

Proposition du Conseil administratif du 24 septembre 2025 en vue de l'ouverture d'un crédit d'études, pour un montant total de 500 000 francs, destiné à des études d'urbanisme liées au développement du quartier Praille-Acacias-Vernets sur le territoire de la Ville de Genève.

Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux,

Introduction

Le Grand Conseil a voté le 23 juin 2011 la loi modifiant les limites de zones du quartier Praille-Acacias-Vernets (PAV) en créant une zone 2, une zone de développement 2 et autres sur le territoire des villes de Genève, Carouge et Lancy posant ainsi les conditions pour une mutation de ce périmètre en quartier urbain comportant du logement, des activités, des équipements et espaces publics en lieu et place de la zone industrielle que nous connaissons encore aujourd'hui.

Pour accompagner cette évolution déjà amorcée et qui prendra encore plusieurs décennies, il est nécessaire de planifier un aménagement cohérent, d'étudier et de réaliser les équipements et infrastructures destinés à accueillir les futurs habitant-e-s et usager-ère-s dans de bonnes conditions. Pour ce faire, votre conseil a d'ores et déjà voté les crédits suivants:

- PR-1020 crédit de 458 000 francs destiné aux frais de participation aux études d'aménagement liées au développement du quartier Praille-Acacias-Vernets, voté le 20 novembre 2013;
- PR-1283 crédit de 3 406 000 francs destiné à l'étude des aménagements des espaces publics et du groupe scolaire aux abords du PLQ Vernets, voté le 28 juin 2018;
- PR-1471 crédit de 39 684 600 francs destiné à la réalisation des travaux de l'école des Vernets, voté le 6 septembre 2022;
- PR-1478 crédit de 2 017 400 francs destiné au concours et aux études pour la création d'un espace public sur l'esplanade des Vernets et la requalification de la rue Hans-Wilsdorf, voté le 9 mars 2022;
- PR-1630 six crédits d'études et de deux crédits de réalisations pour un montant total de 10 813 000 francs destiné à des études et des travaux du PAV. La délibération I ouvre un crédit de 700 000 francs représentant une subvention d'investissement destinée à la participation de la Ville de Genève aux études d'aménagement liées au développement du périmètre PAV, notamment en partenariat avec la communauté des communes urbaines de Genève (CCU) constituée des communes urbaines de Genève, Lancy et Carouge.

L'objet de la présente proposition est une demande de crédit destinée à financer:

- les études d'urbanisme qui seront menées sur le seul territoire de la Ville de Genève, notamment sur les périmètres du Parc des sports et d'Acacias 2;
- les études et expertises que la Ville de Genève pourrait solliciter afin de compléter et enrichir les études menées par le Canton sur les périmètres d'Acacias 1, d'Acacias 2 et de la Pointe-Nord, notamment pour ce qui a trait à l'évaluation des besoins en équipements publics et leur implantation;
- d'entente avec la Direction du PAV (DPAV) ou la Fondation Praille-Acacias-Vernets (FPAV) (co-financement) des études ou expertises relatives au suivi environnemental, à la mobilité ou encore à la réhabilitation des bâtiments.

Exposé des motifs

Voué à une importante mutation, le périmètre du PAV est destiné à passer d'une zone industrielle à un quartier urbain.

Le périmètre du PAV fait l'objet d'un plan directeur de quartier (PDQ) validé par les communes entre décembre 2014 et janvier 2015 et par le Conseil d'Etat le 1^{er} avril 2015.

La loi qui accompagnait le déclassement du périmètre (L 10788) a été modifiée, notamment en ce qui concerne le rapport entre le nombre de logements et d'activités (L 12052), la répartition des catégories de logements à l'échelle du périmètre pour les parcelles propriétés des collectivités publiques.

Par la loi de constitution de la Fondation Praille-Acacias-Vernets (FPAV), votée le 28 février 2019 par le Grand Conseil, le Canton s'est doté d'un outil déterminant. Les terrains, propriétés de la Fondation pour les terrains industriels puis du Canton ont été transférés à la FPAV. Celle-ci est chargée de les libérer, de les valoriser et les gérer.

Du point de vue politique, le pilotage du projet sur le territoire de la Ville de Genève est assuré par un comité politique composé du Conseiller d'Etat concerné et de la Conseillère administrative.

Etudes d'aménagement et plans localisés de quartier (PLQ)

Sur le territoire de la Ville de Genève, les PLQ des Vernets et d'Acacias 1 sont en force. Celui de la pointe Nord est en cours d'élaboration et celui d'Acacias 2 doit démarrer. Dans le secteur de l'Etoile, un PLQ sera mis au point sur la base des résultats du concours qui doit être organisé par la FPAV. Une image directrice est en cours d'élaboration sur le centre sportif Vernets-Queue d'Arve sous le pilo-

tage de la Ville. Cette image donnera ensuite lieu à la conception d'un plan de site pour permettre l'intensification des usages sportifs, la création du parc des sports, l'intégration de la rivière à ciel ouvert et le maintien pour des usages sportifs de l'ensemble voirie.

