

12, RUE DU LAC  
CASE POSTALE 6150  
1211 GENÈVE 6

TÉL. 022 716 18 00  
FAX 022 716 18 05  
E-MAIL: [asloca.geneve@asloca.ch](mailto:asloca.geneve@asloca.ch)  
CCP 12-3711-7 – IBAN CH24 0900 0000 1200 3711 7  
TVA CHE-104.157.983

PERMANENCE JURIDIQUE EN CAS D'URGENCE  
LUNDI, MARDI ET JEUDI DE 16H30 À 18H00  
MERCREDI ET VENDREDI DE 12H30 À 13H30

réf. CD/me  
(à rappeler dans la correspondance svp)

f:\Vexie a\corresp.générale\cd1-consultation pav-01.doc

**Par porteur**

Département de l'aménagement, du  
logement et de l'énergie  
Rue de l'Hôtel-de-Ville 14  
Case postale 3880  
1211 Genève 3

Genève, le 20 mai 2014

**Concerne : Plan directeur de quartier n°29951 Praille-Acacias-Vernets**

---

Madame, Monsieur,

Nous vous communiquons par la présente nos observations au Plan directeur de quartier Praille-Acacias-Vernets (ci-après PAV).

Nous vous remercions d'avoir accepté de prolonger le délai de consultation à ce jour.

Nous nous permettons, en guise de préambule, de rappeler que ce périmètre est l'un des plus importants secteurs industriels et artisanaux du Canton.

Le Conseil d'Etat avait, lors du discours de Saint Pierre du 5 décembre 2005, inscrit au programme de législature la transformation de ce secteur. Mark MÜLLER ambitionnait d'y créer une sorte de *City* genevoise.

L'étude de 2007, soit le Masterplan réalisé par le bureau ERNST NIKLAUS FAUSCH, indiquait que le secteur permettrait la réalisation de 21'000 bureaux supplémentaires et de 6'000 nouveaux logements.

Le Grand Conseil avait alors été saisi d'un projet de loi, le 24 septembre 2008.

En parallèle, le Conseil d'Etat avait rédigé un autre projet de loi concernant le secteur situé au Carrefour de l'Etoile et à Lancy Pont-rouge (SOVALP), dont le Grand Conseil fut saisi le 29 octobre 2009 (PL 10568). Ce projet prévoyait la réalisation de près de 5'000 bureaux et d'environ 550 logements.

Vu le faible pourcentage de logements prévus alors dans le PAV, l'adoption de la loi du 24 septembre 2008 aurait aggravé la crise du logement.

Notre association, ainsi que l'AVIVO, la CGAS et la section Ville de Genève du Parti socialiste ont ainsi contesté la première loi sur le PAV. Le référendum lancé par ces organisations ayant abouti, Mark MÜLLER a entrepris des négociations qui se sont achevées par la signature d'une convention, le 4 mars 2010, à laquelle était annexé le projet de loi 10788 (PAV).

Ce dernier fut examiné avec sérieux par la Commission d'aménagement du Canton, présidée alors par l'ancien député Christophe AUMENIER. Il fut adopté sans opposition par l'ensemble des commissaires, étant précisé que les représentants de l'UDC et du MCG s'étaient abstenus. Le préavis de la Commission d'aménagement fut suivi à l'unanimité des députés, lors de la session plénière du 23 juin 2011.

Le PL 10568 (SOVALP) fut adopté, pour sa part, une année plus tôt, le 27 mai 2010. Ce projet fut plus contesté dans la mesure la proportion de surfaces de bureaux était trop importante en comparaison à celles dédiées au logement.

La convention du 4 mars 2010, dont le contenu a été repris intégralement dans la loi 10788 (PAV), est une nette amélioration par rapport au projet initial. Le comité référendaire a en effet pu obtenir l'inscription de la règle selon laquelle à toute surface de bureau doit correspondre un logement. Ce principe « *un emploi pour un logement* » a donc permis de redimensionner le PAV en faveur des logements, dont le nombre devrait ascender à 10'000, en sus des logements existants.

