



Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

**Conseil administratif de
la Ville de Genève**
Palais Eynard
Rue de la Croix-Rouge 4
Case postale 3983
1211 Genève 3

Genève, le 1er avril 2009
Q/1.3.8/CA

Observations relatives au projet de Plan directeur communal

Monsieur le Maire,

Madame, Messieurs les Conseillers administratifs,

La Chambre genevoise immobilière vous transmet ses observations relatives au Plan directeur communal pour lequel l'enquête publique a été ouverte jusqu'au 1^{er} avril 2009.

La Chambre genevoise immobilière est l'association, sans but lucratif, qui défend les intérêts des propriétaires immobiliers du canton de Genève. Active depuis 1920, elle compte actuellement quelque 6'500 membres répartis en sections de propriétaires de villas, propriétaires d'appartements, de domaines ruraux, d'immeubles locatifs et d'immeubles commerciaux et industriels.

Dès lors, les membres de notre association sont directement touchés par le projet du Plan directeur communal dont il est question. C'est, en outre, à titre d'association d'importance cantonale que nous prenons position.

A cette fin, et par souci de simplification, nous avons choisi, plutôt que d'émettre des commentaires par thématique, de suivre la structure du document en consultation. Nous commenterons donc successivement les huit priorités politiques de l'urbanisme cantonal, la stratégie territoriale à l'horizon 2020 puis les programmes urbains à l'horizon 2020.



I. Position de principe

Nous entendons ici, saluer, le quasi-aboutissement des travaux du Plan directeur communal. Ce document, obligatoire, pour la commune de Genève, devrait être établi depuis 2005.

Il est opportun que la priorité donnée au règlement sur les Plans d'utilisation du sol qui était malheureuse soit corrigée. La hiérarchie des instruments de planification qui demande que le Plan directeur communal soit adopté antérieurement aux Plans d'utilisation du sol pourrait être maintenant corrigée

Notre analyse du projet du Plan directeur communal s'attache d'une part à commenter les aspects formels qui doivent être respectés, ainsi, que, d'autre part, les questions d'opportunité.

La première partie de cette démarche confirme que **les compétences communales en matière d'aménagement du territoire à Genève sont extrêmement restreintes**. En effet, le Plan directeur communal doit respecter le droit fédéral, le droit cantonal, toute autre disposition de rang supérieur au rang réglementaire communal et, bien sûr, le Plan directeur cantonal.

Le seconde volet de notre analyse nous amène à formuler, des recommandations relatives aux principes de l'aménagement du territoire d'une part, et au respect de la propriété foncière d'autre part.

II. Commentaires par chapitres

1 Les huit priorités politiques de l'urbanisme communal

Priorité 1 Une ville équilibrée : des logements près des emplois

Le projet de Plan directeur communal souhaite imposer la proportion d'un nouveau logement pour chaque nouvel emploi créé.

La volonté de construire des logements au centre ville est partagée par la CGI. Le lien fait entre emplois et logement nous paraît, lui, discutable. Si la crise qui s'annonce devait diminuer les emplois en Ville, ce serait certainement l'occasion de développer une politique anti-cyclique favorable au logement. Un rééquilibrage entre les logements et les emplois en Ville aurait alors lieu. Si au contraire, ce que nous souhaitons, les emplois en Ville sont maintenus voire augmentent ces prochaines années, **il nous paraîtrait alors étonnant que cette croissance soit freinée parce que le rythme de création de logement ne peut pas suivre**. Si l'on met en lien les objectifs proposés en terme de création de logement ci-dessous décrit dans la priorité 2, l'on constate que les auteurs du projet souhaitent que 360 nouveaux logements soient créés par année ce qui, de fait, limiterait la création d'emplois à 360 !

A notre sens, **il n'est pas de compétence communale de déterminer les affectations**. Les trois premières zones de construction sont destinées aux grandes maisons affectées à l'habitation, commerces et aux activités du secteur tertiaire

(articles 19 et ss. LaLAT) tandis que les plans localisés de quartier applicables dans les zones de développement prévoient les affectations qui sont approuvées par le Conseil d'Etat (article 3 et 4A LGZD). Les exigences de densification contenues dans le Plan directeur cantonal ne permettent pas non plus d'imposer une relation entre les affectations par le biais de proportions.

Priorité 2 Une ville habitée : construire des logements

La CGI est favorable à la construction de logement à Genève et donc aussi en Ville. Pour un marché du logement permettant de couvrir les besoins de la population, nous estimons que 2500 logements devraient être construits, chaque année, au niveau cantonal. Ce chiffre est celui qui ressort d'ailleurs de la Charte du logement du Projet d'Agglomération. La part de la ville s'élèverait donc à **750 nouveaux logements par an** si la participation de 30% mentionnée dans le Plan directeur communal est retenue.

Une opportunité importante se dessine dans le secteur Praille-Acacias-Vernets qui est en partie sur le territoire de la Ville.

En outre, on peut imaginer, à terme, des changements dans le tissu urbain avec des parties de la Ville qui sont démolies pour être reconstruites en alliant **densité et qualité**. Il nous semble que cette dimension est négligée dans le Plan directeur communal. De même l'heureuse **modification des gabarits** en zone 2 et 3 doit permettre la création de logements supplémentaires et il nous semble que cet aspect positif n'est pas identifié.

