



COMMISSION DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE LA MOBILITE

Rapport concernant la DD 113260-RD demandant la construction de bâtiments en habitats groupés avec parking souterrain et abattage d'arbres au chemin des Crêts-de-Pregny 17, 17A, 17B, 17C

Sur proposition du Conseil Administratif, la commission s'est réunie le 2 mars afin d'étudier le dossier cité en titre.

Pour rappel, la commission s'était déjà réunie à ce sujet et avait rendu un rapport d'information publié lors du Conseil municipal du 12 novembre 2018.

Il s'agit de l'un des rares cas où la commission est appelée à se prononcer à cause d'une surface de plus de 5'000m² avec un indice d'utilisation du sol de plus de 0.5.

Le 3 mars 2020 la commission a auditionné le bureau d'architecte DVK, accompagné des propriétaires et de l'assistant à maître d'ouvrage.

Le dossier présenté a évolué en tenant compte d'une bonne partie des recommandations énumérées lors de la précédente rencontre. Cependant, l'espace de jeux pour enfant, la salle communautaire, la servitude de passage à pieds et mobilité douce et l'étude d'impact de la circulation sur le secteur sont des demandes pas encore abouties.

Après avoir remercié les mandataires de ce projet, la commission s'est penchée sur les faits nouveaux et a longuement débattu.

Le 28 novembre 2019, via son service communication et information, le Conseil d'Etat en charge du Département du Territoire, M. Antonio Hodgers a déclaré le gel des dérogations concernant la densité en zone villas. Il n'accordera plus, et cela avec effet immédiat, de dérogation pour les projets de densification en zone 5 au sens de l'art. 59 al. 4 de la loi sur les constructions et installations diverses, du 14 avril 1988 (RSG L 5 05 ; LCI)

Un courrier détaillé a suivi en date du 16 décembre 2019.

Pour notre commune il s'agit en priorité d'avancer sur la révision de notre plan directeur communal (PDcom) et de répondre aux attentes de la Direction de la Planification Cantonale demandant la finalisation des stratégies communales concernant l'évolution de la zone 5 et ce type de planification afin de lever le gel de l'art. 59 al. 4 de la LCI.

La commission a ensuite identifié deux voies possible pour le suivi de ce dossier : préavisier défavorablement la DD 113260-RD au vu des lacunes identifiées, ou renoncer à instruire ce dossier.

Au vu de ce qui précède, la commission a finalement décidé par 4 « oui » et 1 « non » de ne pas instruire ce dossier en référence au communiqué de presse et au courrier du Président du conseil d'Etat Monsieur Antonio Hodgers.

La commission vous recommande d'approuver la délibération y relative qui suivra.

Ce rapport est approuvé à l'unanimité des commissaires.

Grand-Saconnex, le 5 mars 2020

Francine MAMIN TISSOT

Rapporteur



GROUPE DE TRAVAIL « PLACE DE CARANTEC »

**Rapport concernant la délibération relative à l'ouverture d'un crédit d'étude de CHF 5'950'000.-
destiné à la réalisation du projet Carantec**

Bâtiments C et D, parking et aménagements extérieurs, dont une place et un parc publics

Contexte

Le groupe de travail (GT) s'est réuni par visioconférence, informellement, le 27 avril 2020 afin de présenter de vive voix le dossier susmentionné et répondre aux questions y relatives.

Cette séance fait suite :

1. A la réunion du GT du 10 mars 2020, pour faire un point d'information sur l'évolution du projet, discuter des différentes variantes du montage financier du bâtiment communal de logements et activités et prendre connaissance des prochains jalons pour arriver au vote du crédit d'étude prévu pour le mois de mai 2020.
2. Aux séances prévues le 31 mars et le 7 avril 2020 qui ont été annulées en raison des mesures liées au Covid-19. Afin de ne pas péjorer le bon avancement du dossier et conformément aux ordres du jour annoncés, les documents y relatifs ont été envoyés aux commissaires par voie circulaire pour prise de connaissance. En complément, une plateforme a été mise à disposition pour toutes questions et demandes de compléments nécessaires à la bonne compréhension.

Les documents transmis pour le 31 mars ont été les suivants :

- Présentation du dossier de demande de crédit d'étude
- Plan localisé de quartier Carantec PLQ N° 30'126-534
- Analyse financière du bâtiment C. Cèdre Immobilier
- Chiffrage bâtiments C, D et aménagements extérieurs. Group 8 & Hager
- Devis général pour la phase étude : phases SIA 4.31, 4.32, 4.33 et 4.41. SATPE

Sollicités, les commissaires n'ont pas transmis de questions ou remarques particulières.

Les documents transmis en complément pour le 7 avril ont été les suivants :

- Chiffrage complété bâtiments C, D et aménagements extérieurs. Group 8 & Hager
- Estimation honoraires phase étude pour parking. PILLET développement
- Devis général pour la phase étude complété : phases SIA 4.31, 4.32, 4.33 et 4.41. SATPE
- Projet de délibération

Cet envoi a suscité des interrogations quant à la participation des conseillers municipaux aux différents ateliers d'information et concertation prévus. Les réponses ont été envoyées au groupe de travail le 24 avril 2020.

