



Réponse de la CGAS à la mise à l'enquête publique du Plan directeur cantonal 2030

La CGAS tient à relever en premier lieu la qualité et la clarté des documents cartographiques élaborés.

Le commentaire qu'elle est invitée à donner n'est en rien une réponse exhaustive : il reste ciblé sur ses préoccupations.

*La CGAS propose d'abord une **appréciation globale** avant de commenter (ou non) ce qui synthétise le mieux les options localisées : **les projets stratégiques de développement (PSD 01 à PSD 18)**.*

Appréciation globale

Depuis le début des « Trente Glorieuses », le développement de l'agglomération genevoise, dans ses limites cantonales, a progressivement révélé et accentué un déséquilibre entre la rive gauche et la rive droite du lac, voire des déséquilibres à charge de la rive droite en nombre comme en densité de logements et d'activités. Nous constatons que les critères de qualité de vie et les principes d'aménagement ne sont pas appliqués avec équité sur tout le territoire du canton.

Ainsi certaines communes, telles que Cologny et Vandoeuvres, semblent immuablement vouées à rester des lieux de résidence privilégiés, alors que la commune de Genève connaît une tendance à la surdensification (*note en bas de page). De plus, les projets engagés comme ceux des Communaux d'Ambilly et de La Tuilette se fondent sur des indices d'utilisation du sol faibles, en regard non seulement des nécessités imposées par la crise du logement, mais aussi intrinsèquement, en regard de l'usage judicieux du sol et de la bonne économie des constructions. Sur la rive gauche, il convient de proposer d'autres périmètres à déclasser et urbaniser que ceux envisagés par le projet de plan directeur. Ainsi proposons-nous l'installation d'habitat sur l'actuel Golf de Cologny, non par provocation, mais par cohérence : ce lieu s'y prête exceptionnellement bien et une hiérarchie des équilibres et valeurs communes invite naturellement à déplacer plus loin la pratique du golf : ne s'apprête-t-on pas à éloigner des milliers d'emplois de leurs lieux actuels ?

La CGAS insiste sur la nécessité de voir toutes les communes participer à l'effort pour atteindre l'objectif de 20% de LUP équitablement répartis dans le canton. Aujourd'hui, nous constatons que les déséquilibres augmentent au vu des efforts pour le logement social qu'ont faits et font des communes comme Vernier, la Ville de Genève sur sa rive droite, Onex, Lancy et Meyrin, alors qu'ils sont peu répliqués par des communes comme Chêne-Bougeries, Veyrier, Troinex ou la Ville de Genève sur sa rive gauche (Champel, Florissant).

* Nombre d'habitants par km² : Ville de Genève : 11'220, Ville de Bâle : 6'856, Ville de Zurich : 3'958.

Pour ce qui concerne les seuls emplois, le contraste entre Genève, qui les a principalement implantés sur sa rive droite, et la France voisine, qui en compte d'avantage en Haute-Savoie que dans l'Ain, est un fait qui accentue les problèmes de mobilité.

Or, conforme au projet d'agglomération transfrontalier, le plan directeur cantonal en adopte le même principe de développement le long d'axes qui aboutissent tous au cœur de la Ville, tout en prétendant contrer cette « radioconcentricité » par la décentralisation d'équipements d'importance régionale à implanter plus loin de ce cœur, mais toujours sur ces axes. Cette option induit une charge d'engorgement de trafic déjà évident sur les dits axes, qu'il ne sera possible d'alléger que par la création de voies tangentielles transversales accueillant les véhicules publics et/ou privés.

Si ces voies tangentielles sont bien évoquées (cf. carte de la page 33 « *Transports collectifs et urbanisation* »), cela reste encore intentionnel et insuffisant, raison pour laquelle la CGAS estime le traitement concret et localisé de ces voies tangentielles comme une priorité absolue de ces toutes prochaines années pour le bon fonctionnement de l'ensemble.

