

Date de dépôt: 13 novembre 2007

Rapport

de la Commission d'aménagement du canton chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat modifiant les limites de zones sur le territoire de la Ville de Genève, section Petit-Saconnex (création d'une zone de développement 3, d'une 3^e zone, d'une zone de verdure et abrogation d'une zone de développement 3) au lieu-dit « Charmilles-Parc Hentsch »

Rapport de M^{me} Michèle Künzler

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission de l'aménagement du canton a étudié ce projet de lors de ses séances du 26 septembre, 2 octobre et du 7 novembre 2007 sous la présidence de M^{me} Beatriz de Candolle.

M. Cramer, Conseiller d'Etat, M^{me} Vasiljevic Menoud, directrice de l'aménagement du territoire, et M. Pauli, de l'unité juridique de l'aménagement du territoire, ont assisté aux séances.

Le procès-verbal était tenu par M. Cédric Chatelanat que nous remercions.

1. Présentation par le département

Il faut rappeler tout d'abord que l'objectif de ce projet de loi est de transformer la friche urbaine que sont devenus l'ancien stade des Charmilles et les parcelles industrielles avoisinantes en parc, logements et espaces culturels.

M^{me} Vasiljevic Menoud rappelle les échanges complexes réalisés entre la Ville et l'Etat qui ont fait l'objet d'un protocole d'accord signé le 17 septembre 1997 et qui ont permis la construction du stade à la Praille. C'est lors de la

mise en œuvre du projet de nouveau stade que la Fondation Hippomène, propriétaire de l'ancien stade, a fait la promesse de le transformer et de le donner à la Ville de Genève.

Elle présente ensuite le projet de modification des limites de zones qui peut se résumer en trois points.

Premièrement, une zone de développement 3 sera créée le long du chemin des Sports pour permettre la construction de 80 logements. Cette zone de développement remplace celle qui existait le long de l'avenue de Châtelaine et qui sera abrogée. Deuxièmement, il s'agira d'inscrire le futur parc en zone de verdure. Enfin, il est nécessaire de créer des zones 3 pour les bâtiments déjà existants sur le site.

Elle conclut en annonçant que le plan a été mis à l'enquête publique en mars 2007 et que la Ville a donné un préavis favorable en juin, tout en émettant certaines remarques sur la question du type de logements et en marquant sa volonté de faire signer le protocole d'accord.

2. Visite du lieu

M. Hentsch, propriétaire du Parc Gustave et Léonard Hentsch, remercie l'ensemble de la commission de s'être déplacé et présente les personnes qui travaillent sur ce projet : M^{me} Dominique Burger, avocate, M. Laurent Paoliello, responsable de la communication, MM. Antoine Ris et Antoine Chabloz, architectes du projet, M^{me} Karine De Cecco, assistante de direction, ainsi que M. Jean-Pierre Chappuis, directeur de la Société Coopérative d'Habitation Genève.

Devant les anciennes usines Pictet-Picard

M. Hentsch rappelle que la fabrique est inscrite à l'inventaire. C'est pourquoi ce bâtiment devra être rénové. Ce bâtiment ainsi que celui de l'extension ne conviennent plus à des activités industrielles et seront transformés en logements. Toutefois, en raison du caractère particulier du bâtiment et de ses hauts plafonds, il est prévu de réaliser des appartements de haut standing.

Devant la voie ferrée

M. Hentsch fait remarquer aux commissaires que les trains passant sur cette voie sont ceux venant de Cointrin seulement. Son équipe ayant réalisé une étude d'impact, il apparaît qu'une halte à cet endroit permettrait de desservir les trente-cinq mille personnes présentes dans un rayon de un

kilomètre. Il estime de plus que l'intérêt de cette éventuelle ligne est d'autant plus grand lorsque l'on sait que cela permettrait de desservir l'arrêt de Sécheron, point central du quartier des organisations internationales. Il mentionne également que le bâtiment Global Fund possède déjà un arrêt sur cette même ligne. Il conclut que la « Navette des Nations », intercalée entre des trains des CFF, serait donc une option très intéressante pour la mobilité à Genève, d'autant qu'elle pourrait être gérée par les Transports Publics Genevois en louant le réseau des CFF.

Sur la tribune C de l'ancien stade des Charmilles

M. Hentsch précise que contrairement aux premiers projets concernant ce site, ses mandataires et lui-même pensent qu'il n'est pas judicieux d'avoir une zone industrielle. Il justifie ce point de vue en invoquant les difficultés des autres industries et artisanats présents dans le quartier. Il a ainsi conservé les bâtiments existants afin de les rénover, respectivement en un centre de conférence polyvalent et des bureaux. Il mentionne ensuite que le parc prévu pourra accueillir quelques cinq mille personnes pour des événements variés tels que des concerts ou des retransmissions de matchs sportifs.

Dans le Bâtiment Hippomène

M. Hentsch présente les nombreux avantages du bâtiment découlant de sa polyvalence. Il annonce qu'il pourra accueillir conférences internationales, réunions d'affaires, dîners de gala et bien d'autres événements officiels, culturels ou sportifs.

3. Présentation du projet par les architectes

M. Ris présente ensuite le projet dans sa globalité. Il met tout d'abord en avant le fait que l'on passe sur ce site d'une zone industrielle à une zone de parc. Selon lui, le projet du parc Gustave et Léonard Hentsch permet une revalorisation du site et des bâtiments existants, tout en permettant de créer 130 logements sans doute bienvenus en raison de la crise à Genève. L'immeuble qui sera construit le long du chemin des Sports comprendra quatre entrées, dont trois en tout gérées par la coopérative, et parmi celles-ci deux seront au bénéfice de la LGL. La dernière des allées sera en PPE. Il précise enfin que le bâtiment Pic-Pic et son extension comprendront cinquante logements.

Il note par ailleurs que le parc constituera un véritable poumon de verdure dans un quartier qu'il juge très densifié. Le parking souterrain prévu permettra quant à lui de ne pas avoir de voitures en surface dans cette zone.

M. Ris poursuit sa présentation en rappelant que c'est le bureau ITEX de Lyon qui a remporté le concours pour l'aménagement du parc. Celui-ci comprendra donc en son centre un « jardin rouge » grâce au choix d'espèces végétales dont les feuilles ou les fleurs sont rouges, ainsi que plusieurs jeux d'eaux. Le parc s'étendra sur quelque vingt-neuf mille mètres carrés.

M. Ris revient ensuite sur les nouveaux logements encore à construire. Il précise qu'ils seront construits en fonction du concept de mixité intégrée. L'objectif est en effet de répondre aux besoins de la population et des noyaux familiaux qui nécessitent une certaine souplesse. Il prend comme exemple un logement deux pièces attenant à un logement quatre pièces qui serait relié à celui-ci et qui en même temps posséderait une porte d'entrée indépendante de celle du quatre pièces. Ainsi, un adolescent ou une personne âgée pourrait vivre proche de sa famille, avec tous les avantages que cela comporte. Le deux pièces pourrait aussi permettre l'exercice d'une activité professionnelle.

M. Hentsch conclut la présentation en rappelant que la poursuite du chantier et l'avènement du projet tout entier dépendent du changement de zone demandé par le projet de loi que vont examiner les commissaires.

4. Questions

Un commissaire souhaiterait savoir comme M. Hentsch se situe par rapport à la demande du conseil municipal d'intégrer 20 logements HBM.

Il relève la contradiction existante entre cette prise de position et celle présentée dans le projet de loi où il est dit que le Conseil administratif de la Ville de Genève a donné un préavis favorable au projet du parc. Il demande quels pourraient être les blocages découlant de ce problème.

M^mc Burger précise que le Conseil municipal a donné son accord en recommandant que le Conseil administratif négocie avec M. Hentsch l'inclusion de HBM dans le projet. Elle ajoute toutefois qu'il faut savoir qu'au début du projet (2003), M. Ferrazino souhaitait qu'un protocole d'accord soit signé afin d'ancrer juridiquement la proposition de don de M. Hentsch. Elle note ainsi que jusqu'à février 2007, toutes les parties étaient tombées d'accord sur le nombre de logements LGL inscrit dans le protocole. Selon elle, la question des logements HBM est apparue lorsque M. Pagani a présenté le projet au Conseil municipal, qui a demandé alors que ce type de logement soit inclus dans le projet. M^mc Burger conclut qu'il s'agit donc d'une nouveauté qui ne figurait ni dans leurs documents, ni dans ceux du Conseil

municipal jusqu'à il y a très peu de temps. Elle fait enfin remarquer que M. Hentsch a signé le protocole d'intention de donation mais précise que ce dernier ne prend pas en compte les aspects de type administratif qui sont eux pris en charge par le département.

M. Hentsch fait remarquer que ces logements HBM pourraient tout à fait être construits dans la SIP, les quatre hectares adjacents que la Ville maîtrise économiquement. En effet, cela lui semble être une solution plus simple et moins coûteuse que l'achat d'autres terrains pour faire ces HBM. Il conclut ce point en démontrant que le fait de mettre un quart des logements prévus par le projet en HBM pose des problèmes de propriété foncière (ils doivent en effet appartenir à une fondation publique) et de maîtrise de construction car s'agissant d'une construction publique, il faudrait passer par des AIMP. Il souhaite donc en rester à ce qui avait été proposé fin 2003 déjà à MM. Moutinot et Ferrazino, soit le projet tel qu'il a toujours été.

Un commissaire UDC aimerait avoir quelques précisions sur les toits végétalisés prévus sur la fondation Hippomène et sur l'immeuble de quatre-vingts logements.

M. Chabloz estime que cela offre aux habitants des immeubles voisins une vue plongeante agréable du point de vue de l'image.

Une commissaire socialiste désirerait savoir comment la modification de limites de zones demandée s'insère dans la chronologie globale du projet.

M. Chabloz juge ce déclassement très important pour la poursuite des travaux. En effet, l'équipe en charge de la gestion du projet désire finaliser tous les projets encore en suspens avant de passer à l'aménagement extérieur du parc. Une question de logique de chantier selon lui. Il annonce que, si le déclassement est accepté, l'objectif est de terminer le projet dans les trente mois suivants.

