adoption du PLQ situé sur le terrain de la caserne des Vernets

L'association a rencontré le Service des écoles pour évoquer cette question. Ce dernier a proposé de passer par un processus de concertation pour l'aménagement du préau afin que ce dernier soit multifonctionnel.

Il serait judicieux que la commission émette des recommandations afin qu'une vraie place publique subsiste pour les habitants dans cet espace scolaire. Si aucune solution originale n'est développée, les espaces publics pourraient se limiter à de simples circulations. Une concertation est prévue, pilotée par le groupe Ensemble, et il serait nécessaire qu'il reste du grain à moudre.

L'implantation des arbres n'est pas très claire et il serait préférable qu'elle reste indicative. Par ailleurs les types d'essences devraient également rester souples afin de garantir l'ensoleillement. L'espace public est fondamental dans un quartier.

Il y a aussi la question des cours intérieures; ces dernières sont relativement grandes mais leur statut est relativement important. Ces espaces devraient être publics plutôt que semi-publics.

Pour les emplacements de vélos et les mètres carrés qui sont dévolus sur les espaces publics pour les vélos des habitants alors qu'ils devraient être rangés dans les sous-sols des immeubles, l'espace à disposition ne permet pas de gaspillage.

L'espace actuellement dévolu à des parkings appartient aux propriétaires, et il sera nécessaire de négocier ces espaces pour pouvoir verdir cette zone.

Les négociations auraient déjà commencé. Et la question est de savoir si ce verdissement est impératif.

Le choix des revêtements de sol devrait également pouvoir être débattu. Cela étant, ce quartier sera très dense et il faudra consentir des investissements assez importants en matière socioculturelle pour le «bien vivre ensemble».

Concernant l'école, un concours d'architecture doit encore se dérouler, tout est encore assez ouvert.

Le bassin de population concerné par la maison de quartier est de 7000 personnes.

L'association craint une barrière de 3 m de haut qui soit fermée afin de réserver cet espace uniquement à l'école. C'est le trend actuel. Si tel devait être le cas, il n'y aurait plus que des circulations dans ce quartier sans aucune centralité.

Des croisements de population doivent pouvoir se faire dans cet espace.

L'association se focalise sur ce qui doit être construit et aménagé. Si le préau est grillagé, l'habitabilité du quartier sera péjorée. Quant aux cours, le

Proposition: adoption du PLQ situé sur le terrain de la caserne des Vernets

jury du concours d'architecture doit définir la typologie des deux quadrilatères d'immeuble et les cahiers des charges obligent à trouver des solutions pour contrer le bruit. A cet égard, le principal problème sera la nuit.

La solution du préau sur le toit serait en l'occurrence une très bonne solution, comme à Chandieu.

Plusieurs préoccupations qui ont été évoquées ne relèvent pas de la Ville de Genève mais du privé, et l'association semble mieux placée que la commission pour influencer sur ces aspects.

L'association a fait ce qu'elle a pu pour être partie prenante mais avec le temps, les principes de réalité prennent le dessus. Les préoccupations de l'association ne vont pas forcément dans le sens de la rentabilité et il sera difficile de faire tourner financièrement ce quartier.

Il est nécessaire d'être très attentif à ces différents éléments et en effet, c'est le type de l'école de Chandieu qui semble le plus adapté. 2300 places de vélos plus 700 sont planifiées, et la plupart de ces vélos se trouveront en sous-sol.

La maison de quartier est actuellement à l'étroit avec ses 450 m². L'espace prévu dans la nouvelle maison de quartier est doublé et il sera dès lors possible de mettre à disposition des locaux pour des manifestations auxquelles il est nécessaire de renoncer à l'heure actuelle. Il n'est pour le moment pas possible de faire du bruit après 20 h, ce qui ne sera plus le cas à l'avenir.

Un commissaire remarque que ce groupe scolaire densifie un peu plus le quartier. Et donc que l'association attend de la commission qu'elle fasse levier sur l'affectation de ce groupe scolaire.

L'association aimerait par ailleurs le développement d'une petite place publique devant la Migros, à la rue du Grand-Bureau, afin d'améliorer la qualité de vie.

Les activités développées dans le parc ont permis de pacifier ce périmètre.

Discussions et vote

Pour les Verts, cette proposition aurait mérité une coordination entre la Ville de Genève et le Canton. A cet égard le principe de compensation des activités secondaires n'est pas acquis. C'est un point important et il pense que l'audition de la Ville de Genève a permis de préciser ce point. Il acceptera les amendements proposés par la Ville de Genève.

Par ailleurs, l'Association pour l'animation des Acacias (AAA) attend que la commission fasse levier et il propose la recommandation suivante:

«Tenir compte des recommandations de l'AAA quant à l'intégration du groupe scolaire en veillant à préserver sur le site un espace public ouvert à la population.»

Proposition: adoption du PLQ situé sur le terrain de la caserne des Vernets

Pour l'Union démocratique du centre, le sujet part dans tous les sens. La commission doit se prononcer sur un PLQ et les observations faites au cours de l'audition ne s'inscrivent pas dans le cadre d'un PLQ. Il est vrai que cette question d'espace qui disparaît pose question. Pour les amendements soumis par M. Pagani, le commissaire déclare en rester à l'idée de la suppression de l'alinéa 3 qui garantissait les surfaces du secteur secondaire. Il soutiendra le second amendement.

Pour le Parti socialiste les auditions du 28 mars ont laissé un profond malaise mais les arguments de la directrice du service ont paru convaincants. Il en restera aux propositions de la Ville.

Ensemble à gauche acceptera également les propositions de la Ville de Genève. Il se demande, cela étant, si la patinoire des Vernets est véritablement un risque majeur. Il ajoute qu'il soutiendra aussi la recommandation des Verts.

Pour le Parti démocrate-chrétien, la confiance est rompue depuis longtemps sur ce dossier avec M. Pagani. Il s'opposera à la suppression de la réserve proposée par la Ville dans l'article 1, ainsi qu'à la disposition portant sur la largeur des passages dans l'article 2. Par contre il y a un réel enjeu financier quant à la patinoire et il déclare accepter la recommandation de M. Pagani à son égard tout comme la dernière suggérée par les Verts.

Le Parti libéral-radical déclare également qu'il y a une confusion des rôles et que l'on ne peut pas être syndicaliste et allumer des incendies que l'on veut ensuite éteindre. Il propose aussi de suivre l'avis du Parti démocrate-chrétien. Il observe par ailleurs avoir entendu avec sympathie les personnes auditionnées mais il pense que leurs préoccupations sont prises en compte.

La présidente passe au vote de la recommandation des Verts: «Tenir compte des recommandations de l'AAA quant à l'intégration du groupe scolaire en veillant à préserver sur le site un espace public ouvert à la population.»

Par 13 oui (2 DC, 2 LR, 1 UDC, 2 MCG, 2 EàG, 3 S et 1 Ve) contre 1 non (LR), cette recommandation est acceptée.

La présidente passe au vote de l'amendement du Parti démocrate-chrétien, soit de supprimer à l'article premier: «sous réserve de supprimer l'alinéa 3 de l'article 9 du règlement».

Par 7 non (1 UDC, 2 EàG, 3 S, 1 Ve) contre 7 oui (2 MCG, 2 DC, 3 LR), l'amendement est refusé.