De surcroît, la combinaison entre axes et tangentes offre la possibilité d'ouvrir des lignes de transports publics « en boucle », dispositif dont Zurich démontre l'efficacité (vitesse commerciale, fréquences et correspondances). A la suite de la liaison CEVA que la CGAS continuera à soutenir, on pourrait développer un véritable réseau RER métropolitain reliant la ligne du pied du Salève à celle du pied du Jura réactivée par la création d'un « barreau » nord passant par Genève et l'aéroport.

Si la traversée du « Petit Lac » constituerait effectivement une voie tangentielle, son principe n'est cependant soutenu, en l'état, que par une partie des composantes de la CGAS. Les études et projets qui sont relancés aujourd'hui ont peu de chance d'aboutir s'ils se limitent au trafic privé et n'intègrent pas d'autres modes de déplacement, en particulier le rail, pour un lien direct entre les gares d'Annemasse et de l'Aéroport. Ce « cahier des charges », lié aux questions de coût et de sécurité, écarte l'option d'une traversée en tunnel.

La CGAS soutient le principe de négocier avec la Confédération un nouveau quota de surfaces d'assolement (cf. fiche de mesures C 02) ; s'agissant d'un canton-ville, il faut considérer les extensions urbaines à prendre en compte pour 2030 et au-delà et procéder aux réserves nécessaires. La négociation sur la souveraineté alimentaire doit être posée à l'échelle de l'agglomération franco-valdo-genevoise, et en intégrer le projet.

Par ailleurs, le canton de Genève se doit de réserver des surfaces et des locaux pour le développement d'activités culturelles multiples. Si c'est son devoir évident de métropole régionale, elle se doit d'abord de mieux prendre conscience d'une réalité, pour être à la hauteur : seul un soutien volontariste palliera la pression croissante des prix immobiliers et fonciers que les acteurs culturels ne peuvent suivre, hormis une infime minorité.

En dernier lieu et afin que ce travail de réflexion qu'est ce plan directeur cantonal ne se réduisent pas à une litanie d'intentions, **la CGAS invite les collectivités publiques à engager une vaste politique d'acquisitions foncières,**

particulièrement en zone agricole avant déclassement, et à recourir à la mise en droit de superficie des parcelles achetées.

Car en effet, les domaines immobiliers et fonciers sont devenus, plus que jamais, les objets très disputés de placements financiers « refuges » répondant à des logiques étrangères à leur usage et selon des prix en distorsion croissante avec la solvabilité des demandeurs ; cette distorsion frappe non seulement une part beaucoup plus importante de ménages que les premiers concernés (ceux qui ne disposent que de revenus modestes pour se loger), mais aussi certaines activités économiques à faible ou moyenne valeur ajoutée. **Lancer aujourd'hui une politique d'acquisition foncière, c'est se prémunir d'une évolution exponentielle des subventions publiques de demain.** Gouverner, c'est prév ...quoi déjà ?

Afin de soutenir cette préoccupation, la CGAS se fait un devoir d'adjoindre à la présente (une fois de plus !), comme partie prenante, la « *Lettre à M. Gorbatchev* » qui en développe les fondements théoriques en matière économique.

* * * * *

Les projets stratégiques de développement (PSD)

Les PSD qui ne sont pas cités n'ont simplement pas appelé de commentaire.

La CGAS relève en premier lieu la nécessité d'achever un débat : quel statut pour ce nouveau concept qu'est le « projet stratégique de développement », face aux outils d'aménagement réglementés et définis, tels que les PDQ, PLQ, etc.

PSD 01 PALLANTERIE / Collonge-Bellerive, Corsier et Meinier.

Approbation générale, notamment pour les options en matière de mobilité. Nous proposons de prévoir la densification de la zone villas au bord du lac de Collonge-Bellerive à Hermance.

PSD 02 MICA – PUPLINGE – ETOILE-GARE / Puplinge (CH), Ambilly, Annemasse et Ville-la-Grand.

Pour ce qui concerne le territoire suisse dont nous sommes politiquement responsable, la CGAS répète qu'elle estime insuffisants les indices d'utilisation du sol des projets engagés.

