

**Proposition du Conseil administratif du 15 octobre 2025 en vue de l'ouverture d'un crédit d'études pour un montant total de 1 800 000 francs destiné à la mise en œuvre du plan directeur communal «Genève 2040» incluant les études d'urbanisme et expertises nécessaires, l'élaboration et la mise en œuvre d'un plan de communication, la mise en place du monitoring ainsi qu'à l'élaboration d'un nouveau plan directeur des chemins pour piétons.**

Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux,

### **Introduction**

Le Conseil d'Etat a approuvé le 11 juin 2025 le plan directeur communal (PDCom) révisé, Genève 2040. Le Conseil municipal l'avait préalablement adopté le 4 février 2025.

Le projet de révision du PDCom a été engagé afin d'intégrer notamment les objectifs fixés dans la Stratégie climat mais aussi la nouvelle prévision démographique pour 2040 ou encore de nouveaux thèmes de planification, tels que le sans-abrisme, les équipements funéraires ou encore les locaux de l'administration municipale et la logistique urbaine.

Le PDCom, Genève 2040, imagine un futur désirable pour la Ville et donne des orientations pour le faire advenir. L'ambition de ce nouveau PDCom est de répondre aux besoins de la population et des entreprises tout en donnant une place plus importante à la nature pour faire face aux enjeux climatiques et la perte de biodiversité. Une ambition qui implique un travail coordonné entre plusieurs services et départements de la Ville et le développement d'une culture commune autour des enjeux urbains du XXI<sup>e</sup> siècle.

Aujourd'hui, pour mettre en œuvre «Genève 2040», la Ville doit agir sur quatre axes de travail listés ci-après:

1. Lancer des études d'urbanisme ou multidisciplinaires ainsi que des expertises pour mettre en œuvre concrètement la trentaine d'actions qui sont au stade de «l'information préalable» dans le programme de mesures et qui relèvent du domaine de l'aménagement du territoire communal.
2. Elaborer et mettre en œuvre un plan de communication spécifique pour orienter efficacement les projets à incidence spatiale. Les nouvelles orientations du plan doivent être largement communiquées au sein de l'administration mais également vers les porteurs de projets privés afin d'améliorer leur accompagnement et enfin à toute la population pour améliorer la compréhension des projets.

3. Organiser le monitoring de la mise en œuvre des engagements et du programme de mesures pour fournir aux instances politiques exécutives et législatives un outil d'évaluation et de pilotage utile à la décision.
4. Produire un nouveau plan directeur des chemins pour piétons (PDCP) aligné sur les objectifs du nouveau PDCoM et conformément aux directives cantonales en matière de planification.

Pour ce faire, le budget d'études, d'expertises et de communication du service d'urbanisme ne suffira pas pour financer l'ensemble des opérations notamment la création de nouvelles planifications, le nouveau PDCP, la planification de grands projets ou encore l'organisation de l'exposition de législature (maquette/projets urbanistiques). Un crédit d'études spécifique est nécessaire pour mener à bien la mise en œuvre de ces axes de travail afin de garantir la réalisation de projets cohérents concourant à l'atteinte des objectifs fixés dans le PDCoM.

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

- l'ensemble des études et expertises de planification territoriale et localisée identifiées dans le programme de mesures avec la mention «information préalable», soit environ une trentaine de mesures (en dehors du périmètre du projet Praille-Acacias-Vernets (PAV) pour lequel une proposition ad hoc est proposée);
- l'élaboration et la mise en œuvre d'un plan de communication;
- la mise en place d'un système de monitoring;
- la production et la publication d'un nouveau PDCP en incluant la phase de concertation/consultation.

### **Exposé des motifs**

Le PDCoM révisé fixe aujourd'hui un cadre qui doit être respecté par tout acteur qui souhaite développer un projet à incidence spatiale sur le territoire de la Ville. Son adoption ne constitue pas une fin mais bien le début d'un travail conséquent à mener.

Le PDCoM révisé s'annonce suffisamment réaliste pour reconnaître que la transition sociale et écologique, dans un territoire en croissance, demande de revoir la façon de construire, d'entretenir, d'aménager la Ville, c'est-à-dire de repenser les pratiques et les projets. L'enjeu est de transformer la Ville dans son entier pour l'adapter aux effets du changement climatique, aux exigences de la transition énergétique, aux nouvelles mixités, aux styles de vie et au vieillissement de la population, aux besoins du monde économique local, à l'évolution rapide des façons de travailler et de se déplacer. Les différents paysages urbains

sont à réinterpréter et à valoriser suivant leurs qualités morphologiques spécifiques et intrinsèques, sociales et spatiales.

