

# Projet Praille Acacias Vernets (PAV)

## Convention cadre de collaboration

Entre

La République et canton de Genève, soit pour elle le Conseil d'Etat,  
représenté par

M. Antonio Hodgers, conseiller d'Etat  
chargé du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie.

(ci-après : le Canton)

et

La Ville de Genève, représentée par

M. Rémy Pagani, Conseiller administratif ;

La Ville de Carouge, représentée par

M. Nicolas Walder, Conseiller administratif ;

La Ville de Lancy, représentée par

M. François Baertschi, Conseiller administratif ;

(ci-après : les communes)

Concernant les modalités d'élaboration, de réalisation, de financement  
et d'entretien des espaces, infrastructures et équipements publics

RP / M / P /

**Table des matières**

<b>1. Préambule</b> .....	<b>3</b>
1.1. Convention du 4 mars 2010 et loi n° 10788 .....	3
1.2. Plan directeur de quartier (PDQ) PAV.....	3
<b>2. Périmètre</b> .....	<b>4</b>
<b>3. Convention cadre de collaboration</b> .....	<b>5</b>
3.1. Principes généraux et buts.....	5
3.2. Mise en œuvre .....	5
<b>4. Définitions</b> .....	<b>6</b>
4.1. Infrastructures .....	6
4.2. Equipements .....	6
4.3. Impenses liées à la libération du foncier .....	7
4.4. Bases légales.....	7
<b>5. Estimation des coûts de réalisation et d'entretien</b> .....	<b>8</b>
5.1. Méthode .....	8
5.2. Coûts de réalisation.....	9
5.2.1. Infrastructures.....	9
5.2.2. Equipements.....	10
5.3. Impenses.....	10
5.4. Coûts d'entretien .....	11
<b>6. Modalités d'élaboration, de réalisation et d'entretien</b> .....	<b>11</b>
6.1. Maîtrise d'ouvrage.....	11
6.2. Propriété de l'ouvrage .....	12
<b>7. Modalités de mise à disposition des terrains</b> .....	<b>12</b>
7.1. Infrastructures .....	12
7.2. Equipements .....	12
<b>8. Modalités de financement</b> .....	<b>13</b>
8.1. Coûts à charge des collectivités publiques .....	13
8.1.1. Infrastructures.....	14
8.1.2. Equipements.....	15
8.2. Coûts à charge des opérations immobilières .....	15
8.3. Augmentation de revenus liée aux rentes foncières sur les terrains du Canton .....	16
<b>9. Signatures</b> .....	<b>17</b>

BP  
13  
/

## 1. Préambule

### 1.1. Convention du 4 mars 2010 et loi n° 10788

Un premier avant-projet de déclassement relatif à l'aménagement du quartier Praille Acacias Vernets a été préavisé favorablement par les trois communes en mai 2009. L'arrêté du conseil municipal de la Ville de Genève, donnant un préavis favorable, a fait l'objet d'un référendum de l'Association genevoise de défense des locataires (ASLOCA) et du Comité référendaire NON au mirage du projet Praille Acacias Vernets, constitué notamment de Communauté genevoise d'action syndicale (CGAS), UNIA, SIT, Parti socialiste Ville de Genève (PSVG), Solidarités, Parti du Travail, Indépendants de gauche (ci-après les référendaires).

Une convention a été signée le 4 mars 2010 entre le Canton, les trois communes et les référendaires. Ce document prévoit l'établissement d'une convention cadre de collaboration entre le Canton et les trois communes, ayant pour objet de :

- Définir les éléments de programme de proximité nécessaires à l'urbanisation des futurs quartiers ;
- Déterminer les modalités d'élaboration, de réalisation, de financement et d'entretien des espaces, infrastructures et équipements publics.

La loi n° 10788 relative à l'aménagement du quartier Praille Acacias Vernets a été adoptée par le Grand Conseil le 23 juin 2011 et est entrée en force. La loi n° 10788 modifie les limites des zones sur le territoire des Villes de Genève, Carouge et Lancy, par la création d'une zone 2, de diverses zones de développement 2, d'une zone de verdure et d'une zone de développement 2 prioritairement affectée à des activités mixtes.

### 1.2. Plan directeur de quartier (PDQ) PAV

Le projet de PDQ PAV, tel que défini à l'article 2 de la loi n° 10788, a été élaboré par le Canton, en collaboration avec les trois communes, regroupées pour le projet PAV au sein de la Communauté des communes urbaines (CCU). Il a suivi la phase de consultation publique du 11 avril au 12 mai 2014.

Le PDQ PAV comporte les documents suivants :

- Un cahier, comprenant notamment les fiches de coordination ;
- Une carte de synthèse ;
- Une carte des grands équilibres (densités et affectations) ;
- Des annexes.

Le dossier est accompagné des documents associés :

- Une évaluation environnementale stratégique (EES) ;
- Un concept énergétique territorial (CET).