Le Conseil administratif entend, par ailleurs, adopter une action foncière forte. Il s'agit, en réalité, de faire usage de son droit de préemption en zone de développement. Si cela intervient alors que des privés ont déjà des projets en cours, on ira à fin contraire des objectifs poursuivis puisque des logements sont prêts à sortir de terre.

Pour ce qui est, « d'inciter les privés à construire des logements sociaux », la loi cantonale sur les LUP existe. Elle s'impose et a été adoptée par l'unanimité du Grand Conseil ensuite de l'accord sur le logement intervenu en 2007. Elle fixe les proportions de logements d'utilité publique à construire en zone de développement. **Toute pression exercée par les collectivités publiques pour déroger à cette loi nous semble, dès lors, illégale.**

Priorité 3 Une ville solidaire : des loyers bon marché

Le projet de Plan directeur communal souhaite qu'un millier de logements locatifs à bas loyer soit construit d'ici dix ans. Parce qu'il ne se prononce pas sur le fait de savoir s'il agit de logements d'utilité publique, cet objectif est louable dans la mesure où il ne restreint pas, d'un autre côté, la création de logements de tous types. Par contre, si le Conseil administratif entend que des logements locatifs à bas loyer sont forcément d'utilité publique au sens de la loi cantonale, alors **la proportion de près de 30% de LUP ne correspond pas à la loi cantonale qui s'impose puisqu'elle est de rang supérieur.**

Nous relevons aussi que la Gérance Immobilière Municipale possède 5'500 logements qui devraient être correctement affectés. **Les taux d'effort appliqués par la GIM devraient être les mêmes que ceux prévus dans la loi générale sur le logement** afin d'obtenir une cohésion indispensable des politiques publiques. Cela devrait être une priorité.

De plus, les coopératives possèdent quelque 5'000 logements en Ville de Genève et 23% des loyers sont inférieurs au besoin prépondérant de la population (LDTR) ce qui permet, de les comparer à la catégorie des LUP. Au regard de ce qui précède, nous ne pouvons pas soutenir la démarche de la Ville qui souhaiterait que le 1/3 des subventions cantonales LUP soient affectées à son seul territoire. La Ville doit manifestement assumer sa politique même s'il est normal qu'une part des subventions étatiques contribuent à y créer des LUP.

De plus, la demande de logements toutes catégories confondues est avérée tandis que la demande de logements très bon marché n'a pas été définie. Il est donc légitime de prévoir la construction de logements à loyers bon marché mais cet objectif doit impérativement s'accompagner de **la construction de logements dans toutes les catégories.**

Seule la construction rapide de logements et donc l'augmentation de l'offre permettra d'atteindre les objectifs voulus.

Priorité 4 Une ville plurielle : maintenir une diversité de population, de services, de commerces, d'activités et d'équipements

La commune semble vouloir maintenir des surfaces d'activités pour des emplois peu rentables mais utiles socialement ainsi que des arcades accessibles aux commerces et services d'intérêt local. A cette fin, les auteurs du projet du Plan directeur communal identifient, à juste titre, les 1'800 arcades et les 103 restaurants dont est propriétaire la Ville. La politique qu'elle entend mener en ces matières doit être totalement orientée vers la gestion de son patrimoine.

Pour ce qui est de la perte de diversité évoquée dans les quartiers, nous ne voyons pas à quoi il est fait référence. En effet, lorsque l'on sillonne la ville à pied ou à vélo, l'on ne perçoit aucun îlot désert ou aucun quartier qui soit dépourvu d'activités et de commerces. Il nous apparaît, qu'au contraire, **Genève est particulièrement diverse et qu'il n'y a pas lieu d'opérer des renforcements législatifs par le biais des PUS qui, de toutes manières, se heurteraient au droit supérieur.**

Nous relevons, que le réaménagement urbain de l'espace public est indispensable. La commune doit s'engager afin que l'espace public soit fortement revalorisé. Par une action de ce type, elle mènera une politique bien plus efficace en terme de valorisation des quartiers que par l'adoption de règlements, d'emblée dépassés.

Concernant les zones industrielles en ville on peut comprendre et respecter l'intérêt qu'il y a à maintenir des zones industrielles. Nous relevons toutefois que les changements de zones sont de compétence cantonale.

L'idée de rendre des espaces semi-publics tels que les cours d'immeubles et les espaces verts par le biais de négociations de l'affectation avec les propriétaires n'est possible que si les négociations sont librement consenties, à défaut, cet objectif est contraire à la garantie de la propriété et à la liberté économique. Elle viole aussi les articles 24 et 25 LaLAT. **Cette mesure constituerait, si elle était appliquée, une expropriation déguisée.**

Priorité 5 Une ville responsable : adapter la mobilité au contexte de la ville

Toutes les études démontrent que les transports publics ne pourront pas palier, d'ici 2020, à la demande de sorte que, **si l'on empêche les collaborateurs des entreprises de se rendre sur leurs lieux de travail, l'on entrave l'économie genevoise.**

Les questions relatives à la limitation du stationnement, aux modifications de hiérarchisation du réseau routier, ne sont d'ailleurs pas de compétence communale.

Priorité 6 Une ville durable : un Plan directeur engagé dans la durabilité

Les intentions d'assainir l'ensemble des immeubles propriétés de la commune sont parfaitement louables. Ces efforts doivent être encouragés.

