

*Date de dépôt : 15 juin 2010*

## **Rapport**

**de la Commission du logement chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat déclarant d'utilité publique la réalisation d'un plan localisé de quartier situé à l'angle des rues Maurice-Braillard et Moillebeau, sur le territoire de la commune de Genève, Petit-Saconnex, et des bâtiments prévus par ce plan**

### **Rapport de M. François Haldemann**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

La Commission du logement, sous la présidence de M. Serge Dal Busco, a examiné ce projet de loi lors des séances des 17 et 31 mai 2010.

Ont pris part aux travaux de la commission : M. Mark Muller, conseiller d'Etat chargé du DCTI, M. Michel Buergisser, directeur de l'Office du logement (DCTI) et M<sup>me</sup> Saskia Dufresne, secrétaire générale adjointe (DCTI).

Les procès-verbaux des séances ont été tenus par M<sup>me</sup> Camille Selleger et M. Julien Siegrist. Qu'ils en soient vivement remerciés.

### **Séance du 17 mai 2010**

#### ***Présentation du projet***

Le Président propose aux représentants du DCTI de présenter ce projet.

Le chef du département explique que la procédure engagée par le PL 10646 est certes inhabituelle, mais qu'elle a déjà été utilisée par le Grand Conseil. Elle vise à exproprier des servitudes croisées.

Des servitudes croisées sont constituées lorsque deux propriétaires, généralement voisins, s'obligent réciproquement à ne pas construire ou à respecter certaines obligations lors d'une construction. Lors de la cession

d'une des parcelles ainsi grevées, la servitude subsiste, puisqu'elle est inscrite au registre foncier. Une loi, dite loi Giromini, a été votée il y a quelques années (PL 9516). Elle prévoyait la qualification en projet d'utilité publique d'un projet de construction inscrit dans un PLQ et dont 60% des surfaces brutes de plancher étaient consacrées à des LUP, ce qui a permis au Grand Conseil de déclarer l'expropriation des servitudes qui empêchaient la réalisation de ce projet. M. Muller précise que ce ne sont pas des personnes qui sont expropriées, mais des servitudes. Le PL 10646 prévoit le même dispositif que celui de la loi Giromini afin de pouvoir réaliser le projet de construction inscrit dans un plan localisé de quartier situé à l'angle des rues Maurice-Braillard et Moillebeau.

Un député (L) demande quel est le projet de construction prévu.

Un député (UDC) lui explique qu'il s'agit de deux immeubles de 5 étages sur rez et un troisième bâtiment de 2 étages sur rez plus un attique.

Le même député (L) demande si les parcelles touchées par les servitudes croisées sont très éloignées ou si elles sont voisines. Il demande également si une indemnité est versée aux propriétaires expropriés.

M. Muller répond que les propriétaires bénéficiaires des servitudes se situent en dehors du périmètre du PLQ. En cas d'expropriation de servitude, rien ne leur est versé.

Un député (UDC) demande si les deux propriétaires qui posent problème sont situés en dehors du périmètre du PLQ.

M. Muller répond par l'affirmative.

Un député (S) demande comment il est possible qu'aucune indemnité ne soit versée aux propriétaires expropriés.

M. Buergisser explique que de telles servitudes croisées n'ont jamais fait l'objet d'une évaluation. Selon les principes généraux du droit constitutionnel, une certaine valeur devrait être attachée à de telles servitudes, mais il n'en est pas certain.

Un député (L) note que l'évaluation de telles servitudes est problématique, car il n'est pas prouvé que leur expropriation cause un quelconque dommage au propriétaire. Les propriétaires ayant été expropriés de par la loi Giromini n'ont jamais saisi une instance d'une demande formelle d'indemnisation en l'absence de dommage.

Un autre député (L) estime que par égalité de traitement, il faudrait exproprier les deux servitudes croisées.

M. Buergisser précise que le projet en question prévoit la construction de 55 logements prévus, dont 30 logements HM, 20 HM-LUP, 11 PPE et 6 en loyer libre.

Un député (PDC) estime que la remarque formulée par le précédent député est fondée et il souhaite obtenir une réponse de DCTI à ce sujet. Il avait cru comprendre que l'établissement de servitudes croisées avait pour unique but d'empêcher certains projets de construction. L'expropriation de ce type de servitudes rétablit donc une situation conforme au droit, étant donné que, contrairement au canton de Fribourg, le canton de Genève ne reconnaît pas le « droit de vue » du propriétaire.

