

Date de dépôt : 1^{er} mars 2016

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 commune de Chêne-Bougeries (création d'une zone 3, d'une zone des bois et forêts et abrogation d'une zone de développement 4B au chemin de la Montagne)

Rapport de M. Christophe Aumeunier

Mesdames et
Messieurs les députés,

C'est le 23 juillet 2015 que le PL 11696 a été déposé par le Conseil d'Etat.

Il a été renvoyé à la Commission d'aménagement qui l'a traité dans ses séances des 9 et 16 décembre 2015 ainsi que les 13 janvier, 20 janvier, 27 janvier et 3 février 2016 sous la présidence de M. Christian Dandrès.

Le procès-verbal a été tenu avec exactitude par M^{me} Raffaele Chiriatti.

Les séances ont été également suivies par M^{me} Isabel Girault, directrice générale de l'Office de l'urbanisme, Jean-Charles Pauli, secrétaire général adjoint, rattaché à la Direction générale de l'urbanisme, M. Vassilis Venizelos, chef de service du Plan directeur cantonal; M^{me} Christelle Pralong, secrétaire générale adjointe, de l'Office de l'urbanisme et M. Jérôme Savary, secrétaire général adjoint au DALE.

I. Présentation du projet de loi

C'est M^{me} Anne Vuichard, cheffe de service en charge de ce secteur auprès de l'Office de l'urbanisme qui présente le dossier. Elle précise que le périmètre se trouve au Chemin de la Montagne sur la commune de Chêne-Bougeries, proche du Plateau de Bel-Air. Ce périmètre représente plus de 71'000 m². Il est

propriété de privés et est actuellement situé en zone de développement 4B depuis 1961.

Ce périmètre fait l'objet de constructions existantes dont les gabarits sont de R+6.

C'est en 2009 que deux demandes de renseignements ont été déposées pour une surélévation de deux niveaux des constructions existantes. Dès lors que le département a considéré qu'il n'était pas possible de respecter les distances en zone de développement 4B, le déclassement a été suggéré comme préalable aux surélévations. C'est en ce sens qu'en 2011, le département a répondu favorablement à ces demandes de renseignements.

Le projet de loi prévoit la création d'une zone 3 ordinaire d'environ 62'000 m² pour permettre la surélévation des bâtiments existants tout en respectant les distances. Il est également prévu de créer une zone de bois et forêt d'un peu plus de 9'000 m², le long de la Seymaz à la suite d'une constatation de nature forestière qui a été faite en 2006.

M^{me} Vuichard, ajoute que le projet est conforme au Plan directeur cantonal et sa fiche A02 qui traite du principe de la surélévation des immeubles de logements. De plus, la fiche F du Plan directeur cantonal de Chêne-Bougeries prévoit de privilégier et d'assurer la rénovation des bâtiments pour pouvoir augmenter le nombre de logements.

En termes de procédure, la consultation technique a été faite en 2011. Les réserves et demandes de complément ont été traitées sans modification du projet. Le Conseil administratif de la commune de Chêne-Bougeries a rendu un préavis défavorable à ce déclassement en août 2011 et l'enquête publique a été ouverte en décembre 2011 avec quelques 370 observations de la part, principalement, des locataires des bâtiments.

Un groupement de défense des intérêts des locataires nommé "Groupe Montagne" s'est constitué. Ce dernier a été auditionné par le Magistrat en charge du DALE et une médiation a été mise en place entre les propriétaires et le Groupe Montagne.

Une convention d'accord sous forme de projet a été élaborée pendant de nombreux mois. A ce jour, ce ne sont plus que des détails qui séparent les propriétaires et le Groupe Montagne d'une signature de cette convention.

S'agissant de l'opposition de la commune de Chêne-Bougeries, celle-ci a fait l'objet d'une rencontre avec une délégation du Conseil d'Etat qui a débouchée sur une poursuite de la procédure.

Dès lors, c'est en septembre 2015 que les oppositions du Groupe Montagne et de la commune de Chêne-Bougeries ont été reçues.

Sur question d'un député Vert, M^{me} Vuichard répond que seules les personnes concernées par les demandes de renseignements ont été retenues dans le périmètre de modification de zones sans prendre en considération les parcelles sises au sud-est du périmètre. Il est précisé que le département s'est posé la question mais n'a pas poussé ses réflexions sachant qu'il n'y avait pas de réelle volonté de développement de ce périmètre par les propriétaires dont, notamment, une fondation immobilière de droit public !

Sur question de ce même député, M^{me} Vuichard indique que ce sont 130 logements qui seront réalisés.

Il est encore précisé que le Groupe Montagne représente les locataires avec une opposition groupée. Il est également rappelé qu'il n'y a que deux propriétaires, ce qui facilite les contacts, de sorte que la médiation a pu être mise en place pour tenter de mettre les parties d'accord.

Le projet prévoit une rénovation thermique des immeubles et non seulement la surélévation. M^{me} Vuichard indique encore que la convention prévoit des propositions de réductions de loyer et les mesures adéquates pour reloger les locataires pendant la période de travaux.

Sur question d'un député PLR, Mme Girault, directrice générale de l'Office de l'urbanisme confirme qu'il s'agit d'une opération globale dans laquelle de très importants travaux énergétiques sont prévus sur l'ensemble des bâtiments.

Sur question d'une députée socialiste, M^{me} Girault répond que le choix du département s'est porté sur une zone ordinaire plutôt qu'une zone de développement car cette dernière n'aurait rien apporté de plus en termes de créations de logements. La zone ordinaire est propice pour l'objectif du projet de rénovation de ces immeubles et d'augmentation du nombre de logements afin de permettre un équilibre financier de cette opération de très grande envergure.

La zone ordinaire a l'avantage en outre, d'éviter d'élaborer un PLQ qui aurait pris 24 mois supplémentaires. S'agissant du contrôle des loyers, M^{me} Girault indique que ceux-ci sont soumis au contrôle de l'Etat sous l'angle de la LDTR.

II. Audition des propriétaires

Il s'agit de Crédit Suisse Anlagestiftung SA et Swiss Life Reim Switzerland SA accompagnés par Me François Bellanger.

En premier lieu, une présentation des immeubles actuels est rapidement faite s'agissant d'un grand ensemble d'immeubles R+6 pour lesquels les deux propriétaires sont propriétaires de longue date et souhaitent le rester.

Le projet a été initialement élaboré en collaboration avec la commune de sorte que la demande de renseignements d'octobre 2009 a été préavisée favorablement (sous réserves) par la commune.

Suite à la décision du DALE de procéder à une modification de zones, celle-ci a malheureusement fait l'objet d'un préavis défavorable de la commune.

L'objectif de la modification de limite de zones est de permettre la construction au total de 130 logements supplémentaires soit, 84 pour le projet Swiss Life et 46 pour celui du Crédit Suisse. L'indice d'utilisation du sol actuellement à 0,98 passera dès lors à 1,27.

A propos des valeurs énergétiques, il est précisé que l'on passera du mazout au gaz. Des pompes à chaleur seront installées ainsi qu'un système de double flux. Les façades des bâtiments qui ne sont pas encore rénovées le seront selon un standard minergie. **L'ensemble de ces modifications devrait réduire la consommation d'énergie d'environ 45% !**

En outre, la conception des toitures futures jouera le rôle de bassin de rétention ce qui ne devrait pas empêcher, le cas échéant, de poser des panneaux solaires sur des toitures qui pourraient être mises en location à cet effet.

Dans ce contexte, il est envisagé d'installer 2'500 m² de panneaux solaires, ce qui couvrirait les besoins annuels en énergie d'environ 100 logements.

S'agissant des appartements existants, la rénovation concerne, outre l'enveloppe du bâtiment, également les gaines techniques, les installations sanitaires et électriques ainsi que la mise en conformité aux normes de sécurité. Pour certains, cela inclura les rénovations des cuisines et des salles de bains sans toutefois que la conception des appartements soit modifiée.

Enfin, les loyers respecteront strictement les exigences de la LDTR.

Une mise en conformité par rapport aux normes sismiques sera également effectuée et pour certains bâtiments, la création d'un ascenseur complémentaire par entrée sera effectuée.

124 places de parkings supplémentaires seront créées dont 111 en sous-sol et 13 en extérieur.

S'agissant du déroulement des travaux, les maîtres de l'ouvrage travailleront en étroite collaboration et les deux propriétaires se soutiennent mutuellement afin de mettre à disposition des locataires, des logements vacants lors des travaux qui sont prévus par tranche de 12 semaines environ.

Me François Bellanger souligne que l'on a ici affaire à deux investisseurs institutionnels qui travaillent dans le strict respect des règles notamment de la LDTR. Dans cet esprit, même si la convention n'a pas encore été ratifiée par

les parties, il précise que les propriétaires ont requis du Département d'inscrire unilatéralement l'obligation de respecter la version 8 de la convention et de l'introduire comme condition à l'autorisation de construire, de sorte qu'un regard étatique sur le respect de ces engagements est posé.

Il indique encore que la convention est très détaillée. Elle comporte la totalité des droits des locataires y compris leurs indemnités.

Les logements qui devront être vacants pour permettre de reloger les locataires dont les appartements seront en travaux sont actuellement loués à des étudiants de la Cigüe pour éviter de les laisser temporairement vides mais que, à terme, lors de l'obtention de l'autorisation de construire, les propriétaires disposeront d'un nombre suffisant de logements pour assurer les rocades qu'ils proposent aux locataires en place. Dans ce contexte, la convention règle également le déroulement des travaux.

Sur question d'une commissaire UDC, il est répondu que le réaménagement du parking consistera à créer un autre marquage au sol avec un changement de circulation. Son assiette se trouve majoritairement sur les places existantes.

Répondant à une autre question de la même commissaire, il est indiqué que les propriétaires institutionnels dont il est question ne souhaitent pas céder les appartements à des tiers et que les rénovations sont soumises, notamment quant à leurs loyers, à la LDTR.

Sur question d'un député Vert qui s'interroge sur la quantité de places de parking nouvellement créées, les propriétaires répondent qu'ils sont ouverts à une diminution de ce chiffre élaboré par le service de la mobilité. En outre, il précise que des stationnements pour vélos seront créés en surface. A cet endroit, les propriétaires réaffirment qu'ils ne sont pas opposés à une diminution du nombre de place de parking et que cette discussion aura lieu au stade de l'autorisation de construire.

Sur question d'une députée Socialiste, il est répondu que la Cigüe occupe actuellement une cinquantaine de logements.

Sur question d'un député MCG, il est répondu que les indemnités seront offertes à l'ensemble des locataires qui sont touchés par la rénovation.

Le bail des locataires restera inchangé de sorte qu'aucune résiliation de bail ne sera faite en lien avec les travaux.

Les éventuelles augmentations de loyer subséquentes seront conformes à la LDTR et à ce que prescrira le département à cet égard. Les propriétaires relèvent à cet endroit que les plafonds LDTR se trouvent à environ 1/3 en dessous d'une location HLM.

S'agissant de l'information donnée aux locataires, celle-ci a été complète et également retransmise par le Groupe Montagne. En outre, les propriétaires ont mis en place depuis 5 ans un site Internet www.montagne2016.ch qui détaille l'ensemble du projet.

Sur question d'une députée PLR, les propriétaires affirment que le locataire qui sera déplacé pendant la durée des travaux retrouvera bel et bien son logement à la fin des travaux de sorte que le déplacement n'est que temporaire pendant la durée des travaux.

En outre, la convention prévoit que les locataires ont un droit préférentiel de location pour les appartements nouvellement créés. Me François Bellanger indique encore que du fait que les baux des locataires sont maintenus, ceux-ci sont protégés par les dispositions du Code des obligations contre d'éventuels demandes de hausse de loyer subséquentes à la période de contrôle LDTR de 3 ans ou de 5 ans puisque, les propriétaires n'auront, vraisemblablement pas de motifs de hausse à faire valoir à cette échéance.

Les propriétaires informent encore les commissaires que leur rôle d'investisseur est celui de caisses de pensions exonérées d'impôts dont la finalité, n'est autre, que de verser des rentes.

III. Audition de la commune de Chêne-Bougeries

Sont présents : Messieurs Sébastien Casoni, urbaniste communal, Raphaël Gaillard, secrétaire général et Jean-Michel Karr, conseiller administratif en charge du territoire.

M. Jean-Michel Karr indique que la commune de Chêne-Bougeries fait face à un développement, que 514 logements ont été mis à disposition tandis que 576 autres sont en chantier ces cinq dernières années et que, à moyen et long terme, ce sont encore 1'300 logements qui devraient être réalisés. Il indique dès lors que la commune est opposée au projet du chemin de la Montagne et considère que les immeubles existants ont déjà été réalisés avec une dérogation à la zone 4B. Il considère que la surélévation des immeubles telle que prévue causerait un tort considérable au plan d'ensemble et aux habitants en face de ceux-ci. Il pense également que le projet aura un impact majeur sur l'ensemble de la végétation au chemin de la Montagne. Le trafic sera augmenté sur le chemin de la Montagne qui est déjà saturé à plusieurs heures de la journée.

Enfin, il relate l'émoi que ce projet a pu causer notamment au sein des membres du Groupe Montagne.

Une députée UDC s'étonne qu'au regard des efforts considérables consentis par les propriétaires, il n'y ait pas de volonté de recherche de concilier les positions. A cela, M. Karr répond qu'une voie médiane pourrait être de rénover énergétiquement les immeubles sans les surélever.

Sur question d'un député Vert, quant au changement de position de la commune entre le préavis aux deux demandes de renseignements en 2009 et le projet de loi actuel, M. Karr indique que la commune ne s'était pas rendue compte de l'ampleur du projet et que cela fait, elle est maintenant opposée.

Un député MCG s'étonne du fait que les autorités communales ne prennent pas en considération les investissements importants concédés par les propriétaires pour procéder à un assainissement énergétique qui, ne serait pas possible sans la surélévation.

M. Karr maintient la position tendant à dire que les travaux de rénovation seuls seraient plus appropriés.

IV Audition du Groupe Montagne

Messieurs Martin Feiss, Président et Jacques Baume, membre du bureau sont accompagnés de Me Boris Lachat.

M^e Lachat précise que le Groupe Montagne est constitué d'environ la moitié des locataires des immeubles, soit environ 1'000 personnes. Il s'agit, selon lui, essentiellement de personnes âgées et de famille avec enfants.

L'idée du Groupe Montagne est de défendre les intérêts de l'ensemble des locataires très préoccupés par les conséquences des travaux. Outre, les nuisances dus aux travaux, les locataires sont également inquiets face aux augmentations possibles de loyers.

Le Groupe Montagne estime que les immeubles prévus en R+8 sont trop proches de la Seymaz et des zones de bois et forêts et qu'ainsi, une surélévation engendrerait une augmentation des nuisances et du trafic dans le quartier. De même, il regrette un déclassement en zone ordinaire plutôt qu'en zone de développement. Ce nonobstant, il est rappelé par M^e Lachat que, dès l'annonce des travaux, les locataires ont décidé de discuter avec les bailleurs afin de minimiser les conséquences pour les locataires des travaux prévus.

Dans cette optique, une convention a été négociée et l'on en est à la version 8 de celle-ci qui semble être à bout touchant afin d'obtenir un accord de toutes les parties étant entendu, qu'aux yeux du Groupe Montagne l'ensemble des locataires devra donner son accord.

Sur question d'une députée UDC, les représentants du Groupe Montagne indiquent, qu'à leurs yeux, les documents annexes à la convention manquent encore et qu'il s'agit, pour l'essentiel de plans détaillés.

Sur question de cette même députée UDC, les représentants du Groupe Montagne indiquent ne pas être opposés, par principe, aux travaux de rénovation.

M. Baume habite l'immeuble depuis 50 ans et son loyer actuel pour un 6,5 pièces est de CHF 1'100.–. Avec le calcul d'augmentation qu'il a effectué au regard de la LDTR, cela porterait son loyer à venir à CHF 1'680.–. Sur question d'un député PLR, M. Baume indique qu'il habite seul avec sa femme dans cet appartement de 6,5 pièces.

Sur question d'un député PLR, M^e Lachat indique que sa recommandation à ses clients est de continuer les négociations pour arriver à une solution pragmatique car il pense que même si les intérêts sont divergents, il y a une possibilité réelle de trouver un accord. Pour cela, il manquerait encore quelques précisions quant aux plans.

Le même député demande une confirmation du fait qu'en l'état des discussions, il est prévu que les baux des locataires soient maintenus. Dès lors, les possibilités de hausse après la période de contrôle LDTR seront très limitées.

A cela, M^e Lachat répond qu'il n'a pas eu de garanties quant aux loyers des appartements nouvellement créés en surélévation, pour le surplus, il confirme que les propriétaires ont indiqué que les taux restent valables.

Un député Vert comprend également que la signature de la convention est à bout touchant ce après quoi M^e Lachat réaffirme la volonté de poursuivre la discussion en ce sens.

V. Audition de M. Michel Buergisser, Directeur général de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière

M. Buergisser indique que son office a préavisé favorablement le projet de modification de régime des zones pour plusieurs raisons. Il exprime en premier lieu que le projet n'a pas d'enjeu d'aménagement du territoire au sens strict. Dès lors, un PLQ n'était pas nécessaire.

S'agissant du contrôle des loyers, il précise que ces contrôles sont effectués sous l'angle de la LDTR et que d'ailleurs, la jurisprudence dit que la LDTR l'emporte lorsque différentes législations sont en concurrence, notamment la LGZD. Dès lors, une modification de zones en zone ordinaire paraissait de ce point de vue adéquat.

S'agissant de la mise en œuvre de la LDTR, M. Buergisser indique que les autorisations seront dépendantes de l'acceptation du projet de loi de déclassement et que de toute manière, elles seront délivrées en application pleine et entière des règles de la LDTR.