Priorité 7 Une ville dynamique : mettre en valeur les atouts de la Ville centre

La volonté de dynamiser l'image de la Ville de Genève est remarquable.

Il s'agit d'entretenir l'image de la Ville centre de l'agglomération et de la Genève internationale, ce qui est essentiel. Dès lors, la commune doit s'engager résolument – elle a pris un retard important – dans la valorisation des espaces publics.

A notre sens, **la valorisation des espaces publics de la Ville devrait constituer une part plus importante du Plan directeur communal.** C'est le lieu d'indiquer que c'est véritablement là où s'exercent ses compétences et qu'à ce jour, les manques sont cruels ! Les places publiques telles que, par exemple, la place de la Fusterie, sont à l'abandon.

Priorité 8 Une ville qui agit : maintenir la capacité d'action de la Ville

Les auteurs du Plan directeur communal semblent porter une critique à l'encontre de l'Etat de Genève dont la politique du logement évolue et ce, au gré de l'unanimité du Grand Conseil. Ces critiques sont infondées au regard de l'importante légitimité dont dispose les actions visant à définir les conditions cadres utiles à favoriser la construction de logements. Nous considérons qu'il n'y a aucune déstabilisation des instruments de l'urbanisme cantonal. Au contraire, une évolution lente par petites touches de la loi sur l'aménagement du territoire et de la loi sur les zones de développements est privilégiée. Dans ce contexte, nous ne comprenons pas les craintes des auteurs du Plan directeur communal.

La volonté de renforcer l'action foncière communale suscite des interrogations. Nous avons de fortes craintes que l'exercice du droit de préemption de la commune en zone de développement freine des projets prêts à produire des logements à brève échéance.

Nous dénonçons formellement les aspects de négociations avec les propriétaires privés qui souhaitent développer des projets de logements pour leur imposer des conditions non prévues par la législation. Cette volonté va même, jusqu'à souhaiter des conventions inscrites au Registre Foncier pour les contraindre à accepter des conditions qui reposent sur aucune base légale.

Ce faisant, l'autorité dépasse ses compétences puisque son action, ne s'appuierait sur aucune base légale. Il faut ici rappeler, que la collectivité publique, ne peut agir que dans le cadre fixé par la loi. Dès lors, si, le principe de la légalité impose que la collectivité publique fasse tout ce qui est prévu par la loi, rien de plus, rien de moins, **en exigeant, des opérateurs des conditions non prévues par la législation, l'autorité agirait de manière illégale.**

L'objectif de valorisation du parc immobilier de la Ville de Genève dans le but de dégager des capacités d'investissement pour la construction de logements est en soi louable mais semble en contradiction avec la priorité 4 consistant à offrir des surfaces d'activités pour des emplois peu rentables et des commerces.

Pour finir, l'hypothèse que la commune coopère au contrôle de la légalité, singulièrement en matière de LDTR est inutile. En effet, la LDTR est une législation cantonale.

L'exemple donné par les auteurs du Plan directeur communal et relatif au rapport de la Commission d'évaluation des politiques publiques est probant. Après avoir critiqué les propriétaires, la Commission n'a eu d'autres suggestions que d'assouplir la LDTR à raison de neuf recommandations !

2. Stratégies territoriales à l'horizon 2020

2.1 Stratégie de développement

a) Quartiers centraux

Nous partageons pleinement les considérations émises par les rédacteurs du projet du Plan directeur communal lorsqu'ils militent pour une approche qualitative de la densité. Nous pensons que cette approche qualitative de la densité s'obtient par une mutation souhaitable de la Ville. Ainsi, et lorsque cela est approprié, il ne faut pas craindre les démolitions reconstructions pour requalifier certains quartiers.

Dès lors, force est malheureusement de constater que le projet de Plan directeur communal s'oppose de manière générale à l'objectif de densification prévue par le Plan directeur cantonal. Celui-ci a un but général de densification des zones déjà bâties aux fins de développer notamment l'offre de logements. Cet objectif de densification est reconnu de manière générale, au centre ville comme sur la couronne suburbaine.

De la même manière, la réglementation en matière de surélévation d'immeubles fruit de la modification de la loi sur les constructions et installations diverses du 22 février 2008 permet d'aller à 30 mètres en deuxième zone de construction (article 23 alinéa 3 LCI), respectivement à 27 mètres en troisième zone de construction (article 27 alinéa 6 LCI). C'est dire que les règles ordinaires en matière de construction permettent des surélévations pour les immeubles de petit gabarit tout comme les immeubles pour lesquels un à deux étages pourront être gagnés. La législation cantonale prend en considération, la protection du patrimoine, l'harmonie urbanistique et l'habitabilité puisqu'elle introduit une notion de gabarit qui permet des surélévations lorsque la rue est suffisamment large.

Il n'est dès lors pas possible que le Plan directeur communal restreigne les possibilités de densification voulues par le Plan directeur cantonal et la loi sur les constructions et installations diverses qui répondent, manifestement, à l'intérêt public de créer des logements.

b) Zones de développement

Là encore, le Plan directeur cantonal a un but clair de densification des zones de développement qui ont été créées il y a plus de 30 ans à cet effet. **Dès lors, le développement de l'offre de logements demeure une priorité. Celle-ci s'impose de manière contraignante aux autorités de planification, lesquelles ne doivent pas prendre des mesures susceptibles d'entraver l'urbanisation de ces secteurs, respectivement leur densification.**

Il est dommage que les auteurs du Plan directeur communal ne fassent état que des plans localisés de quartier (PLQ) déjà adoptés pour évaluer la production de logements jusqu'en 2020 faisant fi des PLQ à développer lors de ces dix prochaines années. A notre sens, cela contrevient directement aux objectifs du Plan directeur cantonal, la LGZD ainsi que la loi sur les logements d'utilité publique.