Il rappelle que le Grand Conseil a tenté de trouver une solution à ce problème en restreignant la possibilité de faire usage de ces servitudes croisées, mais ce projet a été balayé en votation populaire. Il note que la proportion de 60% fixée dans la loi Giromini faisait écho à l'exigence dite « des 2/3 1/3 », qui a perdu sa raison d'être dans le cadre de la nouvelle politique insufflée par le chef du département du DCTI. Il demande s'il ne serait pas le moment de réfléchir à la possibilité de fixer des seuils différents ou alors de décompter différemment le 60% auquel la loi fait allusion. Il estime que la notion d'utilité publique pourrait être étendue.

M. Muller répond que cette hypothèse a été envisagée par le DCTI, au vu du sort réservé à la loi voté à l'unanimité par le Grand Conseil et combattue avec succès par l'association du Pic-Vert. Le chef du département a pris décision de ne pas revenir devant le Grand Conseil avec une modification de la loi Giromini. En revanche, il est possible d'obtenir une déclaration d'utilité publique afin d'engager la procédure d'expropriation en se fondant non sur la loi Giromini mais sur la loi sur l'expropriation. La commission sera prochainement saisie d'un cas concret de demande d'expropriation de servitudes croisées alors même que la condition des 60% de LUP. En effet, ce cas est fondé sur une autre base légale. L'objectif poursuivi peut donc être atteint sans modifier la LGL.

### **Séance du 31 mai 2010**

Le Président rappelle qu'une présentation complète a été faite lors de la dernière séance du 17 mai, complétée par le message de M. Buergisser afin de répondre aux questions qui ont été posées en commission. Il cède la parole à ce dernier afin qu'il commente ce courrier.

M. Buergisser espère, en premier lieu, que son courrier réponde pleinement aux questions qui ont été formulées et restées sans réponse au sein de cette commission du 17 mai 2010.

Les réponses apportées ultérieurement aux questions posées lors de la commission du 17 mai sont les suivantes:

Question 1 : Combien de propriétaires bénéficiaires de servitudes sont-ils concernés par le projet de loi et quelle est leur localisation par rapport aux propriétaires des parcelles sises dans le périmètre concerné par le PLQ ?

50 (environ) propriétaires s'étaient déclarés opposés à la levée des servitudes, avant que le département ne soit saisi du dossier par les promoteurs, en vue de l'élaboration du projet de loi.

A l'issue de l'enquête publique, qui s'est achevée le 7 mai dernier, plusieurs propriétaires qui, dans un premier temps, avaient donné leur accord à la levée des servitudes, sont revenus sur cet accord.

Aujourd'hui, ce sont plus de 60 propriétaires qui s'opposent à la levée des servitudes.

Quant à la localisation des opposants, ceux-ci résident dans le voisinage immédiat du PLQ, jusqu'à une distance d'environ 300 mètres, le long de la rue Moillebeau.

En complément, il sied de préciser qu'un certain nombre d'oppositions (17) ont été formulées. Dans la mesure où votre commission entendait donner suite à ce projet de loi, il conviendrait de lever ces oppositions. Le département se tient évidemment à disposition pour rédiger le texte permettant de lever ces oppositions.

Question 2 : L'expropriation des servitudes donne-t-elle lieu à indemnité ?

La doctrine et la jurisprudence constante des tribunaux considèrent, de manière générale, qu'une servitude de restriction de bâtir, telle que celle qui nous occupe, n'a pas de valeur vénale.

Il s'ensuit que la renonciation à cette servitude, ou son expropriation, ne donne pas lieu, en règle générale, à indemnité.

Il est fait exception à cette règle si la suppression de la servitude entraîne un dommage concret au détriment de son bénéficiaire. Autrement dit et pour être admis, ce dommage doit être établi, à satisfaction de droit.

Dans la pratique et pour les cas qu'elle a été amenée à trancher dans le canton de Genève, la commission compétente en matière d'expropriation a toujours nié l'existence d'un tel dommage.

