

Praille Acacias Vernets

Université de Neuchâtel
Haute école de gestion Arc

Journée du territoire
27 octobre 2017

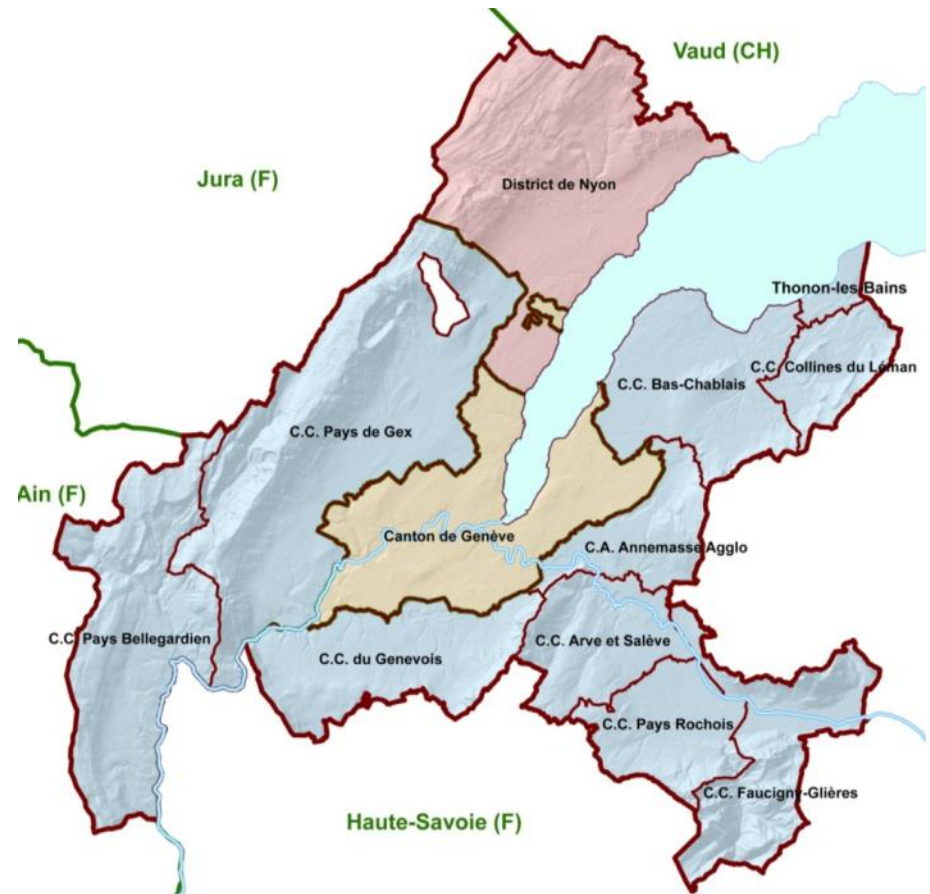
Présentation

1. Contexte genevois
2. Projet Praille Acacias Vernets
3. Enjeux de mise en œuvre
4. Pistes de réflexion

Projet d'agglomération

Grand Genève

- Suisse - 2 cantons
- France - 2 départements
- 211 communes
- 2'000 km²
- 920'000 habitants
(GE 470'000 habitants)
- 440'000 emplois
(GE 350'000 emplois)

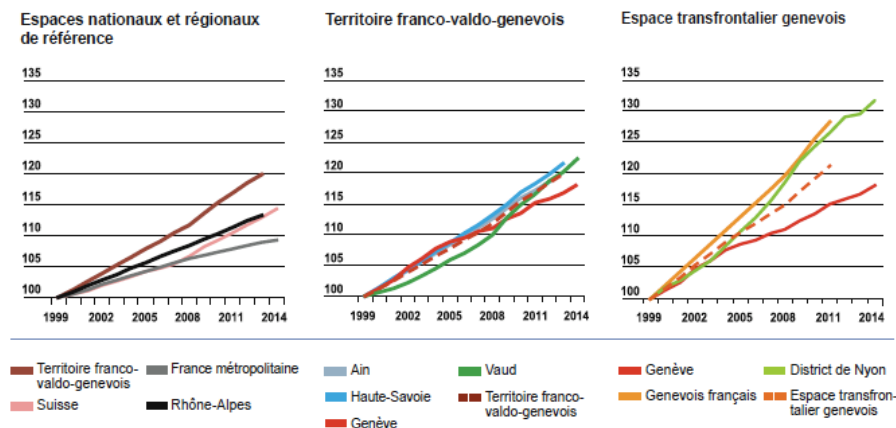


Projet d'agglomération

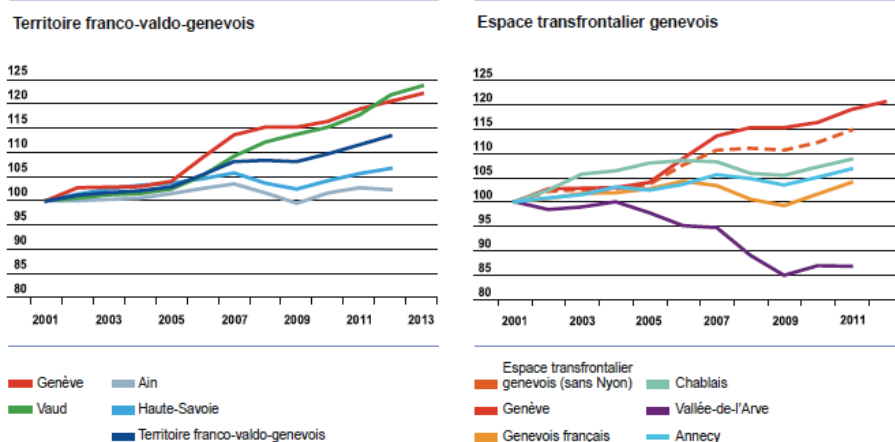
Défis à relever

- Absorber la forte croissance démographique
- Rééquilibrer la production de logements
- Mieux répartir la croissance d'emplois