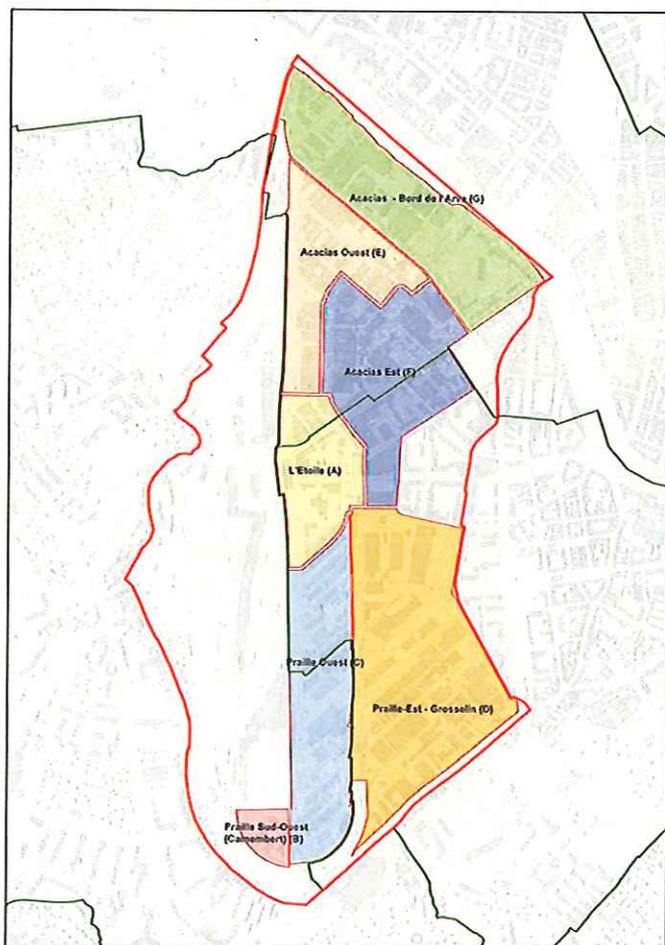
Le règlement d'application de la loi n° 10788, déterminant la procédure d'adoption et de révision du PDQ PAV, a été adopté par le Conseil d'Etat le 18 juin 2014.

La présente convention cadre de collaboration a été établie sur la base du projet de PDQ PAV, dans sa version du 18 août 2014 adaptée suite à la consultation publique.

RP / [Signature] [Signature] [Signature]

## 2. Périmètre

La présente convention cadre de collaboration s'applique sur le périmètre de la loi n° 10788, situé sur le territoire des communes de Genève, Carouge et Lancy, d'une superficie d'environ 140 hectares. Ce périmètre se compose des sept secteurs A à G définis à l'article 4 de la loi n° 10788, qui précise les affectations, les degrés de sensibilité au bruit et les principes d'aménagement par secteur.



En rouge : le périmètre PAV.

Sur fond coloré : le périmètre de la loi n° 10788 composé des sept secteurs A à G.

La carte de synthèse du PDQ PAV (voir annexe 1) indique notamment l'espace public structurant, les équipements et les infrastructures, en se référant en particulier aux fiches A1, A2, B1, B2, C2, C3, D5 et D6.

Certaines infrastructures se prolongent en dehors du périmètre de la loi n° 10788, en particulier le Boulevard urbain Dussaud – Vibert, la Croix de mobilité douce axe est-ouest, et les passerelles des Bains, de la Gravière et de la Praille. Celles-ci sont prises en compte dans la présente convention.

La carte des grands équilibres (densités et affectations) du PDQ PAV (voir annexe 2) indique le programme des surfaces de logements et d'activités, et comporte des informations à titre indicatif concernant l'occupation du sol : surface des secteurs, du domaine public existant, du domaine public futur, du domaine privé persistant, des réservations foncières pour les équipements publics, et du domaine privé constructible.

*Handwritten signatures in blue ink.*

### 3. Convention cadre de collaboration

#### 3.1. Principes généraux et buts

En raison de la dimension exceptionnelle du projet PAV, et s'agissant de la transformation d'une ancienne zone industrielle et artisanale en pleine activité en nouveaux quartiers urbains mixtes, le processus de mutation est prévu sur plusieurs dizaines d'années.

Le PDQ PAV a été conçu comme un outil évolutif et dynamique, qui pourra être révisé lorsque les circonstances se seront modifiées, que de nouvelles tâches se présenteront, ou qu'il sera possible de trouver une meilleure solution d'ensemble aux problèmes de l'aménagement. Le rôle du PDQ PAV est d'instituer une vision d'ensemble et de définir une stratégie de mise en œuvre.

Il s'agit ainsi de reconnaître la grande échelle de la planification globale du PDQ PAV, et l'échelle plus petite de la planification localisée (PLQ PAV, tels que définis à l'article 3 de la loi n° 10788), des opérations immobilières et des projets d'ouvrages (espaces, infrastructures et équipements publics).

A l'instar du PDQ PAV, la présente convention cadre de collaboration se réfère à l'échelle globale et les principes énoncés devront pouvoir être adaptés dans le cadre des projets opérationnels, à l'échelle adéquate et sur la durée de mise en œuvre.

Les buts de la présente convention cadre de collaboration sont :

- Identifier, sur la base du projet de PDQ PAV, les espaces, infrastructures et équipements publics liés au développement des quartiers ;
- Evaluer leurs coûts de réalisation et d'entretien ;
- Enoncer, en fonction de leur nature et de leur importance, les principes des modalités d'élaboration, de réalisation et d'entretien, de mise à disposition des terrains, et de financement.

#### 3.2. Mise en œuvre

Le chapitre de mise en œuvre du PDQ PAV décrit les moyens et les outils à mettre en place, dans le but de réunir les conditions de base du développement urbain, de favoriser et maintenir la dynamique du projet, d'organiser les procédures et l'avancement des mesures et des projets, et de nouer un dialogue constant avec les acteurs concernés.

Concernant l'évolution quantitative des programmes des logements et des activités, un monitoring des densités et des affectations sera établi et mis à jour, sur la base des données des parcelles et de leur potentiel.

Concernant les infrastructures et les équipements, le programme évolutif sera mis à jour, en coordination avec les différentes instances concernées, traitant notamment l'analyse des besoins, l'évaluation des coûts et le phasage du projet.

Les études à mener en vue de l'élaboration des PLQ PAV, ainsi que les études de projet des espaces, infrastructures et équipements publics, traiteront les aspects fonciers (répartition des droits à bâtir, cessions foncières nécessaires) et les aspects financiers (précisions relatives aux coûts et aux modalités de financement, selon le niveau d'avancement de chaque projet).

