
MÉMORIAL

DES

SÉANCES DU CONSEIL MUNICIPAL

DE LA VILLE DE GENÈVE

Huitième séance – Mardi 28 juin 2011, à 17 h

Présidence de M^{me} Alexandra Rys, présidente

La séance est ouverte à 17 h dans la salle du Grand Conseil.

Font excuser leur absence: *M^{me} Fabienne Aubry Conne, M. Antoine Bösch, M^{me} Sandrine Burger, MM. Antoine Salamin et Tobias Schnebli.*

Assistent à la séance: *M. Pierre Maudet*, maire, *M. Rémy Pagani*, vice-président, *M^{mes} Sandrine Salerno, Esther Alder* et *M. Sami Kanaan*, conseillers administratifs.

CONVOCATION

Par lettre du 17 juin 2011, le Conseil municipal est convoqué dans la salle du Grand Conseil pour lundi 27 juin et mardi 28 juin 2011, à 17 h et 20 h 30.

1. Communications du Conseil administratif.

M. Pierre Maudet, maire. Mesdames et Messieurs les conseillères et conseillers municipaux, je souhaitais, si vous m'y autorisez, Madame la présidente, saluer en particulier le commandant Wicky, qui prendra sa retraite le 31 juillet 2011, après trente ans au service de la Ville de Genève... (*Applaudissements.*) Je m'associe à vos applaudissements et je le remercie de toute l'activité déployée au sein de la Ville en sa qualité de haut fonctionnaire.

2. Communications du bureau du Conseil municipal.

La présidente. J'excuse l'absence de M^{me} la conseillère administrative Sandrine Salerno à la séance de 20 h 30. M. le maire m'a privée du plaisir de saluer le commandement Wicky. J'ai toutefois celui de saluer l'ancien président du Conseil municipal, M. Albert Knechtli. (*Applaudissements.*)

3. Questions orales.

M. Pierre Maudet, maire. J'ai une réponse à donner à une question posée hier par M. de Kalbermatten, qui portait sur l'île Rousseau. Ma réponse ne sera malheureusement que partielle, parce que mes services ont travaillé sur la question aujourd'hui en lien avec ceux de mon collègue Paganì. Nous n'avons pas de réponse définitive à apporter sur l'île Rousseau, dans la mesure où la question comportait une partie de la réponse.

La Commission des monuments, de la nature et des sites a remis en cause une partie importante du projet. Elle est certes fondée à le faire, mais elle donne un préavis et ce préavis ne lie pas le Conseil d'Etat. Par conséquent, le Conseil d'Etat décide au final, en particulier le conseiller d'Etat délégué, en l'espèce Mark Muller, président du Conseil d'Etat en charge du Département des constructions et des technologies de l'information, qui est habilité à avaliser ou pas le préavis.

Ce préavis comporte de nombreuses remarques, qui n'ont pas toutes forcément le même degré de pertinence, et c'est la raison pour laquelle je ne peux pas

donner une réponse très précise aujourd'hui. Nos services sont en train de l'étudier très attentivement.

Je m'engage à tenir informé le Conseil municipal, et surtout sa commission des travaux et des constructions. Je lui donnerai les informations utiles, cet été j'espère, au plus tard cet automne. Mais l'intention, et j'en conclus par là, est bel et bien d'avancer ce projet, parce que, comme le disait M. de Kalbermatten dans sa question hier soir, il est lié au tricentenaire Rousseau. Or l'idée est évidemment de pouvoir bénéficier de ce nouvel aménagement de qualité à l'horizon du début de l'année prochaine.

M. Rémy Pagani, conseiller administratif. Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux, je réponds à une question qui m'a été formulée par M^{me} Nicole Valiquer Grecuccio. Je vous prie d'abord de m'excuser, j'ai confondu deux dossiers et je vous ai répondu sur un autre dossier, qui se trouve ailleurs. Là, on est sur la rue du Pré-Jérôme et le boulevard de la Cluse.

Les propriétaires des deux immeubles dont il est question, immeubles aujourd'hui percés de plusieurs fenêtres tout au long de leurs façades borgnes, sont venus nous trouver pour y mettre une crèche, notamment sur deux étages, avec une surélévation de deux étages que nous avons refusée pour cette deuxième demande.

Toutefois, ils nous ont garanti, lors des négociations qui ont eu lieu, que la typologie des appartements – dont les fenêtres qui donnent sur les façades borgnes viendraient à être obstruées par le fait de la construction de ce bâtiment – sera changée, ce qui permettra aux locataires de profiter de meilleures conditions d'habitabilité.

Ces propriétaires sont maîtres chez eux et ils ont une relation tout à fait privilégiée avec leurs locataires... (*Brouhaha.*) Ils négocieront le cas échéant des compensations au changement de typologie et vous comprendrez, Madame la conseillère municipale, qu'il ne nous appartient pas d'intervenir dans ces relations contractuelles privées.

La présidente. Mesdames et Messieurs, vous posez des questions au Conseil administratif, je veux croire que vous aurez à cœur d'écouter les réponses... La parole est à M^{me} Sandrine Salerno.

M^{me} Sandrine Salerno, conseillère administrative. Mesdames et Messieurs, pour la cinquantième fois au moins, un membre de l'Entente me ques-

tionnait sur les arcades commerciales du 2, boulevard James-Fazy. Cette fois-ci, c'était par la voix de votre collègue, l'honorable Dossan, qui reprenait le flambeau des 49 questions précédentes sur ces arcades.

Et je répéterai, pour la cinquantième fois, la même chose, à savoir que ces arcades ont été louées au 1^{er} janvier à la Fondation du Conservatoire populaire de musique, danse et théâtre de Genève. Le bail court donc au 1^{er} janvier et les travaux doivent être encore réalisés pour répondre à des besoins spécifiques. Ces travaux ont dû faire l'objet d'une autorisation de construire qui est instruite au Département des constructions et des technologies de l'information. Elle porte le numéro APA 34697 – je vous le donne, ainsi vous pourrez suivre, Monsieur Dossan et vos amis, le dossier relatif à ces locaux 2, boulevard James-Fazy.

Je crois que le loyer était aussi source de préoccupation. Nous sommes, je vous l'ai dit, tout à fait dans la fourchette des prix du marché. Vous savez que, pour ma part, je questionne bien souvent les prix du marché, mais on peut dire que la substance locative qui sera fournie pour ces locaux au boulevard James-Fazy est conséquente. Elle avoisine annuellement les 200 000 francs. Je reste un peu vague, car vous êtes d'accord avec moi qu'il s'agit là d'un contrat de droit privé liant locataires et propriétaire.

La seconde question, et ce n'était cette fois-ci que la deuxième fois que M. Genecand la posait... J'y réponds bien volontiers. Il demandait depuis quand la Ville n'investit plus dans le nucléaire – a-t-elle une fois investi dans le nucléaire? et pouvons-nous en savoir plus? Monsieur Genecand, vous avez de la suite dans les idées puisque, peu ou prou, vous avez posé pour la deuxième fois la même question!

Je vous remercie, Monsieur Genecand, de me donner l'opportunité de rappeler aux nouveaux venus dans ce Conseil que la Ville a un portefeuille d'approximativement 30 millions de francs, des fonds sous gestion qui étaient gérés en partie avec des *hedge funds*, produits spéculatifs et opaques s'il en est. Mais même si nous ne sommes pas d'accord – et nous ne sommes pas d'accord – nous en discuterons dans d'autres lieux. La Ville n'avait absolument pas de vision sur les segments qui avaient fait sa politique de placements de ces 30 millions de francs, puisqu'il n'y avait pas de politique de placements de ces 30 millions de francs.

Le Conseil administratif, représenté par ses deux plus jeunes membres, en l'occurrence à l'époque et encore aujourd'hui M. Maudet et moi-même, a pris à cœur de redéfinir la politique de gestion des fonds de la Ville de Genève pour ces 30 millions de francs. Pour le portefeuille d'actions, nous avons, M. Maudet et moi, rencontré un mandataire externe, nous avons redéfini une politique de placements des fonds, nous l'avons communiquée de manière transparente. Vous avez la charte à laquelle la Ville a souscrit.

Dans trois domaines d'investissements, nous avons décidé des exclusions. Il s'agissait du nucléaire, de la pornographie et de la vente d'armes. Lorsque vous me demandez si nous avons des actions, directes ou indirectes, dans le nucléaire, dans la pornographie ou dans la vente d'armes, j'aurais beaucoup de peine à vous dire oui ou non, parce que, en définitive, nous ne savions pas dans quoi nous investissions nos fonds.

Nous savions que nous les investissions et qu'ils rapportaient un capital, un dividende, parfois pas, ce fut le cas à partir des années 2008 et 2009. Désormais, nous savons exactement où nous investissons les 30 millions de francs qui sont le fruit de legs. Nous avons exclu de manière tout à fait collégiale et unanime les *hedge funds* de notre portefeuille d'actions.

A partir d'aujourd'hui donc, nous savons exactement, dans une vision proactive, transparente, claire, dans quels segments d'actionnariat les fonds de la Ville sont investis. Je rends bien évidemment plus de détails – mais pas sur les positions, qui faisaient l'objet de l'une de vos questions pour la CAP – de renseignements à la commission des finances ou à une autre commission, ou en aparté, Monsieur Genecand.

Je vous remercie de m'avoir posé la question sur la campagne d'affichage «Ma Ville cesse...», et peut-être deux mots à ce sujet. Pourquoi avons-nous réaffirmé cette volonté? D'abord, figurez-vous que notre affiche a été nominée au Swiss Poster Award 2010 – eh oui, Monsieur Genecand! – dans la catégorie services publics parmi les six campagnes d'affichage les plus intéressantes de Suisse. Alors, c'était quand même à souligner!

En plus, le contexte politique lié aux débats de la Constituante et, plus généralement, à la catastrophe mondiale de Fukushima a incité le Conseil administratif à notifier à nouveau dans l'espace public sa volonté de se tenir très éloigné de la source ultradangereuse que constitue l'énergie nucléaire.

Je vous remercie, Monsieur Genecand, de votre attention, de votre question, et je me réjouis de répondre pour la troisième fois à une question de ce type, peut-être un jour lorsque nous passerons à la caisse de pension CAP qui, elle aussi, a modifié sa politique.

M^{me} Esther Alder, conseillère administrative. Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux, la question de M. Pardo a une réponse aujourd'hui par ma voix. Il faut savoir que l'accueil hivernal se fait en ville de Genève comme dans toutes les villes européennes, le souci étant qu'on ne laisse pas, pour des questions d'humanité simplement, des gens dormir au froid.

La Ville traite les ressortissants des pays de l'Est comme toutes les autres personnes sans domicile fixe, dans la mesure où ces personnes respectent les législations en vigueur, en particulier celle relative au séjour des étrangers.

L'hiver passé, les Roms, comme d'autres, ont été accueillis dans les abris de la protection civile et l'accueil de Richemont a hébergé, durant les cinq mois d'ouverture, de 2010 à 2011, 524 hommes pour un total de 11 057 nuitées, et la charge pour la Ville a été de 321 700 francs. Voilà pour votre question.

Maintenant je réponds à la question de M. Genecand. Monsieur le conseiller municipal, l'entraînement matinal proposé aux Bastions, que vous avez évoqué hier soir, a fait récemment l'objet d'un article dans la presse gratuite.

Il est évident que ce genre de pratique n'entre pas dans ma conception du sport de proximité. J'ai demandé ce matin si une autorisation avait été donnée pour exercer cette activité. A ce stade, aucune trace d'autorisation n'a été trouvée, mais il est vrai que c'est aujourd'hui le département de M. Maudet qui est compétent sur ces aspects.

Vous connaissez sans doute les activités de sport et d'animations proposées par le Service des écoles et institutions pour l'enfance dans certaines écoles, dans le cadre des activités parascolaires. C'est une excellente idée mise en route par mon prédécesseur et je souhaite la développer. En ce qui me concerne, la mise sur pied d'un programme sport de proximité doit prendre en compte deux options importantes, à savoir la promotion de la santé par l'exercice physique, près de chez soi, et l'intégration sociale par le sport.

Ce programme sera mis en place en étroite collaboration avec les services et les associations compétentes, dans les parcs mais aussi dans les salles de gymnastique, qui sont des espaces privilégiés pour développer ces activités.

Je suis convaincue que M. Genecand n'a jamais pensé que la Ville, et plus spécialement mon département, soutenait la mise en place de cours de gymnastique aux vellétés militaires, ou militaristes. Dès lors, et si les autorisations requises ont été données, ce qui reste à confirmer, il ne m'appartient pas d'intervenir sur la tenue des personnes qui font de la gymnastique ou pratiquent toute autre activité pour laquelle la Ville n'engage pas d'argent public.

J'espère que ces explications éclaireront le Conseil municipal sur les contours de la politique sportive de proximité que nous développerons d'ici à 2012.

4. Proposition du Conseil administratif du 15 juin 2011 en vue d'exercer le droit de préemption de la Ville de Genève dans le cadre de la vente de la parcelle N° 1641, de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, sise avenue de Riant-Parc 16, par M^{me} Nelly Roser à M. Joseph Cerutti et la société Mach Développement SA pour le prix de 2 745 000 francs (droits d'enregistrement et émoluments au Registre foncier, frais de notaire et remboursement des frais et intérêts courus compris) (PR-898).

Rappel

Comme vous le savez, pour la législature 2007-2011, le Conseil administratif a déclaré vouloir mener une politique d'acquisition foncière plus active que précédemment, ceci dans le but de se doter de moyens concrets pour encourager et favoriser la construction de logements sociaux bon marché dans les secteurs de la ville en développement. Le plan directeur communal stipule notamment que, pour répondre à l'objectif de construire 3600 logements en Ville de Genève à l'horizon 2020, la Ville entend «mener une action foncière forte afin d'acquérir des terrains à potentiel de construction de logements et de les valoriser rapidement».

Notre nouveau Conseil a décidé de renforcer cette démarche pour les années à venir. Cette volonté politique se fonde sur les deux constats principaux suivants:

- Le nombre de logements sociaux est en baisse constante, puisque le nombre de logements construits ne parvient de loin pas à compenser le nombre important de logements sortant du régime subventionné.
- Le rythme de construction de logements dans les zones de développement n'est pas suffisamment actif pour compenser ce manque. La couronne urbaine a des capacités d'accueil de plus en plus réduites, complexes et lentes à concrétiser. Selon le plan directeur communal durant dix ans, 300 parcelles ont changé de mains dans la zone de développement en Ville de Genève, souvent de particulier à particulier, mais seulement 17 requêtes en autorisation de construire ont été déposées pour la réalisation de 29 immeubles. Nous en concluons donc que le fait que les parcelles soient vendues, souvent à des particuliers, n'encourage que trop faiblement la réalisation concrète de logements, moins encore de logements sociaux. La Ville de Genève doit donc renforcer son action dans ce sens!

Dans cette perspective, l'unité opérations foncières a été renforcée par l'engagement d'un négociateur en biens immobiliers et plusieurs acquisitions de gré à gré ont été soumises à votre Conseil en 2010 et 2011.

L'acquisition par préemption ne constitue pas une priorité, mais lorsque les opportunités se présentent et permettent la réalisation de logements nouveaux à des prix abordables, il est proposé à votre Conseil d'intervenir par ce biais également.

Contexte local

Sur le plan général, il existe un plan directeur des quartiers du Mervelet et de la Forêt, ce dernier fait l'objet d'une actualisation par le Service d'urbanisme en collaboration avec l'Office de l'urbanisme.

Plusieurs plans localisés de quartiers (PLQ) ont d'ores et déjà été adoptés et d'autres sont en cours de réalisation, dont celui concernant la parcelle susvisée (PLQ 29772).

Le secteur a fait l'objet de diverses acquisitions par l'Etat. L'acquisition de la parcelle faisant l'objet de la présente proposition (parcelle N° 1641) est l'occasion pour la Ville de Genève de se positionner dans ce secteur et de participer au développement d'un des derniers réservoirs importants de terrain sur le territoire communal.

Descriptif de l'objet proposé

La parcelle N° 1641 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, se situe en zone 5 de développement 3. Sa surface est de 1731 m². Le bâtiment, cadastré sous N° G264, d'une surface de 108 m², a été construit en 1924. L'état général de la villa ne permet pas une mise en location en l'état, car des travaux de rénovations intérieurs sont à envisager.

Elle est propriété de M^{me} Nelly Roser, actuellement sous la tutelle de M. René Widmer. Après un long séjour à l'Hôpital de Loëx, cette dernière réside désormais en établissement médico-social. L'origine de la propriété de la venderesse est issue d'un héritage.

La vente du bien a été requise par le tuteur, en vue de faire face aux frais importants de l'établissement médico-social abritant M^{me} Nelly Roser. Une vente par appel d'offres a été organisée, avec une mise à prix minimal de 2 500 000 francs. La meilleure offre obtenue s'élève à 3 000 000 de francs. La propriétaire, respectivement son tuteur, a été autorisée à vendre la propriété au plus offrant, soit au prix de 3 000 000 de francs, par ordonnance du Tribunal tuteur des 12 mars et 7 avril 2011. Le prix de vente de l'objet est sensiblement supérieur à l'estimation de la valeur vénale fixée par l'Office du logement le 28 novembre 2008, dont l'estimation s'élève à 2 420 000 francs.

Potentiel du bien

La parcelle N° 1641 fait partie du PLQ N° 29772, actuellement en cours d'instruction. Dans le cadre de l'enquête publique ouverte du 16 mars au 14 avril 2011, il a été fait huit observations, dont une pour part de l'Association des habitants du Mervelet.

En ce qui a trait à la faisabilité du projet, les droits à bâtir de la parcelle N° 1641 sont de 2768 m², avec un indice d'utilisation du sol (IUS) de 1.6 et sans compter le supplément de 10% prévu pour des constructions à haut standard énergétique. Ces droits sont entièrement réalisables sur la parcelle de manière indépendante (à part pour la rampe d'accès au garage souterrain). En outre, les droits à bâtir de la parcelle sont localisés dans le bâtiment A2 au sein duquel les propriétaires de la parcelle N° 1642, propriété de l'Etat de Genève, et de la parcelle N° 1640, propriété du fonds du Jubilé et Boleslas du Collège de Genève, disposent également de droits à bâtir. L'entier de l'immeuble A2 pourrait donc être réalisé rapidement une fois le PLQ adopté.

L'acquisition de la parcelle faisant l'objet de la présente proposition permet la réalisation d'environ 25 à 30 logements.

Servitudes

Etant donné que la parcelle est située en zone de développement 3, et au vu des nombreuses servitudes croisées grevant le bien, ces dernières pourront être levées par le biais d'une déclaration d'utilité publique conformément à l'article 6A de la LGZD (loi Giromini), fixant ainsi la proportion de logements d'utilité publique à 60% au minimum.

Afin de respecter la LGL et les directives de l'Office du logement (OLO), le prix de vente semble peu réaliste à la réalisation d'une forte proportion de logements sociaux.

Montage de l'opération

Conditions liées à l'exercice du droit de préemption

Rappelons à ce propos les dispositions topiques de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL: I 4 05), soit:

Art. 3, alinéa 1: «(...) les biens-fonds sis en zone de développement, au sens de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957, qui peuvent être affectés à la construction de logements, sont grevés d'un droit de préemption au profit de l'Etat et des communes intéressées. Le droit de préemption ne peut s'exercer qu'aux fins de construction de logements au sens de la présente loi.»

Art. 5, alinéa 2: «(...) celle-ci [la commune], dans le délai de 30 jours suivant cette notification, notifie à son tour, de manière séparée, aux parties liées par l'acte:

- a) soit sa décision de renoncer à l'exercice du droit de préemption;
- b) soit sa décision d'acquérir le bien-fonds aux prix et conditions fixés dans l'acte;
- c) soit son offre d'acquérir le bien-fonds aux prix et conditions fixés par elle;
- d) à défaut d'acceptation de l'offre visée sous lettre c), sa décision de recourir, si elle maintient sa volonté d'acquérir le bien-fonds et si les conditions légales sont réunies, à la procédure d'expropriation conformément à l'article 6.»

Art. 6: «Faute d'accord à l'amiable dans le cas visé à l'article 5 (...), alinéa 2, lettre c), l'Etat ou la commune peut acquérir, par voie d'expropriation aux fins de construction de logements d'utilité publique, les terrains faisant l'objet du droit de préemption, conformément aux dispositions de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique du 10 juin 1933.»

Autres aspects

Le délai pour exercer le droit de préemption est de soixante jours pour l'Etat. Dès la date de notification par l'Etat à la commune de sa décision de renoncer à l'exercice du droit de préemption, la commune a un délai de trente jours pour notifier sa décision aux parties liées par l'acte de vente.

Dans le cas présent et pour autant que l'Etat renonce à exercer son droit de préemption et qu'il n'informe la Ville qu'au dernier jour de son délai, le délai communal échoit le 29 août 2011. Dès lors, il est demandé au Conseil municipal de prendre position, sur le siège, lors de sa séance des 27 et 28 juin 2011, la prochaine séance du Conseil municipal étant les 13 et 14 septembre 2011.

De plus, afin de garantir la mise en vigueur de la décision d'exercer le droit de préemption, le Conseil municipal devra munir la délibération de la clause d'urgence afin d'éviter un retard découlant d'une éventuelle procédure référendaire.

D'autre part, le droit d'être entendu des parties à l'acte de vente (acquéreurs et vendeurs) a été respecté. Les parties ont pu être entendues et ont fait valoir leurs moyens. M. Widmer, tuteur de la venderesse, a été reçu le 8 juin 2011. Il a indiqué qu'en cas de préemption, et si le prix était abaissé au niveau du montant de la mise aux enchères, soit 2 500 000 francs, il ne s'opposerait en principe pas à la procédure. Concernant les acquéreurs, soit M. Cerutti et le représentant de

la société Mach Développement SA, ils seront entendus le 14 juin 2011. Les éléments de cette discussion seront amenés en complément lors de la séance de la commission des finances et de la séance plénière des 27 et 28 juin 2011.

