MÉMORIAL

DES

SÉANCES DU CONSEIL MUNICIPAL

DE LA VILLE DE GENÈVE

Sixième séance – Lundi 23 juin 2008, à 20 h 30

Présidence de M. Thierry Piguet, président

La séance est ouverte à 20 h 30 dans la salle du Grand Conseil.

Font excuser leur absence: *M. Patrice Mugny* et *Mme Sandrine Salerno*, conseillers administratifs, *Mme Maria Casares*, *M. Adrien Genecand*, *Mme Laetitia Guinand*, *M. Christian Lopez Quirland*, *Mme Anne Moratti Jung* et *M. Jean Sanchez*.

Assistent à la séance: *M. Manuel Tornare*, maire, *M. Rémy Pagani*, vice-président, et *M. Pierre Maudet*, conseiller administratif.

CONVOCATION

Par lettre du 12 juin 2008, le Conseil municipal est convoqué dans la salle du Grand Conseil pour lundi 23 juin et mardi 24 juin 2008, à 17 h et 20 h 30.

1. Communications du Conseil administratif.

Néant.

2. Communications du bureau du Conseil municipal.

Néant.

3. Proposition du Conseil administratif du 11 juin 2008 en vue d'exercer le droit de préemption de la Ville de Genève dans le cadre de la vente de la parcelle N° 1128 et ses dépendances dans les parcelles N°s 1104, 1125 et 1127 de la commune de Genève, section Eaux-Vives, sise chemin de la Petite-Boissière 18, par MM. Jean-Louis Crochet et Jean-Jacques Ardizio aux époux Corinne Rogers-Boccard et Timothy Rogers pour le prix de 1 950 000 francs (droits d'enregistrement et émoluments au Registre foncier, frais de notaire et remboursement des frais et intérêts courus compris) (PR-627).

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.

Cette volonté politique se fonde sur les deux constats principaux suivants:

– le nombre de logements de type HLM, accessibles en principe à la population de faibles revenus, 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 HLM (après vingt ans);
– le rythme de construction de logements dans les zones de développement n'est pas suffisamment actif pour compenser ce manque. L'analyse des transactions à fin 2007 en zone de développement montre que, sur dix années, environ 130 transactions ont eu lieu concernant des terrains avec villas, dont

seulement trente-cinq ont donné lieu à des autorisations de construire dont la moitié d'entre elles pour des villas ou agrandissements. 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!

Contexte local

L'arrivée de la liaison ferroviaire CEVA (Cornavin-Eaux-Vives-Annemasse) aux Eaux-Vives va permettre un formidable développement du quartier. Le programme en cours d'étude sur le périmètre de la gare des Eaux-Vives concentre une interface de transports collectifs, un pôle d'activités et une part prépondérante affectée au logement. L'image urbaine du quartier offrira à ses habitants un nouvel espace de vie et de nouvelles conditions de mobilité.

Ce développement important induira inévitablement des modifications dans la configuration des quartiers adjacents. La Ville de Genève considère qu'il faut, dès aujourd'hui, saisir l'opportunité de maîtriser également le développement qualitatif de ces quartiers à proximité immédiate du site de la gare des Eaux-Vives, avec une priorité donnée au logement, et plus spécialement au logement social. Parallèlement à l'élaboration d'un plan d'aménagement coordonné (PAC) et d'un plan directeur de quartier du secteur de la gare des Eaux-Vives, l'acquisition foncière des terrains est l'un des moyens qui permettront la mise en œuvre active de ce développement contrôlé.

Faut-il le rappeler, d'ores et déjà, ce secteur de la Ville de Genève est particulièrement bien desservi par les transports en commun: trois lignes de tram et une ligne de bus de ceinture (ligne N° 21) assurent une desserte performante. En outre, le site est particulièrement proche de l'hypercentre (environ un kilomètre pour atteindre le rond-point de Rive, soit un quart d'heure de marche à pied). Il offre également la proximité de tous les services (Centre commercial Eaux-Vives 2000, etc.) et des équipements existants et futurs.

Depuis la fin de l'année 2003, votre Conseil a ainsi désigné comme secteurs prioritaires en matière de politique d'acquisition foncière les secteurs de la gare des Eaux-Vives et du quartier de la Forêt.

Dans ce cadre, votre Conseil a décidé, lors de la séance du 2 décembre 2003, d'acquérir une première parcelle par exercice du droit de préemption communal, soit la parcelle N° 806, sise avenue Godefroy 18, pour le prix de 1 400 000 francs. Par ailleurs, l'achat d'une deuxième parcelle – l'ancienne école de la Fondation Beit Girsa (école religieuse hébraïque) – située route de Chêne 41B, dans le même périmètre, a été décidé le 24 juin 2004 pour un montant de 2 150 000 francs. Enfin,

l'achat de la parcelle N° 816, sise avenue Godefroy 8, a été décidé en date du 12 septembre 2006 pour le prix de 900 000 francs. Cette décision est en cours de procédure.

L'acquisition de la parcelle N° 1128, permettrait à la Ville de Genève de continuer à s'implanter dans le secteur et, à moyen ou long terme, de promouvoir de manière active la construction d'immeubles destinés au logement, d'autant plus que la Ville est déjà propriétaire de la parcelle N° 1516, libre de toute construction, sise le long de la promenade Charles-Martin, dans le même quartier.

Descriptif de l'objet proposé

La parcelle N° 1128 de la commune de Genève, section Eaux-Vives, se situe en zone 5 de développement 3.

Elle est propriété de MM. Jean-Louis Crochet et Jean-Jacques Ardizio qui n'y sont pas domiciliés. L'origine de la propriété des vendeurs est issue de donation/partage.

Sa surface est de 1332 m^2 (environ 45 m de longueur par 30 m de largeur) et il dépend de cette parcelle une dépendance dans la parcelle N° 1104 (quote-part inconnue/chemin de la Petite-Boissière), dans la parcelle N° 1125 pour 1/5 (chemin de la Petite-Boissière) et dans la parcelle N° 1127 pour 1/3. Le bâtiment, cadastré sous N° F297b, d'une surface de 104 m^2, a été construit en 1936. Il bénéficie d'un garage indépendant, cadastré sous N° F297 de 41 m^2.

Le bien immobilier a fait l'objet d'une mise en vente pour le prix de 2 500 000 francs, à des fins d'habitation pour une famille.

Au vu de l'âge des acquéreurs (1966) et selon le schéma connu et précédemment exposé, il est fort probable qu'en cas de réalisation de la vente la parcelle resterait durablement figée pour les décennies à venir, prétéritant durablement toute évolution de ce quartier et faisant fi de son affectation en zone de développement par le Grand Conseil le 26 juin 1957.

Le périmètre ne fait pas encore partie d'un plan localisé de quartier. Cependant, le Service d'urbanisme, conscient du potentiel d'aménagement de ce périmètre, a mandaté à la fin de l'année 2007, suite à un appel d'offres, le bureau genevois d'architecture et d'urbanisme Arbane. Le mandat devait notamment étudier les modes d'intervention possible de la collectivité publique pour initier un processus de planification, dans le but de densifier ce secteur résidentiel et proche du centre-ville, mais presque entièrement en mains des privés.

Ce mandat est aujourd'hui à bout touchant. Il fait ressortir clairement que la Ville de Genève se doit d'intervenir en acquérant des terrains, le droit de préemp-

tion figurant comme un outil pour parvenir à ce but. Pour les mandataires, il s'agit là du moyen prépondérant pour espérer une densification de ce secteur stratégique, la densification permettant un aménagement conforme aux principes du développement durable auxquels la Ville de Genève entend par ailleurs se conformer.

En outre, les mandataires ont élaboré des scénarios de faisabilité suivant les périmètres. Leur étude prospective relève, sans ambiguïté, le potentiel offert par la parcelle 1128 qui pourrait être développée de manière indépendante des autres par la construction d'un immeuble. Bien entendu, il va de soi que tout développement futur nécessitera l'élaboration d'une image directrice plus détaillée. Celle-ci devra analyser la performance de la typologie des logements pour en assurer l'adéquation au regard de la densité et de l'objectif de construire des logements sociaux dans le souci constant d'un aménagement de qualité. Par ailleurs, la question du réseau viaire devra être résolue en parallèle.

Enfin, il est utile de préciser que, dans leurs réflexions, les mandataires ont évalué les indices d'utilisation du sol maximaux au regard des contraintes du site, de son accessibilité, de l'autonomie du périmètre, du potentiel des plans financiers et des projets. Pour la parcelle 1128 ce taux maximum s'élève à 1,67, ce qui est supérieur au taux moyen de 1,2 usuellement pratiqué en zone de développement. Selon ces premières analyses, le développement de cette parcelle pourrait ainsi conduire à la création d'un maximum de 2200 m^2 de surfaces brutes de planchers représentant environ 15 à 20 logements.

Plusieurs plans localisés de quartier sont en cours d'élaboration dans le secteur et la pratique montre que l'implication foncière de la Ville de Genève dans de nouveaux secteurs génère de nouvelles impulsions pour la transformation des quartiers, comme aux Eidguenots par exemple

Servitudes

Cette parcelle est grevée de servitudes de restriction d'affectation (cafés, auberges, restaurants, débits de boissons, ateliers mécaniques, usines, etc.) en faveur et à charge des parcelles avoisinantes.

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'art. 5 (…) al. 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 60 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 30 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 20 août 2008. Dès lors, il est demandé au Conseil municipal de prendre position, sur le siège, lors de sa séance des 23-24 juin 2008, la prochaine séance du Conseil municipal étant le 16 septembre 2008.

Par ailleurs, le droit d'être entendues des parties à l'acte de vente (acquéreurs et vendeurs) doit être respecté. En raison du court délai sus-évoqué, les parties n'ont pas encore pu être interpellées et faire valoir leurs moyens. Cette procédure sera menée en parallèle au dépôt de la présente proposition. Tous les échanges de correspondance y relatifs vous seront transmis avant la séance des 23-24 juin prochain, de manière à vous permettre de décider en ayant connaissance de la détermination des parties.

Le prix fixé dans l'acte de vente s'élève à 2 500 000 francs, soit un prix final moyen de 1876 francs le m^2.

D'ores et déjà, le prix de 1876 francs/m^2 est considéré comme excessif par les services compétents.

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 1 800 000 francs. Ce montant est basé sur un prix au m^2 de 1000 francs, à quoi s'ajoute la valeur résiduelle estimée de la villa, d'où un prix final moyen au m^2 de 1351 francs. 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.

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.

Coût de l'opération	Fr.
Prix d'acquisition	1 800 000
Remboursement des frais et intérêts, droits d'enregistrement et émoluments au Registre foncier, frais de notaire, etc., estimés à	150 000
Total	1 950 000

Il faut noter qu'il s'agit d'une procédure pouvant générer un recours au Tribunal administratif 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

Référence au plan financier d'investissement

Dans le 3e plan financier d'investissement 2008-2019, sous chiffre 130 «Acquisitions de terrains», la dotation générale totale prévue pour l'année 2008 est de 3 000 000 de francs. Les dépenses prévues pour l'acquisition de la parcelle des Eidguenots en 2008 ou 2009 laissent disponible un solde de 750 000 francs. Les frais d'acquisition de la parcelle N° 1128 seront pris sur cette ligne budgétaire et devront faire l'objet d'une dotation complémentaire.

Maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre

Le service gestionnaire de ce crédit est le Service des opérations foncières.

Le service bénéficiaire est la Gérance immobilière municipale.

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

PROJET D'ARRÊTÉ

LE CONSEIL MUNICIPAL

vu l'article 30, lettre k), 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 13 mai 2008 par devant Maître Pierre Natural, notaire, entre MM. Jean-Louis Crochet et Jean-Jacques Ardizio et les époux Corinne Rogers-Boccard et Timothy Rogers, de la parcelle N° 1128 de la commune de Genève, section Eaux-Vives, sise chemin de la Petite-Boissière 18;

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

sur proposition du Conseil administratif,

arrête:

Article premier. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à exercer le droit de préemption de la Ville de Genève sur la parcelle N° 1128 de la commune de Genève, section Eaux-Vives, sise chemin de la Petite-Boissière 18, au prix de 1 800 000 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 1 950 000 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 1 950 000 francs.

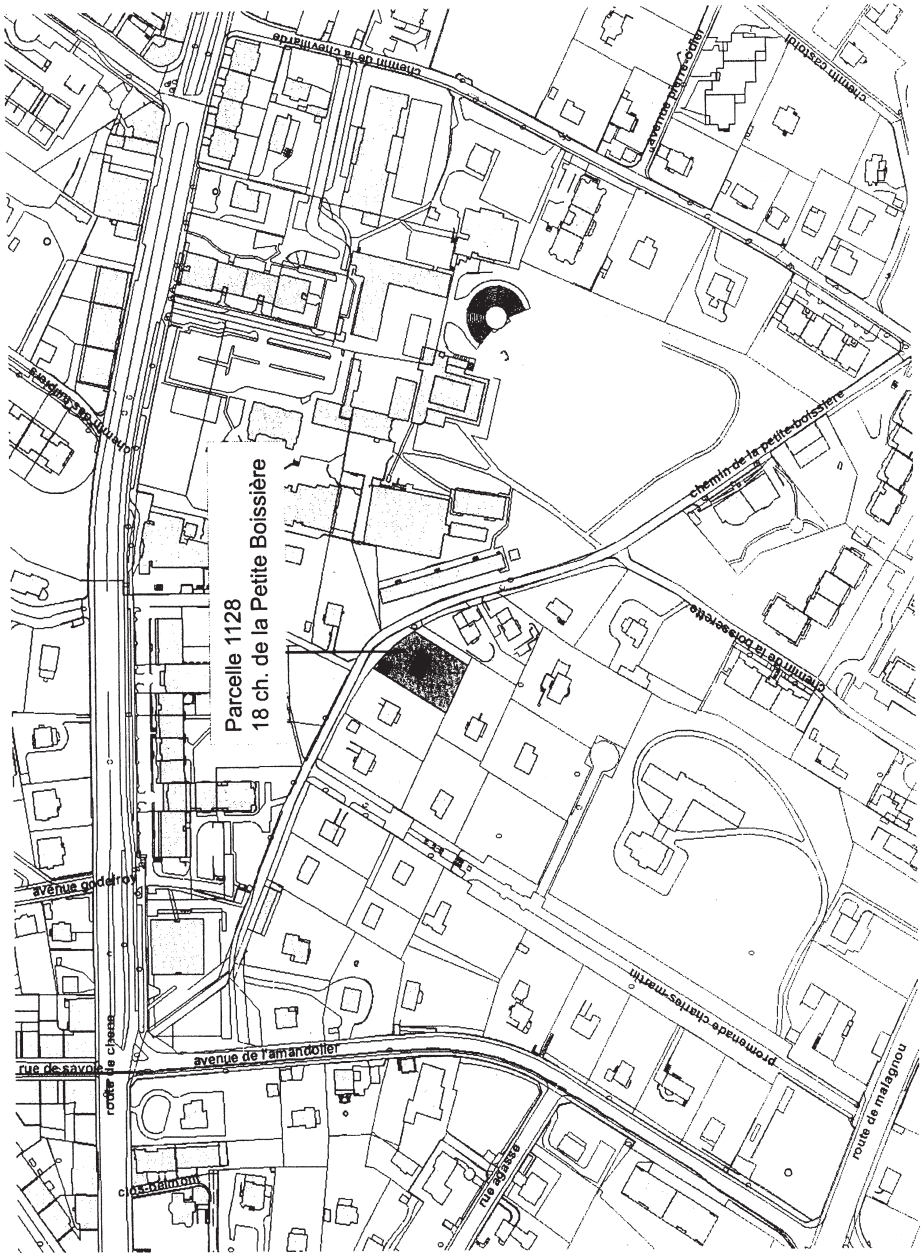
Art. 5. – La dépense prévue à l'article 2 sera portée à l'actif du bilan de la Ville de Genève dans le patrimoine financier.

Art. 6. – Le Conseil administratif est autorisé à épurer, radier, modifier ou constituer 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.

Annexes: un extrait cadastral
un plan d'ensemble
divers courriers

Proposition: droit de préemption au chemin de la Petite-Boissière


Parcelle 1128
18 ch. de la Petite Boissière
chemin de la chevillarde
avenue pierre-odier
chemin castoldi
chemin des sulpiers
chemin de la petite-boissière
chemin de la boisserette
avenue godefroy
promenade charles-martin
avenue de l'amandolier
rue de savoie
route de chene
clos-balmont
rue agasse
route de malagnou

DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS
ET DE L'AMÉNAGEMENT

LE CONSEILLER ADMINISTRATIF

VILLE DE GENÈVE

Aux Conseillères municipales et Conseillers municipaux

Genève, le 23 juin 2008

Concerne : PR 627

Mesdames, Messieurs,

Suite à notre présentation du 17 juin 2008 en commission des finances concernant la PR 627, préemption de la parcelle 1128, sise 18, ch de la Petite Boissière, nous vous faisons parvenir les éléments suivants :

- Une carte présentant les différentes propriétés de l'état et de la ville dans le secteur se trouvant à proximité de la parcelle 1128.
- Une note explicative concernant les principales démarches de valorisations en vue de produire du logement social en cours pour les parcelles propriétés de la ville de Genève.
- Le courrier transmis par les acheteurs M. et Mme Rogers, du 17 juin 2008.
- Les courriers des vendeurs des 16 et 18 juin. Concernant ces courriers, ils reflètent les discussions qui ont eu lieu avec M. et Mme Crochet, représentant également, M. Ardizio, vendeurs de la parcelle. Ils ont indiqué que si la Ville de Genève leur offrait un prix de 2'100'000 pour l'acquisition par préemption ils renonçaient à faire recours. Cette situation négociée permettrait à la Ville de Genève de devenir immédiatement propriétaire du bien et de pouvoir le louer en attendant de développer son projet. En cas d'acquisition à 1'800'000, les vendeurs ont indiqué qu'ils envisageaient de faire recours. Selon l'expérience des cas précédent, ces procédures peuvent durer plus de 3 ans. Elles génèrent des frais pour l'administration. Il n'y pas de garantie que la commission d'estimation suive le prix proposé par la Ville. Ramenées au m2, les deux variantes impliquent respectivement des prix de 1351fr/m2 et de 1576fr/m2.

Nous vous souhaitons bonne réception des présentes et vous prions d'agréer, Mesdames, Messieurs, l'expression de nos salutations distinguées.

Rémy Pagani

RUE DE L'HÔTEL-DE-VILLE 4
CASE POSTALE 3983, CH-1211 GENÈVE 3
T +41(0)22 418 20 20
F +41(0)22 418 20 21

www.ville-ge.ch
www.geneva-city.ch
TPG BUS 36 (ARRÊT HÔTEL-DE-VILLE)

Proposition: droit de préemption au chemin de la Petite-Boissière

Note explicative relative à la PR 627

Question :

Qu'est-ce qui a été fait des biens acquis par la Ville précédemment ?

Depuis 2000, la Ville de Genève a acquis une vingtaine de biens fonciers et immobiliers, en vue de conserver des immeubles pour les intégrer au patrimoine de la Ville, de créer des réserves foncières pour des équipements ainsi qu'en vue de réaliser des logements. Pour ces acquisitions elle a exercé son droit de préemption à 7 reprises.

Actuellement le service d'urbanisme et l'unité opérations foncières développent une analyse systématique des potentialités existantes sur les parcelles propriétés de la Ville de Genève en vue de les valoriser soit directement, soit par le biais de l'octroi de droit de superficie.

Plusieurs droits de superficie sont en cours de mise en place ou de finalisation pour le développement de projets sur des parcelles (Grottes, Sécheron, rue du Cendrier, Clos Voltaire, rue de la Coulouvrenière, rue St Clothilde) en collaboration tant avec la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social qu'avec des coopératives d'habitants.

Différents projets en collaboration avec des promoteurs privés sont également en cours.
Sur le secteur du 41, route de Chêne (parcelle acquise en 2004), une convention a été signée fin mars 2008 avec les propriétaires/promoteurs, voisins qui précise la répartition des logements sociaux, les principes de leur financement et l'engagement réciproque des parties à développer un plan de quartier dans les meilleurs délais.

Dans le même état d'esprit, une convention est en cours de préparation pour le développement de logements sur 3 parcelles à proximité du collège Rousseau (chemin Jean-Louis Prévost) dont une propriété appartient à la Ville de Genève. La demande de renseignement sera déposée au DCTI fin juin 2008 par les différents propriétaires, dont la Ville.