Un commissaire PDC fait remarquer qu'il existe une autre zone de verdure – le cimetière – de l'autre côté de la voie ferrée. Il demande si une réflexion existe sur la possibilité de relier cet espace au parc.

M^{me} Vasiljevic Menoud lui répond que plusieurs promoteurs privés ont étudié la question mais qu'aucun d'entre eux n'a abouti à un projet.

Puis plusieurs questions sur le type de logements coopératifs et les logements d'utilité publique suscitent les demandes d'audition de M. Bürgisser, directeur du logement et de la société coopérative de Genève.

5. Audition de M. Pagani, conseiller administratif de la Ville de Genève et de M^{me} Wiedmer-Dozio, directrice du service de l'aménagement

M. Pagani indique qu'il parle au nom de la majorité du Conseil municipal et que c'est également la position du nouveau Conseil administratif. Il revient tout d'abord sur la convention qui doit être signée entre M. Hentsch et la Ville de Genève relativement au projet des Charmilles. Il explique que, en l'état, la Ville ne peut pas encore donner son accord.

En effet, un mandat très précis lui a été confié par le Conseil municipal, ainsi qu'on peut le trouver dans les articles 1, 2 et 3 de l'arrêté du Conseil municipal. Les vingt logements HBM (pérennes) sont l'enjeu principal de cette négociation.

Il poursuit en ajoutant qu'il déplore que la Ville n'ait pas été consultée au sujet du déclassement de zones et la possible dérogation selon l'article 2, alinéa 2, de la LGZD qui permet de renoncer à l'élaboration d'un PLQ. Il estime en effet que ce sont des procédures qui normalement devraient être respectées.

Il conclut que tant qu'un accord n'aura pas été trouvé, la Ville fera opposition juridiquement au projet.

M^{me} Wiedmer-Dozio rappelle que le dossier a débuté le 13 octobre 2004 avec le dépôt d'une demande de renseignement par le Bureau Ris et Chabloz. Elle explique alors que la Ville de Genève a répondu au moyen d'une demande de complément en insistant sur le problème posé par la disparition de l'affectation industrielle et artisanale des bâtiments « Pic-Pic » et sur sa volonté d'inclure deux tiers de logements sociaux dans le projet. Cette demande n'a pas eu de réponse car la police des constructions avait dans l'intervalle donné son accord sans reprendre les conditions de la Ville de Genève. C'est pourquoi, M. Ferrazino a contacté M. Moutinot le 24 novembre 2005 afin de débattre de la non-prise en compte des souhaits de la Ville de Genève. M. Moutinot s'était alors engagé à demander aux mandataires de M. Hentsch la réponse à ces souhaits. Elle déplore que ces réponses ne soient jamais parvenues à la Ville.

Dans un deuxième temps, des discussions ont eu lieu au sujet du projet de modifications de zones. Lors d'une consultation technique en janvier 2006, la Ville a réitéré ses demandes de renseignement relativement à la part de logements sociaux au vu de la disparition de l'affectation industrielle et artisanale des bâtiments « Pic-Pic ». A nouveau, la Ville n'a pas été entendue et l'enquête publique a été ouverte. Au vu de cette situation, M. Ferrazino a alors décidé de formuler une demande pour obtenir 25% de logements sociaux pérennes ainsi que l'inscription d'une servitude pour en avoir la

garantie. Le Conseil municipal a alors été saisi de l'affaire et a exprimé son point de vue dans un arrêté datant du 26 juin 2007.

Par ailleurs, un autre élément a motivé l'attitude du Conseil administratif. Il s'agit de la question de la restitution des surfaces de terrains, malheureusement non conforme aux accords prévus dans le cadre des échanges avec les terrains de la Praille. Un accord a finalement été trouvé sur ce point avec les architectes. C'est alors que la Ville a à nouveau posé la question de la part de logements sociaux.

La réponse donnée est que la part de logements sociaux avait été négociée avec l'Office cantonal du logement et qu'aucun PLQ ne serait nécessaire. Ces dernières affirmations des architectes ont donc selon elle poussé M. Ferrazino à demander les 25% de logements sociaux pérennes. L'audition demandée aujourd'hui est la conséquence de ces démarches.

6. Questions- réactions

M. Cramer souhaite tout d'abord rappeler que le Grand Conseil est saisi d'un projet de loi visant une modification de zones, et non d'une requête en autorisation de construire ou d'un PLQ, domaines dans lesquels il n'est pas compétent. Il précise qu'il y aura un PLQ, comme la loi le prévoit, à moins que le Conseil administratif ne le veuille pas.

M. Cramer demande si le déclassement ou la construction de logements pose problème à la Ville. Il précise en effet que la question de l'affectation interviendra dans un deuxième temps. Par ailleurs, il souhaiterait savoir si la zone des Charmilles est véritablement un lieu où l'on est en déficit de logements sociaux.

M. Pagni répond que les députés devraient selon lui être saisis du dossier concernant le type de logement puisqu'il semble qu'il n'y aura pas PLQ.

D'autre part, il tient à rappeler que l'ensemble des Charmilles (746 logements) sera en loyer libre dans 7 ans. Selon lui, on ne peut donc pas dire que cette zone est déjà surdensifiée au niveau social. Il explique que le but de la Ville est de maintenir une certaine mixité dans la zone, au vu de la diminution progressive du nombre de logements sociaux. Il estime qu'il faut imposer des logements sociaux pérennes, sans quoi la zone pourrait n'en avoir plus aucun.

Une commissaire verte souhaite que le périmètre pris en compte pour l'évaluation de la mixité de la zone soit faite de manière un peu plus large. Elle signale en effet que l'on trouve 80% de logements HBM de l'autre côté de la voie ferrée.

Un commissaire socialiste demande en quoi la coopérative d'habitation ne répond pas aux critères de la Ville de Genève.

M. Pagani estime que le logement coopératif est destiné essentiellement à la classe moyenne, relativement aisée. Il relève que dans le cadre du projet, les deux allées au bénéfice de subventions ne seront plus sous aucun contrôle dans dix ans. D'une manière plus générale, il juge qu'il sera difficile d'atteindre le socle de 15% de logements sociaux prévu par la LUP si des logements pérennes ne sont pas construits. Enfin, il conclut, en rappelant que depuis le début du dossier, la Fondation Hippomène n'a pas respecté certains de ses engagements. Il tient à redire que l'exigence de la Ville en matière de logements sociaux est passée de 66 à 50%, dont deux allées en coopérative et une en HBM. C'est déjà selon lui un compromis acceptable.

Une commissaire verte met en avant le fait qu'il existe un terrain de quatre hectares à côté celui des Charmilles qui appartient à la Ville et qui fait actuellement l'objet d'une motion demandant d'y mettre des logements. Elle demande l'avis du Conseiller administratif sur un possible déclassement afin d'y créer des logements pérennes.

M. Pagani indique que la SIP est un terrain qui a servi de lieu de relogement à de nombreuses reprises, pour des individus comme pour des entreprises. Il trouve dérangeant de voir peser cette charge sur la Ville de Genève, d'autant qu'il estime qu'il est nécessaire de maintenir certaines zones industrielles à l'intérieur de la commune.

Un commissaire libéral aimerait d'une part savoir si la délibération qui va avoir lieu entre la commune et le promoteur est vraiment légale. Il lui semble que l'arrêté émis par le Conseil municipal est assorti d'un nombre de conditions impressionnant. D'autre part, il demande jusqu'à quel point la Ville pourrait faire opposition après ce déclassement.

M. Cramer précise que pour le moment, le Département du territoire est en charge de vérifier la conformité des délibérations du Conseil municipal. Selon lui, la décision du Conseil municipal est claire, car celui-ci donne, malgré toutes les conditions pesant sur le Conseil administratif, un préavis favorable concernant le déclassement. Il estime que l'audition de M. Pagani est plus en rapport avec le dispositif mis en place par le Conseil administratif pour faire suite aux demandes du Conseil municipal qu'avec une véritable remise en question du projet de déclassement. Il note toutefois que dans un deuxième temps, la commune aura le pouvoir de faire opposition à la construction.

7. Audition de M. Bürgisser, direction du logement

M. Bürgisser souhaiterait préciser que la discussion au début du projet portait sur la part de logements sociaux, soit la fameuse règle du « deux tiers un tiers ». Cette demande provenait de la décision de transformer les bâtiments « Pic-Pic » en logements. La revendication sur la catégorie de logement lui apparaît récente. C'est bien la part de logements soumis à la LGL qui avait été discutée avec la Fondation Hippomène et non le type de logement. Selon lui, l'Etat ne s'est jamais engagé sur cette dernière thématique. Il explique que ce qui avait été demandé par l'Etat était d'avoir une part de logements géré par une coopérative HM. Il relève ensuite que dans le contexte global, la proposition de 50% de logements sociaux apparaît comme raisonnable. Dans les 50% restant, la décision d'attribuer une allée de plus à la coopérative peut être considérée comme un pas en avant pour des loyers plus modérés. Il relève que le Grand Conseil a fixé des répartitions dans les catégories de logement en adoptant la LUP, mais que celle-ci fait explicitement référence aux zones de fond villas et zones agricoles. La zone des Charmilles ne correspondant ni à l'une ni à l'autre, l'Etat a donc demandé que 30% des logements soient de type coopératif ou HM.

L'article 5 de la LGZD doit selon lui être appliqué de manière générale car la zone industrielle n'est pas couverte par le nouvel accord sur le logement. Il convient volontiers qu'il faudra constituer une pratique par rapport aux zones industrielles, mais il note que c'est seulement l'un des premiers cas.

Audition de la Société coopérative de Genève

La présidente accueille les représentants de la Société coopérative d'habitation Genève et les invite à exprimer leur position sur les récents développements autour du projet de loi 10114.

M. Chappuis, directeur de la Société coopérative d'habitation Genève, présente son collègue, M. Théodore Mahler, membre du Conseil d'administration et excuse l'absence du président M. Knechtli, en déplacement.

M. Chappuis procède à la lecture de la lettre écrite par M. Knechtli qui expose la position de la Société coopérative d'habitation Genève, faisant suite aux demandes de la Ville de Genève [*cf. lettre de M. Knechtli à la Commission de l'aménagement annexée à ce rapport*].