Le prix fixé dans l'acte de vente s'élève à 3 000 000 de francs, soit un prix final moyen de 1733 francs le mètre carré. D'ores et déjà, ce prix est considéré comme excessif par les services compétents et ne correspond pas aux directives fixés par l'Office du logement.

En conséquence et ainsi que le prévoit l'article 5, alinéa 2, lettre c), de la LGL, la Ville de Genève entend exercer son droit de préemption communal aux prix et conditions fixés par elle, soit en proposant un prix calculé par les services compétents qui est de 2 500 000 francs. Ce montant est basé sur un prix au mètre carré de 1000 francs, à quoi s'ajoute la valeur résiduelle estimée de la villa, d'où un prix final moyen au mètre carré de 1444 francs.

Le prix est un peu plus élevé que l'estimation des organes cantonaux, mais il correspond à la mise aux enchères et demeure admissible selon les critères de l'Office du logement.

Coût de l'opération

	Fr.
Prix d'acquisition	2 500 000
Remboursement des frais et intérêts	150 000
Droits d'enregistrement et émoluments au	
Registre foncier, frais de notaire, etc., estimés à	95 000
Coût total	<u>2 745 000</u>

Si ce prix ne devait pas être accepté par les parties, la Ville de Genève devra recourir à la procédure d'expropriation conformément à l'article 6 LGL. Il faut noter qu'il s'agit d'une procédure pouvant générer un recours auprès de la Chambre administrative de la Cour de justice portant sur le principe de la préemption, mais également sur le prix fixé par la Ville pour l'acquisition. Dans l'éventualité d'un tel recours, le prix serait fixé par une commission d'estimation, conformément aux principes applicables à l'expropriation, à savoir selon la valeur vénale. Des intérêts, calculés sur le prix fixé par la commission d'estimation et courant durant toute la durée de la procédure, seraient versés au vendeur.

Enfin, au regard des délais qui seront nécessaires pour conduire les procédures permettant la densification de ce quartier, la Gérance immobilière municipale cherchera un locataire pour une durée temporaire jusqu'à l'obtention d'une autorisation de construire.

Référence au 6^e plan financier d'investissement 2011-2022

Les frais pour l'acquisition de la parcelle N° 1641 seront pris sur la ligne N° 130.001.17 «Acquisitions foncières 2009-2012», qui figure au 6^e plan financier d'investissement 2011-2022 pour un montant de 8 200 000 francs.

Maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre

Le service gestionnaire de ce crédit est la Direction du département des constructions et de l'aménagement (unité opérations foncières).

Le service bénéficiaire est la Gérance immobilière municipale, tant et aussi longtemps que la Ville de Genève n'aura pas la possibilité de réaliser une opération de développement dans laquelle cette parcelle est située. Dans l'intervalle, le bien sus désigné sera intégré à la catégorie des «logements à loyer libre».

Au bénéfice de ces explications, nous vous invitons, Mesdames et Messieurs les conseillers, à approuver le projet de délibération ci-après:

*PROJET DE DÉLIBÉRATION***LE CONSEIL MUNICIPAL,**

vu les articles 30, alinéa 1, lettre k), et 32, alinéa 1, lettre b), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

vu l'article 5, alinéa 2, lettres c) et d), de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977;

vu l'acte de vente conclu le 27 mai 2011 de la parcelle N° 1641 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, sise avenue Riant-Parc 16;

vu le but d'utilité publique visé par cette acquisition;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à exercer le droit de préemption de la Ville de Genève sur la parcelle N° 1641 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, sise avenue Riant-Parc 16, au prix de 2 500 000 francs, aux fins de construction de logements d'utilité publique. A défaut d'acceptation du prix précité par les parties liées à l'acte de vente, le

Conseil municipal autorise le Conseil administratif à recourir à la procédure d'expropriation, conformément à l'article 6 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires.

Art. 2. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 2 745 000 francs, frais d'actes, droits d'enregistrement et émoluments du Registre foncier et frais dus à l'acquéreur évincé compris, en vue de cette acquisition.

Art. 3. – Le Conseil administratif est autorisé à signer tous les actes authentiques relatifs à cette opération.

Art. 4. – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article 2 au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 2 745 000 francs.

Art. 5. – La dépense prévue à l'article 2 sera portée à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier.

Art. 6. – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, épurer et radier toutes servitudes à charge et au profit de la parcelle concernée.

Art. 7. – L'opération ayant un caractère d'utilité publique, le Conseil administratif est chargé de demander au Conseil d'Etat l'exonération des droits d'enregistrement et des émoluments du Registre foncier.

Art. 8. – Le Conseil municipal décide de munir la présente délibération de la clause d'urgence, conformément à l'article 32, alinéa 1, lettre b), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984, dès lors que, en raison des délais fixés par la loi générale sur le logement et la protection des locataires, la mise en vigueur de la décision d'exercer le droit de préemption ne peut souffrir du retard dû à une éventuelle procédure référendaire.

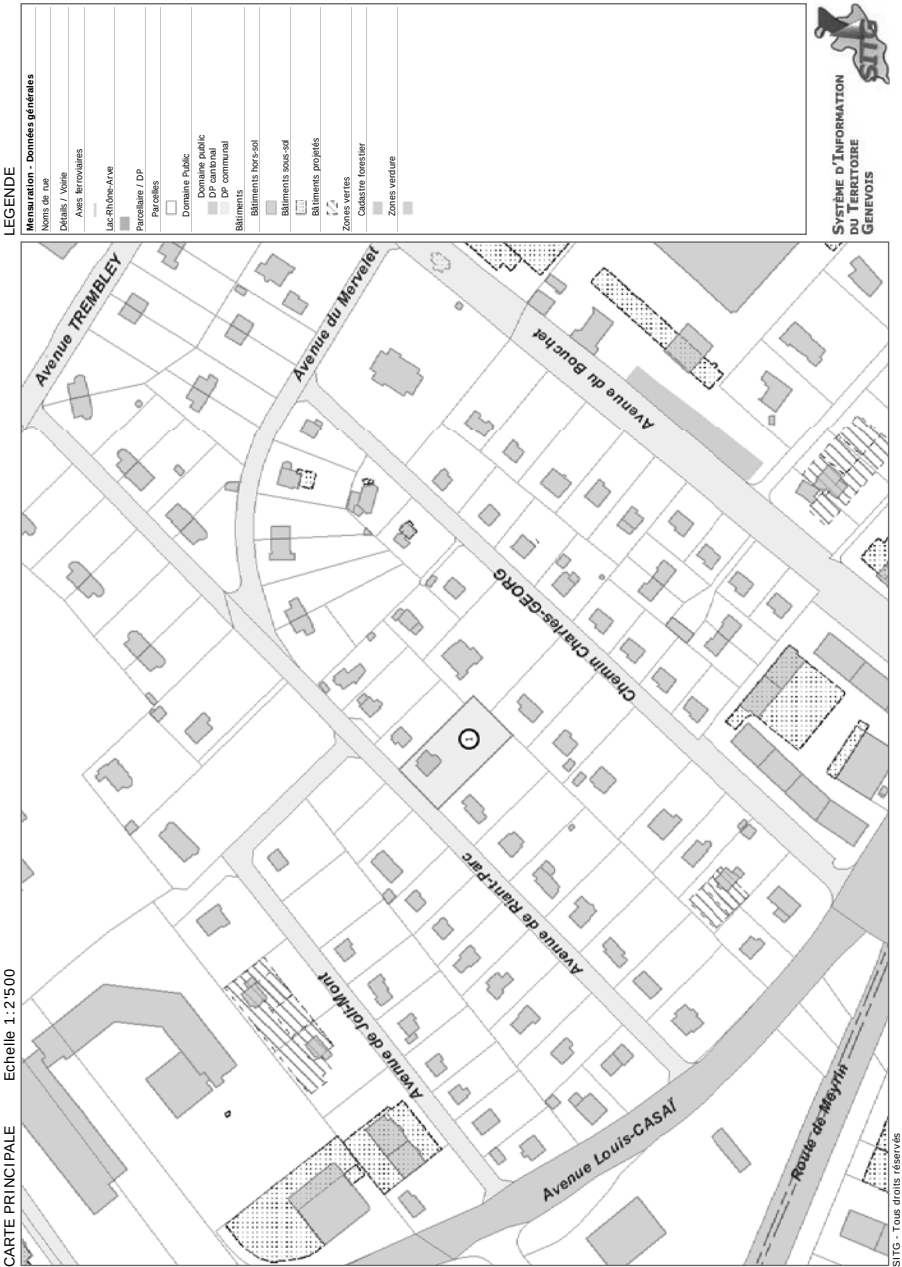
Annexes: annexe 1: plan de situation – échelle 1:2500

annexe 2: plan cadastral – échelle 1:1000

annexe 3: extrait du Registre foncier – parcelle N° 1641

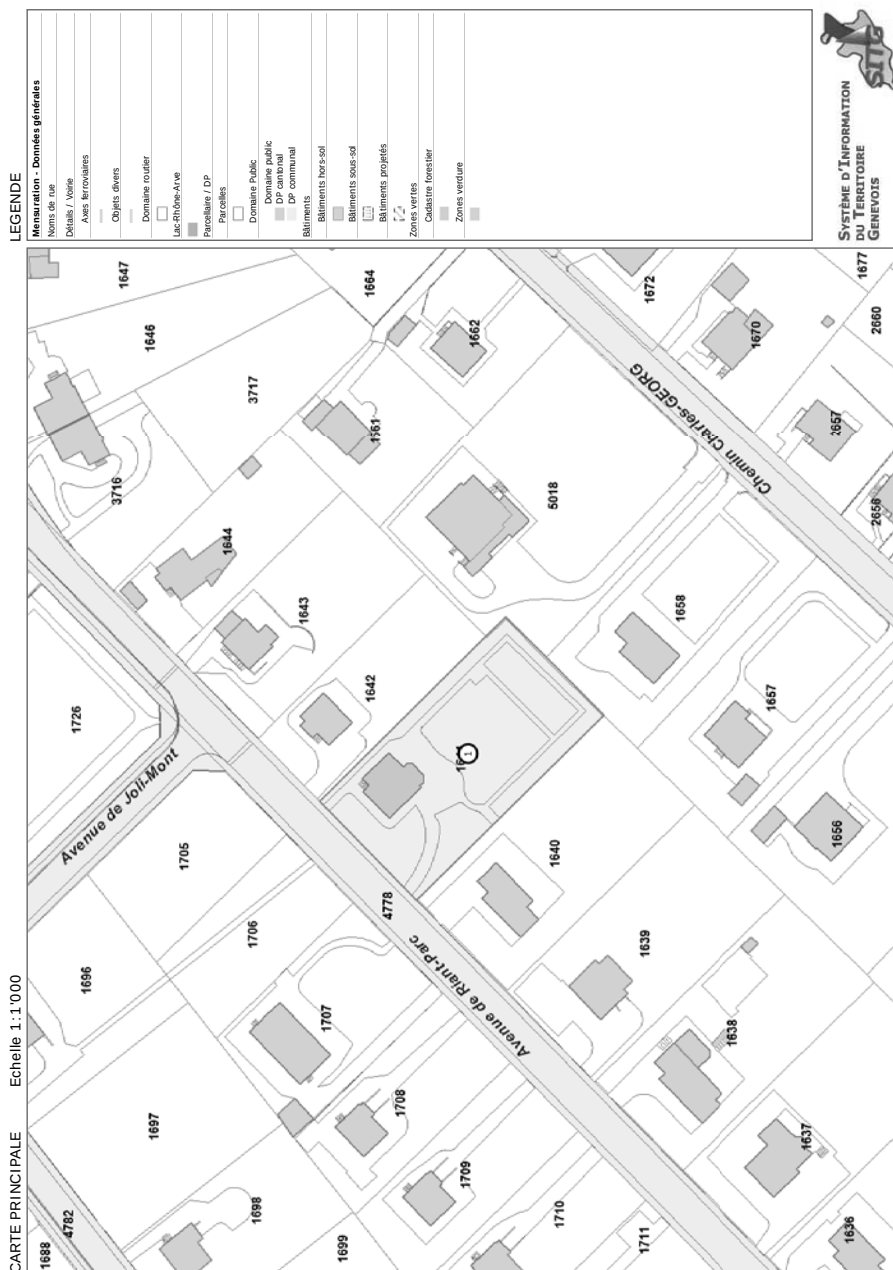
annexe 4: estimation de l'Office du logement du 28 novembre 2008

annexe 5: PLQ N° 29772



SEANCE DU 28 JUIN 2011 (après-midi)
 Proposition: droit de préemption à l'avenue de Riant-Parc

567





Extrait de la mensuration officielle et du registre foncier

Dépourvu de foi publique

Produit le 10.06.2011

Commune:	Genève-Petit-Saconnex (23)		
Immeuble No:	1641	Type: Privé	Surface(m2): 1731
Plan(s) No(s):	57		
Nom Local(locaux):	Le Mervelet		

BATIMENT(S)

No: G264	Surface (m2 sur parcelle): 108	Surface totale (m2): 108
Destination:	Habitation un logement	
Adresse(s):	Avenue de Riant-Parc 16	

ETAT DE LA PROPRIETE

Pour des informations plus précises concernant le régime de propriété, les types d'immeubles et leurs propriétaires, voir le registre foncier.

Immeuble 23/1641

ROSER Nelly, 03.04.1913, né(e) ROSER

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
 DEPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DES TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION

OFFICE DU LOGEMENT

Rue du Stand 26 - CP 3937 - 1211 Genève 3 - Tél. 326 11 26 - Télécopieur 327 40 05

ESTIMATION DE LA VALEUR D'UN BIEN IMMOBILIER BÂTI EN ZONE
 DE DEVELOPPEMENT

Propriétaire(s)	Mme. Nelly ROSER
Adresse bien imm.	Avenue de Riant-Parc 16
Commune	Genève - Petit-saconnex
Parcelle(s)	1641
Dépendance(s)	
Zone	préexistante : 5 dév. : 3

A TERRAIN

A1 Prix de base selon PA/SI/001.02 (détail éventuel sous cadre remarques)

Parcelle(s)	m2	1730			
Dépendance(s)	m2				
Total	m2	1730	à	1000	= 1'730'000

A2 Aménagements extérieurs (haies, clôtures, chemins, bordures, arbustes, engazonnement...)

m2	1622	à	80	=	129'760
----	------	---	----	---	---------

A3 Arborisation (arbustes et fruitiers non compris)

		=	87'800
--	--	---	--------

A4 TOTAL TERRAIN

		=	1'897'560
--	--	---	-----------

Soit F. / m2

	1096,86
--	---------

B CONSTRUCTIONS (architectes, taxes et frais financiers compris)

B1 Constr. 1 No. cad. : G 264 Affectation : habitation

Valeur à neuf	m3 SIA	116	1020	à	650	=	663'000
Vétusté à déduire	%		25%			=	167'518
Valeur construction 1						=	495'482

SÉANCE DU 28 JUIN 2011 (après-midi)
Proposition: droit de préemption à l'avenue de Riant-Parc

B2 Constr. 2 No. cad. : Affectation :
 Valeur à neuf m3 SIA à = 0
 Vétusté à déduire % 0% = 0
 Valeur construction 2 0

B3 Constr. 3 No. cad. : Affectation :
 Valeur à neuf m3 SIA à = 0
 Vétusté à déduire % 0% = 0
 Valeur construction 3 0

B4 Constr. 4 No. cad. : Affectation :
 Valeur à neuf m3 SIA à = 0
 Vétusté à déduire % 0% = 0
 Valeur construction 4 0

B5 Constr. 5 No. cad. : Affectation :
 Valeur à neuf m3 SIA à = 0
 Vétusté à déduire % 0% = 0
 Valeur construction 5 0

B6 TOTAL CONSTRUCTIONS 495'482

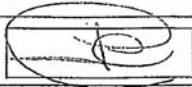
C RACCORDEMENTS AUX SERVICES PUBLICS 25'000

D TOTAL GENERAL 2'418'042

ARRONDI A 2'420'000

Solt F. / m2 1398,84

Date : 28.11.2008

Signature : 

Auteur : OLO / JCH

Remarques :



Préconsultation

M. Rémy Pagani, conseiller administratif. Mesdames et Messieurs, je vous ai dit hier soir que j'aurais peut-être une bonne nouvelle à vous annoncer, ce qui nous éviterait ce débat. J'ai rencontré à plusieurs reprises les protagonistes de cette vente de terrain et les acheteurs, donc les vendeurs et les acheteurs, sous la haute autorité d'un notaire, M^e Menoud, que je profite de remercier. Malheureusement, il me manque une signature et, en l'occurrence, c'est la signature du vendeur.

Je vous lis la convention: «Les promoteurs et le vendeur conviennent de modifier d'un commun accord l'acte de vente du 23 mai 2011 en tant qu'il porte sur le prix qui sera alors fixé à 2,5 millions de francs, au lieu des 3 millions de francs qui étaient l'objet du litige.» Malheureusement, le vendeur ne s'est pas acquitté de sa signature et cette convention ne peut pas être formellement avalisée.

Mesdames et Messieurs, je vous propose de ne pas recommencer le débat, à moins que certains le veuillent, et de faire en sorte de préempter... (*Exclamations.*) Attendez, laissez-moi finir! Qui peut le plus peut le moins et il y a une procédure juridique. Ce qui empêche la signature du vendeur, c'est qu'il veut être confirmé par l'autorité de surveillance, puisqu'il agit au nom de sa pupille, comme la loi le lui impose. Dès le moment où nous aurons la signature du juge de l'autorité de surveillance sur le renoncement du vendeur à demander 3 millions de francs sur ce terrain, je ne préempterai pas.

Je vous propose de me donner les moyens de préempter ou pas, voire, si nous n'arrivons pas à un accord, de faire en sorte de trouver, avec M. Cerutti, la possibilité d'échanger des terrains, puisqu'il est propriétaire d'un certain nombre de terrains qui jouxtent la parcelle. Le plan localisé de quartier (PLQ) doit démarrer rapidement, puisque des échanges doivent être faits avec les propriétaires actuels de villa.

Je vous rappelle le litige, Mesdames et Messieurs, pour être très clair. Il y a cinq ans, dans la zone de développement 3 qui vise à permettre de construire des logements et des logements bon marché, on était à 450 francs le mètre carré, ce qui était déjà élevé. M. Mark Muller, par une action volontaire, a décidé de monter à 750 francs le mètre carré, voire à 1000 francs, en tenant compte d'une valeur neuve des biens immobiliers.

Aujourd'hui, vous avez une transaction où le promoteur a pris le risque d'acheter à 1300 francs le mètre carré. Si nous acceptons cette vente, nous fixons pour tous les autres ce niveau d'achat des terrains en zone de développement 3. Je vous invite, Mesdames et Messieurs, à ne pas entrer dans cette logique, parce que, pour faire tourner des plans financiers, 1000 francs, c'est déjà extrêmement élevé.

Je vous invite à préempter ce terrain, en me laissant la latitude, et je vous en informe, soit de faire un échange avec les promoteurs, soit, ce qui serait le mieux, de renoncer à cette préemption, dans la mesure où cette convention serait signée par l'autorité de surveillance. Je m'y engage ici et ce sera inscrit au *Mémorial* du Conseil municipal. Je vous remercie de votre attention.

Mise aux voix, l'entrée en matière sur la proposition est acceptée par 43 oui contre 22 non.

M. Adrien Genecand (LR). Mesdames et Messieurs les conseillères et conseillers municipaux, je me permets quand même d'intervenir sur ce droit de préemption. Ce qui vous a été exposé n'est pas tout à fait exact. Là où je suis un peu surpris de la démarche de M. Pagani, c'est quand on demande à une personne maintenant sous tutelle, qui doit vendre son terrain et sa maison pour payer son établissement médico-social (EMS), de baisser le prix.

Il est sûr que, de toute façon, avec une personne sous tutelle, il n'est pas de la possibilité du vendeur ni du tuteur de vendre directement. Il revient au Tribunal des tutelles et, en l'occurrence, au président de la Chambre, de valider cette décision, ce qui n'est évidemment pas possible vu le temps que vous lui avez imposé, Monsieur Pagani – vous lui transmettez, Madame la présidente. Venir ce soir nous dire qu'on préempte dans le doute puis qu'on verra bien ce qui se passera n'est simplement pas acceptable.

Au sujet de votre laïus sur le prix du terrain, à nouveau, vous venez à 2,5 millions de francs, puisque c'est ce qui vous permet, comme hier soir dans l'autre droit de préemption, d'avoir un plan financier avec une large majorité de logements sociaux, ce que vous voulez. En l'occurrence, il semble que les promoteurs ont accepté non pas des logements d'utilité publique (LUP), mais plutôt des habitations mixtes (HM), selon la convention que j'ai comprise.

Quoi qu'il en soit, 2,5 ou 3 millions de francs, vous mettez une fois de plus en péril, et on l'a rappelé hier soir, la construction de logements. Admettons que si, tout à coup, le promoteur décide finalement que ça ne joue pas pour lui, qu'il ne peut pas entrer en matière, la Ville sera propriétaire d'un terrain sans projet de construction – comme c'était le cas hier soir.

On se retrouvera alors, dans quatre ou cinq ans, avec une maison sur laquelle on avait pourtant préempté à un prix inférieur et qui reviendra à peu près au prix prévu au départ, en tenant compte de la différence dans le temps entre les intérêts et la commission de conciliation. On aura donc perdu du temps, on n'aura pas avancé dans la construction de logements, et ça, Monsieur Pagani, ce n'est pas acceptable.

Sur cette préemption-là, j'espère que vous trouverez un accord. Quoi qu'il en soit, pour nous, il est exclu que vous puissiez adopter ce genre de réflexe, à savoir préempter systématiquement quand le prix ne vous convient pas quelque part, sans avoir de projet de construction, de délai de remplacement, alors que des promoteurs, en l'occurrence, ont un projet de construction qui comprend les logements – sociaux comme libres – qui sont déterminés pour le Canton. Voilà pourquoi nous refuserons ce droit de préemption.