PSD 03 GARE DE CHÊNE BOURG / Plateau de Chêne-Bougeries, Chêne-Bourg et Chêne-Bougeries.

Ces lieux sont et seront remarquablement bien desservis par différents modes de transports publics (bus, trams, CEVA) ; la CGAS y voit une raison supplémentaire pour ne pas céder à de faibles indices d'utilisation du sol. Le plateau de Chêne-Bougeries compte encore quelques parcelles en zone villa d'une superficie assez importante pour permettre, en cas de vente, un usage plus dense en construction.

Des déclassements en zone de développement 3 plus importants que ceux prévus dans le projet de PDC en consultation doivent être envisagés ; en effet il est important d'anticiper le déclassement des parcelles aujourd'hui en zone villa avant

qu'ils ne soient morcelées et gaspillées par la construction d'autres logements individuels à faible densité, figeant ainsi la situation pour plusieurs décennies.

PSD 06 TÊTE GVA – CASAÏ – AIG / Vernier, Meyrin et Grand-Saconnex

Les problèmes principaux touchent la commune de Vernier, qui n'en a jamais manqué... Ainsi, le projet privé du secteur de l'Etang se fonde sur un indice d'utilisation du sol trop important en soi et dans son contexte (circulation), sans parler du « mur » de protection qui le borde.

L'implantation des citernes posant des problèmes à toute affectation nouvelle du sol dans son voisinage, la question de leur maintien ou de leur déplacement se pose.

PSD 08 ZIMEYSA ELARGIE / Satigny, Vernier et Meyrin

Le développement potentiel du transport ferroviaire des marchandises est très intéressant. Les nouvelles zones d'activités permettront de transférer du PAV celles dont le maintien au centre n'est pas souhaitable.

PSD 09 CHÂTELAINE / Vernier et Genève

Force est de constater que les réservoirs de produits pétroliers hypothèquent encore plus gravement la requalification nécessaire du secteur que dans le PSD 06.

PSD 10 MONTBRILLANT – SECHERON / Ville de Genève

La CGAS soutient les options concernant le logement. Dans le domaine de la mobilité cependant, l'augmentation prévue de la capacité des quais de la gare Cornavin nous semble nécessaire mais insuffisante pour que Cornavin reste à long terme la gare principale de Genève. Elle restera une gare importante, mais le poids principal du trafic de passagers pourrait se reporter à la Praille. De surcroît, le trafic de marchandises en provenance de la Suisse augmentera sur les mêmes voies de Cornavin, sans arrêts en gare.

PSD 13 BERNEX NORD / Bernex

Les options prises sont les bonnes et résultent sans doute largement de l'attitude d'une commune qui a choisi d'assumer sa part de responsabilités à l'échelle de l'agglomération et non pas à la seule mesure d'intérêts particuliers.

PSD 16 PRAILLE ACACIAS VERNETS / Genève, Carouge et Lancy

La CGAS estime que la structure d'étude spécifique mise en place pour le PAV est judicieuse et est heureuse d'y collaborer. Dans ce cadre, elle soutiendra toute étude relevant l'importance stratégique de ce site stratégique pour une cohérence efficace du réseau ferroviaire régional et international.

Certaines composantes de la CGAS réfléchissent à l'implantation de la nouvelle gare internationale de Genève, afin de répondre aux besoins futurs d'une métropole transfrontalière de plus d'un million d'habitants ; la Praille leur paraît être le lieu idéal, tant au niveau local avec un potentiel fort et varié de transferts modaux, qu'au niveau régional grâce à sa liaison directe au réseau autoroutier.

On peut également envisager de lui adjoindre un projet de véritable gare routière (et rendre à la Place Dorcière sa vocation de place urbaine). Ce type d'infrastructure, même si sa réalisation concerne le long terme, doit être étudiée afin de réserver l'avenir (il faudra plus d'un siècle pour réaliser le CEVA !). La vocation centrale du PAV sera renforcée.

PSD 17 SAINT-JULIEN – BARDONNEX – ARCHAMPS

La CGAS soutient l'option de la réouverture de la gare d'Archamps.