M. Mahler souhaite apporter quelques précisions sur la pérennité des logements sociaux. Il indique que lorsqu'un logement sort du contrôle du loyer, cela ne signifie pas nécessairement que celui-ci va augmenter. Chiffres

à l'appui, il démontre que la coopérative maintient des loyers relativement bas et mentionne qu'elle est même prête à les adapter en fonction des situations financières difficiles de l'un ou l'autre locataire. Il conclut en ajoutant que la coopérative construit également des terrains de jeu et de sport, soit des cadres favorables à une mixité réelle.

Un commissaire socialiste demande des précisions sur le recours à l'AIMP mentionné dans la lettre.

M. Chappuis répond que le fait d'avoir un maître d'ouvrage public soumis à l'AIMP poserait le problème d'avoir une allée dans ce cas alors que les trois autres ne le seraient pas car propriétés de maîtres d'ouvrage de droit privé. Il démontre qu'il y a peu d'intérêt à être soumis à l'AIMP, si ce n'est celui de surenchérir le coût de construction.

Un commissaire socialiste retient de la démonstration de la coopérative que les loyers seront modérés. Il souhaiterait savoir quelle sera la garantie que les logements sociaux sortis du régime social resteront gérés selon une politique de loyers modérés.

M. Mahler répond que la garantie réside dans les statuts de la société et est confirmée par l'histoire de la coopérative. Cela est selon lui mis en lumière par le rapport publié par la coopérative et les chiffres cités dans celui-ci. Il cite le prix de 2670 F par pièce par année pour un quatre-pièces, chiffre qui tient compte des dernières constructions et qui surtout atteste de la politique de loyers modérés pratiquée par la coopérative.

Un commissaire PDC demande si le statut de la coopérative est toujours reconnu comme étant d'utilité publique et souhaiterait ainsi savoir quelle est la différence entre des logements d'utilité publique propriétés d'une collectivité publique et ceux propriétés d'une coopérative.

M. Chappuis souhaite clarifier plusieurs choses. Effectivement la coopérative est reconnue d'utilité publique, et il garantit que les loyers seront durablement maintenus à un niveau modéré. Par ailleurs, il annonce que les nouveaux locataires arrivant après un départ seront eux aussi soumis aux critères de la LGL, à savoir le taux d'occupation et le taux d'effort, alors que rien n'oblige la coopérative à le faire pour ses logements. Ce dernier point assure selon lui une certaine pérennité, au-delà des vingt-cinq ans. M. Chappuis ajoute à cela que l'application de critères dits sociaux est garantie par le fait que la coopérative est une société sans but lucratif qui fixe les loyers uniquement de façon à couvrir les charges. Il conclut en indiquant que la coopérative adopte justement une politique destinée à maîtriser ses charges afin de permettre le maintien de loyers peu élevés.

Une commissaire verte souhaiterait connaître l'ordre de grandeur des loyers et des projections financières pour les immeubles projetés.

M. Chappuis explique qu'il ne peut pas encore répondre précisément, car la charge foncière dépendra de la rapidité de l'ouverture du chantier. Il souligne dans un deuxième temps que la coopérative souhaite être ambitieuse en dotant ses immeubles de la technologie Minergie. Le surcoût engendré serait selon lui atténué par des éventuelles subventions. Par ailleurs, il mentionne que les statuts de la coopérative empêchent les gens de faire du « tourisme locatif » en ne remboursant les parts sociales que trois, voire quatre ans après l'entrée. Enfin, il conclut en signalant aux commissaires que les coopératives reçoivent des aides provenant de la Confédération, une autre garantie permettant de maintenir des loyers modérés.

Opposition

La présidente rappelle aux commissaires que le projet de loi avait déjà été voté article par article et qu'il ne manque donc plus que le vote final. Elle note toutefois qu'il y a une opposition au projet de loi et passe la parole à M. Pauli à ce sujet.

M. Pauli explique aux commissaires qu'il s'agit d'une opposition des CFF. Il indique premièrement que les CFF sont généralement très attentifs à ce qu'il se passe à proximité de leurs voies. Il explique ensuite que leur opposition se fonde sur l'article 18m de la loi sur les chemins de fer dont ils font une interprétation très extensive.

M. Pauli souligne l'importance de distinguer entre un plan de zone général et un plan localisé de quartier, il ne s'agit encore dans le cas présent ni d'un plan localisé de quartier, ni d'une autorisation de construire. Il conclut donc que lorsqu'il y aura effectivement une demande d'autorisation de construire, alors l'article 18m de la loi sur les chemins de fer s'appliquera et les CFF pourront ainsi être consultés afin de donner leur avis.

M. Pauli propose donc d'envoyer une lettre aux CFF expliquant que les plans de zones ne sont pas concernés par l'article 18m et en y joignant le dépliant de M. Hentsch montrant qu'aucun immeuble ne sera construit le long des voies ferrées. De cette manière, il sera alors possible de leur suggérer de retirer leur opposition.

M. Pauli conclut par conséquent que le département propose aux commissaires d'écarter l'opposition au moyen d'un nouvel article 3 au projet de loi 10114. Il note que si l'opposition est retirée d'ici la séance du Grand Conseil où le projet de loi sera traité, le texte sera dès lors modifié en conséquence avant d'être présenté.

Traitement de l'opposition

Par lettre du 31 octobre 2007, reçue le 1^{er} novembre 2007, les chemins de fer fédéraux (ci-après CFF) ont déclaré former opposition à ce projet de loi.

Conformément à l'article 16, alinéa 5, LaLAT¹, toute personne, organisation ou autorité qui dispose de la qualité pour recourir contre le changement d'affectation visé par le projet de loi peut déclarer son opposition, par acte écrit et motivé, au Conseil d'Etat pendant un délai de 30 jours à compter de la première publication.

Bien qu'adressée à la Police des constructions du Département des constructions et des technologies de l'information et non au Conseil d'Etat, comme le prévoit l'article 16, alinéa 5, précité, l'opposition a néanmoins été formée en temps utile en vertu de l'article 64, alinéa 2, LPA², puisqu'elle a été adressée à une autorité, certes incompétente, mais dans le délai légal de 30 jours dès la première publication.

S'agissant d'une opposition formée en vue de la protection d'un intérêt particulier, la qualité pour agir ne peut être admise qu'à la condition expresse que l'opposant soit propriétaire ou locataire d'un bien-fonds situé à l'intérieur ou immédiatement voisin du périmètre du plan N° 29537-207, visé à l'article 1 du projet de loi litigieux. Tel est le cas des chemins de fer fédéraux (ci-après l'opposante), qui dispose de la qualité pour agir.

Partant, l'opposition formée par les CFF est recevable à la forme.

Au fond, l'opposante invoque une prétendue violation de l'article 18m LCdF³, au motif que l'adoption du projet de loi litigieux requerrait son accord, ledit projet devant, à cette fin, obligatoirement lui avoir été soumis préalablement selon cette disposition, ce qui n'a pas été le cas. Partant, l'opposante se dit contrainte de faire opposition pour préserver ses droits.

Comme l'a déjà exposé à l'opposante le domaine de l'aménagement du territoire du Département du territoire, l'article 18m LCdF a trait aux installations annexes à l'exploitation ferroviaire, plus précisément à « *l'établissement et la modification de constructions ou d'installations ne servant pas exclusivement ou principalement à l'exploitation ferroviaire (installations annexes)* ». Le champ d'application de cette disposition s'étend peut-être, par analogie, aux plans d'affectation spéciaux ou de détail qui prévoient ce genre de constructions, à l'instar des plans localisés de quartier

¹ Loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987 (RSG L 1 30 ; LaLAT)

² Loi sur la procédure administrative, du 12 septembre 1985 (RSG E 5 10)

³ Loi fédérale sur les chemins de fer, du 20 décembre 1957 (RS 742.101)

du droit genevois. Il ne saurait cependant, en aucune façon, recouvrir les plans d'affectation du sol généraux, qui ne prévoient pas de constructions particulières, tel le plan N° 29537-509, visé à l'article 1 du projet de loi querellé.

Au demeurant, il est patent que les bâtiments prévus par la demande de renseignement, dénuée de portée juridique, déposée par les représentants du propriétaire concerné (DR 17772) ne devraient avoir aucune incidence sur l'exploitation des voies ferrées situées à proximité.

En tout état, l'opposante aura tout loisir de faire valoir son point de vue dans le cadre de la procédure ultérieure d'autorisation de construire ou de plan localisé de quartier.

Pour ces motifs, l'opposition doit être rejetée dans la mesure où elle est recevable.

Vote

La présidente met aux voix l'entrée en matière du projet de loi 10114

Pour:	13 (2 UDC, 3 L, 2 R, 1 MCG, 2 Ve, 2 S)
Contre:	–
Abstentions:	–

La présidente met aux voix l'article 1

Pour:	11 (2 UDC, 3 L, 2 R, 1 MCG, 2 Ve, 1 S)
Contre:	–
Abstentions:	2 (2 S)

La présidente met aux voix l'article 2

Pour:	12 (2 UDC, 3 L, 2 R, 1 MCG, 2 Ve, 2 S)
Contre:	–
Abstentions:	1 (1 S)

La présidente met aux voix le **nouvel article 3** (concernant le rejet des oppositions)

Pour:	13 (3 L, 1 UDC, 2 R, 1 PDC, 1 MCG, 2 Ve, 3 S)
Contre:	–
Abstentions:	–

La présidente met aux voix **l'article 4** (ancien article 3)

Pour: 13 (3 L, 1 UDC, 2 R, 1 PDC, 1 MCG, 2 Ve, 3 S)
Contre: –
Abstentions: –

La présidente met aux voix le **projet de loi 10114** dans son ensemble

Pour: 13 (3 L, 1 UDC, 2 R, 1 PDC, 1 MCG, 2 Ve, 3 S)
Contre: –
Abstentions: –

Conclusion

Les commissaires de l'aménagement ont voté à l'unanimité ce projet, un des trop rares projets enthousiasmants qu'ils ont l'occasion de voir. Ce projet est exemplaire à plus d'un titre et nous aimerions voir plus souvent à Genève des projets qui s'inspirent tout d'abord « du génie du lieu », plutôt que de compter d'abord les m³ SIA que l'on pourra produire et le nombre de parkings ! On peut citer aussi le projet de la Tulette ou celui de Meinier portés par une véritable réflexion, ce qui donne des projets originaux et adaptés au lieu.

