

Date de dépôt: 28 août 2008

Messagerie

Réponse du Conseil d'Etat

à l'interpellation urgente écrite de M. Alain Charbonnier : Le Conseil d'Etat va-t-il respecter les plans localisés de quartier en force tels qu'adoptés selon les préavis des Conseils municipaux ?

Mesdames et
Messieurs les députés,

En date du 13 juin 2008, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une interpellation urgente écrite qui a la teneur suivante :

Le 11 février 2004, le Conseil municipal de la Ville de Genève votait à l'unanimité le projet de plan localisé de quartier N° 29259-275, situé de part et d'autre du chemin de la Doctoresse-Champendal, dans le secteur de Florissant-Malagnou, feuille 40, section Eaux-Vives. Il s'est donc trouvé une unanimité, tant de la commission d'aménagement du Conseil municipal de la Ville de Genève que de l'ensemble des membres du Conseil municipal pour un projet permettant la réalisation d'immeubles comprenant une part importante de logements à caractère social, et conforme, en ce sens, aux objectifs poursuivis par le plan directeur cantonal qui souligne, dans sa fiche 2.01 consacrée à la "densification différenciée de la couronne suburbaine", qu'il s'agit d'utiliser les potentiels à bâtir dans les zones de développement, de manière diversifiée.

Avant l'accord sur le logement, voté par le Grand Conseil, régnait la règle des : deux tiers de logements sociaux, un tiers de logements à loyers libres, appliquée aux plans localisés de quartier adopté par le Conseil d'Etat avant le 31 juillet 2007, date d'entrée en vigueur de la nouvelle loi. Depuis, cette règle est tombée. En ce qui concerne ce plan localisé de quartier, M. Mark Muller a décidé de supprimer le taux de logements sociaux inscrit et

préavisé par le Conseil municipal de la Ville de Genève, puis adopté par le Conseil d'Etat, et d'appliquer la nouvelle loi rétroactivement !

Aujourd'hui avec la crise du logement que nous connaissons, et par respect de la volonté des communes, il est primordial que le Conseil d'Etat ne remette pas en cause les plans localisés de quartier en force pour garantir la mise en œuvre d'une politique sociale du logement, à moins qu'il n'entende lui-même fragiliser le protocole d'accord sur le logement.

Ma question est la suivante :

Le Conseil d'Etat va-t-il dorénavant passer par-dessus les décisions des Conseils municipaux et de son propre Conseil concernant les plans localisés de quartier entrés en force avant la modification de la loi générale sur les zones de développement (LGZD) entrée en vigueur le 31 juillet 2007, et, plus particulièrement, sur le taux de logements sociaux ?

REPONSE DU CONSEIL D'ETAT

Le Conseil d'Etat est en charge de la mise en œuvre de la nouvelle politique du logement, basée sur un accord passé entre tous les partenaires concernés en date du 1^{er} décembre 2006.

Au niveau légal, cet accord sur le logement a été concrétisé par l'adoption de la loi sur la construction de logements d'utilité publique, du 24 mai 2007 (I 4 06- LUP) et l'introduction d'un article 4A dans la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (ci-après LGZD).

L'objectif principal poursuivi par cette nouvelle politique du logement est la constitution et la stabilisation d'un parc de logements d'utilité publique de 15 % du parc locatif du canton, destiné aux ménages les plus modestes du canton, moyennant le respect d'un taux d'effort et d'un taux d'occupation, avec la recherche d'une certaine mixité pour éviter le problème de ghettos.

Des moyens financiers importants ont été dégagés pour contribuer à la constitution du socle permanent de logements d'utilité publique. C'est ainsi qu'un crédit cadre d'investissement à hauteur de 300 millions de francs sur dix ans a été adopté.

Par ailleurs, la règle dite des "deux tiers - un tiers "a été abandonnée, et les contraintes en zone de développement ont été allégées. La question du type de logements à construire dans un périmètre résulte d'une alternative ouverte au constructeur de réaliser lui-même une part de logements à caractère social ou de céder du terrain en vue de la réalisation de logements d'utilité publique. Plus précisément, il sera rappelé que l'article 4A LGZD, entré en vigueur le 31 juillet 2007, a la teneur suivante :

¹ Dans les périmètres sis en zone de développement et dont la zone primaire est la zone villa, celui qui réalise des logements a le choix entre :

- a) la construction de logements soumis au régime HM, au sens de l'article 16, alinéa 1, lettre d, de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977, ou en coopérative d'habitation à raison de 30% du programme, ou
- b) la cession à l'Etat, à une commune ou à un autre organisme sans but lucratif, à titre onéreux et au prix admis par l'Etat dans les plans financiers, de 25% du périmètre pour la construction de logements d'utilité publique.