De manière générale, un plan de phasage coordonné du projet PAV sera établi et mis à jour, afin de vérifier la cohérence d'ensemble avec la planification des opérations de développement urbain.

Rp [Signature] [Signature] [Signature]

Les données du projet PAV indiquées dans la présente convention cadre de collaboration, en particulier la définition du programme des infrastructures et des équipements, ainsi que l'estimation de leurs coûts, sont amenées à évoluer.

Les bases légales relatives aux compétences entre canton et communes, ainsi qu'au financement du développement urbain, sont également amenées à évoluer sur la durée prévue du processus de mutation des quartiers PAV.

La présente convention cadre de collaboration répond aux buts fixés, sur la base du projet de PDQ PAV établi, et selon le niveau de précision correspondant à l'échelle du périmètre de la loi n° 10788 et au niveau d'avancement des études.

En cas de modification importante sur les éléments du programme, de l'estimation des coûts, et de bases légales impactant le périmètre PAV, les parties s'engagent à reprendre les discussions relatives à l'élaboration, la réalisation, le financement et l'entretien des espaces, des infrastructures et des équipements publics, dans le même esprit que la présente convention cadre de collaboration.

## 4. Définitions

### 4.1. Infrastructures

Le terme d'infrastructure est admis dans sa définition large et inclut les espaces publics et les infrastructures techniques. Il se réfère à différentes politiques publiques (mobilité, nature et paysage, eaux, énergie, etc.). Il comprend les catégories suivantes :

- Les voies de communication (TIM-TC-MD) et les places ;
- Les espaces verts (parcs) ;
- Les infrastructures techniques de réseaux (assainissement, alimentations, énergie).

La liste des infrastructures est décrite dans la fiche D6 du projet de PDQ PAV (voir annexe 4). Cette liste comprend également des infrastructures répondant à des besoins privés, notamment les parkings centralisés et la plateforme logistique. Celles-ci ne font pas l'objet de la présente convention.

Il s'agit de rappeler que l'urbanisation des quartiers implique d'autres infrastructures à l'échelle de la ville et de l'agglomération, non traitées par la présente convention, par exemple les réseaux autoroutier, ferroviaire, RER et tram.

Pour chaque catégorie, il est possible d'identifier l'importance de l'infrastructure, en fonction de son rôle dans le réseau concerné, par exemple pour la mobilité : réseau principal ou local, pour l'assainissement : réseau principal ou secondaire.

### 4.2. Equipements

Le terme d'équipement se réfère aux constructions et installations répondant aux besoins de la population dans le cadre de différentes politiques publiques. Il comprend les catégories suivantes :

- Les équipements socio-éducatifs et de la petite enfance ;
  - Les équipements d'aide sociale individuelle ;
  - Les équipements culturels et socio-culturels ;
  - Les équipements sportifs ;
  - Les équipements divers.
- BP  
DD  
[Signature]

La liste des équipements est décrite dans la fiche D5 du projet de PDQ PAV (voir annexe 3). Cette liste comprend également des équipements privés, notamment dans les domaines de la culture et du sport. Ceux-ci ne font pas l'objet de la présente convention.

Il s'agit de rappeler que l'urbanisation des quartiers implique d'autres équipements à l'échelle de la ville et de l'agglomération, non traitées par la présente convention, par exemple dans les domaines de la santé ou de la sécurité.

Pour chaque catégorie, il est possible d'identifier les équipements d'importance cantonale et régionale (selon la fiche A12 du plan directeur cantonal), et les équipements d'intérêt local (ou de proximité selon le terme de la convention du 4 mars 2010).

#### 4.3. Impenses liées à la libération du foncier

La transformation d'une zone industrielle en nouveaux quartiers mixtes engage des coûts spécifiques liés d'une part, au déménagement des entreprises présentes sur le site, d'autre part, à la nécessité de démolir les installations et constructions existantes et, cas échéant d'assainir les sols. Chacune des parcelles et des entreprises concernées constitue un cas particulier et demande une analyse spécifique.

Ces coûts sont à prendre en compte dans la réalisation des opérations, ils peuvent comprendre :

- Le déménagement des activités ;
- Leur emménagement sur un nouveau site ;
- La valeur des immeubles existants : bien-fonds, droit de superficie ;
- La démolition des installations et bâtiments existants ;
- L'assainissement des sols.

#### 4.4. Bases légales

La programmation des infrastructures et des équipements publics implique plusieurs politiques publiques et nécessite l'action des pouvoirs publics. Elle demande à être étroitement coordonnée avec l'élaboration du projet urbain à différentes échelles, en coordination avec les acteurs privés impliqués dans le développement des quartiers.

Différentes bases légales servent de cadre de référence selon la politique publique concernée, ainsi que la nature et l'importance de l'ouvrage.

Pour les infrastructures publiques, on peut citer notamment :

- La loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités (LExt) ;
- La loi générale sur les zones de développement (LGZD) ;
- La loi sur le domaine public (LDPu) ;
- La loi sur les routes (LRoutes) ;
- La loi sur les infrastructures de transports issues du projet d'agglomération franco-valdo-genevois (LITAgglo – H1 1 70) ;
- La loi sur le réseau des transports publics (LRTP – H1 50) ;
- La loi sur la mobilité douce (LMD – L 1 80) ;
- La loi sur les eaux (LEaux) ;
- La loi sur l'énergie (LEn) ;
- La loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites (LPMNS) ;
- La loi sur la biodiversité (LBio).