De plus, le projet s'inscrit dans le quartier, en tenant compte des remarques constructives des habitants, régulièrement informés. Ces derniers ne s'opposent pas à la construction. Ils estiment au contraire que ce projet améliore le quartier, et saluent l'installation d'une certaine mixité, tant il est vrai que la zone se paupérise de façon certaine malgré les prix relativement élevés aux Charmilles. Les habitants du quartier attendent maintenant avec impatience la réalisation du parc dans ce quartier très densifié.

Bien sûr 300 places de parkings c'est beaucoup à l'heure du développement durable ; peut-être serviront-elles pour le futur développement d'un éco-quartier à proximité.

La demande de 20 logements HBM paraît inappropriée, à proximité immédiate du périmètre qui regroupe un tiers des logements HBM du canton. Périmètre qui comptera bientôt 250 HBM de plus, puisque la fondation immobilière de droit publique Emile Dupont entreprend un vaste chantier de démolition-reconstruction.

De plus les commissaires ont pris connaissance avec intérêt de la politique du logement proposée par la société coopérative, engagée depuis près de cent ans en faveur du logement. Cela n'a rien à voir avec le logement de la classe moyenne supérieure décrié par M. Pagani.

Au vu de ce qui précède, la commission unanime vous propose d'accepter ce projet de loi.

Projet de loi (10114)

modifiant les limites de zones sur le territoire de la Ville de Genève, section Petit-Saconnex (création d'une zone de développement 3, d'une 3e zone, d'une zone de verdure et abrogation d'une zone de développement 3) au lieu-dit « Charmilles-Parc Hentsch »

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève décrète ce qui suit :

Art. 1

¹ Le plan N° 29537-207, dressé par le Département du territoire le 13 janvier 2006, modifiant les limites de zones sur le territoire de la Ville de Genève (création d'une zone de développement 3, d'une 3^e zone, d'une zone de verdure et abrogation d'une zone de développement 3) au lieu-dit « Charmilles-Parc Hentsch » est approuvé.

² Les plans de zones annexés à la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987, sont modifiés en conséquence.

Art. 2

En conformité aux articles 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986, il est attribué le degré de sensibilité III aux biens-fonds compris dans les périmètres de la zone de développement 3 et de la 3^e zone créées par le plan visé à l'article 1. Il est attribué le degré de sensibilité II (pour les bâtiments comprenant des locaux sensibles au bruit), aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone de verdure créée par le plan visé à l'article 1.

Art. 3

L'opposition à la modification des limites de zones formée par les chemins de fer fédéraux est rejetée dans la mesure où elle est recevable, pour les motifs exposés dans le rapport de la commission chargée de l'examen de la présente loi.

Art. 4

Un exemplaire du plan N° 29537-207 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux Archives d'Etat.



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE

Direction de l'Aménagement du Territoire

Service des Plans d'Affectation

GENÈVE, sect. Petit-Saconnex

Feuille Cadastrale 49

Parcelles N° : 2286, 2287, 3185, 4407,
5249, 5250 et DP 4761.

Modification des limites de zones

Charmilles - Parc Hentsch



Zone de développement 3

D.S. OPB III



Abrogation de la zone de développement 3



Zone préexistante



Zone 3

D.S. OPB III



Zone de verdure

D.S. OPB II (pour les bâtiments comprenant des locaux à usage sensible au bruit).

Adopté par le Conseil d'État le :

Visa :

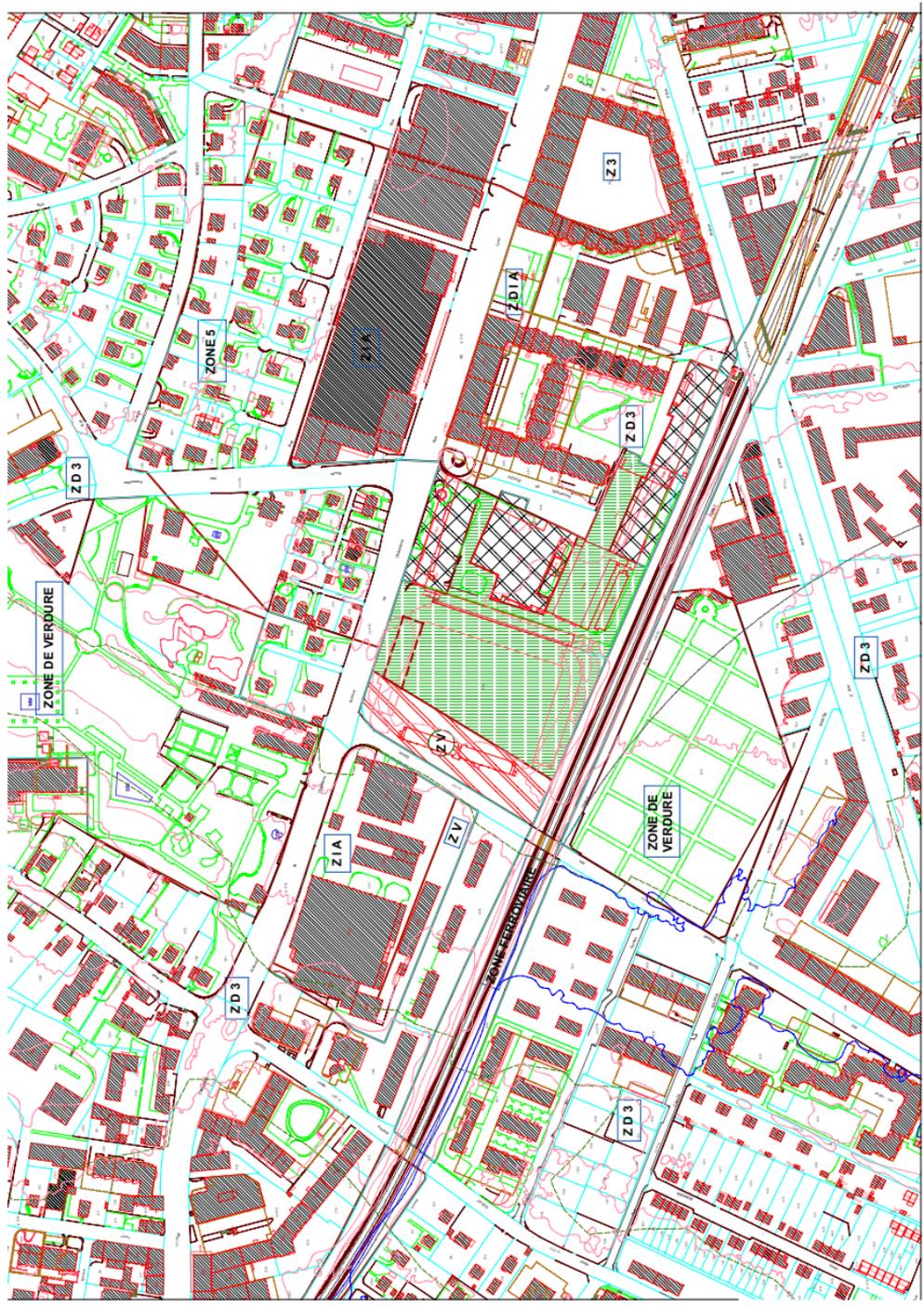
Timbres :

Procédure d'opposition

Adopté par le Grand Conseil le :

Echelle	1 / 2500	Date	13.01.2006
		Dessin	OLS
Modifications			
Indice	Objets	Date	Dessin
	Périmètre zone de verdure	20.02.2006	OIS

Code GIREC	
Secteur / Sous-secteur statistique	Code alphabétique
21 - 35 - 01 / 08	VGE
Code Aménagement (Commune / Quartier)	
207	
Archives Internes	Plan N°
	29537
CDU	Indice
7 1 1 . 6	



ANNEXE 2

A Mesdames et Messieurs les Membres de la Commission de l'Aménagement du Grand Conseil du canton de Genève

Concerne : Parc Gustave et Léonard Hentsch

Genève, le 26 septembre 2007

Pour rendre possible la création du Stade de la Praille, Monsieur Bénédic HENTSCH, Président de la FONDATION HIPPOMENE, s'est engagé, par courrier du 2 juillet 1997 adressé à Monsieur André HEDIGER (annexe n°1), Conseiller Administratif, à céder, à titre gratuit, le terrain du Stade des Charmilles, propriété de la SI SERVETTE FC, elle-même propriété à 100% de la Fondation Hippomène.

Il a subordonné sa promesse de donation à la condition que le Stade de Genève soit réalisé à la Praille et au fait que le terrain de l'ancien Stade des Charmilles devienne un parc public sous le nom de Parc Gustave et Léonard Hentsch. Il a pris l'engagement de faire procéder à la démolition des installations sportives existantes et à l'aménagement du Parc, à ses frais.

Monsieur Bénédic HENTSCH a promis à la même occasion de faire donation à l'Etat de Genève de deux parcelles (17'212 m²) propriété de la SI SERVETTE FC au Centre sportif de Balexert; ces parcelles deviendront à terme propriété de la Fondation du Stade de Genève.

Forts de cette promesse de donation, l'Etat de Genève et la Ville de Genève ont conclu, le 17 septembre 1997, un protocole d'accord par lequel ils ont convenu de procéder à des échanges fonciers nécessaires à la réalisation du Stade de Genève. Ni la FONDATION HIPPOMENE ni la SI SERVETTE FC ne font parties à cette convention, ni ne sont au courant du contenu de ces échanges.

Lorsque l'inauguration du Stade de Genève est devenue imminente (printemps 2003), le Conseil administratif de la Ville de Genève souhaite reprendre la discussion avec la FONDATION HIPPOMENE, pour finaliser sa promesse de donation et son intention d'affecter définitivement le terrain des Charmilles à un parc public.

En date du 29 août 2003, Monsieur Bénédic HENTSCH a acquis aux enchères les parcelles du site industriel de TAVARO jouxtant la parcelle du Stade des Charmilles.