En effet et selon cette commission, la suppression d'une servitude de restriction de bâtir constituée au profit de propriétaires de terrains (situés en zone de développement) n'occasionne pas de dommage, bien au contraire.

Une telle suppression, en effet, permet aux propriétaires concernés, s'ils souhaitent valoriser leurs terrains, de bénéficier à terme, eux aussi, d'un potentiel à bâtir notablement plus élevé que celui résultant de la zone de fond (zone villa en règle générale).

M. Buergisser précise encore certains aspects concernant les oppositions. Il rappelle qu'un certain nombre d'oppositions ont été formées contre ce projet de loi. Il pense que ces oppositions devraient être rejetées par le Grand Conseil et informe que cette procédure a déjà été mise en place dans le cadre de projets analogues. Il ajoute qu'il y a 17 oppositions de natures diverses qui proviennent d'un certain nombre de propriétaires voisins et que certaines d'entre elles reprennent des griefs déjà évoqués dans le cadre d'une procédure menée contre le plan localisé de quartier. Ces arguments ne sont donc plus recevables, le Tribunal administratif de même que le Tribunal fédéral ayant déjà statué à ce propos. Pour le reste, les opposants soulignent des éléments calculatoires liés au respect des pourcentages nécessaires pour mettre en œuvre l'art. 6A de la loi qui permet en effet de déclarer cette expropriation des servitudes pour autant que 60% des surfaces à réaliser selon le plan localisé de quartier soient destinées à des logements d'utilité publique au sens de la LGL. Sur cet aspect, il ajoute que les requêtes en autorisation de construire ont été déposées et que l'instruction est en cours, ces requêtes sont en train d'être finalisées et les derniers ajustements vont être faits. Il ajoute qu'un dernier jeu de plans doit être livré, car il y a encore un hiatus de 112 m<sup>2</sup> sur le total des 7200 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher. Pour ce qui est des 60%, il ajoute que le projet doit encore être adapté, mais ils seront respectés.

## Discussion

Un député (UDC) informe qu'il a consulté un document de l'Association Pic-Vert et de l'Association du Point du Jour. Il fait la lecture de l'article dont la teneur est la suivante : *« Il s'agit d'un projet élaboré par la SGI qui, sous les directives de l'Etat, est un exemple de cette vision à court terme peu réfléchie imposée sans dialogue et conjuguée à une opération financière lucrative pour les promoteurs. [...] Le Projet ne respecte pas les valeurs de densification validées par le Grand Conseil et le Conseil Fédéral en mars et août 2007 qui préconisent une densification intermédiaire IUS de 0,5 à 1 soit 2 étages sur rez en moyenne. Malgré de multiples tentatives de notre part, aucun dialogue n'a été noué par l'Etat avec notre association dans l'élaboration du projet. Toutes nos propositions mêmes appuyées par les services de la ville de Genève ont été systématiquement balayées. Les gabarits des immeubles proposés ne respectent pas la servitude croisée*

*perpétuelle adoubée par le plan directeur cantonal actuel qui limite la hauteur des immeubles à 2 étages sur rez et permet ainsi de préserver au quartier son aspect harmonieux et convivial pour tous. Dans le contexte actuel de crise immobilière et d'évolution de la ville, notre association est consciente qu'une densification raisonnée de notre quartier est possible, celle-ci doit se faire dans un esprit de dialogue en essayant de préserver les intérêts du plus grand nombre pour arriver à une solution acceptée par tous* ». Il demande au nom du groupe UDC l'audition de l'Association de Point du Jour.

Le Président prend note de cette demande.

M. Buergisser informe que les arguments donnés dans cet article sont ceux qui ont été traités dans le cadre du recours au Tribunal administratif, le débat est donc clos sur ce point. Il souligne encore une fois que les arguments relatifs à la densité ont été soumis au Tribunal administratif, puis au Tribunal fédéral qui a confirmé l'arrêt du Tribunal administratif.