*RP/ML* *TS* *Q*

Pour les équipements publics, on peut citer notamment :

- La Constitution de la République et canton de Genève;
- La loi sur l'instruction publique (LIP) ;
- La loi sur l'insertion et l'aide sociale individuelle (LIASI) ;
- La loi sur le réseau de soins et le maintien à domicile (LSDom) ;
- La loi relative à la politique de cohésion sociale en milieu urbain (LCSMU) ;
- La loi relative aux centres de loisirs et de rencontres et à la Fondation genevoise pour l'animation socioculturelle (LCLFASe) ;
- La loi sur la culture (LCulture) ;
- La loi sur l'encouragement aux sports (LESport).

## 5. Estimation des coûts de réalisation et d'entretien

### 5.1. Méthode

L'Etat et les communes ont constitué un groupe de travail dans le but de définir un programme relatif aux infrastructures et aux équipements et d'effectuer une première estimation des coûts.

En l'absence d'un projet d'urbanisation précis et de projets d'aménagement de l'espace public (rues, places et parcs), il a été décidé d'établir une projection des montants sur la base d'expériences considérées comme similaires, en exprimant les coûts probables moyens par unité de surface s'agissant des infrastructures, par unité de longueur pour les réseaux souterrains, et par objet pour les équipements.

Les estimations comprennent les honoraires et la TVA, mais ne comprennent pas les coûts d'acquisition et de maîtrise du foncier, les intérêts intercalaires, un potentiel renchérissement des coûts et les frais internes de l'Etat et des communes.

Concernant les infrastructures, une méthodologie a été établie sur le principe de comparaison mentionné ci-dessus. Le chiffrage est basé sur des prix actuels pour des chantiers de taille moyenne. Afin de compter les interventions multiples liées aux interventions en milieu urbain, un facteur de complexité est admis sur ces prix.

Les coûts des aménagements de surface comprennent les travaux de modelage du terrain, les sous-couches et revêtements y compris la démolition/reconstruction des chaussées et trottoirs, la végétalisation de base des espaces publics, la gestion des eaux de surface du domaine public type réseau tertiaire, le mobilier urbain de base (éclairage public, bancs, abris bus, poubelles, potelets, épingles à vélos).

Les coûts des réseaux comprennent la sur-creuse, les travaux de modification/construction des réseaux secondaires d'assainissement, les travaux de génie civil liés aux modifications/constructions des autres réseaux (eau, électricité, gaz, télécom, fibre, chauffage à distance, signalisation lumineuse) soumis au protocole d'accord avec les SIG. Ils ne comprennent pas les travaux de modification/construction des réseaux primaires propriétés des SIG, les travaux d'équipement des autres réseaux (eau, électricité, gaz, télécom, fibres, chauffage à distance, signalisation lumineuse, etc.) à charge de leurs propriétaires, ni les travaux de raccordement des privés.

Concernant les équipements, chacune des communes a fourni des prix d'objets comparables pour établir une première projection des coûts. Des estimations provenant d'études en cours sur les installations sportives de la Ville de Genève ont également servi d'appui.

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom left of the page.

Les coûts des équipements comprennent les bâtiments et les installations, y compris les aménagements et les infrastructures directement liés.

## 5.2. Coûts de réalisation

### 5.2.1. Infrastructures

Tableau de l'évaluation des coûts des infrastructures publiques :

Infrastructures			
<u>Voies de communication (domaine gris)</u>			
Route des Jeunes	Passage inférieur et giratoire Jolivet		Frs 70 Mo
	Liaisons Jolivet-Gavard et Jeunes-Acacias, y compris giratoire Boissonnas		Frs 25 Mo
DP cantonal	Partie route des Jeunes et route des Acacias		Frs 50 Mo
DP communal	Réseau principal et local		Frs 375 Mo
Passerelles	Bains, Gravière et Praille		Frs 30 Mo
<u>Parcs (domaine vert)</u>			
Grand parc	Aménagement	*	Frs 40 Mo
	Libération du foncier (indicatif)	*	Frs 100 Mo
Parc des Sports	Démolition Voirie VdG, hors reconstruction	*	Frs 20 Mo
<u>Rivières (domaine bleu)</u>			
Aire et Drize	Ouvrages et aménagements liés		Frs 100 Mo
<u>Réseaux</u>			
Assainissement EU-EP			Frs 110 Mo
Fouilles			Frs 30 Mo
<b>Total infrastructures</b>			<b>Frs 950 Mo</b>
*Infrastructures particulières			

Le tableau comprend l'aménagement de l'ensemble du domaine public existant et futur. La carte des grands équilibres du PDQ PAV indique à l'intérieur du périmètre de la loi n° 10788 la surface du domaine public existant d'environ 292'000 m<sup>2</sup>, et évalue la surface du domaine public futur à environ 225'000 m<sup>2</sup>. La surface totale considérée s'élève ainsi à environ 52 hectares.

Au vu de la très longue période du développement urbain, il est considéré que l'intégralité des surfaces du domaine public devra être refaite. Le tableau reprend les montants de la fourchette basse de l'estimation des coûts selon la méthodologie appliquée.

Le tableau met en évidence les infrastructures particulières suivantes :

- Le Grand parc : Situé sur le territoire de la Ville de Carouge, ce parc s'inscrit dans le réseau des espaces publics de l'ensemble du périmètre PAV et à l'échelle élargie du centre-ville. Les coûts de libération du foncier sont mentionnés à titre indicatif et restent à confirmer dans le cadre du projet de déplacement de l'interface de logistique et de la stratégie de regroupement des entreprises sur le secteur Praille Ouest.
- Le Parc des Sports : La démolition de la Voirie de la Ville de Genève est prévue dans le cadre de l'aménagement de ce parc destiné à des équipements publics et à des espaces verts, en relation avec la remise à ciel ouvert des rivières sur ce secteur. La reconstruction de la Voirie de la Ville de Genève sur un autre site est indiquée dans le tableau des équipements.