Suite à cette acquisition, il a fait étudier un projet d'aménagement de l'ensemble du site du Stade des Charmilles - Site TAVARO, présenté aux autorités de la Ville et du Canton de Genève le 16 décembre 2003 (MM. Moutinot et Ferrazino) et qui avait pour but le rapprochement du Parc des zones d'habitations des Charmilles, désir qui avait été exprimé par M. Christian Ferrazino réagissant d'ailleurs à une pétition ayant recueillie plus de 1'500 signatures des habitants du quartier.

Ce projet prévoit:

1. La réalisation du Parc qui sera offert à la Ville de Genève et dont la surface d'utilisation sera de 29'460 m² au lieu des 22'466 m² initialement prévus.
2. La réalisation d'un droit à bâtir octroyé en 1963 sur l'emplacement d'une des tribunes de spectateurs de l'ancien Stade des Charmilles (9'800 m² de bureaux en zone de développement) en un bâtiment permettant la construction de **80 logements** (dont 50% subventionnés au bénéfice de la Loi Générale sur le Logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977, art. 15 et 16.) et ses emplacements de parking (annexe n°2).
3. La réhabilitation de PIC-PIC et son Extension en **50 logements**.
4. La réhabilitation du bâtiment dit ELNA dans son affectation originale de surfaces administratives, le bâtiment étant destiné à être classé une fois sa rénovation réalisée.
5. L'ESPACE HIPPOMENE (anciennement usine TAVARO) en Centre de conférences, événementiel et culturel, nouveau lieu de rencontres qui participera au rayonnement international de Genève.
6. La construction d'un parking souterrain de 300 places destiné aux habitants des logements de PIC-PIC et son Extension, aux utilisateurs de l'ESPACE HIPPOMENE et son personnel d'exploitation, aux utilisateurs du bâtiment Elna et des visiteurs des logements LMI de manière à libérer le Parc de tout véhicule en surface, (annexe n°3).

Le projet a fait l'objet d'une demande de renseignements instruite, puis approuvée, par le DCTI, le 2 juin 2005.

Sa réalisation implique une modification des limites de zones. Le projet de modification n° 29537 a été soumis à l'enquête publique et la Ville de Genève a été appelée à émettre son préavis.

Projet de résolution du 4.4.2007 PR - 548

Le Conseil administratif propose au Conseil municipal d'approuver le projet de modification de limites de zones qui prévoit l'abrogation de la zone industrielle et artisanale, la modification des limites de la zone de développement III, la modification des limites de la zone de verdure ainsi que la création d'une troisième zone ordinaire.

Le Conseil administratif relève que le futur Parc aura une surface d'utilisation de 26'000 m², dont une partie sera donnée à la Ville de Genève en pleine propriété et l'autre en servitude d'usage. En fait, il aura une superficie d'utilisation de 29'460 m².

Si le Conseil administratif approuve ce projet, qui augmente sensiblement la surface d'utilisation du Parc accessible au public par rapport à l'engagement pris sur la seule parcelle des Charmilles, il relève dans sa présentation que la cession du Parc public à la Ville de Genève ne constituerait pas une donation **"mais le résultat d'un échange inscrit dans le cadre du protocole d'accord entre l'Etat et la Ville, signé le 17 septembre 1997"**.

Or, si l'Etat et la Ville ont effectivement convenu de procéder à des échanges fonciers, force est de constater que la FONDATION HIPPOMENE, respectivement son Président Monsieur Bénédicte HENTSCH, cède le Parc à la Ville et les terrains de Balexert à l'Etat, **sans aucune contrepartie**, de sorte qu'il s'agit bien d'une donation, comme l'ont reconnu les Conseillers administratifs successifs (annexe n°4).

Plutôt que de réaliser les bâtiments industriels qui avaient fait l'objet d'une autorisation préalable avant son acquisition du site TAVARO, Monsieur Bénédicte HENTSCH a choisi, en période de pénurie de logements, de réaliser des bâtiments d'habitation et de réhabiliter les bâtiments de grande qualité architecturale existant sur le site.

Il s'est engagé notamment à construire un bâtiment comprenant 80 logements, dont 50 % seront au bénéfice de la LGL et 25 % en coopérative. Cette structure a été approuvée par le DCTI et l'équilibre du projet ne permet pas d'affecter la moitié des logements soumis à la LGL à des logements sociaux HBM.

Quant à la construction du parking souterrain de 300 places, il est nécessaire tant pour l'exploitation future du Centre de conférences, événementiel et culturel ainsi que les futurs logements aménagés dans les bâtiments PIC-PIC et son Extension, aux utilisateurs du bâtiment Elna et des visiteurs des logements LMI.

L'objectif vise à éviter la présence de véhicules en surface et les études approfondies menées tant pas les mandataires de Monsieur Bénédicte HENTSCH que par le DCTI ont démontré la nécessité de réaliser un parking de 300 places.

En conclusion, j'aimerais ici réitérer notre intention et volonté de faire don à la Ville de Genève du Parc Gustave et Léonard Hentsch le plus rapidement possible.

Lors de notre réunion le 16 décembre 2003, nous avons présenté à MM. Ferrazino et Moutinot l'ensemble du projet et nous avons à cette occasion formulé le vœu que nous puissions inaugurer le PARC à l'occasion de l'Euro 2008 permettant ainsi le suivi des matchs dans le Parc avec un écran géant comme à la Plaine de Plainpalais.

Malheureusement nous en sommes toujours au stade des procédures administratives et croyez que nous sommes aussi désolés que tous ceux qui attendent avec impatience la réalisation de ce Parc, alors que ce projet n'a subi aucun changement majeur depuis qu'il a été présenté il y a maintenant près de 3 ans et demi.

Bénédict G. F. Hentsch

Bénédict HENTSCH
Président de la Fondation Hippomène
4, rue de Saussure
1204 GENEVE
Tél. 022 - 708 60 00
Fax 022 - 708 69 49



Monsieur André HEDIGER
Conseiller Administratif
2, Cours Saint-Pierre
Case postale 3983

1211 GENEVE 3

Genève, le 2 juillet 1997
BHE/rwu

Concerne: Cession à la Ville de Genève du site des Charmilles

Monsieur le Conseiller Administratif,

J'accuse réception de votre lettre du 16 avril 1997, qui a retenu toute mon attention.

C'est avec satisfaction que j'ai pris note, de l'évolution du projet de construction d'un stade de 25'000 places sur le site de la Praille.

Ainsi que je l'ai déclaré au cours des diverses démarches que j'ai entreprises pour appuyer ce projet, la Fondation Hippomène, que je préside, est d'accord de céder, à titre gratuit, le terrain du stade des Charmilles à la Ville de Genève.

Cette cession est toutefois subordonnée aux conditions suivantes:

- a) La réalisation effective du stade à la Praille, qui sera propriété d'une fondation - à créer - ayant repris les buts de la Fondation Hippomène.
- b) La cession du stade des Charmilles à la Ville de Genève doit être acceptée par le service de surveillance des fondations.
- c) La Ville de Genève devra s'engager à n'utiliser ce terrain qu'à des fins non lucratives. La Fondation Hippomène désire que cet espace devienne un parc public, non constructible.
- d) La cession n'interviendra qu'au moment où le nouveau stade aura été réalisé sur le site de la Praille, conformément aux résultats du concours.

Au cas où les conditions mentionnées ci-dessus n'étaient pas acceptées, rendant ainsi impossible la réalisation du Stade de la Praille, La Fondation Hippomène propriétaire, se réserve le droit de fermer le Stade des Charmilles à la pratique du football.

Je reste naturellement à votre entière disposition pour tous renseignements complémentaires que vous pourriez souhaiter.

Veuillez agréer, Monsieur le Conseiller Administratif, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Bénédict Hentsch
Président de la Fondation Hippomène

CC: Monsieur Michel Rossetti, Maire de la Ville de Genève
Madame Jacqueline Burnand, Conseillère Administrative

21/04 2005 14:16 FAX +41 22 3274005

DAEL-OCL-DIRECTION

002

REPUBLIQUE ET  CANTON DE GENEVE

2

DEPARTEMENT DE L'AMENAGEMENT, DE L'EQUIPEMENT ET DU LOGEMENT
POLICE DES CONSTRUCTIONS

DOSSIER N° DR 17772 - 6

PROPRIETAIRE DE LA PARCELLE

M. Bénédict HENTSCH -
SI SERVETTE F.C.REQUERANT

Monsieur Bénédict HENTSCH

44, avenue d'Aïre

1203 Genève

MANDATAIREMessieurs RIS & CHABLOZ
Architectes

10, avenue de Rosemont

1208 Genève

PARCELLE

DIVERSES

FIBELLE

49

COMMUNE

Genève-Petit-Saconnex

ADRESSE DE L'OBJET5, 7, avenue de Châtelaine,
44, avenue d'Aïre,
70, 72, 74, 76, chemin des SportsDESCRIPTION DE L'OBJETaménagement du Parc Gustave et Léonard Hentsch -
immeubles de logements - garage souterrain

PREAVIS DAEL - DIRECTION DU LOGEMENT

Au vu de l'évolution du dossier, notamment en ce qui concerne les futures zones, nous précisons notre préavis du 10 décembre 2004 comme suit :

Catégories du futur bâtiment situé en bordure du chemin des Sports :

- 50 % de logements au bénéfice de la LGL.
- 50 % de logements hors prestations dont la moitié pourrait être en coopérative.

Bât. ex "Pic-Pic" :

Compte tenu du contexte, une opération en logements serait souhaitable (fût-ce en zone primaire).

Genève, le 18 mars 2005
JCH/nme

Jacky CHAPPAZ
Chef du Service technique





République et Canton de Genève
 Département de l'intérieur, de l'agriculture
 et de l'environnement

Office des transports
 et de la circulation



3

DIAE - OTC
 rue du Stand 20
 1204 Genève

Police des Constructions
 DAEL

N^{ist} AM

A rappeler dans toute correspondance

Genève, le 7 octobre 2005

**Concerne : DR 17772, Parc Hentsch, immeuble de logements, garage souterrain
 modification de préavis**

Madame, Monsieur,

Suite à notre préavis réservé du 20 janvier 2005 concernant la demande citée en titre, le mandataire du projet a pris contact avec nos services.