S'agissant, précisément, de la création de logements d'utilité publique, **l'affirmation des auteurs du Plan directeur communal selon laquelle le taux de logements sociaux appliqué dans les PLQ en force s'impose par rapport à celui de la loi sur les logements d'utilités publiques, nous semble contraire à cette dernière.**

Il ne fait aucun doute que **pour les nouveaux PLQ, seule la loi sur les LUP s'applique** en cette matière et les autorités communales, seraient mal venues, de négocier des exigences exorbitantes auprès des opérateurs privés. Ce faisant, elles violeraient la loi.

Secteurs bénéficiant d'une bonne desserte en transports publics et secteurs où de grandes infrastructures de transports publics sont planifiées :

Pour ces secteurs, le Plan directeur communal prévoit une approche qualitative de la densité. Il est, dès lors, extrêmement difficile d'imaginer que celle-ci soit au minimum de 1,2. L'on doit pouvoir, pour ces périmètres, favoriser une densité supérieure. Il s'agit d'un enjeu essentiel pour l'aménagement du territoire communal. **Cette appréciation, d'une densité minimale de 1,2 devrait être révisée à la hausse.**

Les acquisitions foncières stratégiques visées dans ces périmètres ne correspondent pas, à la mission des collectivités publiques qui devrait être de mettre en place les conditions cadres afin que les périmètres d'aménagement se développent. En acquérant les parcelles, la commune serait interventionniste à outrance et nous avons de fortes craintes que ces interventions interfèrent avec les développements déjà en cours dans les secteurs visés de sorte, qu'en définitive, les objectifs poursuivis par les autorités communales ne soient pas réalisés.

Secteurs à prédominance d'immeubles en barres isolés :

L'encouragement de densifier les interstices de ces secteurs est opportun. Tout comme il est opportun de promouvoir l'application de la loi sur les surélévations.

Ces mesures ne seraient s'appliquer sur ces seuls périmètres. En réalité, l'ensemble de ces mesures s'applique, d'ores et déjà, sur l'ensemble du territoire communal de part le droit cantonal. Le contraire consacrerait une violation du Plan directeur cantonal, de la LCI et, cas échéant, la LGZD.

c) Secteurs de renouvellement urbain

Lorsqu'il fait référence aux haltes CEVA, le Plan directeur communal promeut des solutions qui sont appropriées et nous considérons comme particulièrement opportun de créer des espaces publics attractifs, de favoriser l'inter-modalité **notamment par la création de parkings aux abords des gares** et de valoriser les liaisons entre les haltes et gare CEVA et les grands équipements (hôpital, écoles, centres sportifs etc...).

Là encore, la définition d'une densité minimale nous paraît timide. Un aménagement du territoire plus contemporain et responsable favoriserait **une densité plus élevée aux abords des grandes infrastructures de transports.**

Cas particulier du secteur de la gare Cornavin :

Les positions prises par la Ville par rapport à la rénovation de la gare de Cornavin sont étonnantes. En effet, les CFF envisagent une rénovation de la gare et un agrandissement nécessaire des quais. Les oppositions formulées par la Ville, ne le sont, de son aveu même, que pour mettre cet interlocuteur sous pression puisque les autorités communales ne disposent pas de compétences en ces matières.

Dès lors, nous ne pouvons qu'inviter les rédacteurs du projet du Plan directeur communal à fortement modérer les oppositions qu'ils formulent à l'encontre de projets d'importance cantonale et pour lesquels les compétences communales n'existent pas. **La rénovation de la gare est essentielle, la commune doit la soutenir.**

Praille-Acacias-Vernets :

La Chambre genevoise immobilière a pris plusieurs fois position auprès du Conseil d'Etat genevois pour demander d'augmenter le nombre de futurs logements à créer dans ce périmètre. **Toutefois, la très forte densification, par exemple, du quartier de l'Etoile qui connaîtra, le cas échéant, des bureaux d'affaires sous forme de tours générera, nous l'espérons, des milliers d'emplois de sorte qu'il ne sera pas possible, dans le même périmètre, de créer autant de logements.**

L'éventualité d'une compensation de la plus-value foncière en l'application de l'article 5 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire a été écartée par le Grand Conseil genevois. En effet, celui-ci a étudié un projet de loi de taxe sur la plus-value foncière qui touche uniquement les déclassements de zones non constructibles en écartant toutes possibilités de taxes pour des zones constructibles. La création d'une taxe de ce type n'est pas de compétence communale.

Zone industrielle rue de Lyon, des Charmilles, du Lignon :

Le propos nous semble devoir être nuancé, le maintien de zones industrielles doit s'inscrire dans une politique de dimension cantonale, voire d'agglomération.

d) Développement et patrimoine

Le projet de Plan directeur communal n'est pas assez ambitieux, les quelques considérations qui concernent les espaces, les places publiques et la restauration des immeubles en mains de collectivités publiques, nous semblent modestes.