La présidente passe au vote de la proposition de modification de M. Pagani «dans le périmètre du grand projet PAV, à l'exclusion des secteurs en zone de développement affectée à des activités mixtes».

Cette proposition est refusée à l'unanimité.

Proposition: adoption du PLQ situé sur le terrain de la caserne des Vernets

La présidente passe au vote de la suppression de l'alinéa 1 de l'article 2 «réduction de la largeur des passages entre les bâtiments B et C et B et D à 5 m et leur localisation au niveau du deuxième sous-sol».

Par 8 oui (2 DC, 3 LR, 1 UDC et 2 MCG) contre 6 non (2 EàG, 3 S, 1 Ve), cette proposition est acceptée.

La présidente passe au vote de la proposition d'amendement sur l'alinéa 3 de l'article 2, soit la suppression de «trouver un accord avec le Canton pour l'assainissement de l'installation technique de la patinoire des Vernets» et l'ajout de «obtenir du Canton un délai supplémentaire pour présenter un plan d'assainissement (cinq ans) compte tenu que les objectifs et le financement des mesures du plan nécessitent une discussion approfondie entre le Canton et la Ville de Genève».

Cette proposition est acceptée à l'unanimité.

La présidente passe au vote final de la proposition PR-1218, telle qu'amendée, qui est acceptée à l'unanimité.

PROJET DE DÉLIBÉRATION AMENDÉE

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettre r), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

vu l'article 6, alinéa 4, de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957;

vu la loi relative à l'aménagement Praille-Acacias-Vernets du 23 juin 2011;

vu la demande du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – d'approuver le plan localisé de quartier 29 989-276 sous réserve de supprimer l'alinéa 3 de l'article 9 du règlement.

Art. 2. – de donner mission au Conseil administratif de veiller au respect des conditions suivantes:

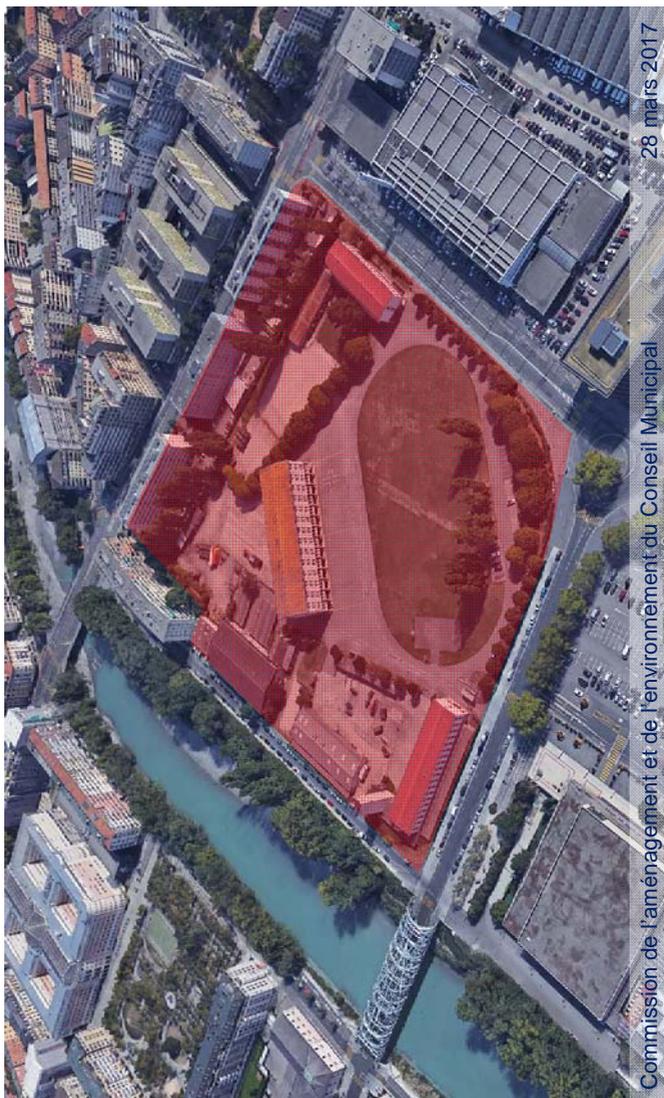
- inscription à l'article 25 du règlement du PLQ que la cession gratuite au domaine public des espaces extérieurs sera effectuée après la réalisation de leur aménagement par les constructeurs;

Proposition: adoption du PLQ situé sur le terrain de la caserne des Vernets

- obtenir du Canton un délai supplémentaire pour présenter un plan d'assainissement (cinq ans) compte tenu que les objectifs et le financement des mesures du plan nécessitent une discussion approfondie entre le Canton et la Ville de Genève;
- tenir compte des recommandations de l'AAA quant à l'intégration du groupe scolaire en veillant à préserver sur le site un espace public ouvert à la population.

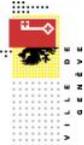
Annexe: présentation Powerpoint

PRAILLE ACACIAS VERNETS
PLQ 29'989-276 - Les Vernets
PR-1218
VILLE DE GENÈVE



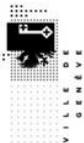
Commission de l'aménagement et de l'environnement du Conseil Municipal
28 mars 2017
Google Earth

