

Date de dépôt: 18 octobre 2006

Messagerie

Rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil sur la pétition concernant la conservation de la ferme sise 40, avenue Henri-Golay et des conséquences pour les propriétaires

Mesdames et
Messieurs les députés,

Dans sa séance du 26 avril 2002, le Grand Conseil, au vu du rapport établi par la commission des pétitions chargée d'étudier la pétition concernant la conservation de la ferme sise 40, avenue Henri-Golay et des conséquences pour les propriétaires, a renvoyé cette pétition au Conseil d'Etat.

Il sied d'abord de rappeler, succinctement, que les propriétaires de cette ferme se trouvaient au bénéfice d'un plan d'aménagement, adopté par le Conseil d'Etat en 1971, qui en prévoyait la suppression, et la construction en lieu et place d'un bâtiment locatif de 9 étages.

En 1990, une autorisation de construire un bâtiment de 9 étages avait été sollicitée par les propriétaires auprès de l'autorité compétente.

Cette demande a donné lieu à une décision de refus, l'autorité ayant jugé excessive la hauteur du bâtiment projeté, alors que les milieux de la protection du patrimoine s'étaient manifestés pour réclamer le maintien de la ferme.

En 1993, une première tentative de modification du plan d'aménagement précité, tendant au seul maintien de cette ferme à l'exclusion de la construction du bâtiment de 9 étages, a fait l'objet d'un préavis négatif de la commune de Vernier.

En 1994, une seconde tentative de modification de ce plan, prévoyant la construction d'un immeuble de 5 étages en lieu et place de 9, mais reprenant l'option initiale visant à la démolition de la ferme (la commission des monuments, de la nature et des sites – CMNS – s'étant ravisée quant à l'intérêt d'en assurer sa conservation), a suscité un nouveau préavis négatif de la commune de Vernier.

Devant l'impasse créée par les différentes propositions d'urbanisation du secteur en question, qui ne parvenaient pas à rallier l'accord de toutes les parties concernées, le chef de l'ex-département des travaux publics entra en négociation avec les propriétaires pour leur proposer le rachat de leur ferme.

Une confirmation d'achat (assortie d'une proposition alternative de versement d'une indemnité pour suppression des droits à bâtir en contrepartie du maintien de la ferme) a été donnée aux propriétaires, en 1996.

Cet accord ne fut toutefois pas mis à exécution.

Après s'être vu opposer, en 2000, un nouveau refus à la délivrance d'une autorisation de construire un bâtiment conforme au plan d'aménagement de 1971, fondé sur le souhait des milieux de la protection du patrimoine de faire adopter un plan de site pour le secteur concerné, les propriétaires ont saisi le Grand Conseil de la présente pétition.

A l'issue de ses travaux, la commission chargée de l'examen de cette pétition a mis en évidence plusieurs propositions d'arrangements avec les propriétaires, qui soient à même de compenser, comme il se devait, le dommage allégué par ces derniers, résultant de l'impossibilité de réaliser les droits à bâtir attachés à leur parcelle.

Parmi ces propositions figuraient, notamment, le rachat éventuel de la ferme par une collectivité publique, avec une adaptation du prix convenu en 1996, ou encore le versement d'une indemnité financière en guise de dédommagement pour la perte des droits susvisés.

C'est dans ces circonstances que le Grand Conseil, en date du 26 avril 2002, a invité le Conseil d'Etat à porter son choix sur la proposition d'arrangement qui offrait la perspective d'un règlement compensatoire le plus rapide.

Ce dernier s'est alors immédiatement mis à la recherche de la solution la plus appropriée et qui soit de nature à réparer au plus vite le dommage allégué par les propriétaires.

Un accord tripartite est intervenu entre les intéressés, la Ville de Genève, laquelle avait exprimé le souhait d'acquérir ladite ferme, et l'Etat de Genève.

En ce qui le concerne, l'Etat a accepté de prendre à sa charge le versement d'une indemnité, au titre de la perte des droits à bâtir résultant de l'impossibilité de réaliser le bâtiment locatif prévu par le plan d'aménagement de 1971.

Cet accord a donné lieu à une délibération du Conseil municipal de la ville de Genève, du 27 septembre 2003, approuvant l'octroi d'un crédit destiné au financement de l'acquisition de la ferme dont il a été question, concrétisée le 30 mars 2004.

En résumé, le règlement des prétentions formulées par les propriétaires a été opéré à leur satisfaction.

Au bénéfice de ces explications, le Conseil d'Etat vous invite, Mesdames et Messieurs les députés, à prendre acte du présent rapport.