Suite à ces différents échanges, deux commissaires ont sollicité la mise sur pied d'une séance qui réunisse tous les membres du GT pour s'exprimer de vive voix sur le dossier. C'est la raison pour laquelle la séance informelle du 27 avril 2020 a été organisée. Le caractère informel a été induit par le fait que le canton n'a pas précisé la plateforme de visioconférence à utiliser.

Introduction

Le Président du GT introduit le sujet en expliquant l'objectif de la séance et la nécessité de transmettre le présent rapport au municipal afin de permettre la délibération du crédit d'étude lors de la prochaine séance du Conseil municipal (date pas encore connue à ce jour).

Il passe la parole à Mme Fernández, adjointe du SATPE, qui procède à la présentation du dossier.

Elle introduit la présentation en parlant des objectifs et des enjeux fixés par le grand projet Grand-Saconnex et par la commune. Elle rappelle l'importance de la place de Carantec comme nouveau cœur de la commune, comme véritable trait d'union entre les différents secteurs. Elle passe en revue les derniers jalons du projet, notamment le concours d'architecture organisé en 2016, l'entrée en force de la modification de zone le 18 janvier 2020 et l'approbation par le Conseil municipal le 20 janvier 2020 du PLQ qui sera adopté durant le 2^{ème} semestre 2020.

Elle explique qu'actuellement le projet se trouve en phase d'étude préliminaire avec l'élaboration des cahiers des charges de différents spécialistes. Ils serviront à lancer l'appel d'offres qui permettra de déterminer les mandataires nécessaires au démarrage de la phase étude. Celle-ci ne pourra commencer que si le présent crédit est approuvé.

Différents points sont passés en revue :

- Organigramme du projet qui explique le fonctionnement de travail des différents acteurs
- Nouveau statut foncier de la place de Carantec, qui va être propriété privée de la ville à 100%
- Programme et affectations de chaque partie d'ouvrage
- Montage financier complété selon demande du GT du 10 mars 2020
- Développement durable et vision politique pour le bâtiment C en tant que bâtiment à énergie positive
- Concertation prévue pour faire émerger la notion de « place publique » autour des concepts de centralité et d'identité.

Coût de l'ouvrage et subventions

Pour pouvoir estimer le montant du crédit d'étude, une estimation du coût de l'ouvrage pour chaque partie d'ouvrage a été réalisée. Différentes clés de répartition ont été prises en compte en fonction de la charge qui revient à chacun des maîtres d'ouvrage. Un volet est réservé aux possibles subventions de la part du projet d'agglomération pour la place de Carantec, du fond LUP pour les logements du bâtiment C et des fonds FIE et FIDU qui seront déterminés au cours de l'avancement du projet.

Coût des études

Mme Fernández explique que le crédit d'étude concerne les parties d'ouvrage Grand-Saconnex suivantes :

- Bâtiment C (logements et activités) et bâtiment D (programme culturel)

Ainsi que les parties d'ouvrage partagées avec Swiss Life selon différentes clés de répartition :

- Place de Carantec, parc public et parking commun

Suite

Afin de poursuivre le développement du projet pour réaliser les différentes parties d'ouvrage susmentionnées, une étude détaillée est nécessaire. Celle-ci permettra la mise au point du programme dans les bâtiments et les aménagements extérieurs et l'établissement du devis général pour le vote ultérieur du crédit de construction.

Les phases de projet à développer durant cette étude sont :

Phase SIA 4.31 : Avant-projet - Recherche de partis et estimation des coûts de constructions

Phase SIA 4.32 : Projet de l'ouvrage - études de détail et devis

Phase SIA 4.33 : Procédure de demande d'autorisation

Phase SIA 4.41 : Appels d'offres - comparaisons des offres et propositions d'adjudication.

A la demande du groupe de travail, Mme Fernández explique en détail le devis général de la phase étude réalisé par le SATPE et apporte toutes les informations nécessaires à la compréhension des différents montants.

Sont aussi évoquées les prochaines étapes du projet. Notamment le lancement du concours pour définir l'équipement public dit « bâtiment E » et la coordination avec tous les projets connexes autour du projet Carantec. Le projet culturel à mettre en place autour de la maison des médecins, déjà présenté lors de la séance du 10 mars, est aussi évoqué.

Les commissaires ont eu l'opportunité de faire leurs remarques et de poser leurs questions. Ils ont reçu les réponses nécessaires à leurs interrogations. Afin de suivre ce projet jusqu'à sa finalité, le GT demande qu'une séance d'information soit agendée en début de la nouvelle législature pour présenter le projet à la nouvelle commission ou groupe de travail.

Le groupe de travail, par 10 voix pour, 1 contre et 1 abstention, approuve le projet de délibération relative à l'ouverture d'un crédit d'étude de CHF 5'950'000.- destiné à la réalisation du projet Carantec et recommande au Conseil municipal de le suivre dans ses conclusions.

Le groupe de travail, par 10 voix pour, 1 contre et 1 abstention, approuve le présent rapport.



Jean-Marc COMTE, rapporteur

Le Grand-Saconnex, le 27 avril 2020