G 02 - Evolution de la population (janvier 1999 = 100)

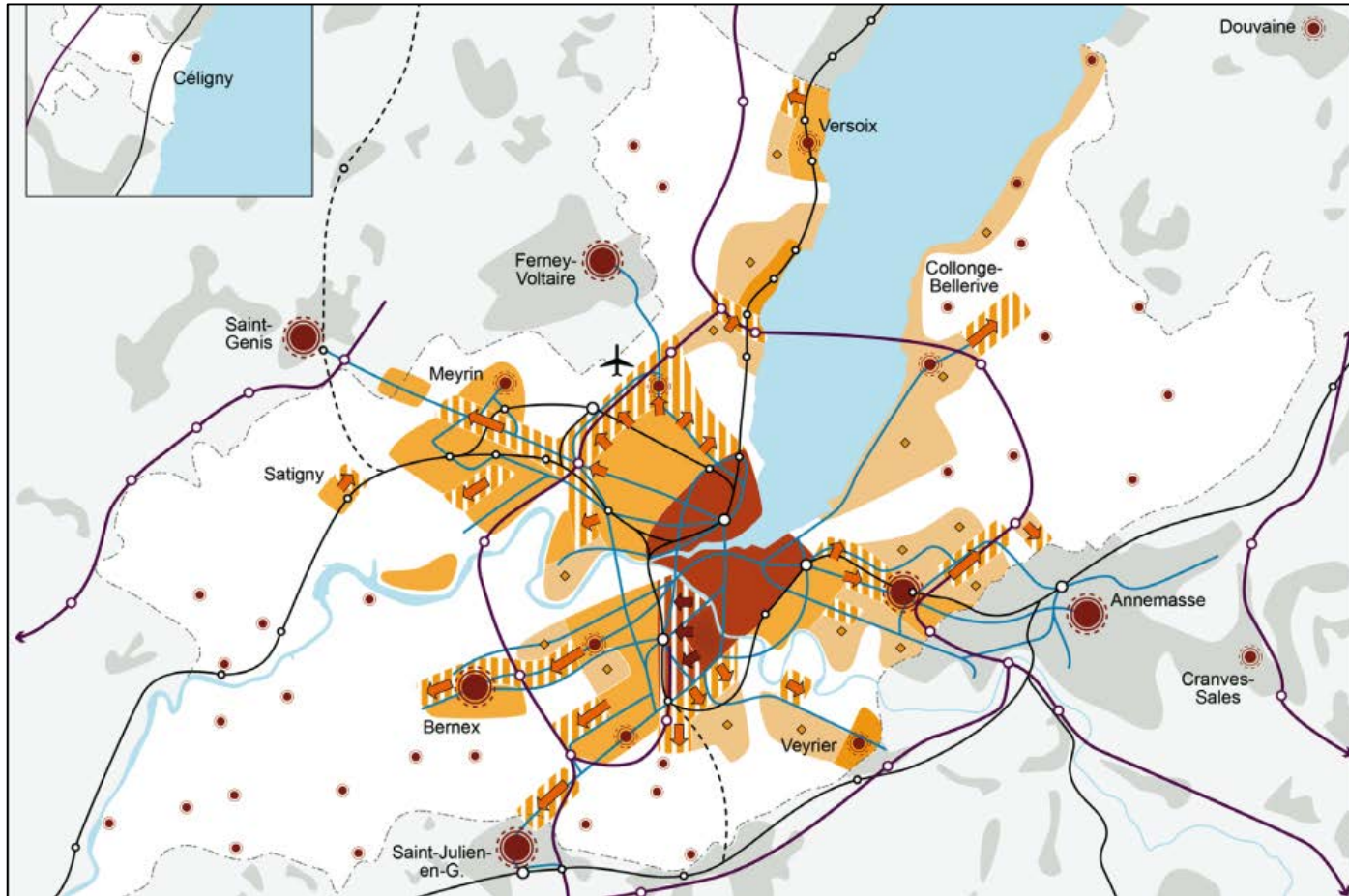


G 04 - Evolution de l'emploi (fin 2001 = 100)