Nous considérons, que nombre de places genevoises sont dans l'abandon le plus complet. Nous citerons, à titre d'exemple la place de la Fusterie qui, située en plein cœur de la Ville ne bénéficie pourtant d'aucune qualification urbaine.

Nous encourageons, très fortement, les auteurs du Plan directeur communal à développer des propositions plus complètes visant à valoriser les espaces publics genevois.

La restauration du parc immobilier de la Ville est à accélérer tant il est vrai que cette propriétaire a trop longtemps négligé son parc immobilier. Les objectifs décrits dans le Plan directeur communal nous semblent restreints.

Enfin, nous relevons que le Plan directeur communal prête des compétences à la commune qu'elle n'a pas lorsqu'au niveau stratégique, il s'agirait de « poursuivre les prises des positions...dans le suivi et le cadrage de projets privés ». Les services des monuments et sites de l'Etat sont seuls habilités à agir en cette matière.

2.2 Stratégies de la mobilité

S'agissant de limiter le stationnement, cette proposition semble faire l'objet d'aucune étude quant à l'impact que cela pourrait avoir sur la mobilité. Les études de bases nécessaires au Plan directeur seraient donc incomplètes.

Une limitation du stationnement pourrait conduire, dans les faits, à restreindre la mobilité ce qui porterait atteinte à l'économie genevoise.

Les stratégies visant à développer toutes les mobilités douces sont intégralement soutenues avec vigueur par la Chambre genevoise immobilière qui affirme que celles-ci ne sont pas en contradiction avec le libre choix des transports.

2.3 Stratégies de l'espace publique

C'est avec raison que les auteurs du projet de Plan directeur communal ont identifié les compétences de la Ville de Genève en matière de stratégies de l'espace public. A ce titre, nous soutenons les propositions visant à apporter un caractère qualitatif et un rôle d'animation à l'espace public. En effet, celui-ci participe à la vie urbaine.

Cette revalorisation peut se faire, à notre sens, par la requalification respectivement la rénovation de certaines places publiques.

Par contre, la commune ne dispose pas de compétences pour créer des zones piétonnes respectivement fermer des axes au trafic automobile.

Il nous apparaît que des aménagements urbains de qualité sont largement préférables à des « expériences » telles que nous les avons vécues par le passé et tendant à, notamment, brouiller l'image de la rue en encombrant celle-ci d'aménagement incongru. Nous pensons, là, par exemple à la pose de dix centimètres de terre sur du bitume en espérant que de quelconques plantations puissent subsister dans cet environnement hostile. Il en résulte, une dépréciation de la qualité de l'espace public inacceptable.

Nous dénonçons, les éventuelles « négociations » avec les propriétaires privés qui souhaiteraient réaliser des surélévations et visant à leur arracher des exigences exorbitantes en matière de cession au domaine public de parcelles privées. De telles démarches seraient illégales.

Les espaces publics sont non seulement de la compétence de la commune, et sont également à sa charge. Dès lors, les propositions faites dans le Plan directeur communal d'opérer des transferts de charges sur les propriétaires privés qui souhaitent mettre à disposition de la population des logements en leur imposant des cessions au domaine public respectivement des « compensations en espace libre » ne sont pas admissibles. Elles sont contraires à la garantie de la propriété et à la LCI. La commune doit avoir le moyen de ses ambitions et la masse des impôts prélevés peut précisément être affectée aux domaines de compétences qui lui incombent.

S'agissant de préserver l'animation et l'attrait touristique de la Ville, la mise en œuvre et l'extension des aires à priorité piétonnes et transports publics du centre ville est de la compétence cantonal comme la création « d'échappée visuelle » pourrait avoir des conséquences directes sur des axes de mobilités majeurs.

Valoriser les rives et multiplier les accès à l'eau

Les propositions visant à revaloriser les espaces publics proches des rives sont soutenues par la Chambre genevoise immobilière.

L'idée d'étendre cette valorisation des espaces publics aux rives du Rhône est certainement opportune dans la mesure où il s'agit de revaloriser l'un des attraits principaux de Genève à savoir le fait qu'elle est une ville d'eau. Il est singulier de constater que des cités telles que Zurich, Barcelone, Paris ont une gestion des aménagements publics exemplaires qui valorise d'une manière spectaculaire la proximité de la ville et de l'eau.

S'agissant maintenant des espaces qui ne sont pas compris dans l'espace public communal, les compétences n'existent pas et les considérations émises dans le Plan directeur communal sont dès lors inopérantes. En particulier pour ce qui est de tenter d'influer sur les constructions telles que cela ressort de l'ambition du projet de Plan directeur communal.

2.4 Stratégie d'équipement

L'objectif tendant à maintenir et à favoriser le retour des familles en ville est soutenu par la Chambre genevoise immobilière. Toutes les études économiques démontrent que l'attrait des centres urbains se fait de plus en plus fort et qu'ainsi, les images, encore véhiculées par le projet du Plan directeur communal tendant à affirmer que les populations disposant d'un revenu supérieur tendent à habiter à la périphérie de la ville sont parfaitement contredites par une tendance de mixité sociale importante en ville.

A notre sens, le projet de Plan directeur communal se concentre, sur des équipements qui ne sont pas de sa compétence tels que certains équipements telle que, notamment, l'Université. Par contre, il est singulier de constater, que les propositions faites en matière de groupes scolaires respectivement de crèches sont quasi inexistantes ainsi, **l'objectif de mettre à disposition 680 places d'accueils supplémentaires pour la petite enfance d'ici 2016 est en soi louable mais probablement très insuffisant.**

La Chambre genevoise immobilière soutient le développement d'équipements sportifs en ville.

