

Collectif d'associations d'habitant-e-s
de quartiers de Genève
pour adresse :
Maison de Quartier de la Jonction
CP 204
CH – 1211 Genève 8

Genève, le 12 mai 2014

**Département de l'aménagement,
du logement et de l'énergie**
Office de l'urbanisme
Direction du développement urbain
Praille-Acacias-Vernets
5 rue David-Dufour
CH - 1211 Genève 8

Concerne : observations PDQ n° 29'951 Praille-Acacias-Vernets

Mesdames, Messieurs,

Le Collectif d'associations d'habitant-e-s de quartiers de Genève et les organisations mentionnées plus bas souhaitent faire les remarques suivantes à propos du PDQ Praille-Acacias-Vernets.

1. LOGEMENT

1.1 Nous rappelons que l'accord signé avec les référendaires sur le projet PAV en mars 2010 - convention annexée à la loi n° 10'788 - précise le ratio "un nouveau logement pour un nouvel emploi". Il répartit les catégories de logements sur les terrains en mains publics de la manière suivante :

- a) 66 % de LUP soit :
 - 22 % de HBM au minimum
 - 28 % de loyers subventionnés (HBM, HLM et HM)
 - 16 % de loyers non-subventionnés mais néanmoins soumis à un taux d'effort et un taux d'occupation (LUP);
- b) 34 % d'appartements locatifs en loyers libres.

Nous attirons l'attention sur le fait que $34 \% + 16 \% = 50 \%$ de logements non-subventionnés ou en loyer libre.

1.2 Nous constatons donc que la mixité sociale est garantie de facto par ce panachage, d'autant plus que ce ratio ne concerne que les 84 % des terrains appartenant aux collectivités publiques. Sur les 16 % en mains privées, des PPE pourraient être construites.

1.3 L'équation visant à justifier la construction de PPE pour garantir la mixité sociale et "éviter de recréer les ghettos des années septante" nous semble par ailleurs très discutable.

a) Premièrement, elle prête à une catégorie de la population la vertu "d'améliorer" le niveau social d'un quartier, mais sa réciproque - une population modeste qui contribuerait au bien-être social - n'est évidemment jamais revendiquée.

b) Deuxièmement, et surtout, il est paradoxal d'affirmer le souci d'assurer une plus grande mixité sociale (en indiquant au passage que les propriétaires des PPE seront des contribuables intéressants financièrement pour les communes) en annonçant en même temps qu'une partie des LUP sera construite ailleurs (quand bien même la loi n° 10'788 le permet) !

c) Enfin il importe d'utiliser, à Genève, le terme "ghetto" avec la plus grande prudence et, dans ce cas, nous soulignons qu'il est totalement inapproprié. Notons d'ailleurs que ce terme n'est jamais utilisé pour les "ghettos" des quartiers très riches (à Vandoeuvres ou Coligny par exemple).

1.4 En revanche, l'hypothèse de construire plus de logements – jusqu'à deux logements pour un nouvel emploi – nous paraît envisageable, car elle permet de rééquilibrer l'offre actuellement pléthorique de surfaces de bureaux et de contribuer à limiter la crise du logement. Mais, dans ce cas il faudra adapter les surfaces à disposition pour les équipements et les espaces publics.

1.5 Nous vous demandons :

- *de maintenir le ratio et les catégories de logements définis dans la convention de 2010, voire d'augmenter la proportion de logements LUP;*
- *de construire des logements à des loyers abordables et répondant aux besoins prépondérants de la population;*
- *de ne pas construire des PPE sur les terrains des collectivités publiques.*

2. FINANCEMENT

2.1 Si nous saluons les ambitions affichées par nos autorités pour assurer une mutation de grande qualité de cette partie de notre ville, nous nous interrogeons sur les moyens financiers qui permettront la mise en œuvre de ce développement urbain. Le PDQ énumère des généralités - établir des conventions, élaborer des stratégies, etc... - sans établir de priorités ni de calendrier, sans définir des pourcentages de plus-value foncière par exemple.

2.2 La démarche initialisée pour le secteur de la caserne des Vernets, dans laquelle l'Etat innove en lançant un concours architectes-investisseurs qui pourrait servir de démarche-test en matière de financement de ce renouvellement urbain, nous apparaît problématique :

a) D'abord, l'Etat exige que les investisseurs financent à hauteur de 33 millions la démolition-reconstruction des casernes. Ce surcoût est reporté sur les habitants du quartier. Par ailleurs le Canton a réalisé une substantielle plus-value de 400 millions grâce à la modification de zone.

b) Ensuite, l'Etat annonce qu'il choisira l'investisseur proposant la rente pour le droit de superficie la plus élevée (même si ce ne sera pas le seul critère).

Nous ne pouvons cautionner cette manière de faire, qui conditionne la réalisation d'un quartier de logements aux intérêts économiques, d'autant moins lorsqu'elle émane des autorités publiques. Par ailleurs, elle limitera inévitablement - le cas a pu être observé dans les pays où ce processus a été mis en œuvre (en France par exemple) - la qualité de tous les éléments sans rentabilité directe : les espaces publics, voire les équipements publics s'ils sont concernés.