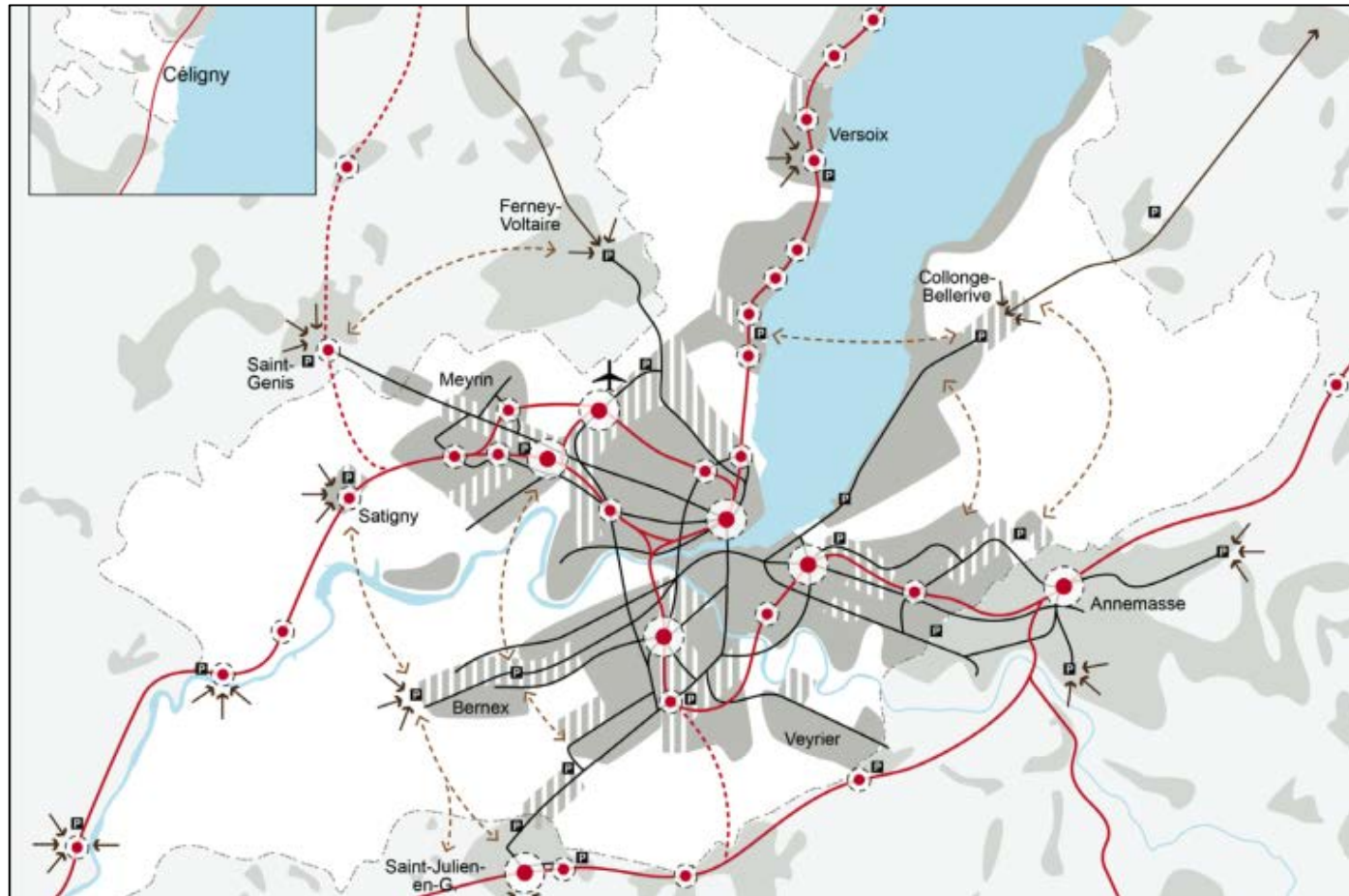
Plan directeur cantonal 2030

Besoins en logements



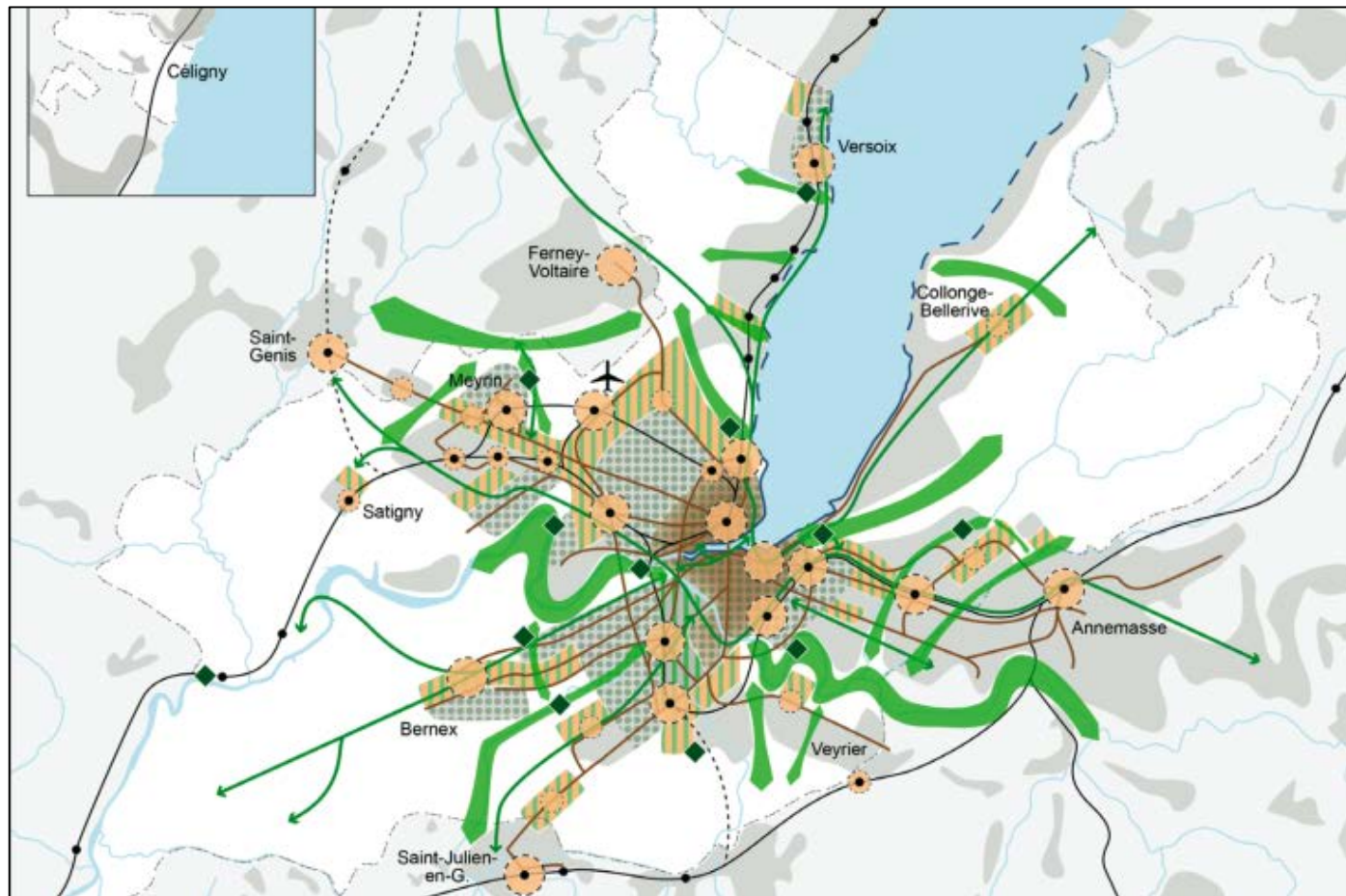
Plan directeur cantonal 2030

Mobilité



Plan directeur cantonal 2030

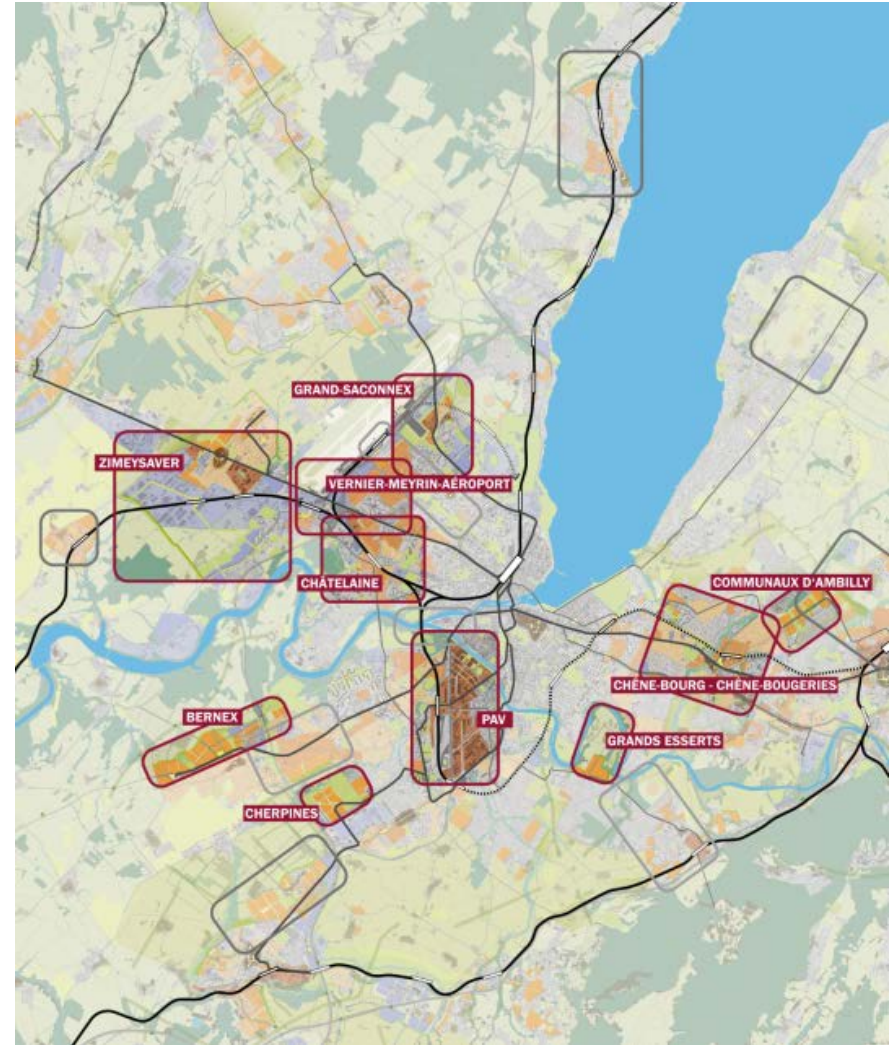
Paysage



Plan directeur cantonal 2030

10 grands projets

- 1 PAV
- 2 Cherpines
- 3 Grands Esserts
- 4 Bernex
- 5 Châtelaine
- 6 Chêne-Bourg - Chêne-Bougeries
- 7 Vernier - Meyrin - Aéroport
- 8 Grand-Saconnex
- 9 Zimeysaver
- 10 Communaux d'Ambilly



Praille Acacias Vernets

Périmètres

Projet PAV :

