

*Projet présenté par le Conseil d'Etat*

*Date de dépôt : 2 novembre 2016*

## **Projet de loi**

**déclarant d'utilité publique la réalisation du plan localisé de quartier n° 29504-282 situé à l'avenue de l'Amandolier, sur le territoire de la commune de Genève, section Eaux-Vives, ainsi que les bâtiments prévus par ce plan**

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève,  
vu l'article 6A de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957;

vu les articles 2, alinéa 1, et 3, alinéa 1, lettre a, de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, du 10 juin 1933,  
décrète ce qui suit :

### **Article unique Déclaration d'utilité publique**

<sup>1</sup> La construction des bâtiments prévus par le plan localisé de quartier n° 29504-282, du 10 octobre 2007, dont au moins 60% des surfaces brutes de plancher réalisables sont destinées à l'édification de logements d'utilité publique au sens des articles 15 et suivants de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977, est déclarée d'utilité publique en vertu de l'article 6A de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957, et de l'article 3, alinéa 1, lettre a, de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, du 10 juin 1933.

<sup>2</sup> En conséquence, le Conseil d'Etat peut décréter l'expropriation des servitudes qui empêchent la réalisation des bâtiments prévus par ce plan ainsi que les droits à bâtir, qui doivent être exercés sur une autre surface que celles correspondant aux parcelles auxquelles ils sont attachés au profit des propriétaires des parcelles situées à l'intérieur dudit plan, conformément aux

articles 2 et 5 de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, du 10 juin 1933 (LEx-GE).

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Anja WYDEN GUELPA

## **EXPOSÉ DES MOTIFS**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

En date du 10 octobre 2007, et publié dans la Feuille d'avis officielle (FAO) le 12 octobre 2007, le Conseil d'Etat a approuvé le plan localisé de quartier (ci-après : PLQ) n° 29504-282 situé à l'avenue de l'Amandolier, sur le territoire de la commune de Genève, section Eaux-Vives. Le PLQ a fait l'objet de recours auprès du Tribunal administratif, devenu depuis la chambre administrative de la Cour de Justice, puis au Tribunal fédéral. Les deux instances précitées ont rejeté les recours des opposants par jugements successifs des 29 avril 2008 (ATA/200/2008) et 25 septembre 2008 (ATF IC 268/2008).

Le PLQ, aujourd'hui en force, prévoit la réalisation de cinq bâtiments parallèles de quatre étages sur rez plus attique, (A, B, C, D et E) dont quatre comportent un rez inférieur. L'implantation des immeubles est prévue perpendiculairement à l'avenue de l'Amandolier. Les rez inférieurs situés le long de l'avenue précitée doivent être affectés en parts égales à des activités commerciales et administratives, le reste à du logement. Un parking en sous-sol de 187 places est prévu, dont l'accès s'effectue par l'avenue de l'Amandolier. Ce PLQ prévoit la réalisation de 16 700 m<sup>2</sup> de surfaces brutes de plancher (ci-après : SBP) dont 15 800 m<sup>2</sup> de logements et 900 m<sup>2</sup> d'activités pour un indice d'utilisation du sol (IUS) de 1,23 maximum. Il prévoit la cession au domaine public communal d'une bande de terrain le long de l'avenue au profit d'un passage pour piétons et cycles, ainsi qu'en vue de la création d'une voie propre de bus.

Il y a lieu de relever que le périmètre concerné par le PLQ n° 29504-282 se trouve dans un secteur en voie de densification et d'urbanisation importante, notamment, avec la mise en œuvre du PLQ n° 29588-275 situé à l'angle du chemin Rieu et de la route de Malagnou, comprenant la future réalisation de cinq immeubles de huit étages avec 120 logements ainsi que la réalisation récente d'un immeuble de 48 logements sis avenue de l'Amandolier 3, 4, 6. En outre, un autre PLQ, portant le n° 29237-282, adopté le 7 mars 2007 et situé également à l'avenue de l'Amandolier est en cours de mise en œuvre. Enfin, il est lieu de relever que le PLQ n° 29504-282 se situe à une courte distance du secteur de la gare des Eaux-Vives, à proximité d'un important axe de mobilité et d'un périmètre de densification.