La transition écologique est un outil puissant d'amélioration de la vie en Ville. Elle doit rétablir plus d'équité territoriale entre les quartiers en offrant une qualité équivalente élevée partout tant pour les espaces publics que les équipements et les services, en redéfinissant l'armature urbaine, les éléments de continuité et structurants, en rendant la Ville et notamment ses espaces publics plus inclusifs, appropriables, récréatifs et finalement agréables à vivre. La transformation et la décarbonation des mobilités, la gestion de l'eau et le renforcement de la biodiversité demandent, en parallèle, de repenser la qualité de l'espace public et le système de mobilité des humains mais aussi des espèces vivantes non-humaines.

Face à toutes ces transformations à entreprendre, la mise en œuvre du PDCom implique aujourd'hui la réalisation d'une série d'études et d'actions destinées à approfondir les principes fixés et à organiser leur application dans les projets, à promouvoir et diffuser les orientations retenues par la Ville et enfin à évaluer et éventuellement corriger les actions qui en découlent.

### Etudes à mener

La liste des études est donnée à titre indicatif et pourra faire l'objet de modifications afin d'accompagner des projets tiers non identifiés à la date de rédaction de la proposition. De surcroît, si l'une des études, pour une quelconque raison, ne pouvait faire l'objet d'un lancement, il serait alors possible de déclencher une autre étude en lien avec les orientations du PDCom et son programme de mesures.

### *Volet Urbanisation*

Le volet urbanisation du programme de mesures témoigne de l'augmentation du besoin général de planification dans un territoire où le foncier se fait de plus en plus rare et où les besoins augmentent.

En matière de planification territoriale, le plan directeur prévoit la création de nouvelles planifications pour répondre à des besoins nouveaux. A titre d'exemples, on peut notamment citer:

- la planification des lieux socio-culturels tels que les maisons de quartier, les centres aérés, les locaux pour la jeunesse;
- la planification des locaux de l'administration communale. Cette planification comprend à la fois la planification de locaux techniques et des espaces de stockage mais aussi les surfaces administratives.

Par ailleurs, des études thématiques exploratoires préalables à toute planification sont d'ores et déjà identifiées, par exemple, sur les thèmes suivants: dynamiques commerciales (arcades), résidences secondaires et Airbnb, dynamiques démographiques, migrations et vieillissement de la population, dynamiques économiques et besoins en surfaces des entreprises, logistique urbaine décarbonée, etc.

A la différence du plan directeur précédent, les études localisées (destinées à explorer de nouveaux potentiels de logements, d'équipements, d'activités ou de surfaces végétalisées) et les plans d'affectation (destinés à fixer les conditions cadre de la régénération) concerneront davantage le tissu existant que la zone de développement (quasiment entièrement planifiée). La planification dans ce type de tissu est par nature moins facile à anticiper, plus complexe et il s'agit d'avoir les moyens de déclencher rapidement des études pour accompagner au mieux les projets en gestation des acteurs privés notamment. A titre d'exemples, hormis les secteurs de grands projets qui seront abordés ci-après, certains périmètres d'études sont déjà identifiés tels que: le quartier des Charmilles, le secteur de Montbrillant, le quartier de Varembe, le haut du quartier de Champel, le secteur de Budé.

### *Volet Mobilité*

L'objectif de la décarbonation des mobilités implique également une série d'études. Celles identifiées à ce jour sont:

- la conception d'un système spatial de logistique urbaine adapté au cas de la Ville de Genève et permettant le renforcement de la Ville productive, la fluidité du trafic professionnel et la décarbonation;
- une planification spécifique à la question du stationnement en Ville.

La production d'un nouveau PDCP fait l'objet d'un paragraphe dédié ci-après.

### *Volet Environnement*

L'ambition environnementale du plan directeur implique également un renforcement important des études dans ce domaine de manière à enrichir les diagnostics, les projets et mieux informer la pesée des intérêts. Les études identifiées à ce jour sont:

- étude sur la qualité des sols urbains en partenariat avec le Canton;
- mise en place d'un volet inventaire Biodiversité et sols dans toutes les études localisées en partenariat avec la taskforce biodiversité;
- mise à jour du plan stratégique de végétalisation (PSV);
- études environnementales stratégiques localisées.