Il précise que cette argumentation des riverains et des associations sur la densité a été écartée par ces tribunaux, la densité retenue pour ce périmètre et dans ce projet n'est donc pas contraire au plan directeur cantonal. Le débat a été tranché de manière définitive. Pour ce qui est des oppositions et des servitudes

Un député (L) comprend bien la problématique qui est posée. Il remarque que l'office fédéral du développement territorial préconise la densification. Il ajoute que la commission la préconise aussi car le territoire genevois est étroit. Il rappelle que ces zones ont été déclassées il y a plus de 30 ans et qu'elles sont vouées à devenir des immeubles, il estime que l'on ne peut pas nier ce fait. Il estime que le propriétaire qui habite aujourd'hui dans une zone de développement en villa ne peut pas nier que cela fait depuis 30 ans que la zone doit être transformée avec des immeubles, car cela ressort du plan directeur cantonal et de la loi sur l'aménagement du territoire. En outre, il rappelle qu'il y a une pénurie de logement, il n'y en a plus à louer à Genève et il souhaite que cela soit bien intégré. Il ajoute que 7200 m<sup>2</sup> ne représente que 60 à 65 logements. Il estime que le dépôt au mois de mai au grand Conseil a été raté et qu'il ne fait pas manquer le dépôt de juin car ces logements peuvent démarrer tout de suite. Il pense que les intérêts en présence sont suffisamment clairs. Il ajoute qu'il n'est pas d'usage d'auditionner les opposants.

Une députée (R) demande si c'est le rapporteur qui examinera toutes les oppositions avec le département.

Le Président répond qu'un certain nombre de vérifications matérielles doivent être apportées et pour le reste, ce sont des éléments facilement vérifiables par le rapporteur.

Une députée (Ve) informe que ce n'est pas directement à la commission de rédiger le traitement des oppositions.

Après réflexion et au vu des informations qui lui ont été présentées, le député (UDC) retire sa demande d'audition de l'Association de Point du Jour.

## **Traitement des oppositions**

### ***A) EN FAIT***

Par différents courriers des 16 et 17 mai 2010 adressés au Conseil d'Etat, M<sup>me</sup> Anne-Catherine Bourgeois-Rossiaud, M. et M<sup>me</sup> Mathieu et Stéphanie Durrleman, M. et M<sup>me</sup> Paul et Rita Emery, M. Jacques Favre, M. Claude Gottschall-Mottier, l'Hoirie Guggisberg, M. Gérald Haury, M. Egon Johner, M<sup>me</sup> Evelyne Jorg, M<sup>me</sup> Françoise Loverre, M. Egon Johner et M<sup>me</sup> Christiane Margairaz, M. Michel Meyer, M. et M<sup>me</sup> Jacin et Nadège Nedjaa, M. Aymen Ramadan, M. Alain Tanner, M. Robert Thorens et M<sup>me</sup> Doris Vasey (ci-après : les opposants) ont déclaré former opposition au projet de loi, pour des motifs divers, résumés ci-après.

Selon les opposants, ce projet de loi consacre une violation de l'un des droits fondamentaux garantis par la Constitution, celui de la garantie de la propriété, dont les servitudes, droits accessoires à la propriété foncière, font partie intégrante.

En particulier, les opposants soutiennent que le concept d'utilité publique auquel le projet de loi fait référence est invoqué de manière abusive, dès l'instant où le nombre de logements prévus par le plan localisé de quartier n° 29 468-203 (ci-après : le plan localisé de quartier) qui fait l'objet de la présente déclaration d'utilité publique est faible et ne saurait ainsi justifier l'expropriation de droits de nature foncière, telles des servitudes.

Selon les opposants toujours, les droits à bâtir issus du plan localisé de quartier et les données relatives au calcul des pièces et des surfaces soumises à l'office des autorisations de construire (OAC) du département des constructions et des technologies de l'information (DCTI) ne permettent pas d'édifier un programme de logements respectant le pourcentage des 60% requis par l'article 6A de la loi générale sur les zones de développement (LGZD).

De surcroît, les logements sociaux prévus dans le cadre du plan financier soumis à l'office du logement ne relèveraient pas exclusivement de

l'application de la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL), puisque le projet de construction y relatif prévoit la réalisation, pour partie, de logements régis par la loi pour la construction de logements d'utilité publique (LUP), adoptée le 24 mai 2007.

Enfin, les opposants relèvent que le plan localisé de quartier lui-même ne serait pas conforme au plan directeur cantonal, aux motifs que sa réalisation déboucherait sur une densité trop forte et que ce plan ne prévoit pas d'espaces libres, privés ou publics, en particulier des espaces verts et des places de jeux.