A propos de la durée du contrôle, il précise que la pratique du département en la matière lorsqu'il s'agit d'appartements nouvellement créés pour surélévation est d'instituer un contrôle d'une durée de 5 ans pour ceux-ci.

VI Positions des groupes

Le PDC indique être favorable à ce projet de loi. Dans une vision pragmatique, le PDC est conscient que la rénovation énergétique trouve une part de financement dans la surélévation. Bien qu'interpellé par préavis défavorable de la commune car elle soutient plusieurs développements en cours, le projet en question a tout de même l'avantage de pouvoir accueillir de nouveaux locataires. Quoiqu'il en soit, celle-ci devra de toute manière développer ses infrastructures. Le PDC souhaite que les travaux soient circonscrits quant à leurs durées et qu'ainsi, leur impact soit le plus réduit possible sur les locataires.

Le groupe MCG soutiendra le projet de loi. Il se dit déçu de l'attitude de la commune qui s'oppose à ce déclassement au regard de l'avantage certain de réaliser 130 nouveaux logements et de rénover qualitativement les appartements existants au profit des locataires. Cela dit, sensible aux questions d'augmentation de loyer, le MCG, attend que les dispositions de la LDTR soient correctement appliquées.

L'UDC exprime des doutes et des interrogations singulièrement au regard de l'opposition de la commune. Elle se pose la question de savoir si une simple rénovation n'aurait pas suffi et se demande de quelle manière il serait possible de soutenir la commune pour l'aider au regard des investissements qui devront être consentis spécifiquement en raison de ce projet.

A cet endroit, le département précise que la taxe d'équipement (existante en zone de développement) est destinée à des questions de voirie et d'amenée de fluides. La commune n'a indiqué à aucun moment dans le projet, qu'il y aurait des problèmes de redimensionnement de voies routières ou de frais occasionnés par des voiries. En revanche, pour tout ce qui concerne les infrastructures comme les crèches ou les écoles, la taxe d'équipement de la zone de développement ne permet pas la réalisation de ce genre de projet. C'est un autre fonds intercommunal qui pourrait alors intervenir dans cette problématique.

Il met en exergue que 140 logements neufs est un chiffre important. En outre, il considère évidemment comme exemplaire le fait de lier cette création de logements à un assainissement énergétique complet des bâtiments. Il trouve le système de rocade bien établi et la protection des droits de locataires suffisante au regard du fait que ceux-ci réintégreront leur logement en maintenant leur bail actuel.

Aux yeux des Verts, le point négatif du projet est la question d'augmentation des places de parking en nombre conséquent. Ils souhaiteraient qu'il y ait une plate-forme de car-sharing et plus de places pour vélos qui soient intégrées. Moyennant ces cautèles, les Verts voteront le projet.

Le groupe Socialiste s'abstiendra de voter ce projet de loi. Il considère que le déclassement en zone ordinaire est problématique au regard du fait que la zone de développement aurait, selon lui, assuré un contrôle des loyers pendant une période de 10 ans. Les commissaires socialistes s'inquiètent de savoir ce qui se passera après la période de contrôle LDTR qui n'est que de 3 ans ou 5 ans. Conscient du fait que la question ne devrait pas se poser au niveau de l'aménagement du territoire, le groupe Socialiste estime toutefois que c'est le cas dans l'appréciation de l'opportunité du déclassement. Il s'agit de pouvoir estimer dans quelles mesures les locataires seront protégés. Dans ce contexte, les socialistes auraient aimé disposer des précisions notamment quant au montant admis et quant à la période de contrôle. Un commissaire Socialiste indique que les propriétaires ne sont pas des organisations philanthropiques et que l'on sait qu'ils vont pratiquer des loyers élevés après la période de contrôle.

M. Pauli précise pour le département que la zone de développement pourrait certes contrôler sur une période de 10 ans le prix des nouveaux appartements créés en surélévation mais que, les appartements déjà existants bénéficieraient de la force de la situation acquise. Pour cette raison et au regard de la spécificité du projet, le département a proposé un déclassement en zone ordinaire en partant de l'idée que les travaux vont être lourds et très coûteux. D'autre part, ces travaux étant soumis à la LDTR, ses dispositions légales proposent une protection des locataires en place.

Le PLR accueille très favorablement le projet de loi. Il est indiqué tout d'abord, que les propriétaires ont mis en place une systématique de rénovation qui limitera les nuisances. Il est également rappelé que les locataires disposeront d'appartements de rocade et qu'ils pourront réintégrer leur propre appartement rénové avec le maintien de leur bail en cours. Dès lors, il y a un intérêt manifeste à la création de quelques 130 logements, ce qui représente le 10^{ème} d'une production annuelle de notre Canton.

En outre, le PLR salue les efforts importants qui sont faits pour rénover les appartements existants, singulièrement pour mettre aux normes Minergie ces immeubles.

S'agissant du choix entre une zone de développement et une zone ordinaire, le PLR considère que la zone de développement est un instrument d'aménagement du territoire qui engendre une planification fine par le biais de PLQ sur des territoires en mutation ou provenant de la zone agricole. En l'état, la situation est forte différente puisque la parcelle est d'ores et déjà construite et qu'il s'agit, somme toute, que de permettre la surélévation des immeubles. Il n'est donc pas question d'instruments liés strictement à l'aménagement du territoire.

En outre, les efforts financiers consentis pour assainir ces immeubles sont extrêmement conséquents et c'est véritablement un bénéfice que de pouvoir créer une valorisation par le biais de 130 logements permettant une réalisation exemplaire.

Il n'est pas dit qu'une caisse de pension, s'autorise une diminution de ses valeurs immobilières. En effet, un déclassement en zone de développement aurait, sans doute, provoquer une diminution de la valeur vénale des immeubles ce qui aurait été probablement inacceptable pour les caisses de pension que les propriétaires concernés.

Le PLR considère en outre, comme remarquable le fait que les propriétaires s'engagent unilatéralement à faire intégrer comme charges à l'autorisation de construire la version 8 de la convention avec le Groupe Montagne qui précise un très grand nombre de conditions de déroulement de travaux, de rocade, de dédommagement, à la faveur des locataires de sorte que le projet se déroule au mieux et avec le moins de nuisances possibles.

Ce nonobstant, l'on peut encore espérer que les parties se mettent d'accord sur les derniers détails afin qu'une convention soit définitivement scellée.

VII. Traitement des oppositions

A la forme

Par lettre datée du 25 septembre 2015, reçue le 28 septembre 2015 en Chancellerie, le Conseil administratif de la ville de Chêne-Bougeries a déclaré former opposition au présent projet de loi et au plan N° 29810-511, visé à l'article 1.

Par lettre datée du même jour, reçue le 29 septembre 2015 en Chancellerie, le Groupe Montagne, ainsi que Mme Béatrice Coli et Messieurs Martin Feiss,

Jacques Beaume et Pierre Ischi, tous représentés par leur avocat, M^e David Lachat, ont déclaré former opposition au présent projet de loi.

Conformément à l'art. 16 al. 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.

Selon l'art. 35 al. 3 LaLAT, les communes et les associations d'importance cantonale ou actives depuis plus de trois ans qui, aux termes de leurs statuts, se vouent par pur idéal à l'étude de questions relatives à l'aménagement du territoire, à la protection de l'environnement ou à la protection des monuments, de la nature ou des sites ont qualité pour recourir.

L'art. 33 al. 3 let. a LAT² prescrit que les cantons doivent reconnaître aux recourants un droit d'agir au moins aussi étendu que celui dont bénéficient les auteurs d'un recours en matière de droit public au Tribunal fédéral. Pour rappel, en ce qui concerne le recours en matière de droit public, il suffit que le recourant invoque un intérêt digne de protection, juridique ou pratique. Il doit toutefois se trouver dans un rapport particulièrement étroit avec l'objet du litige et être atteint plus que quiconque ou que la généralité des administrés.

S'agissant des associations, le Tribunal fédéral a eu l'occasion de préciser qu'il ne suffit pas que les statuts mentionnent la protection de la nature ou du paysage parmi leurs buts pour qu'elles bénéficient de cette qualité. En effet, un but idéal peut parfaitement être poursuivi, mais à titre accessoire, l'objet principal de l'association étant la défense des intérêts de propriétaires et d'habitants d'un lieu donné ; dans ce cas, l'invocation du but idéal n'est pas suffisante pour conférer à l'association la qualité pour agir. Elle peut toutefois disposer de cette qualité en tant qu'association de propriétaires. Dans cette dernière hypothèse, les intérêts invoqués doivent être protégés par les statuts de l'association, être communs à une partie importante de ses membres, et susceptibles d'être défendus par une fraction notable d'entre eux³.

Pour rappel, en matière de recours de droit administratif, il suffit que le recourant invoque un intérêt digne de protection, juridique ou pratique. Il doit

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

² Loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 22 juin 1979 (RS 700 ; ci-après LAT)

³ ATF 1P.595/2003, du 11.2.2004, Pic-Vert, Association Genevoise pour la Protection des Villas et de leur Environnement c/ DAEL, Tribunal administratif Genève, Ville de Carouge

toutefois se trouver dans un rapport particulièrement étroit avec l'objet du litige et être atteint plus que quiconque ou que la généralité des administrés⁴.

L'intérêt digne de protection doit être personnel et peut être juridique ou de fait. Le recourant doit être touché dans une mesure et avec une intensité plus grande que la généralité des administrés et l'intérêt invoqué – qui n'est pas nécessairement un intérêt juridiquement protégé, mais qui peut être un intérêt de fait – doit se trouver, avec l'objet de la contestation, dans un rapport étroit, spécial et digne d'être pris en considération. Il faut donc que l'admission du recours procure au recourant un avantage pratique et non seulement théorique, de nature économique, matérielle ou idéale. Ces exigences ont été posées de manière à empêcher l'action populaire⁵. L'existence d'un intérêt digne de protection présuppose que la situation de fait ou de droit du recourant puisse être influencée par l'annulation ou la modification de l'arrêt attaqué, ce qu'il lui appartient d'établir⁶ et ⁷.

S'agissant d'une opposition formée en vue de la protection d'un intérêt particulier, la qualité pour agir ne peut en principe être admise qu'à la condition que l'opposant soit propriétaire ou locataire d'un bien-fonds situé à l'intérieur ou immédiatement voisin du périmètre du plan N° 29810-511, visé à l'article 1 du projet de loi litigieux.

A la lumière de ces dispositions et principes, il ne fait pas de doute que la qualité pour agir de la commune de Chêne-Bougeries doit être admise.

Il en va de même pour Madame Béatrice Coli, et Messieurs Martin Feiss, Jacques Beaume et Pierre Ischi dans la mesure où ils sont locataires d'un bien-fonds situé à l'intérieur du périmètre du plan n° 29810-511, visé à l'art. 1 du projet de loi querellé.

S'agissant du Groupe Montagne, il s'agit d'une association de droit privé au sens des articles 60ss CC⁸ qui rassemble les habitants des immeubles du chemin De-La-Montagne aux numéros 70 à 134. L'association a notamment pour but, selon l'art. 2 de ses statuts, de se préoccuper de toutes questions concernant le développement du quartier et de l'intérêt général de ses habitants. En dépit de la teneur de ses statuts, elle apparaît cependant plus comme une association d'intérêts d'habitants d'un lieu donné, assez

⁴ ATF 104 I b 245

⁵ ATF 124 II 293 consid. 3b p. 304 ; 121 II 39 consid. 2c/aa p. 43, 171 consid. 2b p. 174 ; 120 Ib 48 consid. 2a p. 379, consid. 4b p. 386 et les arrêts cités

⁶ ATF 120 Ib 431 consid. 1 p. 433; Pierre Moor, Droit administratif, vol. II, 2^{ème} éd., Berne 2002, ch. 5.6.2.1, p. 627

⁷ Cf. ATF 1P.70/2005, du 22.04.2005, consid. 3.2

⁸ Code civil suisse, du 10 décembre 1907 (RS 210 ; ci-après CC)

circonscrit, que comme une association se vouant par pur idéal à des questions relatives à l'aménagement du territoire, à la protection de l'environnement ou à la protection des monuments, de la nature ou des sites. C'est donc a priori plus à ce titre d'association de locataires (recours corporatif) que comme une association à but purement idéal que la qualité pour agir devrait lui être reconnue. Cette question peut cependant rester ouverte, dès lors que sa qualité pour agir doit en tout état être admise.

Déposées en temps utile, ces oppositions sont recevables à la forme.

Enfin, toujours à la forme, il y a lieu de noter que les oppositions portent sur le même projet de loi et qu'un bon nombre de motifs invoqués se recourent. Il se justifie dès lors de procéder à une jonction des causes, conformément à l'art. 70 LPA⁹, ce qui n'empêche pas que certains griefs plus spécifiquement soulevés par certains opposants puissent au besoin être traités de manière distincte.

Au fond

A) Considérations générales

De manière générale, il convient de rappeler que les autorités cantonales et communales sont tenues d'appliquer les principes et objectifs du Plan directeur cantonal (ci-après PDCn), notamment en veillant à ce que les plans d'affectation du sol soient conformes à ce dernier et à son concept de l'aménagement cantonal (art. 11A al. 1 LaLAT).

L'art. 11 al. 2 LAT, prévoit que *« l'approbation des plans directeurs par le Conseil fédéral leur confère force obligatoire pour les autorités de la confédération et pour celles des cantons voisins »*. La notion de conformité d'un plan d'affectation du sol au PDCn doit être appréciée à la lumière de la portée juridique de cet instrument. C'est le lieu de rappeler que le PDCn a *« un rôle de point de référence pour la prise de décision qu'il joue à l'égard des autorités dont les activités ont des effets sur l'organisation du territoire »*¹⁰. Sans force obligatoire à l'égard des particuliers, *« il ne peut pas être utilisé pour justifier une violation du droit ou de la Constitution par un*

⁹ Loi sur la procédure administrative, du 12 septembre 1985 (RSG E 5 10 ; ci-après LPA)

¹⁰ « Commentaire de la LAT » ASPAN 1999, Tschannen ad art. 9 LAT, p. 5 point 9

plan d'affectation ou une autorisation de construire¹¹ »¹². En effet, lors de sa mise en œuvre, « la pesée des intérêts publics qui ne relèvent pas de l'aménagement du territoire (dans la mesure où ils existent) et des intérêts privés demeure réservée. Les éléments du plan directeur, qui ont déjà fait l'objet d'une pesée des intérêts de l'aménagement du territoire, doivent être pris tels quel en considération lors de la prise de décision. Il est toutefois imaginable que lors d'une pesée des intérêts qui intègre tous les points de vue, des intérêts publics ne relevant pas de l'aménagement du territoire ou des intérêts privés semblent prépondérant. Dans de tels cas, le plan directeur sera subordonné à ces intérêts (subordination du plan directeur). Cela ne constitue pas un motif d'adaptation au sens de l'art. 9 al. 2 LAT »¹³.

Pour sa part, la chambre administrative de la Cour de Justice, considère ce qui suit : « Défini comme une somme d'instruments de planification¹⁴, le plan directeur "ne contient pas l'image de l'affectation future souhaitée de toutes les parcelles du canton, (mais) il définit en revanche une politique d'aménagement apte à aider les autorités à préciser ces affectations, au gré des décisions ponctuelles, et il met l'accent sur les questions de coordination entre ces autorités"¹⁵. La force obligatoire – au sens du droit fédéral – du plan directeur vis-à-vis des autorités (art. 9 al. 1 LAT) se limite au contenu minimum imposé par l'article 8 LAT¹⁶, et ne doit en outre pas être comprise de façon trop absolue lorsqu'une solution globalement meilleure s'en écarte, étant rappelé que le plan directeur décrit à la fois la situation actuelle et l'évolution future de l'aménagement et qu'à ce titre, il est normal que des instruments de planification postérieurs au plan directeur rétroagissent sur ce dernier¹⁷. »¹⁸

Dans un arrêt du 21 février 2012, la chambre administrative de la Cour de Justice a encore précisé qu' « aux termes de l'art. 8 al. 1 LaLAT (en relation avec l'art. 8 LAT), le PDCn est un document destiné notamment à la

¹¹ ATF 119 IA 362 c. 4a, p. 368 = JT 1995 I 432 ; ATF 111 Ia 129 consid. 3e p. 131 = JT 1987 I 545, ATF 107 Ia 77 c. 3 p. 87 = JT 1983 I 578 = Pra 1981 n° 100

¹² « Commentaire de la LAT » ASPAN 1999, Tschannen ad art. 9 LAT, p. 5 point 9

¹³ ASPAN, La force obligatoire des plans pour les autorités : une mise en œuvre difficile, Territoire et environnement, novembre 2001, p. 48

¹⁴ M. LENDI, Recht und Politik der Raumplanung, Zurich 1984, p. 98

¹⁵ Plan directeur du canton de Genève, du 15 septembre 1989, p. 10 ; cf aussi W. HALLER / P. KARLEN, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, 2ème édition, Zurich 1992, n° 182 ; Office fédéral de l'aménagement du territoire, Etude relative à la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, Berne, p. 130

¹⁶ Office fédéral de l'aménagement du territoire, op. cit, pp. 153 et 158

¹⁷ ATF 119 Ia 362 condid. 4a pl 368 et références citées

¹⁸ ATA/632/2011, du 23.03.1999, consid. 3b

coordination avec la Confédération et les cantons ainsi qu'avec les régions limitrophes. Il comprend le concept de l'aménagement cantonal, ainsi que le schéma directeur cantonal, et renseigne sur les données de base, les mesures arrêtées, les questions en suspens et les informations préalables. Contrairement à la détermination des limites de zones, cet instrument de planification, qui a force obligatoire pour les autorités (art. 8 al. 4 LaLAT), ne confère pas de droits aux particuliers. Son rôle est de tracer les lignes directrices de l'aménagement du territoire cantonal. Conformément à la jurisprudence, il doit ainsi être interprété de façon plus souple qu'un texte de texte de loi¹⁹»²⁰.