Proposition: adoption du PLQ situé sur le terrain de la caserne des Vernets

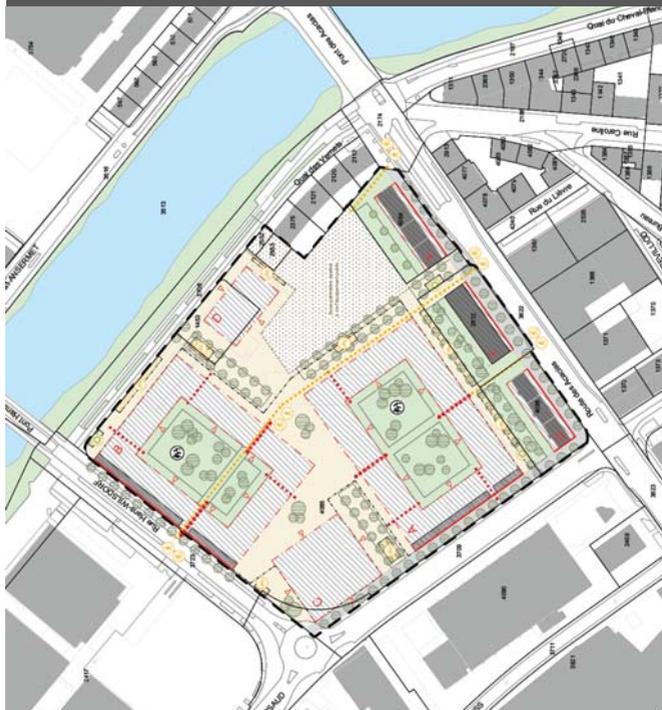


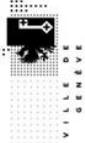
PROGRAMME ET PROCESSUS DE DÉVELOPPEMENT



**PRINCIPAUX ENJEUX POUR LA VILLE DE GENÈVE**

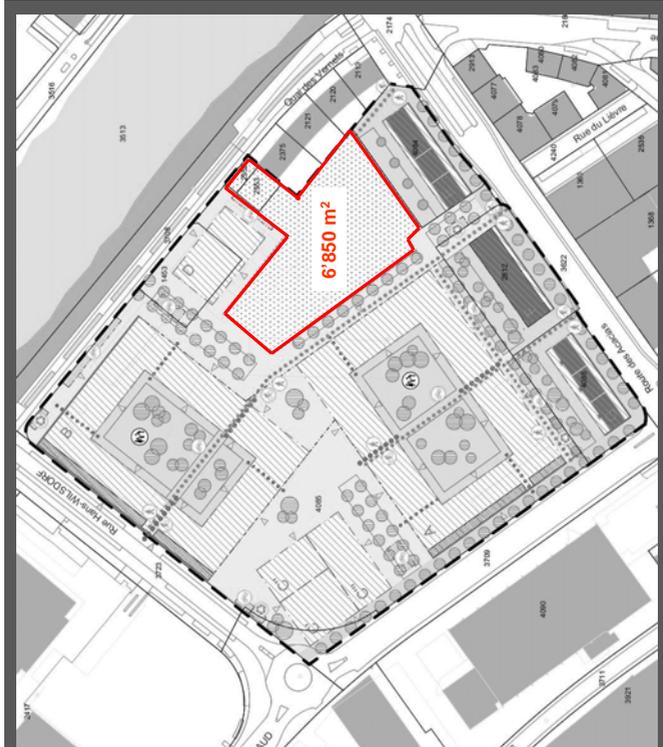
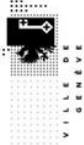
1. Equipement scolaire
2. Equipements de proximité (crèche, maison de quartier)
3. Aménagement, financement et gestion des espaces extérieurs
4. Stationnement





PROCÉDURE





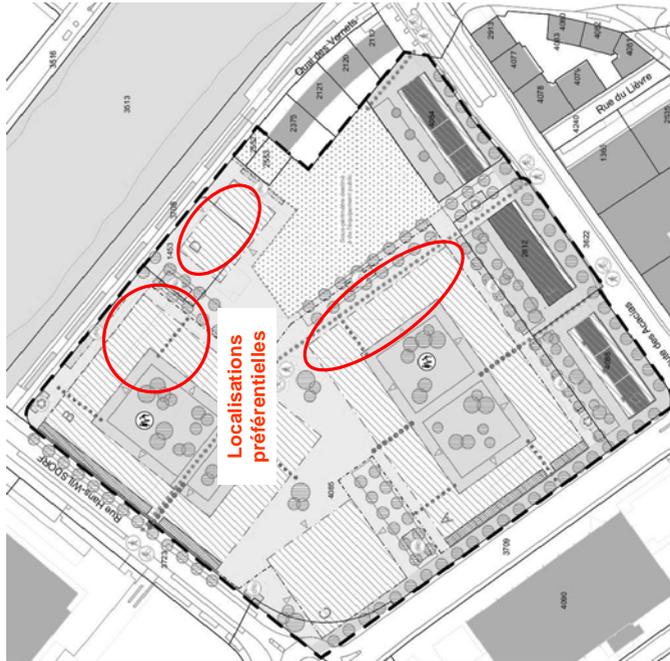
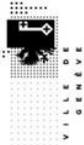
ÉQUIPEMENT SCOLAIRE

L'emprise du périmètre scolaire offre une surface d'un total de 6'850 m²

La cession du terrain se fera à titre gratuit

Une PR sera déposée prochainement en vue de la préparation d'un concours d'architecture, la réalisation de ce quartier nécessitant une mise à disposition de l'école en 2024.

Proposition: adoption du PLQ situé sur le terrain de la caserne des Vernets



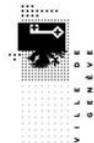
ÉQUIPEMENT DE PROXIMITÉ

Les équipements de proximité (crèche et maison de quartier) seront situés au rez-de-chaussée des immeubles.

Localisation:

La crèche et l'espace à vocation socioculturelle ne peuvent pas se situer dans des locaux donnant sur les rues François-Dussaud et Hans-Wilsdorf (règlement du PLQ).

Les modalités de mise à disposition des équipements ne sont pas encore déterminées.



PROJET DE DÉLIBÉRATION

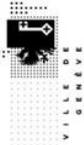
LE CONSEIL MUNICIPAL *décide* :

Article premier. - d'approuver le plan localisé de quartier 29'989-276 sous réserve de supprimer l'alinéa 3 de l'article 9 du règlement.

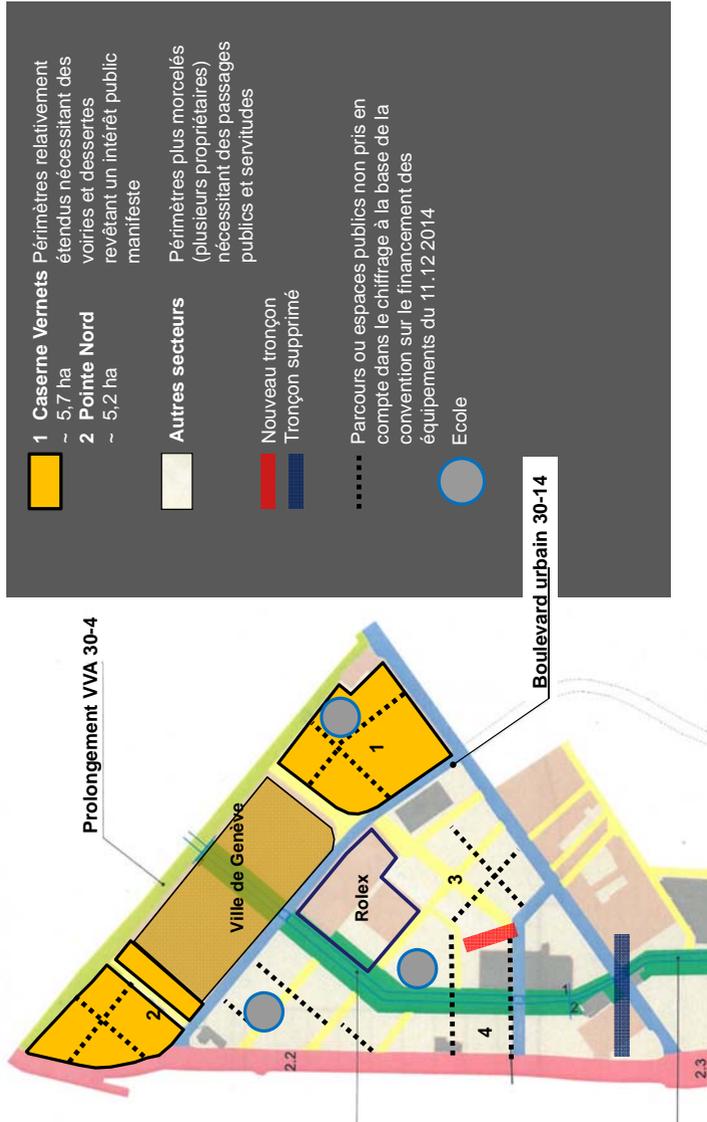
Article 2. - de donner mission au Conseil administratif de veiller au respect des conditions suivantes :

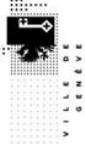
- Réduction de la largeur des passages entre les bâtiments B et C et B et D à 5 mètres et leur localisation au niveau du deuxième sous-sol,
- Inscription à l'article 25 du règlement du PLQ que la cession gratuite au domaine public des espaces extérieurs sera effectuée après la réalisation de leur aménagement par les constructeurs,
- Trouver un accord avec le Canton pour l'assainissement de l'installation technique de la Patinoire des Vernets.