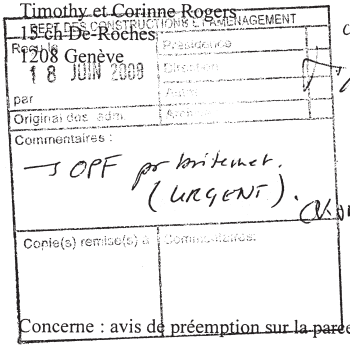
Dans le quartier des Allières (préemption des parcelles sises au 18 et 8, chemin Godefroy), une vaste étude intégrant le potentiel urbanistique du site (qui englobe également le secteur de la Petite-Boissière) et les aspects de valorisation foncière, a été confiée au bureau genevois ARBANE. Cette étude, à bout touchant, ouvre la voie à une densification réfléchie du secteur et permet de définir une stratégie foncière pour la Ville. Les résultats de cette étude seront affinés et il est envisagé de développer des réflexions similaires sur d'autres périmètres.

Dans le secteur des Eidguenots où la Ville de Genève a préempté fin 2007, (dossier actuellement au Tribunal administratif), une image directrice du développement du quartier est en cours de développement avec le propriétaire voisin. Deux séances d'information/concertation ont d'ores et déjà eu lieu avec l'ensemble des habitants du quartier et une demande de renseignement devrait être déposée auprès de la Police des constructions dans le courant de cet été, initiant ainsi la réalisation d'un PLQ. Par ailleurs, un promoteur a récemment acquis plusieurs parcelles dans le même secteur et des discussions ont lieu pour développer une dynamique partenariale en ce qui concerne non seulement la réalisation des logements sociaux mais aussi la mise en place d'un phasage optimum du futur PLQ.

Plus globalement, la nouvelle loi portant sur la construction des logements d'utilité publique (LUP), entrée en vigueur le 31 juillet 2007, rend la réalisation de logements subventionnés tributaire de l'engagement des promoteurs privés. Dans cette perspective, la Ville de Genève a tout récemment organisé (17.06.2008) une réunion avec l'Association des promoteurs

constructeurs genevois (APCG) afin de préciser sa position et de mieux apprécier le point de vue des privés. A l'issue de cette discussion, il a été convenu que des séances mensuelles de collaborations seraient mises en place dès septembre 2008 afin de redynamiser les PLQ en dormance et de développer des nouveaux projets, dans un esprit de partenariat. Il convient également de relever que cette même association avait déjà été invitée à la concertation organisée pour l'élaboration de l'image directrice aux Eidguenots.

Timothy et Corinne Rogers
15 ch De-Roches
1208 Genève



CM 18.6.08
18.6.08

Département des constructions et de
l'aménagement
rue de l'Hôtel-de-Ville 4
case postale 3983
1211 Genève 3

A l'attention de Mme Isabelle Charollais

Genève, le 17 juin 2008

Concerne : avis de préemption sur la parcelle n° 1128, sise chemin de la petite-Boissière 18

Madame,
En réponse à votre lettre du 5 juin et à notre entretien avec Mesdames Bonjour et Fauconnet du jeudi 12 juin, nous vous confirmons que nous avons pris note de votre avis de préemption sur la villa que nous avons achetée le 13 mai 2008 à Messieurs Crochet et Ardizio.

Ma femme et moi habitons la ville de Genève depuis 1993, nous louions d'abord un trois pièces à la rue de Grenus, puis un 4 pièces au boulevard des Tranchées et enfin le 5 pièces et demi que nous habitons aujourd'hui encore au chemin De-Roches avec nos trois enfants.
En mai, nous avons eu la chance d'exaucer un vœu qui nous tenait à cœur depuis des années et d'acquérir une maison familiale proche de nos lieux de travail puisque j'ai un bureau au centre ville et que ma femme enseigne au collège Candolle. Nous nous estimions d'autant plus chanceux que le prix que nous payions, plus raisonnable que beaucoup d'objets sur le marché immobilier actuel, nous permettait d'envisager des travaux nous offrant un espace de vie suffisamment grand pour nous loger tous les cinq et permettre à ma mère de venir vivre avec nous.

En tant que locataires depuis 15 ans, nous n'avons pas besoin d'être convaincus de l'existence de graves problèmes de logement à Genève. Cependant, au moment où nous avons averti la Ville de notre achat, vous n'avez pu faire état ni d'un projet, ni même des préliminaires d'un projet concernant notre parcelle. De plus, aucune villa aux alentours n'est à vendre, au contraire, les deux villas voisines viennent d'être construites; il est de ce fait nous semble-t-il difficile d'envisager un nouveau développement incluant notre maison.

L'argent que la Ville va dépenser pour acheter notre maison ne donnera aucun bénéfice à court ou moyen terme, puisqu'il faudra la louer (j'espère à une famille comme la nôtre ou à une association à but social) pour de longues années et que le rendement actuel d'une location en ville de Genève est aujourd'hui très bas. Plus grave, l'opportunité de placer cet argent dans un projet qui pourrait produire des logements sociaux aujourd'hui sera alors perdue.

Ceci dit, si un projet d'immeubles à logements sociaux devait être envisagé dans les années à venir, nous serions ouverts à vos propositions et prêts à participer en vendant notre propriété.

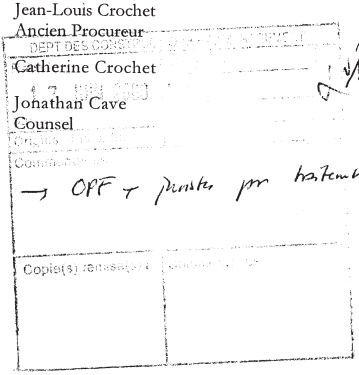
En vous remerciant de l'attention que vous porterez à la présente nous vous prions d'agréer, Madame, nos salutations respectueuses.

Timothy et Corinne Rogers

TR Corinne Rogers

CROCHET & CROCHET
AVOCATS AU BARREAU DE GENEVE

Jean-Louis Crochet
Ancien Procureur
Catherine Crochet
Jonathan Cave
Counsel



LSI

Département des constructions
et de l'aménagement
Rue de l'Hôtel-de-Ville 4
Case postale 3983
1211 Genève 3

A l'att. de Mme Isabelle CHAROLLAIS

Genève, 16 juin 2008
N/réf. : JLC/lc

Concerne : vente de la parcelle N° 1128 et ses dépendances dans les parcelles 1104, 1125 et 1127 de la commune de Genève , section Eaux-Vives, sise chemin de la Petite-Boissière 18

Madame, Monsieur

J'accuse réception de votre courrier du 5 juin 2008, en mon nom et celui de M. Jean-Jacques ARDIZIO pour lequel je suis au bénéfice d'une procuration.

Je prends acte du désir de la Ville de Genève, sous réserve de diverses approbations, de faire valoir son droit de préemption sur les parcelles n° 1128, 1104, 1125 et 1127 section des Eaux-Vives.

Après visite des lieux, je prends acte – sans acceptation de ma part – que la Ville de Genève maintient le montant de 1'800'000.- CHF, qui ne tient pas compte de la valeur exacte des bâtiments et de la surface des dépendances, soit au total de 1'677 m2.

Cependant le désir de la Ville de Genève de faire valoir son droit de préemption m'étonne et ceci à plus d'un titre :

1. Les précédents, invoqués dans votre courrier du 5 juin 2008 sont sans valeur juridique pour notre cas, tant il est vrai que les parcelles n° 806 ; n° 816 et n° 832 se trouvent situées dans le triangle formé par la Route de Chêne et l'avenue de la Gare des Eaux-Vives (voir plan ci-joint annexe n°1)

   La propriété n° 1128 faisant l'objet de la vente à M. et Mme ROGERS se trouve quant à elle de l'autre côté à savoir entre la route de Chêne de la Route de Malagnou.

   De plus et surtout les parcelles n° 806, n° 816 et n° 832 font partie d'un plan localisé de quartier, ce qui n'est pas le cas de la parcelle n° 1128 (voir plan ci-joint annexe n°2)

2. Par ailleurs, votre démarche ne tient pas compte :

Quai de l'Ile 5 - 1204 Genève
Tél. 41 22 318 00 00 Fax. 41 22 318 00 01 E-mail. crochet@crochet.ch

- Des autorisations de construire pour deux villas délivrées récemment sur les parcelles n° 3262 et n° 3261, qui jouxtent la parcelle n° 1128 vendues respectivement le 31 mai 2006 et le 18 octobre 2006
- La Ville n'a pas exercé son droit de préemption pour la parcelle n° 1148 acquise par M. Froidevaux le 14 septembre 2005 pour le prix de 2'466'700.- CHF.

C'est dire clairement que les parcelles autour du Cénacle et de la promenade Charles-Martin, dont fait partie la parcelle n° 1128, ne font pas **à dessein** partie d'un plan localisé de quartier, tant il est vrai qu'il a été décidé de conserver un « poumon de verdure » lequel englobe les parcelles autour du Cénacle et certains autres beaux bâtiments dont l'un pour le moins est inscrit à l'Inventaire national.

Nous tenons donc à faire valoir le principe de l'égalité de traitement qui doit prévaloir pour tous les propriétaires de parcelles du chemin de la Petite-Boissière qui ne font pas partie du plan localisé de quartier.

3. D'autre part, il n'est pas inutile de rappeler que la zone de la Petite-Boissière (dont fait partie la parcelle n° 1128) est considérée comme **site dit sensible dont la densification selon le PDC, est préconisée à hauteur de 0.5 à 1.0 maximum**.

   Cet élément a été récemment confirmé par le Tribunal Administratif sur le recours formé pour la réalisation du PLQ en ce qui concerne les immeubles projetés en bordure du chemin de l'Amandolier.

4. Il est constant que la Ville de Genève n'a aucun projet précis permettant de concevoir dans un délai raisonnable sur la parcelle n° 1128 et les autres attenantes, la construction des logements sociaux.

   Le but de la loi générale sur le logement et la protection des locataires ne saurait être utilisé, voire détourné pour des projets hypothétiques ou aléatoires.
   Le but de cette loi n'est pas de permettre à un organisme étatique de constituer des réserves de terrains – à bon compte – en privant le propriétaire de son droit de transfert.

Le secteur des Eaux-Vives foisonne de PLQ et de projets précis : **que la Ville et l'Etat s'emploient à les réaliser, sans pour autant porter préjudice aux parcelles qui sont hors P.L.Q dans des sites sensibles à densification faible et qui plus est pour lesquelles tout projet est absolument inexistant.**

Sachez par ailleurs, bien que cela n'ait aucune valeur juridique, que nous nous séparons à contrecœur de la villa construite par notre grand-père M. Charles ARDIZIO, ceci principalement en raison de l'état de santé d'un des vendeurs. Nous étions cependant heureux de pouvoir en faire bénéficier une famille de trois enfants, qui cherche depuis de nombreux mois, voire années une villa pouvant leur convenir.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

Jean-Louis CROCHET

Annexes mentionnées

CROCHET & CROCHET
AVOCATS AU BARREAU DE GENÈVE

Jean-Louis Crochet
Ancien Procureur

Catherine Crochet

Jonathan Cave
Counsel

PAR FAX n° 00.418.20.61
Département des constructions
et de l'aménagement

A l'att. de Mme FAUCONNET

Genève, 18 juin 2008
N/réf. : JLC/lc

Concerne : 18 Petite-Boissière

Madame

Faisant suite à l'entretien que j'ai eu ce jour avec vous, je vous confirme en mon nom et en celui de M. Jean-Jacques ARDIZIO que nous ne nous opposerons pas à l'exercice du droit de préemption de la Ville de Genève, pour autant que la valeur de ce droit s'élève et soit fixé en ce qui nous concerne à CHF 2'100'000.- (deux millions cent mille), à l'exclusion des indemnités dues à M. et Mme ROGERS.

Faute d'accord, nous ferons valoir tous nos droits tant sur l'exercice du droit de préemption et si nécessaire sur le montant de l'indemnité d'expropriation.

Veuillez agréer, Madame, mes salutations distinguées.

Jean-Louis CROCHET

Quai de l'Ile 5 · 1204 Genève
Tél. 41 22 318 00 00 Fax. 41 22 318 00 01 E-mail. crochet@crochet.ch

Préconsultation

M. Christian Zaugg, président de la commission des finances (AGT). Je prends la parole ici au nom de la commission des finances.

Nous avons reçu à la commission des finances M. Rémy Pagani, vice-président du Conseil administratif, accompagné de Mmes Isabelle Charollais, codirectrice du département des constructions et de l'aménagement, et Marie Fauconnet Falotti, de l'unité des opérations foncières, qui nous ont donné une information complète au sujet de cette proposition, visant à exercer un droit de préemption en ce qui concerne cette parcelle et ses dépendances, sise au chemin de la Petite-Boissière.

La commission des finances a pris toutes les cautèles nécessaires: pas de désignation de rapporteur et absence de tout vote, afin de ne pas tomber sous le coup d'une invalidation de cette délibération.

Il en ressort toutefois que la plupart des commissaires ont bien compris que, devant l'article 5, alinéa 2 de la loi sur le logement et la protection des locataires, qui stipule que la Ville ne dispose que de trente jours pour faire valoir son droit de préemption, il convenait d'adresser oralement une recommandation à votre Conseil afin de demander la discussion immédiate.

Il s'agit là d'une raison majeure. Le potentiel à bâtir qui permettrait de réaliser à moyen terme une vingtaine de logements bon marché dans un quartier qui va se densifier autour de la future gare du CEVA est intéressant et il convient de saisir ce type d'opportunité.

La commission a également admis que le prix de 1876 francs au mètre carré, fixé dans l'acte de vente, était excessif et a considéré, par conséquent, que celui proposé par la Ville de 1000 francs au mètre carré, auquel s'ajoute la valeur résiduelle de la villa, soit au final un total de 1351 francs au mètre carré, semblait tout à fait convenable et de nature à satisfaire les parties concernées.

Nous avons étalement été informés des servitudes en faveur des parcelles avoisinantes qui grèvent cette parcelle, du droit d'usage accordé aux locataires pendant la période de latence et, à partir de là, chacun fera son choix en ce qui concerne cette opportunité, mais la commission des finances, par ma voix, considérant qu'il y a urgence, vous recommande d'accepter la discussion immédiate, afin de voter ce soir cette proposition sur le siège.

M. Jean-Marc Froidevaux (L). Mesdames et Messieurs, la commission des finances a effectivement traité l'objet, mais de là à soutenir qu'elle a accepté

autre chose que la discussion sur le siège, c'est outrepasser les délibérations qui sont intervenues. Toute une série de questions sont en cause. La commission des finances a simplement entendu le magistrat et les fonctionnaires qui l'accompagnaient, mais en aucune manière elle ne vous recommande quoi que ce soit. Ou, à tout le moins, y a-t-il quelques commissaires qui vous recommandent ceci, mais il y en a d'autres qui vous recommandent le contraire. Le débat est ouvert et on ne peut résumer le travail de la commission, qui s'est contentée d'écouter, en disant qu'elle aurait délibéré et pris des options définitives. Bien au contraire, puisque c'est seulement maintenant que nous avons les réponses aux questions qui ont été posées, des réponses qui, au demeurant, ne sont pas satisfaisantes, loin s'en faut.

Je rappellerai même à mon préopinant que la commission des finances n'était pas opposée à ce que cet objet lui soit renvoyé ce soir, de sorte à pouvoir, d'ici à demain, se réunir et délibérer de manière plus approfondie. On ne peut donc affirmer dans ce plénum que la commission aurait des recommandations à faire et qu'elle serait satisfaite des réponses qui lui ont été apportées. Nous avons reçu des réponses en commission et nous en avons reçu d'autres aujourd'hui, mais les opinions restent réservées. C'est pourquoi je demande formellement que nous renvoyions cette proposition en commission, Monsieur le président, afin que celle-ci se réunisse, délibère et soit en mesure de nous fournir, demain, bien sûr, et pas plus tard, un rapport oral, voire un rapport de majorité et de minorité, dans l'éventualité où le débat resterait très ouvert.

Mme Nicole Valiquer Grecuccio (S). J'interviendrai sur la question préalable, à savoir si nous sommes ou non disposés à voter cette proposition sur le siège. Très clairement, le Parti socialiste est favorable au vote sur le siège, car il ne saurait être question de différer la possibilité de préempter, moyen qui permet à la Ville de privilégier une véritable politique sociale du logement.

En l'occurrence, la commission des finances n'a pas formellement étudié la proposition PR-627: elle a simplement entendu des informations qui lui ont été données par les services, et cela après avoir voté sur l'interprétation qu'il y avait lieu de faire de cette séance. Nous avons donc reçu une information, dont nous avons effectivement décidé de faire part à nos groupes respectifs pour voter ou non sur le siège. Mais cela ne veut pas dire que l'ensemble des groupes soient prêts à accepter cette proposition.

Pour sa part, le groupe socialiste ne veut pas retarder quoi que ce soit en matière de politique sociale du logement. Il demande donc que le débat ait lieu ce soir et que nous votions sur le siège, à chaque groupe de prendre ses responsabilités!

Mme Alexandra Rys (DC). Monsieur le président, il me semblait que le magistrat avait demandé la parole avant moi, et j'aurais été ravie de l'entendre avant d'intervenir. Je suis prête à vous donner la position du groupe démocrate-chrétien tant sur le fond de la proposition que sur la question du vote sur le siège, mais si le magistrat voulait intervenir cela m'éviterait notamment de poser une question à laquelle il devrait répondre dans son intervention…

Le président. Oui, je vais donc passer la parole au magistrat…

M. Rémy Pagani, conseiller administratif. Mesdames et Messieurs, cette préemption est la deuxième qui vous est proposée depuis une année. J'aimerais vous parler des effets de la première, car je crois que nous avons tous intérêt à travailler dans la transparence.

La première préemption que vous avez acceptée aux Eidguenots nous a permis de débloquer l'aménagement de ce périmètre auquel personne ne s'intéressait auparavant, ou si peu que les choses n'avançaient pas. Nous avons organisé deux ou trois séances d'information qui nous ont permis d'initier un plan localisé de quartier (PLQ), ce qui a poussé des promoteurs à se lancer dans des opérations avec nous. C'est ce que nous cherchions, c'est-à-dire avoir un effet de levier, un effet d'entraînement, pour pouvoir urbaniser ce périmètre, en ayant les armes d'un propriétaire, si j'ose dire, et en étant en même temps dépositaire d'un PLQ, ce moyen légal qui nous permettra de mettre à la disposition de la population des appartements bon marché. C'était là l'objectif et je vous remercie d'avoir validé cette première étape. Comme je l'avais annoncé, nous allons essayer de développer une politique de construction de logements, tous ensemble et pas à pas.

Le deuxième pas que je vous propose aujourd'hui consiste à nous intéresser à un secteur qui va inévitablement se développer, puisque la gare des Eaux-Vives deviendra la deuxième gare de notre ville. Une série d'études qui ont été menées et présentées à la commission des travaux ont montré les potentialités importantes de ce secteur. C'est pourquoi, pour garantir notre rôle d'amplificateur de projets immobiliers, pour avoir cet effet de levier, d'entraînement, je vous propose de ratifier cette deuxième préemption.

Cela étant, lorsque le plan directeur communal vous sera soumis, l'un des enjeux sera de valider les étapes que nous aurons franchies ensemble, étapes de valorisation de certains secteurs de notre municipalité situés en première zone, en zone de développement ou en quatrième zone. Tout cela sera validé dans quelques mois, au plus tard en mars 2009, date à laquelle vous sera soumis le plan directeur communal.

Pour en venir à la présente préemption, il est effectivement regrettable qu'un certain nombre de ventes de gré à gré aient lieu aujourd'hui à des prix aussi élevés. Ainsi, cette vente-ci aurait dû se conclure à hauteur de 2,5 millions. Nous vous proposons de préempter à 1,8 million, parce que nous estimons, comme l'a dit un préopinant, qu'il ne convient pas de franchir la barre symbolique des 1000 francs le mètre carré de terrain. Avec la valeur résiduelle de la maison, estimée à 250 000 francs, nous arrivons à un prix de 1351 francs le mètre carré. Cela, c'était jusqu'il y a trois jours. Or dans les documents annexes qui vous ont été remis aujourd'hui figure, d'une part, une lettre des acheteurs qui disent renoncer, puisque la Ville préempte, et qui sont d'accord de voir construire des logements en lieu et place de leur future maison. D'autre part, les vendeurs nous écrivent qu'ils sont d'accord de vendre sans passer par le droit de préemption mais à 300 000 francs de plus.