*Rsp*  
*Julia*  
*ed*  
*ed*

## 5.2.2. Equipements

Tableau de l'évaluation des coûts des équipements publics :

Equipements			
<b>Socio-éducatifs</b>			
	Groupes scolaires et locaux parascolaires		Frs 162 Mo
	Petite enfance et ludothèques		Frs 43 Mo
<b>Aide sociale individuelle</b>			
	CAS et antennes sociales communales		Frs 3 Mo
	AMD/CMD		non évalué
<b>Culturels et socio-culturels</b>			
	Equipement culturel Etoile	*	Frs 100 Mo
	Bibliothèque intercommunale	**	Frs 8 Mo
	Maisons de quartier, EVASOC		Frs 30 Mo
	Equipements culturels locaux		Frs 20 Mo
	Places de jeux		Frs 2 Mo
<b>Sportifs</b>			
	Parc des Sports	*	Frs 120 Mo
	Equipements sportifs locaux		Frs 60 Mo
<b>Divers</b>			
	Pôle Sciences (HES-UNI)	*	non évalué
	Hôtel de Police	*	non évalué
	Palais de justice	*	non évalué
	Archives historiques	**	non évalué
	Nouvelle voirie VdG	**	Frs 35 Mo
	Police et pompiers		Frs 17 Mo
<b>Total équipements</b>			<b>Frs 600 Mo</b>
*Importance cantonale et régionale			
**Besoins à l'échelle intercommunale ou de l'ensemble d'une commune			

Le tableau comprend l'ensemble des équipements publics prévus dans le périmètre de la loi n° 10788. Les équipements cantonaux (AMD/CMD, Pôle Sciences HES-UNI, Hôtel de Police et Palais de justice) sont indiqués mais leurs coûts n'ont pas été évalués.

Le tableau met en évidence les équipements d'importance cantonale et régionale, ainsi que les équipements qui répondent à des besoins à l'échelle intercommunale ou de l'ensemble d'une commune.

## 5.3. Impenses

Le coût des impenses liées à la libération du foncier, telles que décrites au chapitre 4.3, a été estimé dans les études de base du PDQ PAV.

S'agissant des coûts de délocalisation des activités (déménagements, emménagements, valeur des immeubles), une très forte disparité prévaut et se situe dans une fourchette de prix qui varie entre Frs 500 et 4'500. Une valeur de Frs 1'500 par m<sup>2</sup> de terrain a été retenue dans les projections financières. Un montant total de Frs 800 Mo est retenu dans les projections financières, auquel il faut ajouter le coût estimé des démolitions pour un montant total de Frs 100 Mo.

Concernant les coûts d'assainissement des sols, une analyse pour l'ensemble du périmètre de la loi n° 10788 a été établie par un bureau d'ingénieurs. Il montre un montant de l'ordre de Frs 60 Mo pour les pollutions et contaminations connues, somme à laquelle il faut ajouter des coûts liés aux incertitudes sur les déblais et remblais superficiels ainsi que pour des frais d'études, sondages, suivi géotechniques, etc. Un montant total de Frs 100 Mo est à retenir dans les projections financières.

#### 5.4. Coûts d'entretien

Les coûts d'entretien sont prévus sur le long terme à hauteur de 1% du montant de l'investissement initial pour les infrastructures et de 1,5% pour les équipements. Ces taux sont réduits dans une première période d'exploitation compte tenu de faibles besoins d'entretien.

### 6. Modalités d'élaboration, de réalisation et d'entretien

#### 6.1. Maîtrise d'ouvrage

Le maître de l'ouvrage est responsable des études et de la requête en autorisation de construire, puis de la réalisation des travaux jusqu'à la mise en service.

Concernant les espaces publics, le principe de la maîtrise d'ouvrage est déterminé par la domanialité des terrains concernés. L'ensemble du domaine public existant fait partie du domaine public communal, hormis la partie sud de la route des Jeunes (autoroute et voie centrale jusqu'à l'Etoile) et la partie sud-ouest de la route des Acacias. Sur le territoire de la Ville de Genève, le domaine public est exclusivement communal et sa gestion fait l'objet d'un accord entre le Canton et la commune.

Les surfaces du domaine public futur sont à préciser et confirmer dans le cadre des projets. Elles seront en principe cédées au domaine public de la commune concernée, dans le cadre des PLQ PAV ou des projets d'ouvrage.

Une délégation de la maîtrise d'ouvrage au Canton est possible notamment dans les cas suivants :

- Un projet d'infrastructure de mobilité, par exemple dans le cadre de la loi H 1 50 concernant les transports collectifs, de la loi H 1 70 concernant les infrastructures du projet d'agglomération, ou de la loi H 1 80 concernant la mobilité douce, sous réserve de l'adoption des dispositions légales et réglementaires par les autorités compétentes ;
- Un projet d'infrastructure particulière, dans le cadre d'une politique cantonale spécifique (eau, nature et paysage) ;
- Un projet d'espace public d'importance cantonale, au sens de la fiche A10 du plan directeur cantonal, sous réserve de l'adoption des dispositions légales et réglementaires par les autorités compétentes.

Concernant les infrastructures techniques de réseaux, le principe de la maîtrise d'ouvrage est déterminé par la propriété du réseau. Le réseau principal d'assainissement est propriété de SIG, alors que le réseau secondaire est propriété de chaque commune sur son territoire. Les réseaux d'alimentation sont propriété de SIG (eau, gaz, électricité) ou d'un autre propriétaire selon les cas (télécommunications, énergie).

Concernant les équipements publics, le principe de maîtrise d'ouvrage est déterminé selon la politique publique concernée, la nature et l'importance de l'ouvrage.