M^{me} Nicole Valiquier Grecuccio (S). Le groupe socialiste acceptera très nettement cette proposition de droit de préemption, parce qu'elle correspond au principe de politique d'acquisitions foncières que nous défendons. En effet, en ayant la maîtrise du sol, nous avons la possibilité et, surtout, la garantie sur le long terme de construire des logements répondant aux besoins prépondérants de la population, des logements sociaux, et de garantir le prix sur le long terme.

Je voudrais juste, Madame la présidente, si vous me permettez, faire une petite incise sur cette question-là pour rappeler que nous soutenons cette politique active d'acquisitions foncières prônée par la Ville de Genève. Nous la soutenons avec l'appui de nombreux économistes qui ne sont pas des chantres, je le dis tout de suite, de l'économie de gauche, bien au contraire!

J'aurai le plaisir de vous envoyer par courriel une lettre que nous avons lue et qui avait été adressée par des Prix Nobel d'économie à M. Gorbatchev, à l'époque du passage à l'économie de marché... (*Remarques.*) Eh oui... Ils disaient justement qu'il y avait tout intérêt à garder le sol pour maîtriser le foncier, ce qui permettait de garantir des activités économiques sur le long terme et, surtout, la construction de logements pour l'ensemble de la population.

Cela peut faire sourire – vous transmettez, Madame la présidente, que j'ai bien vu le sourire tout à fait narquois de M. Genecand. Eh bien, peu importe, il s'agit quand même de gens dont les mérites en matière économique sont reconnus. Pourtant, ils ne sont pas de notre bord, mais ils montrent l'importance de toujours maîtriser le sol pour garantir la construction de logements économiques.

Ceci étant dit, j'aimerais toutefois attirer l'attention sur le fait que, même s'il existe une convention où les gens s'engagent à construire des logements sociaux plus que ne l'impose la norme en zone de développement, le prix tel qu'il est articulé dans la première proposition ne permet pas de tenir un plan financier, ni de construire des logements répondant aux besoins de la population.

On peut affirmer qu'on construira dans une proportion de deux tiers un tiers de logements sociaux, mais je ne connais aucun promoteur qui fait une opération

immobilière pour laquelle le plan financier ne tourne pas. Vous devez maîtriser le prix du terrain pour parvenir à construire des logements sociaux.

En conséquence de quoi nous voulons aussi soutenir ce projet, parce que, grâce au prix de la préemption, il permet de garantir réellement la construction de logements répondant aux besoins prépondérants de la population, ce qui est aussi dans la logique du plan directeur de quartier que nous avons adopté pour ce secteur du Mervelet. Nous avons aussi, dans tout ce secteur, adopté plusieurs PLQ aujourd'hui en force, d'autres à l'étude, d'autres à l'enquête publique. Il y a donc une logique tout à fait cohérente.

Je rappellerai qu'il ne s'agit pas d'être contre les opérations privées puisque, dans ce même secteur, nous avons adopté un PLQ où Ville et privé construisent ensemble. Nous voyons donc bien qu'il existe des opportunités foncières et que nous devons avoir le courage de dire aujourd'hui que c'est en maîtrisant le prix du mètre carré du sol que nous arrivons réellement à répondre aux besoins en logements sociaux.

Je terminerai en disant que c'est typiquement une zone où on doit exercer la maîtrise foncière, parce qu'elle est en zone de développement et que c'est dans ces zones-là – et dans ces zones uniquement – que les collectivités publiques ont non seulement l'obligation, mais la possibilité d'imposer la construction de logements sociaux. Vous savez comme moi combien il est difficile d'en construire dans d'autres zones, aussi nous n'avons pas à les gaspiller.

Encore une fois, il s'agit là au fond d'un dossier typique où l'on peut exercer le droit de préemption et aller dans le sens de la politique que nous voulons tous ici: construire pour la majorité de la population. Je terminerai en disant qu'il ne s'agit pas seulement de logements pour les plus défavorisés, mais que ce projet-là en zone de développement s'adresse aussi aux classes moyennes et permet la mixité du logement. Nous avons donc un bon projet de mixité sociale, que toujours nous défendrons.

M. Pascal Spuhler (MCG). Chers collègues, nous ne soutiendrons pas cette préemption pour différentes raisons. En effet, ces derniers jours, sur ce sujet, les promoteurs ont modifié beaucoup de points, en l'occurrence sur le prix d'achat, baissé à 2,5 millions de francs, à peu près l'équivalent demandé par la Ville. Ils ont également modifié le plan pour l'immeuble, c'est-à-dire 60% de logements sociaux pour 40% de propriété par étages (PPE). Cela change quand même ce que l'on nous a présenté au départ.

Enfin, ils ont fait tous les efforts demandés, entre autres, par les services de M. Pagani et M. Pagani lui-même, pour arriver à un consensus et présenter un

projet qui tient bien la route et correspond à ce dont nous avons besoin, c'est-à-dire du social. On partage avec de la PPE, parce qu'on ne peut pas construire seulement du social, bien évidemment. De plus, la PPE n'est pas du tout excessive au niveau des prix, puisqu'on nous parle d'appartements à environ 5000 francs le mètre carré – je n'ai pas tout à fait le chiffre en tête – ce qui donne quand même des appartements très raisonnables à l'achat.

Comme je vous l'ai dit, nous ne soutiendrons donc pas le droit de préemption, dans le sens où tout est fait pour aller très vite dans ce projet. Les premiers coups de pioche, si tout va bien, pourraient commencer au mois de juin 2012, dans le sens où il manque l'accord, comme l'a souligné tout à l'heure M. Pagani, du tuteur qui s'occupe de la propriétaire. C'est juste une démarche de justice afin de libérer cette signature.

Nous sommes à bout touchant pour ce projet. Il n'y a pas de raison que la Ville préempte pour faire un copier-coller du projet actuel, qui pourrait être construit finalement en 2013 ou 2014. Rien ne dit qu'on pourra commencer vraiment les travaux aussi vite que le promoteur actuel, qui a déjà tout en main. Il manque juste une signature, je vous le répète.

Je vous enjoins, franchement, de refuser cette préemption. Le promoteur peut aller de l'avant, il peut déposer au mois de septembre tous les plans au Département des constructions et des technologies de l'information pour les autorisations de construire et, d'ici à septembre ou octobre, il aura également la signature qui libérera la vente dans les conditions – je dis bien dans les conditions – exigées par le département de M. Pagani, et pas dans d'autres conditions. Pas des conditions comme celles présentées dans le projet de préemption, c'est-à-dire 60% de PPE, 40% de social. C'est bien l'inverse, c'est 60% de social et 40% de PPE, donc ce que nous demandons.

M. Daniel Sormanni (MCG). Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux, j'aimerais bien que le magistrat nous en dise davantage sur l'objet des discussions, même si la signature n'est pas formelle. Evidemment, on peut affirmer aujourd'hui que le promoteur va finalement changer un peu ses batteries par rapport à ce qu'il a annoncé et aux informations que nous avons en tout cas jusqu'à hier soir.

Si c'est l'inverse, j'aimerais être assuré que le promoteur a changé ses batteries, qu'il fera désormais deux tiers de social, qu'il est d'accord de ne pas surencherir à 3 millions de francs. J'ai besoin de garanties! C'est clair que si nous avons ces garanties, il n'y a pas de raison que la Ville préempte. Si nous ne les avons pas, la question reste ouverte.

La présidente. Monsieur le conseiller administratif Rémy Pagani vous répond de suite...

M. Rémy Pagani, conseiller administratif. Monsieur le conseiller municipal, je crois que votre préopinant a résumé l'affaire, c'est-à-dire que je n'ai pas la signature du vendeur en tant que tel. Aujourd'hui, l'autorité de surveillance a simplement écrit une lettre d'intention... enfin, ce n'est même pas l'autorité de surveillance, c'est le juge qui surveille le tuteur qui a déclaré une intention.

L'autorité de surveillance est là pour défendre les intérêts des pupilles. Cette dame a 92 ans et toujours est-il que le tuteur défendra jusqu'au bout les intérêts de sa pupille. D'ailleurs, l'autorité de surveillance est là pour cela. En l'occurrence, les intérêts de sa pupille, c'est de vendre au plus offrant, c'est-à-dire 3 millions de francs.

Je n'ai que des lettres d'intention, donc, objectivement, je ne me voyais pas dire: «Allons-y! On ne préempte pas...» Et puis, l'autorité de surveillance répondait: «Non, attendez! Nous on veut 3 millions de francs et non 2,5 millions...» C'est pour cette raison que je me suis mis dans cette situation.

Nous avons suivi tout un processus qui vise à inverser la tendance, à passer de deux tiers de PPE à un tiers et deux tiers de logements sociaux. Le seul problème, et là réside la réalité, c'est que si le juge, l'autorité de surveillance, veut mettre ces 500 000 francs dans la poche de sa pupille, il faudra bien les répercuter quelque part. Et ils seront répercutés sur la PPE, que d'ailleurs je défends aussi. Comme vous l'avez dit, la PPE doit rester accessible et c'est aussi le sens de la PPE dans la zone de développement. Mais, malheureusement, ces 500 000 francs seront répercutés sur la PPE. L'enjeu est donc là, Mesdames et Messieurs.

Du point de vue de l'honnêteté et de la transparence, je ne pouvais pas arriver ce soir en disant: «C'est signé, c'est bon... Après, vous faites ce que vous voulez...» Du point de vue de la dynamique très positive et de la bonne volonté que je reconnais grâce aux offices de M^e Menoud, notaire, et d'autres, y compris de M. Cerutti, je dis simplement que, dès le moment où j'aurai préempté, je renoncerais à la préemption si j'ai la signature. C'est un peu périlleux, mais toujours est-il qu'un article de loi me le permet.

Je n'ai jamais préempté dans la zone de développement 3 là où il y avait des promoteurs et des projets. Malheureusement, on a là un prix surfait et c'est bien le risque que le promoteur a pris en achetant pour passer devant tous les autres. Effectivement, d'autres promoteurs ont fait des offres qui correspondaient à 1000 francs le mètre carré. Il a donc pris un risque et ce risque-là, je n'ai pas envie de le faire supporter aux gens qui achèteront de la PPE.

Je n'ai pas envie non plus de le faire supporter à la promotion. Je m'engage donc à faire en sorte que les logements soient construits. J'imagine que les autorisations de construire seront déposées en septembre et qu'on commencera en janvier, plutôt qu'en octobre, à manier la pelle et la pioche. Janvier, février, mars si tout va bien. Voilà, je m'engage aussi pour qu'il n'y ait pas d'arrêt des travaux. Cela va de soi, pour moi, c'est l'évidence.

M^{me} Danièle Magnin (MCG). Je voudrais attirer votre attention, Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux, sur le fait que le projet est effectivement prêt à démarrer. Par conséquent, si nous renonçons à préempter, la construction peut commencer. J'ai téléphoné au bureau d'architecte, l'autorisation de construire peut être demandée à très bref délai. Il suffit que le PLQ entre en force, ce qui n'est pas encore tout à fait le cas.

Alors, quid si nous préemptons? Si nous préemptons, cela signifiera qu'il faudra faire un autre projet et qu'on ne pourra même pas se dire: «Servons-nous du projet de ce bureau Cerutti!» Effectivement, en raison des lois sur les marchés publics, on ne pourrait pas faire cette opération-là.

En outre, j'ai un très gros doute en tant qu'avocate sur la possibilité de revenir sur un acte de vente signé pour en changer un des aspects essentiels, à savoir son prix de vente. Je ne suis pas du tout certaine que le tuteur soit finalement autorisé à restituer dans les biens de sa pupille cette part de 500 000 francs qui serait changée.

Je voudrais vous dire que nous vivons cette situation parce que, de façon générale et depuis au moins un siècle à Genève, les gens ne sont pas propriétaires de leur logement. Mais que signifie être propriétaire de son logement? Cela signifie que l'on a au moins la base minimale de la couverture de ses besoins et, notamment, d'une sécurité sociale.

Si on est propriétaire de son logement, on a, en étant retraité, l'AVS qui permet de payer ce qu'on appelle le minimum vital, actuellement de 1200 francs environ, et l'assurance maladie. Si vous retirez aux gens la possibilité d'être propriétaires de leur logement pendant des décennies en leur créant mille tracas lorsqu'ils veulent accéder à la propriété, on se retrouve avec des tas de gens qui cherchent un logement, qui n'en possèdent pas et qui ne peuvent pas se dire: «Je commence par acheter petit puis, dans dix ans, j'achèterai un peu plus grand...» Aujourd'hui, la classe moyenne a besoin de logements sociaux, mais elle est la grande – grande! – oubliée.

Je voudrais revenir sur quelques aspects du règlement de la Gérance immobilière municipale (GIM), qui règle les rapports entre les locataires des immeubles de la Ville et la Ville de Genève.

Vous savez qu'une famille avec deux enfants a droit à une chambre pour les enfants et une pour les parents; pour quatre enfants, on a quatre pièces. S'il s'agit d'un couple, on a une pièce de plus que le couple, à savoir une chambre, une cuisine, un living. Il suffit que le revenu des parties augmente, ou diminue, pour que le montant du loyer change.

Si l'on est chez soi, tous ces problèmes ne se posent plus! Par-dessus le marché, aussi longtemps qu'on est locataire, on paie dans le vide... pour avoir certes l'usage de la chose, mais quand on a fini de payer, au bout de quarante ou cinquante ans, qu'est-ce qu'on a? Rien!

Mais si, au lieu d'être locataire, on a la possibilité d'acheter dans la PPE la plus modeste, on peut transmettre à ses enfants ce pour quoi on a travaillé pendant si longtemps et améliorer de façon générale le bien de tout le monde dans une société. Ces éléments-là doivent, à mon avis, peser dans la balance pour que l'on puisse aujourd'hui lancer très rapidement, au nom des acquéreurs qui ont signé cette vente, un projet qui comportera une partie de PPE et une partie de logements sociaux.

M^{me} Frédérique Perler-Isaaz (Ve). Les Verts accepteront ce droit de préemption. Je ne vais pas reprendre le discours que j'ai tenu hier. C'est exactement le même: les Verts sont en faveur de la maîtrise du sol sur notre commune. C'est notre vision de la société de posséder, en plus de la maîtrise du sol, des terrains qui permettent de construire du logement social pour les concitoyens qui, malheureusement, ne peuvent s'offrir un logement privé, ce qui reste quand même un luxe en Suisse, en comparaison des pays qui nous entourent.

Même si d'aucuns, dans cette enceinte, soulignent que le projet du bureau d'architecte qui a été cité donnerait la possibilité à la classe moyenne d'acquérir des logements à un prix relativement modeste, nous, les Verts, nous restons convaincus que, si la PPE est nécessaire, elle l'est pour un nombre restreint. Elle peut rendre service à certains mais, pour la majorité de la population qui vit en ville et a des besoins sociaux, ce ne sera jamais le cas. Il ne faut pas se faire d'illusion, quoi qu'on en dise. La PPE est réservée à une petite partie de notre population.

Nous accepterons ce droit de préemption. Nous faisons confiance à M. Pagani dans ses négociations, bien que les nouvelles que vous nous avez données, Monsieur le magistrat, restent à certains endroits un peu floues. Vous aurez néanmoins un projet de délibération qui vous autorisera une dépense maximale de 2 745 000 francs, que vous ne pourrez dépasser. A partir de là, vous prendrez les décisions qui s'imposent durant d'été. Et nous vous remercions d'ores et déjà de nous tenir informés. Nous aurons peut-être un épilogue sur cette question à la rentrée de septembre.

Cela dit, j'ajouterai que les Verts sont heureux que le Conseil administratif essaie tout de même de diminuer un prix d'acquisition pour favoriser un plan financier, puisque nous sommes appelés, en tant que collectivité publique, à construire essentiellement du logement social.

M. Adrien Genecand (LR). Mesdames et Messieurs les conseillères et conseillers municipaux, pour rétablir quelques principes, le promoteur est finalement content de payer 2,5 millions de francs au lieu de 3 millions! La seule personne lésée dans cette affaire, c'est la pupille. Monsieur Pagani, je vous remercie de votre transparence, mais vous comprendrez bien que notre Conseil ne peut décemment pas accepter cette prise de risque, puisque je pars du principe que l'autorité ne peut pas léser sa pupille. Cela me semble assez évident. La seule qui perd, dans l'histoire, c'est elle: elle perd 1 demi-million de francs!

Je ne vois pas comment quelqu'un qui, de par la loi, doit défendre les intérêts de sa pupille peut accepter qu'elle touche 0,5 million de francs de moins. Je ne prendrais pas ce risque et, pour moi, actuellement, nous avons le choix de ne pas préempter et du logement se construira dans les proportions qui, vous l'avez dit vous-même, sont déjà raisonnables, mais que vous ne partagez pas parce que vous voulez faire plus de social... Libre à vous! Le promoteur a dit: «Pourquoi pas?»

En attendant, je pense qu'on ne fera rien, puisque le tribunal tutélaire peut très bien dire pendant l'été: «Non, les intérêts de ma pupille, c'est de vendre au plus offrant. Le plus offrant, c'était 3 millions de francs, je veux 3 millions!» Et si c'est ce qui arrive, on ne fera rien!

Pour revenir à la fameuse déclaration de M^{me} Valiquer Grecuccio, et vous lui transmettez, Madame la présidente, sur les économistes de Gorbatchev, la maîtrise du sol, c'est très bien, mais quand on ne sait pas quoi y faire, qu'on n'a ni projet ni idées, cela ne sert à rien!

Maintenant, on a un bureau qui peut construire rapidement des logements sociaux, comme des logements en PPE, comme du loyer libre. Alors, pourquoi ne pas le laisser faire? Lui, comme je vous l'ai dit, entre payer 3 millions ou 2,5 millions de francs, il préférera certainement payer 2,5 millions...

En revanche, ce qui est sûr, c'est que, en préemptant, vous prenez le risque qu'on ne construise absolument rien à cet endroit. Plusieurs l'ont relevé avant moi, ce périmètre du Mervelet est un périmètre stratégique que l'on doit absolument densifier. Il en va de la qualité de vie en ville. Alors là, je ne vois pas pourquoi vous prenez un tel risque sur une décision qui sera prise pendant l'été, qui nous sera certainement défavorable. Et, comme on aura préempté, on se retrouvera avec le terrain sur les bras.

Je pense qu'il est absolument vital ce soir de refuser cette préemption. Libre à vous, Monsieur Pagani, de poursuivre vos discussions avec le promoteur, puisqu'il a a priori décidé jusqu'à maintenant de discuter avec vous! Il n'y a pas de raison qu'il renonce. Continuez avec lui, mais, en attendant, notre Conseil ne doit pas préempter. Ce serait prendre le risque de se retrouver avec un terrain sur les bras dont on ne saurait quoi faire. Comme l'a dit ma préopinante tout à l'heure, le projet ne pourra pas être utilisé tel quel et nous devons nous-mêmes soumettre à nouveau le projet à un appel d'offres, refaire une proposition, repasser devant ce Conseil... Au bas mot, c'est deux ans de perdus.

Or, deux ans de perdus, cela me semble bien inutile, surtout quand, en l'espèce, on a des logements qui sont prêts, qui conviennent à une majeure partie de cette salle. Je ne vois pas pourquoi on perd deux ans et on lèse de 500 000 francs une personne sous tutelle.

M. Soli Pardo (MCG). Chers collègues, il est certains arguments qu'on ne peut pas réfuter. Je ne crois pas que la population puisse entendre sans ricaner l'argument selon lequel il faut exercer ce droit de préemption parce que M. Gorbatchev a dit qu'il fallait avoir une vision bolchevique ou soviétique du sol...

Deux arguments soulevés par M. Pagani méritent d'être discutés. Premièrement, la question du Tribunal tutélaire qui risquerait de ne pas donner son aval à la décision prise par le tuteur pour une pupille de 92 ans. Excusez-moi, un juge ne va pas saboter les dernières années de la vie d'une dame de 92 ans en la faisant traîner devant les commissions de conciliation et d'estimation et devant le Tribunal fédéral! Cela me semble insensé.

Deuxièmement, ce que vous avez dit au sujet de la PPE sur laquelle serait répercutée la différence de 500 000 francs est faux, Monsieur Pagani. Quand l'Office du logement établit un plan financier, peu importe le prix d'achat. Il est basé sur un prix d'achat théorique, qui est en l'espèce le prix d'achat de l'Office du logement, et le prix de sortie au mètre carré ne changera pas, que le promoteur achète 2 millions, ou 3 millions, ou 20 millions. Cela ne change pas le prix d'achat de la PPE.

Par conséquent, votre souci de voir les éventuels acquéreurs de PPE préitérités si l'opération se faisait à un autre prix est un souci qui n'est basé sur rien.

M. Jean-Charles Lathion (DC). *Nihil solidum, nisi solum*, il n'y a rien de solide si ce n'est le sol... Vous lisez cette inscription sur certaines demeures, si vous circulez un peu. Je dois dire que le propriétaire de la proposition que nous

avons dû traiter hier, qui se voit délesté de 4 millions de francs, pourra y réfléchir à deux fois s'il avait des espoirs en ce sens...

Et cette pauvre dame sous tutelle qui vit en EMS pourra aussi y réfléchir durant les jours qui lui restent. C'est ce que nous trouvons, nous, particulièrement regrettable. Regrettable aussi, quand nous considérons qu'on nous promet entre 25 et 30 logements, des logements sociaux. Mais quand? Ce n'est pas demain qu'on vous les promet, Mesdames et Messieurs qui soutenez cette proposition de préemption!

Non, c'est dans trois, quatre, cinq, six ans! Alors que nous avons là un projet prêt à démarrer avec une entreprise qui nous promet un démarrage du chantier au mois de janvier. Elle a suivi l'évolution du quartier, elle s'est investie, elle a des plans tout prêts, avec – c'est important! – 45 logements à la clé. Mesdames et Messieurs, la crise du logement nous touche aujourd'hui, vous le savez, et c'est aujourd'hui qu'il faut prendre une décision.