L'ASLOCA a également pu obtenir que les logements à construire soient destinés au besoin prépondérant de la population. Il s'agit là d'un aspect essentiel de l'accord, dans la mesure où la dernière décennie a vu le nombre de logements destinés à la vente, soit de l'habitat qui ne répond pas aux capacités pécuniaires de l'essentiel des habitants du Canton, se développer au détriment du logement bon marché, subventionné ou à loyer libre.

La convention prévoit que les deux tiers des logements réalisés sur les parcelles propriétés d'une collectivité publique seront de type LUP, selon la clef de répartition suivante : 22% de HBM, 28% d'autres logements à loyers subventionnés, 16% de logements LUP non subventionnés mais répondant à un taux d'occupation et à un taux d'effort. Le solde sera affecté à du logement à loyer libre (34%)<sup>1</sup>.

La loi 10788 reprend les exigences qui précèdent aux articles 1 alinéa 5 et 6 et 4 alinéa 9 :

---

<sup>1</sup> Convention, page 3 :

1. Les logements construits dans le périmètre PAV sur toutes les parcelles propriétés d'une collectivité publique, au sens de l'article 80A de la Constitution de la République et canton de Genève, du 24 mai 1847 (Cst), sont des appartements à louer.

À l'échelle de l'ensemble du périmètre, deux tiers des logements réalisés sur des parcelles propriétés d'une collectivité publique sont des logements d'utilité publique au sens de la loi pour la construction de logements d'utilité publique, du 24 mai 2007 (LUP).

À l'échelle de l'ensemble du périmètre, la moitié des logements réalisés sur des parcelles propriété d'une collectivité publique sont soumis au régime de l'art. 16 LGL, étant précisé que 22% de l'ensemble des logements réalisés sur des parcelles propriétés d'une collectivité publique sont des logements de la catégorie HBM (16 ar 1 let a LGL).

## **Article 1 Périmètre**

<sup>5</sup> *Le périmètre est divisé en secteurs, à l'intérieur desquels les principes d'aménagement spécifiques définis à l'article 4 de la loi doivent être respectés.*

<sup>6</sup> *À l'échelle de l'ensemble du périmètre, il est construit un nombre de nouveaux logements, équivalant au nombre d'emplois créés, sur la base d'environ 70% de nouvelles surfaces brutes de plancher pour l'habitat et 30% pour les activités, hors équipement public. Un juste équilibre entre les activités du secteur tertiaire et celles du secteur secondaire doit être respecté, de même que la réalisation équilibrée dans le temps des programmes de construction de logements et de surfaces d'activité.*

## **Article 4 Délimitation, affectation et principes d'aménagement par secteurs**

<sup>9</sup> *Catégories de logements :*

*Les logements construits dans le périmètre du quartier PAV sur toutes les parcelles propriétés d'une collectivité publique, au sens de l'article 80A de la Constitution de la République et canton de Genève, du 24 mai 1847, sont des appartements à louer.*

- a) *À l'échelle de l'ensemble du périmètre, deux tiers des logements réalisés sur des parcelles propriétés d'une collectivité publique sont des logements d'utilité publique au sens de la loi pour la construction de logements d'utilité publique, du 24 mai 2007.*
- b) *À l'échelle de l'ensemble du périmètre, la moitié des logements réalisés sur des parcelles propriétés d'une collectivité publique sont soumis au régime de l'article 16 de la Loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977, étant précisé que 22% des logements réalisés sont des logements de la catégorie HBM (article 16 alinéa 1 lettre a).*

Le maintien de ces ratios est une condition essentielle à la mise en œuvre de la politique du logement adoptée avec la LUP. Pour rappel, cette dernière prévoit que le parc immobilier locatif de logements subventionnés doit atteindre 1/5<sup>ème</sup> du parc de logements du Canton. Or, à ce jour, ce pourcentage est inférieur à 9%.

Nous sommes donc très préoccupés par l'annonce qui avait été faite par François LONGCHAMP, reprise par l'actuel président du DALE, de modifier de manière importante le contenu de l'accord du 4 mars 2010 et de soumettre au Grand Conseil un projet de loi sensiblement différent de la loi 10788.