## **B) EN DROIT**

### *a) Normes et principes applicables*

Conformément à l'article 6A de la loi générale sur les zones de développement (LGZD), le Grand Conseil peut, afin d'éviter les effets de servitudes de restriction à bâtir, 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 (LGL). Selon cette disposition, toujours, la déclaration d'utilité publique s'applique uniquement à la levée des servitudes de restriction à bâtir.

Dans un arrêt du 1<sup>er</sup> février 1992, le Tribunal fédéral, appelé à se prononcer sur la constitutionnalité d'une loi adoptée en vertu de l'article 6A LGZD précité, avait considéré que la limitation à 60% de la proportion de logements à loyers contrôlés, au sens des articles 15 et ss LGL, correspondait à un intérêt public lié à la construction de logements répondant prioritairement aux besoins prépondérants de la population.

Ce pourcentage, selon le Tribunal fédéral toujours, ménage en outre l'intérêt privé du promoteur, qui peut ainsi rentabiliser son investissement en affectant le reste des surfaces à bâtir (soit 40% du total) à des locaux commerciaux (cf. ATF du 1<sup>er</sup> février 1992 dans la cause P. et SI Chemin des C. 32 c/loi n° 6639 approuvée par le Grand Conseil le 7 mars 1991).

De manière plus générale, la jurisprudence considère que la mise à disposition de logements répondant à des besoins prépondérants de la population répond à un intérêt public (cf. « La maîtrise publique du sol : expropriation formelle et matérielle, préemption, contrôle du prix », 2009, édité par Thierry Tanquerel et François Bellanger, p. 157 et 158).

L'existence d'un intérêt public à l'acquisition de terrains en vue de la construction de logements sociaux représente ainsi l'une des conditions qui



permettent aux pouvoirs publics de prendre les mesures nécessaires à cet effet, parmi lesquelles l'expropriation de ces terrains, au besoin, ou l'exercice du droit de préemption sur les terrains qui en sont grevés (cf. op. cit. ibidem).

Si l'existence d'un intérêt public habilite l'autorité à prendre de telles mesures, celles-ci s'imposent encore plus et sont d'autant plus légitimes, lorsqu'il est avéré qu'elles ne portent pas sur le transfert du droit de propriété lui-même, mais sur la levée d'un droit accessoire qui lui est rattaché, ce qui est le cas d'une servitude de restriction à bâtir, comme en l'espèce.

Dans ce contexte toujours et selon l'article 2 alinéa 1 de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique (LEx), les droits personnels, il en est ainsi précisément des servitudes de restriction à bâtir, portant sur des immeubles en mains de particuliers, peuvent faire l'objet d'une mesure d'expropriation.

Aux termes de l'article 3, alinéa 1, lettre a LEx, le Grand Conseil peut déclarer d'utilité publique un travail, un ouvrage déterminé, une opération d'aménagement ou une mesure d'intérêt public. Tel est notamment le cas d'un plan localisé de quartier qui prévoit la construction d'une part prépondérante de logements sociaux.

Pour sa part, l'article 26 alinéa 1 LEx permet au Conseil d'Etat, s'il estime que l'importance des travaux ou des ouvrages à exécuter l'exige, d'ordonner la mise à l'enquête publique du projet d'expropriation.

A l'expiration du délai d'enquête publique de 30 jours prévu par l'article 27 LEx, la personne dont les immeubles ou les droits sont atteints par l'expropriation peut déclarer son opposition au Conseil d'Etat, dans un délai de 10 jours (article 28 LEx).

### ***b) Examen du cas d'espèce***

#### ***1) A la forme***

En leur qualité de propriétaires de parcelles voisines du périmètre du plan localisé de quartier n° 29'468-203, lesquelles bénéficient des effets attachés aux servitudes de restriction de bâtir grevant les parcelles n° 1755, 2247, 2248 et 3056, comprises à l'intérieur du périmètre du plan localisé de quartier précité, les opposants dont les noms sont mentionnés ci-dessus ont donc qualité pour former opposition au projet de loi.

Formées dans le délai prescrit par l'article 28 LEx, les oppositions sont donc recevables à la forme.