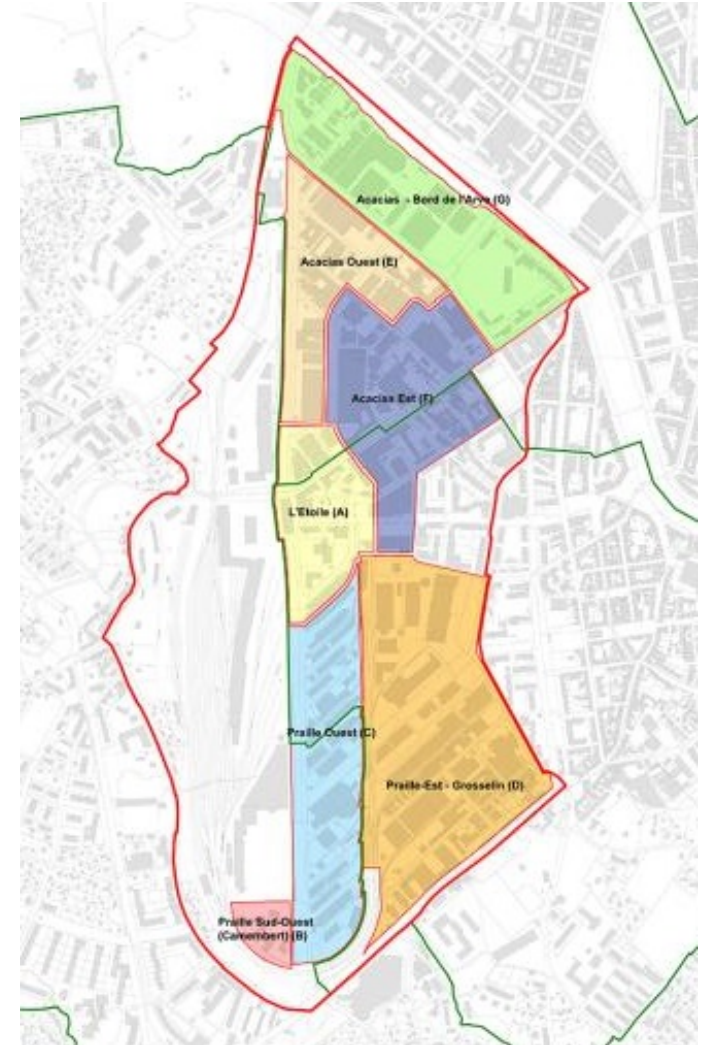
- 230 hectares
- Cohérence territoriale

Loi PAV :

- 140 hectares
- Potentiel de développement

Communes :

- Ville de Genève
- Ville de Carouge
- Ville de Lancy



Praille Acacias Vernets

Projet de renouvellement urbain

Situation actuelle :

- Environ 1'650 entreprises et 20'000 emplois
- Diversité d'activités secondaires et tertiaires

Développement et relocalisation :

- Participation au développement urbain
- Regroupement, densification et adaptation
- Délocalisation des entreprises aux nuisances incompatibles

Processus de mutation progressive :

- Durée du développement urbain sur plusieurs dizaines d'années (2020 – 2060)