Ainsi qu'il ressort des indications figurant en note de la légende du PLQ, les deux tiers des SBP réservées au logement seront mises au bénéfice de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977 (ci-après : LGL). De même, ce PLQ est accompagné d'un tableau de répartition et de localisation des droits à bâtir prévoyant les surfaces brutes de plancher qui seront affectées à chaque bâtiment, en déterminant les droits à bâtir afférents aux parcelles comprises à l'intérieur du périmètre du plan localisé de quartier, en fonction de la surface respective de ces parcelles.

## **Obstacles à la mise en œuvre du plan localisé de quartier n° 29504-282**

### ***a) Des servitudes de restriction au droit de bâtir et d'affectation***

Le PLQ n° 29504-282 comprend les parcelles n<sup>os</sup> 1088, 1153, 1154, 1155, 1156, 2194, 2475, 2666 et 2667 de la commune de Genève, section Eaux-Vives. La presque totalité des parcelles précitées est grevée de diverses servitudes restreignant les possibilités de construction ou d'affectation des constructions, en interdisant par exemple la construction de tous bâtiments autres que des villas familiales. Ces servitudes sont constituées au profit d'autres parcelles situées à l'intérieur et à l'extérieur du périmètre du plan.

En date du 20 septembre 2010, les promoteurs propriétaires des parcelles n° 1155 et 1156, souhaitant réaliser le bâtiment A situé sur ces mêmes parcelles comprises à l'intérieur du PLQ, ont déposé une première demande d'autorisation DD 103876/1, laquelle a été acceptée le 1<sup>er</sup> février 2012 par l'office des autorisations de construire (OAC) portant sur la réalisation d'un immeuble de logement et d'un garage souterrain.

En date du 3 octobre 2014, une demande d'autorisation complémentaire enregistrée sous la référence DD 103876/2 prévoyant une modification du projet, de l'assiette, de la rampe du garage ainsi que la surélévation de l'immeuble a été déposée par les mêmes requérants auprès de l'OAC. Cette demande complémentaire a été autorisée le 14 juillet 2016 et fait actuellement l'objet d'un recours. Le projet prévoit la construction d'un immeuble de 31 logements de cinq niveaux et attique sur rez et d'un garage sous et hors assiette. Le bâtiment comportera 66,8% de logements de type HM et 33,2 % de logements de type PPE.

A compter de l'année 2010, le groupement de promoteurs et propriétaires des parcelles n<sup>os</sup> 1155 et 1156 sur lesquelles est prévue l'édification du bâtiment A, a entrepris des démarches auprès des 34 propriétaires des parcelles situées à l'extérieur du périmètre du PLQ, dans le but d'obtenir une

renonciation de leur part aux servitudes. Le groupement s'est heurté au veto d'une grande majorité d'entre eux.

Suite au dépôt des demandes d'autorisations DD 103876/2 et DD 109049/1, les mêmes démarches ont été entreprises au printemps 2016 par le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE) auprès des propriétaires des parcelles bénéficiaires des servitudes. Les négociations en vue de la radiation des servitudes n'ont pas non plus permis d'obtenir leur renonciation de gré à gré.

C'est ainsi que le démarrage de la construction de 42 nouveaux logements sur les parcelles n<sup>os</sup> 1156 et 1155 se trouve aujourd'hui compromis en raison des servitudes grevant les parcelles comprises dans le PLQ n<sup>o</sup> 29504-282.

L'article 6A de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (LGZD), précise : « *Afin d'éviter les effets de servitudes de restriction à bâtir, le Grand Conseil peut déclarer d'utilité publique la réalisation d'un plan localisé de quartier pour autant qu'au moins 60% des surfaces de plancher, réalisables selon ce plan, soient destinées à l'édification de logements d'utilité publique au sens des articles 15 et suivants de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977. La déclaration d'utilité publique s'applique uniquement à la levée des servitudes de restriction à bâtir* ».