S'agissant du canton de Genève, le PDCn 2030 a été adopté le 20 septembre 2013 par le Grand Conseil, et approuvé par le Conseil fédéral le 29 avril 2015. A l'égard de la politique de densification des zones à bâtir, le concept de l'ancien PDCn 2015, considérant qu'il « *est indispensable, étant donné l'exiguïté du territoire cantonal, d'utiliser au mieux les zones à bâtir existantes afin d'éviter la dispersion des habitants dans le canton et de prévenir les empiètements sur la zone agricole* », instaurait le principe d'une densification différenciée des zones à bâtir (fiche 2.2)²¹. Le concept du PDCn 2030 poursuit cet objectif, en préconisant de « *mettre à disposition les surfaces nécessaires pour répondre aux besoins de logement* » (chiffre 1). Il est ainsi nécessaire de « *créer de nouvelles réserves de zones à bâtir dans les communes de l'agglomération jouissant d'une situation centrale et bien desservies par les transports publics, afin de réduire au maximum l'impact du trafic individuel motorisé. A court terme, il faut accélérer la réalisation des potentiels constructibles du PDCn 2015 (extensions urbaines sur la zone agricole, densification de la couronne et de la zone villas, nouvelles zones industrielles)* »²². Aussi, le chiffre 1 du concept du PDCn 2030 indique que « *la politique d'urbanisation vise à la fois l'urbanisation « vers l'intérieur », en poursuivant la densification des tissus déjà bâtis, et de nouvelles extensions urbaines compactes et denses sur la zone agricole. Elle vise une densification prononcée et différenciée des zones à bâtir afin de garantir leur utilisation optimale, tout en tenant compte des caractéristiques des sites et des nuisances incommodes. La densité sera forte dans le centre urbain et les secteurs proches des principales interfaces de transports publics, intermédiaire dans les quartiers de la couronne urbaine sans valeur patrimoniale ou modérée dans les quartiers présentant une valeur patrimoniale et les zones à bâtir des*

¹⁹ [ATA/176/2008](#) du 15 avril 2008, consid. 10

²⁰ [ATA/99/2012, du 21 février 2012, consid. 10](#)

²¹ [ATA/99/2012, du 21 février 2012, consid. 10](#)

²² Concept PDCn 2030, p. 2

villages. Elle garantit une haute qualité de vie, par une offre importante de logements, variée dans les formes et les types afin de répondre à l'évolution des modes de vie et des besoins, avec une urbanisation différenciée selon les secteurs ».

Des densités minimales sont préconisées pour les différents secteurs envisagés, définissant le minimum de densité attendu pour le type de densification envisagé, à savoir forte, intermédiaire ou modérée. Il n'y a cependant pas d'imperméabilité entre ces différents types de densité. Le fait que la carte n° 1, annexes aux fiches A01 à A 08 traitant des principes de densification, voue en principe un secteur particulier à une densité modérée ou intermédiaire n'empêche pas l'usage d'indices de densité fort. L'introduction au schéma directeur cantonal le précise expressément en ces termes : « un secteur en principe voué à une densification modérée à intermédiaire peut prévoir un IUS supérieur au minimum requis pour un secteur à densification forte ou très forte. A titre d'exemple, concrètement, en zone de développement 3, un PLQ portant sur un secteur périphérique appelé à faire l'objet d'une densification modérée à intermédiaire (IUS minimum de 1,2) peut prévoir un IUS supérieur à celui de 2, correspondant à l'IUS minimum applicable aux secteurs voués à une densification intermédiaire à forte »²³. Le rôle assigné au PDCn consistant à « tracer les lignes directrices de l'aménagement du territoire cantonal », selon la jurisprudence précitée²⁴, est ainsi pleinement respecté, étant rappelé encore une fois, et en particulier en matière d'indices d'utilisation du sol, le PDCn ne doit en effet pas être confondu avec une norme impérative à l'égal d'une base légale²⁵.

En l'espèce, la carte annexe n° 1 intitulée « principes de densification », annexe aux fiches A01 à A08 du schéma directeur du PDCn 2030, situe le périmètre en cause, situé en zone 5 de développement 4B selon une loi du 24 juin 1961, dans un secteur de densité modérée, plus précisément de « noyau suburbain : ID minimal de 0.8 à 1 », correspondant à un IUS minimum de 0,8. La fiche A02 du schéma directeur du PDCn 2030 indique que « la surélévation des immeubles répondant aux conditions légales constitue également un potentiel de densification de la couronne urbaine ». La fiche P06, qui concerne le grand projet Chêne-Bourg – Chêne-Bougeries, contient notamment comme objectif de « développer une urbanisation compacte, avec une densité adaptée

²³ PDCn 2030, introduction au schéma directeur, p. 42

²⁴ ATA/99/2012, du 21 février 2012, consid. 10

²⁵ « Les droits à bâtir : une notion virtuelle pour une valeur réelle », François Bellanger, p. 298, in « Direkte Demokratie, Herausforderung zwischen Politik und Recht », Stämpfli 2013

aux enjeux d'utilisation économe du sol, en particulier dans les centralités ». Selon les fiches A01 et A03 du PDCn 2030, intitulées respectivement « *Intensifier le renouvellement urbain* » et « *Etendre la densification de la zone villas par modification de zone* », il y a lieu de « *promouvoir la densification et l'extension du centre urbain dense* », notamment en réalisant des quartiers à forte densité dans des secteurs très bien desservis par les transports publics, comprenant des logements, dont une part importante de logements à caractère social, mais également des activités. En outre, des espaces publics d'intérêt cantonal doivent également être réalisés. Selon la fiche A10 du PDCn 2030 intitulée « *Développer et valoriser les espaces publics d'importance cantonale* », les gares CEVA figurent parmi les principales interfaces de transports, participant aux espaces publics revêtant une importance particulière à l'échelle cantonale et de l'agglomération. Dès lors, l'« *ensemble des espaces publics aux abords des gares et haltes du futur réseau RER* [doivent être positionnés] *en relation avec les programmes immobiliers qui s'y développent* ». Précisément, les terrains concernés par la modification de zone font partie d'un secteur situé à proximité immédiate de la future halte CEVA de Chêne-Bourg, secteur qui, par conséquent, doit voir son urbanisation se développer selon le PDCn 2030. Les biens-fonds concernés jouissant d'une excellente accessibilité, notamment du fait de la présence de plusieurs lignes de tramways et de bus. Le périmètre litigieux est donc appelé à se développer autour de cette gare CEVA, afin d'une part de valoriser l'espace public autour de cette dernière en créant notamment une véritable plateforme intermodale CEVA, tram et bus et, d'autre part, de participer au renouvellement urbain en réalisant un quartier mixte activités/logement, comme le prévoit le PDCn 2030.

La zone 3 proposée par le projet de loi 11696 permet de répondre à ces objectifs, comme l'indique l'exposé des motifs du projet de loi. En proposant de déclasser les terrains sis au sud du chemin de la Montagne en zone 3, le projet de loi 11696 s'inscrit pleinement dans les objectifs fixés par le PDCn 2030 et est dès lors conforme à celui-ci.

B) Réponses aux griefs des opposants

a) Prétendue non-conformité à la planification directrice cantonale et prétendue violation de l'art. 19 al. 1 et. c LaLAT

Les opposants objectent principalement tout d'abord que le projet de loi litigieux ne serait pas conforme au PDCn 2030 dans la mesure où la fiche A02 préconiserait, pour la couronne urbaine, de déclasser les terrains à densifier en zone de développement plutôt qu'en zone ordinaire. Ceci de manière à

répondre aux objectifs fixés par la fiche P06, qui préconise un développement mixte ayant une capacité élevée en logements dont une part de logements d'utilité publique, subventionnés ou coopératifs, ce que ne permettrait pas d'imposer la zone ordinaire.

La fiche A02 intitulée « *poursuivre la densification de la couronne urbaine* », a pour objectif de « *poursuivre la densification différenciée de la couronne urbaine en réalisant les potentiels restants* », avec pour effet attendus, notamment, la « *densification de secteurs déjà bâtis, contribuant à une utilisation optimale des zones à bâtir* ». Quant aux « *principes d'aménagement et de localisation* » fixés par cette fiche, ils consistent à « *procéder à la densification différenciée des quartiers de villas situés dans la couronne urbaine afin de créer de nouveaux quartiers denses d'habitat ou d'affectation mixte, intégrés dans la structure urbaine* ». A cet effet, des type de densité sont préconisées, à savoir « forte à intermédiaire », « intermédiaire » ou « modérée ». C'est dans ce contexte que, traitant des valeurs d'indices de densité minimales rattachées à ces catégories de zones, les zones de développement sont évoquées, entre deux parenthèses.

L'on ne saurait cependant en déduire qu'afin de procéder à la densification préconisée du secteur considéré, seul l'usage d'une zone de développement 3 ou 4 devrait entrer en ligne de compte, à l'exclusion d'une zone ordinaire 3 ou 4 de même nature. L'exemple de mesure de mise en œuvre de cette fiche, avancé par les opposants, selon lequel « *en cas de besoin, déclasser en zone de développement 2 ou 3 des secteurs situés en zones ordinaires 4A, 4B ou 4BP ou de développement 4A, 4B ou 4BP* », n'exclut pas davantage le choix d'une zone ordinaire 3, si une telle mesure permet de parvenir au même but recherché, sans que l'on doive alors considérer qu'un tel choix ne serait nécessairement pas conforme au PDCn. Au stade d'une modification de zone, il y a, en effet, lieu de considérer l'ensemble des circonstances pertinentes et des intérêts, notamment privés, entrant en ligne de compte.

A cet égard, il y a lieu de considérer, dans le cas d'espèce, que les terrains concernés, sis en zone de fond villas, ont été incorporés en zone de développement 4B le 24 juin 1961, selon le plan N° 24830-511 visé à l'art. 1 de la loi datant du même jour. Des immeubles d'un gabarit de R + 6 y sont édifiés, réalisés selon des plans d'aménagement de détail adopté dans les années 1960, aujourd'hui caducs. L'objectif visé par le projet de loi querellé consiste non pas à les démolir en vue de réaliser un aménagement de détail complètement différent, mais à les surélever, permettant ainsi la création d'environ 130 logements supplémentaires selon un parti urbanistique similaire à celui existant. L'on ne se trouve dès lors pas dans la situation envisagée de manière abstraite par les rédacteurs des fiches A02 et P06, qui avaient

manifestement à l'esprit la majorité des cas, à savoir le remplacement d'un tissu de villas à démolir par un tissu d'immeubles entiers nouveaux à édifier. Ceci selon un aménagement de détail restant à définir, nécessitant en principe l'établissement d'un plan localisé de quartier (ci-après PLQ) et la réalisation de nouveaux logements d'utilité publique répondant aux besoins prépondérants de la population, raison pour laquelle la fiche A02 en particulier cite à titre d'exemple la zone de développement, qui requiert obligatoirement, par principe, l'établissement d'un tel plan afin de permettre un développement harmonieux du territoire et des logements répondant aux besoins prépondérants de la population (art. 5 LGZD).

La situation du présent cas d'espèce, où des immeubles d'un gabarit de R+6 sont existants et réalisés selon un ancien plan d'aménagement devenu caduc diffère sensiblement de ce cas de figure. Dans un tel cas de figure, l'établissement d'un PLQ n'apparaît cependant pas nécessaire, la démolition des bâtiments existants n'est pas envisagée. Bien au contraire, c'est plutôt leur maintien, qui prédétermine l'aménagement de détail du secteur, et surtout leur rénovation et mise aux normes énergétiques qui est envisagée, avec à la clé, comme évoqué ci-dessus, une surélévation permettant la création de logement supplémentaire et des considérations économiques et de plans financiers des opérations différents. Dès lors que l'établissement d'un PLQ, élément caractéristique des zones de développement, n'apparaît pas nécessaire au vu de la situation existante, la création d'une zone de développement en lieu et place d'une zone ordinaire perd une part importante de sa justification.

A cela s'ajoute que les logements existants tombent sous le coup de la LDTR²⁶. Celle-ci a pour but de préserver l'habitat et les conditions de vie existants ainsi que le caractère actuel de l'habitat, notamment en veillant à ce que les logements transformés ou rénovés répondent, quant à leur genre, leur loyer ou leur prix, aux besoins prépondérants de la population, ce par quoi il faut entendre des loyers accessibles à la majorité de la population (art. 9 al. 3 LDTR). C'est dire que l'objectif de respect de la mixité sociale peut également être atteint, s'agissant d'immeubles existants, par la création d'une zone ordinaire.

En résumé, la fiche A02 du PDC invite les autorités de planifications cantonales à densifier les secteurs de zone à bâtir existants qui s'y prêtent en adoptant des modifications de zone propres à cette fin. La référence exemplative aux zones de développement s'explique par le fait que les rédacteurs du PDCn songeaient avant tout aux situations ordinaires, concernant

²⁶ Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation, du 25 janvier 1996 (RSG L 5 20 ; ci-après LDTR)

du tissu de villas par essence peu dense, appelés à être démolies au profit d'immeubles, et moins aux situations, plus rares, de terrains déjà bâtis d'immeubles, comme ceux dont il est question en l'espèce. Cette fiche n'exclut pas l'option de retenir une zone 3 plutôt qu'une zone de développement 3, si cette solution apparaît plus adaptée en fonction de l'ensemble des circonstances et intérêts en cause, ce qui est ici le cas pour les raisons qui viennent d'être évoquées. Les mêmes considérations prévalent s'agissant de la fiche P06.

Les opposants invoquent encore une prétendue violation de l'art. 19 al. 1 let. c LaLAT, selon lequel la troisième zone « *comprend les régions dont la transformation en quartiers urbains est fortement avancée* ». A les suivre, ce ne serait pas le cas du secteur considéré, lequel ne pourrait dès lors pas être incorporé en zone 3.

Les opposants se méprennent complètement sur la portée de cette disposition. Il découle en effet des articles 12 al. 1 et 32 LaLAT que les plans de zones sont réputés annexés à cette loi. De fait, la création des zones à bâtir 1, 2 et 3 date de la loi sur les constructions de 1929. Le législateur de 1987 ne s'est pas contenté, à l'art. 19 al. 1 LaLAT, de décrire la nature des constructions et installations admissibles dans ces zones, ce qui est le but de l'art. 19 LaLAT. Il a également jugé bon d'en rappeler la délimitation « *en fonction de leur origine historique* » (cf. 2^{ème} phrase). La mention visée à l'art. 19 al. 1 let. c, tout comme celle du « *territoire des anciennes fortifications et des quartiers nettement urbains qui leur sont contigus* » visé à la lettre b de cette même disposition, a toutefois une valeur descriptive et indicative, et non pas constitutive. Elle ne saurait être interprétée comme une interdiction que le Grand Conseil, autorité législative, se serait faite à lui-même, en tant qu'autorité de planification, de créer des zones 1, 2 et 3 en dehors de ces périmètres historiques.

C'est la raison pour laquelle les projets de loi de modification des limites de zones adoptés depuis l'entrée en vigueur de la LaLAT comportent une mention selon laquelle « *les plans de zones annexés à la LaLAT sont modifiés en conséquence* ». Le projet de loi querellé ne fait pas exception à ce principe (cf. art. 1 al. 2). Il s'ensuit que ce grief doit également être rejeté, sans qu'il soit nécessaire de déterminer si, pour le secteur en cause, la transformation en quartiers urbains est ou non fortement avancée, ce qui est au demeurant le cas.

Force est de constater qu'aucune disposition légale ne prévoit qu'une modification des limites de zones ayant pour objet la densification d'une zone à bâtir doit nécessairement revêtir la forme d'une zone développement plutôt qu'une zone ordinaire, le PDCn 2030 n'y faisant pas davantage obstacle.

Enfin, l'autorité de céans ne saurait être liée par une simple pratique. Elle est parfaitement libre de déclasser un terrain en zone ordinaire plutôt qu'en zone de développement lorsque cette solution lui apparaît mieux adaptée aux circonstances. De même, l'on ne voit pas en quoi le fait que « *les immeubles existants dérogent déjà à la zone actuelle* » devrait faire obstacle à leur incorporation dans une zone permettant des hauteurs plus élevées. Il s'agit au contraire d'un élément qui plaide en faveur de la création de cette dernière. Il est en outre dans la nature des choses que les différences de hauteurs des villas existantes dans les zones villas voisines des zones de développement aillent en s'accroissant. A défaut, il faudrait tout simplement renoncer au processus de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti, « *densification vers l'intérieur* » et de « *création d'un milieu bâti compact* » préconisés par les art. 1 al. 2 let. abis et b LAT.

Compte tenu de ce qui précède, le grief d'une prétendue violation du PDCn 2030 est infondé et doit être rejeté, tout comme celui d'une prétendue violation de l'art. 19 al. 1 et c LaLAT.

b) Prétendue non-conformité à la planification directrice communale

Les opposants représentés par Me David Lachat allèguent ensuite que le Plan directeur communal (ci-après PDCom) de Chêne-Bougeries ne préconiserait pas la surélévation des immeubles du chemin De-La-Montagne, contrairement à ce qu'indique l'exposé des motifs du projet de loi querellé, ni l'adoption d'une zone 3.

Selon l'art. 10 al. 2 LaLAT, le plan directeur communal est un plan directeur localisé. A teneur de l'alinéa 7 de cette disposition, ce plan est soumis à l'approbation du Conseil d'Etat. Ce n'est qu'à partir du moment où ce dernier a donné son accord que ledit plan acquiert force obligatoire pour ces autorités.