AU NOM DU CONSEIL D'ETAT

Le chancelier :
Robert Hensler

Le président :
Pierre-François Unger

Annexe :

Rapport de la commission des pétitions P 1355-A comprenant le texte de la pétition P 1355

Secrétariat du Grand Conseil**P 1355-A***Date de dépôt: 7 janvier 2002**Messagerie***Rapport****de la Commission des pétitions chargée d'étudier la pétition concernant la conservation de la Ferme sise 40, avenue Henri-Golay et des conséquences pour les propriétaires****Rapporteur: M. Pierre Weiss**

Mesdames et
Messieurs les députés,

Comment cesser d'être « baladé » par l'Etat après trente ans de démarches ? Voilà au fond la question posée par la hoirie Menut en conclusion de sa lettre du 15 février 2001 annexée à sa pétition 1355 « concernant la conservation de la ferme sise 40, avenue Henri-Golay et des conséquences pour les propriétaires » du 14 juin 2001 qui argue d'un « *important préjudice* ». Cette lettre détaille les démêlés de la hoirie Menut avec l'Etat de Genève et singulièrement l'ex-DTP et le DAEL. En guise de *modus operandi*, elle suggère aux Autorités, dans sa pétition, « *de donner suite à l'offre transactionnelle faite par (un) ancien conseiller d'Etat* ». L'essentiel de cette affaire, que certains pourraient qualifier de kafkaïenne et que les pétitionnaires assimilent à une « *saga* », mérite d'être rappelé ici. Elle le sera dans la première partie de ce rapport qui se référera en outre à différents documents remis, notamment à l'expertise établie, à la demande de l'ex-DTP, par M. Pierre Hiltpold, architecte, aux correspondances d'un ancien conseiller d'Etat, chef de l'ex-DTP, et du chef actuel du DAEL à la hoirie Menut, ainsi qu'à un extrait de préavis de la CMNS¹.

¹ Compte tenu du caractère embrouillé, voire incomplet, du dossier, le rapporteur a été amené à s'enquérir d'une part auprès de la hoirie Menut de trois points de nature

Saisie de cette pétition dans sa séance du lundi 19 novembre 2001, la Commission a auditionné M^{me} Sabine Nemeč-Piguet, du service des monuments et des sites du DAEL, et M. Didier Mottiez, secrétaire adjoint du DAEL. Ayant renoncé à procéder à d'autres auditions, compte tenu de l'urgence d'une solution à proposer aux pétitionnaires et de la position unanime des commissaires, elle a décidé le renvoi de ladite pétition devant le Conseil d'Etat, et non son simple dépôt. Diverses suggestions ont été faites par les commissaires. Le procès-verbal rédigé par M. Frédéric Deshusses fait fidèlement mention tant des résultats de l'audition que de leurs propositions. Les uns et les autres seront en un deuxième temps présentés et mis en perspective par le rapporteur qui évoquera aussi les dispositions légales et la jurisprudence en matière d'expropriation matérielle.

Suivront quelques propositions de solution en guise de conclusions.

Une « *saga* »²

La famille Menut était de longue date propriétaire à Vernier aux Grands-Prés, situés dans le secteur de l'avenue d'Aïre, dans son intersection avec l'avenue Henri-Golay, de deux terrains d'une surface totale de 54153 m² sur lesquels se trouve notamment une ferme. Situés en zone 5A depuis 1952 et classés en troisième zone de développement depuis le 10 décembre 1955, ces parcelles furent « *en quasi totalité* »³ englobées dans un plan de quartier du 9 septembre 1958.

Le 1^{er} décembre 1962, conformément au plan de quartier, la famille Menut vendit à l'Etat de Genève une première partie de ses terrains, soit 29 148 m² à 75 F/m² pour 2 500 000 F, afin d'y construire des immeubles locatifs de 3 étages sur 150 mètres de long et sur 15 mètres de profondeur au chemin des Libellules. Dans le même acte, elle céda gratuitement à l'Etat un terrain de 10 813 m² destiné à la construction de l'avenue de l'Ain. Enfin, la famille Menut donna son accord pour la vente à la commune de Vernier à des

factuelle, d'autre part auprès du DAEL d'un point de nature factuelle. Le texte les mentionne explicitement infra.

² Voir les deux annexes qui en résument les étapes essentielles.

³ La pétition manque de précision sur la surface concernée.

conditions préférentielles, soit 25 F/ m², d'un terrain⁴ de 2064 m² afin d'y construire une école⁵.

Le 9 mai 1969, le chef de l'ex-DTP demanda à la famille Menut une cession supplémentaire de 910 m², pour un prix de vente de 140 F/m², pour permettre l'aménagement du carrefour du Pont-Butin. Celle-ci donna son accord⁶.

Le 3 juin 1970, la famille Menut déposa une première requête préalable en autorisation de construire concernant pour l'essentiel le terrain resté en sa possession⁷ ; elle portait un coefficient d'utilisation du sol de 1,14 correspondant à une surface brute de plancher de 7471 m².