Il nous a ainsi remis un exemplaire du document prévisions d'exploitation pour l'Espace Hippomène du 28 septembre 2005. De ce document ressort que la fréquence et l'envergure des événements seront bien plus importants que les hypothèses qui ont servis de base à l'élaboration du rapport d'enquête préliminaire.

Avec ces données modifiées, le dimensionnement du parking visiteurs projeté paraît justifié; les taux liés aux employés (1 place pour 6 emplois) restent toutefois applicables. L'OTC modifie donc son préavis, qui devient favorable.

Nous vous prions de prendre bonne note de la présente et d'agréer, Madame, Monsieur, nos salutations les meilleures.

A Meister

Andreas Meister,
 ingénieur

copie à: Philippe Arrizabalaga, DIAE-SEIE
 Jacques Mogila, DAEL-SEPA
 Antoine Chabloz, architecte, F: 022 70 700 77

DR 17772 parc Hentsch modif préavis.doc



Ville de Genève

Conseil administratif

Le Secrétaire-juriste

*Répon
12.8.03*

4

Genève, le 6 août 2003

Monsieur
Bénédict G. F. Hentsch
Président
Fondation Hippomène
Rue Pierre-Fatio 10
1204 Genève

Concerne : donation à la Ville de Genève d'un parc public

Monsieur le Président,

Votre courrier du 24 juillet écoulé, relatif à l'objet cité en référence, nous est bien parvenu et nous vous en remercions.

Le Conseil administratif en prendra connaissance lors de sa prochaine séance, prévue à la fin du mois d'août, et nous ne manquerons pas de vous tenir informé de la décision qui sera prise.

Entre-temps, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'assurance de notre considération distinguée.

m. J. Burri
Olivier-Georges Burri

CHARTRE ETHIQUE

PREAMBULE

Parmi les acteurs de la construction de logements, les sociétés coopératives, considérant les buts qu'elles poursuivent en regard de l'intérêt général, constituent des intervenants particuliers, essentiels et complémentaires.

Pour elles, construire des logements répond non seulement à un besoin mais implique, en corollaire, une responsabilité morale et économique, un acte culturel.

A l'ouverture de la législature débutée fin 1997, le Conseil d'Etat de la République et Canton de Genève a annoncé qu'il entendait donner à des sociétés coopératives et autres bailleurs sans but lucratif les moyens d'une action énergique pour la construction de logements.

Compte tenu de cet objectif, il a décidé de proposer à ces derniers des droits de superficie sur des terrains appartenant à l'Etat. Pour ce faire, il a souhaité collaborer avec une entité réunissant différents types de coopératives actives sur le plan local dans la promotion de l'idéal coopératif.

C'est dans ce contexte qu'un Groupement de sociétés coopératives s'est formé et la présente Charte éthique du Groupement des Coopératives d'Habitation Genevoises - ci-après la Charte - résulte de cette démarche commune.

1. PORTEE

- 1.1 Le Groupement des Coopératives d'Habitation Genevoises, ci-après le Groupement, est constitué des Sociétés coopératives soussignées, ci-après les Coopératives. La liste des signataires demeure annexée.
- 1.2 En souscrivant au code de conduite qu'exprime la Charte, les Coopératives s'obligent sur l'honneur à le respecter. Elles adhèrent de ce fait au Groupement.
- 1.3 Les termes de la Charte s'appliquent impérativement dans le cadre des opérations réalisées avec l'aide des pouvoirs publics et plus particulièrement si le terrain est mis à disposition par l'Etat ou toute autre collectivité publique.
- 1.4 Le Groupement veillera, dans la mesure du possible, à ce que les Coopératives tiennent leur engagement.
- 1.5 En cas de litige ou de violation de la Charte, le Groupement peut formuler des recommandations aux intéressés pour tenter de remédier à la situation et, à défaut, rendre publique sa prise de position.

Si nécessaire, il pourra en outre refuser la participation aux travaux et aux discussions du Groupement à toute Coopérative qui enfreindrait la Charte.

- 1.6 L'Etat de Genève est invité à suivre et à faire suivre les principes définis par le Groupement lorsqu'il agit en tant que partenaire.

2. BUTS ETHIQUES

Les Coopératives entendent par leurs réalisations :

- 2.1 Œuvrer dans l'intérêt général de la collectivité et sans esprit de lucre;
- 2.2 Offrir des logements de qualité à des conditions favorables;
- 2.3 Contribuer à satisfaire les besoins et aspirations de la population;
- 2.4 Agir en organisme d'utilité publique respectueux des lois, règlements et directives applicables dans le cadre de leurs activités;
- 2.5 Privilégier une conception et des solutions préservant l'environnement;
- 2.6 Procéder à l'attribution des logements sans aucune discrimination.

3. QUALITES

- 3.1 Les Coopératives s'engagent à mettre sur le marché des ouvrages de qualité, tant au niveau de l'habitat et de ses prolongements qu'en ce qui concerne les techniques de construction mises en œuvre.
- 3.2 Elles entreprendront les études nécessaires pour optimiser les coûts de construction, d'exploitation et d'entretien, à court, moyen et long terme, en évitant de recourir à des solutions onéreuses ou superflues.

- 3.3 Dans l'optique de la philosophie inhérente au développement durable, elles s'astreindront à concevoir des constructions économes en consommation d'énergie et écologiques quant aux matériaux choisis.
- 3.4 Elles chercheront, tout en valorisant la qualité de vie découlant des projets, à innover, entre autres au niveau des équipements, des coûts de construction et d'exploitation, par des choix rationnels.
- 3.5 Les opérations seront conduites sur la base d'un cahier des charges spécifique, afin que les études architecturales puissent répondre à des niveaux d'exigences satisfaisant les objectifs visés par la Charte.

4. STRUCTURE ET GESTION

- 4.1 Les Coopératives sont structurées, selon leurs statuts spécifiques, de manière à offrir une gestion démocratique de la Société et une participation active des coopérateurs au processus de décision. L'Assemblée Générale en constitue l'organe souverain.
- 4.2 Les membres de l'administration des Coopératives s'obligent à œuvrer pour le bien-être général des habitants, au-delà de toute considération partisane et dans le sens de la présente Charte.
- 4.3 Pour pouvoir bénéficier d'un logement, le locataire doit être sociétaire et posséder au moins une part sociale.
- 4.4 Le sociétaire participe aux décisions à raison d'une voix, quel que soit le capital souscrit.
- 4.5 Les Coopératives ne verseront aucun tantième. La valeur de remboursement des parts sociales ne peut excéder leur valeur nominale.
- 4.6 Il ne pourra être versé un éventuel intérêt sur les parts sociales que dans les limites légales.

5. POLITIQUE LOCATIVE

- 5.1 Le recours à l'aide de l'Etat, dans le cadre des lois relatives au logement social, ne constitue pas une fin en soi pour abaisser les loyers.
- 5.2 Considérant les besoins de la population, les Coopératives s'astreignent à construire des logements économiques et de qualité, aux fins d'offrir des loyers équitables en tout temps.
- 5.3 Pour pouvoir pratiquer des loyers aussi bas que possible, les Coopératives rechercheront tous les moyens envisageables pour agir sur les coûts résultant de la planification, du mode de financement, de la durée des emprunts et de leur taux, ainsi que des frais d'exploitation et d'entretien.
- 5.4 Les Coopératives s'interdisent de transformer ultérieurement en une propriété par étage toute opération menée avec l'appui de l'Etat ou sur des terrains vendus ou mis à disposition en droit de superficie par une collectivité publique.

6. DISPOSITIONS ET MODALITES

- 6.1 Les projets des Coopératives respecteront les normes professionnelles, les règlements, les prescriptions et les directives légales, tant au niveau conceptuel ou lors de l'exécution des travaux qu'en ce qui concerne l'exploitation.
- 6.2 Les Coopératives s'efforceront, sur la base d'un examen approfondi de ces contraintes, d'éviter des mesures qui induiraient des surcoûts inutiles ou injustifiés.
- 6.3 Lors de l'attribution des travaux aux entreprises, les Coopératives appliqueront, par souci d'équité, les conditions générales du contrat d'entreprise édictées par les associations professionnelles et exigeront des adjudicataires l'assurance du paiement de toutes les charges sociales conventionnelles, ainsi que le respect des conventions collectives de travail en vigueur.
- 6.4 Les statuts des Coopératives reflèteront l'esprit de la Charte et les principes de conduite figurant dans ce document. Ils s'inspireront des statuts type de l'Association Suisse pour l'Habitat (ASH), en les adaptant à chaque cas d'espèce.

CONCLUSION

Les Sociétés Coopératives, en adhérant au Groupement et à sa déontologie, souhaitent :

- continuer à soutenir et à favoriser le développement de l'habitat coopératif;
- contribuer à l'effort immobilier dans le domaine du logement économique et social;
- entreprendre des réalisations de qualité, de la conception à la gestion de l'ouvrage;
- promouvoir toute action sociale allant dans le sens de la Charte;
- être reconnues d'utilité publique et, en conséquence, être au bénéfice des dispositions légales y relatives;
- agir dans l'intérêt des usagers, sans négliger pour autant les incidences par rapport à la collectivité.

Edition de mars 2001

Liste des coopératives signataires de la charte d'éthique :

LES AILES ; LE CHÊNE ; LES CHÊNES VERTS ; LA CIGÜE ; CODHA ; COPROLO ; FOMHAB ; GALAXIE ; INTI ; JOYEUX LOGIS ; COOPERATIVE D'HABITATION RHÔNE-ARVE ; LA RUCHE ; SCHG ; LA VOIE-CREUSE ; COOPERATIVE LES VOIRETS ; CHEMIN DURET

ANNEXE 3

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettres k) et r), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

vu la demande du Département du territoire et sur proposition du Conseil administratif;

vu les objectifs d'aménagement décrits dans le texte et dans la légende du plan;

vu le projet de convention établi entre la Ville de Genève et la Fondation Hippomène,

arrête:

Article premier. – De donner un préavis de principe favorable au projet de modification des limites de zones N° 29537.

Art. 2. – De charger le Conseil administratif de poursuivre les négociations en vue d'établir une convention entre la Ville de Genève et la Fondation Hippomène afin qu'une servitude, garantissant qu'au moins 50% des logements prévus dans la future zone de développement 3 soient au bénéfice de la loi générale sur le logement et dont la moitié doit être affectée à des logements sociaux pérennes (HBM), soit inscrite.