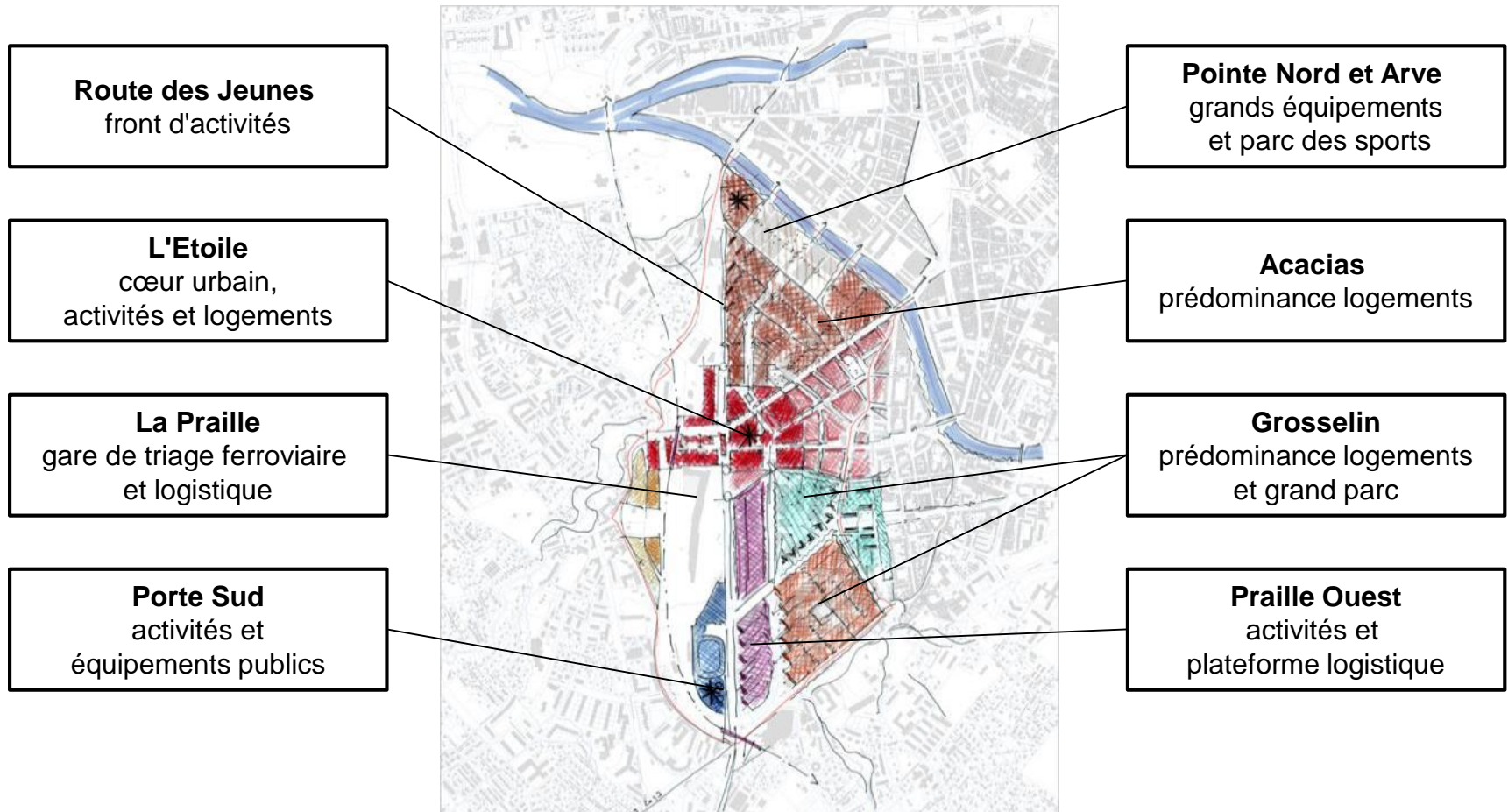
Praille Acacias Vernets

Programme

- 12'400 nouveaux logements :
 - catégories de logements
- 6'200 nouveaux emplois :
 - activités secondaires et tertiaires
- Environ 20'000 emplois existants :
 - bâtiments maintenus ou surfaces reconstruites
- Equipements publics :
 - d'importance cantonale et régionale ou d'intérêt local
- Espaces ouverts et infrastructures :
 - voies de communication
 - espaces publics
 - réseaux techniques

Praille Acacias Vernets

Diversité des quartiers

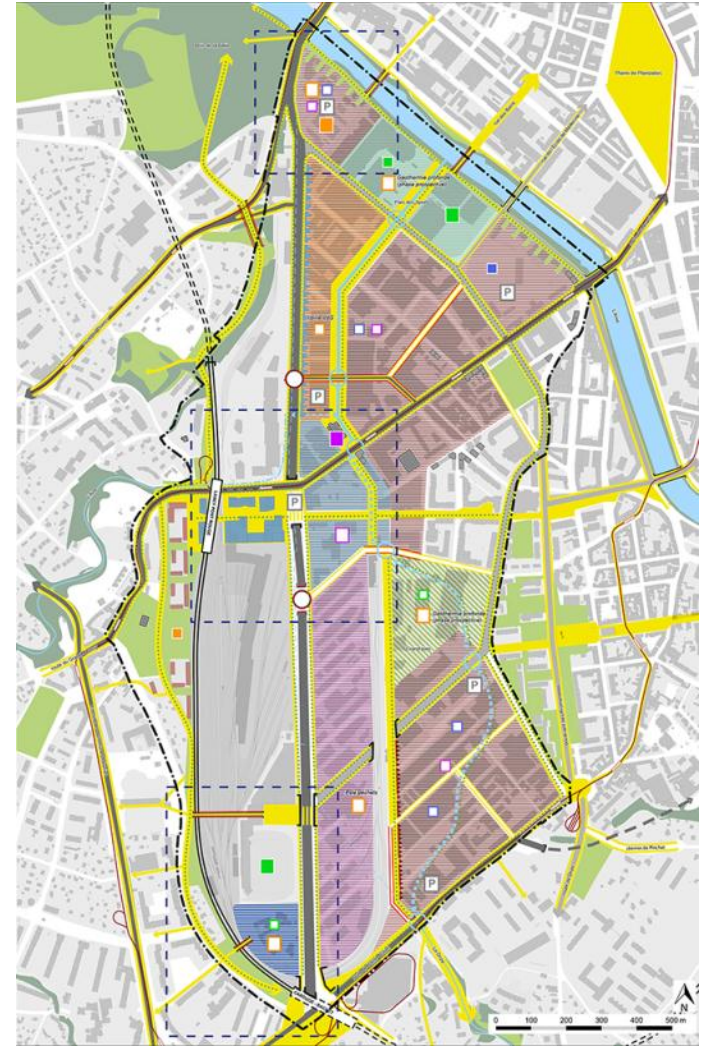


Praille Acacias Vernets

Plan directeur de quartier (PDQ)

Vision globale du développement :

- Urbanisation
- Mobilité
- Environnement
- Programmation
- Mise en œuvre



Praille Acacias Vernets

Mise en œuvre

Planification urbanistique :

- Projets urbains et plans d'affectation

Planification foncière :

- Stratégie et mécanismes de libération du foncier

Planification des infrastructures et équipements publics :

- Programmes, projets d'ouvrage et procédures

Dimensions :