Le 13 mai 1968, la famille Menut vendit au sieur Bostico une surface de 4607 m² pour un prix de 250 000 F⁸, soit 54 F/m².

Le 30 juin 1970, la commission d'urbanisme accepta le report des droits à bâtir et un coefficient de 1,2, ce qui portait la surface brute de plancher⁹ à 10 350 m². Un complément de projet fut déposé sur la base duquel la division de l'équipement de l'ex-DTP fixa les conditions provisoires pour le déclassement en zone de développement de la parcelle concernée : il

⁴ La pétition est imprécise quant à la surface exacte de ce terrain dont le lecteur ne réussit à comprendre si elle est de 2064 m² ou de 2164 m² comme il est mentionné à d'autres points de la lettre (par exemple point 7, par soustraction des surfaces mentionnées aux points 5 et 6, ou encore conclusion, p. 5 de la lettre).

⁵ A noter ici que la pétition mentionne encore que la transaction était conditionnée à la cession en contrepartie d'un terrain agricole de 3 ha situé sur la commune de Collonge-Bellerive ; cette contrepartie ne semble pas s'être concrétisée. A noter aussi que la famille Menut déclina une proposition de report de droits à bâtir de la parcelle vendue sur le terrain lui restant en lieu et place de la vente.

⁶ La vente, portant finalement sur 1156 m², soit vraisemblablement 161 840 F, fut effectuée le 8 juillet 1981.

⁷ La requête incluait aussi un report des droits à bâtir pour la parcelle destinée à la construction de l'école, conformément à un accord passé avec l'ex-DTP.

⁸ Cette information a été fournie par la hoirie Menut au rapporteur, à sa demande. Celui-ci s'était étonné de la non-correspondance, dans l'annexe de la pétition, entre la surface initiale et le total de la surface vendue et de la surface restant propriété de la famille Menut. A noter que cette information se trouve dans un mémoire d'une vingtaine de pages transmis par la hoirie Menut à l'Etat mais non communiqué au rapporteur.

⁹ Soit une augmentation de 38,5% de la surface. A noter que, dans la conclusion de sa lettre, la hoirie Menut indique que le plan d'aménagement de 1971 garantissait une surface brute de plancher constructible de 6640 m².

s'agissait notamment de la cession immédiate de la parcelle prévue pour la construction de l'école¹⁰.

Le 26 février 1971, l'ex-DTP délivra l'autorisation préalable.

Le 10 septembre 1971, la famille Menut vendit au sieur Bostico une surface de 3510 m², à détacher de la parcelle pour laquelle la requête préalable avait été formulée, pour un prix de 470 000 F, soit 134 F/m².

Le 19 novembre 1971, le Conseil d'Etat accepta un nouveau plan d'aménagement prévoyant deux blocs d'immeubles de 5 étages sur la parcelle du sieur Bostico – ces deux premiers blocs furent construits – et un bloc de 9 étages pour le solde de la parcelle restée propriété de la famille Menut.

Le 27 février 1990, soit dix-neuf ans plus tard¹¹, fut déposée une demande préalable en autorisation de construire¹² concernant un immeuble de 9 étages. L'ex-DTP prit toutefois une position négative au motif de sa hauteur excessive et de l'intérêt aux yeux de la CMNS de conserver une ferme située au milieu de la parcelle.

En 1993, l'ex-DTP mit à l'enquête publique un projet de plan localisé de quartier modifiant le plan du 19 novembre 1971 dans le sens de la non-construction de l'immeuble de 9 étages et du maintien de la ferme.

En février 1994, le Conseil municipal de Vernier prévisa négativement ce projet de plan.

Le 28 septembre 1994¹³, l'ex-DTP élaborait un second projet de plan localisé modifiant celui de 1971 ; il ramenait la hauteur de l'immeuble de 9 à 5 étages tout en maintenant la démolition de la ferme, à la suite d'un changement d'opinion sur ce point de la CMNS. Malgré la réduction des droits à bâtir qui en résultait, la famille Menut se déclara prête à accepter ce nouveau projet.

Le 10 octobre 1995, un nouveau préavis négatif fut donné par le Conseil municipal de Vernier.

¹⁰ La vente fut finalement effectuée le 25 mars 1971.

¹¹ Ou dix-neuf ans trop tard, en première analyse. Or, d'une information obtenue à sa demande de la hoirie Menut, le rapporteur a appris qu'aucune opération immobilière n'était imaginable pour la famille du vivant de M^{me} Menut. Celle-ci décéda en 1980.