La question qui se pose aujourd'hui est de savoir si vous acceptez de préempter à 1,8 million de francs, mais également si vous nous donnez la possibilité, après la préemption, de négocier directement avec les vendeurs pour nous accorder sur un prix qui atteindrait 300 000 francs de plus. Je rappelle ici qu'élaborer un PLQ prend deux ans et que gagner un droit de préemption devant les tribunaux prend quatre à cinq ans. Nous avons l'exemple de la préemption aux Allières: nous avons gagné au tribunal et la commission d'évaluation des terrains doit maintenant se réunir, ce qui prendra six mois à une année. C'est dire qu'en cas de recours nous ne ferons rien à la Petite-Boissière avant quatre ou cinq ans. De plus, si on tient compte des 10 000 francs de loyer que nous allons percevoir si nous achetons immédiatement cette maison, on arrive à cette différence de 300 000 francs.

Donc, l'objectif aujourd'hui est que vous validiez la politique générale que j'entends mener en matière de réalisation de logements bon marché, en montant des opérations avec les milieux immobiliers et en faisant en sorte que les loyers soient le plus bas possible, du fait de notre rôle de propriétaire. Deuxièmement, il s'agit de préempter à 1,8 million et de nous laisser la possibilité de trouver un arrangement, sachant qu'un mauvais arrangement – qui n'est pas si mauvais en l'occurrence – vaut mieux qu'un bon procès.

C'est pourquoi je vous propose l'amendement suivant, visant à ajouter à l'arrêté les articles premier bis, 2 bis et 4 bis ainsi libellés:

Projet d'amendement

«*Article premier bis*. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à négocier le prix d'acquisition avec les vendeurs et, si ceux-ci s'engagent à ne pas faire recours contre l'exercice du droit de préemption communal,

à augmenter le prix du droit de préemption mentionné dans l'article premier de 300 000 francs au maximum.

»*Art. 2 bis*. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit complémentaire de 330 000 francs, frais d'actes, droits d'enregistrement et émoluments du Registre foncier compris, en vue de cette acquisition conformément à l'article premier bis.

»*Art. 4 bis*. – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article 2 bis au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 330 000 francs.»

Enfin, en ce qui concerne la remarque de M. Froidevaux, je n'ai pas l'habitude de jouer au plus fin. J'ai proposé que vous votiez ce soir, parce que, si vous demandez un troisième débat, la préemption ne sera plus possible. Je vous suggère le compromis suivant, à savoir de voter ce soir le droit de préemption avec l'amendement et, cas échéant, si certains ne sont pas convaincus, de mener un troisième débat demain, la commission des finances pouvant se réunir d'ici là pour confirmer ce que je viens de vous dire. Si nous pouvons nous arranger ainsi, nous agirons en toute transparence et personne n'aura le sentiment d'avoir été abusé ou lésé dans ses droits.

Mme Alexandra Rys (DC). Dans l'intervention du magistrat, j'ai effectivement eu la réponse à ma question. Pour le groupe démocrate-chrétien, les préemptions s'examinent sous deux angles. Premièrement, que souhaite faire ou que peut faire la collectivité publique d'une parcelle donnée? Deuxièmement, dans quelles conditions et à quel prix la collectivité fait-elle usage de son droit de préemption?

Pour le groupe démocrate-chrétien, le potentiel de cette parcelle ne fait aucun doute: il est évident que l'ensemble du quartier est appelé à se développer, en particulier avec l'arrivée du CEVA, cela a été dit. Nous avons aujourd'hui la chance de pouvoir urbaniser cette zone de manière intelligente, avec les connaissances qui sont les nôtres en matière de mobilité et de transfert modal. Tous les ingrédients sont réunis pour densifier de manière intelligente, cela ne fait aucun doute.

Reste à voir les conditions auxquelles la préemption peut s'exercer. Nous observons tout d'abord que nous sommes dans un cas de figure où la Ville ne se substitue pas à un éventuel projet privé. Il ne s'agit pas de dévêtir l'un pour vêtir l'autre, c'est là un obstacle qui n'existe pas. Reste la question du prix. Il me semble, pour avoir potassé le sujet depuis quelques années, qu'à Genève il n'y a clairement pas de *benchmarking* en matière de prix au mètre carré. Entre les prix qu'on entend dans certaines présentations de la Ville et les prix un peu différents,

ou assez différents, devrais-je dire, qui sont articulés par d'autres milieux ou par l'Etat, je crois qu'on manque vraiment de *benchmarking* en la matière.

En l'occurrence, devant une proposition à 1,8 million de francs, alors que la vente aurait pu se conclure à 2,5 millions, des questions se posent. D'un côté, la collectivité n'est évidemment pas censée spolier un privé; si celui-ci peut faire une plus-value sur un terrain et une villa, ma foi, c'est tant mieux pour lui, en tout cas de mon point de vue. Je ne suis pas pour le nivellement par le bas et pour empêcher les gens de bien jouer leurs cartes. Mais, d'un autre côté, la collectivité publique doit-elle entrer dans le jeu de la spéculation immobilière? Je crois qu'on peut répondre par la négative.

Cela dit, la position du groupe démocrate-chrétien est extrêmement claire. Le prix de 1,8 million nous semble nettement insuffisant et nous n'accepterons pas, cas échéant, une préemption à ce prix-là. En revanche, le montant de 2,1 millions nous paraît correct; il permet, selon nous, que la collectivité ne participe pas à une inflation déraisonnée des prix et que les vendeurs retrouvent un juste fruit de leur bien.

Mesdames et Messieurs, vous l'aurez compris: nous accepterons la préemption, mais à 2,1 millions de francs et pas au-dessous.

M. Vincent Maitre (DC). Comme l'a expliqué ma collègue, la situation est claire. Si la Ville exerce son droit de préemption à hauteur de 2,1 millions de francs, à ce moment-là les vendeurs seront tout à fait disposés à vendre; on se serra la main et tout le monde partira content, notamment la Ville. En effet, le marché est quand même plus avantageux pour elle, elle a plus à y gagner que les vendeurs qui – c'est suffisamment rare pour mériter d'être relevé – sont particulièrement de bonne volonté et de bonne foi dans cette affaire. Voilà pour la première solution.

La deuxième, c'est que le Conseil municipal vote le droit de préemption à hauteur de 1,8 million de francs et, à ce moment-là, les vendeurs, de façon bien légitime, s'y opposeront et feront recours, ce qui veut dire au bas mot trois ans de procédure devant les tribunaux et des frais qui atteindront largement la différence de 300 000 francs. Voilà pourquoi nous vous proposons, comme l'a dit Mme Rys, de voter ce droit de préemption à hauteur de 2,1 millions de francs.

M. Christian Zaugg, président de la commission des finances (AGT). Evidemment, il n'est pas très facile de rendre compte de certaines discussions sans avoir été investi de la charge du rapport… Toutefois, comme je l'ai précisé tout à l'heure, la commission des finances a pris toutes les cautèles nécessaires, à

savoir pas de vote et pas de désignation de rapporteur. A partir de là, il m'a fallu interpréter les différentes prises de position que j'ai entendues. Alors, s'agissant de mes propos qu'il a pu trouver catégoriques, je reconnais que M. Froidevaux a probablement un peu raison. Je relève néanmoins, si je me réfère à leurs différentes interventions, que les membres de la commission des finances ont estimé qu'il était utile de traiter cette proposition en discussion immédiate.

M. Alpha Dramé (Ve). Le groupe des Verts acceptera la discussion immédiate. En matière de droits de préemption, la question est de savoir ce qu'on y gagne. Ici, la parcelle se situe dans la zone de développement, où la Ville doit participer à la construction de logements. Exercer le droit de préemption permettra à la Ville d'avoir un élément de négociation, de faire éventuellement un échange ou d'augmenter son potentiel afin d'aboutir à la construction de logements sociaux.

En ce qui concerne l'amendement du Conseil administratif, personnellement, je l'accepterais, mais nous sommes en train de le faire circuler au sein de notre groupe et nous vous donnerons ensuite la position des Verts.

M. Alexandre Chevalier (L). Comme souvent dans les débats que nous avons dans cette enceinte, il faut distinguer le fond et la forme. Sur la forme, je suis très surpris par ce qu'a dit la préopinante socialiste, sachant comment s'est déroulée l'audition du magistrat et des fonctionnaires à la commission des finances. En effet, je précise que le groupe socialiste avait souhaité, le jour même, refuser ladite audition au prétexte qu'il n'y avait pas de rapporteur désigné et que le Conseil municipal n'avait pas été saisi formellement de la proposition PR-627. Je suis donc très surpris d'entendre aujourd'hui la cheffe du groupe socialiste dire qu'elle ne veut plus perdre de temps, alors qu'elle était prête à refuser d'accueillir les fonctionnaires qui s'étaient déplacés.

Pour notre part, nous avons décidé de les accueillir, simplement par respect pour leur travail et pour le temps qu'ils acceptaient de consacrer à la commission. Mais cela ne représentait aucunement un blanc-seing pour la suite de la procédure. Il semblait clair au groupe libéral, lors de l'audition, que cet objet serait formellement renvoyé ce soir en commission et que celle-ci rendrait, demain, un rapport oral. M. Pagani semble dire qu'il n'est pas coutumier des procédures du Conseil municipal, mais le fait de proposer la discussion immédiate est bien un coup visant à se prémunir du simple exercice démocratique que constitue le troisième débat, au cas où il serait demandé par le Conseil municipal. Sur la forme, cela n'est pas acceptable à notre sens.

Sur le fond, je dirai que les libéraux sont, de toute façon et par principe, contre ce qui ressemble de près ou de loin à une expropriation, avec un prix, ici, large-

ment inférieur à la valeur immobilière de la villa et largement inférieur au prix réclamé par les propriétaires. Au premier abord, quand l'objet nous a été présenté en commission, le prix était sous-évalué et ensuite, avec un peu de poudre de perlimpinpin, on nous sort en plénière un amendement censé satisfaire toutes les parties, en nous demandant de voter sur le siège. C'est aussi faire fi des acheteurs, qui ont expliqué très clairement que, s'ils achetaient, ce n'était pas pour spéculer mais pour installer leur famille dans cette villa. Je rappelle, qui plus est, que la parcelle est en zone villa, dans un endroit où il n'y a pas de plan localisé de quartier, contrairement à d'autres secteurs de la gare des Eaux-Vives.

Tout cela, pour nous, rend inacceptable le vote sur le siège de ce droit de préemption. C'est pourquoi nous demandons formellement, je le répète, le renvoi de cette proposition à la commission des finances afin d'obtenir un rapport oral, voire un rapport de majorité et un de minorité. Nous voulons que cela soit fait dans les règles, car il est absolument inadmissible qu'à chaque fois on nous force la main pour ce genre d'objet. Venir en commission en expliquant qu'on souhaite présenter très honnêtement les choses et, au final, faire le forcing en séance plénière, ce n'est pas acceptable. En l'occurrence, nous refuserons ce droit de préemption.

Le président. Je passe la parole à Mme Valiquer Grecuccio, pour la seconde fois…

Mme Nicole Valiquer Grecuccio (S). Monsieur le président, je me permets d'intervenir pour la deuxième fois sur le fond – la première fois, j'étais intervenue sur la forme. De plus, j'estime avoir été mise en cause par le préopinant libéral en ma qualité de cheffe de groupe. Je croyais que nous n'avions pas à dévoiler les débats de commission en séance plénière, que ces débats étaient confidentiels, mais puisque le préopinant libéral a commencé à en parler, permettez-moi de répondre!

En l'occurrence, le groupe socialiste a demandé, en commission des finances, de pouvoir traiter de cette préemption, parce qu'il s'agit de répondre à des délais légaux et que notre groupe défend le droit de préemption chaque fois que c'est possible, pour avoir la maîtrise du sol en zone de développement, là où il est possible de construire des logements d'utilité publique. Or nous avons été minorisés par la commission qui a décidé d'entendre les personnes uniquement à titre d'information. A ce moment-là – et même si je vois de futurs intervenants faire non! – le groupe socialiste a proposé, puisque certains estimaient qu'il y avait vice de forme, que le Conseil municipal renvoie formellement cette proposition en commission aujourd'hui, que celle-ci se réunisse de manière extraordinaire

mercredi et que le Conseil municipal tienne une séance extraordinaire samedi. Nous n'avons pas été suivis, parce que les autres groupes n'avaient pas envie de siéger le samedi.

Il a donc finalement été convenu que nous traiterions cette proposition sur le siège, et c'est ce que nous faisons. J'ai moi-même expliqué que je comprenais la position des groupes opposés à cette proposition, mais je tiens à répéter que nous avions effectivement décidé de voter ce soir.

Cela étant dit, sur le fond, la parcelle se situe en zone de développement 3, c'est-à-dire dans une zone qui permet de construire du logement d'utilité publique. Aujourd'hui, si nous permettons que cette villa soit vendue à des privés, il est clair que les futurs propriétaires seront amenés à habiter cette villa. Cela veut dire que pour plusieurs années, en tout cas une trentaine d'années, il n'y aura pas de possibilité de construire. Or je vous rappelle, Mesdames et Messieurs, que la zone de développement a été votée il y a de nombreuses années par le Grand Conseil pour faire en sorte que, chaque fois que la ville et le canton seraient amenés à se développer, il y ait des terrains à bâtir pour réaliser du logement social et pour favoriser la mixité. Car nos prédécesseurs, de gauche comme de droite, avaient le souci de l'intérêt public, ce qui n'est malheureusement pas toujours le cas aujourd'hui.

Voilà pourquoi nous désirons aujourd'hui préempter cette parcelle située en zone de développement 3. Nous ne souhaitons pas pérenniser la zone villa dans la zone de développement et, en cela, nous suivons aussi la politique cantonale… *(Remarque.)* Oh, vous pouvez protester, mais le conseiller d'Etat Mark Muller ne dit pas autre chose: il s'agit de construire la ville en ville, de construire sur les zones de développement. A cet égard, le Parti socialiste salue l'intervention de la préopinante démocrate-chrétienne, qui a bien compris les enjeux en la matière. Nous voulons construire du logement social dans la zone de développement qui a été prévue pour cela, et la politique menée actuellement par le magistrat nous convient parfaitement, car c'est celle que le Parti socialiste a toujours défendue.

Ensuite, je rappellerai que ce type d'opération peut être développée soit tout de suite, soit à long terme. Or les promoteurs constructeurs – et je me réclame ici de mes relations avec l'Association des promoteurs constructeurs – ne peuvent pas immobiliser de l'argent en achetant, comme nous, des parcelles dans la zone villa dans l'espoir de construire dans un délai de vingt ans. Par contre, une collectivité publique peut acquérir des terrains peu à peu, en attendant de pouvoir les valoriser. D'ailleurs, nous valoriserons les terrains en question avec des propriétaires privés, des promoteurs qui auront acquis des parcelles alentour. A cet égard, on sait bien que, chaque fois qu'il y a construction de logements dans un secteur, il y a un effet d'entraînement positif, qui peut être donné par la collectivité publique.

Par conséquent, le Parti socialiste acceptera le droit de préemption et l'amendement proposé par le magistrat, amendement qui permettra une réelle négociation avec les propriétaires concernés. Il ne s'agit pas d'opposer ce soir la propriété privée et la construction de logements, mais bien d'être fidèle aux principes de la construction en zone de développement 3. Je pense que d'autres partis que le mien s'en font les défenseurs. Et si ce n'était pas le cas, eh bien, nous ferons le compte du nombre de logements construits dans le canton, à la fin de la législature cantonale!

Mme Anne-Marie Gisler (R). Pour faire écho aux propos du préopinant libéral, nous, les radicaux, n'utilisons pas de gaieté de cœur le droit de préemption comme instrument d'acquisition de propriétés foncières. En effet, nous estimons que, dans la plupart des cas, il y a certainement d'autres possibilités de mettre en œuvre la politique du logement de la Ville. Nous sommes néanmoins conscients que, dans certains cas, notamment dans la zone de développement, le droit de préemption est un instrument par lequel on doit passer.

Cela étant dit, la politique du groupe radical, au cours de cette mandature comme au cours de la législature précédente, a été claire. Nous avons accepté, avec une grande partie du Conseil municipal et du Conseil administratif, de mettre tous les efforts dans la densification de deux secteurs bien définis sur le territoire de la Ville, à savoir le périmètre de la Forêt et celui des Allières-Godefroy. La parcelle dont il est question, sans faire partie de ce second périmètre, en est relativement proche. Mais – car il y a un «mais» important – il se trouve que cette parcelle est située dans un secteur où les collectivités publiques ne possèdent encore aucune propriété actuellement. De plus, à teneur des courriers que le magistrat nous a fait parvenir aujourd'hui, nous apprenons que des autorisations de construire pour des villas ont été délivrées sur des parcelles adjacentes à la parcelle N° 1128. Il nous paraît donc curieux de vouloir absolument prendre possession d'une parcelle alors même que les parcelles voisines seront bloquées pour une période qui dépassera vraisemblablement la ou les deux générations à venir.

Par ailleurs, nous nous étonnons également que l'Etat, qui est aussi au bénéfice d'un droit de préemption dans ce genre de situation, n'ait pas mis en œuvre ses prérogatives. Toujours dans le dossier que le magistrat nous a fait parvenir, nous apprenons qu'un certain nombre de parcelles ont été vendues récemment, lors des deux ou trois années précédentes, sans que le droit de préemption n'ait été utilisé, ni par l'Etat ni par la Ville.

Il nous semble donc que, dans le cas précis, ce droit de préemption n'a pas vraiment lieu d'être, dans la mesure où des logements sociaux, contrairement à ce que disait la préopinante socialiste, ne verront pas le jour avant un certain nom-

bre d'années, pour ne pas dire une ou deux générations. Même si les collectivités publiques ont, financièrement, les reins plus solides que les privés et qu'elles peuvent se permettre d'attendre, nous estimons que les possibilités de réalisation sont trop lointaines. Pour l'heure, en l'état actuel des finances de la Ville et vu les autres possibilités qu'ont aussi bien la Ville que l'Etat de développer des PLQ en souffrance, nous estimons que ce droit de préemption n'a pas sa raison d'être. Nous n'entrerons donc pas en matière.

M. Jacques Hämmerli (UDC). Monsieur le président, vous permettrez que je m'adresse à vous, en vous demandant de transmettre à la cheffe du groupe socialiste. Même si on ne doit pas faire état de ce qui s'est dit en commission, je ne comprends pas la frilosité de Mme Valiquer Grecuccio, d'autant plus avec la température ambiante… La semaine dernière, en commission des finances, le groupe socialiste a dit qu'il était pour le respect des formes, et l'Union démocratique du centre a fait écho à cette déclaration: nous sommes aussi pour le respect des formes, nous l'avons dit et avons soutenu le groupe socialiste, ce qui nous a d'ailleurs été reproché fort aimablement par d'autres groupes. Alors, il faut rendre à César ce qui est à César, et dire la vérité, toute la vérité et seulement la vérité!

La vérité, c'est que la commission avait décidé que nous prendrions en considération cette proposition ce soir, lors de la séance de 17 h, que nous la renverrions à la commission des finances, que celle-ci rendrait un, voire deux rapports, à 20 h 30 et que nous voterions. Ensuite, si des esprits chagrins, teigneux, voulaient demander un troisième débat, libre à eux de le demander. Ma collègue et moi avons même déclaré, lors de ladite séance, que nous étions prêts à revenir le samedi 28 en séance extraordinaire du Conseil municipal. Il faut donc nous en donner quitus.