Il sied de relever que « *la notion de servitude de restriction de bâtir au sens de l'article 6A LGZD s'entend comme toutes les servitudes de droit privé empêchant la réalisation des droits à bâtir prévus par un plan localisé de quartier, quel que soit leur nature. L'élément déterminant est que les servitudes empêchent la réalisation des droits à bâtir prévus par le plan localisé de quartier permettant la réalisation d'au moins 60% de logements sociaux. Le législateur a voulu se doter d'un instrument permettant de lever un obstacle de droit privé pour la construction de logements.* »<sup>1</sup>.

Il appert qu'aux termes des analyses foncières de l'ensemble des parcelles du PLQ n<sup>o</sup> 29504-282, les servitudes grevant les parcelles devant accueillir les futures réalisations sont notamment les suivantes :

- Une servitude de restriction d'affectation (PJ A746; ID.2004/040778 à ID.2004/040784; RS 41341) inscrite le 22 mai 1935 au registre foncier, laquelle grève notamment les parcelles n<sup>o</sup> 1153, 1154, 1155, 1156, 2194, 2475 et 2667, comprises dans le périmètre du PLQ. Cette servitude

---

<sup>1</sup> Bellanger François, « La déclaration d'utilité publique à Genève », in La Maîtrise publique du sol : expropriation formelle et matérielle préemption contrôle du prix, Thierry Tanquerel et François Bellanger, Schulthess, 2009.

comporte différents rapports de droit et interdit la construction et l'exploitation de tous cafés, auberges, restaurants, débits de boissons, ateliers de mécanique, usines ou garages à l'exception de garages particuliers servant d'annexes aux maisons d'habitation et en général de tous établissements ou dépôts dont le bruit ou l'odeur ou d'autres circonstances rendraient le voisinage désagréable ou dangereux ou qui seraient contraires aux bonnes mœurs. Cette servitude ne pourra en aucun cas empêcher l'établissement éventuel d'un pensionnat ou d'un institut comportant des jeux tels que celui de football sur les parcelles n° 1509-1608.

Cette servitude grève l'ensemble des parcelles comprises dans le PLQ à l'exception des parcelles n°s 1088 et 2666 de la commune de Genève, section des Eaux-Vives, et profite aux parcelles suivantes : 1125, 1127, 1128, 1129, 1130, 1131, 1134, 1144, 1145, 1146, 1147, 1148, 1149, 1150, 1151, 1153, 1154, 1155, 1156, 1157, 1509, 1516, 1517, 1608, 1609, 1631, 2194, 3261 et 3262.

- Une servitude de restriction d'affectation (PJ D80; ID.2004/043860 et ID.2004/043861; RS 44321) a été inscrite au registre foncier le 23 juillet 1935, laquelle interdit sur lesdites parcelles la construction de tous immeubles autres que des villas familiales ainsi que la construction et l'exploitation de tous cafés, auberges, restaurants, débits de boissons, ateliers de mécanique, usines ou garages à l'exception de garages particuliers servant d'annexes aux maisons d'habitation et en général, de tous établissements ou dépôts dont le bruit ou l'odeur ou d'autres circonstances rendraient le voisinage désagréable ou dangereux ou qui seraient contraires aux bonnes mœurs. Cette servitude ne pourra en aucun cas empêcher l'établissement éventuel d'un pensionnat ou d'un institut comportant des jeux tels que celui de football sur les parcelles n°s 1509-1608.

La servitude grève notamment les parcelles n°s 1155 et 1156, comprises dans le périmètre du PLQ et profite aux parcelles suivantes : 1144, 1145, 1156, 1336, 1341, 1509, 1608 et 2003.