Les PLQ sont élaborés par le Canton mais les services de la Ville participent activement à leur suivi. Celui-ci implique nécessairement la mise au point de diverses études connexes afin de s'assurer que les objectifs de la Ville de Genève soient correctement pris en compte. A titre d'exemple, le secteur Acacias 2 a été identifié par le projet de plan directeur communal comme étant un secteur stratégique à étudier prioritairement dans l'optique de la transition écologique afin de déterminer, notamment, quels seraient les bâtiments susceptibles d'être maintenus en vue d'une réaffectation éventuelle.

L'arrivée des nouveaux habitant-e-s et employé-e-s au PAV aura comme conséquence d'augmenter la pression sur les équipements publics. Pour information, le secteur du PAV inclut dans le territoire de la Ville de Genève des logements pour environ 12 000 personnes. Par comparaison, c'est l'équivalent de la population de Bernex ou du Grand-Saconnex. Une planification adaptée des équipements publics est une condition essentielle à la qualité du cadre de vie dans les quartiers à venir. Cette planification, qui relève de la compétence communale, implique la réalisation de pré-études, préalablement à tous projets de construction, pour définir les conditions urbanistiques d'implantation de ces équipements.

Vu les besoins prévisibles et en tenant compte des planifications existantes (PDQ), une reconfiguration importante du centre sportif Vernets-Queue d'Arve, déjà saturé à certaines périodes, doit être envisagée. La mise au point de l'image directrice et du plan de site nécessite des études complémentaires afin de garantir l'intégration des objectifs du nouveau Plan directeur communal «Genève 2040». Des études environnementales (évaluation environnementale stratégique) plus poussées sont notamment requises pour évaluer les différents scénarii actuellement envisagés en termes d'émissions carbone, de déplacements de terre, de dépollution, de plantation d'arbres, de réduction d'ilot de chaleur, de préservation de la biodiversité, etc.

S'agissant des équipements scolaires, pour rappel, les besoins engendrés par la réalisation des logements dans le PAV sur le territoire de la Ville de Genève nécessiteront la construction de trois écoles. Celle des Vernets est actuellement en chantier (PR-1471). Le programme de l'école prévue par le PLQ Acacias 1 est en cours d'élaboration par les services concernés de manière à pouvoir présenter, dans les meilleurs délais, une demande de crédit d'étude destiné à l'organisation d'un concours. La troisième école qui prendra place dans le secteur Acacias 2, à l'ouest de la rue Boissonnas, est prévue à plus long terme. Là encore une préétude sera nécessaire sur ce dernier périmètre pour fixer les conditions urbanistiques dans lesquelles ce nouvel établissement devra s'insérer.

Transition écologique et cohésion sociale

Les études urbanistiques et les expertises financées à travers cette proposition de crédit d'étude visent à intégrer pleinement les principes et objectifs du nouveau Plan directeur communal « Genève 2040 » afin d'orienter la mutation écologique et sociale du quartier PAV sur le territoire de la Ville de Genève. Elles ont pour objectif de faire advenir un futur quartier de logements, d'activités multiples et d'espaces publics de qualité.

Impact environnemental

A titre d'exemple, l'image directrice en cours de développement sur le Parc des sports postule la réutilisation du bâti existant (ensemble voirie notamment en cours de mise sous protection) pour intensifier les usages sportifs. Elle s'attache également à intégrer la remise à ciel ouvert de la rivière dans le souci de favoriser une meilleure gestion hydrologique de la ville mais aussi le développement d'un espace propice à la biodiversité et à la détente des personnes. Elle intègre enfin la relation à l'Arve avec le nécessaire épaississement de sa ripisylve et la valorisation de son paysage.

Chaque étude urbanistique (parc des sports, école Acacias 2 ou autres) intégrera ces principes pour les approfondir dans le cadre d'évaluations environnementales stratégiques dédiées et produites conjointement à l'élaboration des concepts urbanistiques.

Cohésion sociale et prévention des discriminations

Les études intégreront également les objectifs de cohésion sociale et de prévention des discriminations de la Ville de Genève pour faire en sorte que l'ensemble des projets soit accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR) et respecte les principes fondamentaux en termes d'aménagements non genrés.

Estimation des coûts

A. Estimation des coûts

Honoraires

Architectes urbanistes	255 200
Experts	200 000

Total honoraires (HT)	455 200
------------------------------	----------------

Frais secondaires

Frais de reproduction	5 300
-----------------------	-------

	Information publique et communication (0,6%)	2 100
	Total frais secondaires (HT)	7 400
	Coût total études (HT)	462 500
B.	Calcul des frais financiers	
I.	Coût total études (HT)	462 500
	+ TVA (8,1% × 462 534,70 francs) arrondi	37 500
II.	Total de la délibération I (TTC)	500 000

Délai de réalisation

Les études commenceront dès le vote du crédit par le Conseil municipal et le délai référendaire écoulé. La durée totale de l'opération est estimée à 60 mois. Ce délai est notamment lié aux étapes nécessaires au développement du secteur PAV.