Maintenant, quant au fond, l'Union démocratique du centre remarque que, dans cette République, tout le monde parle de construire des logements, mais ne fait qu'en parler. Il faudrait que cela cesse. Lors du discours de Saint-Pierre, il y aura tantôt trois ans, nous avons entendu le Conseil d'Etat déclarer urbi et orbi qu'il allait déclasser des terrains et se lancer dans un grand programme de construction. Or, aujourd'hui, il n'y a toujours rien! Pour ma part, j'ai un peu froid dans le dos quand j'entends certains dans cette salle parler de deux générations. Peut-être qu'ils ne se sentent pas concernés parce qu'ils sont bien logés ou qu'ils n'ont pas de charge de famille… Cela fait bien dans le paysage de dire qu'on est pour la construction, qu'on est pour les enfants, mais quand il faut passer aux actes on est manifestement un peu plus réservé…

En ce qui concerne l'Union démocratique du centre, que ce soit bien clair, nous sommes pour l'exercice de ce droit de préemption. Nous l'avons déclaré

en commission et nous le répétons ce soir. Comme je l'ai dit plusieurs fois dans cette salle, quand nous donnons notre parole, contrairement à d'autres, nous ne la reprenons pas. Par contre, s'agissant du prix, je vous demande formellement, Monsieur le vice-président du Conseil administratif, de présenter un amendement à votre proposition, en vue de fixer la somme à 2,1 millions de francs, au-delà de laquelle nous n'irons pas.

Mme Nathalie Fontanet (L). Mesdames et Messieurs, de quoi parlons-nous ce soir? De la politique du logement que l'Alternative entend mener en Ville? De la politique visant à construire de façon organisée, planifiée, parce que la Ville sait ce qu'elle veut, parce qu'elle s'occupe de certains secteurs connaissant des PLQ en force, de façon à aller de l'avant? «Ah, mais non, pas du tout, Madame Fontanet, vous vous trompez! A partir d'aujourd'hui, nous ne faisons plus cela: nous menons la politique de la désorganisation, la politique des bonnes intentions peut-être, mais sans aucun plan durable!»

En l'occurrence, où en sont nos anciens droits de préemption? Qu'est devenue cette fantastique maison préemptée il y a quelques années à l'avenue Weber? A-t-on bâti un immeuble, a-t-on construit du logement? Pas du tout, c'est une zone verte, et la maison est louée depuis des années – vous me direz qu'il y a au moins quelqu'un qui vit dedans! Il y avait également la villa La Concorde: qu'est-elle devenue? A-t-on construit des immeubles, sachant que la Ville a une politique du logement et qu'elle entend aller de l'avant? Eh bien, non, pas du tout, on n'a rien construit non plus. Et la villa des Eidguenots, qu'en est-il? Y avait-il là-bas un plan localisé de quartier en force? Ah, non! Mais on avait quand même envie d'acheter afin d'avoir plus tard la maîtrise du sol.

Mesdames et Messieurs, c'est formidable, c'est très organisé, tout cela! On voit qu'il y a une vraie planification en matière de maîtrise du sol et de construction de logements! Si ce n'était que cela, on pourrait se dire que le Conseil administratif veut aujourd'hui être imaginatif, qu'il veut acquérir cette parcelle pour plus tard, parce qu'il est plein de bonnes intentions et qu'il a une vraie volonté de créer du logement. Mais, malheureusement, dans cette volonté d'acquisition, que fait-on des intérêts des propriétaires? En l'occurrence, ce n'est pas grave, ils sont riches! La maison valait 2,5 millions avec le terrain, mais il n'y a pas de raison de leur en donner autant. La Ville ne va quand même pas permettre à un propriétaire de vendre son bien au prix du marché!

Mesdames et Messieurs, c'est juste inadmissible! De quoi parlons-nous, dans quelle société vivons-nous? Comment peut-on opposer les gens les uns aux autres, les bien-pensants d'un côté, qui veulent acquérir du terrain sur le dos des propriétaires, de l'autre, propriétaires qui seraient critiquables parce qu'ils ont un bien valant de l'argent?

Pour notre part, nous souhaitons une politique du logement cohérente. Mark Muller est en faveur de la construction de la ville en ville et il a précisément cherché à faire en sorte que les propriétaires soient intéressés à vendre; ainsi, il a permis qu'on ne tienne pas compte du vieillissement des maisons, de façon à les vendre à un prix intéressant. Aujourd'hui, nous, libéraux, ne pouvons accepter ce droit de préemption et nous nous opposerons à la politique qu'essaie de mettre en place le magistrat Pagani! *(Applaudissements.)*

M. Gérard Deshusses (S). Il est bien beau de faire de magnifiques envolées sur ses convictions idéologiques profondes! Mais la réalité est coriace et je crois que personne n'a de leçon à donner à personne. Il est vrai qu'en Ville on a peut-être une politique de la désorganisation, mais je trouve qu'au niveau cantonal on a, depuis un certain temps, une politique du vide! La réalité est ainsi faite que, année après année, le nombre de logements à construire reste de l'ordre de l'illusion, les grands projets restent complètement à plat, il n'est que de voir les Communaux d'Ambilly. Certains élus, notamment de droite mais pas seulement, nous avaient promis des programmes mirobolants: à part quelques articles dans les journaux qui les ont, ma foi, fort bien répercutés, ces projets sont restés dans les tiroirs.

Actuellement, il est de bon ton de parler de la Praille. Moi, je veux bien qu'on construise des tours là-bas et qu'on y loge toute la population qui cherche un appartement, ce serait parfait. Mais, Mesdames et Messieurs, quand on voit les droits et les contraintes attachés à ces terrains, on comprend qu'il y en a encore pour au moins une ou deux décennies avant qu'on donne le premier coup de pioche. Je veux bien aussi que certains magistrats cantonaux aient donné des facilités pour vendre des propriétés. Mais la réalité, c'est que les bâtiments que l'on construit sont extrêmement rares.

Voilà pour ce qui est de la politique cantonale comme de la politique municipale. Je pense que, plutôt que de se tirer dans les pattes ou de se faire la leçon, on ferait mieux de se donner la main. Mais, pour cela, il faudrait dépasser les résistances partisanes, et j'en viens au sujet d'aujourd'hui, à savoir le droit de préemption.

De longue date dans ce cénacle, quand nous devons discuter d'un droit de préemption, comme les délais sont toujours les mêmes, c'est-à-dire très brefs en regard du calendrier municipal, la pratique veut que la commission des finances soit consultée, afin que ses membres puissent répercuter l'information dans leurs groupes respectifs. Jusqu'à maintenant cela a toujours relativement bien fonctionné et nous avons respecté ces impératifs. Il est vrai aussi que certains partis, notamment le Parti libéral, sont fondamentalement opposés au droit de préemption, ce que je peux parfaitement admettre, c'est leur droit le plus strict.

Cela dit, il faut avoir le courage de ses opinions jusqu'au bout et ne pas dégager en touche, comme on le fait trop souvent dans certains matches de football un peu misérables – ou crapoteux, comme aime à dire mon ami le conseiller administratif Manuel Tornare. Mesdames et Messieurs, si vous êtes opposés à cette proposition, ce n'est pas la peine de vouloir la renvoyer en commission. En commission, on va vous raconter un tas d'histoires que vous ne croirez pas, et vous voterez de toute façon contre cette préemption. Par conséquent, c'est ce soir, ici et maintenant, qu'il faut discuter et oser dire non. Et si vous voulez un troisième débat, eh bien, demandez-le! Démocratiquement, la majorité gagnera et la minorité s'inclinera. Mais vouloir renvoyer la proposition en commission, en sachant que le rapport nous parviendrait hors délai au mois de septembre, c'est là franchement de la piètre politique!

Pour le reste, j'ai rappelé les propositions qui ont été faites par le groupe socialiste en commission des finances. Nous étions prêts à siéger samedi matin pour débattre de cette proposition, mais vous avez préféré faire autrement. Ma foi, les conditions sont maintenant celles que vous avez vous-mêmes fixées!

M. Alpha Dramé (Ve). Je voudrais préciser que le groupe des Verts est d'accord de voter sur le siège ce droit de préemption. Comme je l'ai dit, nous restons cohérents avec notre ligne politique. Nous pouvons tout à fait comprendre que le Parti libéral ne soit pas d'accord pour préempter des terrains privés, qu'il ne soit pas d'accord avec notre manière de concevoir la politique du logement. Pour l'Alternative, mener une politique du logement, c'est oser. Nous avons osé, nous avons inscrit dans le budget un montant pour préempter, nous avons mandaté le Conseil administratif pour acheter des terrains là où nous pouvons le faire. Oui, c'est notre politique. En Suisse, la terre est une ressource rare et, à Genève, elle est plus rare encore. C'est pourquoi elle ne peut faire l'objet d'une planification dirigée à la soviétique. Nous sommes dans un pays démocratique où, lorsqu'on touche à un bien privé, on doit mettre tous les bémols possibles. Pour cette raison, nous voterons cette préemption sur le siège en soutenant l'amendement du magistrat. Mesdames et Messieurs, pensez à cet adage au lieu de prolonger les débats: quand les éléphants se battent, c'est l'herbe qui en pâtit!

M. Rémy Pagani, conseiller administratif. Madame Fontanet, je ne pense pas que dire des contrevérités améliore le débat. Que M. Mark Muller ait élevé le prix du terrain en zone de développement à 1000 francs le mètre, c'est vrai, mais quand vous prétendez qu'il autorise la prise en compte des villas à leur valeur à neuf, c'est faux. Il a autorisé les propriétaires à faire valoir le prix de 1000 francs le mètre carré – qui est toujours le prix en vigueur aujourd'hui – mais il les a autorisés à vendre leur immeuble à la valeur à neuf uniquement pendant

une année, jusqu'à la fin 2007! C'est là un élément important pour ce que j'ai à vous dire.

En effet, avec un prix du terrain à 1000 francs, plus la valeur à neuf de l'immeuble, on arrivait à un prix de 2500 francs le mètre. Aujourd'hui, on n'en est plus là, mais toujours est-il que même 2000 francs, voire 1700 ou 1600 francs grèvent déjà de manière importante les plans financiers. Car il ne s'agit pas seulement d'acheter, mais aussi d'établir des plans financiers qui permettent de mettre à la disposition de la population des logements à 3760 francs la pièce par année. Je vous laisse faire le calcul du loyer pour une famille moyenne. Quand le prix de la pièce par année monte à 4500 francs, je vous laisse aussi faire le calcul. Et quand on arrive à 7500 francs la pièce, c'est tout simplement hors de portée pour la majorité d'entre nous, si ce n'est pour nous tous!

Voilà pourquoi il ne suffit pas de dire qu'on veut préserver les droits des propriétaires. Il faut aussi pouvoir établir des plans financiers rigoureux qui nous évitent de toujours devoir subventionner le logement social, cela afin que les subventions aillent réellement à ceux qui en ont besoin.

Par ailleurs, en ce qui concerne l'amendement, M. Froidevaux a demandé pourquoi nous n'inscrivions pas directement un montant de 2,1 millions de francs. En l'occurrence, c'est parce que nous voulons négocier le prix. Aujourd'hui, le prix proposé dans la lettre des propriétaires est déjà le fruit d'une négociation sous le couvert du droit de préemption. Nous avons réussi puisque les propriétaires voulaient au départ 2,5 millions de francs et que, grâce à l'usage du droit de préemption, ils ont baissé leurs prétentions. C'est pourquoi je vous demande de voter le droit de préemption à 1,8 million et de nous laisser une marge de manœuvre de 300 000 francs, par le biais de l'amendement que vous voterez aussi. Nous ferons ainsi l'affaire, je m'y engage, puisque nous sommes tous de bonne foi. Lorsqu'un ex-procureur signe une lettre comme celle-ci, je pars du principe qu'il est de bonne foi.

Nous arriverons à conclure cette affaire à l'amiable, et à l'avantage des uns et des autres, au prix de 2,2 millions de francs au maximum. Voilà pourquoi je défends cet amendement. Si, malheureusement, nous n'arrivions pas trouver un accord, le droit de préemption resterait fixé à 1,8 million et nous poursuivrions les procédures telles qu'elles sont prévues.

Mme Nathalie Fontanet (L). Je voudrais dire brièvement au magistrat que je comprends sa politique. Je comprends qu'il souhaite faire du logement social, c'est son cheval de bataille et il a été élu pour cela. En revanche, le groupe libéral ne peut souscrire à ses propos, dès lors qu'il s'agirait de se servir sur le dos des propriétaires pour établir des plans financiers permettant à la communauté de

faire du logement social. Monsieur le président, ces propos sont inadmissibles, ils datent du marxisme révolutionnaire… *(Exclamations et applaudissements.)*

On ne peut se servir sur le dos des propriétaires: la commune doit avoir les moyens de ses ambitions, la Ville de Genève doit dégager des priorités. Si M. Pagani entend réaliser du logement social, qu'il commence par payer le prix qui est dû pour les terrains et les maisons appartenant à des privés, et il sera soutenu sans aucun doute.

S'agissant de ce qui a été reproché aux libéraux concernant le droit de préemption, les libéraux, il est vrai, ne sont pas en faveur de l'expropriation. En revanche, ils sont tout à fait prêts à voter le droit de préemption, lorsqu'il est exercé dans des endroits où des PLQ sont en force.

Le président. Merci, Madame Fontanet. M. Pagani vous répond immédiatement…

M. Rémy Pagani, conseiller administratif. Je ne prends pas la parole pour répondre immédiatement, Monsieur le président, mais pour dire qu'il faut rester raisonnable. S'agissant de défendre les propriétaires, il se trouve que la villa en question, il y a cinq ans, valait 30% de moins! La spéculation qui règne dans notre ville actuellement rappelle celle des années 1980 et risque de devoir être épongée par la collectivité, comme ont dû l'être les déboires et les «casseroles» de la Banque cantonale, que nous continuons à payer en tant que contribuables!

Pour ma part, je n'ai pas l'impression de prendre de l'argent aux riches! D'ailleurs, je signale à titre d'information, Madame Fontanet, que j'ai invité les promoteurs constructeurs pas plus tard que la semaine dernière, pour discuter d'une stratégie à mettre en place avec eux, et non contre eux. Ils avaient des a priori, craignant qu'après avoir mis des années à acquérir des terrains les opérations prévues tombent à l'eau parce que, tout à coup, la Ville utiliserait son droit de préemption. Or nous sommes sortis de la salle rassurés sur nos intentions. D'une part, je me suis engagé à les recevoir tous les mois pour examiner ce que nous pouvions faire ensemble dans les PLQ en force dans notre municipalité. D'autre part, et cela m'a surpris, j'ai été encouragé à préempter lorsqu'il n'y a pas d'option des promoteurs sur certaines parcelles. J'ai été encouragé à préempter, Madame Fontanet, afin que les promoteurs puissent mener à bien des opérations immobilières qui sont bloquées par des propriétaires qui vendent leur bien de gré à gré.

Les promoteurs constructeurs m'encouragent à user – avec discernement, pour répondre à votre souci, et c'est ce que j'ai le sentiment de faire aujourd'hui

– à user avec discernement du droit de préemption communal, pour faire avancer des promotions immobilières qui leur tiennent à cœur, comme elles vous tiennent à cœur, je l'espère.

M. Vincent Maitre (DC). Dans ce que vient de dire M. Pagani, il y a un mot que je ne peux absolument pas laisser passer, dans le contexte de cette vente, c'est le mot «spéculation». Nous avons affaire ici à des héritiers qui souhaitent vendre leur parcelle et qui sont tout sauf des spéculateurs. J'indiquerai juste au passage qu'une des deux parties venderesses est dans un état de santé dramatique. On n'a en rien affaire à de la spéculation foncière, puisque, si cette maison avait été vendue de gré à gré, une famille de cinq personnes l'aurait acquise pour se loger.

D'autre part, quand j'entends M. Pagani nous demander de voter le droit de préemption à 1,8 million et de lui laisser une marge de manœuvre de 300 000 francs, j'ai un peu l'impression d'être roulé dans la farine et que la somme in fine sera bien en deçà des 2,1 millions de francs qu'il requiert.

En l'occurrence, le groupe démocrate-chrétien souhaite que M. Pagani s'engage fermement à discuter cette vente sur la base de 2,1 millions et pas un franc de moins, sans quoi les vendeurs, comme je l'ai dit tout à l'heure, iront en justice et ce sera la douche froide assurée pour la Ville. En effet, il n'est absolument pas certain que la commission d'estimation, comme on peut le lire dans les documents que nous avons reçus aujourd'hui, entérinera ce prix de 1,8 million, ou 1351 francs le mètre carré. L'estimation sera probablement bien au-dessus. Par conséquent, sans promesse formelle de M. Pagani de conclure cette vente à 2,1 millions de francs, le Parti démocrate-chrétien n'ira pas plus avant dans ce droit de préemption.

M. Alexis Barbey (L). Permettez à un conseiller qui n'est membre ni de la commission des finances ni de la commission de l'aménagement et de l'environnement de donner également l'opinion des libéraux sur ce sujet. La préemption, selon M. Pagani, consiste à acheter un terrain, propriété privée d'individus, à un prix que la Ville fixe elle-même. Nous, libéraux, ne pouvons pas souscrire ni à ce point de vue ni à cette manière de faire. D'après M. Pagani, il suffit de dire que le prix revendiqué par les propriétaires est le résultat de la spéculation immobilière. Monsieur le magistrat, non, ce n'est pas le résultat de la spéculation immobilière si le marché de l'immobilier à Genève croît chaque année: c'est le résultat du succès économique et de l'attractivité de Genève, d'une part, et de la politique, d'autre part, que vous et les vôtres avez instiguée depuis des années en Ville et dans le canton, en bloquant le marché de l'immobilier par des lois iniques qui empêchent toute transformation et toute revente des biens immobiliers à Genève… *(Protestations et applaudissements.)*

Ce résultat, on le voit à longueur de journée: Genève est le canton le plus réglementé en Suisse au niveau de l'immobilier et c'est pourtant le canton le plus figé, dans lequel les prix de l'immobilier sont les plus déconnectés de la réalité vécue par la majorité des habitants. C'est le résultat de votre politique, Monsieur Pagani… *(Protestations.)*

Qui plus est, vous voulez mener votre politique sur le dos de gens qui n'y sont pour rien. Que diriez-vous si, à la place de gens bien lotis dans le cas d'espèce, les propriétaires étaient des petits retraités ayant économisé toute leur vie pour rembourser leur villa? Que diriez-vous si, au moment de profiter de leur bien en le revendant, ils demandaient un prix qui n'était pas celui que la Ville veut payer? Diriez-vous aussi, Monsieur Pagani, que ce sont des spéculateurs? Qu'ils essaient d'obtenir pour leur bien une somme inconsidérée? Si vous leur imposiez un prix, alors vous mèneriez une politique sans cœur, sans tenir compte des circonstances, de la réalité des gens. A contrario, si vous acceptiez, pour ces petits retraités, de payer un prix plus élevé que vous ne le feriez pour des gens ayant hérité de cette villa, alors, Monsieur Pagani, vous mèneriez une politique du deux poids deux mesures et du fait du prince! En l'occurrence, ce n'est pas ainsi qu'on favorise l'immobilier à Genève, ni le logement social! *(Applaudissements.)*

M. Rémy Pagani, conseiller administratif. Pour l'anecdote, Mesdames et Messieurs, il faudrait vous entendre sur le fait de savoir si je suis un marxiste révolutionnaire ou un prince… *(Exclamations.)* En l'occurrence, je n'ai pas traité les propriétaires de spéculateurs, j'ai simplement dit que les prix du marché étaient de nature spéculative. J'ai fait faire une petite étude sur ce qui se construit et ce qui se vend à côté du 25, rue du Stand, qui vous a beaucoup préoccupés durant la précédente législature… Sachez que si nous étions amenés à revendre le 25, rue du Stand, ce ne serait pas pour 35 millions, mais pour 40 millions! *(Exclamations.)* C'est bien là le résultat d'une spéculation générale, due à certaines personnes qui cherchent à investir et qui font monter les prix.

Vous avez vu ce qui s'est passé aux Etats-Unis. Tout d'un coup, le marché s'effondre et ce sont les mêmes investisseurs qui rachètent les biens. Ce sont là des procédés de nature spéculative. A Genève, nous sommes dans une bulle spéculative semblable à celle des années 1980. Je l'ai vécue et je peux vous dire qu'aujourd'hui c'est encore pire que dans ces années-là! Voilà le phénomène que j'ai dénoncé tout à l'heure.

Les propriétaires en question, je tiens à le dire, sont des gens tout à fait respectables et respectés dans notre République. J'entends passer un accord avec eux et, pour clore ce débat, je m'engage, Mesdames et Messieurs les démocrates-chrétiens, à valider la lettre que j'ai reçue et à acheter de gré à gré, si possible, cette

parcelle à 2,1 millions de francs. Je m'y engage ici, mais j'ai besoin que vous validiez l'amendement que j'ai déposé.