## 2) *Au fond*

Les opposants prétendent que le projet de loi viole l'un de leurs droits fondamentaux, celui de la garantie de la propriété.

La jurisprudence constante admet qu'une restriction peut être apportée à ce droit, si cette restriction repose sur une base légale, répond à un intérêt public et respecte le principe de la proportionnalité.

Le présent projet de loi a pour but, précisément, de créer la base légale permettant à l'autorité compétente, au besoin, de décréter l'expropriation des servitudes de restriction de bâtir constituées au profit des opposants.

Ainsi qu'il a été rappelé plus haut, la condition relative à l'intérêt public est réalisée, lorsqu'un plan localisé de quartier comporte 60% des surfaces de plancher constructibles destinées à des logements d'utilité publique.

Selon les opposants, cette condition n'est pas réalisée dans le cas d'espèce.

Ils contestent, en particulier, que les logements répondant à un besoin d'intérêt général prévus par le plan localisé de quartier, en particulier ceux qui seront assujettis au régime institué par la LUP, puissent être intégrés dans le pourcentage des 60% requis par l'article 6A LGZD.

Ce grief n'est pas fondé : les logements soumis à ce régime seront eux-mêmes des logements de catégorie HM et seront donc, de fait, assujettis aux prescriptions de la LGL.

A cela s'ajoute le fait qu'un logement d'utilité publique au sens de la LUP sert de façon durable (au minimum 50 ans) les objectifs de la politique sociale du logement. Un tel logement se trouve, en règle générale, en mains publiques et son loyer est contrôlé par l'Etat, de même que le niveau de celui-ci, qui doit répondre aux critères applicables aux logements soumis aux prescriptions de la LGL.

Dans ces conditions, il n'est pas douteux, au vu des objectifs poursuivis tant par la LGL que par la LUP, qu'un logement d'utilité publique au sens de la LUP doit être pris en compte dans le pourcentage requis par l'article 6A LGZD. Cela est d'autant plus vrai que la LGL fait elle-même référence à la réglementation consacrée par la LUP (cf. article 2A LGL).

Ces principes rappelés, les opposants, qui s'appuient sur les éléments contenus dans l'exposé des motifs accompagnant le projet de loi et sur les indications fournies dans les plans financiers communiqués à l'OAC, parviennent à la conclusion que les surfaces brutes de plancher réalisables en vertu du plan localisé de quartier en vigueur représentent un total de 8628 m<sup>2</sup>, soit une surface qui excéderait de 1214 m<sup>2</sup> la surface constructible maximale admissible selon ce plan.

Les services du département des constructions et des technologies de l'information (DCTI) chargés d'examiner le projet de construction qui leur a été soumis ont procédé à une réadaptation de ce projet en augmentant les surfaces de logements dans le bâtiment A, tout en diminuant celles réservées à des affectations commerciales au profit de locaux techniques et d'un retrait de l'une des façades de l'un des bâtiments prévus.

Il en ressort que les surfaces brutes de plancher réalisables selon le plan localisé de quartier, affectées au logement et aux activités commerciales, représentent une surface totale de 7412 m<sup>2</sup>, cette densité prenant en considération une majoration de 10% pour tenir compte du fait que les constructions projetées rempliront les conditions d'un haut standard énergétique.

Sur ce chiffre, une surface de 4448 m<sup>2</sup> sera affectée à la construction de logements subventionnés (HM et LUP), ce qui représente 60% des surfaces brutes de plancher réalisables selon le plan localisé de quartier en vigueur.

Le pourcentage requis par l'article 6A LGZD est ainsi respecté, contrairement à l'opinion des opposants qui se fondent sur des données de première main et qui n'avaient pas encore été affinées.

Ces précisions faites, il est rappelé que la construction de logements sociaux répond, en règle générale, à un intérêt public et peut ainsi donner lieu, le cas échéant, à l'application des prescriptions de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique (LEx), qui permettent de déclarer d'utilité publique tout projet de construction de logements de ce type.

A la lumière de la jurisprudence rappelée ci-dessus, les constructions prévues par le plan localisé de quartier répondent à l'évidence à un intérêt public et leur réalisation poursuit donc un but d'utilité publique au sens des prescriptions de l'article 3 LEx et de la jurisprudence en la matière.