Proposition: adoption du PLQ situé sur le terrain de la caserne des Vernets



STRATÉGIE ESPACES PUBLICS AU PAV

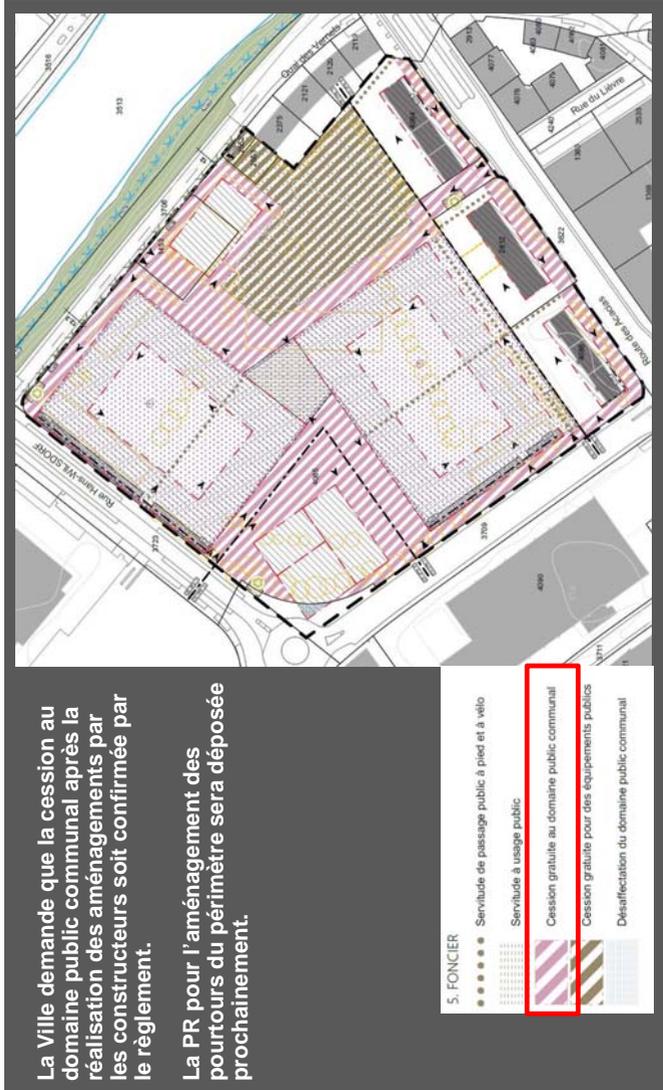




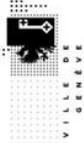
MISE EN ŒUVRE ET FINANCEMENT DES ESPACES LIBRES

La Ville demande que la cession au domaine public communal après la réalisation des aménagements par les constructeurs soit confirmée par le règlement.

La PR pour l'aménagement des pourtours du périmètre sera déposée prochainement.



Proposition: adoption du PLQ situé sur le terrain de la caserne des Vernets



VILLE DE GENEVE

SERVITUDES DE PASSAGE

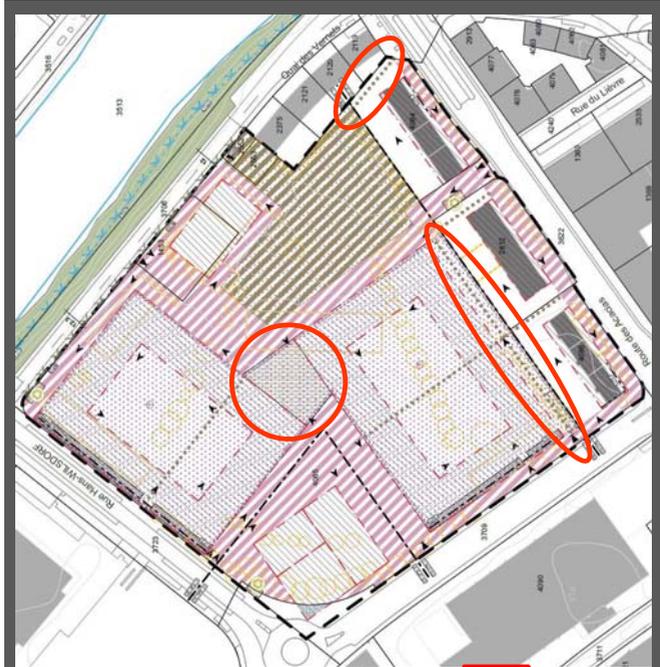
Servitudes:

Article 24 : Servitude à usage public

L'espace extérieur majoritairement minéral situé entre les aires de localisation des constructions A et B, au-dessus du parking souterrain doit faire l'objet d'une servitude d'usage public au profit de la Ville de Genève. L'entretien de la surface est à la charge de la Ville de Genève.

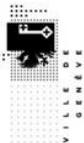
Article 23 : Servitude de passage public

La réalisation et l'entretien sont à la charge des superficiaires concernés.



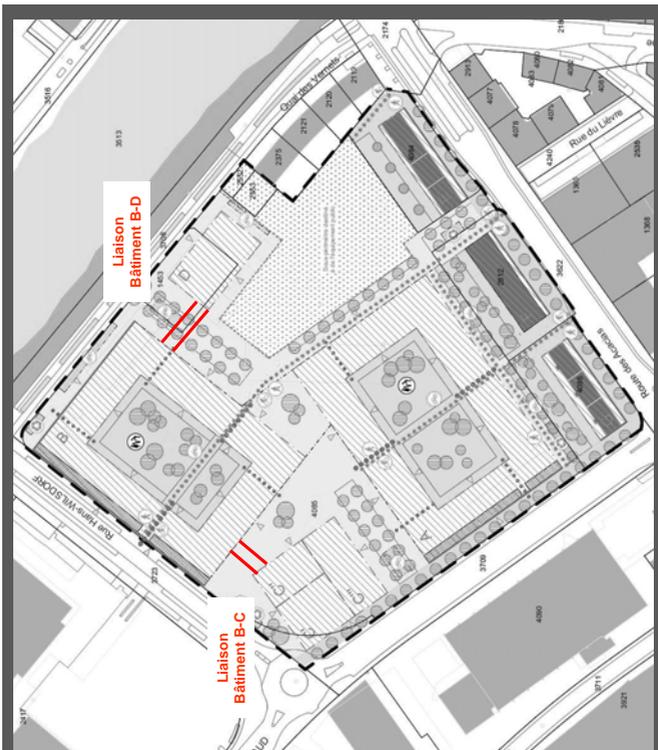
5. FONCIER

- ● ● ● ● Servitude de passage public à pied et à vélo
- ● ● ● ● Servitude à usage public
- Cession gratuite au domaine public communal
- Cession gratuite pour des équipements publics
- Désaffectation du domaine public communal

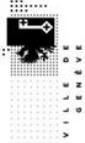


DÉFINITION DES LIAISONS SOUTERRAINES

Demander la réduction de la largeur des passages souterrains de 10m à 5m et leur localisation au deuxième sous-sol.