Dans le cas d'espèce, il apparaît que le PDCom de Chêne-Bougeries est actuellement « en cours d'adoption », comme l'indique l'exposé des motifs, ce que ne contestent pas les opposants. Dès lors qu'il n'est pas encore adopté par le Conseil d'Etat, ce PDCom est dépourvu de force obligatoire. Partant, cet élément est irrelevante dans le cadre de la présente procédure.

Quand bien même ce plan viendrait-il à être adopté par le Conseil d'Etat, un grief relatif à une éventuelle violation de ce PDCom devrait être déclaré irrecevable en tant qu'il émane de particuliers, lesquels ne sont pas habilités à invoquer des griefs en relation avec ce dernier²⁷. Le PDCom n'a en effet de

²⁷ ATA/632/2011, du 11.10.2011, consid. 14f et g

force obligatoire que pour la commune concernée et le Conseil d'Etat. L'art. 10 al. 8 deuxième phrase LaLAT stipule expressément qu'il ne produit aucun effet juridique à l'égard des particuliers, lesquels ne peuvent former aucun recours à son encontre, ni à titre principal, ni à titre préjudiciel. Dans un arrêt du 11 octobre 2011, la chambre administrative de la Cour de justice a ainsi rappelé que « *les plans directeurs localisés ont le caractère d'un outil de travail consensuel liant les autorités entre elles. Il ne s'agit pas d'un nouvel instrument formel d'aménagement du territoire, venant s'ajouter à ceux existants, pouvant être invoqué par des tiers dans le cadre de la procédure d'adoption des plans d'affectation du sol et donc susceptible de retarder ce dernier type de procédure, ce qu'il convient d'éviter*²⁸ »²⁹. Elle en a notamment conclu que « *les griefs de violation du PDQ (...) sont irrecevables, dans la mesure où ils sont soulevés par des particuliers qui ne sont pas habilités à se prévaloir de tels instruments* »³⁰.

Partant, le grief implicitement soulevé d'une prétendue violation du PDCoM de la commune de Chêne-Bougeries est irrecevable.

Indépendamment de ce qui précède, le grief aurait de toute façon dû être rejeté sur le fond pour les motifs qui suivent.

Contrairement à ce qu'avancent les opposants, le projet de PDCoM de la commune de Chêne-Bougeries prévoit bien en p. 192 des mesures de mise en œuvre telles que : « *le secteur Montagne-Rigaud est au cœur de projets intercommunaux de densification sur les communes limitrophes, principalement le projet MICA à Thônex. Le péricentre Montagne – Rigaud bénéficie également de la qualité environnementale et paysagère du cordon boisé de la Seymaz. Il s'agit d'un objet référentiel et identitaire du quartier* ». Il est indiqué ensuite qu'il « *faut privilégier la surélévation des bâtiments pour augmenter le nombre de logements* ». Il n'est donc nullement indiqué que cette mesure ne concernerait pas les immeubles 70 à 134 du chemin De-La-Montagne. Quand bien-même ce serait le cas, le Grand Conseil, qui n'est au demeurant pas lié par un PDCoM, estimerait alors devoir s'en écarter pour les motifs exposés plus avant.

Partant, le grief d'une prétendue violation du PDCoM aurait dû être rejeté, pour autant qu'il puisse être considéré comme recevable, ce qui n'est pas le cas.

²⁸ MGC 2001-2002, 41/VIII 7366

²⁹ ATA/632/2011, du 11.10.2011, consid. 14d

³⁰ ATA/632/2011, du 11.10.2011, consid. 14g

d) *Prétendue péjoration de la situation des locataires et impact social inconsideré*

A suivre les opposants, la création d'une zone 3 ordinaires aurait encore pour effet une moindre protection des locataires en place que celle d'une zone de développement, les propriétaires ayant dès lors les « *coudées franches* » pour créer des « *logements à loyers libres, inaccessibles économiquement aux personnes défavorisées* ».

L'autorité ne peut à cet égard que répéter ce qu'elle a déjà exposé plus avant, à savoir que les logements existants tombent sous le coup de la LDTR³¹. Celle-ci a pour but de préserver l'habitat et les conditions de vie existants ainsi que le caractère actuel de l'habitat, notamment en veillant à ce que les logements transformés ou rénovés répondent, quant à leur genre, leur loyer ou leur prix, aux besoins prépondérants de la population, ce par quoi il faut entendre des loyers accessibles à la majorité de la population (art. 9 al. 3 LDTR). A l'égard des logements existants, appelés à être rénovés en intégrant notamment des mesures d'amélioration énergétiques, l'incorporation dans une zone ordinaire plutôt qu'une zone de développement ne change rien, les logements existants étant appelés à être traités de toute façon de la même manière, avec une durée de contrôle des loyers après travaux qui est celle propre à la LDTR, soit 3 ans pour les immeubles transformés ou rénovés, durée qui peut être portée à 5 ans en cas de transformation lourde (art. 12 LDTR). C'est dire que l'objectif de respect de la mixité sociale peut également être atteint, s'agissant d'immeubles existants, par la création d'une zone ordinaire.

Infondé, ce grief doit être rejeté.

e) *Prétendues violations des art. 11 al. 1 LFo et 15 LEaux et impact environnemental considérable*

La zone 3 qui fait l'objet du projet de loi querellé est constitutive d'un plan d'affectation général, conformément à l'art. 12 al. 3 LaLAT. Elle ne saurait dès lors violer les distances préconisées par les art. 11 al. 1 LFo³² et 15 LEaux³³, lesquelles souffrent de dérogations, notamment en cas de constructions existantes. Ces dernières sont de toute façon au bénéfice de la

³¹ Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation, du 25 janvier 1996 (RSG L 5 20 ; ci- après LDTR)

³² Loi sur les forêts, du 20 mai 1999 (RSG M 5 10 ; ci-après LForêts)

³³ Loi sur les eaux, du 5 juillet 1961 (RSG L 2 05 ; ci-après LEaux-GE)

situation acquise et l'on ne voit pas en quoi leur surélévation péjorerait la situation, de ce point de vue.

Infondé, ce grief doit être rejeté.

f) *Prétendues nuisances dues à l'augmentation de la circulation et aux parkings*

Enfin, en ce qui concerne les affirmations générales des opposants selon lesquelles l'adoption de la modification des limites de zone querellée entraînerait une augmentation des nuisances en matière de (bruit, pollution, trafic, parking, situation en matière de circulation, chantier), les opposants perdent de vue que le plan querellé est un plan d'affectation général au sens de l'art. 12 LaLAT. Un tel plan n'est pas constitutif ni d'un PLQ au sens de l'art. 13 al. 1 let. a LaLAT, dès lors qu'il ne contient aucune planification de détail (implantation des bâtiments, volume et destination des constructions, accès, équipements etc.), ni d'une autorisation de construire, laquelle n'a pas à être étudiée à ce stade³⁴.

Dans un arrêt, relatif à un recours dirigé contre une modification des limites de zones et qui versait dans les mêmes travers, l'ancien Tribunal administratif a eu l'occasion de développer les considérations suivantes :

*« L'argumentation des recourants s'épuise en une suite de considérations sans pertinence en l'espèce, si tant est qu'ils semblent confondre le stade de la planification générale avec l'aménagement du site. Il convient au contraire de garder présent à l'esprit que l'admission du plan à ce stade n'est pas un blanc-seing donné à la réalisation des aménagements projetés, dont les détails ne sont d'ailleurs pas encore arrêtés »*³⁵. La chambre administrative de la Cour de Justice a eu l'occasion de la rappeler également dans un arrêt du 17 avril 2012³⁶. Un tel plan ne préjuge en rien des questions de trafic, de bruit, de protection de l'air et autres qui devront être examinées dans le cadre des solutions d'aménagement de détail envisagées par les projets concrets qui feront l'objet des autorisations de construire qui en découleront et sont appelés à matérialiser les objectifs de cette zone. Les opposants auront tout loisir de s'exprimer à ce sujet dans les cadres de ces autres procédures.

³⁴ ATA/793/2005, du 22.11.2005, cons. 6 et 7 ; ATA/642/2004, du 24.08.2004, cons. 5 p. 7 ; ATA/286/2004, du 6.04.2004

³⁵ ATA/642/2004, du 24.08.2004, consid. 5 p. 7

³⁶ ATA/219/2012, du 17.04.2012, consid. 22

C'est dire que les griefs soulevés par les opposants, qui ont trait à des éléments qui ne pourront, le cas échéant, être contenus que dans les projets de d'autorisation de construire appelés à matérialiser les objectifs de la zone sont irrelevants et n'ont pas à être examinés - et ne peuvent d'ailleurs pas l'être - au-delà d'un examen *prima facie*, effectué dans le cadre de la présente procédure. Cette dernière a pour objet l'examen du bien-fondé de la seule modification des limites de zones prévue par le projet de loi litigieux, considérée pour elle-même.

Compte tenu de ce qui précède, les griefs précités sont déclarés irrecevables.

g) Prétendu accord indispensable des habitants

Enfin, les opposants ne contestent pas que le projet de loi de modification de zone querellé ait suivi toutes les procédures prévues par la LAT et la LaLAT, notamment celle fixée par l'art. 4 al. 2 LAT prévoyant la participation de la population. Cette disposition n'exige cependant pas l'accord formel des habitants du lieu considéré. Les éventuelles difficultés de mise en œuvre de la mesure d'aménagement discutée liées aux protections que leur accorde le droit privé ne sauraient faire obstacle à leur adoption. A défaut, la mise en œuvre des buts et principes de l'aménagement du territoire serait impossible. Ce grief doit dès lors être rejeté.

Cela étant, l'autorité de céans note avec satisfaction l'existence de négociations en cours entre les constructeurs et les opposants, ce qui devrait atténuer les désagréments mis en avant par les opposants. Elle ne peut que souhaiter leur aboutissement. Pour autant, l'adoption du présent plan, dont la procédure d'adoption a été longtemps retardée précisément en vue de favoriser ces négociations, ne saurait être plus longtemps différée, sauf à renoncer à prendre des mesures en vue de contribuer dans un délai raisonnable à la lutte contre la crise du logement qui sévit.

Il résulte de ce qui précède que les oppositions formulées à l'encontre du projet de loi litigieux sont infondées et doivent être rejetées.

Le président met au vote le projet de loi :

VIII. Vote d'entrée en matière

Pour: 10 (1 Ve, 1 S, 1 PDC, 4 PLR, 3 MCG)

Contre : 0

Abstentions: 5 (2 S, 2 UDC, 1 EAG)

L'entrée en matière est ainsi acceptée.

IX. 2^e débat

Titre et préambule : pas d'opposition adoptée.

Art. 1, pas d'opposition adoptée

Art. 2, pas d'opposition adoptée

Art. 3 relatif à la levée des oppositions :

Pour: 8 (1 Ve, 1 PDC, 4 PLR, 2 MCG)

Contre: 0

Abstentions: 7 (1 EAG, 3S, 1MCG, 2UDC)

Ce nouvel article est accepté.

Art. 4, pas d'opposition : adopté.

X. Vote final sur le PL 11696

Pour: 9 (1 Ve, 1 PDC, 4 PLR, 3 MCG)

Contre: 0

Abstentions: 6 (1 EAG, 3S, 2UDC)

Ainsi, la majorité de la commission de l'aménagement vous recommande, Mesdames et Messieurs les députés d'accepter le projet de loi 11696.

Projet de loi (11696)

modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Chêne-Bougeries (création d'une zone 3, d'une zone des bois et forêts et abrogation d'une zone de développement 4B au chemin de la Montagne)

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

Art. 1 Approbation du plan

¹ Le plan N° 29810-511, dressé par le département chargé de l'aménagement du territoire le 29 septembre 2010, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Chêne-Bougeries (création d'une zone 3, d'une zone des bois et forêts et abrogation d'une zone de développement 4B au chemin de la Montagne), 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 Degré de sensibilité

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 II (pour les bâtiments comprenant des locaux à usage sensible au bruit) aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone 3, créée par le présent projet de loi.

Art. 3 Oppositions

Les oppositions à la modification des limites de zones formées par Madame Béatrice Coli, Messieurs Martin Feiss, Jacques Beaume et Pierre Ischi et le Groupe Montagne, représentés par leur avocat Me David Lachat, ainsi que par la commune de Chêne-Bougeries sont rejetées dans la mesure où elles sont recevables, pour les motifs exposés dans le rapport de la commission chargée de l'examen de la présente loi.

Art. 4 Dépôt

Un exemplaire du plan N° 29810-511 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux Archives d'Etat de Genève.



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

DÉPARTEMENT DE L'AMENAGEMENT, DU LOGEMENT ET DE L'ENERGIE

Office de l'urbanisme

Direction du développement urbain Rive gauche

CHÈNE-BOUGERIES

Feuille Cadastre : 4

Parcelles N° : 1613, 1619, 1640,
1757, 2058
Pour partie : 2791

Modification des limites de zones

Chemin de la Montagne



Zone 3
D.S. OPB II



Zone des bois et forêts



Abrogation de la zone de développement 4B

Procédure d'opposition

Adopté par le Conseil d'État le :

Visa :

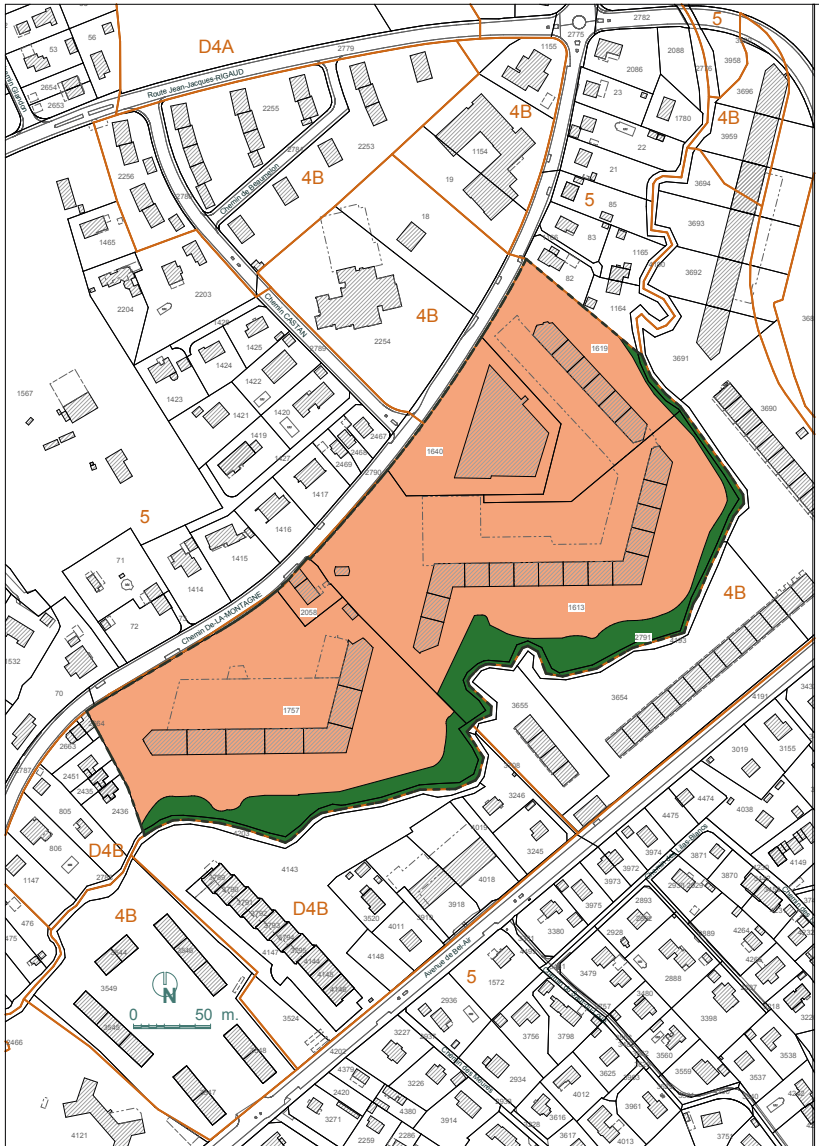
Timbres :

Adopté par le Grand Conseil le :

Loi N° :

Echelle	1 / 2500	Date	29.09.2010
		Dessin	AVu
Modifications			
Indice	Objets	Date	Dessin
	Zone BF selon relevé 2006-34	03.03.2011	AVu

Code GIREC	
Secteur / Sous-secteur statistique	Code alphabétique
12 - 00 - 080	CBS
Code Aménagement (Commune / Quartier)	
511	
Archives Internes	Plan N°
	29810
CDU	Indice
711.6	



ANNEXE I

Projet n° 8

CONVENTION

entre

SWISS LIFE et le CREDIT SUISSE ANLAGESTIFTUNG (ci-après CREDIT SUISSE), propriétaires respectivement des immeubles 96 à 134, chemin De-La-Montagne et des immeubles 70 à 82, chemin De-La-Montagne à Chêne-Bougeries/Genève (ci-après « les bailleurs »), d'une part

et

Le GROUPE MONTAGNE, association au sens des art. 60 ss CC et les locataires des immeubles 70 à 134, chemin De-La-Montagne à Chêne-Bougeries ayant adhéré à la présente convention (ci-après « les locataires »), d'autre part

I. PREAMBULE

Pour la bonne compréhension de la présente convention, il est rappelé ce qui suit :

- a) En décembre 2010, les bailleurs ont déposé des demandes d'autorisation de construire impliquant la rénovation et la surélévation des immeubles.

Un projet de loi prévoyant un changement de zone a été mis en consultation en décembre 2011. Il a suscité quelque 380 observations. En l'état, ce projet de loi est en suspens au Département de l'urbanisme.