PSD 18 VEYRIER – ETREMBIÈRES / PAS DE L'ECHELLE

La CGAS estime que les déclassements prévus doivent porter des indices d'utilisation du sol revus à la hausse. Certes elle prend acte du fait que les parcelles de Pinchat propriétés de la Mobag, cultivées, sont incluses dans une pénétrante de verdure majeure qui rejoint les bords de l'Arve ; nous relevons que les débats tout récents sur le déclassement des Cherpines ont lancé l'idée d'une certaine mixité entre habitat et zone agricole dévolue à la production maraîchère : une forme « d'habitat potager » de proximité.

Selon leur implantation et leur conception, des logements peuvent être intelligemment compatibles avec des zones de verdure lorsque leur étendue le permet. Alors pourquoi ne pas mener une étude en ce sens sur ce site, parce qu'il s'y prête, plutôt que de se cantonner dans le « tout ou rien » qui s'impose à d'autres, trop étroits pour s'y prêter ?

Enfin, la valorisation de la presqu'île de Vessy est une ancienne option ; mérite-t-elle un oubli pur et simple ?

JD, RS, JL, SA / 23.06.11

*Adopté à l'unanimité et une abstention
lors de l'assemblée de délégué-e-s du 23 juin 2011*

Annexe : La lettre à M. Gorbatchev.

Lettre à Michail GORBATCHEV

(traduction de Philippe FAVARGER)

Signataires : *Robert SOLOW, Franco MODIGLIANI, Richard MUSGRAVE, William BAUMOL, James TOBIN, Zvi GRILICHES, Guy ORCUTT, Gustav RANIS, Nicolaus TIDEMAN, William VICKERY, Mason GAFFNEY, Lowell HARRISS, Jacques THISSE, Charles GOETZ, Joseph M. HARTFIELD, Gene WUNDERLICH, Daniel R. FUSFELD, Elisabeth CLAYTON, Robert DORFMAN, Carl KAYSEN, Tibor SCITOVSKY, Richard GOODE, Susan ROSE-ACKERMANN, Warren J. SAMUELS, Eugene SMOLENSKI, Ted GWARTNEY, Olivier OLDMAN, Frank ALTSCHUL, John HELLIWELL, Giulio PONTECORVO, Alfred KAHN, Harvey LEVIN.*

Cher Monsieur Gorbatchev,

Le mouvement de l'Union Soviétique vers l'économie de marché va considérablement accroître la prospérité de vos concitoyens. Vos économistes ont beaucoup appris de l'expérience des nations dont l'économie est fondée, à des degrés divers, sur les marchés libres. Vos plans pour une monnaie librement convertible, un commerce sans entrave et des entreprises créées et dirigées par des individus qui reçoivent les profits ou supportent les pertes découlant de leurs décisions, sont hautement recommandables.

Mais il existe un danger que vous adoptiez certaines caractéristiques de nos économies qui nous empêchent d'être aussi prospères que nous pourrions l'être. En particulier, il y a le danger que vous autorisiez, comme nous, que la plus grande partie de la rente foncière revienne en mains privées.

Il est important que la rente foncière soit retenue comme revenu pour le gouvernement. Les gouvernements des nations développées à économies de marché ne collectent sous forme d'impôt qu'une petite partie de la rente, ce qui les oblige à faire un usage inutile de taxes qui entravent leurs économies, telles que les impôts sur le revenu, les ventes et la valeur du capital.

La collecte sociale de la rente sur la terre et les ressources naturelles sert trois objectifs. Premièrement, elle garantit que personne ne spolie ses concitoyens en obtenant une part disproportionnée de ce que la nature offre à l'humanité. Deuxièmement, elle procure des revenus par lesquels les gouvernements peuvent assurer leurs activités sociales nécessaires sans décourager la formation de capital ou l'effort du travail, ni interférer d'une quelconque façon avec l'allocation efficiente des ressources. Troisièmement..?