¹² Cette demande est qualifiée de demande de renseignement dans l'annexe au courrier du 18 décembre 1996 de M. Philippe Joye, conseiller d'Etat, à la hoirie Menut, cité infra, qui constitue l'ébauche du projet de loi non déposé.

¹³ Et non en 1995 comme mentionné dans la lettre annexée à la pétition.

Le 5 janvier 1996, le Conseil administratif de Vernier forma opposition contre ce projet de plan, ce qui, selon la famille Menut, conduisit l'ex-DTP à l'abandonner.

Le 13 mai 1996, face à ce que la lettre annexée qualifie d'« *impasse* », le chef du DTP proposa à la famille Menut de lui racheter le terrain qui lui restait, après une expertise¹⁴ qui conclut notamment que la valeur de la parcelle était de 2 400 000 F dans l'hypothèse d'une construction de 5 niveaux, conformément au projet de plan de 1995.

Le 18 décembre 1996, le chef de l'ex-DTP confirma sa proposition d'un rachat à hauteur de 2 400 000 F; il y ajouta une variante de 1 600 000 F en cas de suppression des droits à bâtir sur la parcelle compensée par une conservation de la propriété du terrain par la famille Menut¹⁵ : « *J'ai pour ma part pris bonne note que, dans la mesure où le Grand Conseil en viendrait à refuser, dans un premier temps, l'acquisition, par l'Etat, de ce bâtiment, puis, dans une seconde phase, à proposer l'acceptation de l'opposition formée par la commune de Vernier au projet de plan localisé de quartier cité*

¹⁴ Les résultats essentiels de cette expertise confiée à M. Pierre Hiltbold, architecte ETS-EPFZ, tiennent en quatre hypothèses :

1. Construction d'un immeuble de 9 étages selon le plan de 1971 portant la valeur du terrain à 3 100 000 F pour sa surface restante, soit 2797 m² selon l'expert. Cette hypothèse est écartée par l'expert compte tenu de la forme et des dimensions actuelles du terrain ainsi que des distances aux limites et de problèmes acoustiques (proximité de l'avenue de l'Ain). Il propose toutefois une longueur réduite avec une densité de 2,1.
2. Construction d'un immeuble de 5 étages, soit une valeur pour la parcelle de 2 400 000 F avec une densité de 1,6. L'expert relève l'opposition de la commune de Vernier à ce projet.
3. Maintien de la ferme en l'état, soit une valeur intrinsèque de 1 600 000 F, une valeur de rendement de 445 000 F et une valeur vénale de 800 000 F.
4. Rénovation de la ferme, soit une valeur intrinsèque de 3 600 000 F après travaux de 2 000 000 F, une valeur de rendement de 2 400 000 F, une valeur vénale de 2 800 000 F et une valeur vénale résiduelle (après déduction du montant des travaux) de 800 000 F.

L'expert relève que les hypothèses 3 et 4 conduisent à des valeurs relativement identiques, avec un avantage pour la 4^e qui évite une dégradation ultérieure de la ferme. Il conclut « qu'une transaction pourrait se faire à une valeur moyenne entre ces deux hypothèses (la deuxième et la troisième ou la quatrième – note du rapporteur), soit 1 600 000 F » (p. 13 de l'expertise du 10 juillet 1966).

¹⁵ Cf. lettre de M. Philippe Joye à la hoirie Menut, pour adresse M. David Lachat, avocat, du 18 décembre 1996.

en marge, empêchant ainsi l'adoption de ce plan par le Conseil d'Etat, vos mandants envisageraient le versement, par l'Etat, d'une soulte de 1 600 000 F, montant représentant la perte relative subie par rapport à l'abandon de ce projet de plan ». Il convient de relever que, dans l'ébauche de ce projet annexée à sa lettre, le chef de l'ex-DTP, M. Philippe Joye, écrit que « *la préservation d'un bâtiment n'est cependant pas gratuite et l'on ne saurait imposer à quelqu'un qui ne demande pas la conservation d'un tel immeuble de payer cette conservation lui-même* ». Il ajouta encore que « *en cas de refus (par le Grand Conseil d'acheter cette ferme), le Conseil d'Etat devrait tirer les conclusions qui s'imposent et déposer, dans un second temps, un rapport divers auprès du Grand Conseil prévoyant le rejet de l'opposition communale et l'adoption d'un (troisième) projet de plan localisé de quartier n° 28601A, qui figure en annexe* ».

Le 6 janvier 1997, la famille Menut donna son accord.

Le 5 février 1997, le chef de l'ex-DTP prit acte de l'accord de la famille Menut et annonça le dépôt d'un projet de loi. A noter que ce dernier ne fut jamais déposé.

Le 13 août 1999, le chef du DAEL convoqua la famille Menut.

Le 26 août 1999, il l'invita à déposer une nouvelle requête en autorisation de construire, conforme au plan de 1971, ce qui fut fait.