- b) SWISS LIFE, propriétaire des immeubles 96 à 134, chemin De-La-Montagne, a un projet de rénovation et surélévation avancé sur lequel est fondée la présente convention.
- c) CREDIT SUISSE, propriétaire des immeubles 70 à 82, chemin De-La-Montagne a un projet similaire à celui de SWISS LIFE, mais moins avancé. Néanmoins, CREDIT SUISSE s'engage à procéder de manière similaire à SWISS LIFE.
- d) Le GROUPE MONTAGNE s'est opposé au projet de changement de zone et au projet actuel de surélévation; il a aussi exprimé le mécontentement des locataires quant aux modalités de la rénovation des immeubles telles qu'envisagées par les bailleurs.
- e) Eu égard à l'ampleur du différend entre les bailleurs et les locataires, au nombre d'appartements concernés et aux procédures de droit administratif et de droit privé

que le conflit pourrait engendrer, le chef à l'époque du Département de l'urbanisme du canton de Genève a nommé en la personne de M. Dominique FÖLLMI, ancien Conseiller d'Etat, un médiateur.

Celui-ci s'est vu confier la mission d'amener les parties, si possible, à une solution consensuelle.

- f) Les parties et le médiateur se sont rencontrés à répétitions reprises dans le courant de l'année 2013. Finalement, un compromis a pu être trouvé. Il est consigné dans la présente convention.

II. CONVENTION

Les parties conviennent expressément de ce qui suit :

1. Accord des locataires quant aux travaux

- 1.1 Pour autant que les bailleurs respectent les termes de la présente convention, les locataires s'interdisent de faire opposition et de recourir contre la modification des limites de zone décidée par le Grand Conseil, ainsi que de recourir contre les autorisations de construire, principales et éventuellement complémentaires, pour les travaux de rénovation, transformation et/ou surélévation, pour autant qu'elles soient conformes aux descriptif et plans annexés aux présentes.
- 1.2 De même, les locataires s'interdisent de susciter directement ou indirectement, des démarches de quelque nature que ce soit, notamment sous forme d'opposition ou de recours de tiers contre un changement de zones décidé par le Grand Conseil et/ou les autorisations de construire précitées. Ils ne soutiendront ni directement, ni indirectement, de telles démarches émanant de tiers.

2. Nature des travaux exécutés dans les appartements

- 2.1 Les bailleurs renoncent à ouvrir la paroi entre les cuisines et les séjours ou à créer entre ces pièces une paroi amovible, et ce dans les appartements loués et pour autant que le locataire de l'appartement, interpellé sur ses intentions par courrier recommandé indique par écrit dans un délai de trente jours suivant la réception de l'interpellation refuser une telle ouverture. Les bailleurs maintiendront toutefois le principe de l'ouverture dans tous les appartements dans les autorisations de construire.

L'absence de réalisation de ces travaux, à la demande des locataires, n'aura pas d'incidence sur le loyer après travaux fixé par le Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie dans l'autorisation de construire, ce que les locataires concernés acceptent.

- 2.2 Les Bailleurs acceptent pour les cas particuliers visés limitativement à l'annexe 4 et pour autant que, cumulativement (1) les installations soient conformes aux normes en vigueur, (2) ce maintien n'empêche pas une rénovation selon les règles de l'art et (3) ce maintien n'engendre pas des frais supplémentaires, de maintenir en leur état actuel l'agencement,

le mobilier et les installations des cuisines.

En contrepartie, ces locataires renoncent à toute indemnité à la fin de leur bail, en raison des aménagements exécutés à leurs frais dans la cuisine. De plus, l'absence de réalisation de certains travaux, à la demande des locataires, n'aura pas d'incidence sur le loyer après travaux fixé par le Département de l'Urbanisme dans l'autorisation de construire. Les locataires concernés l'acceptent.

- 2.3 Sous réserve des cas visés à l'article 2.2 pour les cuisines, SWISS LIFE s'engage à pourvoir les cuisines et les salles de bain des installations décrites à l'annexe 5. CREDIT SUISSE s'engage de son côté à pourvoir les cuisines et les salles de bain de son immeuble d'installations similaires, quant à leur nature et quant à leur qualité.
- 2.4 Dans les pièces autres que la cuisine et les locaux sanitaires, SWISS LIFE fera procéder à des travaux limités à l'électricité, à la peinture dans les entrées des appartements et à la réfection des sols des pièces concernées par les travaux si nécessaire. CREDIT SUISSE en fera de même. Les bailleurs feront réparer d'éventuels dégâts causés par les travaux.

3. Nature des travaux effectués dans les immeubles en général

- 3.1 Les bailleurs procéderont à leurs frais à la rénovation complète des immeubles 70 à 134 chemin De-La-Montagne à Chêne-Bougeries.

En particulier, ils effectueront les travaux visés à l'annexe 2, comprenant notamment les interventions suivantes :

- Extension des garages.
- Remplacement des distributions et colonnes de chute.
- Réfection des systèmes électriques.
- Prolongement et remplacement des ascenseurs existants.
- Si le Département y consent, surélévation des immeubles de deux étages dans lesquels seront exclusivement créés des locaux destinés à l'habitation.
- Dans l'immeuble L, les façades seront remplacées pour répondre aux normes Minergie.

- 3.2 Dans l'immeuble L, 70 à 82, chemin De-La-Montagne, en plus des travaux précités, les travaux suivants seront exécutés : création d'un ascenseur supplémentaire en cas de surélévation et remplacement des façades pour répondre aux normes Minergie. Les bailleurs s'engagent à maintenir la possibilité pour les locataires d'ouvrir les fenêtres de leur appartement de manière à permettre aisément leur nettoyage extérieur.
- 3.3 Dans l'immeuble I 124 à 134, chemin De-La-Montagne, les bailleurs procéderont également à des interventions sur les façades de manière à rendre l'immeuble conforme aux normes parasismiques et sa façade conforme à la norme Minergie; ces interventions sont exposées à l'annexe 7. Ces travaux maintiendront la possibilité pour les locataires d'ouvrir les fenêtres de leur appartement de manière à permettre aisément leur nettoyage extérieur.

4. Modalités d'exécution des travaux dans l'espace et le temps

4.1 Les travaux seront conduits dans l'ordre suivant, étant précisé qu'une étape peut débiter avant que la précédente ne soit achevée :

- D'abord, la première moitié de l'immeuble Z (96 à 108 chemin De-La- Montagne).
- Ensuite, la seconde moitié de l'immeuble Z .110 à 122, chemin De-La- Montagne).
- Puis, l'immeuble I et/ou L.

4.2 Le chantier débutera avec les travaux sur les extérieurs pour créer les nouveaux parkings et remplacer les citernes.

Parallèlement, le chantier comprendra, si le Département y consent, la surélévation la première partie de l'immeuble Z avec un échafaudage suspendu. Le gros œuvre des deux étages supplémentaires sera exécuté. Une fois, cette étape terminée, les travaux de rénovation des appartements de la première partie de l'immeuble Z, montée par montée, débiteront et la phase de second œuvre de la surélévation sera effectuée. Pendant le même temps, les travaux de surélévation de la seconde partie de l'immeuble Z commenceront.

Le chantier continuera sur le même mode avec l'immeuble I.

Les travaux dans l'immeuble L se dérouleront également selon les principes mentionnés ci-dessus; le planning prévisionnel n'est pas encore connu et sera communiqué dès que possible aux Locataires par le CREDIT SUISSE.

Les travaux de gros œuvre de la surélévation dureront de neuf à douze mois. Les travaux intérieurs dans les deux étages surélevés auront la même durée, soit au total 18 mois, sur une période totale de deux ans.

Les travaux de réfection de tous les appartements d'une montée dureront 12 semaines, y compris le remplacement des façades (immeubles L et I), ainsi que les mesures parasismiques (immeuble I) et la création d'un ascenseur supplémentaire (immeuble L).

Le remplacement des façades (immeubles L et I), les mesures parasismiques (immeuble I) et la création d'un ascenseur supplémentaire (immeuble L) interviendront simultanément à la réfection des appartements.

4.3 Durant les travaux de gros œuvre de la surélévation, les locataires des logements du 6ème étage devront libérer leur appartement et ce pendant environ neuf à douze mois. Des appartements de remplacement provisoires seront mis à leur disposition dans les immeubles du chemin De-La-Montagne, moyennant un loyer identique à celui actuellement payé, et ce pour un nombre de pièces équivalent. Les locataires y emménageront avec tout leur mobilier et leurs effets. Les frais de déménagement, puis de ré-emménagement, effectués par des professionnels, seront pris en charge par les bailleurs.

Si les locataires du dernier étage préfèrent déménager ailleurs, leurs frais de déménagement et de ré-emménagement seront également pris en charge par les bailleurs, pour un montant correspondant au plus à ce qu'auraient coûté ces opérations si elles

avaient été effectuées par des déménageurs professionnels mandatés par les bailleurs.

- 4.4 Pour faciliter les travaux et limiter au maximum les nuisances, les bailleurs demandent que les appartements situés en dessous du dernier étage (« les étages inférieurs ») soient libérés de leurs occupants pendant les 12 semaines nécessaires à leur réfection.

De ce fait, les bailleurs mettront à disposition des locataires pour la durée des travaux des appartements provisoires de remplacement, dans la mesure du possible dans les immeubles du chemin de la Montagne dans lesquels ils pourront faire transporter par un déménageur, aux frais des bailleurs, le mobilier et les effets nécessaires pour la durée de leur séjour. Les locataires des étages inférieurs laisseront dans leurs appartements d'origine leur mobilier et leurs effets, qu'ils entreposeront dans les pièces non touchées par les travaux, lesquelles seront fermées à clé. Les clés resteront en possession des locataires.

Pour les personnes qui en ont besoin, les bailleurs mettront à leur disposition des professionnels du déménagement chargés d'entreposer le mobilier dans les pièces non touchées par les travaux et de le protéger.

- 4.5 Les locataires des étages inférieurs qui souhaitent bénéficier d'un appartement de remplacement en informeront les bailleurs suffisamment à l'avance, dans le délai imparti par les bailleurs.
- 4.6 Les locataires des étages inférieurs pourront, s'ils le souhaitent, continuer à occuper leur appartement durant les travaux. Dans cette hypothèse, les bailleurs veilleront à maintenir un point d'eau dans l'appartement et à mettre à disposition des locataires des douches/WC provisoires, ainsi que des plaques chauffantes.
- 4.7 CREDIT SUISSE confirme que les modalités d'exécution des travaux précisées ci-dessus s'appliquent également à son immeuble (immeuble L).

5. Précautions quant à l'exécution des travaux

- 5.1 Les bailleurs respecteront, lors de l'exécution des travaux, les règles et en particulier les horaires imposés par les autorisations de construire, ainsi que toutes les injonctions du Département de l'urbanisme. Le travail de nuit ou durant le week-end sera interdit, sauf force majeure.
- 5.2 Les bailleurs veilleront à ce que, conformément aux directives que le Département leur donnera, les entreprises concernées fassent usage des techniques les moins génératrices de nuisances et tiennent compte des souhaits ou remarques légitimes des locataires.
- 5.3 Les bailleurs veilleront à ce que l'entreprise chargée des travaux dans les appartements prenne les mesures de protection nécessaires pour protéger les pièces qui ne seront pas touchées par les travaux (salon et chambre (s) à coucher notamment). Une paroi provisoire étanche avec porte fermant à clé sera montée entre le salon et le corridor.
- 5.4 Les bailleurs veilleront à ce que les travaux de modification/prolongation des ascenseurs n'entraînent qu'une interruption de ces installations aussi brève que possible compte

tenu de la nature des travaux devant être effectués. Il est toutefois précisé que cette privation provisoire d'ascenseur ne concernera que les locataires qui auront choisi de rester dans leur appartement pendant les travaux.

- 5.5 Un constat contradictoire par une personne désignée par les bailleurs, qui ne sera pas forcément un huissier judiciaire, en présence d'un représentant des bailleurs et les locataires, sera effectué avant le début des travaux. Un procès-verbal écrit décrira l'état de l'appartement et de son contenu avant les travaux .
- 5.6 Les bailleurs veilleront à ce qu'eux-mêmes et leurs entreprises (y compris d'éventuels sous-traitants) soient assurés en responsabilité civile, avec une couverture suffisante pour pouvoir assumer les dégâts qui seraient causés au mobilier et aux effets personnels des locataires.

De leur côté, les locataires qui possèdent des objets de valeur veilleront à ne pas les laisser dans l'appartement durant les travaux. Si le déménagement de ces effets s'avérait trop difficile, voire impossible, les locataires devront signaler par écrit aux bailleurs les effets de valeur qu'ils laissent dans les appartements.

6. Planning des travaux

- 6.1 Soixante jours au moins avant le début des travaux, les bailleurs remettront aux locataires un planning écrit détaillé.

En outre, lorsque les travaux de rénovation de chacune des montées seront fixés avec exactitude dans le temps, les bailleurs réuniront les locataires concernés et leur fourniront de vive voix et par écrit les indications suivantes :

- Date du début des travaux dans la montée.
 - Durée des travaux dans la montée.
 - Date probable des interventions de chacun des appartements.
- 6.2 Les bailleurs veilleront à ce que les plannings annoncés soient tenus. Si ces plannings devaient être modifiés, les locataires en seront informés sans délai.

7. Personne de contact

- 7.1 Pour toute la durée du chantier, les bailleurs désigneront une personne de contact à laquelle les locataires pourront s'adresser en cas de problèmes liés aux travaux.
- 7.2 Cette personne de contact aura un bureau sur le chantier. Elle sera atteignable quatre jours par semaine pendant les heures ouvrables. Les locataires se verront communiquer son numéro de téléphone et son adresse email.

8. Indemnités pour nuisances

- 8.1 Pour tenir compte des inconvénients liés aux travaux, les bailleurs consentent à tous leurs locataires une indemnité correspondant à deux mois de loyer.
- 8.2 Les locataires se satisfont de ces indemnités, pour autant que les travaux interviennent

dans le respect des règles de précaution (art. 5) et le planning (art. 6).

- 8.3 L'indemnité de l'art. 8.1 n'inclut pas d'éventuels dommages-intérêts liés à du mobilier endommagé ou d'autres frais occasionnés aux locataires par la négligence des entreprises ou des autres mandataires des bailleurs.

9. Absence de résiliation des baux

- 9.1 Les bailleurs s'interdisent de résilier les baux des appartements et des places de parking attachées à ceux-ci des locataires signataires de la présente convention en prévision des travaux, pendant ceux-ci, ou consécutivement à ceux-ci en relation avec ces travaux.
- 9.2 Demeurent réservés les cas des locataires ayant accumulé du retard dans le paiement de leur loyer, ainsi que les cas des locataires qui de mauvaise foi ou sans raison suffisante entravent les travaux, alors qu'ils ont signé la présente convention, voire ne respectent pas, après un vain avertissement, les termes du présent accord.

10. Loyers après travaux

- 10.1 Les locataires sont informés des loyers après travaux qui seront fixés dans les autorisations de construire que délivrera le Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie.

Ces loyers respecteront les règles de la loi genevoise sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR) et seront approuvés par le Département de l'urbanisme lors de la délivrance des autorisations. [2^{ème} phrase supprimée]

- 10.2 Les nouveaux loyers seront notifiés aux locataires sur formule officielle pour l'échéance contractuelle postérieure à la fin des travaux dans la montée concernée.

Aucune notification de hausse ne sera notifiée avant que les travaux de réfection d'une montée ne soient complètement achevés, nettoyage compris.

11. Droit de prélocation des nouveaux appartements

- 11.1 Chaque locataire ayant adhéré à la présente convention se voit accorder le droit préférentiel de louer un des appartements créés dans les étages supérieurs des immeubles. Ce droit préférentiel signifie que la candidature d'un locataire ayant adhéré à la présente convention sera retenue, de préférence à des candidatures extérieures, pour autant que sa situation financière lui permette de s'acquitter du loyer.

- 11.2 Les locataires intéressés à la location d'un appartement dans les étages supérieurs des immeubles s'inscriront à cette fin dans les soixante jours suivant une communication écrite des régies qui sera adressée à l'ensemble des signataires de la présente convention.

Les inscriptions seront retenues dans leur ordre d'arrivée.

- 11.3 Au surplus, les bailleurs se réservent de choisir à leur guise les locataires des immeubles.

- 11.4 A réception d'une lettre de la régie confirmant leur droit de prélocation et en précisant les

conditions (appartement concerné, montant du loyer, durée du bail, date d'entrée dans le nouvel appartement), les locataires concernés disposeront d'un délai de trente jours pour confirmer par écrit leur accord à la location.

A défaut d'une réponse écrite dans le délai précité, les locataires seront réputés renoncer à la location de l'appartement proposé.

- 11.5 Les locataires qui emménageront dans l'un des appartements créés dans la surélévation des immeubles seront simultanément libérés de leurs obligations relatives à l'appartement qu'ils quitteront dans les étages inférieurs. La signature d'un bail pour un nouvel appartement dans la surélévation entraînera ipso facto la résiliation du bail de l'appartement actuellement loué.

12. Travaux d'entretien courant

Dès la signature de la présente convention, et nonobstant les projets de rénovation et de transformation des immeubles, les bailleurs traiteront avec diligence les demandes des locataires visant à l'entretien courant et absolument nécessaire des locaux communs aux immeubles et/ou des appartements. Ils donneront les instructions nécessaires aux régies concernées.

Chaque fois que des impératifs de sécurité ou de salubrité le justifieront, les bailleurs interviendront rapidement.

Les bailleurs ne sauraient refuser de telles interventions, si elles sont légitimes, au motif qu'ultérieurement les immeubles seront rénovés.