M. Jean-Charles Lathion (DC). Mesdames et Messieurs, comme vous l'avez vu tout à l'heure, nous avons essayé d'être pragmatiques dans nos propositions. Nous avons fait un pas vers le magistrat et nous demandons que la gauche fasse de même. Ainsi, nous allons proposer un amendement modifiant l'article premier, en vue de fixer le montant de la préemption à 2,1 millions de francs:

Projet d'amendement

«*Article premier.* – Le Conseil municipal autorise (…) au prix de *2 100 000 francs*…»

Cet amendement va exactement dans le sens du magistrat: il fixe le prix que le magistrat voulait proposer. Nous souhaitons ainsi pouvoir éviter des tractations qui n'en finiront plus. Nous ne pensons pas qu'il faille entrer, à cet égard, dans une forme de spéculation envers des propriétaires qui, vous l'avez dit, Monsieur le magistrat, sont tout à fait honnêtes et qui ont le droit d'être défendus comme nous l'avons fait ce soir.

M. Gérard Deshusses (S). L'intervention de M. Barbey mérite quand même qu'on s'y arrête. Je l'ai suivi dans son raisonnement, j'ai fait l'effort intellectuel et je peux concevoir la logique de son propos, cela ne me donne pas de difficultés. En revanche, un point pose quand même problème, à savoir lorsqu'il parle de lois «iniques». Mesdames et Messieurs, à entendre les libéraux, on a l'impression que notre canton est gouverné depuis des lustres par une gauche extrême, voire «marxiste», comme disait Mme Fontanet. Mais, à vrai dire, mis à part un épisode passager de quatre ans au Grand Conseil où la majorité était de gauche, de tout temps, c'est-à-dire dès après la Seconde Guerre mondiale, c'est la droite libérale qui gouverne, qui a la majorité et qui est donc maître de ses lois.

Par conséquent, soit il y a incohérence au sein du Parti libéral, qui dit une chose et en fait une autre; soit il a oublié qu'il a laissé passer ces lois… Pour ma part, si j'étais libéral et mécontent des lois qui ont cours dans le canton de Genève, je sais pertinemment ce que je ferais, sans être ni marxiste ni d'une gauche extrême, mais simplement démocrate! *(Applaudissements.)*

M. Simon Brandt (R). Il y a deux ou trois éléments que nous ne pouvons pas laisser passer. Tout d'abord, Monsieur Pagani, on peut vous reprocher le fait

du prince et vous accuser de marxisme sans tenir pour autant un discours dichotomique. En effet, ne surnommait-on pas un grand dictateur soviétique «le tsar rouge»? On peut parfois allier les mauvais côtés de la noblesse et les mauvais côtés du marxisme, les bêtises n'ont pas de couleur politique…

Ici, Monsieur Pagani, vous faites une proposition intéressante. Vous nous demandez de ne pas vous obliger à traiter à 2,1 millions de francs, de vous laisser une marge de manœuvre de 300 000 francs, en promettant de négocier au mieux. Mais l'article premier de l'arrêté précise clairement: «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…» C'est dire que l'amendement du Parti démocrate-chrétien est plus que nécessaire, car les paroles s'envolent et les écrits restent. Quand bien même vous promettez d'acheter à 2,1 millions, nous n'assisterons pas à la négociation. Vous viendrez peut-être, à la rentrée, nous annoncer que vous avez acheté à 1,8 million, pour telle ou telle raison, mais vous n'aurez pas à nous dévoiler le secret de la négociation, qui relève de votre marge de manœuvre en tant que magistrat.

Par conséquent, vous comprendrez que nous ne pouvons vous donner un blanc-seing pour un droit de préemption qui anéantit le rêve d'une famille. Dans la lettre qu'a envoyée la famille acquéreuse, celle-ci parle de réaliser le rêve d'une vie, à savoir acheter une maison en ville. Alors, Mesdames et Messieurs, la Ville de Genève peut-elle exercer un droit de préemption sur le rêve ou le bonheur des gens?

A vous croire, Mesdames et Messieurs, la seule chose dont Genève ait besoin, c'est de logements sociaux. Quand j'entends certains discours du Conseil administratif, qui dit, par exemple, que les locaux commerciaux ont une vocation sociale, que la Gérance immobilière municipale doit avoir une vocation exclusivement sociale, je constate qu'il commence à sombrer dans l'extrémisme le plus pur. A vous entendre, on ne devrait faire que et seulement du social à Genève. Mais il ne doit pas être une finalité en soi, un but en soi. Cela doit rester une possibilité pour les gens qui en ont besoin.

Monsieur Pagani, comment pouvez-vous justifier chaque préemption en disant que le privé fait mal et que vous ferez mieux? J'entendais tout à l'heure un intervenant dire que la crise du logement, c'est la faute de la droite qui gouverne depuis l'après-guerre au niveau cantonal. En l'occurrence, je constate qu'un magistrat socialiste, Laurent Moutinot, a été près de dix ans à la tête de l'ex-DAEL (Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement) et que la crise du logement s'est aggravée après son passage dans ce dicastère. M. Mark Muller ne construira peut-être pas énormément de logements, mais je sais en tout cas qu'il ne peut faire pire politique que celle de M. Moutinot!

Par conséquent, Monsieur Pagani, cessez de nous accuser de trop politiser ce dossier. Pour notre part, nous estimons que l'initiative privée n'est pas une insulte à la collectivité et qu'elle a le droit, et même le devoir parfois, de se substituer à l'Etat. Votre politique, en plus, n'est pas du tout claire dans ce cas! On lit dans les documents qui nous ont été remis qu'il n'y a toujours pas de projet de logement social. Vous nous demandez, Monsieur Pagani, de vous croire sur parole quand vous dites que vous allez négocier au mieux. Mais les propriétaires actuels vous demandent aussi de les croire sur parole lorsqu'ils vous assurent, noir sur blanc, qu'ils vous vendront leur parcelle quand vous aurez un projet. Alors, Monsieur Pagani, retirez ce droit de préemption et fiez-vous à la promesse de ces gens, qui vous vendront la villa quand il y aura une vraie proposition.

Comme pour l'aménagement de la rade, on vous entend dire que vous avez un projet, mais nous ne l'avons toujours pas vu! Alors, contrairement à la rade, j'espère que votre politique du logement ne restera pas dans l'histoire comme un spectre politique!

Le président. Mesdames et Messieurs, je rappelle que nous devons impérativement traiter ce soir les rapports PR-574 A, PR-609 A et PR-521 A, quelle que soit l'heure de fin de notre séance… *(Remarque.)* Non, car si vous demandez un troisième débat, nous ne serons plus dans les délais… Nous traiterons donc ces objets ce soir.

Il me semble que tout a été dit sur ce droit de préemption, mais plusieurs intervenants sont encore inscrits… Voulez-vous toujours prendre la parole, Monsieur Barbey?

M. Alexis Barbey (L). Oui, Monsieur le président, je ne vais pas rater mon tour de parole, d'autant que c'est ma deuxième et dernière intervention. En l'occurrence, je voudrais répondre à M. Deshusses qui essayait, tout à l'heure, de montrer que les lois régissant le logement et l'immobilier étaient le résultat d'une politique de droite, puisque la droite avait géré ce Canton pendant de nombreuses législatures. J'aimerais à cet égard lui soumettre ma vision des choses.

C'est vrai, le Canton a longtemps été dirigé par l'Entente, par la droite, dont font partie les libéraux. Certes, mais vous avez suffisamment de bouteille, Monsieur Deshusses, pour vous rappeler qu'à la fin des années 1970 et au début des années 1980 Genève connaissait une situation de réelle spéculation immobilière, due à la difficulté de libérer des immeubles pour pouvoir les transformer massivement. Or un organisme qui s'appelle l'Asloca – et qui n'est pas étranger à certains dans cette enceinte! – a fait de cette situation son fonds de commerce, un fonds

extrêmement important qui lui a permis ensuite de dicter les règles auxquelles les transactions pouvaient ou ne pouvaient se faire dans la République. Ce n'est donc pas la droite qui a fait la politique immobilière du Canton de Genève, mais bien l'Asloca – et je suis navré de cet aveu de faiblesse des gouvernants d'alors – l'Asloca qui a mis la pression nécessaire pour que les lois qui l'arrangeaient soient votées à Genève.

Lorsque vous dites que les lois immobilières à Genève ont été votées de manière démocratique, vous pourriez dire de la même façon que les lois régissant l'URSS en 1920 étaient démocratiques, puisque votées par des soviets… *(Exclamations.)* A mes yeux, ni les unes ni les autres ne sont démocratiques: elles sont toutes le fruit d'une vision politique faussée, et je le regrette.

Pour en venir au projet que nous traitons ce soir, l'amendement démocrate-chrétien a le double avantage d'être satisfaisant pour les propriétaires et de permettre à la Ville de mener sa politique, qui en l'occurrence avait, à nos yeux, l'inconvénient majeur de ne pas respecter le droit de propriété et la valorisation d'un bien privé. C'est pourquoi les libéraux se rallieront à l'amendement démocrate-chrétien. Si cet amendement n'est pas accepté, nous refuserons la proposition PR-627.

Mme Salika Wenger (AGT). Je n'avais pas du tout l'intention d'intervenir dans ce débat, mais à voir la forme qu'il prend, je me dois de le faire. Là, je ne m'adresse même pas à vous, Mesdames et Messieurs, mais à toutes celles et à tous ceux qui sont en train de nous écouter sur TV Léman bleu… *(Exclamations.)* Oui, car vous, je sais que je ne vous convaincrai pas!

En l'occurrence, vous venez de faire une démonstration assez extraordinaire. A longueur d'années, voire de décennies, vous nous avez expliqué qu'il fallait faire des économies, que nous devions économiser sur tout, sur les prestations sociales, sur les subventions, sur tout! Or, ce soir, parce qu'il s'agit de propriétaires, vous voulez leur donner plus d'argent! Il y a quelques heures, l'un d'entre vous a présenté un amendement pour diminuer de 300 000 francs une subvention de 900 000 francs pour le cinéma et maintenant, pour la même somme de 300 000 francs, vous êtes en train de nous faire un cinéma pas possible!

Dans ce dossier, il se trouve que toutes les parties sont d'accord. Comment faut-il vous le dire? M. Pagani vous l'a expliqué, Mme Koelliker vous l'a expliqué: toutes les parties sont d'accord. Il ne s'agit pas d'expulser qui que ce soit, il s'agit de payer 2,1 millions de francs. Il se peut que, pour vous, 2,1 millions ne soient pas suffisants, que vous ayez envie de donner beaucoup plus. Mais enfin, n'avez-vous pas juré de défendre le riche comme le pauvre? Ne respectez-vous qu'une seule partie de ce serment?

Pour ma part, je suis effarée de vous voir mener une bataille pour que nous dépensions plus, alors que le projet – qui devrait nous tenir à cœur à tous – est de faire du logement social. Tout le monde se gargarise des besoins en logement social, mais comment en faire si la moitié de cet hémicycle décide de payer les terrains le double du prix qu'ils valent réellement? Vous êtes en train de défendre la spéculation foncière, de manière totalement surréaliste. De grâce, souvenez-vous de vos responsabilités, car vous devrez expliquer à la population pourquoi, dans le cas particulier, vous voulez dépenser plus!

M. Pierre Rumo (AGT). J'aimerais faire quelques remarques notamment après l'intervention de M. Barbey. D'après lui, il y aurait des lois qui corsèteraient le droit immobilier à Genève, et cela depuis des décennies. En l'occurrence, M. Barbey semble oublier que ces initiatives et référendums ont été votés par une majorité du peuple genevois. Ses références datent un peu, lorsqu'il insinue que ces lois seraient comparables aux lois votées par les soviets après la Révolution russe… En fait, il s'est trouvé une majorité – dans laquelle le Parti démocrate-chrétien a souvent rejoint les partis de gauche – pour voter les lois relatives à la protection des locataires.

Récemment, une proposition de modifier la LDTR (Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation) a été faite, que les Verts étaient d'accord de voter. Eh bien, une majorité du peuple genevois a refusé cette modification, pensant qu'elle représentait un danger pour la protection des locataires. Le fait est que les droits des locataires doivent être protégés à Genève, sachant que les loyers dans notre canton sont parmi les plus élevés, si ce n'est les plus élevés de toute la Suisse. Souvent, nos concitoyens doivent consacrer 30 à 35% de leur revenu à leur loyer, ce qui est beaucoup trop par rapport à leur minimum vital.

Par ailleurs, même si la Fondation Braillard estime qu'il n'y a pas assez de logements pour la classe moyenne, nous pensons au contraire, à gauche, qu'il n'y a surtout pas assez de logements sociaux. Même si certains pensent que les logements de la Ville de Genève sont faits pour les «traîne-savates» – je laisse la paternité de ce mot au chef de groupe radical! – nous estimons, nous, qu'il faut construire des logements à loyers modérés. Ce droit de préemption va tout à fait dans ce sens et j'espère qu'il sera accepté ce soir.

Le président. Nous sommes saisis d'une motion d'ordre ainsi rédigée: «Tout a été dit sur cet objet, il y a lieu de clore le débat.» Je passe la parole à Mme Ecuyer, auteur de la motion d'ordre.

Mme Hélène Ecuyer (AGT). Monsieur le président, je n'ai rien d'autre à ajouter: tout a été dit, nous avons fait le tour du sujet et il ne reste plus qu'à voter!

Le président. Conformément à l'article 52 de notre règlement, je passe la parole à une personne par groupe pour s'exprimer, en deux minutes au maximum, sur cette motion d'ordre.

M. Alexandre Chevalier (L). Mesdames et Messieurs, c'est tout simplement scandaleux! C'est un véritable scandale de présenter une motion de ce type! *(Exclamations.)* Voilà une majorité qui fait le lit de l'antidémocratie, qui ne respecte pas l'opposition et son droit de parole. Comme nous l'avons souvent entendu sur les bancs de la gauche, nous sommes là pour débattre et, tant qu'il y a des choses à dire, il faut aller au bout du débat. Il est scandaleux de vouloir priver de parole les conseillers municipaux dans cette enceinte, notamment les conseillers municipaux de l'opposition! C'est pourquoi nous refuserons évidemment cette motion d'ordre.

Mme Nicole Valiquer Grecuccio (S). Monsieur le président, vous indiquerez au préopinant libéral qu'avant de tomber dans l'invective il aurait pu attendre la position des groupes. En effet, le groupe socialiste, pour sa part, n'acceptera pas cette motion d'ordre… *(Remarque.)* Vous n'avez pas à interpréter mes propos, Monsieur le conseiller libéral! Mme Ecuyer ne fait pas partie de mon groupe, elle a le droit de s'exprimer et mon groupe lui répond très clairement que le débat démocratique, même houleux, sur la politique sociale du logement, doit se faire jusqu'au bout, même si l'heure tourne! Nous sommes pour le respect de la prise de parole de chacun ou de chacune. Par conséquent, exprimez-vous, Mesdames et Messieurs, nous vous écoutons avec grand intérêt et nous ne désespérons pas de vous convaincre. La préemption est un instrument légal, voté par le Grand Conseil, qui n'est quand même pas la moindre des institutions…

Le président. Restez-en à la motion d'ordre, s'il vous plaît, Madame Valiquer Grecuccio…

Mme Nicole Valiquer Grecuccio. En l'occurrence, l'exercice du droit de préemption étant démocratique comme la prise de parole, nous défendons et l'un et l'autre!

Mme Sarah Klopmann (Ve). La démocratie veut que les gens puissent s'exprimer. Nous souhaitons donc que le débat puisse se terminer, si possible paisiblement. Par ailleurs, nous constatons que nous venons de perdre plus de temps que si nous avions juste écouté le dernier intervenant puis voté.

M. Guy Dossan (R). Le groupe radical refusera évidemment cette motion d'ordre. Il trouve du reste cocasse qu'elle émane d'un groupe qui, il n'y a pas si longtemps, quand je me trouvais à une place plus haut perchée qu'aujourd'hui, m'avait traité d'antidémocrate parce que j'avais demandé, au nom du bureau, que le Conseil municipal parle moins… Je trouve curieux que le même groupe, ce soir, nous demande de clore le débat!

M. Jean-Charles Lathion (DC). La démocratie veut que tous les groupes puissent s'exprimer. Le débat n'est pas terminé et nous souhaitons qu'il puisse se terminer. Mais, de grâce, soyons brefs!

M. Jacques Hämmerli (UDC). Je n'accablerai pas le groupe A gauche toute! Il est divers dans sa composition et on a là, en la personne de l'auteur de la motion d'ordre, une des dernières staliniennes… Ma foi, ce sont de vieux réflexes… *(Protestations.)*

Mise aux voix, la motion d'ordre est refusée à la majorité.

M. Rémy Pagani, conseiller administratif. Mesdames et Messieurs, j'ai envisagé de préempter cette parcelle à 2,1 millions de francs. Mais, à ce prix, nous mettons la main dans une préemption à 1576 francs le mètre carré. Or, à 150 mètres de là, nous avons préempté à 850 francs le mètre carré et nous sommes devant les tribunaux, respectivement aujourd'hui devant la commission d'évaluation. Quel message donnerons-nous, d'une part, à ladite commission et, d'autre part, aux futurs propriétaires, si nous commençons à discuter à 1576 francs? Demain, d'autres propriétaires voudront encore 200 francs de plus, et vous me demanderez de trouver un arrangement…

Pour ma part, j'estime que 1351 francs le mètre est un maximum et qu'il faut nous laisser une marge de manœuvre. Cet objet est stratégiquement important pour notre collectivité, qui doit posséder une parcelle afin d'entraîner un processus. Je m'engage à négocier, mais laissez-nous une marge de manœuvre. Offi-

ciellement, nous préempterons à 1351 francs le mètre carré et ce prix servira de base pour les futures préemptions. C'est ce prix-là que nous défendrons, quitte à négocier de gré à gré. Mesdames et Messieurs, si vous votez l'amendement démocrate-chrétien, nous entrerons dans une spirale qui empêchera aussi bien les collectivités publiques que les propriétaires privés de mettre des logements bon marché à la disposition de ceux qui en ont besoin.

M. Jean-Marc Froidevaux (L). C'est l'intervention de Mme Salika Wenger qui m'invite à prendre la parole. Elle disait, en s'adressant à l'Entente, que nous faisions la politique de la droite contre la gauche. Quelle erreur! Comment, dans un parlement, au XXIe siècle, c'est-à-dire près de vingt-trois siècles après Platon, peut-on commettre une erreur de cette nature? La démocratie est née du seul besoin de sauvegarder la propriété, et ce que nous faisons ici, c'est bel et bien la défense du riche et du pauvre contre l'Etat! Il n'y a qu'un seul prédateur de la propriété, c'est l'Etat… *(Exclamations.)* Et le seul moyen de défense que les plus grands philosophes ont mis en place, c'est précisément la démocratie!

Le fait est que nous avons tous un intérêt commun, qui consiste à défendre notre propriété, partant la propriété, la vôtre, la nôtre, la leur! Et il n'y a dans ce schéma qu'un seul adversaire, c'est l'Etat, qui se prévaut de quelques vertus, de quelques capacités, pour substituer au droit de propriété son droit de capter! Mesdames et Messieurs, le droit de préemption est encore dans l'ordre des choses, mais qu'en est-il du droit de capter? Que deux parties, selon la loi du marché, se mettent d'accord sur un prix, c'est la chose la plus ordinaire. Mais voilà que l'Etat arrive en disant que ce prix n'est pas le sien, qu'en conséquence il leur interdit de conclure et qu'il va lui-même conclure au prix qu'il fixera. Et quand on demande au magistrat d'expliquer comment il construit ce prix, il nous dit qu'il a ses principes… Eh bien, ce sont précisément ces principes qui sont la mort du droit de propriété, ce droit qui fonde la démocratie, qui est l'acte premier de tout ordre constitutionnel. Ceux d'entre vous qui rêvent de siéger dans la prochaine Constituante devraient y réfléchir!