Il serait donc possible à l'autorité compétente, si nécessaire, de s'appuyer sur la LEx elle-même pour obtenir la levée des servitudes de restriction de bâtir qui font obstacle à la réalisation du plan localisé de quartier.

Les opposants critiquent également le projet de loi, lequel consacrerait une violation du principe de la proportionnalité puisque la réalisation des bâtiments prévus par ce plan engendrerait la démolition de deux bâtiments d'habitation existants.

Ces bâtiments, qui sont dans un état de vétusté avancée, ne répondent plus aux standards minimums de confort actuel. En revanche, la réalisation des bâtiments prévus par le plan localisé de quartier complétera le parc immobilier locatif par des logements de qualité, qui plus est, dans une

proportion de logements supplémentaires qui va du simple au double par rapport à ceux qu'offrent les bâtiments existants.

Les opposants s'en prennent, enfin, au plan localisé de quartier lui-même, qui ne serait pas conforme au plan directeur cantonal et qui, tout particulièrement, aboutirait à une occupation du sol excessive compte tenu des caractéristiques du quartier concerné.

Ce faisant, les opposants oublient que ce plan localisé de quartier, adopté par le Conseil d'Etat le 22 novembre 2006, à la suite d'une procédure d'enquête publique et d'opposition menée conformément aux prescriptions légales, est définitivement entré en force et ne peut donc plus être remis en question.

De même, les opposants semblent oublier que les parcelles dont ils sont propriétaires et qui bénéficient des servitudes de restriction de bâtir, sont situées en zone de développement, c'est-à-dire dans une zone vouée à l'urbanisation.

La réalisation du projet de construction découlant de ce plan s'inscrit dans cette perspective et tend à concrétiser les efforts déployés par les pouvoirs publics pour enrayer la grave pénurie de logements qui sévit dans notre canton.

Cette réalisation, ainsi que le confirme abondamment la jurisprudence du Tribunal fédéral, répond, une fois encore, à un intérêt public et justifie donc pleinement la présente mesure législative.

Au bénéfice des considérations qui précèdent, les oppositions au projet de loi formées par M<sup>me</sup> Anne-Catherine Bourgeois-Rossiaud, M. et M<sup>me</sup> Mathieu et Stéphanie Durrleman, M. et M<sup>me</sup> Paul et Rita Emery, M. Jacques Favre, M. Claude Gottschall-Mottier, l'Hoirie Guggisberg, M. Gérald Hauray, M. Egon Johner, M<sup>me</sup> Evelyne Jorg, M<sup>me</sup> Françoise Loverre, M. Egon Johner et M<sup>me</sup> Christiane Margairaz, M. Michel Meyer, M. et M<sup>me</sup> Jacin et Nadège Nedjaa, M. Aymen Ramadan, M. Alain Tanner, M. Robert Thorens et M<sup>me</sup> Doris Vasey sont rejetées dans la mesure où elles sont recevables.

**Vote**

Le Président met aux voix **l'entrée en matière sur le PL 10646** :

**Entrée en matière sur le PL10646**

**Pour :** 12 (2 S, 3 Ve, 1 PDC, 2 R, 2 L, 1 UDC, 1 MCG)

**Contre :** –

**Abstention :** –

**L'entrée en matière est acceptée à l'unanimité**

Le Président met aux voix **l'alinéa 1 de l'article unique du PL 10646**

**Alinéa 1**

**Pour :** 12 (2 S, 3 Ve, 1 PDC, 2 R, 2 L, 1 UDC, 1 MCG)

**Contre :** –

**Abstention :** –

**Pas d'opposition, l'alinéa 1 est adopté.**

Le Président met aux voix **l'alinéa 2 de l'article unique du PL 10646**

**Alinéa 2**

**Pour :** 12 (2 S, 3 Ve, 1 PDC, 2 R, 2 L, 1 UDC, 1 MCG)

**Contre :** –

**Abstention :** –

**Pas d'opposition, l'alinéa 2 est adopté.**

Le Président propose un alinéa 3 ainsi rédigé : « *Les oppositions à ce projet de loi formées par les opposants (voir Annexe) agissant pour leur propre compte sont rejetées dans la mesure où elles sont recevables pour les motifs*

*exposés dans le rapport de la commission du logement chargé de l'examen de la présente loi ».*