13. Mention de la convention dans les autorisations de construire

- 13.1 Pour autant que le Département y consente, les autorisations de construire octroyées aux bailleurs comporteront la condition que ces derniers respecteront en tous points la présente convention.

- 13.2 A défaut d'un accord du Département, les bailleurs veilleront à accorder aux locataires des garanties analogues quant au respect de la présente convention, et ce de concert avec les autorités compétentes.

14. Reprise de la présente convention en cas de vente des immeubles

- 14.1 Les bailleurs s'engagent, en cas de vente de l'un et/ou l'autre de leurs immeubles, à faire respecter la présente convention par l'acheteur et ses éventuels successeurs. Il en ira de même en cas d'opérations analogues à la vente (octroi d'un droit de superficie, échanges, etc.).

- 14.2 Les bailleurs s'engagent à informer leurs locataires par écrit de tout transfert de propriété intervenant sur les immeubles ou l'un d'entre eux. Il en ira de même en cas d'opérations analogues à un transfert de propriété.

15. Reprise par les entreprises ou leurs sous-traitants des obligations de la présente convention

Les bailleurs veilleront à ce que les entreprises qu'ils mandateront soient informées du contenu de la présente convention. Les bailleurs veilleront à ce que lesdites entreprises assument les obligations de la présente convention qui les concernent, en particulier les articles 2, 3, 4, 5, 6 et 7.

16. Différends quant à l'application de la présente convention

- 16.1 En cas de différends quant à l'application ou à l'interprétation de la présente convention, les parties s'efforceront de dialoguer et de trouver des solutions amiables et raisonnables.
- 16.2 Avant de s'adresser aux autorités judiciaires, les parties feront appel à M. Dominique FÖLLMI, médiateur, qui se tient à disposition des parties.
- 16.3 Si, finalement, les parties devaient en appeler au juge, les tribunaux du canton de Genève seraient compétents en particulier les juridictions de baux et loyers, sous réserve de tout recours éventuel au Tribunal fédéral suisse à Lausanne.

17. Frais

- 17.1 Chacune des parties à la médiation assumera ses propres frais, notamment ses frais d'avocat.
- 17.2 Le médiateur, M. Dominique FÖLLMI, est rémunéré par l'Etat de Genève .

Fait à Genève, en ... exemplaires, le ...

SWISS LIFE

CREDITSUISSE

GROUPE MONTAGNE

Annexes :

Annexe 1 : supprimée

Annexe 1 : Descriptif de travaux

Annexe 2 : Plans au format architecte

2.1 Plans des extérieurs et garages.

2.2 Plans des travaux 1er à 6e Z.

2.3 Plan des travaux 7e Z.

2.4 Plan des travaux 8e Z

- 2.5 Plan des travaux I 1er au 6e.
- 2.6. Plans des rez inférieurs et parking L.
- 2.7 Plans des étages types L.

Annexe 3 : Liste des locataires voulant garder leur cuisine

Annexe 4 : Description des installations dans les cuisines et les salles de bain

4.1 Plans des salles d'eau Z

4.2 Plan des cuisines Z

4.3 Plan des salles d'eau I

4.4 Plan des cuisines I

4.5 Descriptif des équipements.

4.6 Descriptif des revêtements.

4.7 Descriptif des portes palières des appartements

Annexe 5 : Plans et détails des renforcements sismiques dans l'immeuble I

Annexe 6 : Plannings provisionnels pour les immeubles I et Z avec le descriptif de l'enchaînement des travaux par immeuble et par montée.

Planning type pour l'immeuble L

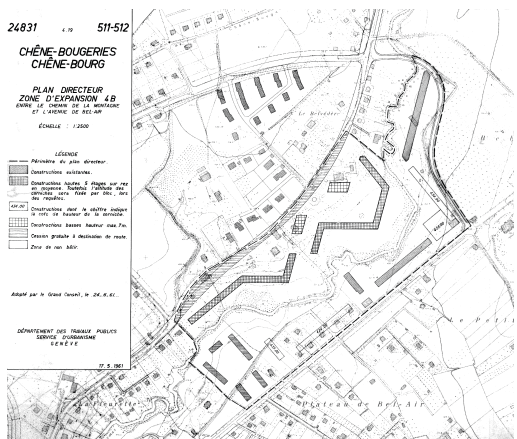


Renovation et surélévation des immeubles Chemin de la Montagne 96 a 132 Chêne-Bougeries

13.01.2015

Contexte urbain

- Plan Directeur Zone 4B
Adopté le 24.06.1961
- R + 5 «en moyenne»
- «Toutefois l'altitude des corniches sera fixée par bloc lors des requêtes»





SwissLife

Contexte urbain actuel

- Immeubles Crédit Suisse
R + 6 (environ 21m)
- Immeubles Swiss Life
R + 6 (environ 21m)



Historique



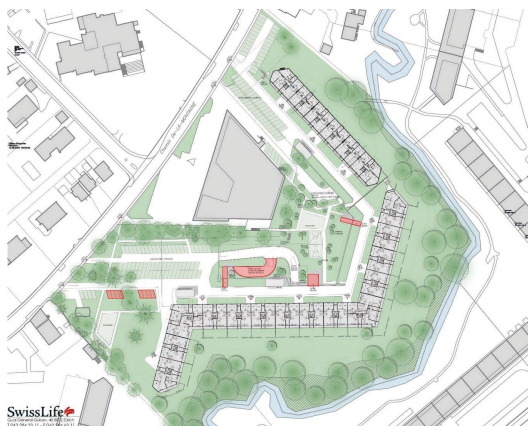
SwissLife

- Projet élaboré en collaboration avec la commune
- DR Dépôt 30.10.2009 accepté Préavis de la Commune FSR
- MZ Dépôt 29.09.2010 instruction Préavis de la Commune D
- DD Dépôt 17.11.2010 instruction Préavis de la Commune F
- Médiation 03.2013 – 12.2014
Rapport final du Médiateur 12.2014, basé sur la Convention V 8

Projet Swiss Life



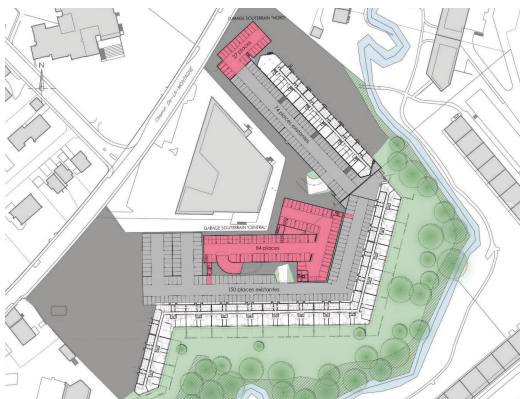
- Rénovation des 311 appartements existants
- Surélévation de 2 étages avec 84 appartements
- Rénovation énergétique
- Création de 124 PP
- Rénovation des façades immeuble I
- Renforcement antisismique immeuble I
- Indexe IUS actuel 0.98
futur 1.27



Projet Swiss Life



- Création de 124 PP dont 111 PP souterrain et 13 extérieure
- Utilisations / Modification des rampes existants





SwissLife

Projet Swiss Life

- Demande d'abattage de 27 arbres
- 18 arbres sont à abattre pour cause de maladie, malformations ou proximité auprès des constructions existants



Projet Swiss Life



SwissLife

- Surélévation de 2 étages et création de 84 appartements, majoritairement de 4 et 5 pièces et similaires des appartements existants
- Rénovation
 - gaines technique
 - installations sanitaires
 - installation électriques
 - mise en conformité des normes de sécurité
 - Pas de modification des plans des appartements
- **Respect strict de la LDTR pour tous les loyers**



7ème étage
habitations
1/200

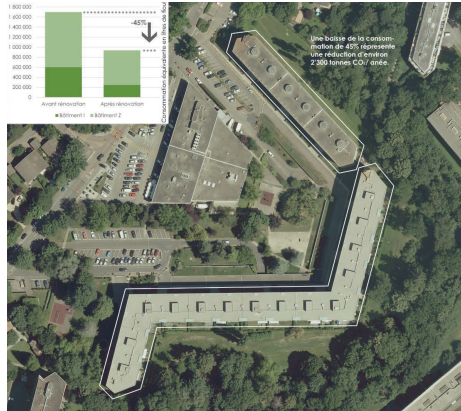


1er à 6ème étage
logements existants à rénover
1/200

Projet Swiss Life



- Changement de mazout a gaz
- Installations des pompes à chaleur
- Récupération des aires expulsées
- Rénovation des façades d'immeuble I (standard Minergie©)
- Réduction de la consommation d'énergie de ~ 45 %
- Réduction de ~ 2'300 T CO2/année



Projet Swiss Life



- Conception de la toiture comme bassin de rétention
- Possibilité d'installer ~ 2'500 m² panneaux photovoltaïques avec une capacité énergétique équivalent aux besoins annuels d'environ 100 logements





Merci pour votre attention

Présentation du projet Ch. de la Montagne 70-82 à Chêne-Bougeries

Philipp Scherble
13.01.2016



Contenu

- Credit Suisse Fondation de Placement (CSF)**
- Modification des limites des zones**
- Rapport au plan directeur cantonal et communal**
- Projet global de rénovation et de surélévation**
- Collaboration avec les locataires**
- Déroulement des travaux**



Qui est la Credit Suisse Fondation de Placement Real Estate Switzerland (CSF RES)?

CSF RES est une fondation de placement avec un cercle d'investisseurs limité:

- Institutions de prévoyance de droit privé ou public exonérées d'impôts et domiciliées en Suisse
- Véhicules de placements collectifs, notamment aux fonds de placement dont le cercle d'investisseurs se limite uniquement aux institutions exonérées d'impôts du 2e pilier et du pilier 3a



3

Qui est la Credit Suisse Fondation de Placement Real Estate Switzerland (CSF RES)?

Environ 60 petites, moyennes et grandes caisses de pension en Suisse romande sont investies dans la CSF RES

- Environ 20% du volume de CHF 6.3 Mia sont investis en Suisse Romande soit CHF 1.25 Mia.
- Stratégie du maintien de la substance à long terme et croissance par de nouvelles constructions (rajeunissement du portefeuille) et titrisations
- CSF RES est propriétaire de l'objet Ch .de la Montagne 70-82 depuis 2003



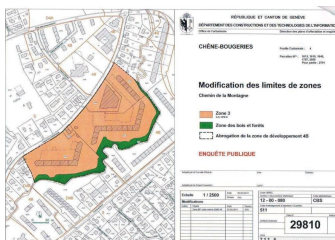
4

Modification des limites de zones

Dès sa construction, l'objet n'était pas conforme avec la zone 4B, ce qui n'a pas été corrigé depuis.

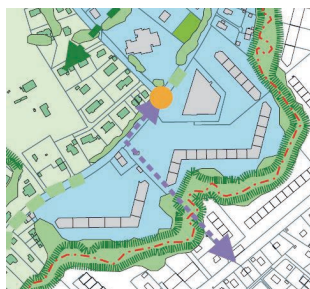
Les objectifs de la création d'une zone 3 et d'une zone des bois et forêts et l'abrogation d'une zone de développement 4B sont:

- Permettre la surélévation en respectant les distances aux limites parcellaires pour créer environ 130 logements complémentaires
- Créer une zone de bois et forêts le long de la Seymaz



Rapport au plan directeur cantonal et communal

- Privilégier la surélévation des bâtiments du péricentre pour augmenter le nombre de logements
- Maintenir la perméabilité des terrains (le projet ne prévoyant pas de nouvelles structures hors sol)
- Préserver les entités naturelles majeures, dont le long de la Seymaz

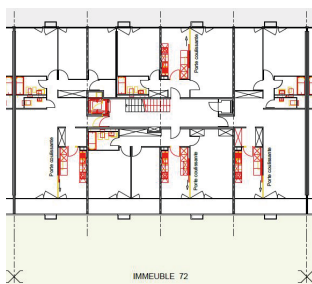


Source: Plan directeur communal Chêne-Bougeries, en examen technique

Quel est le projet global de la CSF RES?

Partie rénovation du bâtiment existant:

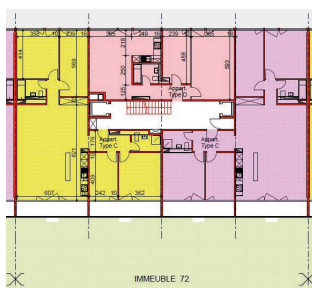
- Installations techniques CVSE
- Nouvelles cuisines et salles de bains
- Nouvelle façade avec performance énergétique au niveau Minergie® et meilleure isolation phonique et rénovation des balcons
- Mise au normes sismiques (renforcement) par un ascenseur complémentaire par entrée
- Respect strict de la LDTR pour tous les loyers



Quel est le projet global de la CSF RES?

Partie surélévation:

- 2 étages supplémentaires, prolongation des ascenseurs
- Création de 46 appartements (230 pièces)
- Une majorité de 4 et 6 pièces
- Tous les appartements répondent aux critères Minergie®
- Respect strict de la LDTR



Quel est le projet global de la CSF RES?

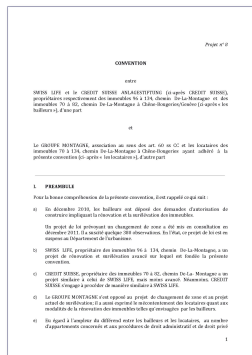
Partie parking:

- Extension du parking selon accord Mobilité en relation avec la surélévation
- Création de 17 places extérieures et 51 places au sous-sol
- Soit 68 places pour les 46 appartements en surélévation
- Abattage de dix arbres (thuya, cypres, érable)



Collaboration avec les locataires

- La médiation par M. Föllmi entre le Groupe Montagne, Swiss Life et CSF RES a abouti dans le projet n°8 de la convention portant sur la nature et le déroulement des travaux
- Un dialogue est toujours en cours pour finaliser la convention avec le Groupe Montagne
- Sans acceptation, Swiss Life et CSF RES continuent d'appliquer le projet n°8 de la convention



Déroulement des travaux

- Réalisation en coordination avec les travaux de Swiss Life, déroulement selon le projet n°8 de la convention
- Travaux réalisés par objet et par entrée, commençant par immeuble Z, ensuite I et/ou L
- Relogement des locataires des 6èmes étages pendant 9 à 12 mois (travaux surélévation)
- Durée des travaux par entrée 12 semaines environ



11

Contact



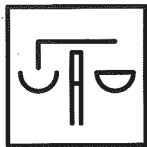
Philipp Scherble, MRICS
Directeur régional représentant du maître d'ouvrage Ouest

T +41 21 310 61 03
M +41 79 871 54 75

philipp.scherble@wincasa.ch



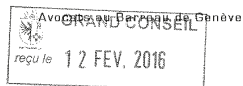
Merci pour votre attention.



CDL - Avocats

etude@cdla.ch
Rue De-Candolle 18
CH-1205 Genève
T. +41 22 807 31 10
F. +41 22 807 31 11

GRAND CONSEIL	
Expédié le : 18-02-16	Visa : RP
Par poste	Par courriel
Président <input checked="" type="checkbox"/>	Députés (100)
Commissaires <input checked="" type="checkbox"/>	Bureau
Secrétariat	Archives <input checked="" type="checkbox"/>
Commission : <u>d'Aménagement</u>	
Copie à :	
Divers :	



Monsieur Christian DANDRES
Président
Commission de l'aménagement du
canton
Secrétariat général du Grand Conseil
Case postale 3970
1211 Genève 3

Genève, le 11 février 2016

**Immeubles du chemin De-La-Montagne
PL 11696**

Me David LACHAT vous présente ses compliments et vous prie de trouver ci-joint le courrier adressé ce jour à Me François BELLANGER dans le cadre du dossier susmentionné.

Il vous en souhaite bonne réception.

Annexe : ment.



COPIE

David LACHAT
Avocat

david@cdla.ch
Rue De-Candolle 1B
CH-1205 Genève
T. +41 22 807 31 10
F. +41 22 807 31 11

M^r CENKO
Gilbert DESCHAMPS
Boris LACHAT
ASSOCIÉS

David LACHAT
CONSEIL

Monsieur
François Bellanger
Avocat
8 rue de Hesse
1204 Genève

Genève, le 11 février 2016

Immeubles du chemin De-la-Montagne

Mon cher Confrère,

Donnant suite à nos derniers échanges de courriels, je vous confirme avoir rencontré le 4 février dernier le comité *in corpore* du Groupe Montagne.

Il réitère son accord avec le projet de convention que je vous ai fait parvenir le 16 novembre 2015 et accepte d'en corriger l'art. 1.1 comme vous le suggérez.

L'art. 13.2 pourrait avoir la teneur suivante : « si les plans destinés à être visés *ne varietur* par le Département sont modifiés par rapport à ceux figurant en annexe de la présente convention, les bailleurs en informeront le Groupe Montagne et lui remettront un tirage des nouveaux plans avant leur dépôt au Département ».

Pour le surplus, mes mandants souhaitent en rester au texte du projet de convention tel que je vous l'ai transmis le 16 novembre 2015.

Je vous suggère de me faire parvenir d'ici au 25 février 2016 l'accord écrit de Swiss Life et du Credit Suisse sur ce qui précède.

A défaut, le Groupe Montagne en déduira que vos clients ne souhaitent pas conclure la convention ainsi corrigée et qu'ils appliqueront unilatéralement sa version 8 du 27 janvier 2014, comme ils s'y sont engagés.

Dans cette hypothèse mes mandants reprendront tous leurs droits.

En cas d'accord de Swiss Life et du Credit Suisse sur la version du 16 novembre 2015 de la convention, amendée comme indiqué ci-dessus, le Groupe Montagne la soumettra à l'ensemble des locataires des immeubles, avec pour consigne de l'accepter.

Pour ce motif, mes mandants demandent derechef à recevoir la liste actuelle des locataires des immeubles.