- Organisationnelle
- Financière
- Temporelle

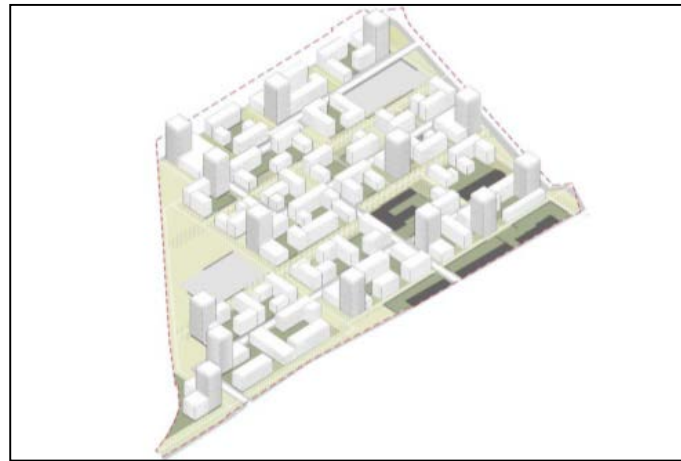
Projets urbains

Démarche et outils adaptés

- Continuité du processus de projet urbain à travers les différents outils de planification
- Approche interdisciplinaire et avancement en parallèle du projet urbain et des conditions opérationnelles
- Prise en compte du processus de mutation progressive et des étapes de réalisation des quartiers
- Mise au point et suivi d'outils adaptés et dialogue avec les acteurs concernés

Projets urbains

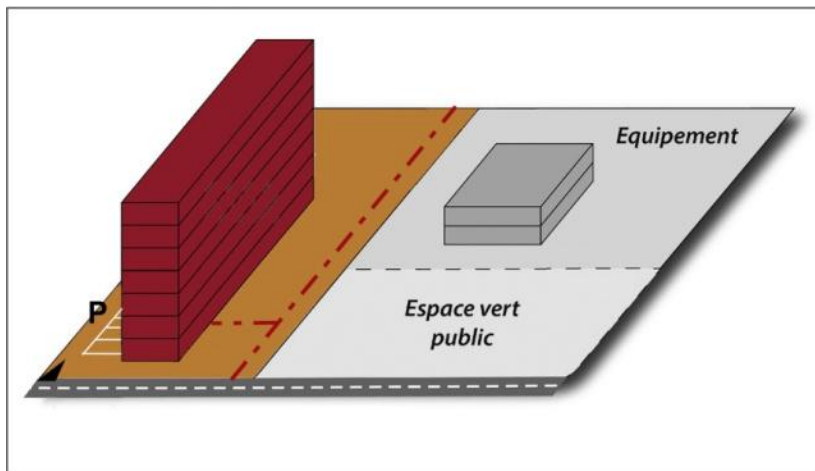
Les Vernets – L'Etoile – Acacias – Grosselin



Enjeux économiques

Financement des opérations immobilières

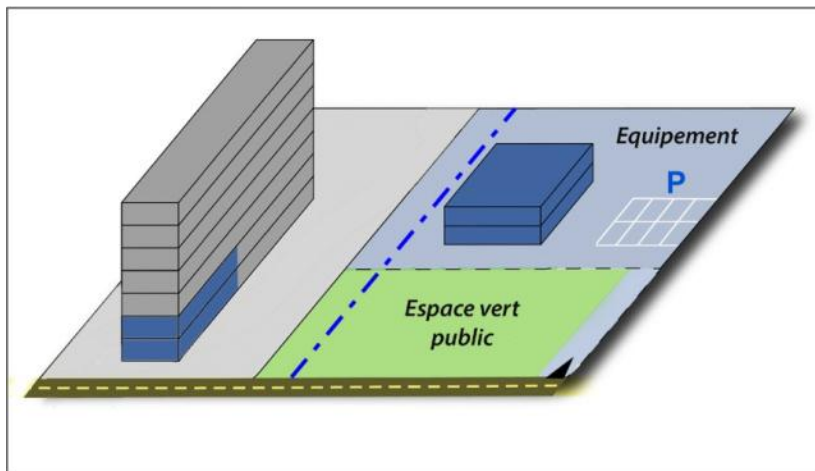
- Coûts de construction des bâtiments et aménagements
- Coûts de libération du foncier
- Contribution aux coûts des infrastructures publiques
- Viabilité économique des opérations
- Respect des coûts admissibles selon politique du logement



Enjeux économiques

Financement des infrastructures et équipements publics

- Principe de domanialité, nature et importance de l'ouvrage
- Politique publique et bases légales concernées
- Conditions de mise à disposition des terrains
- Sources de financement (fonds, taxes, subventions, etc.)
- Financement durable des investissements publics



Enjeux fonciers

Situation foncière

- Structure parcellaire selon la vocation industrielle du site
- Réseau d'espaces publics à compléter
- 85% des surfaces propriété des collectivités publiques
- Droits de superficie avec échéance moyenne en 2056



Enjeux fonciers

Création de la Fondation PAV

Objectif :

- Conduire et/ou faciliter les opérations, notamment foncières et/ou immobilières, nécessaires à la réalisation du projet

Missions principales :

- Acquisitions de DDP et de biens-fonds
- Réponses aux demandes des entreprises désirant se relocaliser, en coordination avec la Fondation pour les terrains industriels (FTI)
- Valorisation des terrains propriété de la Fondation (négociation et conclusion de nouveaux contrats DDP)

Pistes de réflexion

Les mécanismes de production de la ville

Matérialisation sur le territoire :

- des objectifs des politiques publiques
- des intentions des porteurs de projets

"La ville naît d'une interaction permanente entre la société et l'espace."