La valeur de rendement de la terre provient de trois sources. La première est inhérente à la productivité naturelle de la terre, combinée avec sa rareté. La seconde source de valeur est la croissance des populations ; la troisième est la fourniture de services publics. Tous les citoyens ont un droit égal sur la part de la valeur foncière qui provient de la nature. La part de la valeur provenant de la croissance de la population et de la fourniture de services est la source de revenu la plus sensée pour financer les services publics, qui augmentent la valeur des terres avoisinantes.

Ces services publics incluent les routes, les réseaux de transit urbain, les parcs, les réseaux d'utilité publique tels qu'électricité, téléphone, eau et égouts. Un système de revenu public devrait s'efforcer de collecter la plus grande part possible de la rente foncière, en allouant la part dérivant de la nature entre tous les citoyens de façon équitable, et la part provenant des services publics aux services gouvernementaux qui

fournissent ces services. La collecte de la plus-value foncière résultant de la fourniture de services permet aux gouvernements d'offrir ces services à des prix correspondant à leur coût social marginal, promouvant l'utilisation efficiente de ces services et augmentant la valeur de rendement des terres où ces services sont disponibles. Les agences gouvernementales devraient payer la même rente que les autres pour le sol qu'elles utilisent, sinon les services ne seront pas financés de manière adéquate et les agences n'auront pas les motivations adéquates pour économiser sur leur usage du sol.

Certains économistes pourraient être tentés de suggérer que la rente peut être collectée publiquement en vendant simplement les terres aux enchères. Un certain nombre de raisons font que ce n'est pas une bonne idée. Premièrement, il y a tellement de terres à privatiser que tout effort visant à les privatiser rapidement entraînerait une baisse violente des prix. Deuxièmement, certaines personnes qui pourraient faire un excellent usage de la terre ne disposeront pas de l'argent nécessaire à l'achat. La collecte annuelle de la rente permet l'accès à la terre aux personnes qui n'ont qu'un accès limité au crédit. Troisièmement, les reventes ultérieures des terres permettraient aux spéculateurs de faire de gros profits sans rapport avec les services productifs qu'ils offrent, provoquant atteintes à l'équité et mécontentements inutiles. Quatrièmement, l'inquiétude au sujet des conditions politiques futures tendrait à déprimer la demande. La collecte annuelle de la rente permet aux citoyens des années à venir de bénéficier des bonnes politiques publiques futures.

Cinquièmement, l'incertitude générale sur le futur tendrait à déprimer la demande en raison de l'aversion des investisseurs face au risque. Cette aversion peut être éliminée si les rentes futures sont déterminées en fonction des conditions futures. Finalement, les générations futures peuvent prétendre à la rente future de la terre de façon plus justifiée que les citoyens d'aujourd'hui. Exiger le paiement annuel de la part des usagers de la terre permet à la population de chaque année d'obtenir la rente de cette même année. Le produit des ventes pourrait être investi pour le profit des générations futures, mais le renoncement à collecter l'argent d'avance garantit l'héritage pour la futur contre les excès politiques.

L'appendice en annexe* contient une brève discussion technique à propos de la durée des droits d'usage de la terre, du transfert de la terre, de l'évaluation de la terre, de la protection sociale contre l'abus et l'abandon de la propriété, et de la redistribution entre les localités en vue d'ajuster les différences de dotation naturelle *per capita*. Aucune de ces questions ne présente de problème insoluble.

Un équilibre devrait être gardé entre le droit, pour les exploitants de la terre, de conserver la valeur découlant de leurs propres efforts pour la maintenir et l'améliorer, et l'assurance de l'utilisation publique de la valeur naturelle ou sociale de cette terre. Les usagers de la terre ne devraient pas être autorisés à acquérir des droits d'une durée infinie contre un paiement unique. Pour l'efficacité, pour un revenu public adéquat et pour la justice, chaque usager de la terre devrait s'acquitter au gouvernement local d'un paiement annuel égal à la valeur de rendement courante de la terre qu'il empêche les autres d'utiliser.

*non disponible, ce qui n'altère en rien le sens.