En l'occurrence, il n'y a pas d'autre devoir pour un parlement que de défendre la propriété. Si nous renonçons à cette défense, alors, Madame Wenger, vous avez raison: nous cessons de défendre le moins fortuné, le pauvre, parce que c'est bien à celui-ci que l'Etat va prendre en premier, tant cela est plus facile. Il convient que nous défendions nos droits, les droits des citoyens, les droits inscrits dans tous les actes législatifs, dans tous les actes fondateurs. Nous savons tous que nous n'avons qu'un seul adversaire, c'est l'Etat, représenté par ces trois personnes assises paisiblement et qui se disent à cet instant: «Sur le bien immobilier de ces gens, je mettrai la main!» *(Applaudissements et exclamations.)*

Mme Patricia Richard (R). Que dire après un exposé aussi magistral? Tout ce qu'a dit mon préopinant libéral est vrai. Si des acheteurs privés fixaient le prix à 1,8 million, est-ce que ce serait accepté? Pourquoi l'accepterait-on de la Ville? Quant à donner un prix au mètre carré, on sait très bien qu'énormément de choses entrent en ligne de compte pour fixer un tel prix. Qui plus est, des propriétaires de parcelles à côté viennent d'obtenir des autorisations de construire, ce qui veut dire que tout sera bloqué pendant des années et des années!

Par ailleurs, si le prix est vraiment trop élevé pour du logement social, je rappelle que beaucoup de personnes, dans cette ville, habitent dans du logement social, alors qu'elles ont les moyens de payer plus mais qu'elles ne trouvent pas de logement. Pourquoi la Ville ne paierait-elle pas 2,1 millions de francs pour cette parcelle et ne réserverait-elle pas vingt logements pour des personnes qui pourraient ainsi libérer des logements sociaux? Y a-t-on pensé? Certes, on a besoin de logement social en ville de Genève, mais on a aussi besoin de libérer des logements sociaux occupés indûment, comme l'a si justement dit Mme Salerno il n'y a pas longtemps. Il faut donc réfléchir et ne pas juste décider de préempter et de payer 300 000 francs de moins. Où irait-on si tout le monde faisait comme cela? Ce serait l'anarchie.

Les radicaux soutiendront donc l'amendement qu'ils ont déposé avec les autres partis de l'Entente. Et, s'il n'est pas accepté, je pense qu'il y aura des surprises à la fin de la soirée!

Mme Odette Saez (DC). Il me semble qu'il faut raison garder. Monsieur Pagani, je me demande si vous avez vraiment envie de construire du logement. On vous a proposé une solution raisonnable. Mettez-vous à la place de ces propriétaires à qui des acheteurs proposaient 2,5 millions de francs et qui sont d'accord – leur lettre en fait foi – d'accepter 2,1 millions. Pourquoi voulez-vous nous faire voter 1,8 million de francs et vous laisser cette marge de 300 000 francs, alors que vous savez très bien qu'elle sera utilisée? Vous prolongez ainsi le débat pour rien.

M. Deshusses souhaitait tout à l'heure que nous nous tendions la main. Mais enfin, qu'attend-on pour construire du logement, pour éviter de passer devant des tribunaux et pour en finir avec cette histoire?

M. Eric Rossiaud (Ve). Ce type de sujet amène toujours les partis à s'exprimer sur leurs fondements idéologiques. Quand M. Simon Brandt explique que le logement social est destiné aux personnes qui trébuchent dans la vie, il donne effectivement la vision du Parti radical sur le logement social: c'est un loge-

ment d'assistance, un logement pour les personnes qui n'auraient pas les moyens d'accéder au marché libre. Mais, Mesdames et Messieurs, on n'en est plus là depuis longtemps: le logement social aujourd'hui est destiné à une majorité de la population; ce sont des investissements que nous devons faire pour un grand nombre de nos concitoyens qui, avec leur salaire, n'arrivent plus à payer le prix du marché.

Ce soir, nous essayons de réguler – vous transmettrez à M. Froidevaux, Monsieur le président – de réguler ce qu'un contrat conclu entre deux individus peut avoir de néfaste pour la société en général. Nous essayons de maintenir des prix du terrain qui soient abordables, afin qu'on puisse construire du logement social et mener une politique sociale du logement, afin que les personnes qui travaillent et vivent à Genève puissent bénéficier de loyers qui n'obèrent pas leur revenu mensuel.

Pour éviter que les renards libres puissent se balader dans un poulailler libre, l'Etat, la collectivité publique doit réguler les transactions entre les personnes, afin de permettre une politique sociale du logement. C'est ce que nous voulons faire ce soir. Qu'une partie d'entre vous désirent mettre 300 000 francs de plus d'entrée de jeu, c'est un choix qui leur appartient. Pour notre part, nous laisserons au magistrat le soin de négocier et, pour une bonne négociation, nous ne pouvons lui imposer une contrainte aussi importante. L'amendement qu'il nous a proposé va tout à fait dans le bon sens, à savoir fixer un prix et laisser une latitude pour négocier avec les propriétaires.

M. Simon Brandt (R). Je voudrais répondre au préopinant écologiste, qui ferait mieux d'écouter ce que je dis! Nous ne critiquons pas le logement social, mais votre volonté apparente d'obliger tout le monde à y avoir recours.

D'ailleurs, quelle sera la position du préopinant quand la Ville fera valoir son droit de préemption à l'endroit où il vit? Le jour où il devra s'en aller parce que la Ville voudra construire, le préopinant écologiste – qui me fait des reproches parce qu'il a mal écouté mon intervention – soutiendra-t-il aussi le droit de préemption? Cher Monsieur, c'est pareil pour tout le monde: ce que vous acceptez pour les gens aux Eaux-Vives, il faut l'accepter pour vous ou pour n'importe qui! J'ose espérer que toutes les personnes qui soutiennent ce soir le droit de préemption contre les vilains propriétaires tiendraient le même discours s'ils étaient concernés. Je voudrais vous y voir, Mesdames et Messieurs, si on voulait vous racheter un bien à un prix arbitraire.

Ainsi, je ne peux accepter qu'on m'accuse de critiquer les logements sociaux. Je voudrais d'ailleurs préciser qu'un intervenant d'A gauche toute! m'a reproché des propos que je n'ai jamais tenus. Ces propos avaient été rapportés dans

Le Temps et ce journal a rectifié le lendemain, admettant qu'il m'avait mal cité. On peut me faire des reproches, on peut en faire aussi au groupe radical, mais en aucun cas on ne peut nous accuser de défendre les propriétaires au détriment des petites gens. Nous avons été élus pour défendre le plus grand nombre, comme nous le rappelons souvent, et en aucun cas nous n'opposons, contrairement à vous, les riches propriétaires à ceux qui ont besoin de logements sociaux! A chaque famille ou locataire une situation différente, c'est pour cela qu'on ne peut accepter la finalité de votre politique.

Le président. Il n'y a plus de demande de parole, j'en suis fort aise… Nous allons passer au vote des amendements. Nous avons reçu un amendement signée par Mmes et MM. Gisler, Fiumelli, Maitre, Rys, Chevalier et Barbey, consistant en un article 8 nouveau:

Projet d'amendement

«*Art. 8.* – Dans l'attente d'une autorisation de construire afin de densifier le périmètre, la parcelle est louée au prix du marché.»

Mis aux voix, l'amendement ci-dessus est refusé par 46 non contre 26 oui.

Le président. Nous avons deux propositions d'amendements concernant le prix, l'une de M. Pagani, l'autre de M. Lathion. La proposition la plus éloignée est celle du magistrat, dont l'amendement vise à ajouter trois articles bis, en vue d'augmenter, cas échéant après négociation, le prix du droit de préemption de 300 000 francs.

Mis aux voix, l'amendement de M. Pagani est accepté par 46 oui contre 26 non.

Le président. L'amendement de M. Lathion demandait d'ajouter 300 000 francs au prix mentionné à l'article premier et de le porter à 2,1 millions de francs. L'amendement de M. Pagani ayant été accepté, il est caduc.

Mise aux voix, la prise en considération de la proposition amendée est acceptée par 45 oui contre 25 non.

Mise aux voix, la discussion immédiate est acceptée par 46 oui contre 26 non.

Premier débat

M. Jean-Charles Lathion (DC). Monsieur le président, nous sommes assez déçus de voir la façon dont cela se passe. Il eût fallu, tout à l'heure, faire voter d'abord l'amendement le plus éloigné, qui était celui du Parti démocrate-chrétien. Nous estimons que vous avez biaisé les débats, et nous sommes vraiment déçus de cette façon de faire!

Le président. Monsieur Lathion, le bureau était unanimement d'accord pour dire que l'amendement de M. Pagani était le plus éloigné, dans la mesure où il ajoutait trois articles bis. Mais je veux bien faire revoter votre amendement en deuxième débat…

Deuxième débat

Mis aux voix, l'amendement de M. Lathion est refusé par 44 non contre 26 oui.

Mis aux voix article par article et dans son ensemble, l'arrêté amendé en préconsultation est accepté par 43 oui contre 26 non.

Il est ainsi conçu:

ARRÊTÉ

LE CONSEIL MUNICIPAL

vu l'article 30, lettre k), 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 13 mai 2008 par devant Maître Pierre Natural, notaire, entre MM. Jean-Louis Crochet et Jean-Jacques Ardizio et les époux Corinne Rogers-Boccard et Timothy Rogers, de la parcelle N° 1128 de la commune de Genève, section Eaux-Vives, sise chemin de la Petite-Boissière 18;

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

sur proposition du Conseil administratif,

arrête:

Article premier. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à exercer le droit de préemption de la Ville de Genève sur la parcelle N° 1128 de la commune de Genève, section Eaux-Vives, sise chemin de la Petite-Boissière 18, au prix de 1 800 000 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.

Article premier bis. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à négocier le prix d'acquisition avec les vendeurs et, si ceux-ci s'engagent à ne pas faire recours contre l'exercice du droit de préemption communal, à augmenter le prix du droit de préemption mentionné dans l'article premier de 300 000 francs au maximum.

Art. 2. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 1 950 000 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. 2 bis. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit complémentaire de 330 000 francs, frais d'actes, droits d'enregistrement et émoluments du Registre foncier compris, en vue de cette acquisition conformément à l'article premier bis.

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 1 950 000 francs.

Art. 4 bis. – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article 2 bis au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 330 000 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 épurer, radier, modifier ou constituer 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.

M. Alexandre Chevalier (L). Monsieur le président, nous demandons un troisième débat! *(Bravos.)*

Le président. La tenue du troisième débat doit être acceptée par le tiers de l'assemblée, je la mets aux voix.

Mis aux voix, le troisième débat est refusé (47 non contre 21 oui). (Applaudissements.)

Le troisième débat ayant été refusé, l'arrêté devient définitif.

4. Rapport de la commission de l'aménagement et de l'environnement chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 19 mars 2008, sur demande du Département des constructions et des technologies de l'information, en vue de l'approbation du projet de plan de site N° 29589-199, situé entre l'avenue de Beau-Séjour et le chemin Thury (modification partielle du plan de site Roseraie – Beau-Séjour N° 29184 et son règlement, adoptés par le Conseil d'Etat le 5 mars 2003) (PR-609 A)[1].

Rapport de Mme Diana Duarte Rizzolio.

Le Conseil municipal a renvoyé cette proposition en commission de l'aménagement et de l'environnement le 20 mai 2008. La commission s'est réunie les 27 mai et 3 juin 2008, sous la présidence de Mme Alexandra Rys, et le 17 juin 2008, sous la présidence de Mme Anne-Marie Gisler, pour étudier cette proposition. Les notes de séances ont été prises par M. Christophe Vuilleumier.

La commission a entendu Mme Sabine Nemec-Piguet, directrice du Service des monuments et des sites du Département des constructions et des technologies de l'information (DCTI), ainsi que Mme Marie-José Wiedmer-Dozio, cheffe du Service d'urbanisme, et M. Gilles Doessegger, adjoint de direction auprès du Service d'urbanisme de la Ville de Genève. Lors de la deuxième séance, la

[1] «Mémorial 165e année»: Proposition, 5625.

commission a entendu M. Hugues Jordan, directeur de la Clinique La Colline, M. Gérald Rosset, président du conseil d'administration de la clinique, et Me Bruno Mégevand, chargé de la défense des intérêts de la Clinique La Colline.

Présentation de la proposition et historique

Ce projet de modification du plan de site N° 29184 A et son règlement, élaboré par le DCTI, a pour but de répondre aux demandes formulées par les instances judiciaires qui avaient été saisies de recours contre ce plan.

Le plan de site de la Roseraie-Beau-Séjour et son règlement avaient été adoptés par le Conseil d'Etat en mars 2003. Certaines dispositions du règlement subordonnaient l'édification de toute nouvelle construction dans le sous-périmètre N° 5 à l'adoption d'un plan de site de détail, alors que cet instrument n'est pas consacré par la législation genevoise en vigueur. Lors de son audition, Mme Nemec-Piguet rappelle que la Clinique de la Colline a fait recours au Tribunal administratif, puis au Tribunal fédéral, pour faire annuler ce plan de site, ce que le tribunal n'a pas admis. Ce dernier a cependant critiqué la référence au principe du plan de site de détail et a demandé d'introduire les droits à bâtir dans le plan de site et la réalisation d'une nouvelle mouture en collaboration avec la Clinique La Colline.

Mme Nemec-Piguet mentionne que l'absence de précisions concernant les droits à bâtir avait été entraînée par la volonté floue de la clinique et de son projet présenté en urgence pour la création d'un immeuble de 6 étages (R+5+attique) venant fermer le périmètre. Ce projet avait fait l'objet d'une demande de renseignements qui avait reçu l'aval du département et de la Commission des monuments, de la nature et des sites (CMNS). En mars 2006, la direction de la Police des constructions a en effet donné une suite favorable à la demande de renseignement DR 17837-5, prévoyant l'édification sur la parcelle N° 1817 d'un bâtiment de logements et d'un bâtiment à usage commercial, ainsi que de 30 places de stationnement. La réalisation de ces bâtiments sur une partie de ce bien-fonds rend impérative la modification du plan de site, dans la mesure où toute construction prévue sur cette parcelle ne peut pas être envisagée dans le cadre d'un plan de site de détail, selon le Tribunal administratif, comme mentionné précédemment.

En résumé, le projet de modification du plan de site N° 29589-199 envisage, pour la parcelle N° 1817 et en accord avec son propriétaire, les solutions urbanistiques suivantes, les articles 2, 8 et 9 de l'actuel règlement étant appelés à être modifiés en conséquence:

– traitement juridique identique des bâtiments G 174 (bâtiment principal) et G 175 (dépendance);

– possibilité d'édification d'un immeuble de logements, comprenant cinq étages sur rez-de-chaussée + attique, affecté pour partie à des logements d'utilité publique (LUP), et extension du parking souterrain existant;
– possibilité d'édification, sur la dalle du parking existant, d'un bâtiment à usage médical comprenant un rez-de-chaussée.

L'implantation des futures constructions a été conçue de manière à préserver les abords de la maison ancienne et sa dépendance en bois (G 174 et G 175), protégées. Le nouvel immeuble de logements viendra compléter un ensemble édifié au début du XXe siècle, dont le mur pignon était resté borgne, l'urbanisation ne s'étant pas poursuivie.

Logements

Le projet comptera au final 21 logements de plus. La zone de fond de ce plan de site étant en 4b, cela signifie que la loi sur les LUP ne s'applique pas.

Lors d'un courrier adressé au Service d'urbanisme le 9 novembre 2005 les requérants admettent:
– la cession de cette future construction à une Fondation trinitaire, dont les revenus générés seront affectés aux buts poursuivis par les religieuses;
– l'affectation des deux derniers étages à des logements pour les sœurs, afin de leur trouver une solution de relogement.

Les logements cédés aux sœurs sont considérés comme des logements sociaux par les services de la Ville, comme mentionné par M. Doessegger.

Parking

Il est prévu d'agrandir le parking souterrain. De nouvelles plantations remplaceront les arbres qui devront être abattus pour l'extension du parking, complétant ainsi la végétation du jardin.

Observations

L'enquête publique n'a suscité qu'une seule observation, de la part de la Clinique de la Colline, s'opposant à ce qu'il soit fait quelque référence que ce soit à des logements d'utilité publique sur le sous-périmètre 5 du plan de site.

Le 17 mars 2008, en réponse à ces courriers, le Service des monuments et des sites du Canton indique que ce libellé relatif à des logements d'utilité publique a été introduit à la demande de la Ville de Genève.

Périmètre voisin

Le périmètre voisin, situé de l'autre côté de l'avenue de Beau-Séjour, a fait l'objet d'un plan localisé de quartier (PLQ) soumis au Conseil municipal fin 2007.

Position du Conseil administratif

La Ville de Genève donne un préavis favorable à la DR 17837 en novembre 2005 aux conditions suivantes:

– pas de dépassement de l'assiette du bâtiment pour le parking, afin de préserver les arbres;
– engagement sur la pérennité du type de logements, soit l'occupation des deux derniers étages par les sœurs de la Fondation trinitaire;
– réalisation préalable d'un plan de site de détail.

La Clinique La Colline a demandé que la construction de l'immeuble de logements constitue une rocade d'affectations en lien avec une autre demande de renseignement, la DR 17828, déposée parallèlement. Le projet de cette requête, situé à proximité de la parcelle 1817, porte sur la construction d'un bâtiment destiné à des cabinets médicaux et d'un bâtiment de logements et autres surfaces commerciales, situés sur l'avenue de la Roseraie, en aval du bâtiment principal de la Clinique de la Colline (PLQ N° 29566 adopté par la Ville en 2007).

En été 2005, le requérant a confirmé à deux reprises que ces deux requêtes devaient être traitées de manière liée dans le but de justifier la rocade d'affectations (logements et activités médicales). En effet, ces projets sont situés en zone 4B de développement 3 et leur affectation est a priori réservée aux logements. Si la Ville de Genève est entrée en matière sur ces deux projets simultanés (dérogeant au règlement du plan d'utilisation du sol, selon lequel 70% des surfaces brutes de plancher (SBP) construites doivent être affectées à du logement), c'est qu'ils permettent la construction de logements supplémentaires en ville dans une période de forte pénurie et qu'un effort de la clinique avait déjà été consenti dans les années 1990 par la réalisation de 30 logements HLM le long de l'avenue de la Roseraie selon le PLQ N° 27756-199. Pour ces raisons, la Ville de Genève a donné un préavis favorable au projet de plan localisé de quartier N° 29566-199.

La Conseil administratif est favorable au programme du plan de site mais il aimerait que la clinique respecte ses engagements en matière de logement et réduise le nombre de places de parc. Un total de 200 places de parc semble à la Ville quelque peu déséquilibré. Le Conseil administratif propose donc un préavis défavorable pour ce plan de site en raison du nombre de place de parc et des engagements non tenus par la clinique.

Lors de son audition, Mme Wiedmer-Dozio rappelle qu'un protocole d'accord avait été signé en 1996 entre la Clinique de la Colline, la Ville de Genève et l'Etat. Il prévoyait l'agrandissement du parking existant. Le projet comptera au final un total de 200 places de parc (y compris celles du périmètre voisin au plan de site), ce qui semble au Conseil administratif quelque peu déséquilibré.

Mme Wiedmer-Dozio précise que ce parking aurait dû se trouver de l'autre côté, sous la clinique elle-même. Elle mentionne cependant que la clinique a décidé de maintenir son bâtiment qui devait être détruit et qu'elle a donc placé le parking en face. Elle ajoute que la convention de 1996 prévoyait un développement futur de ce quartier.

Mme Nemec-Piguet précise que, suite à la demande de la Ville de Genève, il est prévu de prolonger le parking existant en utilisant la même entrée. Elle ajoute qu'une réduction du nombre de places a déjà été faite mais qu'une diminution encore plus importante empêcherait cette réalisation. Elle rappelle enfin que l'Office cantonal de la mobilité (OCM) a donné un préavis favorable au projet.

Mme Wiedmer-Dozio mentionne que le problème relève du nombre de voitures qui se déverseraient dans un espace public très fin. Elle rappelle en outre que la clinique souhaite créer des logements pour ses collaborateurs, ce qui implique une diminution de leur mobilité. Elle ne croit pas qu'il soit dès lors possible de tenir deux discours différents en la matière.

Questions et remarques des commissaires

Une commissaire intervient et déclare qu'elle pensait, d'après les documents reçus, que la Clinique de la Colline souhaitait simplement comprendre la mention faite à l'égard de ces logements d'utilité publique. Elle ne croit pas que la clinique se soit véritablement opposée à ce projet. Mme Nemec-Piguet acquiesce.