3. Mise en œuvre : programmes urbains à l'horizon 2020

3.1 Programmes localisés

PL1 Jonction

L'objectif général tendant à développer et à requalifier le quartier de la Jonction est opportun pour ce qui concerne les compétences communales. Pour les autres, comme mentionné à plusieurs reprises, elles ne sauraient être développés par la commune seule qui ne peut agir qu'en lien avec l'Etat, dès lors, la commune ne peut pas mettre en œuvre les moyens relatifs à :

- la limitation des places de stationnements ;
- la mise en place de zones 30 sur l'ensemble du périmètre ;
- l'affectation de l'usine Kugler et des terrains libérés par les TPG ;
- la réalisation d'un quartier durable selon le projet lauréat du concours Europan ;
- la mise en place d'un concours d'urbanisme sur le site d'Artamis ;
- la mise en place d'un plan de mobilités d'entreprises.

PL2 Gare des Eaux-Vives, Petite Boissière

Gare des Eaux-Vives

L'objectif de promouvoir la densification proche de la gare des Eaux-Vives est parfaitement indiqué. Il s'agit en effet, d'obtenir une forte densification avec des logements, des commerces, des espaces publics de qualités.

S'agissant des moyens qu'entend mettre en place la commune, il s'agit de poursuivre les efforts en vue de l'adoption et la concrétisation du Plan directeur de quartier « Gare des Eaux-Vives » tout en insistant pour inclure dans celui-ci la nécessité de **créer des parkings souterrains d'une capacité minimale de 600 places**. En effet, on ne saurait raisonnablement, imaginer qu'une gare qui deviendra une gare régionale, ne dispose pas de places de parkings si l'on veut, en parallèle promouvoir la mobilité douce.

La proposition d'organiser un concours afin de garantir la qualité des espaces publics est remarquable et il s'agit, effectivement, de soutenir ce type de démarche. Finalement, la mise en œuvre des procédures de modifications de zones, appartient au Grand Conseil.

Secteur Boissière-Allières-Rosemont

Il n'est pas évident, qu'un Plan directeur de quartier soit nécessaire à la réalisation de logements dans ce quartier et à l'augmentation de sa densité. Dès lors, il serait vraisemblablement, plus utile, de développer directement des Plans localisés de quartier. Ainsi l'on éviterait des doublons inutiles.

PL3 Praille-Acacias-Vernets

La Chambre genevoise immobilière **se réjouit de l'accueil favorable réservé dans le Plan directeur communal à la requalification du périmètre Praille-Acacias-Vernets** par le biais d'un déclassement qui pourrait être décidé par le Grand Conseil.

S'agissant des objectifs poursuivis par le projet de Plan directeur communal, il est opportun de solliciter un nombre plus important de logements (6'000) pour porter, celui-ci, à 12'000. Toutefois, pour les raisons déjà évoquées, **la très forte densité de bureaux qui pourrait résulter de la construction de tours ne permet pas de tendre vers une proportion, de un logement pour un emploi.** Cette proportion est d'autant moins atteignable que la mutation du quartier se fera de manière relativement lente et que l'on parle d'un quartier industriel dans lequel le logement n'est actuellement pas présent. Cet objectif n'est dès lors ni atteignable ni opportun.

Nous partageons les objectifs relatifs à contribuer à réaliser **un quartier exemplaire par la qualité de ses espaces publics**, la diversité des logements, la mixité sociale et fonctionnelle et la performance environnementale. Il s'agit là, nous le relevons également, d'un objectif clé pour favoriser la réussite de ce nouveau quartier.

S'agissant des moyens à développer, nous sommes satisfaits du fait qu'un Conseiller administratif de la commune de Genève participe au Comité de pilotage de Praille-Acacias-Vernets et y prend une part active. Cela démontre, l'aspect enthousiasmant du projet et l'implication de la commune de Genève dans celui-ci.

Pour ce qui est de l'élaboration des instruments d'aménagement nécessaires au développement du périmètre, il nous apparaît totalement inutile de développer un Plan directeur de quartier qui, en tous les cas, constituerait une couche supplémentaire au Plans localisés de quartier à venir qui ne seraient alors que des copier-coller de celui-ci. Il est, dès lors, fortement souhaitable que le projet de déclassement qui sera présenté au Grand Conseil soit assorti d'une modification à d'autres lois instituant **un Plan localisé de quartier qui permette certaines évolutions avec plus de souplesse.** Cette forme de PLQ trouve déjà une très forte adhésion des milieux concernés, toutes tendances confondues.

En qualité de signataire de l'accord sur le logement, la Chambre genevoise immobilière, est disposée à voir la loi sur les logements d'utilité publique être appliquée dans le secteur Praille-Acacias-Vernets. Un arbitrage devra toutefois être opéré quant au pourcentage de logements d'utilité publique à construire dans ce périmètre.

S'agissant de financement d'espaces publics, comme mentionné dans ce document, les espaces publics peuvent être cédés par la voie de cession au domaine public mais leurs réalisations incombent à la collectivité publique.