Si toutefois vos clients n'entendent pas communiquer cette liste, mes mandants ne soumettront la convention qu'aux locataires membres du Groupe Montagne.

Pour éviter tout malentendu, il faudrait que nous réexaminions ensemble les annexes mentionnées à la fin de la convention, pour être sûrs que mes mandants y adjoignent les bonnes (à cet égard, je ne trouve pas le descriptif des travaux, annexe 1 ; *mea culpa*).

En outre, comme indiqué, mes mandants demandent à recevoir la lettre d'intention entre Swiss Life et le Credit Suisse (accord en vue du relogement provisoire des locataires).

Si cette lettre n'est pas encore signée, vous pouvez m'en transmettre le texte.

Pour l'assemblée générale des locataires, il conviendrait de m'en remettre la version signée.

Enfin, je vous signale que le délai au 28 février que vos mandants ont imparti aux miens pour la signature de la convention ne pourra pas être respecté.

En effet, sitôt que j'aurai votre accord sur le texte de la convention mentionné ci-dessus, mes mandants devront l'envoyer aux quelques 500 locataires, avec une notice explicative, leur donner un délai pour poser des questions par écrit et organiser l'assemblée, ce qui s'avère compliqué et long.

J'adresse une copie de la présente à Monsieur le Conseiller d'Etat Antonio Hodgers et au Président de la Commission de l'aménagement du Grand Conseil pour les tenir informés de l'avancement des pourparlers.

Je demeure à votre entière disposition pour toute précision souhaitée et dans l'attente de vos nouvelles.

Recevez, je vous prie, mon cher Confrère, mes salutations les meilleures.



David Lachat

CC : ment.

**PONCET
TURRETTINI**
Avocats

FRANÇOIS BELLANGER
ASSOCIÉ
Professeur Université Genève
DEA en droit européen (Bruges)

ANTOINE BOESCH

ALESSIA CAMPAGNOLO

MARIE SAVARY

VIOLETA LAURENCE
Avocate-stagiaire

VALÉRIE DÉFAGO GAUDIN
Professeur Université Neuchâtel
Of Counsel

COPIE

Monsieur
David LACHAT
Avocat
100 rue du Rhône
1204 GENEVE

Par courriel et par courrier

Genève, le 12 février 2016

Concerne : Projet de rénovation et de surélévation sis au chemin de la Montagne 70 à 134

Cher Confrère,

Je fais suite à nos derniers échanges et à votre courrier du 11 février 2016 qui est arrivé alors que j'étais sur le point de vous adresser le présent courrier.

Afin d'éviter toute ambiguïté, mes mandantes ont repris votre fichier Word avec votre version du 16 novembre 2015 et, à part la correction d'une ou deux erreurs typographiques, ont uniquement inséré les articles 1 et 13 dans la teneur que mes mandantes acceptent. Cette version est la version finale et définitive que mes mandantes peuvent accepter. Elles n'entreront pas en matière sur d'autres changements, comme indiqué dans mon courriel du 6 janvier 2016 dont le contenu est confirmé.

En particulier, mes mandantes n'entendent plus modifier l'article 13.

Mes mandantes vous remettent également en annexe la lettre d'intention qu'elles vont signer.

S'agissant des listes de locataires, mes mandantes ne peuvent les donner pour des motifs de protection de la personnalité. En revanche, mes mandantes proposent au Groupe Montagne d'adresser directement à tous leurs locataires le projet de convention. De la sorte, ils seront tous informés dans le respect de la nécessaire protection de leur responsabilité.

Une copie de la présente est adressée également pour information à Monsieur le Conseiller d'Etat Antonio Hodggers ainsi qu'aux membres de la commission d'aménagement.

Je vous prie de croire, cher Confrère, à l'assurance de mes sentiments distingués.

François BELLANGER

Annexes ment.



*Projet n°9 du Groupe Montagne (16 novembre 2015)**Revu par les bailleurs***CONVENTION**

entre

SWISS LIFE REIM (SWITZERLAND AG (ci-après SWISS LIFE) et CREDIT SUISSE ANLAGESTIFTUNG REAL ESTATE SWITZERLAND AG (ci-après CREDIT SUISSE), propriétaires respectivement des immeubles 96 à 134, chemin De-La-Montagne et des immeubles 70 à 82, chemin De-La-Montagne à Chêne-Bougeries/Genève (ci-après « les bailleurs »), d'une part

et

Le GROUPE MONTAGNE, association au sens des art. 60 ss CC et les locataires des immeubles 70 à 134, chemin De-La-Montagne à Chêne-Bougeries ayant adhéré à la présente convention (ci- après « les locataires »), d'autre part

I. PREAMBULE

Pour la bonne compréhension de la présente convention, il est rappelé ce qui suit :

- a) En décembre 2010, les bailleurs ont déposé des demandes d'autorisation de construire impliquant la rénovation et la surélévation des immeubles.

Un projet de loi prévoyant un changement de zone a été mis en consultation en décembre 2011. Il a suscité quelque 380 observations. En l'état, ce projet de loi est en suspens au Département de l'aménagement , du logement et de l'énergie (ci-après le Département)

- b) SWISS LIFE, propriétaire des immeubles 96 à 134, chemin De-La-Montagne, a un projet de rénovation et surélévation avancé sur lequel est fondée la présente convention.
- c) CREDIT SUISSE, propriétaire des immeubles 70 à 82, chemin De-La- Montagne a un projet similaire à celui de SWISS LIFE, mais moins avancé. Néanmoins, CREDIT SUISSE s'engage à procéder de manière similaire à SWISS LIFE.
- d) Le GROUPE MONTAGNE est opposé au projet de changement de zone et au projet actuel de surélévation; il a aussi exprimé le mécontentement des locataires quant aux modalités de la rénovation des immeubles telles qu'envisagées par les bailleurs.
- e) Eu égard à l'ampleur du différend entre les bailleurs et les locataires, au nombre d'appartements concernés et aux procédures de droit administratif et de droit privé

que le conflit pourrait engendrer, le chef à l'époque du Département de l'urbanisme du canton de Genève a nommé en la personne de M. Dominique FÖLLMI, ancien Conseiller d'Etat, un médiateur. Celui-ci s'est vu confier la mission d'amener les parties, si possible, à une solution consensuelle.

- f) Les parties et le médiateur se sont rencontrés à répétées reprises dans le courant de l'année 2013. Finalement, un compromis a pu être trouvé. Il est consigné dans la présente convention.

II. CONVENTION

Les parties conviennent expressément de ce qui suit :

1. Accord des locataires quant aux travaux

1.1 Pour autant que les bailleurs respectent les termes de la présente convention, les locataires Béatrice Coli, Martin Feiss, Jacques Beaume et Pierre Ischi ainsi que le Groupe Montagne retireront à la signature de la présente convention l'opposition qu'ils ont formée le 25 septembre 2015 par l'intermédiaire de leur conseil, Me David Lachat, contre le projet de loi N° 11696 de modification des limites de zone et ils s'engagent tant individuellement que collectivement à ne pas recourir par la suite tant contre la loi 11696 modifiant les limites de zones après son adoption par le Grand Conseil que contre toutes les autorisations de construire, principales et éventuellement complémentaires, pour les travaux de rénovation, transformation et/ou surélévation, pour autant qu'elles soient conformes aux descriptifs et plans annexés aux présentes.

1.2 De même, les locataires, notamment Béatrice Coli, Martin Feiss, Jacques Beaume et Pierre Ischi ainsi que le Groupe Montagne s'interdisent de susciter directement ou indirectement, des démarches de quelque nature que ce soit, notamment sous forme de recours de tiers tant contre la loi 11696 modifiant les limites de zones après son adoption par le Grand Conseil que contre toutes les autorisations de construire, principales et éventuellement complémentaires, pour les travaux de rénovation, transformation et/ou surélévation. Ils ne soutiendront ni directement, ni indirectement, de telles démarches émanant de tiers. Ils ne les inciteront pas de quelque manière que ce soit.

2. Nature des travaux exécutés dans les appartements

2.1 Les bailleurs renoncent à ouvrir la paroi entre les cuisines et les séjours ou à créer entre ces pièces une paroi amovible, et ce dans les appartements loués et pour autant que le locataire de l'appartement, interpellé sur ses intentions par courrier recommandé indiqué par écrit dans un délai de trente jours suivant la réception de l'interpellation refuser une telle ouverture. Dans les demandes d'autorisation de construire, les bailleurs maintiendront toutefois le principe de l'ouverture dans tous les appartements.

Les courriers recommandés des bailleurs comporteront en annexe le plans de détail définitifs des aménagements mentionnés au premier alinéa.

L'absence de réalisation de ces travaux, à la demande des locataires, n'aura pas d'incidence sur le loyer après travaux fixé par le Département dans l'autorisation de construire, ce que les locataires concernés acceptent.

Auteur

Supprimé: Pour autant que les bailleurs respectent les termes de la présente convention, les locataires s'interdisent de recourir contre la modification des limites de zone décidée par le Grand Conseil, ainsi que de recourir contre les autorisations de construire, principales et éventuellement complémentaires, pour les travaux de rénovation, transformation et/ou surélévation, pour autant qu'elles soient conformes aux descriptifs et plans annexés aux présentes.

Genève

- 2.2 Les bailleurs acceptent pour les cas particuliers et pour autant que, cumulativement (1) les installations soient conformes aux normes en vigueur, (2) ce maintien n'empêche pas une rénovation selon les règles de l'art et (3) ce maintien n'engendre pas des frais supplémentaires, de maintenir en tout ou partie en leur état actuel l'agencement, le mobilier et les installations des cuisines. Interpellés sur leurs intentions à ce sujet, les locataires concernés confirmeront par écrit, dans les 30 jours dès réception d'un courrier recommandé des bailleurs, leur demande de maintien de leur cuisine.

Le courrier recommandé précité des bailleurs comportera en annexe les plans définitifs des cuisines.

En contrepartie, les locataires qui conserveront leurs équipement, mobilier et installations de cuisine renoncent à toute indemnité à la fin de leur bail, en raison des aménagements exécutés à leurs frais dans la cuisine. De plus, l'absence de réalisation de certains travaux, à la demande des locataires, n'aura pas d'incidence sur le loyer après travaux fixé par le Département dans l'autorisation de construire. Les locataires concernés l'acceptent.

- 2.3 Sous réserve des cas visés à l'article 2.2 pour les cuisines, SWISS LIFE s'engage à pourvoir les cuisines et les salles de bain des installations décrites à l'annexe 3. CREDIT SUISSE s'engage de son côté à pourvoir les cuisines et les salles de bain de son immeuble d'installations similaires, quant à leur nature et quant à leur qualité. Les cuisines ou les salles de bains seront équipées de manière à y permettre l'installation par les locataires de lave-linge.
- 2.4 Dans les pièces autres que la cuisine et les locaux sanitaires, les bailleurs feront procéder à des travaux limités à l'électricité, à la peinture dans les entrées des appartements et à la réfection des sols des pièces concernées par les travaux, si nécessaire. Les bailleurs feront réparer d'éventuels dégâts causés par les travaux.

3. Nature des travaux effectués dans les immeubles en général

- 3.1 Les bailleurs procéderont à leurs frais à la rénovation complète des immeubles 70 à 134 chemin De-La-Montagne à Chêne-Bougeries.

En particulier, ils effectueront les travaux visés à l'annexe I comprenant notamment les interventions suivantes :

- Extension des garages.
- Remplacement des distributions et colonnes de chute.
- Réfection des systèmes électriques.
- Prolongement et remplacement des ascenseurs existants.
- Si le Département y consent, surélévation des immeubles de deux étages dans lesquels seront exclusivement créés des locaux destinés à l'habitation.

- 3.2 Dans l'immeuble L, 70 à 82, chemin De-La-Montagne, en plus des travaux précités, les travaux suivants seront exécutés : création d'un ascenseur supplémentaire en cas de surélévation et remplacement des façades pour répondre aux normes Minergie. Les bailleurs s'engagent à maintenir la possibilité pour les locataires d'ouvrir les fenêtres de leur appartement de manière à permettre aisément leur nettoyage extérieur.
- 3.3 Dans l'immeuble I 124 à 134, chemin De-La-Montagne, les bailleurs procéderont également à des interventions sur les façades de manière à rendre l'immeuble conforme aux normes parasismiques et sa façade conforme aux normes Minergie; ces interventions sont exposées à l'annexe I Ces travaux

maintiendront la possibilité pour les locataires d'ouvrir les fenêtres de leur appartement de manière à permettre aisément leur nettoyage extérieur.

4. Modalités d'exécution des travaux dans l'espace et le temps

4.1 Les travaux seront conduits dans l'ordre suivant, étant précisé qu'une étape peut débiter avant que la précédente ne soit achevée :

- D'abord, la première moitié de l'immeuble Z (96 à 108 chemin De-La-Montagne).
- Ensuite, la seconde moitié de l'immeuble Z (110 à 122, chemin De-La-Montagne).
- Puis, l'immeuble I et/ou L.

4.2 Le chantier débutera avec les travaux sur les extérieurs pour créer les nouveaux parkings et remplacer les citernes.

Parallèlement, le chantier comprendra, si le Département y consent, la surélévation la première partie de l'immeuble Z avec un échafaudage suspendu. Le gros œuvre des deux étages supplémentaires sera exécuté. Une fois, cette étape terminée, les travaux de rénovation des appartements de la première partie de l'immeuble Z, montée par montée, débiteront et la phase de second œuvre de la surélévation sera effectuée. Pendant le même temps, les travaux de surélévation de la seconde partie de l'immeuble Z commenceront.

Le chantier continuera sur le même mode avec l'immeuble I.

Les travaux dans l'immeuble L se dérouleront également selon les principes mentionnés ci-dessus; le planning prévisionnel n'est pas encore connu et sera communiqué dès que possible aux locataires par CREDIT SUISSE.

Les travaux de gros œuvre de la surélévation dureront de neuf à douze mois. Les travaux intérieurs dans les deux étages surélevés auront la même durée, soit au total 18 mois, sur une période totale de deux ans.

Les travaux de réfection de tous les appartements d'une montée dureront 12 semaines, y compris le remplacement des façades (immeubles L et I) ainsi que les mesures parasismiques (immeuble I) et la création d'un ascenseur supplémentaire (immeuble L).

Le remplacement des façades (immeubles L et I), les mesures parasismiques (immeuble I) et la création d'un ascenseur supplémentaire (immeuble L) interviendront simultanément à la réfection des appartements.

4.3 Durant les travaux de gros œuvre de la surélévation, les locataires des logements du 6^e étage devront libérer leur appartement et ce pendant environ neuf à douze mois. Des appartements de remplacement provisoires seront mis à leur disposition dans les immeubles du chemin De-La-Montagne, moyennant un loyer identique à celui actuellement payé, et ce pour un nombre de pièces équivalent. Les locataires y emménageront avec tout leur mobilier et leurs effets. Les frais de déménagement, puis de ré-emménagement, effectués par des professionnels, seront pris en charge par les bailleurs, de même que les frais de mise en carton et de déballage pour les personnes âgées ou handicapées ne pouvant accomplir cette tâche.

Si les locataires du dernier étage préfèrent déménager ailleurs, leurs frais de déménagement et de ré-

emménagement seront également pris en charge par les bailleurs, pour un montant correspondant au plus à ce qu'auraient coûté ces opérations si elles avaient été effectuées par des déménageurs professionnels mandatés par les bailleurs.

- 4.4 Pour faciliter les travaux et limiter au maximum les nuisances, les bailleurs demandent que les appartements situés en dessous du dernier étage (« les étages inférieurs ») soient libérés de leurs occupants pendant les 12 semaines nécessaires à leur réfection.

De ce fait, les bailleurs mettront à disposition des locataires pour la durée des travaux des appartements provisoires de remplacement, dans la mesure du possible dans les immeubles du chemin De-La-Montagne, dans lesquels ils pourront faire transporter par un déménageur, aux frais des bailleurs, le mobilier et les effets nécessaires pour la durée de leur séjour. De même, les frais de mise en carton et de déballage pour les personnes âgées ou handicapées ne pouvant accomplir cette tâche seront pris en charge par les bailleurs. Les locataires des étages inférieurs laisseront dans leurs appartements d'origine leur mobilier et leurs effets, qu'ils entreposeront dans les pièces non touchées par les travaux, lesquelles seront fermées à clé. Les clés resteront en possession des locataires.

Pour les personnes qui en ont besoin, les bailleurs mettront à leur disposition des professionnels du déménagement chargés d'entreposer le mobilier dans les pièces non touchées par les travaux et de le protéger.

- 4.5 Les locataires des étages inférieurs qui souhaitent bénéficier d'un appartement de remplacement en informeront les bailleurs suffisamment à l'avance, dans le délai imparti par les bailleurs.
- 4.6 Les locataires des étages inférieurs pourront, s'ils le souhaitent, continuer à occuper leur appartement durant les travaux. Dans cette hypothèse, les bailleurs veilleront à maintenir un point d'eau dans l'appartement et à mettre à disposition des locataires des douches/WC provisoires, ainsi que des plaques chauffantes.

