



*Date de dépôt : 13 décembre 2023*

## **Réponse du Conseil d'Etat**

**à la question écrite urgente de Christina Meissner : Pourquoi le courrier d'un conseiller d'Etat met-il en émoi de nombreux propriétaires de villas ?**

En date du 17 novembre 2023, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une question écrite urgente qui a la teneur suivante :

*A la mi-novembre 2023, de nombreux propriétaires de villas situées en zone de développement ont reçu du conseiller d'Etat Antonio Hodgers un courrier dont le contenu est extrêmement choquant<sup>1</sup>. En résumé, ce dernier se réfère à l'existence de PLQ anciens pour justifier une obligation de rapidement densifier ces quartiers, en exerçant une pression menaçante sur les destinataires pour atteindre cet objectif.*

*Avant de menacer les propriétaires, il conviendrait en premier lieu que l'analyse des PLQ initiée par le département en 2020 soit rendue publique.*

*Pour rappel, la motion 2586<sup>2</sup> déposée en 2019 et demandait, entre autres, de :*

- revoir les planifications directrices (p. ex. plans directeurs, plans localisés de quartier) afin de vérifier leur compatibilité avec la préservation du patrimoine arboré, des sujets remarquables et la plantation de nouveaux arbres ;*
- améliorer dans la mesure du possible ces planifications afin qu'elles répondent aux objectifs fixés en termes de climat, d'arbres, de biodiversité et de qualité de vie ;*

---

<sup>1</sup> Courrier du 13 novembre 2023 du conseiller d'Etat aux propriétaires de villas

<sup>2</sup> <https://ge.ch/grandconseil/data/texte/M02586.pdf>

- réfléchir à un mécanisme d'encouragement pour inciter les propriétaires et promoteurs à modifier leurs projets pour répondre aux objectifs précités.

*Cette motion adoptée par le Grand Conseil a été renvoyée en mars 2022 au Conseil d'Etat dont on attend toujours la réponse.*

*Bien que l'invite appelant à une révision y compris des PLQ anciens ait été supprimée en commission, le département avait enclenché le processus.*

*En 2020, le département a en effet initié le réexamen de tous les PLQ existants présentant encore des potentiels à bâtir pour en améliorer « si nécessaire, les aspects patrimoniaux, de biodiversité et la qualité des espaces extérieurs ». Ce processus avait pour but d'identifier les mesures éventuelles à mettre en œuvre. L'analyse a porté dans un premier temps sur 60 PLQ<sup>3</sup>. Si l'on excepte les informations transmises directement à des associations demanderesses ou celles, très intéressantes, figurant dans le rapport sur les travaux en commission sur la motion 2586<sup>4</sup>, force est de constater que les résultats de cette analyse n'ont jamais été rendus publics pas plus d'ailleurs que les mesures qu'entendait prendre le canton suite à cette analyse.*

*Au début novembre 2023, le Tribunal fédéral a validé une initiative citoyenne visant à sauver le Vallon de la Valleyre à Mont-sur-Lausanne. Dans cette affaire, les initiants ont condamné l'exécution d'un PLQ trop ancien qui était devenu contradictoire vis-à-vis des préoccupations contemporaines pour la préservation de la nature et du climat et ils ont été suivis par le Tribunal fédéral. Par cette décision, la plus haute autorité judiciaire de notre pays vient donc confirmer que les préoccupations de la population doivent être considérées comme primordiales en matière d'aménagement du territoire.*

*Et voilà qu'à la mi-novembre 2023, les propriétaires de maisons individuelles situées dans ces PLQ anciens reçoivent un courrier du conseiller d'Etat les intimant de répondre d'ici au 15 décembre 2023 (!) sur leurs intentions pour réaliser les droits à bâtir soit par eux-mêmes, soit par leur biais d'une vente à un promoteur ou à l'Etat via son bras armé, la FPLC. « En l'absence d'une telle volonté des propriétaires concernés, nos institutions se devront d'utiliser toutes les possibilités qui se présentent afin de répondre aux engagements du Conseil d'Etat de construire des logements... ». Aucune mention n'est faite à l'analyse menée sous l'angle patrimonial. Seule l'urgence de construire du logement est soulignée.*

---

<sup>3</sup> Réf. courrier du 3 septembre 2020 du conseiller d'Etat Antonio Hodgers aux associations de défense du patrimoine à propos de la révision des PLQ

<sup>4</sup> <https://ge.ch/grandconseil/data/texte/M02586A.pdf>

*Il manque clairement une étape entre l'analyse d'une situation et la prise de décision de l'Etat. Dans une démocratie, la concertation est essentielle. Elle n'a pas eu lieu.*

*Nous ignorons si les PLQ mentionnés dans ces courriers ont été révisés, sont en train de l'être, ont été écartés ou enfin s'ils n'ont pas du tout été analysés. Nous ignorons tout du processus et du résultat de cette révision.*

*Enfin, les menaces implicites de procéder à des expropriations n'ont pas de place dans un état de droit qui aspire à respecter la garantie constitutionnelle de propriété.*