PL4 Montbrillant-Sécheron

Les développements envisagés dans le quartier sont souhaitables. Dès lors, la Ville est libre de développer les parcelles qui lui appartiennent. Par contre, il est singulier, de souhaiter contraindre les opérateurs déjà engagés sur le site tels que les CFF à adopter une attitude « convergente avec les objectifs VGE ». Dans ce contexte, l'aménagement du territoire étant de compétence cantonale, l'on voit mal l'opportunité de monter une structure de projet *ad hoc* capable d'organiser et de gérer un processus urbanistique.

En outre, les Plans de mobilités d'entreprises sont du ressort cantonal.

PL5 Périmètre Aire-Ain

Là encore, les services de l'aménagement du territoire sont cantonaux et il s'agit du Département du territoire qui est compétent. Dès lors, l'intervention de la commune est extrêmement limitée. L'ambition de voir se créer un quartier à haute valeur environnementale, soit un quartier durable, est louable. Toutefois, cette orientation ne correspond pas à l'objectif politique numéro 3 visant des loyers à bon marché puisque, le prix du mètre cube de construction d'un tel quartier avoisine les CHF 1'000.- en lieu et place de CHF 540.-

PL6 Rade et Rives

Comme mentionné *supra*, la Chambre genevoise immobilière est tout à fait favorable à réconcilier Genève avec l'eau, respectivement à profiter de cette extraordinaire qualité d'être une ville d'eau. Dès lors, toutes les démarches visant à développer des activités de loisir en lien avec l'eau sont soutenues comme la création de plages, de pontons etc...

Par contre, nous relevons que les mesures visant à interdire la circulation automobile, aménager le pont du Mont-Blanc pour les mobilités douces et changer les affectations des passerelles n'est pas de la compétence communale.

A notre sens, la diversité de la mobilité est souhaitable et il ne faut pas opposer mobilité motorisée et mobilité douce. Elles sont complémentaires !

PL7 Voies vertes d'agglomérations

Si la commune respecte ses compétences et assume les coûts financiers de la réalisation de ce projet, celui-ci n'apporte pas de commentaires particuliers de notre part.

PL8 Extension piétonne Centre-Ville

De manière générale, la Chambre genevoise immobilière, soutient le concept de rues piétonnes pour autant que celui-ci soit proportionné et n'intervienne pas sur des axes nécessaires à la mobilité motorisée.

Dans ce contexte, le Plan directeur communal devrait promouvoir la création de parkings souterrains en ville.

A1 Un urbanisme au service des habitants

Nous ne formulons pas de remarques particulières par rapport aux propositions contenues dans cette fiche hormis la confirmation selon laquelle, les démarches entreprises doivent être financées par la commune.

A2 Concept directeur du mobilier urbain de la Ville de Genève

Il est, opportun, de valoriser l'espace public en évitant la prolifération de mobilier urbain et en veillant à la qualité de celui-ci. En outre, et pour autant que ces actions ne contreviennent pas à la volonté d'animation urbaine et à la liberté du commerce et de l'industrie, il est de bon ton, que les activités liées aux ventes de journaux sur l'espace public, les terrasses et les établissements publics soient, un minimum, réglementées.

A3 Plan lumières

Dans l'idée que l'éclairage fait partie de la valorisation possible des espaces publics, il est légitime que la Ville s'en préoccupe. Elle ne peut le faire, pour les espaces constituant un plan de site tels que la Rade et les monuments protégés qu'avec l'assentiment de l'Etat.

A4 Ville propre

La Chambre genevoise immobilière soutient les actions visant à rendre propre l'espace public. En outre, elle a initié une collaboration fructueuse avec la Ville pour inciter les propriétaires d'immeubles à prendre des abonnements afin d'effacer les tags.

Dans ce contexte, les mesures prises pour valoriser l'espace urbain sont soutenues par la Chambre genevoise immobilière.

A5 Mise à jour du Plan directeur des chemins pour piétons

Cette fiche ne fait pas l'objet de commentaires particuliers.

A6 Stationnement sur domaines privés ville (GIM)

La gestion du parc de la GIM en terme de places de parkings représente 5% du total des places de stationnements en Ville de Genève. La réaffectation de ces places pour en exclure leur location à des pendulaires est discutable, notamment au regard de l'impact économique que cela peut avoir pour la Ville et le Canton.

A7 100% renouvelable en 2050

La gestion en énergie du parc immobilier de la Ville de Genève qui comprend quelque 700 immeubles est indispensable. Outre, les mesures propres que souhaite prendre la Ville pour gérer son parc, celle-ci devra appliquer la nouvelle loi sur l'énergie qui sera prochainement votée par le Grand Conseil et qui définit des normes strictes en matière de gestion énergétiques des immeubles du Canton.

A8a La nature en ville et biodiversité

L'intensification de la diversité des espaces verts en milieu urbain est une bonne chose.

Le renforcement des pénétrantes de verdure dans l'agglomération ne peut se faire, que sur la base d'un schéma de projet d'agglomération et dans le cadre de la révision du Plan directeur cantonal.

Le renforcement d'un maillage vert est opportun pour autant qu'il soit en harmonie avec les objectifs du Plan directeur cantonal visant une densification de la Ville et de la couronne suburbaine. En l'état, cette harmonie est douteuse, il faudrait y travailler.