- Une servitude de restriction au droit de bâtir a été inscrite le 21 juin 2010 au registre foncier (PJ 2010/5920/0; ID.2010/007023; RS 78340) pour une durée limitée à 10 ans. Cette servitude réciproque, grevant en charge et en droit, les parcelles suivantes : 1129, 1130, 1131, 1134, 1154, 1155, 1509, 1609, 2194, 2666, 2667, 3261, et 3262, stipule qu'il ne pourra être élevé que des villas comprenant, au plus, un rez, un premier étage et des combles habitables et que les dépendances ne devront, en aucun cas, avoir plus d'un étage.

- Une servitude de restriction d'affectation a été inscrite le 21 juin 2010 au registre foncier (PJ 2010/5920/0; ID.2010/007024; RS 78341) pour une durée limitée à 10 ans dès son inscription. Cette servitude réciproque, grevant en charge et en droit les parcelles suivantes : 1129, 1130, 1131, 1134, 1154, 1155, 1509, 1609, 2194, 2666, 2667, 3261 et 3262, interdit l'établissement sur les parcelles grevées de cafés, auberges, restaurants, débits de boissons, ateliers mécaniques, usines ou garages, à l'exception des garages particuliers servant d'annexes aux maisons d'habitation et en général, de tous établissements ou dépôts dont le bruit ou l'odeur ou d'autres circonstances rendraient le voisinage désagréable ou dangereux.

Il n'en demeure pas moins que la problématique foncière liée à ce secteur est telle que la mise en œuvre du PLQ n° 29504-282 se trouve, aujourd'hui, dans une impasse, bloquant la réalisation d'un potentiel d'environ 160 logements, ce qui n'est pas acceptable en cette période de grave pénurie de logements. La levée par le Grand Conseil des servitudes grevant les parcelles précitées serait de nature à permettre le démarrage de la construction des bâtiments prévus par le plan d'affectation, qui comportera une part prépondérante de logements sociaux.

Il ressort des pièces versées au dossier d'autorisation de construire DD 103876/2 que les logements de catégorie HM au sens des prescriptions de la LGL représenteront une surface brute de plancher (SBP) de 2 762 m<sup>2</sup> sur 4 137 m<sup>2</sup> que comprendra l'ensemble du projet. Il est donc établi que le taux de 60% (dans le cas présent 66,8%) requis par l'article 6A LGZD est atteint, de sorte que les conditions d'application de la disposition sont remplies. S'agissant de la DD 109049/1 déposée auprès de l'office des autorisations de construire portant sur un projet de construction de 22 logements sur la parcelle n° 1153, elle comporte une part de 66,7% de logements de type HM, soit 1 332 m<sup>2</sup> sur les 1 998 m<sup>2</sup>.

Dès lors, le Conseil d'Etat, constatant que les conditions de l'article 6A LGZD sont remplies, se voit dans l'obligation de soumettre au Grand Conseil le présent projet de loi tendant à faire déclarer d'utilité publique la réalisation des bâtiments prévus par le plan localisé de quartier précité.

***b) De la localisation des droits à bâtir sur une autre surface que celles correspondant aux parcelles auxquelles ils sont attachés***

Un deuxième obstacle à la réalisation des bâtiments prévus par ce plan a également été mis en évidence lors des analyses relatives à la localisation des droits à bâtir des différentes parcelles du PLQ et, en particulier, celles liées à la réalisation du bâtiment C dans sa totalité sur la parcelle n° 1153, comprise à l'intérieur du PLQ.

Récemment, la loi 11305 (réforme PLQ) modifiant la loi générale sur les zones de développement (LGZD) a été adoptée le 23 janvier 2015 à l'unanimité par le Grand Conseil et est entrée en vigueur le 21 mars 2015. Cette réforme a entraîné la modification de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, du 10 juin 1933 (L 7 05), comme suit :

Art. 2, al. 1 LEx-GE : « *Peuvent faire l'objet de l'expropriation : (...) les droits à bâtir résultant des schémas de répartition et de localisation de tels droits figurant dans les plans localisés de quartier ou résultant de l'accord du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie et de tous les propriétaires concernés qui pourrait s'y substituer et qui doivent être exercés sur une autre surface que celles correspondant aux parcelles auxquelles ils sont attachés* ».