Le 23 novembre 2000, le DAEL notifia un refus fondé sur l'article 39 de la LPMNS au motif que « *la réalisation du projet en cause serait de nature à compromettre les objectifs visés par le plan de site que le département entend élaborer, qui prévoira notamment le maintien de la ferme, et impliquera l'abrogation partielle du plan localisé de quartier n° 26352 en vigueur* »¹⁶.

Le 15 février 2001, renonçant à recourir contre ce refus, compte tenu de sa motivation, la famille Menut considéra toutefois que « *après toutes les cessions de terrains (...) effectuées au profit de l'Etat de Genève et les engagements qui ont été pris en ce qui concerne les droits à bâtir de la parcelle (3213), elle est dépossédée (...) de son patrimoine foncier* ». Elle tient aussi à souligner en conclusion « *sa bonne foi et surtout sa bonne volonté* ». C'est ainsi qu'elle affirme qu'elle aurait pu poser d'autres conditions pour les trois objets initialement concernés par l'opération du 1^{er} décembre 1962. En définitive, elle réclame soit le rachat de sa parcelle pour 3 100 000 F, selon l'estimation par l'expert de la première hypothèse,

¹⁶ A teneur de l'article 39 de la LPMNS, le département dispose « d'un délai de 2 ans à compter de la décision de refus ». La LPMNS précise toutefois que « si, à l'échéance de ce délai, un plan de site n'a pas été approuvé par le Conseil d'Etat, le propriétaire reprend, dans les limites de la loi, la libre disposition de son terrain ».

soit le versement d'une indemnité de 2 300 000 F¹⁷. Désabusée, elle achève son courrier en relevant qu' « *indépendamment du droit indiscutable de notre famille d'être indemnisée correctement pour l'important préjudice financier que celle-ci a subi après avoir été (...) « baladée » pendant de nombreuses années* ».

Le 22 juin 2001, enfin, répondant aux courriers de la hoirie Menut du 15 février 2001 et du 25 mai 2001¹⁸, M. Laurent Moutinot, chef du DAEL, informa que la Direction du patrimoine et des sites « *a été chargée d'élaborer, dans les meilleurs délais, un projet de plan de site, qui sera mis à l'enquête publique en temps utile et qui prévoit notamment le maintien de la ferme existante, tout en réservant un potentiel constructible dans le périmètre concerné, susceptible de permettre la construction d'un bâtiment d'habitation* ». Selon les informations communiquées au rapporteur par le DAEL, il apparaît que ce dernier envisagerait pour l'objet de cette pétition des mesures de protection pouvant prendre l'une des trois formes prévues par la législation, singulièrement le plan de site évoqué ci-dessus ou encore l'inscription à l'inventaire.

Résultats de l'audition et opinion de la commission

L'audition de M^{me} Sabine Nemeç-Piguet, du service des monuments et des sites, permet tout d'abord aux commissaires de prendre conscience que les parcelles appartenant à la hoirie Menut faisaient partie de l'ancien domaine de la Concorde, morcelé à la suite de l'entrée en vigueur de la loi sur la troisième zone de développement en 1955 en vue d'y construire des logements. **Le plan d'aménagement de 1971 (considéré comme un PLQ) est d'autre part toujours en vigueur, mais sa mise en œuvre se révèle pour le moins difficile.** En effet, la proximité de l'immeuble projeté par la famille Menut de l'avenue de l'Ain pose un problème de nuisances sonores ; de son point de vue, elle rend même délicate la construction de locaux administratifs proposée par une commissaire. S'y ajoute la valeur

¹⁷ Selon les renseignements fournis au rapporteur par la hoirie Menut, la mention de ce montant (2 300 000 F) s'explique par référence à l'expertise de M. Pierre Hiltbold; il correspond au calcul de la différence entre la valeur de la parcelle selon la première hypothèse (3 100 000 F), calculée selon les droits à bâtir prévus par le plan d'aménagement de 1971, et la valeur vénale résiduelle de la ferme selon l'hypothèse 3 ou 4 (800 000 F). On peut au demeurant interpréter l'énoncé de ces deux montants (3 100 000 F et 2 300 000 F) comme une position de négociation, à mettre en regard des montants retenus par l'ex-chef de DTP.

¹⁸ Document non communiqué au rapporteur.

architecturale de la ferme ; celle-ci aurait même augmenté à la suite de la restauration de la ferme de la Concorde.