² Dans les périmètres déclassés en zone de développement après le 1^{er} janvier 2007 et dont la zone primaire est la zone villa, il est réalisé au moins 15% de logements d'utilité publique. Dès lors, pour permettre la réalisation de cet objectif, celui qui réalise des logements a le choix entre :

- a) la cession à l'Etat, à une commune ou à un autre organisme sans but lucratif, à titre onéreux et au prix admis par l'Etat dans les plans financiers, de 15% du périmètre pour la construction de logements d'utilité publique, d'une part, et la construction de logements HM ou en coopérative d'habitation à raison de 15% du programme, d'autre part, ou
- b) la cession à l'Etat, à une commune ou à un autre organisme sans but lucratif, à titre onéreux et au prix admis par l'Etat dans les plans financiers, de 25% du périmètre pour la construction de logements d'utilité publique.

³ Dans les périmètres sis en zone de développement et dont la zone primaire est la zone agricole, ainsi que dans le périmètre des communaux d'Ambilly (commune de Thônex), il est réalisé des logements d'utilité publique pour au moins un quart du programme et des logements soumis au régime HM, HLM ou en coopérative d'habitation pour au moins un quart du programme. Pour permettre la réalisation de ces objectifs, celui qui réalise des logements dans un tel périmètre peut être contraint de céder à l'Etat, à une commune ou à un autre organisme sans but lucratif, à titre onéreux et au prix admis par l'Etat dans les plans financiers, 25% du périmètre pour la construction de logements d'utilité publique.

⁴ La présente disposition est applicable à toute demande déposée dans les 10 ans à compter de son entrée en vigueur. A l'issue de cette période, le Conseil d'Etat présente un rapport au Grand Conseil.

⁵ *Si les circonstances l'exigent, le département des constructions et des technologies de l'information peut accepter de déroger aux proportions énoncées dans le présent article. Dans de tels cas, celui qui réalise des logements doit offrir des compensations équivalentes, de manière à ce que les proportions soient respectées à l'échelle du plan localisé de quartier, du plan de zone, voire de la région considérée. Dans des cas de peu d'importance, le département peut exceptionnellement renoncer à cette exigence."*

Ainsi, depuis le 31 juillet 2007, date d'entrée en vigueur de la modification de cette loi, la question du ratio de logements d'utilité publique à réaliser doit être examinée à l'aune de l'article 4A LGZD, lequel fixe des proportions précises en la matière.

S'agissant d'une norme légale, et conformément au principe de la hiérarchie des actes juridiques, le Conseil d'Etat est d'avis que cette disposition l'emporte sur un éventuel pourcentage fixé dans un PLQ, qui est une décision administrative particulière, dont le rang normatif est inférieur à une loi formelle, c'est-à-dire une loi adoptée par le législateur.

Cette conclusion s'impose d'autant plus si la date d'entrée en vigueur de l'article 4A LGZD est postérieure à celle de l'adoption du PLQ, selon le principe que la loi nouvelle l'emporte sur la loi ancienne.

C'est le lieu de relever que la pratique consistant à indiquer le pourcentage de logements au bénéfice de LGL dans la légende des PLQ n'a connu qu'un nombre limité de cas d'application.

Enfin, une autorisation de construire délivrée dans le périmètre visé par le PLQ 29'259 a fait l'objet d'un recours, actuellement pendant devant la commission de recours en matière de constructions. Le Conseil d'Etat n'entend dès lors pas se prononcer sur une affaire en cours d'instruction.

Au bénéfice de ces explications, le Conseil d'Etat vous invite, Mesdames et Messieurs les députés, à prendre acte de la présente réponse.

AU NOM DU CONSEIL D'ETAT

Le chancelier :
Robert Hensler

Le président :
Laurent Moutinot