L'exposé des motifs du PL 11305 précisait : « (...) qu'il est ici proposé d'ajouter les droits à bâtir prévus par les plans localisés de quartier à la liste de ceux pouvant être expropriés, ce qui bien sûr est l'ultima ratio, en cas d'échec des négociations. Afin de respecter au mieux le principe de la garantie de la propriété, la formulation limite les droits à bâtir susceptibles de faire l'objet d'une mesure d'expropriation à ceux qui doivent être exercés sur une autre surface que celle correspondant aux parcelles auxquelles ils sont attachés. »<sup>2</sup>

Il ressort du tableau de répartition des droits à bâtir du PLQ n° 29504-282 que les droits afférents aux parcelles n°s 1088, 1153, 2666 et 2667 comprises dans le périmètre du PLQ seront matérialisés, respectivement dans les bâtiments C, B et C, D et E, ainsi que C et D dudit PLQ. C'est-à-dire que dans une mesure définie par le tableau lui-même, les droits à bâtir attachés à ces parcelles seront répartis au sein des futurs bâtiments et les propriétaires concernés se doivent de trouver les accords nécessaires à la mise en œuvre effective de leurs droits à bâtir respectifs, et ce pour autant qu'ils souhaitent réaliser leurs droits.

C'est ainsi que le groupement de promoteurs et propriétaires des parcelles n°s 1088 et 1153, souhaitant entamer la construction du bâtiment C sur la parcelle n° 1153, a tenté d'obtenir l'accord du propriétaire de la parcelle contiguë n° 2667 aux fins que ce dernier cède les droits à bâtir permettant d'édifier le bâtiment C dans sa totalité.

Il ressort du dossier qu'il n'est actuellement pas possible de trouver les accords nécessaires à la mise en œuvre de l'ensemble des droits à bâtir. Certains propriétaires dont les droits à bâtir sont localisés sur des bâtiments à

---

<sup>2</sup> PL 11305 déposé le 31 octobre 2013, exposé des motifs p. 29.



réaliser sur d'autres parcelles se trouvent en situation de retarder, sinon de rendre difficile à l'extrême, la construction du bâtiment dans sa totalité. Cet obstacle entraîne des difficultés importantes quant à la réalisation de la construction de même que des surcoûts importants à la charge des constructeurs et, partant, des futurs locataires.

Il y a lieu de relever que l'expropriation des droits à bâtir sera réalisée par l'intermédiaire de l'Etat au profit des propriétaires de la parcelle n° 1153 et que l'Etat ne sera ni détenteur des droits à bâtir, ni développeur du projet de construction. A ce propos, il convient de rappeler que les propriétaires des droits à bâtir expropriés n'auront pas à libérer leur parcelle et qu'ils seront indemnisés conformément aux prescriptions de la LEx-GE.

Malgré les interpellations et des échanges de correspondances avec le département chargé de l'aménagement du territoire, le propriétaire de la parcelle n° 2667 n'a pas encore donné son accord à la cession des droits à bâtir devant s'exercer sur la parcelle n° 1153.

C'est ainsi qu'en date du 10 mai 2016, le groupement de promoteurs et propriétaires de la parcelle n° 1153 a déposé une requête en autorisation de construire DD 109049/1 auprès de l'office des autorisations de construire, laquelle est en cours d'instruction et ne porte que sur la construction d'une partie du bâtiment C. Le projet comporte 22 logements dont 16 logements HM et 6 logements de type ZD LOC, soit une proportion de 66,7% de logements au sens de l'article 15 LGL.