D'une manière générale, les équipements de proximité dans les différents domaines concernés (social, éducatif, culturel et sportif) font l'objet d'une maîtrise d'ouvrage communale, alors que les grands équipements cantonaux (Hôtel de police, Palais de justice, Pôle Sciences HES-UNI) font l'objet d'une maîtrise d'ouvrage cantonale. Pour les grands équipements culturels et sportifs d'intérêt régional, des accords spécifiques entre les communes et le Canton sont possibles selon la politique publique concernée, et des partenariats sont envisageables avec des acteurs privés.

RP     /sh /j     @

## 6.2. Propriété de l'ouvrage

D'une manière générale, les équipements de proximité dans les différents domaines concernés (social, éducatif, culturel et sportif) sont propriété des communes ; les grands équipements cantonaux (Hôtel de police, Palais de justice, Pôle Sciences HES-UNI) sont propriété du Canton, alors que pour les grands équipements culturels ou sportifs d'intérêt régional, la propriété des constructions comme la domanialité sont à définir de cas en cas.

Le propriétaire de l'ouvrage peut être différent du Maître de l'ouvrage. Dans ce cas, l'ouvrage est généralement cédé à sa mise en service. Le propriétaire de l'ouvrage est responsable de sa maintenance, de sa gestion et de son entretien, ainsi que de la gestion de l'investissement y relatif.

## 7. Modalités de mise à disposition des terrains

### 7.1. Infrastructures

La réalisation d'espaces et d'infrastructures publiques nécessite des emprises sur des parcelles, soit pour des adaptations (élargissements, carrefours), soit pour la création de nouveaux ouvrages (liaisons et espaces publics).

Selon les situations, des servitudes seront également à établir, notamment pour assurer l'usage public d'espaces maintenus sur domaine privé, ou le passage pour la mobilité douce ou pour des infrastructures techniques.

En principe, la cession des surfaces nécessaires est prévue dans le cadre des PLQ PAV, au profit du domaine public communal et à titre gratuit, les droits à bâtir afférents à ces surfaces étant pris en compte dans la répartition déterminée par le PLQ PAV.

La cession peut aussi s'effectuer dans le cadre du projet de l'ouvrage concerné, notamment lorsqu'il s'agit d'une adaptation. Dans ce cas, la cession fait l'objet d'une négociation avec le propriétaire des parcelles.

La réalisation du Grand parc est un cas particulier, par l'ampleur de sa surface et son lien avec le déplacement de l'interface de logistique et avec la stratégie de regroupement des entreprises sur le secteur Praille Ouest. Les conditions de mise à disposition des terrains seront déterminées dans un cadre global, en prenant en compte notamment les négociations relatives aux coûts de libération du foncier et aux droits à bâtir des parcelles concernées par ce projet.

### 7.2. Equipements

La réalisation de certains équipements publics nécessite des réservations foncières sur des parcelles en mains publiques ou privées. D'autres équipements publics seront intégrés dans les opérations immobilières, notamment dans les rez-de-chaussée de bâtiments destinés aux logements et aux activités. Ceux-ci ne nécessitent pas de réservation de terrains.

En principe, la cession des surfaces nécessaires aux équipements publics communaux est prévue dans le cadre des PLQ PAV, au profit de la commune concernée et à titre onéreux. Les droits à bâtir afférents à ces surfaces étant pris en compte dans la répartition déterminée par le PLQ PAV, le montant de la cession correspond à une valeur résiduelle qui ne devra pas excéder 100 Frs/m<sup>2</sup>.

Est réservée la question des coûts de libération du foncier des terrains concernés. Le principe est de les reporter dans les plans financiers des opérations qui réalisent les droits à bâtir y afférents, sous réserve d'une vérification de la faisabilité de ce transfert de charges.

Le périmètre du Parc des Sports est situé sur le domaine privé communal de la Ville de Genève. Aucune réservation n'est donc nécessaire pour les équipements publics situés sur ce périmètre.

La réalisation des grands équipements cantonaux (Hôtel de police, Palais de justice, Pôle Sciences HES-UNI) nécessite la maîtrise foncière par le Canton des parcelles concernées, et fera l'objet d'acquisition/échange dans le cas de propriétaires privés, ou de négociations avec les superficiaires dans le cas de DDP situés sur terrains du Canton.

## 8. Modalités de financement

### 8.1. Coûts à charge des collectivités publiques

#### **Principe 1 :**

Le Canton et les communes mettent tout en œuvre pour réaliser les infrastructures et les équipements nécessaires au développement des quartiers PAV. Ils les planifient en prenant en compte la capacité financière de chaque collectivité publique et la planification des investissements cantonaux et communaux.

De manière générale, le Canton et les communes s'engagent à prendre toutes les mesures telles que l'élaboration et le dépôt des projets de loi au Grand Conseil, projets de délibération au Conseil municipal nécessaires au développement du quartier.

Pour les infrastructures, le principe de la prise en charge des coûts de réalisation est celui de la domanialité (domaine public cantonal ou communal). Le Canton peut prendre à sa charge une part des coûts sur domaine public communal, lorsqu'une base légale le permet et aux conditions fixées par celle-ci, par exemple la H 1 70, la H 1 50, ou la convention relative à la maintenance et à l'entretien des routes sur le territoire de la Ville de Genève.

Il s'agit de prendre en compte les sources de financement et les participations, telles que par exemple le produit de la taxe d'équipement, le fonds intercommunal d'assainissement, la redevance d'utilisation du domaine public par les réseaux, le fonds d'infrastructures du projet d'agglomération, et les subventions fédérales selon les politiques sectorielles concernées, notamment la renaturation des cours d'eau et les risques naturels.