Art. 3. – De charger le Conseil administratif de poursuivre les négociations afin que les surfaces rendues en pleine propriété à la Ville de Genève soient les plus proches possible des termes du protocole d'accord passé entre l'Etat et la Ville le 17 septembre 1997.

Art. 4. – De charger le Conseil administratif de poursuivre les négociations en vue de diminuer drastiquement le nombre de places de parc.

Art. 5. – De charger le Conseil administratif de rappeler régulièrement à la Fondation Hippomène et au maître d'œuvre l'importance de maximiser les rendements énergétiques et écologiques.



Ming Halpérin Burger Inaudi

Avocats au Barreau de Genève

Ariel R. Bernheim
Fondateur (1950-1989)

Hans-Ulrich Ming

Michel A. Halpérin
Ancien Bâtonnier

Dominique C. Burger
Bâtonnier

Matteo Inaudi

David Bitton

François Bellanger
Professeur à l'Université
DEA en droit européen (Bruxes)

Pierre Fauconnet

Catherine Ming

Nathalie Chaix
LL.M. Heidelberg

Lionel Halpérin
LL.M. New York University
Admitted to the New York Bar
Premier Secrétaire

Valérie Défago Gaudin
Docteur en droit

Anouchka Halpérin

Anath Guggenheim

Paul Hanna

Zéna Goossens-Badrar
Diplômée de l'IEI
Institut d'Etudes Immobilières

Monsieur Robert CRAMER
Président du Département du Territoire
2, rue de l'Hôtel-de-Ville
Case postale 3918
1211 Genève 3

Genève, le 22 octobre 2007 20/mg-cd

Concerne : PL 10114 - Parc Gustave et Léonard HENTSCH

Monsieur le Président,

Vous me savez chargée de la défense des intérêts de Monsieur
Bénédict G. F. HENTSCH.

Monsieur Rémy PAGANI, Conseiller administratif de la Ville de
Genève, a fait parvenir à mon mandant copie du courrier qu'il vous a
adressé le 16 octobre 2007.

Selon ce courrier, votre Département élaborerait un plan localisé de
quartier sur le périmètre de la future zone de développement 3 « à
moins que la Ville de Genève ne sollicite l'application de l'article 2 al.
2 de la Loi générale sur les zones de développement consistant à
renoncer à l'établissement d'un tel plan d'affectation ».

Je me permets de rappeler que selon cette disposition, le Conseil
d'Etat peut, après consultation du Conseil administratif ou du Maire de
la Commune, renoncer à l'établissement d'un plan localisé de quartier
dans les périmètres de développement de la 5^{ème} zone résidentielle, en
zone de développement affectée à de l'équipement public ou dans les
quartiers de développement fortement urbanisés.

5, Avenue Léon-Gaud
1206 Genève, Suisse

www.avocats.ch

T +41 (0) 22 839 70 00

F +41 (0) 22 839 70 07

E mail@avocats.ch



Lors de l'adoption de cette disposition, le Grand Conseil a débattu de la question de savoir si l'avis du Conseil administratif était contraignant ou non. Lors de la séance n°31 du 1^{er} avril 2004, le Grand Conseil a clairement décidé qu'il s'agissait d'une simple consultation mais que l'accord de la Commune n'était pas impérativement requis.

Dans le cas d'espèce, le DAEL, alors compétent en la matière, a déjà décidé de faire usage de cette dérogation.

En effet, en accord avec la DAT, Monsieur Bénédic G. F. HENTSCH a déposé une demande de renseignement portant sur l'aménagement de l'ensemble du périmètre.

La Ville de Genève a été invitée à émettre un préavis qu'elle a délivré le 7 février 2005, en l'intitulant « demande de complément ».

Le préavis, dont copie est jointe à la présente, comporte la phrase suivante :

« Pour le bâtiment destiné aux logements (G), la Ville de Genève demande un déclassement du terrain réservé à la construction du logement en 3^{ème} zone de développement, en appliquant la disposition de l'article 2 al.2 de la Loi générale sur les zones de développement si l'adoption d'un plan localisé s'avérait superfétatoire avec construction de logements sociaux pour les deux tiers au moins ».

Suite à ce préavis, des discussions sont intervenues entre les mandataires de Monsieur HENTSCH, le DAEL et la Société coopérative d'habitation. Il a finalement été convenu que 75 % des logements seraient gérés par des coopératives d'habitation, étant précisé que 50 % des logements à créer seraient mis au bénéfice de la LGL.

C'est en ce sens que, le 4 mai 2005, la Direction de l'aménagement du territoire a préavisé favorablement la demande de renseignement, en préconisant expressément :

- *Une 3^{ème} zone de développement dans le périmètre de l'immeuble de logements afin qu'une proportion de 50 % au minimum de logements soit mise au bénéfice de la LGL selon préavis DLo du 18.03.2005.*



Et précisant :

« La DAT, au terme de l'instruction de cette DR, préconise de déposer une demande préalable (DP) sur l'ensemble du périmètre précisant le scénario retenu (en principe logements dans le bâtiment « Pic Pic ») et tenant compte du préavis du SEJE du 15.03.2005, en matière de places de parking notamment, dans la mesure où il sera fait usage de la dérogation prévue à l'article 2 al. 2 de la LGZD. Ceci permettra de se soustraire à l'obligation d'un plan localisé de quartier (PLQ) en zone de développement. Par ailleurs, la DAT ne préconise pas non plus de PLQ en vertu de la Lext ».

Une copie de ce préavis est jointe à la présente.

C'est ainsi que des engagements ont été pris avec la Société coopérative d'habitation qui va gérer 75 % des logements prévus, étant précisé que 50 % des logements à créer seront mis au bénéfice de la LGL.

De nombreuses discussions ont eu lieu entre les mandataires de Monsieur HENTSCH et les représentants du Service d'urbanisme de la Ville de Genève. Lors des séances de coordination des 26 et 30 janvier 2007, ce service demandait l'engagement formel du propriétaire « pour du logement répondant à la LGL ».

Il n'avait jamais été question jusqu'à cette date d'une prétention de la Ville de Genève en vue de la réalisation de logements HBM.

C'est en effet dans la proposition du Conseil administratif au Conseil municipal de la Ville de Genève du 4 avril 2007 que, pour la première fois, Monsieur Christian FERRAZINO, alors en charge du Département des constructions et de l'aménagement, a sollicité que la moitié des logements mis au bénéfice de la LGL soient affectés à des logements sociaux pérennes.

Outre que cette demande n'est pas réalisable dans le cadre de ce projet, elle est évidemment beaucoup trop tardive, le projet étant prêt et les engagements avec la Société coopérative d'habitation étant pris.

Sans omettre que la gestion des logements répondant à la LGL par une Société coopérative d'habitation consacre à elle seule la pérennité des logements sociaux.



Par arrêté du 26 juin 2007, le Conseil municipal de la Ville a donné un préavis de principe favorable au projet de modification des limites de zone et a chargé le Conseil administratif de poursuivre les négociations avec la Fondation HIPPOMENE pour qu'une servitude, garantissant qu'au moins 50 % des logements prévus dans la future zone de développement 3 soient affectés à des HBM.

Monsieur Bénédicte G. F. HENTSCH et ses mandataires ont eu l'occasion d'expliquer à Monsieur Rémy PAGANI l'impossibilité de donner suite à une telle requête.

C'est pour ce motif que le Conseil administratif de la Ville de Genève revient aujourd'hui sur la question de l'élaboration d'un plan localisé de quartier.

Monsieur Bénédicte G. F. HENTSCH estime qu'il n'y a pas lieu de donner suite à cette requête dans la mesure où :

- La Direction de l'aménagement du territoire a déjà décidé de l'application de la dérogation de l'article 2 al. 2 LGZD.
- C'est la raison pour laquelle aucun projet de plan localisé de quartier n'a été élaboré parallèlement au projet de loi de modification du régime des zones.
- Imposer aujourd'hui l'élaboration d'un tel plan aurait pour effet de retarder de plusieurs mois la réalisation du projet, c'est-à-dire la construction des logements et l'aménagement du parc qui doit être donné à la Ville de Genève.
- Un plan localisé de quartier n'aurait aucun sens en l'espèce puisqu'un seul bâtiment est prévu dans le périmètre visé et qu'en l'état, aucune disposition ne pourrait contraindre le propriétaire à réaliser des HBM.
- La garantie d'avoir des logements sociaux pérennes est assurée par la présence de la Société coopérative d'habitation.

Vous avez personnellement manifesté votre soutien à ce projet et votre souhait qu'il puisse être réalisé dans les meilleurs délais.



Je vous remercie dès lors d'écarter la requête de la Ville de Genève de manière à ce que la procédure puisse se poursuivre selon la voie fixée avec votre Département et avec le DCTI.

Vous remerciant de l'attention que vous porterez à la présente, et me tenant à votre disposition si vous estimez qu'une réunion est utile, je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma parfaite considération.



Dominique BURGER, ad.

Annexes : mentionnées

CC : M. Mark MULLER, Président du DCTI
M. Rémy PAGANI, Conseiller administratif de la Ville de Genève
Mme Beatriz de CANDOLLE, Présidente de la Commission d'aménagement du canton

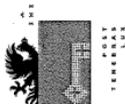
DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS
ET DE L'AMÉNAGEMENT

618695-2007

LE CONSEILLER ADMINISTRATIF

12X

01	Aménagement	111
11	du territoire R	121
12		122
13	18 OCT. 2007	131
14		132
15		133
		141
		142



VILLE DE
GENÈVE

Monsieur Robert CRAMER
Conseiller d'Etat en charge du Département
du territoire
2, rue de l'Hôtel-de-Ville
Case postale 3918
1211 Genève 3

DT - SG Reçu le R

17 OCT. 2007

	SG	DA	DI
SA	SA	SA	SA

CC nca - CSG

Resp. DAT

Genève, le 16 octobre 2007

PL 10114 modifiant les limites de zones sur le territoire de la Ville de Genève, section Petit-Saconnex (MZ 29'537 – création d'une zone de développement 3, d'une 3^{ème} zone, d'une zone de verdure et abrogation d'une zone de développement 3) au lieu dit «Charmilles-Parc Hentsch»

Monsieur le Conseiller d'Etat,

Lors de mon audition du 3 octobre dernier devant la Commission de l'aménagement du Canton à propos de l'objet cité en titre, j'ai pris note avec satisfaction que votre Département élaborait un plan localisé de quartier sur le périmètre de la future zone de développement 3, à moins que la Ville de Genève ne sollicite l'application de l'article 2 alinéa 2 de la Loi générale sur les zones de développement consistant à renoncer à l'établissement d'un tel plan d'affectation.