C'est la raison pour laquelle le Parti démocrate-chrétien s'opposera à ce droit de préemption, comme il l'a fait hier. Nous étions pleins d'espoir lorsque M. Pagani nous a dit qu'il avait trouvé un arrangement. Mais c'est accepter de donner à M. Pagani le Bon Dieu sans confession quand il vient nous dire ce soir: «Allez, faites-moi confiance! Il me manque une signature, mais allons-y! Vous verrez, je m'arrangerai...» (*Remarques.*) Mais nous, nous exigeons la confession... Nous ne l'avons pas obtenue, nous serons donc opposés à ce droit de préemption.

M. Carlos Medeiros (MCG). Chers collègues, j'aimerais attirer l'attention sur un petit détail. Hier, on a parlé d'un objet qui avait un sens, une raison, parce que, comme M. Pagani disait lui-même, il y avait un legs et, à côté, un projet déjà plus ou moins sur les rails. On était sur une base réaliste pour faire la préemption.

Aujourd'hui, on parle de quoi? On parle de gens qui ont joué le jeu. Le promoteur, je suis désolé pour une certaine gauche, est toujours vu comme le diable en personne, qui est là pour se faire de l'argent... (*Protestations.*) J'ai eu l'opportunité de contacter ces gens et de voir leur bonne foi. Ils ont toujours accepté les remarques des services de M. Pagani, qui nous promet deux tiers de logements sociaux. Ils sont «prêts», dans le quartier en question, à jouer le jeu avec les gens qui habitent le périmètre et ils ont déjà eu des contacts. Il n'y a qu'un petit problème à régler et ils pourront faire un ensemble harmonieux.

J'aimerais attirer votre attention sur la question de savoir jusqu'où la Ville – voire l'Etat – est prête à mettre de l'argent. Aujourd'hui, on a un projet privé qui pourra servir au plus grand nombre. Je vous demande donc de réfléchir, car

un partenariat privé dans le cadre dont nous parlons aujourd'hui ne peut être que bénéfique pour les finances publiques.

Le groupe Mouvement citoyens genevois refusera donc ce droit de préemption.

M^{me} Nicole Valiquer Grecuccio (S). Le groupe socialiste aimerait répondre à deux ou trois questions qui ont été soulevées. Vous transmettez, Madame la présidente, au groupe Mouvement citoyens genevois, qui lui-même pourra transmettre à M. Soli Pardo – malheureusement plus là – qu'en fait il ne s'agit pas pour nous de mener une politique bolchevique sous M. Gorbatchev.

Je citais simplement des économistes libéraux, lauréats du Prix Nobel d'économie, qui montraient l'intérêt de maîtriser le sol pour exercer le droit de superficie et garder des activités économiques et des logements répondant aux besoins prépondérants de la population. Mais je vous transmettrai ce texte, qui sera sans doute très instructif.

D'autre part, vous permettrez que je m'étonne, Madame la présidente: tout à coup, nous avons une proposition et on nous dit que le promoteur va construire deux tiers de logements sociaux, un tiers de logements libres ou en PPE. Eh bien, ce promoteur fait mieux que la loi et vous permettrez que je m'en étonne... Aujourd'hui, effectivement, on oblige de construire 25% de LUP au sens HM coopératives, et 25% d'habitations bon marché (HBM), et si l'on ne peut pas réaliser ces HBM, c'est l'Etat ou les collectivités publiques qui s'en chargent. J'ai rarement vu – et pour ainsi dire jamais – que l'on se batte pour construire des logements sociaux...

Avec le prix au mètre carré énoncé là, je vous défie de réaliser les deux tiers un tiers tels qu'ils sont proposés, à moins bien évidemment que, tout à coup, ces personnes tombent dans la philanthropie... Les philanthropes ont magnifiquement œuvré dans les années 1930, et loin de moi l'idée de les critiquer! Mais je doute que nous soyons ici dans ce cas de figure.

Enfin, vous transmettez, Madame la présidente, que lorsqu'on modifie les projets pour passer tout à coup du logement libre et de la PPE à du logement social, rarement on garde la même typologie d'appartements. Je n'ai jamais vu qu'on offre le même type d'appartements en PPE et en logements subventionnés. Alors, de toute façon, il y aura à faire les modifications du projet.

Encore une fois, dans ce doute, je pense que nous devons laisser au magistrat la latitude de continuer de négocier et, si la négociation ne marche pas, de préempter pour faire que le programme de construction de logements sociaux que nous voulons puisse se réaliser.

M. Denis Menoud (MCG). Qu'importe le flacon, pourvu qu'on ait l'ivresse! dit le proverbe. Je souhaite juste soulever ici un élément, c'est quand même, pour ceux qui vont acquérir ces appartements, la priorité pour les résidents genevois. Pourquoi? Parce que trop souvent nous voyons des PPE qui sont offertes malgré toutes les promesses... vous savez, ce ne sont que des promesses.

Evidemment, il ne peut pas y avoir d'engagement écrit de ce point de vue là, mais que les promoteurs favorisent au moins les gens de la classe moyenne genevoise qui veulent être propriétaires, et non pas systématiquement d'autres personnes qui viennent à Genève et qui contribuent à une croissance effrénée!

M. Alberto Velasco (S). Madame la présidente, juste deux minutes pour m'adresser aux élus du Mouvement citoyens genevois et leur dire que le seul outil qu'une collectivité publique a pour s'opposer à la spéculation, c'est justement le droit de préemption. Hier, vous l'avez exercé dans ce sens-là. Je connais des communes autour de Paris qui ont jugulé toute spéculation en exerçant le droit de préemption chaque fois qu'il y avait des objets en vente. C'est ainsi que les prix se stabilisent.

Je tiens à féliciter M. Pagani, parce qu'il a fait son devoir de magistrat en allant préempter. Je regrette que l'Etat n'en fasse pas autant à Genève, parce que, s'il avait préempté pendant quelques années, on n'en serait peut-être pas là actuellement et les prix ne seraient pas partis à la hausse comme ils sont partis.

Et aujourd'hui, avec l'attitude que vous avez, vous donnez un signal extraordinaire allant dans le sens spéculatif, pour repartir dans la spéculation.

M. Claude Jeanneret (MCG). Mesdames et Messieurs, chers collègues, je crois qu'on va résumer l'idée du Mouvement citoyens genevois pour bien la situer. Je pense qu'un droit de préemption peut se justifier lorsqu'il y a manifestement une plus-value sur un bien qui ne débouche pas sur une mise en valeur du bien pour la communauté. C'est dire que nous sommes très attachés à la construction d'appartements.

Mais prendre l'habitude de préempter n'importe quoi, je ne crois pas que ce soit une œuvre bien favorable pour la population. Nous avons là l'exemple d'un terrain vendu à peut-être 20%, 30% d'écart si vous voulez, mais la répercussion, c'est peut-être 5% ou 6% à l'arrivée. Il faut encore voir comment le plan financier est fait.

Et, surtout, on a un projet qui démarrera immédiatement dans des prix acceptables. C'est ce que nous souhaitons. Je ne vois donc pas l'utilité de préempter.

Nous ne sommes pas dans un Etat bolchevique qui veut tout nationaliser, mais dans un Etat qui doit être attentif au bien-être du citoyen. Dans un cas comme celui-ci, préempter ce terrain ne va pas dans le sens du bien-être du citoyen, puisque le citoyen aura des appartements en plus dans peu de temps.

Ce n'était pas le cas du projet d'hier, mais c'est le cas du projet d'aujourd'hui. Par conséquent, le Mouvement citoyens genevois ne peut pas accepter de préempter par principe. Il ne veut la préemption que si, manifestement, il y a exagération sur une plus-value. Mais, dans le cas présent, cela ne semble pas être le cas et nous sommes très contents que des appartements puissent être construits rapidement. Nous sommes donc contre la préemption pour ce projet.

M. Michel Amaudruz (UDC). Juste une petite remarque. Je constate que le Mouvement citoyens genevois s'y prend à six pour nous expliquer qu'il ne faut pas préempter. A force de répéter toujours la même chose, on se dit que c'est peut-être le contraire que l'on devrait suivre... (*Remarques.*) A force de répétition, on se dit que la chatte a mal aux pieds.

D'un autre côté, c'est vrai, Monsieur Pagani, on a peut-être un peu le sentiment que, dans cette préemption, on se met la tête dans un sac. Mais enfin, forts de cette opposition systématique et répétée, je crois qu'il est bon, du moins au sein de notre groupe, que nous conservions notre liberté de vote.

M. Rémy Pagani, conseiller administratif. Je crois que tout a été dit. Simplement, j'aimerais vous rappeler, Mesdames et Messieurs, et c'est bien la raison pour laquelle je suis très embêté aujourd'hui, que nous avons fait un travail considérable. Je tiens d'ailleurs à remercier les promoteurs d'avoir inversé la tendance.

Toujours est-il que le juge de l'autorité de surveillance ne pourra pas considérer que ce prix de 2,5 millions de francs est le prix légal tant qu'il n'aura pas un avis officiel – et vous le savez très bien, Monsieur Soli Pardo. C'est au moment où nous exercerons cette préemption, où il y aura une convention, qu'il pourra s'appuyer sur cette convention pour dire: «Voilà, le prix légal est à 2,5 millions de francs, donc je rabaisse mes prétentions à 2,5 millions de francs.»

Quant aux 500 000 francs, Monsieur Soli Pardo, chacun sait – l'Office du logement et tout le système, que je ne remets pas en cause – qu'un promoteur qui a pris un risque de 500 000 francs et qui se voit perdre ces 500 000 francs, récupérera cette somme d'une manière ou d'une autre, à moins qu'il ne soit un philanthrope... Il ne faut donc pas faire prendre des vessies pour des lanternes. Ce n'est pas du tout une critique, c'est la réalité... Voilà.

Je vous remercie de votre vote, d'une manière ou d'une autre, je ferai avec.

Mise aux voix, la discussion immédiate est acceptée par 47 oui contre 24 non (1 abstention).

La parole n'étant pas demandée en premier ni en deuxième débat, la délibération est mise aux voix article par article et dans son ensemble; elle est acceptée par 38 oui contre 33 non.

Elle est ainsi conçue:

DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu les articles 30, alinéa 1, lettre k), et 32, alinéa 1, lettre b), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

vu l'article 5, alinéa 2, lettres c) et d), de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977;

vu l'acte de vente conclu le 27 mai 2011 de la parcelle N° 1641 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, sise avenue Riant-Parc 16;

vu le but d'utilité publique visé par cette acquisition;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à exercer le droit de préemption de la Ville de Genève sur la parcelle N° 1641 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, sise avenue Riant-Parc 16, au prix de 2 500 000 francs, aux fins de construction de logements d'utilité publique. A défaut d'acceptation du prix précité par les parties liées à l'acte de vente, le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à recourir à la procédure d'expropriation, conformément à l'article 6 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires.

Art. 2. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 2 745 000 francs, frais d'actes, droits d'enregistrement et émoluments du Registre foncier et frais dus à l'acquéreur évincé compris, en vue de cette acquisition.

Art. 3. – Le Conseil administratif est autorisé à signer tous les actes authentiques relatifs à cette opération.

Art. 4. – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article 2 au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 2 745 000 francs.

Art. 5. – La dépense prévue à l'article 2 sera portée à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier.

Art. 6. – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, épurer et radier toutes servitudes à charge et au profit de la parcelle concernée.

Art. 7. – L'opération ayant un caractère d'utilité publique, le Conseil administratif est chargé de demander au Conseil d'Etat l'exonération des droits d'enregistrement et des émoluments du Registre foncier.

Art. 8. – Le Conseil municipal décide de munir la présente délibération de la clause d'urgence, conformément à l'article 32, alinéa 1, lettre b), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984, dès lors que, en raison des délais fixés par la loi générale sur le logement et la protection des locataires, la mise en vigueur de la décision d'exercer le droit de préemption ne peut souffrir du retard dû à une éventuelle procédure référendaire.

M. Soli Pardo (MCG). Madame la présidente, le groupe Mouvement citoyens genevois demande un troisième débat.

La présidente. Je mets aux voix la tenue du troisième débat, qui doit être acceptée par au moins un tiers des membres présents.

Mis aux voix, le troisième débat est accepté par 33 oui contre 38 non.

La présidente. Ce troisième débat aura lieu à 20 h 30. Je salue à la tribune du public notre ancienne collègue, M^{me} Véronique Latella. (*Applaudissements.*)

- 5. Rapport de la commission des travaux et des constructions chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 10 novembre 2010 en vue de l'ouverture d'un crédit de 1 273 000 francs destiné au concours et à l'étude d'un immeuble de logements et d'ateliers d'artistes, situé rue François-Grast, sur la parcelle N° 1716, feuille 27 du cadastre de la commune de Genève, section Eaux-Vives (PR-838 A)¹.**

Troisième débat

La présidente. Je vous rappelle que je mettrai aux voix l'amendement qui avait été déposé en commission, visant à ajouter la mention suivante à l'article premier:

Projet d'amendement

«*Article premier.* – Il est ouvert au Conseil administratif (...) d'ateliers d'artistes et de places de parc habitants...»

J'ai le sentiment que c'est ce même amendement qui est déposé ce soir par le groupe Mouvement citoyens genevois, mais je suppose qu'il s'en expliquera tout à l'heure.

M^{me} Danièle Magnin (MCG). Je vais simplement annoncer notre amendement, puisque nous avons décidé, au groupe Mouvement citoyens genevois, que nous ne voterions ce crédit que pour autant qu'il y ait des parkings et que notre amendement soit donc accepté. Cet amendement demande des parkings pour les habitants, pour les artistes et pour les visiteurs. Je vous le lis:

Projet d'amendement

«*Article premier.* – Il est ouvert au Conseil administratif (...) d'ateliers d'artistes et de places de parc destinées aux habitants, aux artistes et aux visiteurs...»

M. Guy Dossan (LR). Le groupe libéral-radical soutiendra bien évidemment l'amendement déposé par le Mouvement citoyens genevois, puisqu'il va dans la droite ligne de ce que nous avons demandé lors du deuxième débat. On a beau

¹ Rapport, 262.

Proposition: construction de logements et d'ateliers à la rue François-Grast

nous dire qu'il y a suffisamment de parkings dans le quartier, que les gens n'ont qu'à faire 100, 200, 300, 500 m pour garer leur voiture en sous-sol, mais il est évident que nous construisons pour l'avenir.

Comme je l'ai déjà dit, à une certaine époque, nous avons essayé de construire pour des gens qui devaient signer sur le bail qu'ils n'achèteraient pas de voiture; maintenant, nous allons faire du logement pour des gens qui sont en bonne santé... Alors c'est très bien! Je trouve que cette ville commence à faire de curieuses choses en matière de construction de logements...

Nous sommes tous pour le logement dans cette enceinte, c'est vrai, mais pas n'importe comment! Comme hier soir, nous sommes tous pour des crèches, mais pas à n'importe quel prix! On peut nous dire: «Oui, il y a de la place...» Mais des personnes âgées ou à mobilité réduite ont quand même le droit d'habiter des logements construits par la Ville sans devoir faire 500 m à pied.

On nous a dit, au deuxième débat, qu'il n'y avait pas de problème, qu'on ferait des places de stationnement à l'extérieur pour ces personnes à mobilité réduite. Mais, Mesdames et Messieurs, restons raisonnables! Je pense qu'il est nettement mieux de parquer une voiture en sous-sol que sur l'esplanade d'un immeuble, où on pourrait réaliser un espace de verdure pour les habitants plutôt qu'un parking.

Il est donc évident que le groupe libéral-radical soutiendra l'amendement du Mouvement citoyens genevois, sans quoi il refusera la proposition.

M^{me} Maria Pérez (EàG). Je prends ici la parole pour l'Alternative et, sans surprise, je dirai à l'assemblée que nous ne voterons pas l'amendement du Mouvement citoyens genevois, ni l'amendement du Parti libéral-radical déposé en commission. Il y a dans cette enceinte deux blocs, les lobbyistes de la bagnole et les autres, les intelligents, ceux qui pensent qu'on peut utiliser les pieds et une mobilité plus douce. (*Brouhaha.*)

Cela dit, quel que soit le vote, ceci n'est qu'un crédit d'étude et ce qui nous semble le plus important, c'est de voter pour des logements et pour des ateliers d'artistes qui répondent à un besoin prépondérant de la population.

M. Jean-Charles Lathion (DC). On nous a définis en deux blocs, les probables et les autres, mais j'aimerais vous dire que je ne suis pas un lobbyiste de la voiture. J'ai une voiture, bien sûr, comme la majeure partie de la population, j'ai un vélo aussi, et je me rends régulièrement à mon travail à pied, sans trop polluer, mais en discutant avec les gens que je rencontre sur mon parcours.

Proposition: construction de logements et d'ateliers à la rue François-Grast

On a oublié le lobbyiste des scooteristes et j'aimerais défendre les scooters. Je ne sais pas si vous avez lu aujourd'hui la *Tribune de Genève* et d'autres journaux. Il s'avère que les places pour les scooters n'existent plus ou qu'elles sont en débordement complet. Il faut donc trouver des solutions, notamment en sous-sol.

De mon point de vue, lorsqu'on construit et aménage, il faut vraiment penser aussi à des solutions qui permettent aux gens de parquer leur véhicule, que ce soit une voiture, un vélo, un scooter ou autre.

J'aimerais également vous dire que le Parti démocrate-chrétien appuie la proposition PR-838 qui nous est faite, et non seulement l'amendement, car nous restons convaincus que les artistes ont un rôle très important, notamment dans la situation de crise que nous vivons. Nous soutenons la création de ces ateliers d'artistes dans ces immeubles, qui côtoient naturellement les habitants. Je crois que nous aurons là d'excellentes solutions.

M^{me} Mireille Luiset (MCG). Chers collègues, concernant les parkings, je pense qu'il est quand même important de ne pas pratiquer de ségrégation envers certaines parties de la population, notamment les personnes à mobilité réduite ou les personnes qui ont des charges à transporter. Je n'ai personnellement ni voiture ni vélo, je suis une simple citoyenne à deux pieds.

Mais je n'ai rien contre le fait que des véhicules circulent pour faciliter, par exemple, le déplacement d'objets lourds. Je pense que les artistes peuvent aussi avoir du matériel à transporter. Et des personnes à mobilité réduite, ça existe aussi dans la population. Elles n'ont pas toujours la possibilité d'utiliser les transports publics, ce qui n'est pas toujours commode.

Je pense qu'on peut quand même respecter les personnes qui vivent autrement que sur des deux-roues, et c'est pour ces personnes-là que je demande vraiment la construction de parkings, parce que le besoin est réel. Il faut arrêter de le nier.

Mis aux voix, l'amendement du Mouvement citoyens genevois est refusé par 39 non contre 32 oui.

Mis aux voix, l'amendement proposé en commission est refusé par 37 non contre 35 oui.

Mise aux voix article par article et dans son ensemble, la délibération est acceptée par 43 oui contre 29 non.

Proposition: construction de logements et d'ateliers à la rue François-Grast

Elle est ainsi conçue:

DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettre e), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit d'étude de 1 273 000 francs destiné au concours et à l'étude d'un immeuble de logements et d'ateliers d'artistes, situé rue François-Grast, sur la parcelle N° 1716, feuille 27 du cadastre de la commune de Genève, section Eaux-Vives.

Art. 2. – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 1 273 000 francs.

Art. 3. – La dépense prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif. Si l'étude est suivie d'une réalisation, la dépense ajoutée à celle de la réalisation sera amortie sur la durée d'amortissement de la réalisation. Sinon, l'étude sera amortie en 3 annuités.

Le troisième débat ayant eu lieu, la délibération devient définitive.

6. Rapport de la commission des travaux et des constructions chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 16 juin 2010 en vue de l'ouverture d'un crédit pour un montant net total de 3 162 900 francs, soit:

- **un crédit net de 2 033 500 francs destiné aux travaux d'aménagement du square de Chantepoulet, déduction faite du crédit d'étude de 100 000 francs (PR-574, votée le 23 juin 2008), soit un montant brut total de 2 133 500 francs;**
- **un crédit net de 733 000 francs destiné aux travaux de réfection de l'enveloppe et transformations intérieures de l'édicule de la Voirie situé sur le square de Chantepoulet;**
- **un crédit net de 398 700 francs destiné à l'assainissement du réseau de collecteurs du square de Chantepoulet, déduction faite de la participation de l'Etat de Genève de 65 400 francs, représentant la part de subvention cantonale au réseau d'assainissement de la Ville de Genève, soit un montant brut total de 464 100 francs (PR-799 A)¹.**

Troisième débat

La présidente. Mesdames et Messieurs, je rappelle qu'en troisième débat la discussion est ouverte sur la base de l'objet tel qu'il a été proposé initialement au Conseil municipal.

M. Eric Bertinat (UDC). Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux, depuis le deuxième débat, il y a quelques semaines, le groupe de l'Union démocratique du centre a réfléchi à ce problème et aux solutions avancées par M. Pagni, à savoir qu'on pourrait – j'utilise le conditionnel – retrouver dans des parkings environnants 75% des places de parking perdues, avec peut-être – je dis bien peut-être – un surcroît de sécurité. Bref, des promesses qui nous montrent d'entrée, en ce début de législature, que nous devons nous battre, comme d'habitude, contre des projets de réduction du nombre de places de parc.

Nous pourrions accepter la compensation présentée dans ce projet avec ces fameux 75% de places de parc en imaginant que d'autres projets pourraient nous être soumis, avec 125% de places de parc pour les véhicules! C'est un vœu pieux, certainement, mais c'est afin de vous montrer que nous ne voyons pas vraiment quel effort nous devons faire ou à quelle promesse nous devons croire avant d'accepter cette proposition, laquelle diminuera le nombre de places de parc pour

¹ Rapport, 374.

celles et ceux qui utilisent leur véhicule moteur, qui paient des impôts, des assurances, des taxes sur l'essence, et à qui on rend la vie impossible.

Deuxième remarque. L'Union démocratique du centre est farouchement opposée à l'idée de cette fameuse buvette saisonnière. Pourquoi? Tout simplement parce que vous faites de la concurrence aux restaurants situés dans un périmètre très proche. Et non seulement vous faites de la concurrence aux commerçants, mais vous créez pour les gens dont les appartements donnent sur ce square de Chantepoulet beaucoup de problèmes de bruit – de la pollution sonore, comme vous aimez à dire... – durant les heures de repos.