Pour les équipements, le principe de la prise en charge des coûts de réalisation est celui de la politique publique concernée, de la nature et de l'importance de l'ouvrage. Le Canton peut accorder des subventions pour certains équipements, lorsqu'une base légale le permet et aux conditions fixées par celle-ci, par exemple concernant les écoles primaires.

Il s'agit de prendre en compte les subventions à l'investissement et les possibles partenariats, notamment pour les équipements culturels et sportifs.

Le Canton et les Villes de Genève, Carouge et Lancy travaillent de concert en vue de la création d'un fonds destiné à répondre de manière mutualisée aux besoins de financement des infrastructures et équipements communaux du projet PAV.

Le fonds sera alimenté par les crédits communaux obtenus, ainsi que notamment par :

- Les revenus de la taxe d'équipement, selon le chapitre 8.2 ;
- Une partie de l'augmentation de revenus liée aux rentes foncières sur les terrains du Canton, selon le chapitre 8.3.

Rp  
just 10 10

Les statuts et le règlement du fonds, qui seront à définir ultérieurement par les parties, préciseront en particulier la part allouée à ce fonds de l'augmentation de revenus liée aux rentes foncières sur les terrains du Canton.

En parallèle, le Canton examine la possibilité de favoriser l'obtention de nouvelles participations financières par les promoteurs, tout en s'assurant que celles-ci ne se reportent pas sur les coûts de sortie des opérations de façon incompatible avec la politique de contrôle des prix en zone de développement.

Par ailleurs, le Canton et les Villes de Genève, Carouge et Lancy s'engagent à envisager toute autre participation financière à ce fonds, dans le but de permettre la réalisation des infrastructures et équipements nécessaires au développement du quartier PAV.

Les statuts et le règlement du fonds ne pourront pas prévoir des dispositions empiétant sur les processus institutionnels du Canton.

### 8.1.1. Infrastructures

Tableau de la répartition des coûts des infrastructures publiques :

Infrastructures communales	canton	communes	Infrastructures particulières	participation	
<u>Voies de communication (domaine gris)</u>					
Liaisons Jolivet-Gavard / Jeunes-Acacias et giratoire Boissonnas		Frs 25 Mo		taxe d'équip.	1
DP communal		Frs 375 Mo		fonds infra PA taxe d'équip.	1
Passerelles	Frs 15 Mo	Frs 15 Mo			1
<u>Parcs (domaine vert)</u>					
Grand parc (y c. libération du foncier)	part %	part %	Frs 140 Mo*		2
Parc des Sports (impenses liées au Parc des Sports et à la voirie VdG)**	part %	part %	Frs 20 Mo*		2
<u>Rivières (domaine bleu)</u>					
Ouvrages liés aux rivières	voir infrastr. cantonales				
Aménagements liés		Frs 45 Mo			1
<u>Réseaux</u>					
Assainissement EU-EP		Frs 110 Mo		fonds assain.	1
Fouilles		Frs 30 Mo		redevance dp	1
*Infrastructures particulières : répartition à déterminer					
** selon chapitres 4.3, 5.2.1 et 7.2					
1 : obligatoire / 2 : nécessaire / 3 : souhaité					

Infrastructures cantonales	canton	communes	Infrastructures particulières	participation	
<u>Voies de communication (domaine gris)</u>					
Route des Jeunes : passage inférieur et giratoire Jolivet	Frs 70 Mo				1
DP cantonal	Frs 50 Mo				1
<u>Rivières (domaine bleu)</u>					
Ouvrages liés aux rivières	Frs 55 Mo			subv. CH	1
Aménagements liés	voir infrastr. communales				
*Infrastructures particulières : répartition à déterminer					
1 : obligatoire / 2 : nécessaire / 3 : souhaité					

## 8.1.2. Equipements

Tableau de la répartition des coûts des équipements publics :

Equipements communaux	canton	commune		participation	
<b>Socio-éducatifs</b>					
Groupes scolaires et locaux parascolaires		Frs 162 Mo			1
Petite enfance et ludothèques		Frs 43 Mo			1-2
<b>Aide sociale individuelle</b>					
CAS et antennes sociales communales		Frs 3 Mo			2
<b>Culturels et socio-culturels</b>					
Equipement culturel Etoile	part %	Frs 100 Mo	*	partenariat	2
Bibliothèque intercommunale		Frs 8 Mo	**		3
Maisons de quartier, EVASOC		Frs 30 Mo			2
Equipements culturels locaux		Frs 20 Mo		partenariat	3
Places de jeux		Frs 2 Mo			2
<b>Sportifs</b>					
Parc des Sports	part %	Frs 120 Mo	*	partenariat	3
Equipements sportifs locaux		Frs 60 Mo		partenariat	3
<b>Divers</b>					
Archives historiques		non évalué	**		3
Nouvelle voirie VdG		Frs 35 Mo	**		2
Police et pompiers		Frs 17 Mo			2
*Importance cantonale et régionale : besoin à évaluer dans un cadre élargi					
**Besoins à l'échelle intercommunale ou de l'ensemble d'une commune					
1 : obligatoire / 2 : nécessaire / 3 : souhaité					

Equipements cantonaux	canton	commune		participation	
<b>Aide sociale individuelle</b>					
AMD/CMD	non évalué				2
<b>Divers</b>					
Pôle Sciences (HES-UNI)	non évalué		*		
Hôtel de Police	non évalué		*		
Palais de justice	non évalué		*		
*Importance cantonale et régionale : besoin à évaluer dans un cadre élargi					
1 : obligatoire / 2 : nécessaire / 3 : souhaité					

Les montants indiqués dans les colonnes canton/communes sont les coûts des ouvrages, avant déduction des éventuelles sources de financement et participations. Les communes ne seront pas amenées à participer au financement des infrastructures et équipements cantonaux.