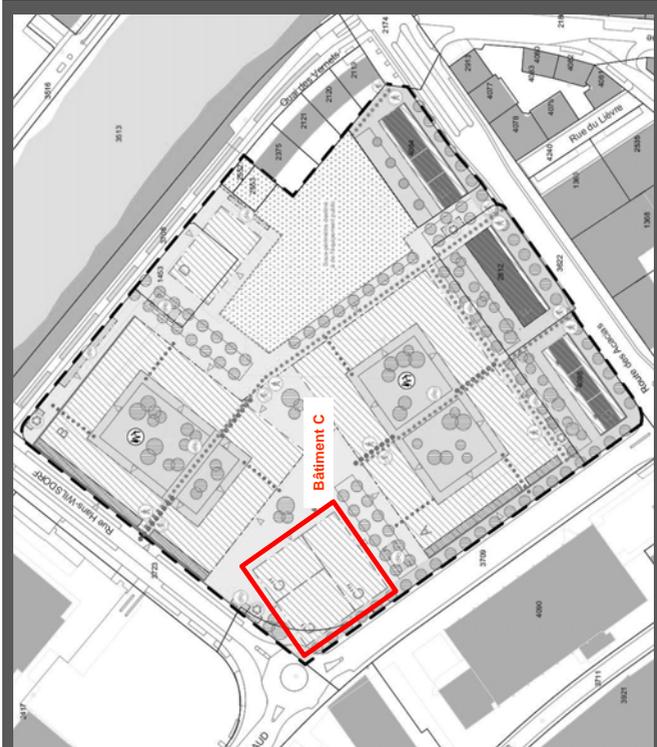
Proposition: adoption du PLQ situé sur le terrain de la caserne des Vernets



ACTIVITÉS SECONDAIRES ET TERTIAIRES

Engagements du Canton:
 - convention du 4 mars 2010
 et avenant du 17 juin 2016
 («veiller au juste équilibre
 entre activités secondaires
 et tertiaires»)
 - programme du concours et
 promesse de DDP qui
 prévoient 13'000 m²
 d'activités secondaires

**Demande de la
 suppression de l'alinéa 3,
 article 9 du règlement de
 permet la réalisation de
 m² d'activités secondaire
 en dehors du périmètre
 du PLQ.**



Proposition: adoption du PLQ situé sur le terrain de la caserne des Vernets

Le président. Le rapport de M^{me} Patricia Richard vous a été envoyé par messagerie électronique. Madame Richard, vous avez la parole...

M^{me} Patricia Richard, rapporteuse (LR). Merci, Monsieur le président. Ce plan localisé de quartier (PLQ) a été étudié sur deux séances à la commission de l'aménagement et de l'environnement. Je vous en fais un très bref résumé, car j'aimerais profiter de relever le désarroi des commissaires à l'aménagement. Nous avons eu de la part du Canton comme de M. Paganì un discours qui n'était pas le même. Or, il est extrêmement difficile pour nous de traiter des objets complexes comme celui-ci quand nous avons deux discours opposés sur certains points.

Ce PLQ se situe sur le territoire de la caserne des Vernets, qui sera déplacée et démolie afin de construire en lieu et place deux espèces de blocs de logements – cela représentera 1500 logements –, une tour pour y mettre des activités secondaires ainsi qu'un groupe scolaire.

Par rapport au groupe scolaire, nous avons auditionné la maison de quartier, représentée par M. Pascal Thurnherr, son président, et Marielle Ghinet-Nicod, qui sont venus nous expliquer qu'ils avaient un petit souci et qu'ils souhaitaient, même s'ils avaient pu participer au niveau du concours, qu'on leur garantisse qu'ils pourraient utiliser les bâtiments scolaires afin de continuer les activités de la maison de quartier. Les Verts en ont fait une recommandation, qui a été incluse dans la proposition sortie de commission.

Nous avons eu un petit point d'achoppement par rapport aux 11 000 m² destinés aux activités secondaires, car le Canton a prévu non pas une abrogation mais la possibilité de les déplacer en partie afin de réaliser un maximum de logements dans ce secteur. Les différents amendements vous seront présentés.

Nous avons aussi eu une autre petite discussion par rapport aux passages en sous-sol, que le Canton voulait fixer à 10 m de large et que la Ville de Genève voulait réduire à 5 m pour des raisons d'infiltrations d'eau. La commission a refusé cet amendement du Conseil administratif. Voilà un peu où nous en sommes. Je laisserai les gens prendre la parole sur les différents amendements. Mon collègue vous donnera la position du groupe libéral-radical.

Premier débat

(La présidence est momentanément assurée par M. Jean-Charles Lathion, premier vice-président.)

Proposition: adoption du PLQ situé sur le terrain de la caserne des Vernets

M. Simon Gaberell (Ve). Merci, Monsieur le président. De quoi devons-nous traiter aujourd'hui? De l'adoption du PLQ de la caserne des Vernets. Il s'agit d'un moment important parce que c'est le premier PLQ de ce grand projet Praille-Acacias-Vernets qui pourrait et qui devrait permettre la construction de 1500 logements dans un horizon temporel de 2022 à 2026.

Comme l'a souligné M^{me} Richard, nous avons eu quelques soucis en commission. Nous avons d'abord auditionné les représentants du Canton, qui nous ont fait part de leur étonnement par rapport aux recommandations émises par la Ville de Genève. Nous avons ensuite auditionné les services de M. Pagani, qui ont pu préciser la teneur des amendements. Je tiens d'ailleurs à saluer le travail du Service de l'aménagement urbain et de la mobilité du département de M. Pagani, qui a fait une relecture attentive de ce PLQ et dont les recommandations nous conviennent totalement à nous les Verts. J'y reviendrai, mais j'aimerais parler juste avant cela de deux éléments importants.

Premier élément important, nous sommes dans une zone de développement; 100% des loyers seront donc contrôlés et 66% des logements construits seront des logements d'utilité publique (LUP). Je pense que la vocation sociale de ce projet d'aménagement de la caserne des Vernets est extrêmement importante, et c'est la raison pour laquelle les Verts le soutiendront et l'ont toujours soutenu.

Deuxième élément important, ce projet est un projet dense, très dense même. C'est pour cela qu'une place avait été prévue à la base pour les habitants, pour les associations de quartier, pour la Maison de quartier des Acacias, qui sera d'ailleurs domiciliée sur place. Une place de convivialité donc à destination des habitants. Or, au vu de l'augmentation démographique attendue dans ce secteur, un groupe scolaire doit être aménagé à la place de cette place – pardonnez-moi ce jeu de mots. C'est un groupe scolaire qui prendra énormément d'espace, puisqu'il fera 6800 m².

Le projet a donc largement été remodelé depuis sa conception initiale, et c'est la raison pour laquelle nous les Verts avons soutenu une recommandation de la Maison de quartier des Acacias qui demande au Canton de prendre en compte cette modification, de tenir compte de l'arrivée de ce groupe scolaire dans le PLQ et de faire en sorte que ce quartier puisse toujours malgré cela avoir un lieu de convivialité, un endroit où les habitants puissent profiter d'un espace public avec des terrasses, des espaces de jeu, de récréation où ils puissent aussi simplement se reposer, des espaces où l'on puisse vivre dans ce quartier dense, comme je l'ai dit.

Cette recommandation demande que le Conseil d'Etat tienne compte des recommandations de l'Association pour l'animation des Acacias. Je rappelle qu'il n'y a aucun enjeu propre pour cette association dans ce cadre. Il s'agit simplement que la commission assure un effet de levier pour les habitants afin d'anticiper les futures discussions autour de la programmation de ce quartier et

Proposition: adoption du PLQ situé sur le terrain de la caserne des Vernets

que ces derniers aient une place pour la convivialité au sein de ce quartier très dense. C'était le premier point.