Pour sa part, M. Didier Mottiez, secrétaire adjoint au DAEL, confirma que, selon son analyse, le potentiel à bâtir prévu par le plan d'aménagement de 1971 ne serait jamais réalisé. Concernant le reproche d'expropriation matérielle, il releva toutefois la location actuelle d'une partie de la ferme ; cela rend l'expropriation matérielle seulement partielle. Ce n'est que dans l'hypothèse d'une abrogation du PLQ de 1971 et des droits à bâtir qui y sont liés – un PLQ qui a bénéficié aux propriétaires voisins – que la thèse de l'expropriation matérielle pourrait tout aussi partiellement et éventuellement se vérifier, sous réserve de la jurisprudence du Tribunal fédéral. A son avis, en réponse aux questions de plusieurs commissaires, **les propriétaires pourraient prétendre à un dédommagement en raison même de cette expropriation matérielle. Sa hauteur devrait toutefois être réétudiée**, l'expertise de M. Pierre Hiltbold étant peut-être obsolète du fait d'une modification du prix du terrain ou/et de la prise en considération d'autres paramètres, telle la subsistance d'un potentiel constructible dont il s'agirait de vérifier s'il compense les droits à bâtir prévus en 1971.

En outre, répondant à des commissaires s'inquiétant du temps que la famille Menut devrait encore attendre avant d'obtenir une réponse de l'Etat sur un rachat ou une indemnité, M. Didier Mottiez indiqua que le délai de 2 ans pour le dépôt d'un plan de site devrait permettre à la commune de Vernier de faire éventuellement opposition audit plan¹⁹. Sa collègue précisa que **le DAEL est tenu au respect des procédures, des délais et des normes en matière d'aménagement du territoire**.

Un autre commissaire suggéra une négociation tripartite incluant, en plus des propriétaires et de l'Etat, la commune de Vernier, afin d'accélérer la mise en œuvre d'une solution pour cette affaire ; **la possibilité d'une convention avec la commune de Vernier fut considérée comme une voie intéressante** par M. Didier Mottiez.

En outre, à la demande d'un commissaire désireux de connaître les **raisons de l'opposition de la commune de Vernier**, M^{me} Nemeč-Piguet répondit qu'en 1991, à sa connaissance, celle-là souhaitait la destruction de la ferme pour pouvoir construire davantage de logements ; en revanche, en 1996, elle avait changé d'opinion²⁰.

¹⁹ Cette réponse pourrait fort bien être à nouveau négative (note du rapporteur).

²⁰ A noter que la CMNS a aussi changé d'avis sur la valeur de la ferme entre 1990 (ferme à conserver) et 1995 (ferme pouvant être détruite) (note du rapporteur).

En conclusion de l'audition, plusieurs commissaires ainsi que M^{me} Nemeç-Piguet firent état de leur sentiment que **la famille Menut s'est montrée particulièrement généreuse sans recevoir beaucoup en retour**. L'un d'entre eux suggéra le rachat de la ferme, ce qui permettrait sa conservation pour autant qu'elle soit justifiée, et de la parcelle.

A ce stade, **le besoin d'un rapport circonstancié fut relevé par la commission**, compte tenu de la complexité du dossier. Convenant toutefois qu'il n'entre pas dans leurs compétences d'élaborer un second projet de loi, après celui dû à l'ancien chef de l'ex-DTP, M. Philippe Joye, qui n'a jamais été déposé, les commissaires considérèrent qu'il revenait au Conseil d'Etat de sortir ce dossier de l'impasse où il se trouve. **Deux options s'offrent au gouvernement : soit un rachat, soit un dédommagement. L'une ou l'autre passe par un nouveau projet de loi**, concrétisant l'intention de l'ancien chef de l'ex-DTP. **C'est d'ailleurs une demande de la hoirie Menut**.

Bien qu'il ait été noté que le renvoi n'avait pas de valeur contraignante pour le Conseil d'Etat, **l'avis selon lequel un soutien aux pétitionnaires était nécessaire a été unanimement partagé. L'exposé qui précède en témoigne. Il en va de la crédibilité de l'Etat et du respect de la parole (in casu: d'une lettre pouvant être considérée comme un engagement) de l'Etat. Il en va aussi de la reconnaissance de la bonne foi de la hoirie Menut**, un principe consacré par la Constitution fédérale. En son article 9 est en effet écrit : « *Toute personne a le droit d'être traitée par les organes de l'Etat sans arbitraire et conformément aux règles de la bonne foi* ». Ce principe est aussi reconnu par la jurisprudence²¹.