Un commissaire demande qui a eu l'idée de créer le bâtiment hospitalier sur un seul niveau. Mme Nemec-Piguet répond que cette configuration répond aux besoins de la clinique, tout en respectant la volumétrie des bâtiments du quartier.

Un commissaire signale que la clinique est toutefois en pleine expansion et il se demande pourquoi il n'a pas été prévu tout de suite deux étages supplémentaires. Mme Nemec-Piguet répète que ce projet correspond aux besoins de la clinique.

La rapporteuse sur le précédant PLQ intervient et rappelle que le nombre de places de travail doit passablement augmenter. Elle ajoute que M. Rosset avait en outre indiqué, lors de son audition en automne 2007, que les logements seraient en loyer libre mais qu'ils seraient tout de même à des prix raisonnables.

Mme Wiedmer-Dozio répond que cette explication correspond aux courriers de la clinique que ses services ont reçus. Elle mentionne toutefois qu'il n'y a plus de garantie quant à l'attribution de logements pour les sœurs trinitaires.

La commissaire demande ensuite si le nombre de places de stationnement prévues est lié aux places de travail qui seront créées sur le site (plan de site et PLQ voisin). Mme Wiedmer-Dozio acquiesce.

Un commissaire remarque que c'est la première fois que la commission reçoit un préavis négatif de la part du Conseil administratif. Il se demande ce qui se passerait si la commission et le Conseil municipal allaient dans le sens du Conseil administratif. Mme Wiedmer-Dozio répond que le Conseil d'Etat peut passer outre à la décision de la Ville. Elle remarque cependant que le Conseil administratif peut vérifier si le Conseil municipal le suit grâce à ce préavis.

Un commissaire demande si des logements d'utilité publique seront construits si la Ville donne son accord. Mme Nemec-Piguet répond que les choses seront fixées dans le cadre de la demande définitive. Mme Wiedmer-Dozio répète que la loi sur les LUP ne peut pas s'appliquer dans ce périmètre. Elle ajoute que le Conseil administratif essaie toutefois de faire respecter les engagements de la clinique.

Mme Nemec-Piguet rappelle que si ce plan est accepté, aucune autre construction ne pourra être réalisée, le but étant de préserver le site. Elle mentionne que la négociation est juste mais qu'il n'est pas possible de traiter un plan de site comme un PLQ. Elle rappelle encore que le plan de site ne correspond pas à une autorisation de construire.

Mme Wiedmer-Dozio déclare ensuite que ce plan de site est particulier puisqu'il amalgame deux outils. Elle ajoute qu'il semble donc légitime de se poser la question sur le devenir des droits à bâtir.

Une commissaire se demande encore, concernant les places de stationnement, s'il était prévu d'élargir les trottoirs, en éliminant les places de stationnement en surface, comme cela avait été le cas dans le PLQ situé de l'autre côté de l'avenue de Beau-Séjour. Mme Nemec-Piguet répond qu'une étude a été menée par la Ville sur l'espace public. Mme Wiedmer-Dozio mentionne qu'il ne s'agit pas d'un quartier prioritaire et qu'aucun crédit n'a été demandé. Elle ajoute que seule la réorganisation des places de stationnement a été une mesure prise au cours des années 1990.

Une commissaire demande si la Ville et l'Etat étaient autour de la table lors des négociations. Mme Wiedmer-Dozio acquiesce. Elle ajoute que les démarches sont plus prudentes à présent et qu'il vaut mieux faire une convention sous la forme d'un acte authentique. Elle précise qu'il convient donc d'inscrire au Registre foncier les conventions afin d'éviter les oublis.

La commissaire se demande pourquoi l'exercice n'a jadis pas abouti à une convention en bonne et due forme. Mme Wiedmer-Dozio répond que cela ne se faisait pas et que tout le monde pensait qu'il serait possible de mener de front le PLQ et le plan de site. Elle rappelle cependant que le département cantonal concerné (DAEL) a été scindé en deux depuis lors, rendant l'exercice beaucoup plus difficile. Mme Nemec-Piguet signale avoir fait quelques recherches du côté de la direction de l'aménagement et n'avoir rien trouvé de plus que le courrier. Elle précise que pas un seul procès-verbal ne fait référence aux engagements pris par la clinique. Mme Wiedmer-Dozio déclare alors que si la démarche doit être purement juridique, elle le sera.

Discussion suite à l'audition conjointe des services de l'Etat et de la Ville

Une commissaire déclare avoir été choquée par l'audition conjointe des services de l'Etat et de la Ville et par la situation voyant la commission compter les points entre la Ville et l'Etat avec tant d'agressivité. Elle ajoute qu'il est désagréable d'assister à ces scènes, d'autant plus que chacun se doit de défendre ses intérêts. La présidente déclare au contraire avoir trouvé intéressant d'entendre deux positions différentes sur le même sujet. Une autre commissaire intervient et mentionne que le débat a eu lieu entre le service chargé de l'urbanisme à la Ville et le service chargé du patrimoine à l'Etat, ce qui n'est pas pareil. Elle ajoute que les places de parc ne sont en l'occurrence pas la «tasse de thé» de Mme Nemec-Piguet.

Un commissaire Vert pense, quant à lui, qu'il est nécessaire de voter cet objet à présent puisque l'Etat fera ce qu'il veut. La présidente n'est pas d'accord et elle mentionne qu'elle aimerait en savoir plus sur les vœux des propriétaires.

La commission est unanimement d'accord pour entendre le propriétaire.

L'audition de l'OCM est proposée et acceptée (1 abstention des Verts).

Clinique La Colline

M. Hugues Jordan, directeur de la Clinique La Colline, M. Gérald Rosset, président du conseil d'administration de la clinique, et Me Bruno Mégevand sont auditionnés le 3 juin 2008.

Me Mégevand remarque lors de son audition que la position de la Ville se base sur une lettre de M. Jordan. Il ajoute que les conclusions auxquelles la Ville aboutit ne sont pas en adéquation avec le contenu de ce courrier. Il précise que le seul engagement pris par la clinique est de céder une partie des logements à la Fondation trinitaire. Il rappelle en outre que cette lettre est antérieure à la notion

de LUP. Il rappelle également que le Tribunal administratif avait cassé le plan de site de détail en considérant que cet outil n'existait pas. Il ajoute qu'il est évident qu'un PLQ devra être réalisé afin de définir plus avant le projet. Il reste étonné par la position du Conseil administratif et il remarque que le Conseil municipal doit se prononcer sur un objectif de site et sur sa pertinence au regard de la LPMNS. Pour Mme Mégevand, la proposition du Conseil administratif est donc boiteuse et hâtive.

Une commissaire demande ensuite si le contenu de la lettre qui date de 2005 est toujours valable, à l'égard de la Fondation trinitaire. M. Rosset répond qu'il n'y a aucun motif pour modifier cela. Il ajoute que cet immeuble restera en location et que les loyers seront destinés à la caisse de pension des sœurs.

Une commissaire demande ce qu'il faut penser du parking dont l'emprise est plus importante que prévue et qui menace des arbres. Mme Mégevand répond qu'une quinzaine de logements seront créés et que seize places sont prévues. Il ne voit pas où se situe le problème. M. Rosset ajoute qu'une étude phytosanitaire a démontré que seul un sapin moribond devait être supprimé.

Une commissaire rappelle ensuite qu'un protocole d'accord a été signé en 1996 sur lequel le Conseil administratif se base pour reprocher le nombre de places de stationnement, soit un peu moins de 200 places destinées aux bâtiments médicaux et de logement. Elle ajoute que si l'emprise de ce parking devait diminuer, une nouvelle entrée serait nécessaire. M. Rosset mentionne que l'idée était d'utiliser le parking existant. M. Jordan ajoute qu'il y a 98 places dans le parking actuel et qu'au total, en prenant en compte les 16 places destinées aux logements, il y aurait 176 places (en tenant compte des places sur le PLQ voisin). Mme Mégevand mentionne que cette problématique du parking ne relève de toute façon pas du plan de site dont il est question pour le moment.

Une commissaire demande si le PLQ voisin est en cours de réalisation. Mme Mégevand acquiesce.

Une commissaire signale alors que ce plan de site est tout de même particulier puisqu'il accorde des droits à bâtir. Mme Mégevand répond que ce plan de site règle certaines affectations, mais il déclare que ce n'est pas pour autant que la concrétisation doit se discuter à présent puisque ce débat sera repris ultérieurement dans le cadre du PLQ.

Une commissaire demande si ce plan de site ne modifie pas un élément en introduisant une exception. Elle rappelle que la Ville accepterait ce plan de site particulier à condition que la clinique respecte son engagement en faveur des logements destinés aux sœurs. Mme Mégevand répond que la négociation portait sur le cordon boisé devant être supprimé pour permettre ce projet. Il ajoute qu'en contrepartie les deux maisons étaient sauvegardées par le biais d'un plan de site.

Il répète que si ce dernier est accepté, le PLQ pourra alors être déposé. M. Rosset précise qu'il est hors de question de créer des LUP. Le plan financier est contrôlé par l'Etat puisque la parcelle se situe en zone de développement. Me Mégevand ajoute que les LUP impliquent un abandon de la propriété.

La présidente remarque que le DCTI mentionne pourtant lui-même des LUP. Me Mégevand acquiesce en expliquant que l'Etat a simplement repris la demande de la Ville.

Une commissaire remarque alors que la Ville assimile les logements destinés aux sœurs à des LUP.

La présidente demande si la clinique a des contacts directs avec la Ville. M. Rosset répond par la négative.

M. Rosset répète que tout est contrôlé et que le but à présent est de savoir s'il est possible de construire cet immeuble de logement et le bâtiment de physiothérapie, et d'entamer la rénovation de la maison du XVIIIe siècle. M. Jordan ajoute ne pas croire que le gabarit de l'immeuble soit exagéré au vu du quartier.

Suite à l'audition des représentants de la Clinique La Colline, Me Mégevand a adressé une lettre à la commission de l'aménagement (cf. annexe), en rappelant les engagements qu'ils ont pris:

a) L'immeuble qui devrait prendre place sur la parcelle 1817, propriété de la maison de retraite Villa fleurie SA, sera entièrement affecté aux logements. Un à deux niveaux seront réservés pour les sœurs, pour leurs propres besoins.

b) Le solde de cet immeuble sera, encore une fois, exclusivement locatif et prioritairement affecté au logement du personnel de la Clinique La Colline, dont vous n'ignorez pas que les horaires sont très irréguliers.

c) La parcelle sur laquelle reposera cet immeuble sera détachée de la parcelle principale et placée dans une fondation de droit privé, soit une fondation de prévoyance qui permettra d'assurer une retraite décente aux sœurs, dont chacun sait que la situation financière personnelle n'est pas florissante.

Première discussion (3 juin)

Une commissaire mentionne qu'elle avait cru comprendre qu'il n'y aurait pas de PLQ. Plusieurs commissaires mentionnent qu'il est nécessaire de savoir si un PLQ doit être réalisé. Un commissaire rappelle que le projet du parc Hentsch faisait l'objet d'un plan de site et qu'aucun PLQ n'est venu s'ajouter.

Une commissaire rappelle ensuite que la zone de fond est en 4B et que la loi sur les LUP ne s'applique pas. Les immeubles déjà réalisés par la clinique sur

l'avenue de la Roseraie, à la suite de l'approbation du plan d'aménagement de 1986, sont des logements sociaux

La présidente se demande s'il ne s'agit pas simplement d'un litige portant sur les termes utilisés par les uns et les autres. Elle ajoute que le seul problème concret relève du nombre de places de parc. Le Conseil administratif craint en définitive que la Colline modifie son plan financier et fasse de la propriété par étages (PPE). Une commissaire propose alors de demander par écrit pourquoi la Ville s'intéresse d'aussi près à l'affectation du bâtiment dans le cadre d'un plan de site.

Une commissaire pense qu'il est nécessaire de savoir pourquoi la Ville est si inquiète. Elle déclare ensuite considérer que la commission a reçu l'engagement que le bâtiment serait destiné aux employés de la clinique et aux sœurs trinitaires. Une autre commissaire mentionne que le préavis négatif demandé par le Conseil administratif représente finalement une pression. Une commissaire déclare alors que la Ville souhaite simplement plus de garanties en ce qui concerne le relogement des sœurs trinitaires dans cet immeuble.

La présidente se demande ensuite s'il est nécessaire de maintenir l'audition de l'OCM, qui est finalement refusée par 4 non (2 DC, 1 R, 1 L) contre 3 oui (2 Ve, 1 AGT) et 3 abstentions (2 S, 1 UDC).

Une commissaire se demande s'il ne faut pas entendre le Canton et la Ville. La présidente propose de recevoir uniquement la Ville. Elle rappelle en outre que ce projet ne se trouve pour le moment qu'entre les mains de Mme Nemec-Piguet (DCTI), ce qui signifie que le Canton ne pourra pas en dire plus.

Une commissaire se demande en définitive s'il ne faudrait pas entendre M. Pagani. La présidente répond qu'il sera présent le 17 juin.

La présidente remarque qu'il semble de toute façon judicieux de faire des conventions plutôt que de se baser sur la parole des gens. Une commissaire mentionne qu'il est difficile de signer une convention si la réalisation ne se fait que vingt ans plus tard. Une autre commissaire pense que la Ville et l'Etat devraient clarifier la situation. Elle ajoute qu'il semble donc légitime de réentendre les deux entités.

La présidente déclare alors ne pas voir beaucoup de raisons pour accepter le préavis négatif du Conseil administratif. Elle précise que les revendications de la clinique lui paraissent en outre raisonnables. Elle pense, cela étant, qu'il serait intéressant d'entendre à nouveau la Ville.

Une commissaire répète que la Ville tente de faire pression, mais elle rappelle que la clinique n'est pas obligée de signer cette convention. Elle ajoute que l'Etat peut par ailleurs passer outre à la décision de la Ville.

Précisions de la Ville de Genève (17 juin)

La présidente a adressé des questions par écrit aux services de la Ville.

a) Pourquoi la Ville s'occupe-t-elle de l'affectation de l'immeuble nouveau dans le cadre d'un plan de site?

Connaissant les principes d'application du PUS en zone de développement, les requérants (voir courriers des 11 juillet et 10 août 2005) ont demandé à la Ville de Genève que la DR N° 17837, qui a provoqué l'élaboration du plan de site N° 29589, soit instruite conjointement à la DR N° 17828, qui a engendré le PLQ N° 29566 Roseraie, adopté le 23 avril 2008 par le Conseil d'Etat. Ainsi, la Ville de Genève, en accord avec le Département du territoire (autrefois DAEL), est entrée en matière à la condition que des logements à caractère social soient garantis dans le cadre du plan de site.

b) Après l'adoption du plan de site, faudra-t-il encore un PLQ (ce dont La Colline est convaincue)?

c) Est-ce que la demande de la Ville d'avoir une convention en bonne et due forme vise seulement à se prémunir d'une mauvaise surprise ou y a-t-il d'autres raisons?

Les questions b et c sont liées. Le plan de site présenté aborde quasiment tous les éléments décrits par l'article 3 LGZD (loi générale sur les zones de développement). Dès lors, la Ville souhaite obtenir soit un «enrichissement» du plan de site dans le sens d'un plan de site valant PLQ, soit l'établissement d'une convention sur les quelques points non traités (notamment types de logements et stationnement), afin d'éviter de rallonger la procédure par l'établissement d'un PLQ, ce qui pourrait être envisagé en application de l'article 2, alinéa 2 LGZD.

Dès lors, il y a trois solutions: soit le DCTI complète le plan de site, soit la Clinique de la Colline, la Ville et l'Etat établissent une convention (idem parking), soit un PLQ est élaboré par le Département du territoire, dans la foulée du plan de site.

d) Est-ce que la Ville veut seulement des logements pour les sœurs et les employés ou veut-elle de véritables LUP? D'autre part, on nous a dit que la loi sur les LUP ne s'applique pas à cette parcelle; alors pourquoi tout faire tourner autour de cette notion?

Effectivement la loi sur les LUP ne s'applique pas dans le cas présent (zone de fond 4B). La Ville entend simplement faire respecter les engagements de la Clinique de la Colline et dédier les logements des derniers niveaux de l'immeuble aux sœurs trinitaires. Ceci pourrait être réglé par exemple dans le cadre de la convention susmentionnée.

Audition de M. Doessegger

M. Doessegger rappelle donc que les requérants avaient demandé une dérogation à l'affectation des locaux dans le PLQ de la Roseraie, l'idée étant qu'une compensation serait opérée dans le plan de site. Il ajoute que la Ville avait accepté cette proposition. Il précise par ailleurs que les logements destinés aux sœurs avaient été considérés par la Ville comme des logements sociaux. Il remarque que les LUP n'existaient pas encore à cette époque.

Une commissaire intervient et remarque que le Conseil administratif propose de donner un préavis négatif car il considère ne pas avoir suffisamment de garanties. Elle dit ensuite ne pas comprendre pourquoi une convention doit être faite avec l'Etat, qui n'a rien à voir dans cette affaire. M. Doessegger répond que la présence de l'Etat à une table de négociation permet de donner plus de crédit à cette dernière. Il répète que l'Etat est présent en tant que garant.

Une commissaire mentionne que c'est une contrainte de plus fixée par la Ville et qu'il ne s'agit en fin de compte que d'un souhait. M. Doessegger répond que le but est de régler ce malentendu par le biais d'une simple convention. Il précise toutefois que la Ville n'a pas les moyens d'exiger que l'Etat soit présent.

Une commissaire se demande s'il sera possible de modifier le plan de site dans le sens souhaité. M. Doessegger acquiesce. Il rappelle que le tribunal a refusé le concept de plan de site de détail, raison pour laquelle il est nécessaire de parler à présent simplement de plan de site. Il signale cependant que le travail qui a été effectué au niveau du plan de site est tellement précis qu'il pourrait faire office de PLQ. Il précise, cela étant, que la procédure habituelle voudrait qu'un PLQ soit réalisé.

Une commissaire dit être satisfaite de la lettre de Me Mégevand. Elle se demande si c'est également le cas des services de la Ville. M. Doessegger répond que les intentions de la Clinique de la Colline semblent être bonnes et il pense que rien n'empêche à présent d'organiser une réunion afin de trouver un terrain d'entente.

Une commissaire rappelle alors que le premier PLQ, le long de l'avenue de la Roseraie, prévoyait plus de logements sociaux. M. Doessegger répond que 30 HLM avaient été réalisés. Il mentionne que tout est affaire de négociation.

Une commissaire remarque alors que la commission doit voter ce projet ce soir et qu'il lui faut les éléments pour se déterminer. Une commissaire intervient et mentionne que la clinique s'est engagée par le biais de la lettre de Me Mégevand. Elle n'est par ailleurs pas certaine qu'une convention soit plus solide dans une dizaine d'années.

Une commissaire déclare que les représentants de la clinique ne semblaient pas parler le même langage que les services de la Ville, et elle pense qu'il s'agit d'un simple malentendu. M. Doessegger le pense également.

Discussion finale

Le groupe démocrate-chrétien a compris que l'analyse technique était différente de l'analyse politique. La lettre de Me Mégevand lève toutefois les derniers doutes et les démocrates-chrétiens sont donc satisfaits de la tournure des événements. Ils donneront un préavis opposé à celui du Conseil administratif.

Le groupe libéral était convaincu par la volonté de la Clinique de la Colline de respecter ses engagements et le courrier de cette dernière démontre bien cela. Le préavis du Conseil administratif ne repose pas sur une base légale précise et le groupe est convaincu que ces logements seront attribués aux sœurs et aux employés de la clinique. Il faut donc amender l'article premier.

Le groupe socialiste, au vu de l'évolution de l'ensemble du quartier et des engagements confirmés par la Clinique La Colline, refusera le préavis défavorable du Conseil administratif. Un amendement serait donc judicieux.

Les Verts remarquent qu'il n'y a pas de problème mais un simple manque de dialogue. Ils proposent alors de changer le premier article ainsi: «de donner un préavis favorable au projet du plan de site, sous réserve de la signature d'une convention.»

Le groupe démocrate-chrétien intervient et déclare ne pas être d'accord avec la contrainte que représente la convention, car celle-ci représente un manque de confiance blessant à l'égard de la Clinique de la Colline, qui n'a rien fait pour mériter cette suspicion. Si, dans le cas présent, les démocrates-chrétiens sont opposés à la signature d'une convention, cette mesure pourrait par contre être envisageable à l'avenir, dès lors qu'elle serait prise d'entrée de jeu.