Dès lors, le groupe de promoteurs du bâtiment C qui sera édifié sur la parcelle n° 1153 n'est pas en mesure de réaliser la totalité du bâtiment C. Une requête en autorisation complémentaire devra être déposée une fois que les promoteurs disposeront de l'entier des droits à bâtir.

Il n'en demeure pas moins que cette seconde problématique foncière liée à ce secteur est telle que la mise en œuvre du PLQ n° 29504-282 se trouve aujourd'hui dans une impasse, bloquant ainsi la réalisation de nombreux logements, ce qui est inacceptable en cette période de grave pénurie. La possibilité de réaliser le bâtiment C dans sa totalité permet d'accroître la production du nombre de logements, y compris une part prépondérante de logements sociaux, et d'éviter d'occasionner des difficultés importantes de chantier et de coûts supplémentaires à la charge des constructeurs et, partant, des futurs locataires.

Telle est précisément la situation en l'espèce, où le démarrage de projets de construction qui pourraient se concrétiser à brève échéance se trouve paralysé par des obstacles que le Conseil d'Etat entend lever, en s'appuyant sur les modifications législatives récemment introduites par la loi 11305

adoptée par le Grand Conseil le 23 janvier 2015 et entrée en vigueur le 21 mars 2015.

En application de la réforme PLQ (loi 11305), il est dès lors nécessaire de déclarer d'utilité publique la réalisation des bâtiments de ce plan d'affectation également au sens de l'article 3, alinéa 1, lettre a LEx-GE et de permettre au Conseil d'Etat de décréter, en tant qu'*ultima ratio*, l'expropriation des droits à bâtir qui doivent être exercés sur une autre surface que celles correspondant aux parcelles auxquelles ils sont attachés (art. 2, al.1 LEx-GE).

Partant, le Conseil d'Etat se voit dans l'obligation de soumettre au Grand Conseil le présent projet de loi tendant à faire déclarer d'utilité publique la réalisation des bâtiments prévus par le plan localisé de quartier précité, également au sens de l'article 3, alinéa 1, lettre a LEx-Ge et de permettre la cession des droits à bâtir nécessaires à la réalisation des bâtiments de logements prévus par le PLQ n° 29504-282.

Le présent projet de loi tend ainsi à donner au Conseil d'Etat les moyens de décréter, si nécessaire, l'expropriation des servitudes et d'en exiger la radiation au profit des parcelles comprises à l'intérieur du plan n° 29504-282 de la commune de Genève, section Eaux-Vives, de même que l'expropriation des droits à bâtir qui doivent être exercés sur une autre surface que celles correspondant aux parcelles auxquelles ils sont attachés permettant la réalisation des bâtiments prévus par le plan au profit du groupe de promoteurs-propriétaires de la parcelle considérée.

Au bénéfice de ces explications, nous vous remercions, Mesdames et Messieurs les députés, de réserver un bon accueil au présent projet de loi.

#### Annexes :

- 1) *PLQ n° 29504-282 situé à l'avenue de l'Amandolier, sur le territoire de la commune de Genève, section Eaux-Vives*
- 2) *Planification des charges et revenus de fonctionnement découlant du projet de loi*



**PLANIFICATION DES CHARGES ET REVENUS DE FONCTIONNEMENT DÉCOULANT DU PROJET de loi déclarant d'utilité publique la réalisation du plan localisé de quartier n°29'504-282 situé à l'avenue de l'Amandolier, sur le territoire de la commune de Genève**

**Projet présenté par Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie**

(montants annuels, en mio de F)	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	dès 2023
<b>TOTAL charges de fonctionnement</b>	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Charges de personnel [30]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Biens et services et autres charges [31]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Charges financières	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Intérêts [34]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Amortissements [33 + 366 - 466]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Subventions [363+369]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Autres charges [30-36]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>TOTAL revenus de fonctionnement</b>	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Revenus [40 à 46]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>RESULTAT NET FONCTIONNEMENT</b>	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

Remarques :

Date et signature du responsable financier :

Le 10.10.16