Remarques et propositions

L'examen de la pétition 1355, des documents annexés et mis à disposition du rapporteur, l'audition et la discussion en commission n'ont pas manqué de fournir des indications intéressantes sur le fonctionnement d'un Etat de droit, de ses organes et de ses responsables au fil des législatures et dans un cadre fédéral (rapports entre un canton et une commune) ainsi que sur la latitude

²¹ Cf. ATF 125 II 431 et JT 2000 I 781 et ss. Traitant de l'expropriation matérielle en cas de refus de classer (art. 5 LAT), il est rappelé que « l'autorité aurait d'ailleurs dû indemniser les recourants déjà en raison de la protection spéciale dont leur bonne foi bénéficiait sur la base des art. 22 ter, al. 3, Cst. (devenu art. 9) et 5, al. 2, LAT ». A noter toutefois l'existence d'une nouvelle jurisprudence, non communiquée au rapporteur, qui pourrait amoindrir la portée de celle mentionnée ici.

d'action des administrés, voire sur les conséquences de la procrastination d'une décision de promotion immobilière.

Il a aussi mis en évidence l'importance de l'écoulement du temps qui modifie contexte, opinions, besoins, évaluations et, finalement, législations.

Il a surtout permis à certaines suggestions de résolution de l'enjeu en cause de (re)faire surface. Dès lors que la bonne foi de la hoirie ne saurait être mise en doute, il s'agirait en effet que l'Etat reconnaisse sa responsabilité dans l'« impasse de la ferme Menut », au sens dérivé.

A ce dernier égard, plusieurs solutions s'offrant –procédure judiciaire d'une part, variantes de rachat ou de dédommagement passant par le dépôt d'un projet de loi d'autre part-, il est utile de faire état des préférences de la commission pour l'une ou l'autre des solutions appartenant à la deuxième voie. La première lui paraît en effet devoir être écartée, en raison de sa durée et parce qu'un arrangement vaut toujours mieux qu'un procès.

- 1 – Procédure judiciaire:

Attendre l'aboutissement de la procédure initiée par l'actuel chef du DAEL et notamment les résultats de l'enquête publique relative à un projet de plan de site ou ceux liés à une inscription à l'inventaire. Cette solution a le désavantage de repousser quasiment aux calendes grecques la résolution du problème. Elle risque d'amener la hoirie à traîner l'Etat de Genève en justice au motif d'une expropriation matérielle et, avec une probabilité plus grande de succès, de déni de sa bonne foi, notamment si des liens de causalité concernant les cessions gratuite et préférentielle à l'Etat peuvent être mis en évidence. Dans cette perspective, le courrier du 18 décembre 1996 de l'ancien Conseiller d'Etat Philippe Joye pourrait être considéré comme une démarche engageant le canton.

- 2 – Variantes d'arrangement:

Retenir la proposition de rachat de la ferme et du terrain faite par Monsieur Philippe Joye, ancien Conseiller d'Etat, pour un montant de 2400000 francs²². Cette proposition avait été agréée par la famille Menut. Elle implique que l'Etat mène une réflexion de nature urbanistique, compte tenu notamment de la proximité de la maison de la Concorde, sur l'utilisation de la parcelle et de la ferme. En outre se posent la question du coût total de l'opération, notamment liés à la rénovation de la ferme, et celle du sens de cette opération d'achat pour l'Etat, seul ou comme partenaire, dans une

²² Selon les informations fournies par la hoirie Menut, ce montant a été estimé par Monsieur Philippe Joye dans l'hypothèse d'une entrée en vigueur du deuxième PLQ de 1994 et des droits à bâtir qui en découlent.

négociation avec la commune de Vernier, voire avec la Ville ou d'autres acheteurs.

ou

Retenir la précédente proposition, en en adaptant éventuellement le montant en fonction de l'évolution de certains paramètres, dont le prix du terrain et le temps écoulé.

ou

Retenir la quatrième hypothèse de l'expertise de Monsieur Pierre Hiltbold et le montant correspondant, à savoir 1 600 000 francs, que l'Etat verserait à la hoirie Menut, à la suite de l'abandon du plan d'aménagement de 1971, en guise de dédommagement pour la perte des droits à construire. Elle a l'avantage d'être moins chère pour l'Etat, subsidiairement d'être plus simple à mener à terme. Elle revient à une reconnaissance par l'Etat de la bonne foi malmenée de la famille Menut ainsi que de l'engagement pris par l'Etat à son égard par un ancien magistrat. Cette proposition avait aussi été agréée par la famille Menut.

ou

Retenir cette même hypothèse en procédant à une adaptation des montants.

Enfin, si l'on ne peut que comprendre la difficulté de mettre en œuvre le plan d'aménagement de 1971 pour y construire des logements, l'éventualité d'une construction mixte ou de locaux commerciaux et /ou administratifs mérite à notre sens une étude, que ce soit dans la cadre de la seconde ou de la troisième proposition de règlement.

Conclusion

Compte tenu de ce qui précède, la Commission des pétitions, à l'unanimité, vous recommande de renvoyer cette pétition au Conseil d'Etat. Elle prie ce dernier de choisir, parmi les différents arrangements, celui qui offre la voie la plus rapide pour le règlement de ce différent.

