

Comparatif des PLQs de l'Etat et de l'Avant-projet de PLQ alternatif des habitants

Le 27 septembre 2012, le Conseil Municipal de Lancy doit faire le choix entre **deux concepts** pour l'urbanisation du quartier des Semailles. Voici une synthèse des critères essentiels de comparaison à ce stade.

Critères	Concept de barres (PLQs proposés par l'Etat)	Avant-projet de PLQ des habitants (proposé par les Passereaux)
Appréciation globale	<ul style="list-style-type: none"> - Immeubles de type « barres » anonymes et impersonnelles - Quartier sans âme - Reproduction des erreurs urbanistiques du passé (copier-coller des « barres » des années 1960) 	<ul style="list-style-type: none"> - Quartier très convivial - L'Humain est au centre - Préservation de maisons historiques - Respecte les grands principes du PDQ (densité, espaces verts, urbanisme coordonné, pastille verte, droits à bâtir à la parcelle)
Niveau d'aboutissement du projet	<ul style="list-style-type: none"> - Projet abouti au niveau technique - Validation par les services de l'Etat 	<ul style="list-style-type: none"> - Projet bien avancé - Nécessite validation des services de l'Etat
Position des habitants	<ul style="list-style-type: none"> - Démarche non-participative - Les habitants sont fortement opposés et en colère - Le concept de « barres » n'est pas acceptable - Les habitants sont déterminés à s'opposer par tous les moyens à ce projet 	<ul style="list-style-type: none"> - Démarche participative - Les habitants sont enthousiastes - Pas d'opposition - Fort soutien
Délais pour validation PLQs	<ul style="list-style-type: none"> - PLQs peuvent être validés le 27 septembre par le CM de Lancy - MAIS référendums, oppositions et recours des habitants <p>→ Estimation : min. 3 ans</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Délais de mise à niveau du projet par les services de l'Etat (3 à 6 semaines) - Validation par CM et CE (3-4 mois) <p>→ Estimation : environ 6 mois</p>
Délai supplémentaire pour procédure d'autorisation de construire	<ul style="list-style-type: none"> - Prévoir oppositions et recours massifs avec en prime l'agacement de la population <p>→ Estimation : min. 3 ans</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Pas ou peu d'oppositions <p>→ Estimation : 3 mois</p>
Début des travaux	→ Au plus tôt év. à partir de 2018	→ Mi-2014

Le projet des habitants respecte les aspects financiers de la législation en vigueur

Pour rappel : La loi générale sur les zones de développement et son règlement d'application (LGZD et RGZD) définissent le type de logements autorisés selon la zone. Dans la mesure où il s'agit d'une zone 5 déclassée avant 2007, 70% de PPE et 30% de locatif HM ou coopérative devront y être construits.

- La typologie prévue par le PLQ alternatif des habitants permet de construire des bâtiments suffisamment conséquents pour pouvoir respecter les dispositions légales en vigueur, quand bien même il est indiscutable qu'un immeuble de 1'500-1'800m² de surface brute de plancher coûtera en moyenne plus cher qu'un immeuble 2 ou 4 fois plus grand. Mais l'objectif des habitants n'est pas de construire pour du profit, mais de construire pour continuer à vivre dans leur quartier.
- Si le PLQ alternatif prévoit une urbanisation à la parcelle, permettant à la majorité des propriétaires des parcelles visées par le PLQ de démarrer leur projet de manière autonome, rien n'interdit à un promoteur ou à un groupe de propriétaires de réunir plusieurs parcelles et de construire en même temps plusieurs bâtiments dudit PLQ, et ainsi de réaliser certaines économies d'échelle.
- Par le biais de la loi générale sur le logement (LGL) l'Etat instaure un contrôle des loyers sur tous les logements ou locaux construits par ou avec l'aide de l'Etat et les plans financiers doivent être agréés par l'Office du Logement. Si pour l'un ou l'autre cas, il n'est pas possible de respecter un loyer de CHF 4800/pièce/an pour les appartements locatifs (ancienne pratique bientôt caduque), il est tout à fait possible de répercuter le surcoût sur les appartements PPE. C'est d'ailleurs une pratique fréquemment utilisée par les promoteurs. Lorsqu'il ne leur est pas possible de respecter le seuil de CHF 4800/pièce/an pour les appartements HM (par exemple pour des immeubles de taille modérée), en accord avec l'Office du logement, les promoteurs répercutent le surcoût de construction sur le prix des appartements PPE.
- La pratique administrative de l'Office du Logement est en cours de modification (le loyer maximum autorisé pour du HM atteindrait désormais les CHF 5300/pièce/an), de sorte que la problématique autour des risques de surcoût devient caduque. Ainsi, le PLQ alternatif des habitants est tout à fait en mesure de répondre aux principes fixés par la loi.
- De surcroît, dans plus en plus de zones avec PLQ « à barres », certains promoteurs, n'ayant pu réunir une maîtrise foncière suffisante ou se mettre d'accord avec les voisins, partent seuls et construisent un petit morceau de la barre prévue, d'une taille similaire aux bâtiments prévus dans le PLQ alternatif. Les bâtiments ainsi autorisés arrivent à respecter les conditions fixées par l'Etat, alors pourquoi pas ceux du PLQ alternatif des habitants ?

En conclusion, le concept proposé par les habitants permettra la construction de logements beaucoup plus rapidement, parce que l'adhésion des propriétaires limitera fortement les procédures de référendums et d'oppositions. De plus, ce projet offre à Lancy une opportunité exceptionnelle pour construire un quartier convivial et humain. Il donnera ainsi aux autorités communales une image démocratique, novatrice et proche du citoyen.

Pour toutes ces raisons, nous demandons au Conseil municipal lors de sa séance du 27 septembre 2012 de :

- surseoir à la validation des PLQs de l'Etat **par un préavis défavorable sans réserve**
- transmettre à l'Etat l'avant-projet de PLQ alternatif des habitants pour la mise à niveau technique