A8b Les espaces verts

Il est, important, de valoriser les espaces verts genevois qui, dans leur grande majorité, sont de bonne qualité. Les expériences de micro-aménagements sont à proscrire, notamment, eu égard à ce qui a été présenté ces dernières années. Tandis qu'il faut préférer, l'entretien régulier des espaces verts genevois.

A9 Gestion des eaux

La gestion des eaux est de compétence cantonale. La commune de Genève doit veiller, à ce que son réseau d'évacuation des eaux soit conforme à la loi fédérale et à la loi cantonale en vigueur. Elle doit donc rapidement réaliser un Plan général d'évacuation des eaux.

A10 Sites pollués

Les lois fédérales et cantonales sur les sites pollués indiquent comment les frais d'assainissement sont répartis. Dès lors, les compétences communales sont restreintes aux pures mesures liées à la gestion de son patrimoine immobilier.

A11 Bruits, assainissements OPB

Il est exact de relever que la Ville, lorsqu'elle est propriétaire d'infrastructures routières de son territoire doit entreprendre l'assainissement du bruit. Cas échéant, elle se trouve dans l'obligation de supporter le coût de la pose de doubles vitrages sur toutes les façades qui resteront, à terme, exposées à des dépassements de valeurs d'alarme.

A12 Protection contre les risques majeurs

Nous n'avons pas de commentaires particuliers à formuler. Ce domaine est complètement réglementé par le droit fédéral et géré par le Département du territoire cantonal.

A13 Suivi du développement

Comme mentionné *supra*, il est anormal de constater que le Plan directeur communal ne parle que des Plans localisés de quartiers adoptés à ce jour. La commune doit en effet s'attendre, à ce que d'autres Plans localisés de quartiers soient adoptés et donc que le nombre de logements à construire soient bien plus important que les 3'400 évoqués.

Dès lors, il s'agit de corriger la fiche A13 de sorte que le suivi du développement se fasse de manière plus efficace par la commune afin qu'elle puisse, développer les infrastructures publiques qui lui incombent.

A14 Réseaux et stationnements cyclables

Comme nous l'avons mentionné, favoriser les mobilités douces ne présuppose pas une entrave aux transports individuels motorisés. Il s'agit donc de développer la mobilité individuelle motorisée et la mobilité douce en parallèle.

D'autre part, et c'est essentiel, il s'agit de construire plus de parkings souterrains en ville.

IA1 Réseaux routiers

Comme mentionné en tête de cette fiche, la Ville de Genève a un pouvoir de décision limité en matière de gestion et d'organisation de la circulation sur son territoire. Ainsi, l'essentiel des mesures présentées dans cette fiche ne peut être qu'une suggestion et elle ne saurait figurer dans le Plan directeur communal qui s'impose aux autorités.

IA2 Collaboration inter-communales

Nous n'avons pas de commentaires particuliers par rapport à cette fiche.

IA3 Politique foncière

La Ville de Genève est un important propriétaire foncier. La valorisation des parcelles déjà existantes passent, immanquablement, par un inventaire de celles-ci et des potentialités. **Il est troublant de remarquer que le Plan directeur communal ne s'étend pas sur la mesure essentielle visant à dresser un bilan précis de ses propriétés et de leur potentiel.** La démarche pourtant essentielle est simplement évoquée. Elle devrait faire l'objet d'une fiche détaillée et complète.

L'usage du droit de préemption de la Ville sur les parcelles ou dans des périmètres dans lesquels des privés ont déjà des projets en cours et parfaitement contre-productif. Il s'agit là d'un interventionnisme de la collectivité publique qui amène, en réalité, à figer des zones et à retarder les projets de création de logements.

IA4 Modifications du régime des zones – instruments d'urbanisme

Les compétences en matière d'aménagement du territoire sont, à Genève, cantonales. Dès lors, les modifications du régime des zones appartiennent au Grand Conseil.

III. Conclusions

Le projet du Plan directeur communal est singulier quant à la forme et au fond.

Un document plus concis aurait dégagé des lignes fortes. Les compétences de la commune de Genève ne semblent pas avoir été identifiées avant l'élaboration du Plan directeur communal. Ainsi, le sentiment qui prédomine et celui de l'élaboration d'un document sans prendre véritablement en considération le droit fédéral, le droit cantonal et le Plan directeur cantonal. De nombreux axes, de nombreux thèmes échappent aux compétences communales et sont parfois contraires au droit supérieur ou au Plan directeur cantonal.

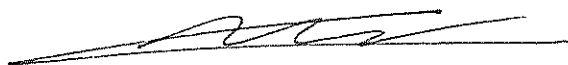
La lisibilité du document proposé est difficile dès le moment où il y a un enchevêtrement entre les propositions qui correspondent à des compétences communales et celles qui les excèdent.

La confusion est telle qu'il faut poser la question de savoir si la lisibilité et la clarté du document correspond aux exigences légales imposées par l'article 11bis LaLAT.

Dès lors, la Chambre genevoise immobilière suggère des corrections et modifications du Plan directeur communal pour le rendre compatible au droit supérieur et au Plan directeur cantonal. Cela implique de retirer les exigences pour lesquelles les compétences communales sont outrepassées. Le cas échéant, les considérations formulées sous forme de souhaits aux autorités cantonales, pourraient fait l'objet d'un commentaire séparé.

Vous souhaitant bonne réception de la présente, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, Madame, Messieurs les Conseillers administratifs, l'expression de nos sentiments respectueux.

Le Secrétaire général



Christophe Aumeunier