### *Grands projets*

Le PDCom met en lumière plusieurs grands projets à mener. Ces périmètres sont caractérisés par leur taille souvent importante, leurs enjeux transversaux et complexes. Tous nécessitent préalablement à tout projet d'architecture ou d'aménagement la définition des conditions urbanistiques qui doivent mener à leur régénération. Tous doivent donc faire l'objet d'études et financements à l'exception du PAV pour lequel une demande de crédit ad hoc est déposée en parallèle. Ces grands projets sont souvent menés de concert avec des partenaires privés. Il convient donc pour la Ville d'avoir les moyens d'accompagner et d'orienter le travail des acteurs privés. Les grands projets identifiés pour lesquels des études d'urbanisme sont par exemple envisagées à court terme sont:

- Sécheron;
- Montbrillant;
- Rade;
- nouveau Fil du Rhône;
- pointe de la Jonction.

### *Communication, diffusion et consultation*

Pour garantir la bonne diffusion et compréhension des orientations et des engagements de la Ville chez toutes les parties prenantes, il convient de définir un plan pluriannuel de communication qui permette d'atteindre efficacement le public cible. Outre sa définition, il s'agira ensuite de le mettre en œuvre avec des campagnes ciblées de communication.

La traditionnelle exposition de législature de la maquette devrait faire partie intégrante de ce plan de communication et être liée à une forme de premier «bilan d'étape» de la mise en œuvre du PDCom dans la suite logique de l'important travail de consultation qui a été mis en place lors de son élaboration (rappelons que l'exposition qui a eu lieu au Forum Faubourg en mai-juin 2024 a attiré environ 3000 visiteurs). La prochaine exposition de législature de la maquette pourrait être une formidable occasion de montrer à la population les premiers projets élaborés selon les principes de Genève 2040.

### *Monitoring*

La proposition inclut également la mise au point du système de monitoring. Un mandat d'aide à la conception paraît nécessaire vu l'ampleur du document afin de cibler au mieux les indicateurs pertinents bénéficiant de données disponibles. Dans certains cas, il faudra certainement acquérir de nouvelles données

manquantes, ce qui peut parfois être assez onéreux. Enfin, cette partie comprend la mise au point d'un outil dynamique, visuel et facile à prendre en main pour les décideurs.

### *Nouveau plan directeur des chemins pour piétons (PDCP)*

Enfin, la proposition inclut la production d'un nouveau PDCP.

Le PDCP est un plan directeur institué par la loi d'application de la loi fédérale sur les chemins pour piétons et les chemins de randonnée pédestre (LCPR) (L 1 60). Toutes les communes ont l'obligation d'établir un tel plan directeur (L 1 60, art. 5) et de le réviser en principe tous les dix ans.

Celui de la Ville de Genève, adopté en 2004 par le Conseil d'Etat, présente une longévité d'usage extraordinaire. Considéré comme un des plans les plus novateurs d'Europe, il a inspiré de nombreuses autres villes.

Instrument de compétence communale, le nouveau PDCP peut apporter une contribution majeure à l'amélioration du cadre de vie de la population voulue par le PDCom. En effet, les exigences relatives à l'accessibilité des équipements, commerces et services, à la sécurité et au confort des parcours, à l'urbanité des espaces publics, sont abordées dans le PDCP et permettent ainsi d'améliorer l'usage quotidien du territoire. C'est par ailleurs un outil qui met à disposition des collectivités de nombreux moyens de mise en œuvre.

Le PDCP est un instrument qui présente un intérêt majeur, notamment au travers des outils de mise en œuvre qu'il permet: négociation de servitudes, réservation d'emprise, réalisation d'un plan localisé de chemin pédestre (PLCP) qui a pour objectif de permettre la réalisation ou l'adaptation de tout ou partie d'un chemin pour piétons ou de randonnée pédestre (déterminé par le PDCP), etc.

La procédure d'élaboration d'un PDCP est identique à celle d'un PDcom. Elle implique une série d'études techniques, une phase de dessin/cartographie, la rédaction d'un rapport explicatif mais également une phase importante de consultation des associations et de la population afin de mobiliser et d'écouter l'ensemble des personnes impliquées. Une consultation publique formelle sur l'avant-projet est d'ailleurs prévue dans le cadre de la procédure.

## **Transition écologique et cohésion sociale**

Les études urbanistiques et les expertises financées à travers cette proposition de crédit d'étude visent à mettre en œuvre pleinement les principes et objectifs du nouveau PDCom, Genève 2040 afin d'orienter la mutation écologique et sociale de la Ville de Genève.

### *Impact environnemental*

A titre d'exemple, le nouveau PDCP vise à valoriser la marche en milieu urbain comme un mode de déplacement décarboné, peu consommateur d'espace et particulièrement bien adapté à la taille de la Ville. La marche en milieu urbain ne génère pas d'impacts environnementaux tels que le bruit ou la pollution de l'air. Elle contribue à préserver la santé des personnes.