Le deuxième point concerne les surfaces d'activités secondaires, et c'est le principal point d'accroche, car nous avons là vraiment deux visions, deux propos contradictoires entre le Canton et la Ville de Genève. Par rapport à ce qui avait été convenu dans le cahier des charges et avec le groupe d'investisseurs, à savoir le fait que les 11 000 m² de surfaces d'activités seraient dévolues aux activités secondaires, des activités à faible valeur ajoutée donc, le Canton souhaite avoir la liberté de les localiser non pas seulement uniquement sur ce quartier des Vernets mais également sur l'ensemble du périmètre du projet Praille-Acacias-Vernets (PAV).

Le Conseil administratif s'est opposé à cette modification. C'est bel et bien une modification, en effet, puisque ce principe d'allouer 11 000 m² aux activités secondaires avait été convenu dans le cahier des charges dès la phase du concours d'architecture. Les investisseurs étaient donc au courant que 11 000 m² devraient être dévolus dans ce quartier-là aux activités secondaires. Le Conseil administratif s'est évidemment opposé à cette modification demandée par le Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE), consistant en fait à laisser de la flexibilité aux promoteurs pour ne pas avoir à placer ces activités secondaires sur le périmètre même – et on sait la difficulté qui est la nôtre d'avoir et de maintenir ce type d'activités en ville de Genève. Le Canton souhaitait avoir suffisamment de flexibilité afin de les déplacer là où il le souhaitait dans ce périmètre du PAV.

Nous les Verts tenons à ce type d'activités. Nous tenons à ce qu'il y ait une mixité fonctionnelle en ville de Genève; nous tenons à ce que les activités à faible valeur ajoutée comme les activités secondaires puissent s'installer au centre-ville. Nous tenons donc à ce principe qui avait été convenu entre les services de la Ville de Genève, les architectes, les groupes d'investisseurs et le Canton. Nous tenons à ce que ce principe des 11 000 m², qui avait été gravé noir sur blanc, soit tenu par le DALE et qu'on ne s'accorde pas de flexibilité qui nous semble extrêmement problématique, étant donné qu'il s'agit du premier quartier qui verra le jour dans le secteur PAV. Le quartier des Vernets est, en effet, le premier quartier de ce secteur, et il se doit à ce titre-là d'être exemplaire, comme l'a mentionné par ailleurs le Conseil administratif. C'est pourquoi nous soutiendrons la proposition du Conseil administratif de maintenir cette obligation concernant les 11 000 m² pour les activités secondaires.

J'anticipe d'ailleurs déjà la remarque de ma collègue démocrate-chrétienne, oui nous allons à l'encontre de notre magistrat cantonal, M. Rodgers. Nous pensons que l'argument invoqué par le Canton selon lequel ces surfaces seront compensées ailleurs ne tient pas. Pourquoi? Parce qu'il n'y a aucune obligation chiffrée de compenser ces surfaces. Il y a juste un principe; c'est le principe du

Proposition: adoption du PLQ situé sur le terrain de la caserne des Vernets

«juste équilibre» entre les activités tertiaires et secondaires. C'est sur ce seul principe et sur la seule bonne foi des autorités cantonales que nous devrions faire confiance aux promoteurs en espérant qu'ils compenseront bien ces surfaces d'activités secondaires.

Nous préférons pour notre part nous en tenir au projet initial consistant à les maintenir dans ce quartier-là. C'est pourquoi nous soutiendrons le Conseil administratif et maintenons cette recommandation. C'est pourquoi aussi nous refuserons l'amendement du Mouvement citoyens genevois, du Parti libéral-radical et du Parti démocrate-chrétien, car il vise justement à donner cette flexibilité et malheureusement, nous le croyons, à perdre ces surfaces d'activités secondaires dans ce quartier des Vernets.

Cela dit, nous soutiendrons évidemment ce PLQ et la construction de ces logements qui, nous l'espérons, arriveront au plus vite. On doit encore attendre que les militaires veuillent bien se déplacer, il faut pouvoir leur offrir des conditions de relogement sur le canton, mais nous espérons que les premiers logements pourront voir le jour dans ce quartier des Vernets d'ici à 2022 et que cela pourra contribuer ensuite au développement de futurs logements dans tout le périmètre du PAV.

M^{me} Marie Barbey-Chappuis (DC). Le Parti démocrate-chrétien ne tré-pigne décidément pas sur son siège ce soir, puisque là aussi nous sommes tout à fait peu satisfaits du projet qui nous a été présenté par M. Pagani. Nous avons le sentiment que M. Pagani prend depuis le début ce dossier des Vernets en otage pour en faire une fois de plus une ridicule bataille entre le Canton et la Ville. (*Signe de dénégation de M. Pagani.*) Oui, je vous vois hocher la tête, Monsieur Pagani, mais c'est bien dommage car les enjeux sont importants. On parle de 1500 logements, dont 800 à bas loyers, ce qui devrait vous faire plaisir.

La première étape de ce travail de sape menée par M. Pagani remonte à l'année passée, en février 2016, au référendum contre le crédit permettant d'évacuer l'armée du site des Vernets. M. Pagani nous mettait alors en garde: «Vous verrez, d'affreux promoteurs spéculeront sur les loyers qui seront pratiqués.» Quel est le résultat aujourd'hui? Quels sont ces affreux promoteurs? Je les cite: la Codha, la Ciguè et la Fondation pour le logement social de la Ville de Genève (FVGLS)... Quels sont les loyers pratiqués? Un cinq-pièces pour 1475 francs. Franchement, il y a des familles qui cherchent aujourd'hui des logements de cinq pièces... En tout cas moi, ça me fait vraiment rêver d'avoir un cinq-pièces pour 1475 francs, puisque j'en paie à peu près le double aujourd'hui, voire le triple.

La deuxième étape de ce travail – je ne vais pas dire «de sape» parce que ça n'a pas l'air de plaire à M. Pagani, mais je n'en pense pas moins –, c'est ce PLQ.

Proposition: adoption du PLQ situé sur le terrain de la caserne des Vernets

M. Pagani nous fixe une fois encore toute une ribambelle de conditions qui ont pour seul résultat de le rigidifier, de fragiliser sa viabilité économique – ce qui est quand même un comble quand on pense que c’est la FVGLS qui est promoteur de ce projet – mais aussi, derrière, d’entraîner des retards. C’est pourquoi nous redéposerons l’amendement que j’avais proposé en commission de l’aménagement et de l’environnement, que vous avez, j’imagine, tous reçu sur vos tables et qui se présente comme suit:

Projet d’amendement

«Article premier: nouvelle rédaction

– d’approuver le plan localisé de quartier 29 989-276.»

Nous espérons que les Verts soutiendront cette fois-ci leur magistrat cantonal car, s’agissant de ces zones industrielles, il n’y a pas de souci à se faire parce que toutes les garanties sont prévues. Si les zones artisanales ne sont pas compensées, l’autorisation de construire n’est pas délivrée. Pas de compensation, pas d’autorisation de construire... Franchement, en termes de garantie, je vois mal ce qu’on pourrait obtenir de plus.

S’agissant du groupe scolaire, nous irons dans le sens des recommandations des Verts, car il nous semble légitime, en effet, d’écouter les demandes de la population sur ce projet. Nous vous invitons donc à accepter notre amendement et à voter résolument et avec détermination en faveur de la création de 1500 logements dont des logements étudiants, dont des logements pour la classe moyenne, bref, dans l’intérêt général et non pas pour une ridicule guerre entre la Ville de Genève et le Canton.