Pétition (1355)

concernant la conservation de la Ferme sise 40, avenue Henri-Golay et des conséquences pour les propriétaires

Mesdames et
Messieurs les députés,

Nous nous adressons par voie de pétition à votre Grand Conseil par rapport à l'important préjudice que notre famille a subi de la part de l'Etat en relation avec nos biens immobiliers situés sur la commune de Vernier dans le secteur de l'avenue de l'Ain à son intersection avec l'avenue Henri-Golay. Vous trouverez en annexe copie de notre lettre du 15 février 2001 au Conseil d'Etat à ce sujet, qui est restée sans réponse à ce jour, malgré un rappel de notre part du 25 mai dernier, si ce n'est un simple accusé de réception de la part de la Chancellerie d'Etat.

Elle vous donnera toutes les explications sur ce litige, le préjudice que nous avons subi et la solution transactionnelle envisagée.

En désespoir de cause nous faisons appel à votre Grand Conseil pour que les Autorités de notre canton veuillent bien se prononcer sur notre réclamation et donner suite à l'offre transactionnelle, faite en son temps par l'ancien conseiller d'Etat Philippe Joye, que nous avons acceptée.

En espérant que notre demande sera prise en considération et qu'il ne sera pas nécessaire de faire appel aux Tribunaux, nous vous adressons, Madame, la Présidente, Mesdames, et Messieurs les députés, l'expression de notre haute considération.

N. B. : 2 signatures
Hoirie Menut Pellet
p.a. Aimé Menut
33, ch. des Grands-Champs
1232 Confignon

ANNEXE 1

Résumé des démarches et de la procédure

- 1952 classement en zone 5A des terrains de la famille Menut
- 1955 classement des terrains en 3^e zone de développement
- 1958 plan d'aménagement pour la quasi-totalité des terrains
- 1970 1^{re} requête préalable en autorisation de construire ;
conditions posées par la division de l'équipement de l'ex-DTP pour le déclassement en zone de développement, notamment cession immédiate de la parcelle prévue pour l'école destinée à la commune de Vernier
- 1971 autorisation préalable délivrée par l'ex-DTP
- 1971 plan d'aménagement accepté par l'ex-DTP prévoyant
2 immeubles de 5 étages sur la parcelle vendue à un privé et
un immeuble de 9 étages sur la parcelle familiale ;
construction d'un immeuble par le promoteur privé
- 1990 1^{ère} demande préalable en autorisation de construire d'un
immeuble de 9 étages selon plan d'aménagement de 1971 ;
1^{er} refus de l'Etat aux motifs de la hauteur excessive de
l'immeuble de 9 étages et de la demande de conservation de
la ferme par la CMNS
- 1993 1^{er} projet de PLQ, modifiant le plan d'aménagement de
1971, empêchant la construction de l'immeuble de 9 étages
et prévoyant le maintien de la ferme
- 1994 1^{er} préavis négatif du conseil municipal de Vernier
- 1994 2^e projet de PLQ, modifiant le plan d'aménagement de
1971, ramenant la hauteur de l'immeuble à 5 étages et
agréant la démolition de la ferme, suite à un changement de
position de la CMNS ;
accord de la famille Menut ;
- 1995 2^e préavis négatif du conseil municipal de Vernier
- 1996 opposition du Conseil administratif de la commune de
Vernier qui se déclare non intéressé à l'achat de la ferme

- 1996 proposition de rachat du terrain pour 2 400 000 F par le chef de l'ex-DTP via le dépôt envisagé d'un projet de loi, conformément au PLQ de 1994 refusé par Vernier ; variante de 1 600 000 F en cas de suppression des droits à bâtir et maintien de la ferme et du terrain en possession de la famille ;
- 1997 accord de la famille Menut
- 1999 rencontre de la famille Menut avec le chef actuel du DAEL ;
2^e requête en autorisation de construire conformément au plan de 1971 ;
- 2000 2^e refus du DAEL
- 2000-2001 annonce par le DAEL et par son chef du dépôt d'un plan de site
- 2001 dépôt de la pétition
- 2002 rapport de la commission

ANNEXE 2

Résumé des opérations sur les parcelles totalisant 54 153 m²

Année	modalité	surface F/m²		prix	destination
1962	vente à Etat	29148	75	2500000	immeubles
1962	cession à Etat	10813	0	0	route
1962-70	vente à Etat	2064	25	≈50000	école
1968	vente à privé	4607	54	250000	immeuble
1969-81	vente à Etat	1156	140	161840	carrefour
1971	vente à privé	3510	134	470000	immeuble
total		51298	67	3431840	

A noter que la différence entre la surface initiale et le total des surfaces vendues est de 58 m².