Référence au 20^e plan financier d'investissement 2025-2036

Ces études ne figurent pas au 20^e PFI.

Budget de fonctionnement

Hormis la charge financière annuelle, il n'y aura pas d'impact sur le budget de fonctionnement.

Charges financières annuelles

La charge financière annuelle nette, comprenant les intérêts au taux de 1,5% et les amortissements au moyen de 5 annuités, se montera à 104 500 francs.

Validité des coûts

Les estimations des coûts pour les délibérations relatives à la réalisation des études se basent sur un devis estimatif. L'estimation du coût est basée sur les prix unitaires moyens du marché actuel.

Aucune hausse éventuelle des prix n'est comprise dans les montants présentés.

Service gestionnaire et bénéficiaire

Le service gestionnaire et bénéficiaire de la délibération est le service de l'urbanisme (URB).

**Récapitulatifs des coûts d'investissement et planification des dépenses
d'investissement - [A/B]
Impact sur le budget de fonctionnement - [C]**

Objet:			
A. SYNTHÈSE DE L'ESTIMATION DES COÛTS (francs)			
	Montant	%	
Honoraires	462 500	92%	
Frais financiers	37 500	8%	
Coût total du projet TTC	500 000	100%	

B. PLANIFICATION ESTIMÉE DES DÉPENSES ET RECETTES D'INVESTISSEMENT (francs)			
Année(s) impactée(s)	Dépenses brutes	Recettes	Dépenses nettes
Année de vote du crédit par le CM: 2025			0
2026	100 000		
2027	100 000		
2028	100 000		
2029	100 000		
2030	100 000		
Totaux	500 000	0	500 000

C. IMPACT ANNUEL SUR LE BUDGET DE FONCTIONNEMENT (francs) (nouvelles charges et nouveaux revenus)			
Estimation des charges et revenus marginalement induits par l'exploitation de l'objet du crédit			
Service bénéficiaire concerné:			
CHARGES			
30 - Charges de personnel		Postes en ETP	
31 - Charges de biens, services et autres charges d'exploitation			
31 - Charges d'entretien des bâtiments			
33/34 - Frais financiers (intérêts et amortissements du PA)	104 500		
36/37 - Subventions et dédommagements accordés			
Total des nouvelles charges induites	104 500		
REVENUS			
40/42 - Revenus fiscaux et taxes			
43 - Revenus divers			
44 - Revenus financiers (vente, loyer, fermage ...)			
46 - Subventions et dédommagements reçus			
Total des nouveaux revenus induits	0		
Impact net sur le résultat du budget de fonctionnement	-104 500		

Au bénéfice de ce qui précède, nous vous invitons, Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux, à approuver le projet de délibération ci-après.

PROJET DE DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, lettres e) et m) de la loi sur l'administration des communes, du 13 avril 1984;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 500 000 francs pour réaliser des études urbanistiques sur le territoire de la Ville de Genève en lien avec le développement du quartier Praille-Acacias-Vernets.

Art. 2. – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 500 000 francs.

Art. 3. – La dépense prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif et amortie au moyen de 5 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2026 à 2030.

Annexe: PAV plan de secteurs et éléments de programme

PAV – Secteurs et éléments de programme

Pointe Nord

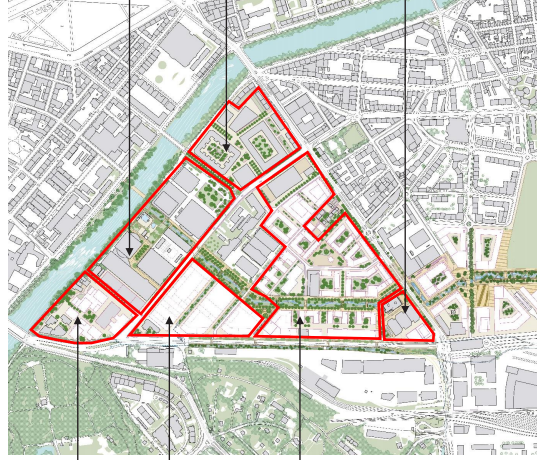
Equ. public : +/- 35 à 36 000 m²
Logements : +/- 24 à 28 000 m²
soit : +/- 550 à 650 habitants
Activités : +/- 3 700 à 4 500 m²

Acacias 2

Programme selon DPAV d'après le
PDQ PAV :
+ 1 200 logements = +2760 habitants
+ 39 200 m² SBP de nouveaux emplois

Acacias 1

+2300 logements = +5200 habitants
+ 67 700 SBP m² emplois



Parc des Sports
Équipements sportifs + Parc
Développement du site de la voirie
(François-Dussaud)

Vernets

+1200 logements = +3100 habitants
+ 510 emplois
+ 300 logements étudiants

Etoile 3 - Sicli

Programme à définir
MEP à venir
PLQ à venir