Nous ne sommes pas du tout d'accord. Nous avons pensé rédiger un amendement qui diminuerait le crédit d'une somme représentant la non-construction de cette buvette. Le projet ne le permet pas. Voilà donc une deuxième raison qui nous fera dire non.

La troisième raison concerne les deux-roues motorisés. Peut-être vous êtes-vous rendu compte que le square de Chantepoulet est le dernier espace proche de la gare de Cornavin où celles et ceux qui vont prendre le train peuvent déposer leur véhicule moteur. (*Brouhaha.*) Les places disponibles dans l'immédiat environnement de la gare sur les différents parkings...

La présidente. Monsieur Bertinat, excusez-moi un instant, mais je pense que vous ne recevez pas l'attention que vous méritez... A gauche, les caucus pourraient-ils se passer aux pas perdus ou à la salle Nicolas-Bogueret? Je vous remercie, et l'orateur vous remercie plus encore...

M. Eric Bertinat. Exactement! J'en reviens donc à ce problème de places de parc pour les véhicules à deux roues dans l'immédiat environnement de la gare. C'est absolument plein. La *Tribune de Genève* s'en faisait l'écho cette semaine. On peut être surpris de voir qu'un conseiller administratif est dépassé par l'ampleur prise par le succès des deux-roues. Pourtant, c'était parfaitement imaginable quand, en Ville, la politique – essentiellement des Verts, des socialistes et de l'Alliance de gauche de l'époque – consistait à perturber le trafic. Bien évidemment, les gens se sont rabattus sur un autre moyen de transport, le deux-roues.

Toujours est-il que le square de Chantepoulet, qui abrite aujourd'hui près d'une cinquantaine de deux-roues, est extrêmement pratique alors que les abords de la gare sont archisurchargés. Si on supprime cette possibilité – elle n'existe pas dans le projet qui nous est soumis – je me demande bien où l'on pourra poser nos deux-roues sans devoir faire des kilomètres avant de prendre le train. Hors de ce square et des places surchargées situées devant et derrière la gare, je ne vois pas quelle solution vous offrez à tous ces utilisateurs.

Voilà les trois raisons qui font que l'Union démocratique du centre restera sur sa position et refusera ce projet. Si un renvoi à la commission des travaux et des constructions était éventuellement proposé, nous pourrions le voter afin de réfléchir une nouvelle fois à ce crédit. Mais, d'une manière générale, nous restons sur notre position.

La présidente. Il n'y a pas d'autre demande de parole. Nous passons au vote.

Mise aux voix article par article et dans son ensemble, la délibération I est acceptée par 38 oui contre 31 non.

Mise aux voix article par article et dans son ensemble, la délibération II est acceptée par 37 oui contre 35 non.

Mise aux voix article par article et dans son ensemble, la délibération III est acceptée par 37 oui contre 35 non.

Les délibérations sont ainsi conçues:

DÉLIBÉRATION I

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettres e) et m), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

vu l'article 22 et suivants de la loi sur les routes du 28 avril 1967;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit net de 2 033 500 francs destiné aux travaux d'aménagement du square de Chantepoulet, déduction faite du crédit d'étude de 100 000 francs (PR-574, votée le 23 juin 2008), soit un montant brut total de 2 133 500 francs.

Art. 2. – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 2 133 500 francs.

Proposition: aménagement du square de Chantepoulet

Art. 3. – La dépense nette prévue à l'article premier, à laquelle il convient d'ajouter le crédit d'étude de 100 000 francs (PR-574, votée le 23 juin 2008), soit un montant total de 2 133 500 francs, sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif, et amortie au moyen de 20 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève dès l'année suivant la mise en exploitation, soit de 2013 à 2032.

Art. 4. – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, épurer, radier ou modifier toute servitude à charge et/ou au profit des parcelles faisant partie du périmètre concerné, nécessaire à l'aménagement projeté.

DÉLIBÉRATION II

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettres e) et m), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

vu l'article 22 et suivants de la loi sur les routes du 28 avril 1967;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 733 000 francs destiné aux travaux de réfection de l'enveloppe et transformations intérieures de l'édicule de la Voirie situé sur le square de Chantepoulet.

Art. 2. – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 733 000 francs.

Art. 3. – Un montant de 14 379 francs sera prélevé sur le crédit indiqué à l'article premier et attribué au Fonds d'art contemporain de la Ville de Genève institué par la délibération du Conseil municipal du 16 décembre 2008.

Art. 4. – La dépense nette prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif, et amortie au moyen de 20 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2013 à 2032.

DÉLIBÉRATION III

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettres e) et m), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

vu l'article 22 et suivants de la loi sur les routes du 28 avril 1967;

vu l'article 19 du règlement L 1 10.12 concernant l'utilisation du domaine public du 21 décembre 1988;

vu les articles 58 et 84 de la loi sur les eaux du 5 juillet 1961;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit net de 398 700 francs destiné à l'assainissement du réseau de collecteurs du square de Chantepoulet, déduction faite de la participation de l'Etat de Genève de 65 400 francs représentant la part de subvention cantonale au réseau d'assainissement de la Ville de Genève, soit un montant brut de 464 100 francs.

Art. 2. – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 464 100 francs.

Art. 3. – La dépense prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif, et amortie au moyen de 30 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève dès l'année suivant la mise en exploitation, soit de 2013 à 2042.

Art. 4. – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, épurer, radier ou modifier toute servitude à charge et/ou au profit des parcelles faisant partie du périmètre concerné, nécessaire à l'aménagement projeté.

Le troisième débat ayant eu lieu, les délibérations deviennent définitives.

7. Rapport de majorité et oral de minorité de la commission de l'aménagement chargée d'examiner:

- le projet d'arrêté du 12 mars 2008 de MM. Christian Zaugg, Pierre Rumo, M^{mes} Salika Wenger, Vera Figurek, Catherine Gaillard, Hélène Ecuyer, Charlotte Meierhofer, Marie-France Spielmann, Maria Casares et Maria Pérez, renvoyé en commission le 21 mars 2011, intitulé: «Modification du règlement général relatif aux plans d'utilisation du sol» (PA-78 A/B)¹;
- la résolution du 12 mars 2008 de MM. Thierry Piguet, Christophe Buemi, Gérard Deshusses, Grégoire Carasso, Christian Lopez Quirland, M^{mes} Andrienne Soutter, Mary Pallante, Silvia Machado et Annina Pfund, renvoyée en commission le 25 novembre 2008, intitulée: «PUS et PLQ: que fait-on de la culture?» (R-108 A/B)².

Rapport de M^{me} Sarah Klopmann.

La rapporteuse a décidé de faire le même rapport pour les deux objets, étant donné leur forte imbrication.

Le projet d'arrêté PA-78 a été envoyé à la commission de l'aménagement le 18 septembre 2008. La commission a d'abord étudié ce projet du 30 septembre 2008 au 15 mars 2011, sous les présidences successives de M^{me} Anne-Marie Gisler, M^{me} Claudia Heberlein et M. Adrien Genecand. Ce point a été porté dix-huit fois à l'ordre du jour de la commission.

La résolution, elle, a été envoyée à la commission le 25 novembre 2008. Elle a immédiatement été liée au projet d'arrêté PA-78.

Le 23 mars 2011, le projet d'arrêté 78 est repassé devant le Conseil municipal, en deuxième débat. Ainsi, l'enquête publique a pu être lancée.

Le 5 avril 2011, la commission de l'aménagement a de nouveau discuté de ces objets. Puis, en date du 10 mai 2011, la commission, toujours sous la présidence de M. Genecand, a encore étudié ces propositions de modifications relatives au règlement des plans d'utilisation du sol (PUS) et examiné les observations récoltées lors de l'enquête publique.

La rapporteuse remercie MM. Christophe Vuilleumier et Ozcan Yilmaz pour les notes de séances de commission.

¹ «Mémorial 168^e année»: Rapport PA-78 A, 5910.

² «Mémorial 166^e année»: Développée, 2835.

Annexes

- Courrier de M. Pagani, conseiller administratif en charge du département des constructions et de l'aménagement, relatif à la procédure pour le lancement de l'enquête publique.
- Carte des secteurs.

Les observations ont été envoyées par voie informatique aux commissaires à l'aménagement. Vu la masse que cela représente, elles ne sont pas jointes, mais la rapporteuse les transmettra à qui en fera la demande.

Préambule

En date du 1^{er} février 2011, la commission de l'aménagement a unanimement souhaité que M. Pagani lance l'enquête publique obligatoire (conformément à la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités, LExt) pour tout projet des plans d'utilisation du sol et son règlement d'application. Les commissaires ont souhaité suspendre ces travaux en attendant le résultat de cette enquête publique. Mais, en date du 18 février, la commission reçoit un courrier de M. Pagani. (*Ce courrier est joint.*) Celui-ci explique: «En l'état, pour soumettre un texte à l'autorité qui se chargera de publier cette enquête publique, le Conseil municipal doit approuver la modification du règlement actuel en séance plénière et suspendre le vote au stade du troisième débat afin que le Conseil administratif puisse saisir l'autorité cantonale et solliciter la mise à l'enquête publique du texte approuvé par le Conseil municipal.» L'enquête publique doit donc se faire entre le deuxième et le troisième débat (obligatoire).

Ainsi, pour respecter la volonté de la commission et répéter la procédure en place lors de toutes les mises à l'enquête publiques relatives aux PUS depuis 1988, le Conseil municipal, en séance du 23 mars 2011, a été saisi de ce projet de règlement ressortant de la commission de l'aménagement.

Après deux ans et demi de discussions et plusieurs changements de modes de faire, la commission avait finalement décidé d'accepter la résolution R-108 et d'annuler toutes les invites du projet d'arrêté PA-78 (initialement déposé par le groupe A gauche toute!) et de les remplacer par un projet de règlement proposé par le département. La majorité de la commission avait donc repris ce texte à son compte, puis l'a encore quelque peu amendé en votant deux petites modifications de texte. La rapporteuse tient à mettre en avant le fait que la commission n'a délibérément pas corrigé la mise en pages et autres coquilles de forme, estimant que c'est au département de mettre son texte en bonne forme.

Puis, en deuxième débat, en plénière, le projet d'arrêté a encore été amendé par la majorité du Conseil municipal pour ne finalement prendre en compte que

les propositions de modifications au règlement (et non le règlement général relatif aux PUS dans son ensemble), pour modifier l'article concernant l'entrée en vigueur de ce règlement et ajouter une disposition transitoire. Ce projet d'arrêté ainsi amendé a été accepté par le Conseil municipal.

Le département des constructions et de l'aménagement a donc demandé au Département cantonal des constructions et des technologies de l'information (DCTI) de lancer une enquête publique. Celle-ci a été menée et la commission de l'aménagement a étudié les observations ainsi récoltées lors de sa séance du 10 mai 2011. Séance à l'issue de laquelle les commissaires ont à nouveau voté sur la résolution R-108 et le projet d'arrêté PA-78 tel qu'accepté en deuxième débat par le plénum.

Le troisième débat sur ce point doit donc maintenant avoir lieu. Comme cela a été dit lors du deuxième débat sur le projet d'arrêté PA-78, ce projet d'arrêté a été lié en commission avec la résolution R-108, «PUS et PLQ: que fait-on de la culture?». Ces deux objets doivent donc être liés également en plénière et être appréhendés comme une même thématique. Ainsi, le deuxième débat sur la résolution R-108 doit se faire simultanément au troisième débat sur le projet d'arrêté PA-78.

Bref compte rendu des différentes auditions et discussions de la commission se l'aménagement

La commission commence par entendre M. Pagani, conseiller administratif en charge du département des constructions et de l'aménagement, accompagné par M. Schmitt, adjoint de direction au Service d'urbanisme, et M^{me} Belmonte, juriste au département. Il est expliqué à la commission que le Conseil d'Etat a ratifié en janvier dernier les PUS mais qu'un recours devant le Tribunal administratif entraîne une prolongation de la situation provisoire. Il ajoute que le Conseil municipal a, entre-temps, proposé de faire un ajout, lequel a paru judicieux. Les arcades posent un problème important en raison de leur impact sur l'animation de la rue. Des quartiers administratifs, comme le quartier des banques, se vident en fin de journée et restent morts jusqu'au lendemain. Le règlement provisoire permet de contrôler très modestement la situation. Une arcade commerciale doit ainsi assurer un accès au public et il est interdit d'opacifier les vitrines.

N.d.l.r.: Depuis cette audition, les recourants ont été déboutés par le Tribunal administratif puis par le Tribunal fédéral. Le règlement dont parle M. Pagani, et qui ne semble pas complet, est ainsi entré en force le 8 juin 2009. Le texte qui ressort de la commission reprend ce règlement, avec des modifications qui ont pour but de permettre, par le biais de l'application de ce RPUS, de maintenir une vie, une diversité et une animation au centre-ville.

Ensuite, la commission procède à l'audition de M^{me} Fabienne Gautier, présidente de la Fédération du commerce genevois (FCG). Elle dit que voir une arcade se fermer pour devenir un espace administratif est effectivement regrettable. Cela étant, la FCG défend la liberté de commerce, qui est régie par la loi de l'offre et de la demande, et elle n'est donc pas choquée par ces changements d'affectation. M^{me} Gautier ajoute que Genève est une ville internationale, qu'il est logique d'y voir des commerces de luxe et que le plus important est de maintenir une diversité de l'offre.

Puis c'est M. Terlinchamp, président de la Société des cafetiers, restaurateurs et hôteliers de Genève, qui vient en commission. Il déclare que la disparition des cafés-restaurants est un phénomène relativement ancien mais qui s'accroît ces dernières années. Il pense dès lors qu'il serait effectivement intéressant de fixer l'utilisation du sol et trouve regrettable de s'interdire à Genève ce que l'on trouve génial à l'étranger.

MM. Aumeunier et Genecand, de la Chambre genevoise immobilière (CGI), estiment, eux, que le RPUS actuel est contraire à un arrêt du Tribunal administratif (dans son article 9, alinéa 2). Concernant la modification envisagée dans le projet d'arrêté PA-78 (version initiale), ils déclarent que la proportionnalité est violée et que la liberté des propriétaires, des locataires et des commerçants est largement remise en cause par ce projet. Ils craignent que ce projet risque de laisser vide de nombreuses arcades.

Et c'est en septembre 2009 que la commission entame ses travaux sur la résolution R-108, qui est immédiatement liée au projet d'arrêté PA-78. Un commissaire socialiste, résolutionnaire, annonce que son groupe entend intégrer au sein des PUS la notion de culture dans son acception la plus large.

Puis, à la suite d'un article de la *Tribune de Genève* du 9 février 2010 dans lequel M. Pagani a annoncé qu'il déposerait prochainement un amendement aux PUS devant le Conseil municipal, la commission procède à une nouvelle audition du magistrat et de ces collaborateurs. Il explique avoir rencontré certains commerçants des Rues-Basses, de la place du Molard et de la rue de la Corraterie, inquiets par rapport à l'avenir de leur commerce. Il rappelle le cas des commerçants de l'immeuble abritant Le Radar (12-14, rue du Marché), où le propriétaire a donné congé. Il souligne que si celui-ci parvient à faire valoir un projet de construction devant le tribunal, le congé sera validé et la Ville ne peut pas s'opposer. Les petits commerces disparaissent; ils sont remplacés par des grandes chaînes. Dans de telles situations, la municipalité agit à travers les préavis qu'elle donne sur les PUS. Ceux-ci dépendent de deux critères: l'ouverture au public et la transparence des arcades. Ainsi, pour doter la Ville des moyens permettant d'avoir un droit de regard sur les activités dans les arcades, M. Pagani remet à la commission une nouvelle suggestion de règlement.

Dans ce projet, il est fait référence à des secteurs distincts, les secteurs A et B. Mais leur définition n'était alors pas très claire.

Ainsi, la commission décide de réentendre le département. C'est M. Schmitt (Service d'urbanisme) qui revient. Il donne des informations sur différents types d'établissements commerciaux et montre leur distribution à travers le territoire de la Ville. On peut parler de trois types de lieux: spécialisés (habillement, horlogerie, banque...), non spécialisés (alimentaire, de proximité...) et mixtes. C'est avec ces données que le Service d'urbanisme a essayé de définir des secteurs A et B. Le secteur A couvre tous les lieux caractérisés par une forte concentration de commerces non spécialisés, («U» de la rade-Pâquis-centre-Eaux-Vives). Le secteur B reprend plutôt le reste et les rues commerçantes qui ne sont pas rues de quartier. Il y a peu de rues commerçantes hors du secteur A. M. Schmitt se demande si cela ne correspond pas aux quartiers d'habitations où il existe très peu de commerce. (*N.d.l.r.*: La carte qui définit les secteurs A et B et les rues commerçantes est jointe.)

La commission demande l'audition de M. Mark Muller, conseiller d'Etat en charge du Département des constructions et des technologies de l'information. Il a semblé à plusieurs commissaires que M. Pagani le suggérait lors de sa première audition. M. Muller n'a pas répondu favorablement.

En outre, le Conseil municipal reçoit un courrier d'Action Patrimoine vivant, signé par M^{me} Erica Deuber Ziegler, qui fait part de son inquiétude face à la disparition des cinémas, cafés-restaurants et petits commerces du centre-ville en faveur de magasins de luxe. Cette situation, avec les loyers exorbitants qui chassent les cinémas et restaurants, préoccupe cette association depuis trois ans déjà. Ils soutiennent donc une modification du RPUS.

C'est à ce moment que les commissaires à l'aménagement discutent du lancement de l'enquête publique. Ils souhaitent suspendre leurs travaux dans cette attente, mais le département de M. Pagani explique que cela ne peut finalement pas se faire ainsi. Il faut voter en commission, puis en plénière, pour que le Conseil administratif puisse demander au Département des constructions et des technologies de l'information de la lancer.

Séance du 15 mars 2011

Ultime séance, la commission vote sur les deux objets!

Projet d'arrêté PA-78

Les groupes socialiste, des Verts et A gauche toute! présentent leurs amendements.

Amendement 1.

Suppression de tout le contenu du projet d'arrêté PA-78, après «arrête». Cela revient à supprimer l'article premier, alinéas 1, 2 et 3, l'article 2 et l'article 3.

Cet amendement est accepté par 8 oui (2 AGT, 3 S, 3 V), 2 non (UDC) et 3 abstentions (DC, R, L).

Amendement 2.

Reprise du règlement modifié proposé par M. Pagani, de l'article premier à l'article 15, alinéa 3 (en entier, donc), avec deux modifications (amendements 3 et 4), pour remplacer le contenu initial du projet d'arrêté PA-78. Pour la bonne forme et la cohérence de l'arrêté, il est ajouté, avant le corps du texte du règlement, un titre, «Nouveau règlement relatif aux plans d'utilisation du sol de la Ville de Genève».

Amendement 3.

Ajout, dans l'article 9, alinéa 3, ligne 5, du mot «catégorie d'». Pour cet alinéa, cela donne:

«3. Maintien des activités d'animation»

Les cafés, restaurants, tea-rooms, théâtres, cinémas, musées, salles de concert, de spectacles, de conférences, de lieux de loisirs et d'animations divers, notamment sur le plan social, culturel et récréatif, ainsi que les magasins d'alimentation, situés tout particulièrement au centre-ville (secteur A) ou en bordure des rues commerçantes de quartier (secteur B) selon la carte annexée, conservent en règle générale leur *catégorie d'activité* en cours d'exploitation ou leur dernière exploitation, s'il s'agit de locaux vacants.»

L'amendement 3 est accepté par 8 oui (2 AGT, 3 S, 3 V), 2 non (UDC) et 3 abstentions (DC, R, L).

Amendement 4.

Supprime, dans l'article 9, tout le contenu de l'alinéa 4, dont le titre (maintenu) est «Maintien de la diversité de l'offre de commerces», et le remplace par:

«Les commerces et les diverses catégories de magasins ouverts au public, au centre-ville (secteur A), conservent ou changent, selon, leur activité, afin d'améliorer et développer la diversité de l'offre, le commerce de proximité et l'animation au centre-ville.»

L'amendement 4 est accepté par 8 oui (2 AGT, 3 S, 3 V), 2 non (UDC) et 3 abstentions (DC, R, L).

Le président signale une erreur dans l'article premier, alinéa 2, et propose un amendement afin de transformer la répétition des lettres «a» et «b» en «c» et «d». Ceci est cosmétique.

La proposition est unanimement acceptée.

Le règlement ainsi amendé (c'est l'amendement 2 avec les sous-amendements 3 et 4) est accepté par 8 oui (2 AGT, 3 S, 3 V), 2 non (UDC) et 3 abstentions (DC, R, L).

Le projet d'arrêté PA-78 ainsi amendé est accepté par 8 oui (2 AGT, 3 S, 3 V) et 5 non (1 DC, 1 R, 1 L, 2 UDC).

Résolution R-108

Lors des précédentes séances de commission, il a plusieurs fois été discuté de ce qu'il fallait faire de cette résolution. Un temps, la commission avait pensé intégrer les invites de la résolution dans le projet du règlement des PUS (c'est-à-dire dans le projet d'arrêté PA-78). Puis, changeant d'optique, il était question de rassembler le projet d'arrêté et cette résolution R-108 dans un projet de résolution.

Finalement, il a été décidé de garder les deux textes. Ainsi, après avoir amendé et accepté le projet d'arrêté PA-78, la commission a voté sur la résolution R-108. Aucun amendement n'est proposé.

La R-108 est acceptée par 8 oui (2 AGT, 3 S, 3 V) et 5 non (1 DC, 1 R, 1 L, 2 UDC).

Séance plénière du 23 mars 2011

Comme expliqué dans le préambule de ce rapport, le projet d'arrêté PA-78 est passé devant la plénière, en deuxième débat, afin que l'enquête publique puisse être lancée.

Le Conseil municipal a longuement débattu sur la meilleure façon de maintenir la diversité commerciale au centre-ville. Comme en commission, il est discuté du maintien du petit commerce et de l'animation *versus* la liberté de commerce.