Afin que le Conseil administratif puisse se déterminer en toute connaissance de cause face à cette éventualité, je vous saurais gré de bien vouloir demander à l'instance cantonale compétente, qui a conduit les négociations avec les promoteurs de l'opération de logements, de fournir préalablement à la Ville de Genève toutes les garanties quant à la compatibilité des futurs logements avec l'arrêté du Conseil municipal du 26 juin 2007.

Par ailleurs, je vous invite à prendre connaissance du document ci-joint qui montre que dans le périmètre élargi, tel que souhaité par Madame Michèle KUNZLER, députée au Grand Conseil, la part de logements sociaux s'élève à aujourd'hui 42% de la totalité des logements existants, alors que dans les dix prochaines années, celle-ci va progressivement tomber largement en dessous de 10%, malgré les seize nouveaux logements qui seront réalisés par la CAP suite à l'adoption récente du plan localisé de quartier n° 29'132. Cette analyse de la situation conforte bien la nécessité de prévoir une part pérenne de logements sociaux dans l'immeuble qui sera érigé le long du chemin des Sports.

A cet effet, je joins copie de la présente à la Présidente de la Commission de l'Aménagement du Canton ainsi qu'à Monsieur Bénédic HENTSCH, afin que son projet puisse être réexaminé en lien avec la Direction du logement et à la lumière de ces derniers éléments.

Dans l'attente de connaître la nouvelle orientation qui sera donnée à ce dossier, je vous prie d'agréer, Monsieur le Conseiller d'Etat, l'expression de mes salutations distinguées.



Rémy Pâgani
Conseiller administratif

Annexe: mentionnée

Copie: Madame Beatriz de CANDOLLE, Présidente de la Commission de l'aménagement du Canton

Monsieur Bénédic HENTSCH, Fondation Hippomène

DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS,
 ET DE L'AMÉNAGEMENT
 SERVICE D'URBANISME

PROJET : **PARC HENTSCH – LOGEMENTS SOCIAUX**
 PLAN N° : **2**
RÉGIMES DE LOGEMENTS COLLECTIFS – EN 2007

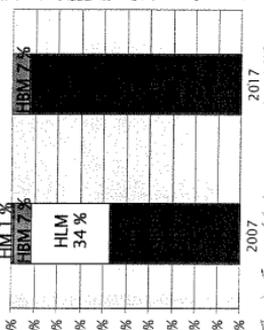
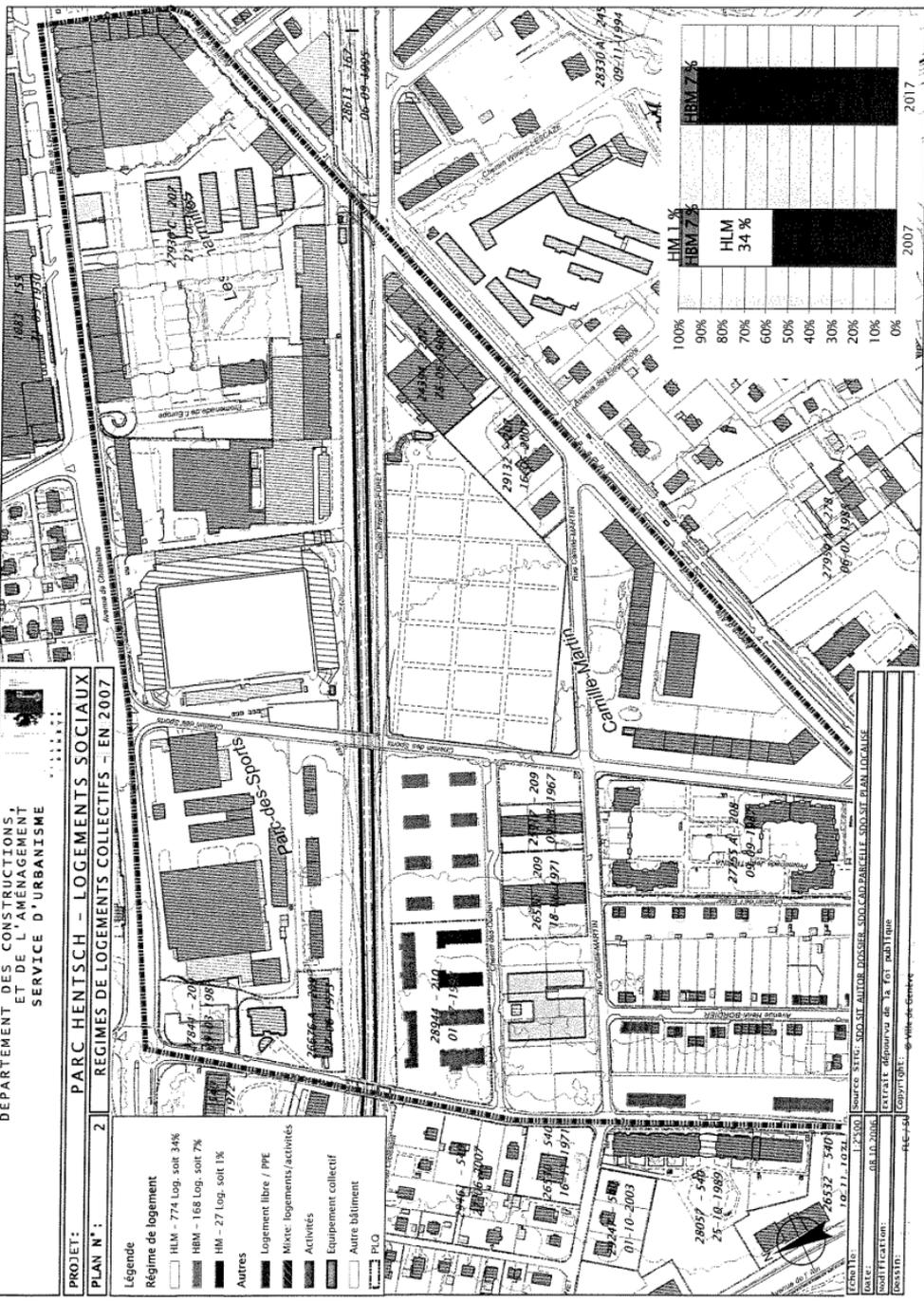
Légende

Régime de logement

- ▨ HLM – 774 Log. soit 34%
- ▨ HBM – 168 Log. soit 7%
- ▨ HM – 27 Log. soit 1%

Autres

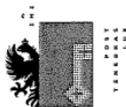
- ▨ Logement libre / PPE
- ▨ Mixte logements/activités
- ▨ Activités
- ▨ Equipement collectif
- ▨ Autre bâtiment
- ▨ PIQ



Date: 11.2.2006
 GTC: 08.10.2006
 Modification: 10.11.2006
 Source: SIG, SIO, SIT, AUT, DOSSIER SOCIO-DÉMOCRATIQUE LOCALISE
 Décreté: Décret de la Préf. Publique
 Copyright: © Agence d'urbanisme

DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS
ET DE L'AMÉNAGEMENT

LE CONSEILLER ADMINISTRATIF



VILLE DE
GENÈVE

Madame Beatriz de CANDOLLE
Présidente de la Commission de
l'aménagement du Canton
Département du territoire
5, rue David-Dufour
1205 Genève

Genève, le 16 octobre 2007

Objet

PL 10114 modifiant les limites de zones sur le territoire de la Ville de Genève, section Petit-Saconnex (MZ 29'537) – création d'une zone de développement 3, d'une 3^{ème} zone, d'une zone de verdure et abrogation d'une zone de développement 3) au lieu dit «Charmilles-Parc Hentsch»

Madame la Présidente,

Pour faire suite à mon audition du 3 octobre dernier devant votre commission à propos de l'objet cité en titre, je vous remets ci-joint copie de mon courrier de ce jour à Monsieur Robert CRAIVIÈR, Conseiller d'Etat en charge du Département du territoire et vous remercie par avance de bien vouloir le porter à la connaissance des députés.

Veuillez agréer, Madame la Présidente, l'expression de mes salutations distinguées.

Rémy Pagani
Conseiller administratif

Annexe: mentionnée

DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS
ET DE L'AMÉNAGEMENT

LE CONSEILLER ADMINISTRATIF



V I L L E D E
G E N È V E

Monsieur Benedict HENTSCH
Parc Gustave & Léonard HENTSCH
1-5, avenue de Châtelaine
1203 Genève

Genève, le 16 octobre 2007

Objet

PL 10114 modifiant les limites de zones sur le territoire de la Ville de Genève, section Petit-Saconnex (MZ 29'537) – création d'une zone de développement 3, d'une 3^{ème} zone, d'une zone de verdure et abrogation d'une zone de développement 3) au lieu dit «Charmilles-Parc Hentsch»

Cher Monsieur,

Je me réfère à nos entrevues et échanges de courriers relatifs à l'objet cité en titre et vous adresse ci-joint copie de la lettre que j'adresse ce jour à Monsieur Robert CRAMER, Conseiller d'Etat en charge du Département du territoire et qui fait suite à mon audition du 3 octobre dernier devant la Commission de l'aménagement du Canton.

Je demeure par conséquent dans l'attente de nouvelles garanties pour évaluer la compatibilité des logements sociaux de l'immeuble qui sera érigé le long du chemin des Sports avec le préavis émis le 27 juin 2007 par le Conseil municipal de la Ville de Genève. Cet élément sera déterminant pour l'établissement ou non d'un plan localisé de quartier ainsi que la signature du projet de convention tripartite.

Veillez agréer, cher Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Rémy Pagani
Conseiller administratif

Annexe: mentionnée