M. Daniel Sormanni (MCG). Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux, effectivement, ce PLQ est de la plus haute importance, et plus vite il sera accepté plus vite les choses avanceront. Il faudra veiller si possible à ne plus créer d’entrave dans ce projet mais travailler plutôt, bien entendu, dans le respect de ce qui a été convenu.

Je rappelle qu’il s’agit de 1500 logements, dont une grande partie de logements bon marché et 284 habitations bon marché (HBM) construites par la FVGLS. Par conséquent, aujourd’hui il faut savoir raison garder. Malheureusement, les propositions faites par le département des constructions et de l’aménagement visent à mettre des bâtons dans les roues au département cantonal en charge des constructions. Moi j’ai de la peine à comprendre et je partage tout à fait les propos de M^{me} Barbey-Chappuis – je ne les répéterai donc pas.

Proposition: adoption du PLQ situé sur le terrain de la caserne des Vernets

Je crois effectivement que cette problématique de locaux pour les activités secondaires sera bien réelle. Il y a une nécessité. Cela étant, il faut avoir une vision un peu plus large. Aujourd'hui ce projet a déjà subi des évolutions, des évolutions dues aux demandes de Rolex, qui verra un bâtiment d'une certaine importance se construire juste en face de son siège mondial – il faut bien être au clair –, une tour construite et payée d'ailleurs par la société d'assurance Swiss Life. Swiss Life, parce que c'est bien de ça qu'on parle, participera à la péréquation pour construire les logements sociaux. Elle versera une dizaine de millions à la FVGLS pour créer des HBM. Alors je pense qu'on doit aussi prendre un peu en compte sa problématique.

La problématique est la suivante: à la suite de l'intervention de Rolex, ce bâtiment sera modifié. Il y aura moins de surfaces, il sera diminué à la demande de Rolex. Par conséquent, il y aura un peu plus de 3000 m² de surfaces de plancher en moins dans ce projet. Il faudra bien les compenser d'une manière ou d'une autre, les compenser financièrement, faute de quoi cela changera la donne pour le groupe Ensemble dans lequel sont représentées ces différentes entreprises, Swiss Life, la Mobilière mais aussi la FVGLS, la Société coopérative d'habitation Genève (SCHG), la Codha, la Ciguë, je crois, qui propose des logements étudiants et ainsi de suite.

Je crois qu'il y a une cohésion. Un équilibre financier a été trouvé. Si on le modifie, cela change la donne. Il faudra trouver des compensations. Des négociations ont lieu en ce moment entre Swiss Life, l'Etat de Genève et Rolex pour trouver les compensations ailleurs au sein du PAV, notamment pour les 3000 m² qui manqueront à Swiss Life. Dans ce contexte, il ne faut pas rester figé sur le fait qu'il faut absolument avoir des activités secondaires dans le périmètre des Vernets, qui est déjà très chargé, puisqu'il y aura en plus l'école, un préau. Il serait peut-être utile, d'ailleurs, de mettre ce préau sur le toit de l'école, faute de quoi il n'y aura plus de place publique, puisqu'il n'y aura plus de place.

J'en viens aux nuisances qui pourraient être créées aussi par ces activités secondaires. Alors ce serait quoi des activités secondaires qui ne font pas de bruit ou qui sont peu gênantes? C'est un garage qui répare des camions, c'est quoi...? C'est d'abord extrêmement difficile aujourd'hui de valoriser ces surfaces pour des activités secondaires, car ils n'ont eu aucune demande malgré les projections qui ont été faites. On parle de nuisances liées au bruit dans un quartier à grande dominance de logement... C'est le moins qu'on puisse dire car à l'heure actuelle c'est déjà plein de logements, mis à part le grand garage Emil Frey en face et à la route des Acacias, où il y a beaucoup de circulation mais aussi des habitants. On va construire ici encore 1500 logements... Je crois donc qu'il faut être attentif aux nuisances créées par les transports, par la rotation des camions et par les engins de déchargement, puisqu'il y aura une surface commerciale de la Migros. Il y aura aussi les nuisances dues au trafic. Il y a un peu d'espace autour de ce fameux bâtiment dit C situé juste au rond-point.

Proposition: adoption du PLQ situé sur le terrain de la caserne des Vernets

S'agissant des remarques de Rolex – j'en ai parlé tout à l'heure – et des négociations, la réalisation de l'ensemble de quartier est liée à la commercialisation de ces surfaces, puisqu'il faut aussi pouvoir les commercialiser de façon à équilibrer les plans financiers. Telle est la difficulté aujourd'hui. Il faut que la réalisation de ce quartier ainsi que le programme de logement, notamment les logements sociaux, puissent se faire par le biais de la péréquation mise en place. Elle est importante, et Swiss Life joue le jeu.

Les conditions actuelles du marché ne donc sont pas favorables aux activités secondaires sur ce site spécifique, qui est déjà très chargé d'activités secondaires, puisqu'on a juste en face un grand garage et qu'il y en a d'autres à peine plus loin. Les utilisateurs déjà présents qui ont été sollicités par le groupe de pilotage d'Ensemble n'ont manifesté aucun intérêt. Personne n'est preneur à ce jour. Oui, il faut des surfaces pour le secteur secondaire. Mais vous savez tous bien que les Vernets ne sont qu'une parcelle du périmètre du PAV, qui est immense et qui offrira largement des possibilités de compensation. Elles sont exigées d'ailleurs par le DALE. Par conséquent, à quoi cela sert-il de rester buté et de poser cette condition-là à l'acceptation du PLQ? Ça ne fera que retarder de plusieurs mois l'avancement de ce projet pour rien du tout.

Par conséquent, je vous invite à soutenir l'amendement que nous avons déposé conjointement avec le Parti démocrate-chrétien et le Parti libéral-radical, sachant que le règlement de quartier prévoit que ces surfaces d'activités secondaires seront compensées. Je crois même savoir, puisqu'il y avait un groupe de pilotage d'Ensemble aujourd'hui, que l'Etat sait déjà où les mettre au sein du PAV, qui est immense. Par conséquent, je vous invite à accepter cet amendement puis ce projet de PLQ ainsi amendé.

(La présidence est reprise par M. Rémy Burri, président.)

Le président. Merci, Monsieur Sormanni. J'en profite pour vous informer, étant donné le nombre d'intervenants qu'il reste, que nous allons conclure nos discussions. Nous ferons la pause de 19 h à 20 h 30 et nous terminerons cet objet à 20 h 30. Monsieur Pagani a souhaité intervenir à ce stade du débat. Vous avez la parole, Monsieur le conseiller administratif, pour la première fois.

M. Rémy Pagani, conseiller administratif. Merci, Monsieur le président. Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux, je pense que dans cette affaire l'enjeu, c'est l'exemplarité, c'est la mixité fonctionnelle. Ça se résume à 250 francs le mètre carré pour les petites et moyennes entreprises, pour les locaux secondaires qui seront ou pas à disposition. C'est tout le débat de ce soir.