Le plénum, par sa majorité, a encore amendé ce projet d'arrêté, afin de ne voter que les modifications apportées sur le règlement relatif aux PUS. D'autre part, l'article 15, «Entrée en vigueur», a été modifié (pour une meilleure cohérence avec le reste du texte) et un article 16, «Dispositions transitoires» a été ajouté. Le Conseil municipal, dans un vote gauche-droite, a ensuite accepté ce projet d'arrêté ainsi amendé, dans le but de permettre le lancement de l'enquête publique concernant ce projet de modifications au règlement des PUS.

La vidéo de la séance plénière du mercredi 23 mars 2011, à 20 h 30, peut être visionnée à l'adresse internet <https://www.ville-geneve.ch/conseil-municipal/seances-plenieres/archives-video/>. (N.d.l.r.: Lorsque ça fonctionne...)

Séance de la commission de l'aménagement du 5 avril 2011

Le président signale que le magistrat souhaite présenter à la commission les observations relatives aux PUS le 3 mai. S'ensuivent quelques échanges au sujet du bien-fondé ou non d'une telle audition à cette date.

Une audition du magistrat Pagani, de M^{me} Belmonte, juriste du département des constructions et de l'aménagement, puis de M. Pauli, directeur *ad interim* du Service juridique de l'Office d'urbanisme du Département des constructions et des technologies de l'information, puisque c'est l'Etat qui étudie et répond aux observations, le 10 mai, est finalement acceptée à l'unanimité des membres présents-e-s.

Séance de la commission de l'aménagement du 10 mai 2011

Le projet d'arrêté PA-78 et la résolution R-108 sont à l'ordre du jour de notre séance.

Compte rendu des observations formulées lors de l'enquête publique sur les projets de modifications au règlement sur les plans d'utilisation du sol

Audition de M. Rémy Pagani, conseiller administratif en charge du département des constructions et de l'aménagement, de M^{me} Montserrat Belmonte, juriste du département, et de M. Daniel Schmitt, adjoint de direction au Service d'urbanisme

M^{me} Belmonte signale que deux types d'observations ont été reçues.

Les «entrepreneurs progressistes» font remarquer qu'ils sont très favorables aux projets de modifications proposées par la majorité du Conseil municipal.

Les milieux économiques (Fédération du commerce genevois, Naef Immobilier SA, M^e Siegrist...), eux, évoquent les arguments de violation de la liberté économique, de garantie de propriété, de liberté de choisir son locataire pour exprimer leur opposition à ce projet de modifications. Ils mentionnent en outre des irrégularités procédurales liées à l'ajout du projet d'arrêté PA-78 à l'ordre du jour de la séance plénière du 23 mars 2011.

M^{me} Belmonte ajoute toutefois que les arguments évoqués ne demandent pas le changement du règlement. Pour le département, il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur des observations négatives.

Beaucoup de ces observations reprennent des remarques déjà formulées sous forme d'oppositions au règlement des PUS ayant été déboutées par le Tribunal administratif et le Tribunal fédéral, qui ont finalement validé le règlement actuellement en vigueur.

En outre, il est précisé que le Département des constructions et des technologies de l'information n'a pas formellement posé d'observations mais a récolté, étudié et répondu aux différentes observations, puisque c'est lui qui a lancé l'enquête publique. Ce département cantonal donne son avis et son analyse sous l'angle de la légalité. C'est ensuite à la Ville de décider ce qu'elle fait.

M^{me} Belmonte se réfère au règlement adopté en 2007 et entré en vigueur relativement récemment et dit qu'il n'y a pas de problème de légalité avec le droit supérieur.

Un commissaire parle alors du principe de garantie de la propriété (qui serait bafoué si l'on décide du sort d'une arcade) et dit que les décisions du Tribunal fédéral étaient basées sur les anciennes lois. M^{me} Belmonte, se référant à des décisions du Tribunal fédéral, qui a déjà tranché sur certains objets semblables, explique que la mesure est proportionnée, puisqu'elle ne concerne que le centre-ville.

M. Pagani ajoute que l'Etat et la Ville collaborent bien sur ce dossier et que tous veulent en finir avec la tendance lourde de la disparition des petits commerces au profit de l'arrivée de magasins de luxe. De plus, l'opacification des vitrines qui en résulte souvent pose problème, car elle empêche la sécurisation des rues.

Le même commissaire redit alors qu'il comprend la volonté politique légitime, mais il soutient que les moyens de réalisation ne sont pas bons; les libertés et garanties en matière de commerce ne peuvent pas être bafouées et il faut tenir compte de la LExt.

A cela, M^{me} Belmonte répond qu'il s'agit de fixer un principe et que le but est de maintenir la diversité de commerces et de services, et non pas d'aider certain-e-s petit-e-s commerçant-e-s. Tout cela se fait à travers une pesée d'intérêts et accorde la priorité à l'intérêt public. M. Pagani rappelle que ce projet a été élaboré en collaboration avec des petits commerçants et des habitants de quartiers.

Un autre membre de la commission de l'aménagement se réfère à une étude sur le commerce et dit qu'il n'est pas possible de forcer un propriétaire à maintenir une arcade.

Mais M^{me} Belmonte soutient que ce règlement des PUS est souple et permettra à un restaurant qui ne marche de devenir autre chose. De plus, M. Pagani explique que, en matière de changement d'affectation et contre le phénomène de disparition des petits commerces, la Ville n'a actuellement aucun outil pour agir.

Audition de Monsieur Jean-Charles Pauli, directeur ad interim du Service juridique de l'Office d'urbanisme du Département des constructions et des technologies de l'information

M. Pauli dit que le rôle de l'Etat est de faire un contrôle sous l'angle de la légalité et non sur l'opportunité des choix et décisions. L'Etat considère que les PUS sont de compétence communale. Il signale que les observations concernant la potentielle restriction de liberté de commerce avait été déboutées par le Tribunal fédéral lors des oppositions et les articles incriminés deviennent donc légaux et valables.

Néanmoins, deux dispositions lui semblent poser problème.

Concernant l'attrait des vitrines, il est indiqué que la Ville de Genève est compétente pour faire appliquer cela. Il lui semble que ce soit plus du ressort d'un règlement de police que des PUS que de faire appliquer un règlement. En revanche, rien n'empêche de demander d'éviter l'opacité d'une vitrine. Cela n'impose pas l'activité. Ce principe a d'ailleurs été validé par le Tribunal administratif puis par le Tribunal fédéral lors des précédentes oppositions au règlement des PUS.

Puis, le fait de vouloir maintenir des types d'activité par arcade peut être compris comme une définition de pourcentage des différentes activités. Or, cela pourrait ne pas aller dans le sens de la LaLAT (loi d'application de la loi sur l'aménagement du territoire), puisque c'est en zone de développement (et non en zone ordinaire, centre-ville) qu'il est prévu de fixer les pourcentages de chaque activité, via les plans localisés de quartier.

Discussion

Une commissaire socialiste signale que, au début de la précédente législature cantonale, M. Muller, conseiller d'Etat libéral, avait lancé une procédure de consultation relative à un projet de loi sur la possibilité de protéger les affectations des cafés, restaurants et salles de cinéma. Pour différentes raisons, il n'y a pas eu de suite. Mais cela montre bien la volonté de protéger ces affectations.

Il est proposé par l'Entente de procéder à l'audition des observants. Mais, ceux-ci n'en ayant pas fait la demande, ces auditions sont refusées.

Prises de position et vote

Pour le groupe libéral, ces modifications du règlement des PUS ne sont pas possibles. Pour eux, les PUS sont un instrument d'aménagement des territoires et ne doit pas devenir un instrument de planification économique.

Leur représentant dit qu'il est possible d'être d'accord avec certains objectifs, mais pas tous. Par exemple, le maintien de l'affectation du cinéma Plaza garantit qu'on n'en fera plus jamais rien. Pour lui, cette salle est trop grande pour être remplie et exploitée en tant que cinéma et son aménagement empêche son utilisation en théâtre. Il serait donc contre la sauvegarde du cinéma Plaza. Il ajoute aussi que les combats pour la sauvegarde, notamment, des cinémas doit se faire par mobilisation populaire et un intérêt intellectuel, comme cela s'est vu pour les Scalas, et non par un règlement ou une loi.

Dans la même veine, il veut démontrer l'incohérence du projet en donnant l'exemple de l'épicerie et de la boucherie de luxe situées dans les Rues-Basses qui ne pourraient survivre sans proposer de la marchandise pour des budgets spécifiques et uniquement au détail. Ainsi, ces magasins font aussi du commerce en gros et de luxe, mais entrent tout de même sous la protection des PUS si ces modifications entrent en vigueur.

Ce commissaire critique ces PUS, car ils confondent la protection d'usage avec les objectifs de l'aménagement de territoire.

Il ajoute que la contrainte de rentabilité est fondamentale de l'action économique et politique. Il soutient que, dans la logique de ces modifications, la notion de rentabilité (du capital investi pour le propriétaire de l'immeuble ou celle du commerce pour celui qui l'exploite) devient une notion étrangère aux PUS.

En conséquence, le groupe libéral n'entrera pas en matière sur un texte qui ne fixe pas comme priorité que l'activité économique doit être rentable.

Une commissaire socialiste donne la position de l'Alternative qui, *a contrario*, est satisfaite d'arriver au bout de ce processus. Avec la modification de la composition des commerces, on constate une réalité économique et territoriale des quartiers qui change. Cela est également mauvais pour le commerce et l'emploi de proximité. Ce projet permet de maintenir la mixité des activités dans les quartiers.

La socialiste ajoute que l'audition de M. Pauli a montré que les modifications projetées ne sont pas contraires au droit supérieur et vont dans le même sens que l'interprétation du Tribunal fédéral. Les vitrines masquées constituent le seul élément qui reste sujet à discussion. Une solution pourrait être trouvée, par la suite, par le département cantonal et la Ville (modification de la LCI ou maintien de ce point dans les PUS, moyennant une autre formulation).

Ainsi, l'Alternative continuera de soutenir et défendre ce projet, notamment pour maintenir une qualité de ville avec des activités différentes.

Une commissaire démocrate-chrétienne n'a pas été convaincue par les auditions à cause du manque de vision de ce que pourrait être la ville de demain. Selon elle, les propositions de modifications au règlement des PUS ne sont caractérisées que par une volonté de stopper le processus de disparition de commerces n'étant pas de luxe, mais ne cherchent pas à répondre à la vraie question: de quel type devrait être la ville de demain pour avoir une mixité entre habitant-e-s, visiteur-euse-s, activités économiques, etc.

Elle dit constater deux problèmes importants dans les modifications. D'abord la marge d'appréciation qui serait laissée à la Ville, ensuite les énumérations de différents types de commerces. En ce qui concerne la marge d'appréciation, elle explique qu'elle est ici soit trop faible soit trop grande, et que ce genre de situation aboutit souvent à des recours et à des problèmes. Pour les énumérations, cette commissaire dit qu'elles sont toujours dangereuses parce qu'on ne prévoit pas tout ou qu'on oublie toujours quelque chose. On se retrouve alors coincé.

Les commissaires démocrates-chrétiens voteront, maintenant en commission, en leur nom, contre ce projet, mais ils se réservent la possibilité de réévaluer leur position lors des futures discussions.

L'Union démocratique du centre ne votera pas ce projet de modifications pour les mêmes raisons que les libéraux.

Le président fait alors voter la commission sur le projet d'arrêté tel que sorti de la plénière du 23 mars 2011 ainsi que sur la résolution, en un seul vote.

Le projet d'arrêté PA-78 amendé et la résolution R-108 sont acceptés par 8 oui (2 AGT, 3 S, 3 V) et 7 non (2 DC, 1 R, 2 L, 2 UDC).

En conséquence, la commission de l'aménagement vous suggère d'accepter les modifications du règlement des plans d'utilisations du sol, telles que figurant dans le projet d'arrêté PA-78 amendé et accepté en séance plénière du 23 mars 2011, puis accepté à nouveau en commission de l'aménagement le 10 mai. La CAM vous invite également à accepter la résolution R-108.

PROJET DE DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettre p), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

vu les articles 15 A et suivants de la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités du 9 mars 1929;

sur proposition d'un de ses groupes,

décide:

Une modification du règlement général relatif aux plans d'utilisation du sol adopté le 20 février 2007.

Article 1, alinéa 2, lettre b) (modifié)

b) définit l'affectation et la destination des constructions existantes dans les cas où les dispositions du présent règlement leur sont directement applicables;

Article 3, alinéa 6, Définitions (modifié)

6. Par bâtiment d'activités, il faut entendre tout bâtiment comportant des locaux qui, par leur destination, leur aménagement et leur distribution, sont destinés à des activités telles que les services de prestations ou administratifs, les diverses catégories de magasins, les cafés, les restaurants, les tea-rooms, les théâtres, les cinémas, les musées, les salles de concert, de spectacles, de conférences, ou les lieux de loisirs.

Article 9 – Règles applicables aux activités contribuant à l'animation des quartiers (modifié)

1. Activités accessibles au public

1.1 Afin de développer l'animation et l'attractivité des quartiers dans les secteurs 1 à 3, en maintenant et en favorisant l'implantation des activités de manière harmonieuse, diversifiée et équilibrée, les surfaces au rez-de-chaussée des bâtiments doivent, pour la nette majorité de chaque surface, être destinées ou rester destinées à des activités accessibles au public, lorsqu'elles donnent sur des lieux de passage ouverts au public.

1.2 Cette règle ne s'applique pas lorsqu'une construction nouvelle ne se situe pas en continuité avec des bâtiments dont les rez-de-chaussée sont affectés à des locaux ouverts au public.

2. *Définitions*

2.1 Par activités accessibles au public, il faut entendre les locaux ouverts au public, les arcades ou les bâtiments accessibles depuis le rez-de-chaussée, quels que soient les étages ouverts au public, notamment destinés au commerce, à l'artisanat, aux loisirs, aux activités sociales ou culturelles, à l'exclusion des locaux fermés au public.

2.2 Par locaux fermés au public, on entend des locaux inoccupés par des personnes ou des locaux occupés essentiellement par des personnes de l'entreprise ou qui sont destinés à une clientèle accueillie dans des conditions de confidentialité, notamment des bureaux, cabinets médicaux, études d'avocats, de notaires, fiduciaires, experts-comptables, agents immobiliers, etc.

3. *Maintien des activités d'animation*

Les cafés, restaurants, tea-rooms, théâtres, cinémas, musées, salles de concert, de spectacles, de conférences, de lieux de loisirs et d'animations divers, notamment sur le plan social, culturel et récréatif, ainsi que les magasins d'alimentation, situés tout particulièrement au centre-ville (secteur A) ou en bordure des rues commerçantes de quartier (secteur B) selon la carte annexée, conservent en règle générale leur catégorie d'activité en cours d'exploitation ou leur dernière exploitation, s'il s'agit de locaux vacants.

4. *Maintien de la diversité de l'offre de commerces*

Les commerces et les diverses catégories de magasins ouverts au public, au centre-ville (secteur A), conservent ou changent, selon, leur activité, afin d'améliorer et développer la diversité de l'offre, le commerce de proximité et l'animation au centre-ville.

5. *Exceptions*

S'il est démontré que l'exploitation des activités, citées aux alinéas 3 et 4, exercées dans un ou des locaux, ne peut pas être poursuivie, pour d'autres motifs qu'une majoration de loyer excessive ou un prix d'acquisition disproportionné du bien immobilier ou du fonds de commerce, une dérogation au sens de l'article 14 peut être octroyée.

6. *Attrait des vitrines*

Les vitrines masquées («vitrines mortes») sont interdites.

7. *Procédures*

Les changements de destination de surfaces de plancher, au sens du présent article, seront soumis à autorisation du Département des constructions et des technologies de l'information, même en l'absence de travaux, en application de l'article 1, alinéa 1, lettre b), de la loi sur les constructions et installations diverses. La Ville de Genève est compétente pour l'application des dispositions de l'alinéa 6.

Article 15 – Entrée en vigueur (modifié)

1. La présente modification du règlement général relatif aux plans d'utilisation du sol de la Ville de Genève, adopté le 20 février 2007, ainsi que son annexe relative au plan sectoriel entrent en vigueur le jour du lendemain de la publication, dans la *Feuille d'avis officielle*, de l'arrêté d'approbation du Conseil d'Etat.

2. Les nouvelles dispositions du règlement général s'appliquent aux demandes d'autorisation ou de dérogation en cours d'instruction au jour de leur entrée en vigueur. Elles s'appliquent également aux demandes qui n'ont pas encore été entrées en force, en cas de recours.

Article 16 – Disposition transitoire

L'article 9, alinéa 6, portant sur les vitrines, entre en vigueur une année après l'approbation du règlement général modifié par le Conseil d'Etat, afin que les vitrines soient mises en conformité dans le délai imparti.

PROJET DE RÉOLUTION

Considérant:

- que le règlement définitif relatif aux plans d'utilisation du sol (PUS) de la Ville de Genève a enfin été adopté par le Conseil d'Etat;
- que le texte impose une certaine proportion de logements, mais aussi d'espaces verts;
- que ce règlement donne, en plus, des surfaces pour des activités ouvertes au public, favorisant l'animation et le lien social;
- que, une fois de plus, le constat est fait qu'aucune donnée de nature culturelle n'a été imaginée dans ce texte;

- que la Ville de Genève a de plus en plus de mal à favoriser l'émergence culturelle, faute de lieux appropriés,

le Conseil municipal demande au Conseil administratif d'intervenir auprès du Conseil d'Etat, afin d'ajouter cette donnée dans le règlement relatif aux plans d'utilisation du sol, que le Canton prévoit systématiquement des espaces culturels et des lieux pour les artistes, dans chaque projet de plan localisé de quartier soumis au Conseil municipal, et d'inscrire cette volonté dans le plan directeur communal.

SÉANCE DU 28 JUIN 2011 (après-midi)
Projet d'arrêté et résolution: plans d'utilisation du sol

613



Commission d'aménagement du Conseil
municipal
Monsieur Adrien Genecand
Président
Palais Eynard
Secrétariat du Conseil municipal
Rue de la Croix-Rouge 4
1204 Genève

Genève, le 18 février 2011

Objet

PA-78 – Ouverture d'une enquête publique

Monsieur le Président,

Je fais suite à la séance de commission qui s'est tenue le mardi 1^{er} février et qui a traité de l'objet visé en marge.

Rémy Pagani
Tél. 022 418 20 20
remy.pagani@ville-ge.ch

Comme indiqué lors de cette séance, en application de l'art. 15D LExt, tout projet de plan d'utilisation du sol et son règlement d'application doivent obligatoirement être soumis à une enquête publique aussi large que possible menée conformément à l'art. 5 al. 1 et 2 LExt.

En l'état, pour soumettre un texte à l'autorité qui se chargera de publier cette enquête publique, le Conseil municipal doit approuver la modification du règlement actuel en séance plénière et suspendre le vote au stade du troisième débat afin que le Conseil administratif puisse saisir l'autorité cantonale et solliciter la mise à l'enquête publique du texte approuvé par le Conseil municipal.

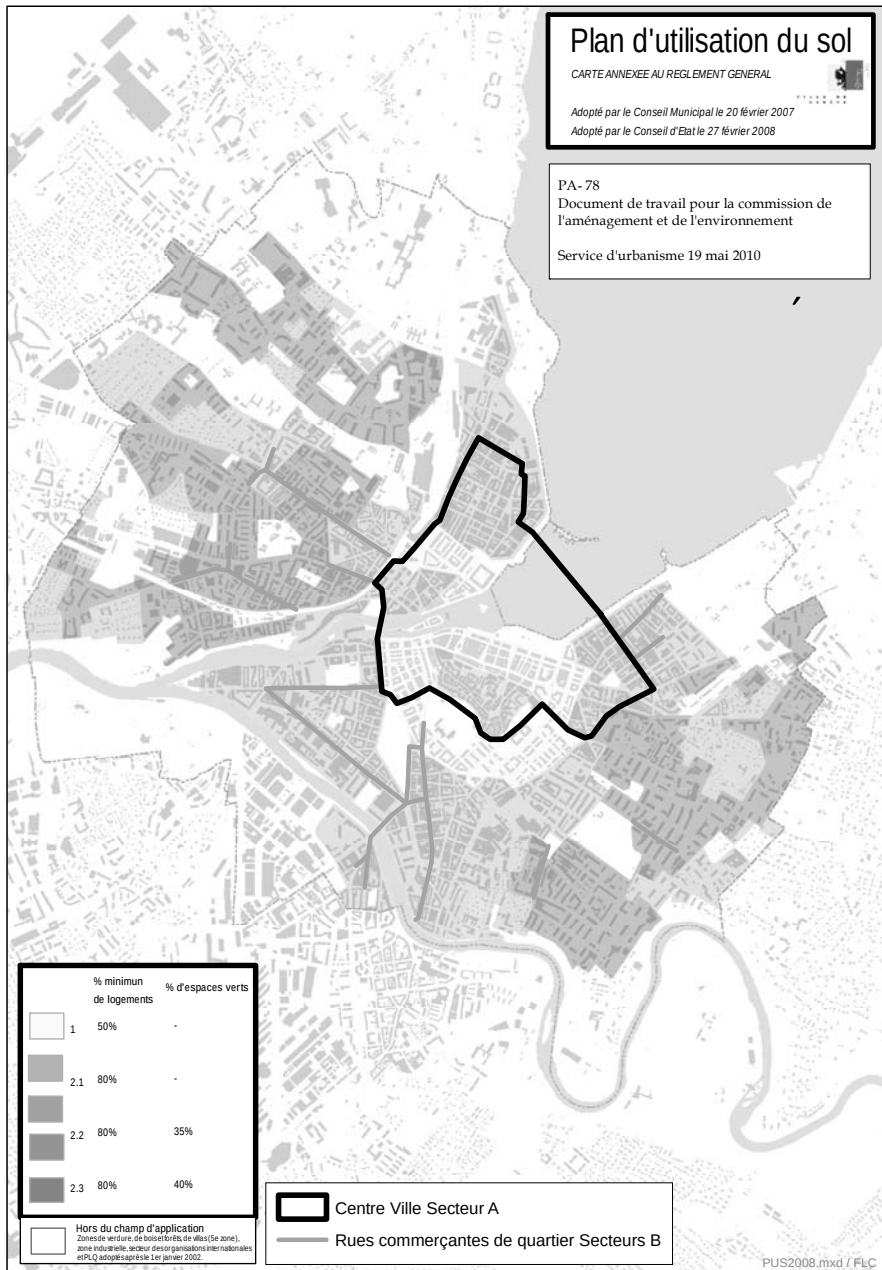
Je rappelle à toutes fins utiles que c'est la procédure mise en place lors de toutes les mises à l'enquête publique relatives au plan d'utilisation du sol depuis 1988.