5. Précautions quant à l'exécution des travaux

- 5.1 Les bailleurs respecteront, lors de l'exécution des travaux, les règles et en particulier les horaires imposés par les autorisations de construire, ainsi que toutes les injonctions du Département. Le travail de nuit ou durant le week-end sera interdit, sauf force majeure.
- 5.2 Les bailleurs veilleront à ce que, conformément aux directives que le Département leur donnera, les entreprises concernées fassent usage des techniques les moins génératrices de nuisances et tiennent compte des souhaits ou remarques légitimes des locataires.
- 5.3 Les bailleurs veilleront à ce que l'entreprise chargée des travaux dans les appartements prenne les mesures de protection nécessaires pour protéger les pièces qui ne seront pas touchées par les travaux (salon et chambre (s) à coucher notamment). Une paroi provisoire étanche avec porte fermant à clé sera montée entre le salon et le corridor.
- 5.4 Les bailleurs veilleront à ce que les travaux de modification/prolongation des ascenseurs n'entraînent qu'une interruption de ces installations aussi brève que possible compte tenu de la nature des travaux devant être effectués. Il est toutefois précisé que cette privation provisoire d'ascenseur ne concernera que les locataires qui auront choisi de rester dans leur appartement pendant les travaux.
- 5.5 Un constat contradictoire par une personne désignée par les bailleurs, qui ne sera pas forcément un huissier judiciaire, en présence d'un représentant des bailleurs et les locataires, sera effectué avant le début des travaux. Un procès-verbal écrit décrira l'état de l'appartement et de son contenu avant les travaux.

- 5.6 Les bailleurs veilleront à ce qu'eux-mêmes et leurs entreprises (y compris d'éventuels sous-traitants) soient assurés en responsabilité civile, avec une couverture suffisante pour pouvoir assumer les dégâts qui seraient causés au mobilier et aux effets personnels des locataires.

De leur côté, les locataires qui possèdent des objets de valeur veilleront à ne pas les laisser dans l'appartement durant les travaux. Si le déménagement de ces effets s'avérait trop difficile, voire impossible, les locataires devront signaler par écrit aux bailleurs les effets de valeur qu'ils laissent dans les appartements.

6. Planning des travaux

- 6.1 Soixante jours au moins avant le début des travaux, les bailleurs remettront aux locataires un planning écrit détaillé.

En outre, lorsque les travaux de rénovation de chacune des montées seront fixés avec exactitude dans le temps, les bailleurs réuniront les locataires concernés et leur fourniront de vive voix et par écrit les indications suivantes :

- Date du début des travaux dans la montée.
- Durée des travaux dans la montée.
- Date probable des interventions de chacun des appartements.

- 6.2 Les bailleurs veilleront à ce que les plannings annoncés soient tenus. Si ces plannings devaient être modifiés, les locataires en seront informés sans délai.

7. Personne de contact

- 7.1 Pour toute la durée du chantier, les bailleurs désigneront une personne de contact à laquelle les locataires pourront s'adresser en cas de problèmes liés aux travaux.

- 7.2 Cette personne de contact aura un bureau sur le chantier. Elle sera atteignable quatre jours par semaine pendant les heures ouvrables. Les locataires se verront communiquer son numéro de téléphone et son adresse email.

8. Indemnités pour nuisances

- 8.1 Pour tenir compte des inconvénients liés aux travaux, les bailleurs consentent à tous leurs locataires une indemnité correspondant à deux mois de loyer.

- 8.2 Les locataires se satisfont de ces indemnités, pour autant que les travaux interviennent dans le respect des règles de précaution (art. 5) et le planning (art. 6).

- 8.3 L'indemnité de l'art. 8.1 n'inclut pas d'éventuels dommages-intérêts liés à du mobilier endommagé ou d'autres frais occasionnés aux locataires par les entreprises ou les autres mandataires des bailleurs.

9. Absence de résiliation des baux

- 9.1 Les bailleurs s'interdisent de résilier les baux des appartements et des places de parking attachées à ceux-ci, avant ou pendant les travaux, ou consécutivement à ces derniers.

- 9.2 Demeurent réservés les cas des locataires ayant accumulé du retard dans le paiement de leur loyer.

ainsi que les cas des locataires qui de mauvaise foi ou sans raison suffisante entravent les travaux, voire ne respectent pas, après un vain avertissement, les termes du présent accord.

10. Loyers après travaux

- 10.1 Les locataires seront informés, avant le début des travaux, des loyers après travaux qui seront fixés dans les autorisations de construire que délivrera le Département.

Ces loyers respecteront les règles de la loi genevoise sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR) et seront approuvés par le Département lors de la délivrance des autorisations

- 10.2 Les nouveaux loyers seront notifiés aux locataires sur formule officielle pour l'échéance contractuelle postérieure à la fin des travaux dans la montée concernée.

Aucune hausse ne sera notifiée avant que les travaux de réfection d'une montée ne soient complètement achevés, nettoyage compris.

11. Droit de prélocation des nouveaux appartements

- 11.1 Chaque locataire ayant adhéré à la présente convention se voit accorder le droit préférentiel de louer un des appartements créés dans les étages supérieurs des immeubles. Ce droit préférentiel signifie que la candidature d'un locataire ayant adhéré à la présente convention sera retenue, de préférence à des candidatures extérieures, pour autant que sa situation financière lui permette de s'acquitter du loyer.

- 11.2 Les locataires intéressés à la location d'un appartement dans les étages supérieurs des immeubles s'inscriront à cette fin dans les soixante jours suivant une communication écrite des régies qui sera adressée à l'ensemble des locataires ayant adhéré à la présente convention..

Les inscriptions seront retenues dans leur ordre d'arrivée.

- 11.3 Au surplus, les bailleurs se réservent de choisir à leur guise les locataires des immeubles.

- 11.4 A réception d'une lettre de la régie confirmant leur droit de prélocation et en précisant les conditions (appartement concerné, montant du loyer, durée du bail, date d'entrée dans le nouvel appartement), les locataires concernés disposeront d'un délai de trente jours pour confirmer par écrit leur accord à la location.

A défaut d'une réponse écrite dans le délai précité, les locataires seront réputés renoncer à la location de l'appartement proposé.

- 11.5 Les locataires qui emménageront dans l'un des appartements créés dans la surélévation des immeubles seront simultanément libérés de leurs obligations relatives à l'appartement qu'ils quitteront dans les étages inférieurs. La signature d'un bail pour un nouvel appartement dans la surélévation entraînera ipso facto la résiliation du bail de l'appartement actuellement loué.

12. Travaux d'entretien courant

Dès la signature de la présente convention, et nonobstant les projets de rénovation et de

transformation des immeubles, les bailleurs traiteront avec diligence les demandes des locataires visant à l'entretien courant et absolument nécessaire des locaux communs aux immeubles et/ou des appartements. Ils donneront les instructions nécessaires aux régies concernées.

Chaque fois que des impératifs de sécurité ou de salubrité le justifieront, les bailleurs interviendront rapidement.

Les bailleurs ne sauraient refuser de telles interventions, si elles sont légitimes, au motif qu'ultérieurement les immeubles seront rénovés.

13. Plans définitifs

13.1 Les plans annexés à la présente convention comportent la mention « provisoire » compte du stade d'avance du projet. Les propriétaires s'engagent à exécuter les travaux de manière à respecter la teneur de ces plans. Ils communiqueront au Groupe Montagne les plans vise ne variatur par le Département à titre d'information lors de la délivrance des autorisations.

14. Mention de la convention dans les autorisations de construire

14.1 Pour autant que le Département y consente, les autorisations de construire octroyées aux bailleurs comporteront la condition que ces derniers respecteront en tous points la présente convention.

14.2 A défaut d'un accord du Département, les bailleurs veilleront à accorder aux locataires des garanties analogues quant au respect de la présente convention, et ce de concert avec les autorités compétentes.

15. Reprise de la présente convention en cas de vente des immeubles

15.1 Les bailleurs s'engagent, en cas de vente de l'un et/ou l'autre de leurs immeubles, à faire respecter la présente convention par l'acheteur et ses éventuels successeurs. Il en ira de même en cas d'opérations analogues à la vente (octroi d'un droit de superficie, échanges, etc.).

15.2 Les bailleurs s'engagent à informer leurs locataires par écrit de tout transfert de propriété intervenant sur les immeubles ou l'un d'entre eux. Il en ira de même en cas d'opérations analogues à un transfert de propriété.

16. Reprise par les entreprises ou leurs sous-traitants des obligations de la présente convention

Les bailleurs veilleront à ce que les entreprises qu'ils mandateront soient informées du contenu de la présente convention. Les bailleurs veilleront à ce que lesdites entreprises assument les obligations de la présente convention qui les concernent, en particulier les articles 2, 3, 4, 5, 6 et 7.

17. Différends quant à l'application de la présente convention

17.1 En cas de différends quant à l'application ou à l'interprétation de la présente convention, les parties s'efforceront de dialoguer et de trouver des solutions amiables et raisonnables.

17.2 Si, finalement, les parties devaient en appeler au juge, les tribunaux du canton de Genève seraient compétents en particulier les juridictions de baux et loyers, sous réserve de tout recours éventuel au Tribunal fédéral suisse à Lausanne.

18. Frais

Auteur

Supprimé: 13.1 Les plans annexés à la présente convention comportent encore la mention « provisoire », les bailleurs se réservant d'y apporter les modifications nécessaires à l'obtention des autorisations de construire. Les bailleurs s'engagent toutefois, dans l'établissement des plans définitifs à respecter le descriptif des travaux annexé à la présente convention, ainsi que le contenu des articles 2 et 3 ci-dessus. [2]

Auteur

Supprimé: [3]

18.1 Chacune des parties à la médiation assume ses propres frais, notamment ses frais d'avocat.

18.2 Le médiateur, M. Dominique FÖLLMI, a été rémunéré par l'Etat de Genève .

Fait à Genève, en ... exemplaires, le ...

SWISS LIFE

CREDIT SUISSE

GROUPE MONTAGNE

Annexes :

Annexe 1 : Descriptif des travaux

Annexe 2 : Dernière version des plans remis au Groupe Montagne et présentés aux habitants.

Annexe 3 : Description des installations dans les cuisines et les salles de bains .

3.1 Plans des salles d'eau « type » immeuble Z

3.2 Plans des cuisines « type » immeuble Z

3.3 Plans des salles d'eau « type » immeuble I

3.4 Plans des cuisines « type » immeuble I

3.5 Descriptifs des équipements immeubles Z et I

3-6 Descriptifs des revêtements immeubles Z et I

Annexe 4 4.1 Plannings prévisionnels pour les immeubles Z et I avec descriptif de l'enchaînement des travaux par immeuble et par montée.

4.2 Enchaînement des travaux pour l'immeuble L, selon article 4,2 de la convention

Autor

Supprimé

Page 2 : [1] Supprimé**Auteur**

Pour autant que les bailleurs respectent les termes de la présente convention, les locataires s'interdisent de recourir contre la modification des limites de zone décidée par le Grand Conseil, ainsi que de recourir contre les autorisations de construire, principales et éventuellement complémentaires, pour les travaux de rénovation, transformation et/ou surélévation, pour autant qu'elles soient conformes aux descriptif et plans annexés aux présentes.

De même, les locataires s'interdisent de susciter directement ou indirectement, des démarches de quelque nature que ce soit, notamment des recours de tiers contre un changement de zones décidé par le Grand Conseil et/ou les autorisations de construire précitées. Ils ne soutiendront ni directement, ni indirectement, de telles démarches émanant de tiers.

Page 8 : [2] Supprimé**Auteur**

13.1 Les plans annexés à la présente convention comportent encore la mention « provisoire », les bailleurs se réservant d'y apporter les modifications nécessaires à l'obtention des autorisations de construire. Les bailleurs s'engagent toutefois, dans l'établissement des plans définitifs à respecter le descriptif des travaux annexé à la présente convention, ainsi que le contenu des articles 2 et 3 ci-dessus..

13.2 Une fois établis, les plans destinés à être visés « ne varietur » seront soumis, au moment de leur dépôt au Département, au Groupe Montagne pour qu'il puisse vérifier que leur contenu répond bien aux accords découlant de la présente convention. Le Groupe Montagne disposera d'un délai de deux semaines, dès réception de l'ensemble des plans, pour procéder à cette vérification

Page 8 : [3] Supprimé**Auteur**

LETTRE D'INTENTION

entre

SWISS LIFE AG, représenté par SWISS LIFE REIM (SWITZERLAND) AG (ci-après SWISS LIFE) et CREDIT SUISSE ANLAGESTIFTUNG REAL ESTATE SWITZERLAND AG (ci-après CREDIT SUISSE).

SWISS LIFE, propriétaire des immeubles 96 à 134, chemin De-La-Montagne, a un projet de rénovation et surélévation avancé des desdits immeubles et s'est assurée de disposer d'environ 50 appartements vacants. Ces appartements sont actuellement loués à titre précaire à des étudiants.

CREDIT SUISSE ANLAGESTIFTUNG REAL ESTATE SWITZERLAND, représenté par CREDIT SUISSE REIM (ci-après CREDIT SUISSE), propriétaire des immeubles 70 à 82, chemin De-La-Montagne a un projet similaire à celui de SWISS LIFE, mais moins avancé. CREDIT SUISSE ne dispose pas encore d'appartements vacants.

SWISS LIFE est d'accord d'examiner avec CREDIT SUISSE les solutions permettant à CREDIT SUISSE de pouvoir utiliser les appartements vacants de SWISS LIFE dans le cadre de ses propres travaux.

SWISS LIFE et CREDIT SUISSE se mettront d'accord dès lors que le calendrier précis de leurs projets respectifs sera établi et que CREDIT SUISSE connaîtra le nombre d'appartements vacants dont CREDIT SUISSE disposera dans ses immeubles.

Fait à Genève, en 2 exemplaires, le ...

SWISS LIFE

CREDIT SUISSE

ANNEXE 6



CDL - Avocats

etude@cdla.ch
Rue De-Candolle 18
CH-1205 Genève
T. +41 22 807 31 10
F. +41 22 807 31 11

GRAND CONSEIL	
Expédié le : 24-02-16	Visa : RP
Par poste	Par courriel
Président	Députés (100)
Commissaires	Bureau
Secrétariat	Archives
Commission : Aménagement	
Copie à :	
Divers :	

Avocats au Barreau de Genève



Monsieur Christian DANDRES
Président
Commission de l'aménagement du
canton
Secrétariat général du Grand Conseil
Case postale 3970
1211 Genève 3

Genève, le 23 février 2016

**Immeubles du chemin De-La-Montagne
PL 11696**

Me David LACHAT vous présente ses compliments et vous prie de trouver ci-joint le courrier adressé ce jour à Me François BELLANGER dans le cadre du dossier susmentionné.

Il vous en souhaite bonne réception.

Annexe : ment.



David LACHAT
Avocat

david@cdla.ch
Rue De-Candolle 18
CH-1205 Genève
T. +41 22 807 31 10
F. +41 22 807 31 11

Mlr CENKO
Gilbert DESCHAMPS
Boris LACHAT
Associés

David LACHAT
CONSEIL

Avocats au Barreau de Genève



Monsieur
François Bellanger
Avocat
8 rue de Hesse
1204 Genève

Par porteur

Genève, le 23 février 2016

Projet de convention ch. De-La-Montagne 70 - 134

Cher Confrère,

A réception de votre lettre du 12 février 2016, le Groupe Montagne constate que vos clients ne donnent pas suite au courrier que je vous ai adressé le 11 courant.

Pour éviter tout malentendu, je résume ci-après les derniers développements du dossier.

1) Le 16 novembre 2015, je vous ai adressé un projet de convention corrigé accompagné d'un commentaire de chacune des corrections souhaitées par mes mandants.

2) Vous m'avez répondu que ce texte rencontrait l'accord de vos clients, sous réserve de deux modifications demandées par les propriétaires et incluses dans la version que vous m'avez retournée le 6 janvier 2016. Or, celle-ci comportait aussi d'autres modifications, introduites subrepticement, ce que vos clients ont attribué à un malentendu.

3) Le 11 février 2016, je vous ai fait part de l'accord du Comité du Groupe Montagne de corriger l'art. 1.1 de la convention, comme vos mandants le demandaient, et proposé une version de l'art. 13.2 correspondant aux instructions fermes de mes clients.

Ceci rappelé, les responsables du Groupe Montagne entendent s'en tenir aux propositions figurant dans ma lettre du 11 février 2016. Ils souhaitent en rester à l'art. 1.2 du projet de convention du 16 novembre 2015, que vos mandants avaient précédemment accepté et persistent dans la version de l'art. 13.2 qu'ils vous ont transmise par ma plume le 11 février 2016.

Si d'ici au 29 février 2016 l'accord écrit sur les art. 1.2 et 13.2 selon la suggestion du Groupe Montagne ne m'est pas parvenu, mes mandants en déduiront que le Credit Suisse et Swiss Life ne désirent pas conclure la convention ainsi corrigée et qu'ils appliqueront unilatéralement sa version 8 du 17 janvier 2014, comme ils s'y sont engagés publiquement.

Dans cette hypothèse, mes mandants reprendront tous leurs droits.

A l'inverse, si les propriétaires adoptent enfin la voie du consensus et que la convention puisse être présentée pour acceptation aux habitants, c'est le Groupe Montagne qui adressera le texte de ce document aux locataires concernés, avec une note explicative. Les destinataires de cet envoi seront soit les seuls membres de l'association, soit l'ensemble des locataires, si vos clients revoient leur position quant à la transmission de la liste des titulaires actuels des baux.

La transmission de la convention à l'ensemble des locataires des immeubles et un vote positif d'une assemblée à laquelle tous les locataires des immeubles auraient été convoqués présenteraient des avantages évidents pour les deux parties. Mes mandants laissent cependant leurs bailleurs maîtres de cette question.

Enfin, je vous remercie de m'orienter sur les signataires du projet de convention, du côté de vos clients. En effet sur la lettre d'intention que vous m'avez communiquée, l'entité engageant Swiss Life n'est pas la même que celle mentionnée sur le projet de convention.

Je reste dans l'attente de votre réponse d'ici au 29 février 2016 et dans l'intervalle, je vous adresse, cher Confrère, l'expression de mes sentiments distingués.



David Lachat

CC : MM. Antonio Hodgers et Christian Dandrès