2.3 Nous vous demandons :

- *d'exclure que les frais de déménagement des entreprises, de dépollution des terrains et de financement des infrastructures communales et cantonales soient reportés dans les plans financiers des logements et supportés par les futurs habitants;*
- *de modifier la manière de calculer le plan financier pour les LUP en supprimant le taux de 18 % pour les frais de promotion et en diminuant le taux de rendement à 2,5-3 % plutôt que 6 % ou plus;*
- *de chercher des solutions plus économiques pour les logements LUP, par exemple en évitant notamment la construction de tours, source de surcoûts inévitables, sans parler des frais supplémentaires engendrés par la nature alluvionnaire du terrain et la*

proximité de l'Arve dans le cas des Vernets. La même question se pose pour la réalisation du grand parking en sous-sol aux Vernets.

- *de préciser les modes de financement et les priorités, par exemple la réalisation du grand parc sur le secteur Grosselin : la Migros annonce que sa relocalisation coûtera 500 millions, auxquels s'ajouteront le financement du projet et de la mise en œuvre du parc ...;*
- *de ne pas mettre en lien systématiquement la viabilité économique des projets avec leurs fortes densités (IUS).*

3. URBANISME ET PLANIFICATION RÉGIONALE

3.1 Nous constatons que le projet de mutation urbaine de cet immense périmètre, principalement en mains publiques, traduit une manière de faire la ville par fragments et opportunités plutôt que de participer au développement de l'agglomération et à un rééquilibrage global.

3.2 Dans le processus mis en œuvre, d'une part l'Etat répartit des macro-lots pour de gros investisseurs (comme à la caserne des Vernets) et, parallèlement, il négocie avec les détenteurs des droits de superficie (qui ne sont pas forcément les entrepreneurs). Ces partenariats privés-publics conduisent à une privatisation partielle de la ville, y compris pour des équipements publics, qui délaisse l'intérêt général, donc celui de tous les habitants.

3.3 Nous ne voulons pas entrer ici dans le détail des propositions du projet retenu pour l'aménagement de la Caserne des Vernets. Nous relevons que les morphologies choisies - deux grands îlots fermés (avec des bâtiments R+9) et une tour - traduisent une ville très dense et peu perméable : il manque un espace public généreux, indépendant des cours des immeubles, en lien avec l'Arve. L'espace mis à disposition pour l'école semble très étriqué, sans surface de préau, etc...

3.4 Les gabarits du PAV sont exceptionnels : 30 mètres, 80 mètres, voire 175 mètres. La "carte des grands équilibres (densités et affectations)" du PAV annonce des densités également très élevées ; pour les secteurs à dominante logement, le PDQ se réfère aux quartiers de Plainpalais ou des Pâquis. Ces derniers sont notoirement très denses, dépourvus en leur sein d'espaces publics de bonnes dimensions.

3.5 Nous vous demandons :

- *de reconsidérer le programme global de ce périmètre en dégagant des réserves pour des programmes publics, des équipements, etc...*
- *de diminuer le taux de densification du PAV (170 % de densification) en répartissant le développement sur l'ensemble du territoire cantonal et de l'agglomération de manière plus équitable. Par exemple : sur le plateau de Vessy, les Grands-Esserts ont un IUS de 1.2, des gabarits limités à R+5, un phasage au-delà de 2030...; on est très loin de ce qui est envisagé pour le PAV;*
- *de réévaluer la part des démolitions-reconstructions. Celle-ci s'avère considérable : 15'000 emplois soit les ¾ des emplois existants. Même si cette mutation est envisagée sur 40 ans, elle équivaut à un bouleversement du quartier, source d'énormes difficultés de faisabilité.*

4. PARTICIPATION

Compte-tenu de l'importance de ce projet, nous sommes très surpris et déçus par les modalités de la concertation mise en place :

- expositions très brèves (3 à 5 jours), avec peu de contenu

- un seul débat public sur le PDQ
- un délai d'un mois pour faire les observations (y compris le congé de Pâques), etc...

Nous vous demandons :

- *d'instaurer une authentique participation avec les principaux acteurs, en particulier les habitant-e-s et les milieux associatifs et de ne pas les convier seulement à quelques rares séances informatives;*
- *de faciliter la compréhension des enjeux et des projets concernant PAV en utilisant des moyens appropriés : maquettes, résumés, explications, etc...*

Nous espérons que vous aurez à cœur de prendre en compte nos observations et que nous pourrions obtenir des réponses précises à nos remarques. Ceci augurerait de relations plus étroites entre le DALE et les acteurs de la société civile, auxquelles nous sommes prêts à participer.

Recevez, Mesdames, Messieurs, nos meilleures salutations.

Pour les organisations signataires :

*Collectif d'associations d'habitant-e-s de quartiers de Genève
Mouvement populaire des familles
Rassemblement pour une politique sociale du logement*

Jean-Pierre Fioux