Il convient en effet de rappeler que cette annonce est intervenue alors que le Conseil d'Etat avait d'ores et déjà manqué à son engagement de respecter le ratio « *un emploi pour un logement* » en soumettant au Grand Conseil la loi 10568 (SOVALP), qui prévoit un nombre de logements presque 10 fois inférieur au nombre de bureaux, sans prévoir une quelconque compensation sur les autres secteurs du PAV.

Nous souhaitons également préciser que cette préoccupation est d'autant plus vive que, après la réalisation des quartiers de la Marbrerie et de la Caserne des Vernets, le DALE ne semble pas avoir prévu d'autres secteurs destinés à la construction de logements qui pourraient être réalisés à bref ou moyen terme.

En revanche, les projets de bureaux semblent aller bon train. A titre d'exemple, il semblerait que la banque PICTET prévoit de construire, à quelques dizaines de mètres de son siège actuel, une extension de ses locaux.

Or, il est nécessaire que la réalisation de logements et de bureaux se fasse de manière coordonnée dans le temps, afin d'éviter que la construction de bureaux en trop grand nombre durant les premières phases de la réalisation de ce quartier n'aggrave la pénurie actuelle de logements.

L'ASLOCA entend encore s'étonner des coûts de construction des futurs logements qui apparaissent élevés, dans la mesure où l'Etat semble vouloir mettre à charge des futurs locataires les frais de mutation de ce périmètre ainsi que prévoir des prix élevés pour l'octroi de droits de superficie.

Le Conseil d'Etat semble ainsi désireux de mener la politique du logement prévue par la loi aux frais des locataires, alors que ces derniers y participent déjà comme contribuables !

Afin de se donner une marge de manœuvre financière, le Gouvernement cantonal s'apprête à faire un pas de plus en défaveur des locataires en diminuant le nombre de logements LUP et en réalisant des appartements en propriété par étage sur des terrains publics.

Pour justifier son action, le Conseil d'Etat invoque aujourd'hui des problèmes de planification financière. Cette justification semble spécieuse. En réalité, la volte-face du DALE semble s'expliquer en réalité par la politique budgétaire prônée par la majorité des membres du Gouvernement cantonal actuel.

Notre association n'est pas disposée à voire une loi votée à l'unanimité du Parlement, fondée sur un accord politique conclu avec notre association notamment, remise en cause de la sorte, sans que des contreparties sérieuses soient offertes.

L'ASLOCA considère que renégociation de l'accord du 4 mars 2010 ne pourrait avoir que si les revendications suivantes seraient prises en compte :

1. Le nombre de logements LUP ne peut être vu à la baisse qu'à l'unique condition que des compensations substantielles soient offertes par la réalisation de logements locatifs en plus grande proportion que les surfaces de bureaux.

Le Conseil d'Etat devra tenir compte, dans cette compensation, de la loi 10568 (SOVALP) qui a déjà mis à mal le principe « *un emploi pour un logement* ».

2. Les frais de déménagement des entreprises qui se trouvent sur le PAV et le financement des infrastructures communales et cantonales ne doivent pas être inscrits dans les plans financiers des futurs immeubles et supportés par les futurs habitants.

Sur les parcelles propriétés des collectivités publiques ainsi que celles situées en zones de développement, l'Etat ne doit pas valider les plans financiers qui autorisent un rendement plus élevé que celui prévu dans le Code des obligations.

Il est en effet important qu'aux coûts de mutation territoriale découlant principalement du déplacement des entreprises ne s'ajoute pas un bénéfice trop important pour le promoteur tel que celui admis aujourd'hui (15% à 20%).

3. Il ne peut pas être construit de logement en propriété par étage sur les terrains qui appartiennent aux collectivités publiques.

Ces catégories de logements sont en effet inaccessibles à 85% de la population. Ce type de construction ne répond dès lors pas à l'intérêt public et ne justifie pas que l'Etat y consacre des ressources (art. 9 al. 2 Cst).

4. Le Conseil d'Etat et les communes doivent s'assurer que les étapes de réalisation du PAV n'entraînent pas un retard sur la construction de logements par rapport à aux surfaces de bureaux.

Ils veilleront à ce que la réalisation de bureaux soit précédée de la construction d'un socle de logements en suffisance.

En vous remerciant de votre attention, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, en l'assurance de nos sentiments distingués.



Alberto VELASCO  
Président



Christian DANDRES  
Avocat