Le développement du volet environnemental des études d'urbanisme sera également financé par cette proposition et permettra de véritablement intégrer en amont les problématiques environnementales (sols, biodiversité, végétalisation, eau, climat).

### *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. Elles porteront notamment sur la production de logements abordables dans les tissus urbains constitués, le développement de l'hébergement d'urgence et des unités de logements temporaires ou encore l'amélioration des conditions d'habitabilité des quartiers les plus vulnérables et précaires. La question du vieillissement de la population sera également comprise dans les études menées.

## **Estimation des coûts**

### *A. Estimation des coûts*

Fr.

#### *Honoraires*

Urbanistes	925 100
Ingénieurs en environnement	462 500
Economistes	92 500
Experts en communication	92 500
Scénographe	92 500
<b>Total honoraires (HT)</b>	<b>1 665 100</b>

#### *Frais secondaires*

Frais de reproduction	0
Information publique et communication (0,6%)	0
<b>Total frais secondaires (HT)</b>	<b>0</b>

**Coût total études (HT) 1 665 100**

<i>B. Calcul des frais financiers</i>	Fr.
<b>I. Coût total études (HT)</b>	<b>1 665 100</b>
+ TVA (8,1% × 1 665 124,9 francs) arrondi	134 900
<b>II. Coût total de l'investissement (TTC)</b>	<b>1 800 000</b>
<b>III. Total de la délibération (TTC)</b>	<b>1 800 000</b>

### **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<sup>e</sup> plan financier d'investissement (PFI) 2025-2036**

Ces études ne figurent pas au 20<sup>e</sup> PFI étant donné l'incertitude qui pesait sur le calendrier d'adoption du PDcom.

### **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 1,25 % et les amortissements au moyen de 5 annuités, se montera à 373 600 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. Les coûts sont en valeur 2023.

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

### **Régime foncier**

Les études porteront à la fois sur des parcelles propriétés de la Ville de Genève mais aussi sur des parcelles privées.

### **Service gestionnaire et bénéficiaire**

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

**Tableaux récapitulatifs des coûts d'investissement, de fonctionnement et planification des dépenses d'investissement (en francs)**

<b>Objet: Etudes d'urbanisme</b>			
<b>A. SYNTHESE DE L'ESTIMATION DES COUTS</b>			
	<b>Montant</b>	<b>%</b>	
Honoraires	1 665 100	92%	
Frais financiers	134 900	8%	
<b>Coût total du projet TTC</b>	<b>1 800 000</b>	<b>100%</b>	

<b>B. PLANIFICATION ESTIMEE DES DEPENSES ET RECETTES D'INVESTISSEMENT</b>			
<b>Année(s) impactée(s)</b>	<b>Dépenses brutes</b>	<b>Recettes</b>	<b>Dépenses nettes</b>
<b>Année de vote du crédit par le CM: 2025</b>			0
<b>2026</b>	400 000		
<b>2027</b>	370 000		
<b>2028</b>	550 000		
<b>2029</b>	240 000		
<b>2030</b>	240 000		
<b>Totaux</b>	<b>1 800 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>C. IMPACT ANNUEL SUR LE BUDGET DE FONCTIONNEMENT (nouvelles charges et nouveaux revenus)</b>			
<b>Estimation des charges et revenus marginalement induits par l'exploitation de l'objet du crédit</b>			
<b>Service bénéficiaire concerné: Service d'urbanisme (URB)</b>			
<b>CHARGES</b>			
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)	373 600		
36/37 - Subventions et dédommagements accordés			
<b>Total des nouvelles charges induites</b>	<b>373 600</b>		
<b>REVENUS</b>			
40/42 - Revenus fiscaux et taxes			
43 - Revenus divers			
44 - Revenus financiers (vente, loyer, fermage ...)			
46 - Subventions et dédommagements reçus			
<b>Total des nouveaux revenus induits</b>	<b>0</b>		
<b>Impact net sur le résultat du budget de fonctionnement</b>	<b>-373 600</b>		

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 1 800 000 francs pour mettre en œuvre le plan directeur communal révisé, Genève 2040, dans le but de réaliser les études urbanistiques nécessaires, d'élaborer et de mettre en œuvre un plan de communication efficace, de mettre au point le système de monitoring du plan et enfin de produire un nouveau plan directeur des chemins pour piétons (PDCP).

*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 1 800 000 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.