La planification des infrastructures et des équipements prendra en compte le caractère obligatoire, nécessaire ou souhaité des ouvrages, ainsi que le calendrier de réalisation et de mise en service en fonction des besoins et des capacités financières du canton et des communes. Les crédits d'investissements nécessaires sont de la compétence respective du Grand Conseil et du/des conseil/s municipal/aux concerné/s.

## 8.2. Coûts à charge des opérations immobilières

**Principe 2 :**

La contribution des promoteurs aux coûts des infrastructures publiques sera fixée dans le cadre des plans financiers des opérations immobilières, qui prendront en compte les coûts des impenses liées à la libération du foncier, et respecteront les objectifs de la politique du logement.

Les coûts des opérations immobilières comprennent les coûts de construction des bâtiments destinés aux logements et aux activités, ainsi que des parkings, des aménagements et des infrastructures privées.

Les coûts des impenses liées à la libération du foncier sont en principe pris en charge par les opérations immobilières. Les moyens de mutualiser ces coûts seront étudiés dans le but de favoriser la viabilité et la réalisation des opérations.

En zone de développement, une taxe d'équipement est perçue proportionnellement aux frais d'équipement public de base du quartier et à l'importance du projet de construction présenté. Le montant de la taxe d'équipement est fixé selon le règlement d'application de la loi sur les zones de développement (RGZD).

La transformation d'une zone industrielle en nouveaux quartiers mixtes implique des coûts d'infrastructures importants, en particulier la démolition de voiries et la réorganisation des réseaux souterrains, ainsi que les surcoûts liés aux interventions en milieu urbain et à la réalisation par étapes.

Les opérations immobilières contribueront aux coûts des infrastructures du domaine public communal par le biais de la taxe d'équipement. Le calcul de celle-ci prendra en compte le maximum admissible (actuellement 2,5% du coût de construction du projet). Les prix des logements respecteront les objectifs de la politique du logement selon les catégories concernées.

A l'échelle du canton, une réforme de la taxe d'équipement est envisagée. Celle-ci nécessite une modification législative à soumettre au Grand Conseil.

### 8.3. Augmentation de revenus liée aux rentes foncières sur les terrains du Canton

**Principe 3 :**

L'augmentation de revenus liée aux rentes foncières sur les terrains du Canton, résultant de la modification du régime des zones et de la densification, sera partiellement affectée au bénéfice du développement urbain, en fonction des droits à bâtir générés et des conditions liées à la libération du foncier.

Les collectivités publiques sont propriétaires de 84% des terrains à valoriser, hors domaine public existant, sur le périmètre la loi n° 10788, dont environ 55% pour le Canton et 29% pour les communes et les fondations de droit public communales ou cantonales.

Une actualisation de la valeur des terrains propriétés du Canton a été établie, tenant partiellement compte de l'accroissement des droits à bâtir suite à la modification des limites de zones. Conformément aux règles comptables du Canton, cette augmentation de valeur a été portée à son bilan. Une augmentation de revenus est attendue dans le cadre des futures opérations immobilières, par le biais des rentes foncières.

Lors de sa séance du 27 août 2014, le Conseil d'Etat a approuvé le principe de l'affectation de l'augmentation de revenus inhérente à la mise en œuvre du PDQ PAV et liée aux rentes foncières sur les parcelles propriétés du Canton sur le périmètre de la loi n° 10788. Ces revenus supplémentaires seront notamment destinés à :

- Contribuer au financement des coûts d'investissements d'infrastructures particulières qui dépassent le cadre des possibilités de financement habituelles, tel que le Grand parc par exemple ;

- Financer les coûts des impenses liées à la libération du foncier, en fonction de la situation particulière des projets et lorsque les plans financiers des opérations immobilières ne peuvent pas les supporter.

Cette affectation est prévue pour une durée de 20 ans par droit de superficie distinct et permanent.

En cas d'échange entre, d'une part des parcelles propriétés du Canton dans le périmètre de la loi n° 10788 et, d'autre part, des parcelles privées hors du périmètre de la loi n° 10788, le même principe de l'affectation de l'augmentation des revenus liée aux rentes foncières s'appliquera pour les parcelles acquises hors du périmètre de la loi n° 10788.

Le principe d'affecter temporairement l'augmentation de revenus liée aux rentes foncières au bénéfice du développement urbain, les conditions y relatives, ainsi que la forme technique et juridique de la structure de gestion à mettre en place, nécessitent un projet de loi à soumettre au Grand Conseil.

## 9. Signatures

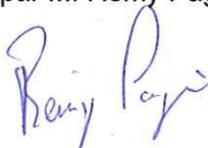
Genève, le

11 décembre 2014



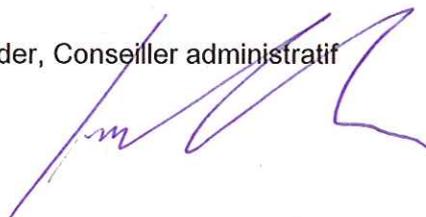
La République et canton de Genève, soit pour elle le Conseil d'Etat, représenté par M. Antonio Hodgers, conseiller d'Etat chargé du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie.

La Ville de Genève, représentée par M. Rémy Pagani, Conseiller administratif

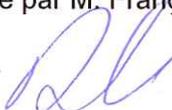


RP

La Ville de Carouge, représentée par M. Nicolas Walder, Conseiller administratif



La Ville de Lancy, représentée par M. François Baertschi, Conseiller administratif



## Annexes :

1. Carte de synthèse du PDQ PAV
2. Carte des grands équilibres du PDQ PAV
3. Fiche D5 du PDQ PAV
4. Fiche D6 du PDQ PAV