Aussi, il appartient donc à la Commission de se mettre d'accord sur un texte qui sera soumis au Conseil municipal avec le rapport.

Tout en restant à votre entière disposition pour toute question relative à ce dossier, je vous adresse, Monsieur le Président, mes meilleures salutations.

Rémy Pagani

cc Mme Marie-Christine Cabussat, secrétaire du Conseil municipal



M. Jean-Marc Froidevaux, rapporteur de minorité (LR). Nous sommes ici saisis d'une modification d'un règlement et nous savons tous que ce Conseil est peu enclin à considérer les aspects juridiques des choses. Pourtant, quand il s'agit d'un règlement, il y a lieu de se poser les questions de sa légalité à tout le moins et, bien sûr, ce Conseil municipal est fondé à se rapporter à l'opinion des juristes de la Ville de Genève.

Alors il faut dire ici que l'intervention des juristes de la Ville de Genève a démontré un examen particulièrement sommaire, superficiel, voire insuffisant, à tel point, comme l'indique la rapporteuse de majorité, que la clause sur les vitrines, nous le savons déjà, ne franchira certainement pas l'étape du Canton, parce que incompatible avec l'instrument même qu'est le plan d'utilisation du sol (PUS), qui est un instrument d'aménagement du territoire et non pas un examen de l'aménagement des vitrines. A ce titre-là, tout débat sur l'aménagement des vitrines est évidemment dépourvu de pertinence.

Maintenant, en ce qui concerne les principes généraux d'un instrument d'aménagement du territoire, ce qu'il faut savoir, c'est qu'en aucun cas, au vu de la jurisprudence très claire du Tribunal fédéral, un tel instrument ne peut aboutir d'une manière ou d'une autre à une planification économique. Et c'est la raison pour laquelle les PUS prévoient des pourcentages de commerces, de logements et d'espaces verts, mais qu'ils ne prévoient pas à proprement parler une définition parcellaire.

Dans la démarche qui est la nôtre, il s'agit bel et bien d'un regard parcellaire, puisqu'il s'agit de dire que ce qui existe – pour faire très court – ne doit pas être modifié. Alors la Ville s'appuie sur l'exception de la clause hôtelière contenue dans le plan de site de la rade pour dire que ce qui a été possible dans le cas du plan de site de la rade peut être élargi aux PUS. C'est un examen juridique extrêmement délicat et je crois sincèrement que ce Conseil municipal fera l'économie de cet examen. Mais il doit savoir d'ores et déjà que les tribunaux s'en saisiront bien sûr et qu'ils en débattront longuement, ce qui déterminera une entrée éventuelle en vigueur des amendements dont nous parlons au plus tôt en 2014, peut-être même en 2015. Mais il est improbable que ce règlement PUS échappe à moins de deux ans d'examen judiciaire par les autorités, l'une ou l'autre.

Une autre question est sous-jacente du point de vue juridique, c'est celle de savoir en effet quelle incidence un tel règlement a sur la fixation des loyers. Or la fixation des loyers est une compétence du droit fédéral, nous le savons. D'une manière régulière, en effet, les Chambres débattent à la faveur de la recherche d'une solution ou d'une autre. Mais, dans le cadre du PUS, dans la mesure où nous décidons que les commerces ne doivent pas changer d'affectation et compte tenu du caractère déterminant du loyer par rapport à l'affectation du commerce, il

paraît évident que ce règlement n'est pas sans incidences sur la fixation du loyer, qui est une compétence fédérale.

Le troisième élément sur lequel on peut raisonnablement se poser la question, c'est de savoir ce que vaut la clause d'autorisation de cession de commerce contenue dans le PUS, puisque là encore le Code civil, à travers son chapitre sur le bail à loyer, paraît avoir épuisé la matière et que la loi d'application cantonale du Code civil ne définit aucune compétence municipale pour déterminer dans quelle mesure on peut porter atteinte à ces éléments. J'attire simplement votre attention sur le fait que les aspects juridiques de ce règlement sont très largement sous-estimés par le Conseil administratif.

Quand on examine en opportunité l'intérêt de ce PUS, on doit d'abord constater avec regret que le mauvais exemple est en général donné par la Ville. On se souvient que si le restaurant UGS cher aux questions orales a été sauvé, c'est quand même parce que le Conseil municipal s'est battu pour la conservation de cet établissement; que si l'Alhambra a été sauvé, c'est là encore parce que ce Conseil municipal unanime contre le Conseil administratif entendait que les lieux publics, qui sont des lieux populaires, des lieux à caractère culturel, des lieux festifs, soient maintenus. Mais que le mauvais exemple vient en effet chez nous d'une manière générale de la Ville. Alors la Ville a beau jeu de vouloir fixer des principes en ce qui concerne le maintien d'un certain nombre de lieux.

S'agissant du site sur lequel il y a en ville un problème, nous pouvons le reconnaître, c'est finalement un secteur extrêmement circonscrit à la rue du Rhône, entre la place Bel-Air et la rue d'Italie, c'est la rue du Marché, c'est peut-être la rue de la Rôtisserie, mais cela ne va pas au-delà. Et on peut même s'étonner que des pénétrantes aussi essentielles que la rue du Mont-Blanc voient en permanence leurs vitrines marquées «A louer»; qu'il en soit de même à la rue de Chantepoulet, autre lieu particulièrement essentiel à l'entrée en ville de Genève, où d'une manière générale il n'existe strictement aucune pression sur le loyer.

Mais il existe un autre problème eu égard à la largeur du périmètre qui est requise. C'est pour cela que j'attirais votre attention sur les deux bonnes années nécessaires à l'examen judiciaire. C'est qu'à partir du moment où l'on crée une règle extrêmement limitative de la liberté de commerce et d'industrie, on impose aux propriétaires un comportement. Ce comportement souhaité par la majorité de ce Conseil municipal est celui de la défense des lieux effectivement protégés par le PUS.

La raison du propriétaire est bel et bien d'échapper au règlement PUS et, en cela, de sortir avant l'entrée en vigueur du PUS d'une situation problématique. C'est-à-dire que le débat sur le PUS que nous avons aujourd'hui a pour effet de

fermer les cinémas, a pour effet de fermer les établissements publics, a pour effet de fermer les épiceries... (*Brouhaha.*)

La présidente. Monsieur le rapporteur, suspendez votre exposé un instant, excusez-moi... Le brouhaha, ça suffit! S'il vous plaît, veuillez tenir vos caucus en dehors de la salle!

M. Jean-Marc Froidevaux. Il faut être conscient de ce problème. On peut effectivement dire que ce sont des idées qui ne sont pas acceptables. Bien sûr, on peut comprendre le brouhaha, mais le brouhaha n'est pas la réponse! Le brouhaha est simplement la contestation d'un acte, mais cela n'empêchera pas le propriétaire de résilier les baux pendant qu'il est encore temps et, de ce fait, ce règlement comporte la menace en lui-même d'arriver à fin contraire.

Le périmètre concerné par le PUS est extrêmement large. Il comporte en fait l'ensemble du centre-ville, c'est-à-dire la Vieille-Ville, le quartier de Rive, le quartier de Saint-Gervais, le quartier des Pâquis et un certain nombre d'axes aussi étonnants que les Crêts-de-Champel, la route de Florissant ou la rue de Montchoisy – encore qu'à la rue des Eaux-Vives, on le comprend – mais aussi le boulevard de Saint-Georges – à part la présence d'un cinéma, on ne voit véritablement pas ce qui est de nature à fonder cette règle. Et, en déterminant une règle aussi générale, aussi lourde, par rapport à des périmètres sur lesquels il n'y a pas de motivation, par la force des choses, l'événement que je citais antérieurement est particulièrement pertinent.

Il faut d'abord admettre que ce périmètre cité ne manque pas de commerces d'alimentation, puisque ceux-là sont cités. Il comporte au moins quatre Migros, autant de Coop, plus les magasins d'alimentation des grandes surfaces et même – il faut être moderne! – un Lidl et, partout, de nombreux dépanneurs. A cet égard, on ne voit pas le sens d'une réglementation PUS qui entend défendre les commerces d'alimentation, dans la mesure où nulle part, dans ce quartier, il ne manque de commerces d'alimentation.

En ce qui concerne les cinémas, oui, bien sûr, un certain nombre de salles ont disparu; pour les plus anciens d'entre nous, nous pouvons avoir effectivement quelque nostalgie des Rues-Basses, où il y avait un cinéma à peu près dans chaque immeuble. (*Remarque.*) On me souffle que 16 cinémas ont disparu... Certes, mais il y a plus d'écrans qu'il n'y en avait alors, ce qui signifie que la question des cinémas n'est pas celle des salles, mais celle de la gestion des écrans. Et, là encore, le PUS n'a strictement aucun effet sur la gestion des écrans, tout au plus il ne permet que davantage à certains groupes cinématographiques de faire

main basse sur les salles existantes. Le règlement PUS ne changera donc rien à la situation des cinémas.

A l'origine de tout cela, il y a bien sûr la fermeture du Cristallina, la fermeture de l'ancienne brasserie Bavaria, la fermeture du Radar aussi. Bien sûr, trois établissements publics, quand partout dans la presse on nous indique qu'il y a trop d'établissements publics à Genève. On peut avoir quelque sympathie pour le Cristallina, parce qu'il avait une clientèle particulière. On peut avoir une certaine sympathie pour le menu de celui-ci ou de tel autre établissement public. Il n'en demeure pas moins que les établissements publics sont en surabondance à Genève et qu'un règlement qui entend les protéger va à l'encontre même de l'objectif qui consiste à avoir des établissements sains qui fonctionnent bien.

Nous avons accueilli dans ce Conseil municipal un spécialiste de la lutte contre les dépendances et je crois qu'il aura à cœur de considérer que la surabondance d'établissements publics détermine également de fâcheuses situations. En ce sens, le règlement PUS n'a strictement aucune utilité.

S'agissant des salles de concert, elles appartiennent à la Ville. Là encore, sous réserve de la salle des Salons, de la salle du Théâtre du Léman, et encore de la salle du Faubourg qui n'appartient pas à la Ville, toutes ces salles sont évidemment tout à fait sûres et il n'y a aucun motif de considérer qu'il y a lieu de faire un règlement qui s'applique à cet égard.

De même les salles de conférences... (*Brouhaha.*) En dehors des salles de conférence publiques, il y a l'auditorium Arditi... Par la force des choses, je crois que le règlement PUS est un instrument énorme pour sauvegarder une seule salle qui, au demeurant, ne fait l'objet d'aucune menace.

En ce sens, l'opportunité du règlement PUS est hautement discutable en dehors de l'idée extrêmement simple que l'on peut se faire selon laquelle il s'agit de dire, en sautant sur sa chaise: «J'obtiendrai ce résultat.» Mais il n'y a pas de but en soi.

Vous ne pourrez pas examiner le règlement PUS sans relire l'article 9, alinéa 4, qui se trouve à la page 10 du rapport, et sans vous préoccuper de l'attention que les uns et les autres ont portée à ce règlement PUS. Je vous le lis, Madame la présidente, parce qu'il a une certaine importance...

La présidente. Non, un moment, Monsieur Froidevaux... Je crains, Mesdames et Messieurs, que ma patience ne commence à s'éroder, alors je vous prie soit de reprendre vos places, soit de discuter à l'extérieur de cette salle. Mais là, cela commence à n'être plus tenable. (*Remarques.*) C'est un rapport oral, le rapporteur oral a tout le temps nécessaire pour développer son argumentation... (*Protestations.*) Je lui redonnerai la parole quand il y aura le silence dans cette salle.

M. Jean-Marc Froidevaux. Merci, Madame la présidente! L'article 9, alinéa 4, mérite une lecture attentive, tous ensemble – je vous suggère de reprendre le rapport. Il nous dit, et bien malin qui comprendra un seul mot de ce que je vais vous lire: «Les commerces et les diverses catégories de magasins ouverts au public, au centre-ville (secteur A), conservent ou changent, selon, leur activité, afin d'améliorer et développer la diversité de l'offre, le commerce de proximité et l'animation au centre-ville.»

J'ai fait des pauses à la place des virgules, mais bien malin qui peut comprendre la notion de «conservent ou changent, selon, (...)» Manifestement, cette disposition n'a jamais été relue, cette disposition n'a jamais fait l'objet de la moindre attention de la part de son auteur. Mais on peut comprendre que ce qui est voulu là, en soi, c'est le contrôle du changement d'affectation par la Ville, lequel est délégué au Canton. Acceptera-t-il cette délégation? Cette question est ouverte.

Mais on ne peut pas admettre que cette appréciation se fasse d'une manière aussi arbitraire, avec des principes – «conservent ou changent, selon, (...)» – sans qu'il y ait le moindre critère qui permette de se déterminer quant à l'objectif visé ici.

En ce sens, ce règlement est énorme en ce qui concerne le périmètre, alors qu'il ne concerne spécifiquement que la rue du Rhône. Il est énorme en ce qui concerne ce qu'il entend protéger, à savoir finalement l'ensemble des commerces, qui ne pourront plus changer d'affectation sans que l'on sache exactement pour quels motifs, pourquoi et à quelles conditions.

Ce règlement a été raisonnablement bâclé, il est incompréhensible, il n'a aucun autre but qu'atteindre une fin politique. Cette fin politique, ma foi, à titre personnel, avec le meilleur effort, je ne la comprends pas, parce que s'il existait un certain nombre de situations problématiques, le règlement, en noyant ceci dans l'ensemble du périmètre du centre-ville, fait en sorte que personne n'y comprend rien.

C'est la raison pour laquelle la minorité de la commission de l'aménagement vous recommande de refuser les modifications du règlement des PUS qui vous sont proposées.

Troisième débat sur le projet d'arrêté et premier débat sur la résolution

M^{me} Marie Chappuis (DC). Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux, le Parti démocrate-chrétien n'est pas satisfait par ce règlement dans sa forme actuelle. Nous estimons en effet que ce règlement élaboré par les services de M. Pagani va beaucoup trop loin, puisqu'il propose de figer les affectations sur quasiment l'ensemble du territoire de la ville de Genève.

Or, à nos yeux, ce règlement ne devrait cibler que l'hypercentre, un secteur allant de la rue de la Corraterie au rond-point de Rive et de la rue du Rhône à la rue du Marché, et également la rue de la Rôtisserie. C'est précisément dans ce secteur que des petits commerces, des cafés ou des restaurants ont disparu ces dernières années, ont vu leur bail résilié, comme l'a relevé M. Froidevaux, au Radar, au Cristallina, ou encore à La Crémière.

En revanche, sur le reste du territoire de la ville de Genève, où il s'agit de préserver la liberté économique, nous estimons que ce règlement n'est pas nécessaire, voire contre-productif. Il s'agit également, et peut-être surtout, de permettre aux petits commerçants de la Jonction, des Charmilles, ou encore de la Servette et des Eaux-Vives de pouvoir remettre en toute liberté leur commerce ou leur arcade s'ils le souhaitent.

Or, avec le règlement que nous propose M. Pagani, une boulangerie devra être remplacée par une boulangerie... (*Brouhaha.*) Si on applique ce règlement sur l'ensemble du territoire de la ville, on risque d'aller à contresens, d'une part, en entraînant des difficultés pour les petits commerces et, d'autre part, en multipliant les arcades vides. Au groupe démocrate-chrétien, nous déposerons donc un premier amendement dans ce sens, à savoir un amendement qui propose de délimiter de façon beaucoup plus précise le périmètre d'action, le champ d'application du PUS. Cet amendement modifie l'alinéa 3 de l'article 9 du règlement:

Projet d'amendement

«(...) les magasins d'alimentation, situés dans un périmètre allant de la rue de la Corraterie au rond-point de Rive et de la rue de la Rôtisserie à la rue du Rhône, conservent en règle générale leur catégorie d'activité en cours d'exploitation ou leur dernière exploitation, s'il s'agit de locaux vacants.»

D'autre part, nous souhaitons, et ce sera l'objet d'un deuxième amendement du groupe démocrate-chrétien, que ce règlement, s'il entre en vigueur, fasse l'objet, dans les deux ans qui suivent, d'un bilan du Conseil administratif au Conseil municipal qui en évalue les effets au regard de différents critères. Parmi ces critères, il y aurait le nombre de commerces impactés par le PUS, le nombre d'arcades vides sur le périmètre du PUS, l'amélioration éventuelle de l'animation et de la diversité des commerces au centre-ville, mais également l'impact sur la liberté économique et sur le droit de propriété foncière. Voici cet amendement, qui ajoute un alinéa 3 nouveau à l'article 15 du règlement:

Projet d'amendement

«3. Le présent règlement devra faire l'objet, dans un délai de deux ans après son entrée en vigueur, d'un rapport du Conseil administratif au Conseil muni-

cial évaluant les effets du règlement, notamment au regard des critères suivants: nombre de commerces impactés par les plans d'utilisation du sol, nombre d'arcades vides dans le périmètre concerné, amélioration de l'animation et de la diversité des commerces, impact sur la liberté de commerce et d'industrie ainsi que sur le droit de propriétés foncières.»

Avec ce bilan, nous pensons que le Conseil municipal pourra faire des éventuels ajustements au regard de cas concrets et de l'expérience menée durant les deux ans.

Le Parti démocrate-chrétien insiste sur la volonté que devraient avoir les autorités de la Ville de se concentrer davantage sur l'aménagement et sur l'accessibilité du centre-ville, parce que la vraie question, aux yeux des démocrates-chrétiens, n'est pas de figer ou de verrouiller le centre-ville, mais plutôt de savoir quelle vision de la ville nous voulons.

A notre sens, plutôt que d'être contraints d'essayer de sauver des petits commerces ou des cafés-restaurants, nous devrions plutôt leur donner la possibilité de vivre et, dans cette optique, le Parti démocrate-chrétien souhaite que le compromis sur la mobilité soit mis en place dans les meilleurs délais, à savoir la création de zones piétonnes d'un côté et la construction d'un parking à Rive de l'autre. Ce serait un tout, à nos yeux, une opportunité en or pour faire vivre le centre-ville et les petits commerces qui s'y trouvent.

M. Adrien Genecand (LR). Mesdames et Messieurs les conseillères et conseillers municipaux, pour le groupe libéral-radical, un aspect est vraiment frustrant avec ce règlement, et ce sera l'objet de ma première question à M. Pagni: ne pouvait-il pas déjà agir avec le règlement actuel? Vous lui transmettez, Madame la présidente. Il m'a semblé, sur les quatre dernières années, qu'il a pu faire usage d'un certain pouvoir, et notamment d'une force d'obstruction quand certains changements d'arcades ne lui convenaient pas. Première question: finalement, ce que nous faisons maintenant n'est-il pas superflu?

Deuxièmement, ce règlement est-il vraiment utile et, surtout, pertinent? Utile pourquoi? Tout le monde sait bien, et cela nous a été présenté plusieurs fois en commission, que ce règlement était déjà à la limite de ce que nous permet le droit fédéral en matière de liberté d'entreprise. Nous étions déjà à la limite et nous irons probablement au-delà.

Comme vous le savez, la dernière adoption de ce règlement a pris plusieurs longues années de batailles juridiques. Nous pensons pour notre part que vouloir imposer l'avis de la Ville sur tout changement d'affectation posera problème et que nous perdrons.

Là où je peux parfaitement comprendre la démarche, c'est quand il s'agit de préserver un certain type de commerces, lesquels sont énoncés. Mais que fera-t-on quand des commerces qu'on ne veut pas préserver seront maintenus *de facto*? C'est ce qui se passera et on fige dans le marbre l'affectation de toutes les arcades.

Je prends un cas qui ne vous plaira évidemment pas. On avait à l'époque, en dessous des locaux de la banque Wegelin, une arcade dévolue à une agence de voyages. L'arcade de l'agence a été transformée en restaurant. C'est là a priori une des volontés que vous poursuivez, puisque vous voulez permettre la proximité, l'attractivité et les restaurants au centre-ville. Mais que se passerait-il avec votre nouveau règlement dans un cas comme celui-ci? Eh bien, on ne pourrait pas faire de restaurant! On devrait maintenir une arcade d'agence de voyages.

Autre cas qui vous plaira encore moins... Une banque équipée de bancomats dans ses arcades décide de faire autre chose, par exemple d'autres arcades commerciales dévolues à la proximité. Eh bien, elle ne pourra pas le faire! Elle devra maintenir son affectation originelle, à savoir des bancomats.

C'est là où je vous dis que ce règlement n'est ni utile ni efficient. Il n'est pas efficient parce que nous allons à l'encontre du but recherché et du développement de la cité. Mais vous verrez que le développement ramènera naturellement des activités au centre-ville.

J'aimerais bien savoir qui d'entre vous veut affirmer, ce soir, qu'en Vieille-Ville, notamment dans la Grand-Rue, ou ailleurs, il manque de restaurants ou de bars... Qui, ce soir, sur les bancs d'en face, est prêt à assumer et à déclarer qu'il manque des bistrots à la Grand-Rue? (*Remarque.*) Je ne vois pas de bouton vert s'allumer... preuve s'il en est que vous êtes tout à fait d'accord avec moi: il y a largement assez de bistrots et de restaurants!

M^{me} Salika Wenger (EàG). Allez-vous acheter du pain à la Grand-Rue?

M. Adrien Genecand. Madame la présidente, vous me permettrez de transmettre à M^{me} Wenger, qui m'invective, que si elle veut absolument pouvoir acheter le pain à la Grand-Rue, à ce moment-là, on ne fait le règlement des PUS que sur la Grand-Rue et les Rues-Basses, à savoir la rue du Rhône et la rue du Marché.