Proposition: adoption du PLQ situé sur le terrain de la caserne des Vernets

Sur la problématique de la densification, vous l'avez soulevée, je suis satisfait de voir que toute cette enceinte votera un amendement pour avoir une place publique, puisqu'on ne fait pas simplement du logement, on fait un bout de ville. En l'occurrence, il y a déjà un coup de canif dans cette volonté de la collectivité de construire un bout de ville plutôt qu'une cité-dortoir, pour être très caricatural dans mes propos. En l'occurrence, il n'y aura pas de place publique et ce bâtiment aura une densité certaine. Cette implantation de logements à cet endroit-là présente d'ailleurs des risques – nous n'en avons pas parlé – du fait des citernes situées à quelques mètres en raison de la patinoire, en raison de la création de la glace. Tout cela doit être pris en compte.

Toujours est-il que cette mixité fonctionnelle, nous la voulons, nous la défendons. Je pense que c'est notre devoir de faire valoir ces intérêts-là; ce n'est pas une question de mettre des bâtons dans les roues du Canton. C'est une discussion d'actualité car c'est le premier PLQ de ce secteur et il arrive enfin après dix ans de cogitation. C'est le premier argument.

J'en viens au deuxième argument. C'est quand même Rolex qui arrive, qui dit que le bâtiment C ne lui convient pas. Ils mandatent un architecte, ils présentent cela au Canton et le Canton et Swiss Life disent: «Il n'y a pas de problème, on va faire comme vous dites.» La Ville de Genève relève qu'il y a un problème au niveau de la place des activités secondaires, de la mixité fonctionnelle, alors on lui rétorque qu'elle met les bâtons dans les roues de ce projet. Je soulève l'incohérence...

Quant à la défense du logement social, je fais partie de la coopérative Cité Vieusseux, comme M. Sormanni fait partie de la FVGLS. J'ai un intérêt direct, si on veut, au-delà de ma qualité de magistrat, à défendre le logement social. Sauf que, et cela a d'ailleurs été relevé dans un PLQ situé en dessous de l'Hôtel Intercontinental, où un locataire légitime s'était plaint après avoir obtenu un logement qu'il n'y avait pas de place publique, pas de lieu de rencontre, en se demandant où ses enfants pourraient bien aller jouer... il se pourrait bien que ce même locataire vienne demain nous dire, me dire qu'il n'y a pas de place publique pour que son enfant joue à proximité, si ce n'est d'aller au bord de l'Arve avec tous les problèmes que l'on suppose. C'est le premier problème.

Le deuxième problème est le suivant: où vais-je aller faire réparer des petites choses? C'est ce qu'on appelle la mixité fonctionnelle. Il n'y en a pas, cela n'existe plus. Il va falloir aller ailleurs dans le PAV pour trouver ces prestations qui répondent pourtant à un besoin immédiat que vous avez dans tous les quartiers, comme un réparateur d'ustensiles de cuisine ou je ne sais quoi d'autre... Si vous ne votez pas en faveur de cette mixité fonctionnelle dans ce PLQ, cela veut dire que les parties prenantes dans tous les suivants pourront s'arc-bouter sur ce premier projet en disant que, de toute façon, les autres mettront

Proposition: adoption du PLQ situé sur le terrain de la caserne des Vernets

ces surfaces d'artisanat et de commerce pour les petites et moyennes entreprises à disposition.

Mesdames et Messieurs, je tenais à remettre l'église au milieu du village si on peut dire. Je vous demande vraiment d'au moins tenir compte des enjeux de ce premier PLQ pour ne pas être mis devant les exigences des futurs locataires qui emménageront dans des locaux qui ne seraient pas adéquats. Enfin, qui seront adéquats du point de vue du prix mais pas du point de vue des services qui sont offerts à tout un chacun dans notre cité.

Le président. Merci, Monsieur Pagani. Je donne la parole à M. Morten Gisselbaek.

M. Morten Gisselbaek (EàG). Directement derrière, merci, Monsieur le président... Pour Ensemble à gauche, il est clair que, telle qu'elle est sortie de commission avec l'obligation de construire ces 11 000 m² de surfaces d'activités secondaires, cette proposition nous convient, car prétendre qu'elles seront construites ailleurs, c'est du flan. A Lausanne, ils ont le Flon, nous, nous aurons du flan, puisque le nombre de mètres carrés n'est actuellement pas fixé ailleurs. Il suffira donc de dire qu'on met 20 000 m² ici, qu'il y en a déjà 13 000 – c'était les 13 000 m² de là-bas... Ce n'est pas ainsi que nous devons faire.

Ce soir, nous avons la responsabilité de construire un morceau de ville. Or, l'urbanisme qu'on nous propose nous a posé problème et continue à nous poser problème, car c'est un urbanisme qui s'apparente davantage au Lignon de par ces bâtiments énormes et cette tour qu'à un quartier de ville. Il suffit de regarder la petite simulation qui avait été présentée sur une maquette, on n'est pas sur une échelle urbaine, on est sur une espèce d'échelle de banlieue. Où est la culture? Où est la mixité? On n'en sait rien.

Effectivement, ce soir les arguments de M. Sormanni ont l'air tout à fait raisonnables, mais on nous sortira exactement les mêmes arguments... Si aujourd'hui, pour la première partie de la mise en œuvre de ce plan directeur de quartier PAV, on ne respecte pas les engagements qui ont été pris, on n'arrivera jamais à construire cette ville et on ne fera pas de la ville; on fera des bouts qui seront uniquement construits sur un calcul de rendement. C'est ce qu'il faut pour que ça marche pour Swiss Life... Et donc pas de surfaces pour les activités secondaires, pas de surfaces à prix abordables... On n'aura pas des quartiers de ville, on aura je ne sais quoi, des quartiers de bureaux, parce que les bureaux rapportent plus que les activités secondaires. Nous, nous voulons construire la ville... Construire la ville en ville, d'accord, mais à condition de construire de la ville. Pas pour y

Proposition: adoption du PLQ situé sur le terrain de la caserne des Vernets

amener des choses totalement hybrides et qui ne correspondent pas aux besoins des habitants, aux futurs besoins de ce quartier également.

Il est évident pour nous qu'il faut respecter les engagements qui ont été pris, respecter la mixité. D'ailleurs, j'ai quand même été un peu étonné que cet amendement émane également du Mouvement citoyens genevois... Mais la double casquette de M. Sormanni y est sans doute pour quelque chose, puisque, en tant que président de la FVGLS, il est impliqué dans le développement de ce quartier.

Pour ce qui est des autres amendements, celui qui concerne la largeur des passages sous terre n'avait pas été retenu par la commission. Nous nous en accommoderons tout à fait. Pour le reste, tout ce qui a été proposé par les services de la Ville de Genève est tout à fait nécessaire. Il en va de même pour l'amendement proposé par M. Gaberell, qui demandait que les habitants soient associés pour faire en sorte d'avoir des espaces publics de qualité. Nous soutiendrons tous ces amendements-là.

Le président. Merci, Monsieur le conseiller municipal. Nous allons donc faire notre pause. Les travaux reprendront à 20 h 30. Je vous souhaite un bon appétit.

Séance levée à 19 h.

SOMMAIRE

1. Exhortation	6522
2. Communications du Conseil administratif	6522
3. Communications du bureau du Conseil municipal	6522
4. Rapport de la commission de l'aménagement et de l'environnement chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 8 février 2017, sur demande du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE), en vue de l'adoption du projet de plan localisé de quartier 29 989-276 situé sur le terrain de la caserne des Vernets (PR-1218 A).	6523

Le mémorialiste:
Ramzi Touma