*Dès lors, je remercie le Conseil d'Etat de répondre aux questions suivantes :*

- Combien de PLQ ont fait l'objet d'un examen par les services de l'Etat ?*
- Quels sont ces PLQ et quels sont les résultats de cette analyse ?*
- Les PLQ ont-ils été analysés avec une projection de l'impact environnemental des nouveaux quartiers en termes d'émissions de CO<sub>2</sub> en valeur absolue en comparaison avec les émissions des quartiers de villas appelés à disparaître ?*
- Quand et comment le Conseil d'Etat entend-il rendre publics cet examen et ses résultats ?*
- Dans les cas où à l'évidence un choix entre deux intérêts publics devra être fait, le Conseil d'Etat entend-il privilégier la construction de logements ou la préservation du patrimoine arboré et du climat ?*
- Compte tenu du ton du courrier envoyé aux propriétaires dont les droits à bâtir n'ont pas été réalisés, jusqu'où le Conseil d'Etat est-il prêt à aller pour y parvenir ?*

## RÉPONSE DU CONSEIL D'ÉTAT

En préambule, le Conseil d'Etat souhaite rappeler que le département du territoire a déjà adressé, lors des deux dernières législatures, un courrier à des propriétaires de parcelles pour leur indiquer qu'ils se trouvent dans un secteur avec un plan localisé de quartier (PLQ) en force depuis plus de 5 ans. En 2016, cette opération s'était limitée aux PLQ situés en Ville de Genève. Deux années et demi après son lancement, les résultats de cette opération avaient été positifs, puisque qu'elle avait permis de débloquer 240 logements, représentant 50% des logements prévus sur les parcelles ayant fait l'objet d'interpellations.

Le Conseil d'Etat estime ainsi que le suivi des PLQ adoptés depuis plus de 5 ans constitue une mesure qui a démontré son utilité. Dans un contexte de pénurie de logements, elle lui apparaît particulièrement pertinente, compte tenu du solde de logements planifiés non négligeable projeté par les PLQ en question. Pour ces raisons, cette action a été reconduite en 2023 sur les PLQ sis en zones de développement de l'ensemble du territoire cantonal, soit 40 PLQ et 124 parcelles représentant un potentiel de plus de 1 500 logements.

Des courriers ont toutefois été envoyés uniquement aux propriétaires dont les parcelles sont localisées au sein de PLQ qui ont fait l'objet d'un réexamen, au terme duquel ils ont été jugés globalement conformes aux enjeux environnementaux et urbanistiques actuels.

Entre 2020 et 2022, 104 PLQ ont en effet fait l'objet d'une évaluation par l'office de l'urbanisme, en collaboration avec les offices chargés du patrimoine et de la nature. Cet examen a porté sur les PLQ adoptés par le Conseil d'Etat – quelle que soit leur année d'adoption – mais dont les constructions projetées n'ont pas toutes fait l'objet de requêtes en autorisation de construire délivrées.

L'objectif de ce réexamen était de vérifier la pertinence des PLQ concernés sous l'angle des espaces publics, ainsi que de la protection du patrimoine bâti et naturel. Dans ce cadre, les possibilités de préserver l'arborisation existante au sein des PLQ a fait l'objet d'une analyse détaillée eu égard à sa contribution à la biodiversité et au rafraîchissement de la ville.

Au terme de la démarche, environ 15% des PLQ ont ainsi fait ou feront l'objet d'une révision, puisqu'ils sont manifestement problématiques sous l'angle d'une ou plusieurs des thématiques susmentionnées. Une part équivalente de PLQ a quant à elle été jugée satisfaisante, n'impliquant dès lors aucune action particulière à mener. Des marges d'amélioration ont finalement été identifiées pour la majorité des PLQ restants. Elles sont

négociées avec les requérants et intégrées dans le cadre de l'élaboration et l'instruction des autorisations de construire.

Ces évaluations constituent des documents de travail internes de l'administration, dont il n'est pas envisagé d'assurer la publicité. Au-delà des informations de nature confidentielle qu'elles peuvent contenir, elles représentent en effet des supports de coordination interservices susceptibles d'être amendés ou complétés.

Relativement au comparatif des émissions de gaz à effet de serre entre les quartiers projetés et ceux existants, aucun outil ne permettait de faire de telles modélisations au moment du réexamen des PLQ. Toutefois, plusieurs études ont mesuré l'impact environnemental des différents modes d'habitat, avec pour résultats des émissions par habitant notablement inférieures pour les quartiers de logements récents issus de PLQ. Les différences s'expliquent principalement par la surface habitée par personne, le recours ou non à un chauffage fossile, ainsi qu'à la voiture thermique.

Au vu de ces éléments, le Conseil d'Etat entend privilégier une approche nuancée qui ne s'oppose pas à certains abattements lorsque la construction de la ville sur la ville est en jeu. Au-delà de la création des logements et des équipements publics nécessaires compte tenu du développement démographique de notre canton, il constate que la réalisation des projets urbains constitue également une opportunité pour développer ou requalifier des espaces publics au cœur du tissu urbain, espaces qui sont accompagnés de nouvelles plantations qui constitueront le patrimoine arboré de demain.

Pour mettre en œuvre cette stratégie, le Conseil d'Etat dispose comme *ultima ratio* des voies de droit ordinaire en la matière, soit en particulier les outils prévus aux articles 7 et 8 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977 (LGL; rs/GE I 4 05). Avant d'arriver à des mesures d'expropriation non souhaitées, les services de l'Etat prennent toutefois le temps d'analyser les diverses situations et sont ouverts à des discussions et d'éventuelles négociations avec les propriétaires concernés.

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

AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière :  
Michèle RIGHETTI-EL ZAYADI

Le président :  
Antonio HODGERS