Carl Fingerhuth, Le Tao de la Ville

Pistes de réflexion

Le territoire PAV comme ressource à valoriser

Investissements :

- Libération du foncier : démolition, dépollution, rachat des DDP
- Infrastructures et équipements publics : réalisation, entretien, charges induites
- Programmes de logements et d'activités : réalisation des opérations immobilières

Revenus directs :

- Impôts des personnes physiques et morales, taxes
- Revenus des objets immobiliers

Retombées indirectes :

- Dépenses de consommation des nouveaux usagers et visiteurs
- Valorisation de l'image de la ville et des entreprises
- L'immobilier comme objet de placement de capitaux

Pistes de réflexion

Le territoire PAV comme ressource à valoriser

Sous-utilisation des terrains et faible rendement

⇒ Densification qualitative et capacité de portage financier

Affectation artisanale et industrielle et usage fonctionnel

⇒ Nouveaux quartiers mixtes et attractivité d'un centre-ville

Organisation du bâti et des espaces libres peu rationnelle

⇒ Regroupement et optimisation des constructions

Espaces publics inadaptés et pauvreté des aménagements

⇒ Cadre de vie urbain et paysager de qualité

Pistes de réflexion

Le territoire PAV comme ressource à valoriser

Accessibilité axée sur les transports individuels

⇒ Renforcement des transports collectifs et de la mobilité douce

Opportunités et contraintes traitées individuellement

⇒ Mutualisation et synergies : stationnement, déchets, énergie...

Mauvaise gestion des nuisances et des risques

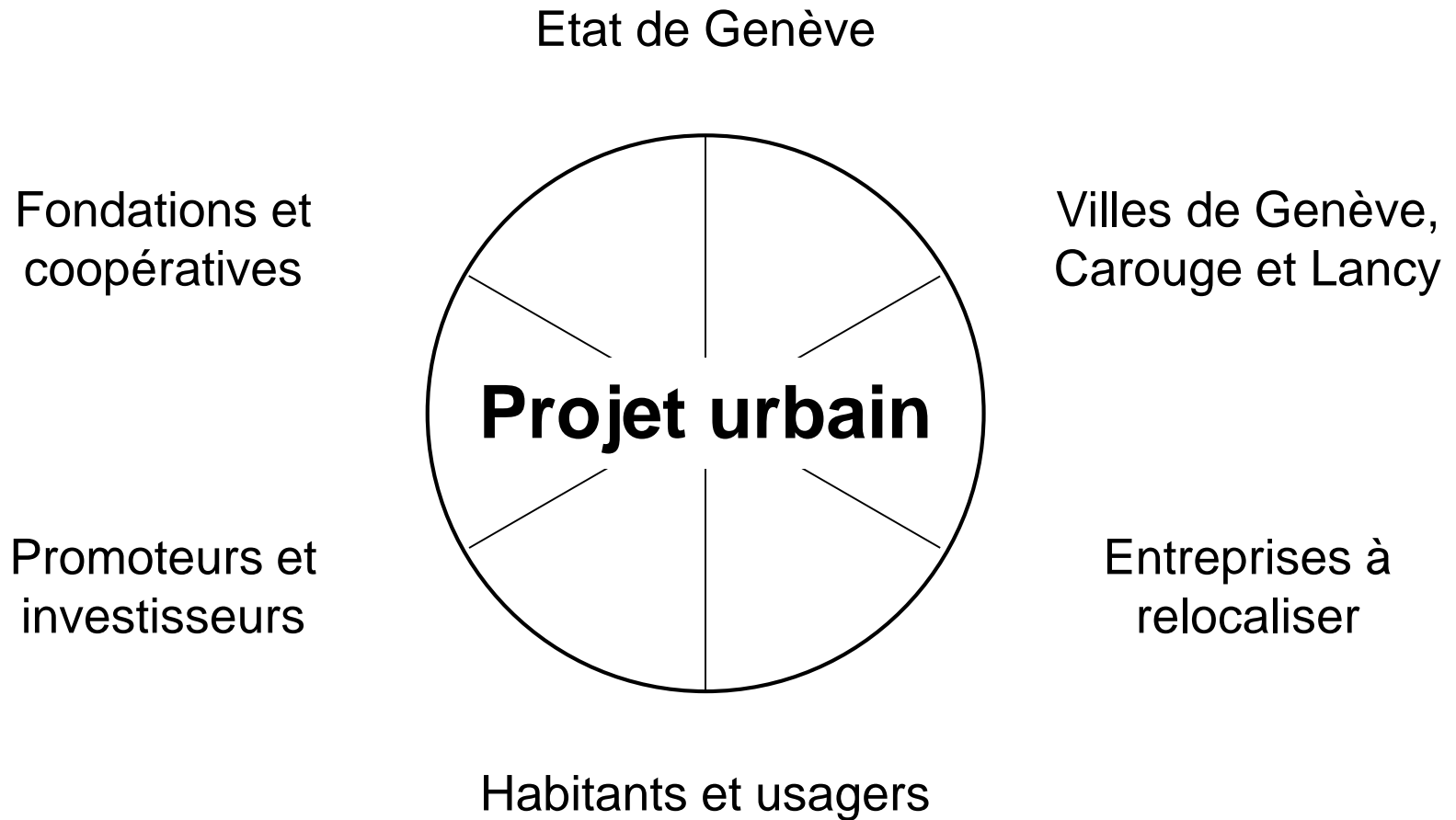
⇒ Localisation adéquate des activités et mesures de protection

Faibles qualités environnementales et énergétique

⇒ Gestion durable des ressources et efficacité énergétique

Pistes de réflexion

Le projet urbain comme lieu de convergence d'intérêts



Merci de votre attention

www.ge.ch/pav