Comme il n'y a pas de boulangerie, on ne pourra jamais le faire avec ce nouveau règlement, tout simplement parce qu'on ne peut pas changer les arcades! On ne peut plus, Mesdames et Messieurs! Êtes-vous alors prêts à affirmer maintenant que la disposition et l'affectation des arcades dans le centre-ville sont adéquates et qu'elles le seront à tout jamais?

De nouveau, vos boutons de demande de parole ne s'allumant pas, vous serez d'accord avec moi sur le fait que c'est totalement absurde. Totalement absurde, extrêmement conservateur et complètement à l'envers des améliorations, ne serait-ce que technologiques. Par exemple, et on en discutait au deuxième débat, si on avait eu ce PUS il y a cinquante ans, l'usine Pic-Pic serait toujours là à fabriquer des voitures au centre-ville... (*Protestations.*) Et non seulement des voitures, mais probablement aussi de l'armement... Est-ce vraiment ce que vous voulez pour le centre-ville de Genève? Je ne crois pas.

Finalement, ce que vous faites n'est-il pas complètement contre-productif et, surtout, extrêmement conservateur? Bien sûr que si! Et non seulement cela, mais vous n'atteindrez pas l'objectif fixé, que nous partageons, à savoir une mixité des activités au centre-ville, puisque vous figez telle quelle la disposition, qui apparemment ne vous convient pas. Si elle ne vous convient pas, ne la figez pas, de grâce! On ne pourra pas revenir en arrière.

Ou alors, on devra refaire tout le discours et changer complètement les PUS. Comme le disait très justement il y a quelques minutes M. Froidevaux, rapporteur de minorité, avec des règles aussi dures à l'encontre des propriétaires, ces derniers, sachant qu'ils ont un délai de plusieurs années avant leur mise en application, voudront changer extrêmement rapidement leur type d'activité de façon à pouvoir s'accommoder de la nouvelle situation et, justement, ne pas être soumis à ce règlement complètement absurde.

La présidente. Il vous reste quarante secondes!

M. Adrien Genecand. Oui, Madame la présidente! Nous vous proposons ce soir, puisque c'est apparemment le secteur des Rues-Basses qui vous pose problème, de délimiter ce règlement aux Rues-Basses, de façon à ce que le moindre mal soit fait. Au-delà de ce secteur, il est complètement absurde de prétendre, dans des rues habitées au dehors du centre-ville, que la répartition est juste et qu'elle doit le rester.

C'est pourquoi je vous invite à accepter l'amendement, mais surtout, s'il n'est pas accepté, ce que je crains malheureusement, à refuser ce règlement.

La présidente. Le bureau a été saisi d'une motion d'ordre du groupe Ensemble à gauche qui demande de clore le débat et de voter immédiatement. Selon notre règlement, je mets aux voix cette motion d'ordre sans discussion.

Mise aux voix, la motion d'ordre est acceptée par 36 oui contre 35 non.

La présidente. Chaque groupe peut encore s'exprimer sur le fond en dix minutes au maximum, par un seul ou une seule de ses membres, et deux minutes seulement si le groupe s'est déjà exprimé sur le sujet... (*Protestations.*) Mesdames et Messieurs, crier de la sorte ne fait certainement pas avancer les choses! M^{me} Danièle Magnin a la parole pour le groupe Mouvement citoyens genevois, qui ne s'est pas encore exprimé.

M^{me} Danièle Magnin (MCG). Merci, Madame la présidente, mais nous venons de décider que M. Soli Pardo parlerait pour le groupe Mouvement citoyens genevois.

La présidente. J'en déduis que M. Medeiros se retire... M. Pardo s'est inscrit plus tard... Le prochain sur la liste est M. Jean-Marc Froidevaux. Il n'y a plus de prise de parole particulière pour les rapporteurs en cas de clôture de débat et le groupe libéral-radical s'est déjà exprimé. Vous avez donc deux minutes, Monsieur Froidevaux...

M. Jean-Marc Froidevaux (LR). J'ai deux minutes, mais comme c'est élégant... Si j'avais appuyé sur le bouton, Madame la présidente, c'était pour constater la méthode. La gauche choisit de ne pas s'exprimer, c'est ce que j'observais avant qu'elle ne fasse une motion d'ordre pour nous interdire à nous aussi de nous exprimer.

On est en train de prendre une disposition fondamentale par rapport à la liberté de commerce et d'industrie, qui porte atteinte à la garantie de la propriété, des dispositions protégées par la Constitution et par la Déclaration des droits de l'homme au demeurant.

La gauche n'a rien à dire, en revanche elle s'autorise le droit de dire aux autres qu'ils doivent se taire. On reconnaît ici non pas la démocratie, mais des éléments bien plus surnois, qui sont en effet l'autocratie quand on veut parler poliment, la tyrannie quand il s'agit du fond. Et, en tous les cas, le travail parlementaire, ce soir, n'existe pas. J'espère simplement qu'il n'est pas mort... mais, ce soir, il n'existe pas.

Alors, en ce qui concerne la position du groupe libéral-radical, vous l'avez compris, il sera favorable à la démocratie. Il croit à la vertu du dialogue, à la nécessité de se parler et de se convaincre, à la nécessité d'illustrer les propos. Il croit qu'à cette faveur on peut effectivement, ensemble, devenir plus intelligents. Il constate qu'aujourd'hui tel n'est pas le cas, que sur ce vote en effet on entend

imposer le poids de l'enclume, à défaut de la violence du marteau... (*Rires.*) Dans ces conditions, Madame la présidente, nous ne pouvons qu'être effarés et, à titre personnel, je ne pense pas que je reviendrai à 20 h 30. (*Remarque et applaudissements.*)

M. Soli Pardo (MCG). Chers collègues, j'abonderai pour commencer dans le sens de ce que vient de dire notre collègue Froidevaux, en ce sens que cette volonté de certains de couper court au débat, qu'il n'y ait pas de débat sur un règlement qui est quand même relativement important – et même plus qu'important – dénote un esprit qui ne devrait pas avoir cours dans une enceinte comme la nôtre, dans une démocratie. On a tout à l'heure fait référence à Gorbatchev... Cela, c'est du stalinisme à l'état pur, c'est le *politburo*, c'est la volonté de faire taire les autres, et c'est ce que nous voyons dans certains bancs.

Sur le fond, Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux, il y a une notion qu'il ne faut pas oublier, c'est celle de l'histoire. Si le PUS qu'on veut nous faire voter ce soir avait existé il y a quatre siècles, que serait Genève aujourd'hui? On aurait une Grand-Rue avec quelques cabottiers, quelques chapeliers en faillite, quelques chausseurs et cordonniers, quelques mercières, quelques bonnetiers et quelques professions aujourd'hui disparues...

Le monde change! Vous voulez le figer, mais le monde change! Vous êtes réactionnaires, vous êtes conservateurs, vous voulez figer l'histoire comme elle est, vous voulez figer le monde comme il est, parce que vous avez une volonté de vouloir façonner l'histoire... (*Remarque de M. Holenweg.*) Si vous voulez bien dire, Madame la présidente, à M. Holenweg qu'il importe quand même de laisser parler les orateurs... Le monde change, les activités économiques changent. On parlait tout à l'heure d'agence de voyages; les agences de voyages connaissent beaucoup de difficultés, parce que, aujourd'hui, nombre de personnes réservent leurs voyages par voie électronique... C'est plus facile, c'est plus simple, on a plus de choix! C'est donc une profession quiériclité. C'est le cours de l'histoire!

Si vous voulez inverser ce cours de l'histoire, si vous voulez retourner, comme disait le général de Gaulle, à la marine à voile et à la lampe à huile, faites-le! Mais dites-le aux citoyens! Il faut leur dire: «Nous voulons un monde figé, nous voulons revenir en arrière et sans débat, tout le monde se tait, c'est comme cela, parce que nous le voulons!» C'est là votre volonté et c'est ce que je condamne fermement.

L'application de ces PUS tels que proposés posera un nombre de problèmes important. M^{me} Salika Wenger donnait tout à l'heure l'exemple d'acheter du pain à la Grand-Rue. Maintenant, si on change l'affectation, en vertu de

ce PUS s'il est accepté, d'une arcade de la Grand-Rue, on n'aura que des antiques... (*Remarque.*) Ce sera donc du vieux pain rassis... Cela fige aussi le retour éventuel à une vie de quartier. C'est plus que réactionnaire: c'est hyper-réactionnaire! Même la vie de quartier ne peut pas être réhabilitée si ce PUS est voté.

C'est très arriéré, je dirais, de vouloir figer toute l'activité économique de certaines rues en bloquant définitivement les possibilités ou les adaptations du commerce au cours de l'histoire. Et je suis vraiment très étonné que ce soient les gens de gauche – vous savez que nous, nous ne sommes ni gauche ni droite... (*Remarque.*) Là, je ne suis «ni de gauche»... Ma conception de la gauche, c'est qu'elle a un certain sens de l'histoire et là il a complètement disparu!

Vous voulez figer l'histoire. J'ai cru que la gauche incarnait une certaine idée du progrès, une certaine idée des avancées sociales, une certaine idée du changement de la société... Là, non! C'est la cryogénisation des choses comme elles sont. La cryogénisation au fin fond de la Sibérie, mais ici il ne fait pas assez froid pour cryogéniser... (*Brouhaha.*)

Je terminerai donc, Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux, en vous révélant ce que votera le groupe Mouvement citoyens genevois qui, lui, va dans le sens de l'histoire, qui va de l'avant, qui regarde en avant et qui n'est pas là pour mettre des choses dans le formol. Le groupe Mouvement citoyens genevois demandera le renvoi en commission. (*Applaudissements.*)

La présidente. La parole est à M. Michel Chevrolet pour deux minutes, puisque votre groupe s'est déjà exprimé.

M. Michel Chevrolet (DC). Madame la présidente, quand la liberté n'est pas libre, la liberté n'est pas vraie. (*Exclamations.*) Et ce que nous venons de vivre... vous pouvez rigoler, Mesdames et Messieurs, mais ce que nous venons de vivre, ce déni de démocratie... (*Brouhaha.*) On nous empêche d'aller jusqu'au bout du débat. Ce que nous venons de vivre est un véritable scandale et le Parti démocrate-chrétien évidemment dénonce cette mainmise sur le Conseil municipal d'une majorité aujourd'hui de circonstance dont nous saurons nous rappeler très prochainement.

Ce projet, Mesdames et Messieurs, est un véritable serpent de mer, qui date de 2008. Quoi de plus normal que cette majorité s'en inquiète? Il y a des nouveaux conseillers municipaux qui souhaitent aussi être informés, qui souhaitent participer au débat. Eh bien, ce soir, vous nous en privez.

Monsieur Pagani, ce projet n'est pas abouti. Ce projet va plus loin que la loi, et vous le savez. Il va plus loin que la loi, qui vous impose une certaine limitation dans vos prérogatives, et vous voulez maintenant les outrepasser. Vous les outrepasserez avec le vote de cette majorité, mais ce sera évidemment, ce soir, sans nous.

Il ne me reste pas plus d'une minute, Madame la présidente, je m'arrêterai donc là pour vous dire simplement que ce que nous souhaitons, ce soir, c'est que nous puissions discuter de l'amendement du Parti démocrate-chrétien, parce que le Parti démocrate-chrétien s'inquiète aussi de la disparition au centre-ville des petits commerces.

Nous voulions, à travers ce règlement, vous proposer sur une période d'essai de s'occuper, de se charger de quelques rues qui nous semblent effectivement problématiques. Vous ne souhaitez pas nous soutenir dans cette démarche, qui va dans votre sens. Nous le regrettons. Pour nous, ces PUS, Mesdames et Messieurs, on s'en débarrassera, parce que les puces, effectivement, quand ça gratte, on s'en débarrasse... Et c'est ce que nous ferons, ce soir, avec le Parti démocrate-chrétien... (*Exclamations.*)

Mis aux voix, le renvoi en commission du projet d'arrêté PA-78 et de la résolution R-108 est refusé par 36 non contre 35 oui.

En deuxième débat, la résolution R-108 est mise aux voix; elle est acceptée par 36 oui contre 35 non.

Elle est ainsi conçue:

RÉSOLUTION

Le Conseil municipal demande au Conseil administratif d'intervenir auprès du Conseil d'Etat, afin d'ajouter cette donnée dans le règlement relatif aux plans d'utilisation du sol, que le Canton prévoit systématiquement des espaces culturels et des lieux pour les artistes, dans chaque projet de plan localisé de quartier soumis au Conseil municipal, et d'inscrire cette volonté dans le plan directeur communal.

La présidente. Nous passons au vote des amendements portant sur le projet d'arrêté PA-78.

Mis aux voix, l'amendement de M^{me} Chappuis demandant la modification de l'article 9, alinéa 3, est refusé par 36 non contre 35 oui.

La présidente. Je mets aux voix un amendement déposé sur le bureau par le Mouvement citoyens genevois et modifiant ainsi l'article 9, alinéa 6: «Les vitrines masquées («vitrines mortes») sont en principe, interdites.»

Mis aux voix, l'amendement ci-dessus est refusé par 36 non contre 35 oui.

Mis aux voix, l'amendement de M^{me} Chappuis demandant l'ajout, à l'article 15, d'un alinéa 3 (nouveau) est accepté à l'unanimité (71 oui).

Mise aux voix, la délibération PA-78 amendée par la commission et le plénum est acceptée par 36 oui contre 35 non.

DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettre p), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

vu les articles 15 A et suivants de la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités du 9 mars 1929;

sur proposition d'un de ses groupes,

décide:

Une modification du règlement général relatif aux plans d'utilisation du sol adopté le 20 février 2007.

Article 1, alinéa 2, lettre b) (modifié)

b) définit l'affectation et la destination des constructions existantes dans les cas où les dispositions du présent règlement leur sont directement applicables;

Article 3, alinéa 6, Définitions (modifié)

6. Par bâtiment d'activités, il faut entendre tout bâtiment comportant des locaux qui, par leur destination, leur aménagement et leur distribution, sont destinés à des activités telles que les services de prestations ou administratifs, les diverses catégories de magasins, les cafés, les restaurants, les tea-rooms, les théâtres, les cinémas, les musées, les salles de concert, de spectacles, de conférences, ou les lieux de loisirs.

Article 9 – Règles applicables aux activités contribuant à l'animation des quartiers (modifié)

1. Activités accessibles au public

1.1 Afin de développer l'animation et l'attractivité des quartiers dans les secteurs 1 à 3, en maintenant et en favorisant l'implantation des activités de manière harmonieuse, diversifiée et équilibrée, les surfaces au rez-de-chaussée des bâtiments, doivent, pour la nette majorité de chaque surface, être destinées ou rester destinées à des activités accessibles au public, lorsqu'elles donnent sur des lieux de passage ouverts au public.

1.2 Cette règle ne s'applique pas lorsqu'une construction nouvelle ne se situe pas en continuité avec des bâtiments dont les rez-de-chaussée sont affectés à des locaux ouverts au public.

2. Définitions

2.1 Par activités accessibles au public, il faut entendre les locaux ouverts au public, les arcades ou les bâtiments accessibles depuis le rez-de-chaussée, quels que soient les étages ouverts au public, notamment destinés au commerce, à l'artisanat, aux loisirs, aux activités sociales ou culturelles, à l'exclusion des locaux fermés au public.

2.2 Par locaux fermés au public, on entend des locaux inoccupés par des personnes ou des locaux occupés essentiellement par des personnes de l'entreprise ou qui sont destinés à une clientèle accueillie dans des conditions de confidentialité, notamment des bureaux, cabinets médicaux, études d'avocats, de notaires, fiduciaires, experts-comptables, agents immobiliers, etc.

3. Maintien des activités d'animation

Les cafés, restaurants, tea-rooms, théâtres, cinémas, musées, salles de concert, de spectacles, de conférences, de lieux de loisirs et d'animations divers, notamment sur le plan social, culturel et récréatif, ainsi que les magasins d'alimentation, situés tout particulièrement au centre-ville (secteur A) ou en bordure des rues commerçantes de quartier (secteur B) selon la carte annexée, conservent en règle générale leur catégorie d'activité en cours d'exploitation ou leur dernière exploitation, s'il s'agit de locaux vacants.

4. Maintien de la diversité de l'offre de commerces

Les commerces et les diverses catégories de magasins ouverts au public, au centre-ville (secteur A), conservent ou changent, selon leur activité, afin d'amé-

liorer et développer la diversité de l'offre, le commerce de proximité et l'animation au centre-ville.

5. *Exceptions*

S'il est démontré que l'exploitation des activités, citées aux alinéas 3 et 4, exercées dans un ou des locaux, ne peut pas être poursuivie, pour d'autres motifs qu'une majoration de loyer excessive ou un prix d'acquisition disproportionné du bien immobilier ou du fonds de commerce, une dérogation au sens de l'article 14 peut être octroyée.

6. *Attrait des vitrines*

Les vitrines masquées («vitrines mortes») sont interdites.

7. *Procédures*

Les changements de destination de surfaces de plancher, au sens du présent article seront soumis à autorisation du Département des constructions et des technologies de l'information, même en l'absence de travaux, en application de l'article 1, alinéa 1, lettre b), de la loi sur les constructions et installations diverses. La Ville de Genève est compétente pour l'application des dispositions de l'alinéa 6.

Article 15 – Entrée en vigueur (modifié)

1. La présente modification du règlement général relatif aux plans d'utilisation du sol de la Ville de Genève, adopté le 20 février 2007, ainsi que son annexe relative au plan sectoriel entrent en vigueur le jour du lendemain de la publication, dans la *Feuille d'avis officielle*, de l'arrêté d'approbation du Conseil d'Etat.

2. Les nouvelles dispositions du règlement général s'appliquent aux demandes d'autorisation ou de dérogation en cours d'instruction au jour de leur entrée en vigueur. Elles s'appliquent également aux demandes qui n'ont pas encore été entrées en force, en cas de recours.

3. Le présent règlement devra faire l'objet, dans un délai de deux ans après son entrée en vigueur, d'un rapport du Conseil administratif au Conseil municipal évaluant les effets du règlement, notamment au regard des critères suivants: nombre de commerces impactés par les plans d'utilisation du sol, nombre d'arcades vides dans le périmètre concerné, amélioration de l'animation et de la diversité des commerces, impact sur la liberté de commerce et d'industrie ainsi que sur le droit de propriétés foncières.

Article 16 – Disposition transitoire

L'article 9, alinéa 6, portant sur les vitrines, entre en vigueur une année après l'approbation du règlement général modifié par le Conseil d'Etat, afin que les vitrines soient mises en conformité dans le délai imparti.

Le troisième débat ayant eu lieu, la délibération devient définitive.

La présidente. Je lève la séance. Nous reprenons nos travaux à 20 h 45.

8. Propositions des conseillers municipaux.

Néant.

9. Interpellations.

Néant.

10. Questions écrites.

Néant.

Séance levée à 19 h 15.

SOMMAIRE

1. Communications du Conseil administratif	554
2. Communications du bureau du Conseil municipal	554
3. Questions orales	554
4. Proposition du Conseil administratif du 15 juin 2011 en vue d'exercer le droit de préemption de la Ville de Genève dans le cadre de la vente de la parcelle N° 1641, de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, sise avenue de Riant-Parc 16, par M ^{me} Nelly Roser à M. Joseph Cerutti et la société Mach Développement SA pour le prix de 2 745 000 francs (droits d'enregistrement et émoluments au Registre foncier, frais de notaire et remboursement des frais et intérêts courus compris) (PR-898)	559
5. Rapport de la commission des travaux et des constructions chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 10 novembre 2010 en vue de l'ouverture d'un crédit de 1 273 000 francs destiné au concours et à l'étude d'un immeuble de logements et d'ateliers d'artistes, situé rue François-Grast, sur la parcelle N° 1716, feuille 27 du cadastre de la commune de Genève, section Eaux-Vives (PR-838 A). Troisième débat.	588
6. Rapport de la commission des travaux et des constructions chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 16 juin 2010 en vue de l'ouverture d'un crédit pour un montant net total de 3 162 900 francs, soit:	
– un crédit net de 2 033 500 francs destiné aux travaux d'aménagement du square de Chantepoulet, déduction faite du crédit d'étude de 100 000 francs (PR-574, votée le 23 juin 2008), soit un montant brut total de 2 133 500 francs;	
– un crédit net de 733 000 francs destiné aux travaux de réfection de l'enveloppe et transformations intérieures de l'édicule de la Voirie situé sur le square de Chantepoulet;	
– un crédit net de 398 700 francs destiné à l'assainissement du réseau de collecteurs du square de Chantepoulet, déduction faite de la participation de l'Etat de Genève de 65 400 francs, représen-	

tant la part de subvention cantonale au réseau d'assainissement de la Ville de Genève, soit un montant brut total de 464 100 francs (PR-799 A). Troisième débat.	592
---	-----

7. Rapport de majorité et oral de minorité de la commission de l'aménagement chargée d'examiner:	
– le projet d'arrêté du 12 mars 2008 de MM. Christian Zaugg, Pierre Rumo, M ^{mes} Salika Wenger, Vera Figurek, Catherine Gaillard, Hélène Ecuyer, Charlotte Meierhofer, Marie-France Spielmann, Maria Casares et Maria Pérez, renvoyé en commission le 21 mars 2011, intitulé: «Modification du règlement général relatif aux plans d'utilisation du sol» (PA-78 A/B);	
– la résolution du 12 mars 2008 de MM. Thierry Piguet, Christophe Buemi, Gérard Deshusses, Grégoire Carasso, Christian Lopez Quirland, M ^{mes} Andrienne Soutter, Mary Pallante, Silvia Machado et Annina Pfund, renvoyée en commission le 25 novembre 2008, intitulée: «PUS et PLQ: que fait-on de la culture?» (R-108 A/B)	597
8. Propositions des conseillers municipaux	631
9. Interpellations	631
10. Questions écrites	631

La mémorialiste:
Marguerite Conus