Le Président met aux voix **l'alinéa 3 de l'article unique du PL 10646**

### **Alinéa 3**

**Pour :** 12 (2 S, 3 Ve, 1 PDC, 2 R, 2 L, 1 UDC, 1 MCG)

**Contre :** –

**Abstention :** –

**Pas d'opposition, l'alinéa 3 est adopté.**

Le Président met aux voix le **PL 10646 amendé**

### **PL 10646 amendé**

**Pour :** 11 (2 S, 3 Ve, 1 PDC, 2 R, 2 L, 1 MCG)

**Contre :** –

**Abstention :** 1 UDC

**Le PL 10646 amendé est adopté à la majorité.**

Mesdames et Messieurs les députés, au vu de ce qui précède, la majorité des membres de la Commission du logement vous propose d'accepter ce projet de loi.

*Catégorie de débat : extraits*

*Annexes : Plan localisé de quartier n° 29'468-203.*

## **Projet de loi (10646)**

**déclarant d'utilité publique la réalisation d'un plan localisé de quartier situé à l'angle des rues Maurice-Braillard et Moillebeau, sur le territoire de la commune de Genève, Petit-Saconnex, et des 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 la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, du 10 juin 1933,  
décrète ce qui suit :

### **Article unique**

<sup>1</sup> La construction des bâtiments prévus par le plan localisé de quartier n° 29 468-203, du 22 novembre 2006, dont 60% au moins 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 les logements et la protection des locataires, du 4 décembre 1977, est déclarée d'utilité publique.

<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 au profit des propriétaires des parcelles situées à l'intérieur du périmètre de celui-ci, conformément à l'article 5 de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, du 10 juin 1933.

<sup>3</sup> Les oppositions à ce projet de loi formées par M<sup>me</sup> Anne-Catherine Bourgeois-Rossiaud, M. et M<sup>me</sup> Mathieu et Stéphanie Durrleman, M. et M<sup>me</sup> Paul et Rita Emery, M. Jacques Favre, M. Claude Gottschall-Mottier, l'Hoirie Guggisberg, M. Gérald Haury, M. Egon Johner, M<sup>me</sup> Evelyne Jorg, M<sup>me</sup> Françoise Loverre, M. Egon Johner et M<sup>me</sup> Christiane Margairaz, M. Michel Meyer, M. et M<sup>me</sup> Jacin et Nadège Nedjaa, M. Aymen Ramadan, M. Alain Tanner, M. Robert Thorens et M. Doris Vasey agissant pour leur propre compte sont rejetées dans la mesure où elles sont recevables pour les motifs exposés dans le rapport de la commission du logement chargé de l'examen de la présente loi.

Tableau de répartition des droits à bâtir:

N° Parcelle	Surf. terrain en m <sup>2</sup>	Surf. projetée en m <sup>2</sup>	IUS projeté:	2.15
1775	1904	4094	B + C + 31% de A	
2247	654	1406	36% de A	
2248	470	1011	27% de A	
3056	107	230	8% de A	
Total en m <sup>2</sup> :		3136	6740	



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE

Direction de l'Aménagement du Territoire

Service des Plans d'Affectation

GENÈVE - Petit-Saconnex

Feuille Cadastre N°64

Parcelle N° : 1775, 2247, 2248, 3056  
et partiellement la parcelle DP 4795

## Plan localisé de quartier

Situé à l'angle des rues Maurice Braillard  
et MoillebeauCe plan abroge et remplace le plan n°28'067 A, adopté par le CE le 18.7.1990.  
Il modifie également pour partie le plan n°29'154 adopté par le CE le 29.5.2002.

Adopté par le Conseil d'Etat le 22 novembre 2006

Visa :

Timbres :

Adopté par le Grand Conseil le :

Echelle 1 / 500		Date: 29.03.2006	
		Dessin : jps	
Modifications			
Indice	Objet	Date	Dessin
	Synthese techs.	27.05.2005	jps
	Attique sur R+2	02.09.2006	jps
	Objets	24.09.2006	jps

Code GREC		
Section / Sous-section / statistique	Code alphabétique	
34.00.06	VGE - PTS	
Code Aménagement (Commune / Quartier)		
203		
Plan N°		Indice
29'468		
CCU		
7.11.5		