Le groupe A gauche toute! pense malgré tout que l'audition de M. Pagani reste nécessaire afin de connaître la position politique. Il rappelle ensuite que la Ville demande une convention parce qu'elle a connu par le passé des précédents dans d'autres affaires. Il ajoute que cette convention devrait même être déposée au Registre foncier.

Le groupe des Verts remarque alors que signer une convention permettrait de réactualiser ce dossier. Il ajoute ne pas être certain que ce projet se concrétise immédiatement et craint que ce dossier reste compliqué d'ici quelques années sans remise à zéro de la situation.

Le groupe libéral rappelle que le préavis que la commission doit voter est soumis à des délais très courts. Exiger la signature de cette convention n'est pas envisageable.

Une commissaire socialiste intervient et déclare que l'amendement suggéré par les Verts revient à ce que le Conseil administratif propose et n'a donc pas de sens.

Le groupe des Verts se demande si le Conseil administratif serait prêt à considérer la lettre de Me Mégevand comme une garantie. Le groupe de l'Union démocratique du centre remarque que ce courrier est explicite et peut juridiquement avoir valeur de convention.

Le groupe A gauche toute! déclare partager l'opinion du groupe libéral, raison pour laquelle il votera l'arrêté tel quel.

La commission se déclare en faveur d'un vote immédiat par 10 oui (3 S, 2 DC, 2 L, 2 UDC, 1 R) contre 5 non (3 Ve, 2 AGT).

Une majorité de la commission propose d'amender le premier article ainsi: «de donner un préavis favorable au projet de plan de site (…) compte tenu du courrier du mandataire de la Clinique de la Colline du 6 juin 2008.»

Votes de la commission

Mis au vote, l'amendement d'une majorité de la commission: «de donner un préavis favorable au projet de plan de site (…) compte tenu du courrier du mandataire de la Clinique de la Colline du 6 juin 2008», est accepté par 10 oui (3 S, 2 DC, 1 R, 2 UDC, 2 L) contre 2 non (2 AGT) et 3 abstentions (3 Ve).

Mis au vote, l'amendement des Verts est refusé par 7 non (2 DC, 2 L, 2 UDC, 1 R) contre 3 oui (3 Ve) et 5 abstentions (3 S, 2 AGT).

Mise au vote, la proposition PR-609 amendée est acceptée à la majorité des commissaires présent-e-s par 10 oui (2 UDC, 2 L, 1 R, 2 DC, 3 S) contre 2 non (2 AGT) et 3 abstentions (3 Ve).

PROJET D'ARRÊTÉ AMENDÉ

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu la demande du Département des constructions et des technologies de l'information;

vu les objectifs d'aménagement décrits dans le texte et dans la légende des plans;

vu le courrier du requérant du 9 novembre 2005;

sur proposition du Conseil administratif,

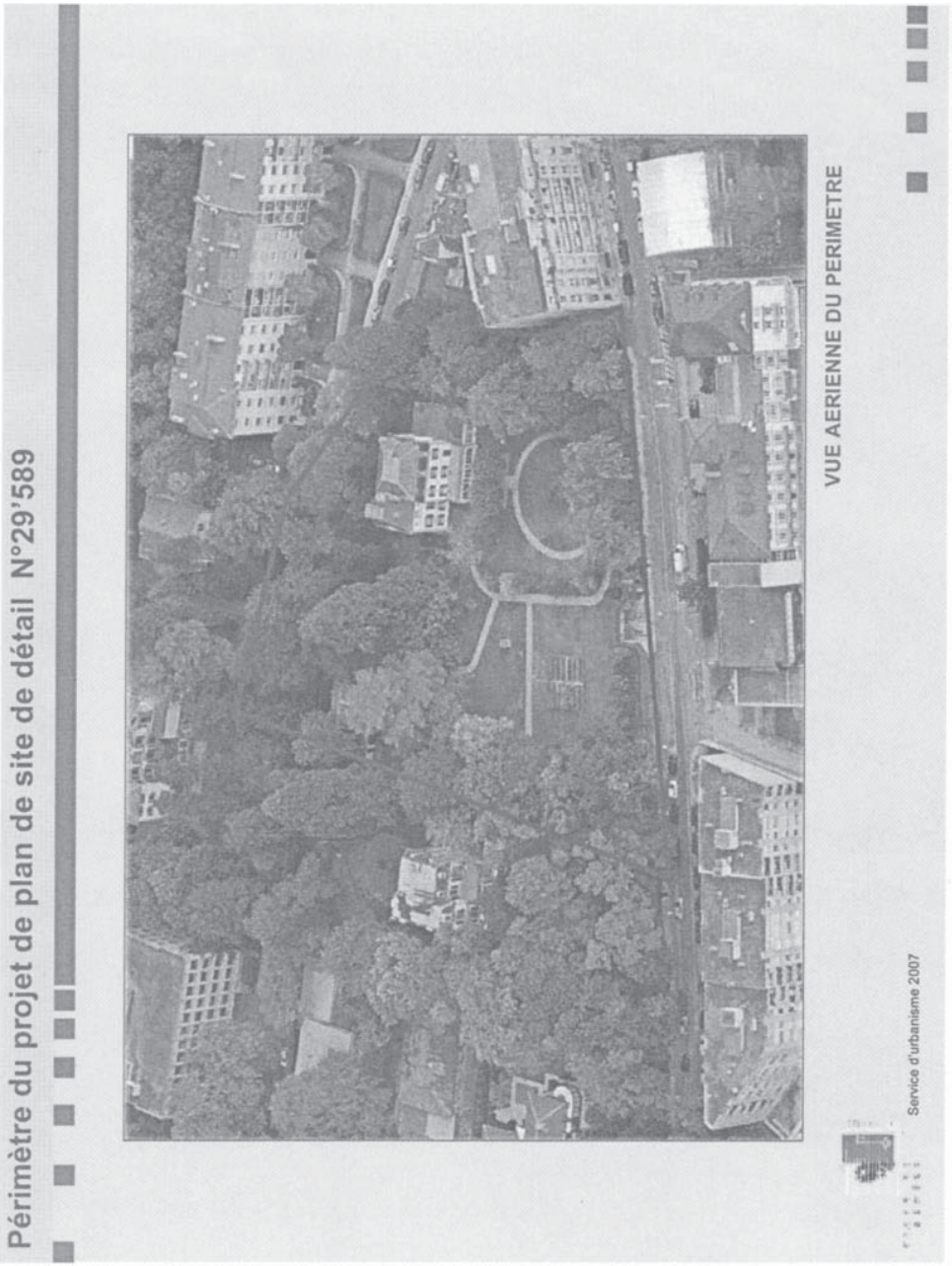
arrête:

Article premier. – De donner un préavis favorable au projet de plan de site N° 29589-199, situé entre l'avenue de Beau-Séjour et le chemin Thury (modification partielle du plan de site Roseraie – Beau-Séjour N° 29184 et son règlement, adoptés par le Conseil d'Etat le 5 mars 2003) compte tenu du courrier du mandataire de la Clinique de la Colline du 6 juin 2008.

Art. 2. – De demander au Conseil d'Etat de réduire le nombre de places de stationnement en fonction des normes en cours d'adoption.

Annexes ment.

Proposition: plan de site à l'avenue de Beau-Séjour



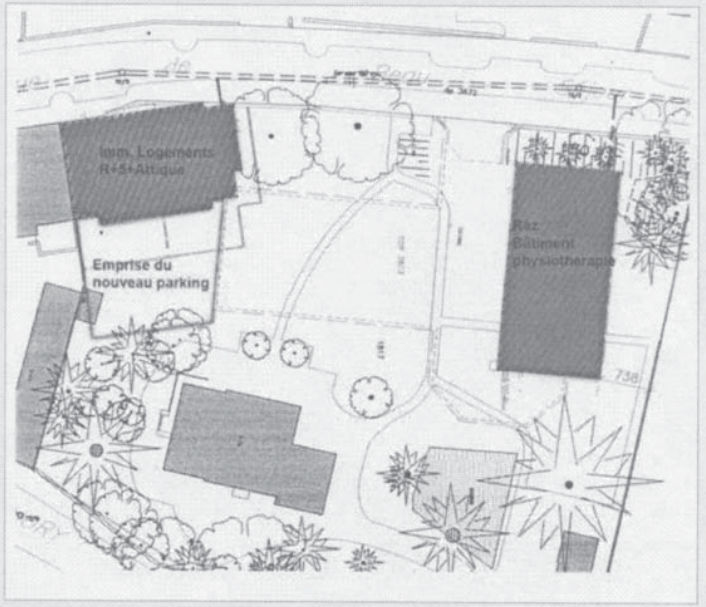
Proposition: plan de site à l'avenue de Beau-Séjour

Historique: DR 17'837: Immeuble de logements et bâtiment à usage médical

12 logements au total	
SBP total	2'421 m2
SBP logements	1'971 m2
Stationnement	30 places

La Ville de Genève préavise favorablement le 23-11-05 aux conditions suivantes:

- Pas de dépassement de l'assiette du bâtiment pour le parking, afin de préserver les arbres;
- Engagement sur la pérennité du type de logements, soit l'occupation de deux derniers étages par les sœurs de la Fondation trinitaire ;
- Réalisation préalable d'un plan de site de détail.



Historique: Rocade d'affectations en lien avec la **DR17'828** à la demande des requérants

DR 17'828: préavisé favorablement par la Ville de Genève le 23 novembre 2005

- **Zone 4B, affectation réservée aux logements**

9 logements au total (libres, le % de log. Social est déjà construit dans le cadre du PLQ 27'756).

SBP total	**6'700 m2**
SBP logements	**1'110 m2**
SBP activités	**5'590 m2**
Stationnement	**75 places**
IUS = 1.81	

Ce dossier implique l'adoption du PLQ 29'566 (en cours de procédure), et fait l'objet d'une demande définitive qui est en cours d'instruction.

Proposition: plan de site à l'avenue de Beau-Séjour

Historique: demande des requérants de traiter ces dossiers ensemble **DR17'828 et DR 17'837**

Courrier des requérants du **11 juillet 2005** demandant d'accepter une rocade d'affectations

Entrée en matière de la Ville de Genève sur les deux dossiers dérogeant au PUS (70% des SBP construites doivent être affectées à du logement):

1- Construction de logements supplémentaires en ville dans une période de forte pénurie;

2- Un effort de la clinique La Colline avait déjà été consenti dans les années '90 par la réalisation de 30 logements HLM (Av. de la Roseraie, selon PLQ 27'756) ;

3- Engagement des requérants (courrier 9 novembre 2005) concernant la pérennité du type de logements, soit l'occupation des deux derniers étages par les sœurs de la Fondation Trinitaire.

Service d'urbanisme 2007

Observations lors de l'enquête publique : **1**

Courrier du 21 février 2008 et 7 mars du représentant de la maison **Villa Fleurie** et la **Clinique La Colline:**

- **s'opposant à ce qu'il soit fait quelque référence que ce soit à des logements d'utilité publique sur le sous-périmètre 5 du plan de site n° 29'589-199 modifiant le plan de site n° 29'184 A adopté par le Conseil d'État le 5 mars 2003**

L'exposé de motifs contient le libellé suivant:
« possibilité d'édification d'un immeuble de logements, comprenant 5 étages sur –rez-de-chaussée + attique, affecté pour partie à des logements d'utilité publique et extension du parking souterrain existant »

Le 17 mars 2008, en ***réponse*** à ces courriers, le Service des monuments et des sites du Canton indique que ce libellé relatif à des logements d'utilité publique a été introduit à la demande de la Ville de Genève, mais ne fait pas allusion au courrier du 9 novembre 2005 adressé au Service d'urbanisme de la Ville

Lors d'un courrier adressé au service d'urbanisme le **9 novembre 2005** les **requérants** admettent:
- la cession de cette future construction à une Fondation Trinitaire, dont les revenus générés seront affectés aux buts poursuivis par les religieuses.
- l'affectation des deux derniers étages à des logements pour les sœurs, afin de trouver aux religieuses une solution de relogement.

NOTTER MÉGEVAND & ASSOCIÉS

3, Place Claparède - 1205 Genève - Téléphone +41(0)22 703 47 50 - Téléfax +41(0)22 703 47 51 – geneve@nomea.ch - www.nomea.ch

HANS LEONZ NOTTER
Avocat* & notaire**
BRUNO MÉGEVAND
Avocat*
PHILIPPE von BREDOW
Avocat*
MICHEL ARNOUX
Avocat*
CLAUDE BRETTON-CHEVALLIER
Dr. en droit, avocate*
NATHALIE BÜRGISSER SCHEURLEN
Avocate*
LAURENT WINKELMANN
Avocat* LL.M. New York
ANTOINETTE WERNLI-SCHMIDT
Notaire**
ALEXANDER DUBACH
Dr. en droit, avocat*
NATHALIE NOTTER-SCHICK
Lic. iur.
PHILIPPE LEONZ NOTTER
Avocat*
KATHARINA REY
Avocate*
GUERRIC RIEDI
Avocat*

Conseils
JEAN-PHILIPPE DUNAND
Dr. en droit, avocat*
Professeur à l'Université de Neuchâtel
ROLAND GEIGER
Avocat*

TAMARA PEREGO
Lic.iur.

* Avocat au Barreau
** Notaire à Berne

Madame
Alexandra RYS
Présidente de la Commission de
l'aménagement et de l'environnement
du Conseil municipal
4, rue de la Croix-Rouge
Case postale 3983
1211 Genève 3
Copie par e-mail :
sandra.heredia@ville-ge.ch

Genève, le 6 juin 2008
N/réf 00063819/2/sw
TVA No 544 957

Concerne : **PR-609 – CLINIQUE LA COLLINE**

Madame la Présidente,

Vous me savez chargé de la défense des intérêts de la CLINIQUE LA COLLINE, respectivement de la MAISON DE RETRAITE VILLA FLEURIE SA ainsi que de la SA DE LA COLLINE CHAMPEL.

Par cette lettre, pour le compte de mes clientes, je souhaite faire suite à l'audition à laquelle votre Commission a procédé lors de sa séance du 3 juin, à laquelle Monsieur Gérald ROSSET, Président du Conseil d'administration, Monsieur Hugues JORDAN, Directeur de la Clinique et moi-même assistions.

Pour que les chose soient bien claires, compte tenu du malentendu manifeste qui a résulté de la lettre adressée par Monsieur Hugues JORDAN le 9 novembre 2005 au Service d'urbanisme de la Ville, je souhaite exprimer par écrit l'engagement oral qui a été pris par mes mandantes devant votre Commission :

a) L'immeuble qui devrait prendre place sur la parcelle 1817, propriété de la MAISON DE RETRAITE VILLA FLEURIE SA sera entièrement affecté aux logements. Un à deux niveaux seront réservés pour les sœurs, pour leurs propres besoins.

b) Le solde de cet immeuble sera, encore une fois, exclusivement locatif et prioritairement affecté au logement du personnel de la CLINIQUE LA COLLINE, dont vous n'ignorez pas que les horaires sont très irréguliers ;

c) La parcelle sur laquelle reposera cet immeuble sera détachée de la parcelle principale et placée dans une Fondation de droit privé, soit une Fondation de prévoyance qui permettra d'assurer une retraite décente aux sœurs, dont chacun sait que la situation financière personnelle n'est pas florissante.

Pour le surplus, je ne renouvelle pas ici les arguments de mes mandants, tels qu'exposés oralement, pour stigmatiser le projet d'arrêté qui est soumis à votre Commission par le Conseil administratif. Néanmoins, je me tiens bien-sûr à votre entière disposition pour toute nouvelle explication que vous pourriez souhaiter.

Vous souhaitant bonne réception de la présente, je vous prie de croire, Madame la Présidente, à l'assurance de mes sentiments distingués.

Bruno MEGEVAND, av.

Mme Diana Duarte Rizzolio, rapporteuse (S). Cette proposition concerne le projet de modification de plan de site entre l'avenue de Beau-Séjour et le chemin Thury, situé de l'autre côté du plan localisé de quartier que notre Conseil municipal a approuvé à la fin de l'année 2007. Il a pour but de répondre aux demandes formulées par les instances judiciaires, qui avaient été saisies de recours contre le plan de site par la Clinique La Colline et qui avaient critiqué le principe du plan de site de détail dont il était fait mention. C'est pourquoi nous avons ici à étudier un plan de site qui a la particularité d'accorder des droits à bâtir.

Ce plan de site envisage, pour l'une des parcelles, en accord avec le propriétaire, le maintien de la maison du XVIIIe siècle et de sa dépendance; la possibilité d'édification d'un immeuble de logements R + 5 + attique, qui viendra compléter un ensemble édifié au début du XXe siècle; l'extension du parking souterrain existant, et finalement l'édification sur la dalle du parking d'un bâtiment à usage médical. Le projet comptera au final 21 logements de plus. La zone de fond étant la zone 4B, la loi sur les logements d'utilité publique ne s'applique pas.

L'enquête publique n'a suscité qu'une seule observation, émanant de la Clinique La Colline qui s'opposait à ce qu'il soit fait référence aux logements d'utilité publique, mention qui a été introduite à la demande des services de notre Ville dans l'exposé des motifs du plan de site.

Toutefois, la Clinique La Colline, comme mentionné dans ses courriers de 2005 et son dernier courrier de juin 2008 – annexé au rapport – et lors de son audition, s'engage à ce que le nouvel immeuble qui devrait être érigé soit entièrement affecté à du logement, et qu'un ou deux de ses étages soit réservé aux sœurs de la Fondation trinitaire. Le solde de l'immeuble serait alors exclusivement locatif et affecté au logement du personnel de la Clinique La Colline.

Enfin, la parcelle de l'immeuble en question sera placée dans une fondation de prévoyance, ce qui permettra d'assurer aux sœurs trinitaires une retraite décente.

Le Conseil administratif aimerait que la clinique respecte ses engagements en matière de logements et réduise le nombre de places de parc. C'est pourquoi le Conseil administratif propose au final un préavis défavorable à ce plan de site. Dans la proposition qui nous a été renvoyée en commission, le Conseil administratif regrette qu'aucun accord concret sur la part de logements pouvant être considérée à ses yeux comme d'utilité publique – dans le cas précis, les logements destinés aux sœurs de la Fondation trinitaire – n'ait été conclu à ce jour. Le Conseil administratif déplore également que, dans l'exposé des motifs du Département des constructions et des technologies de l'information (DCTI), il n'y ait aucune mention de ces logements.

En ce qui concerne le parking, lors des auditions, la représentante du DCTI a précisé que, s'agissant de prolonger le parking actuel en utilisant une seule entrée,

soit l'entrée actuelle, tel que demandé par les services de la Ville, une diminution plus importante des places de stationnement empêcherait cette réalisation.

Ce que nous relevons encore des auditions que la commission a menées, c'est que, pour la Ville, les logements destinés aux sœurs trinitaires sont assimilables à des logements d'utilité publique, que toutefois la Clinique La Colline ne souhaite pas que l'on parle de logements d'utilité publique – elle pense que les affectations des logements seront réglées dans le PLQ – et enfin que les services de la Ville souhaitent faire respecter les engagements de la clinique par une convention entre la Ville, l'Etat et les propriétaires.

Il faut encore rappeler que, lorsque les premières discussions entre la Ville et les propriétaires sur ce périmètre ont eu lieu, il y a plusieurs années, la notion de logements d'utilité publique n'existait pas: on parlait alors de logements sociaux. Et, dans le cas précis de ce bâtiment, les logements sociaux dont il était question étaient toujours les logements destinés aux sœurs trinitaires.

A la fin de nos discussions, une majorité des groupes a été convaincue – au vu notamment des autres engagements pris par la Clinique La Colline dans le quartier – que celle-ci respecterait ses engagements et que son courrier suffisait comme preuve de sa bonne fois, par rapport à cette décision sur le plan de site. Une majorité de la commission a donc adopté un amendement à l'article premier du projet d'arrêté: «De donner un préavis *favorable* au projet de plan de site situé entre l'avenue de Beau-Séjour et le chemin Thury (…) *compte tenu du courrier du mandataire de la Clinique de la Colline du 6 juin 2008*.»

(La présidence est momentanément assurée par Mme Vera Figurek vice-présidente.)

Premier débat

Mme Claudia Heberlein Simonett (Ve). Les membres de la commission de l'aménagement et de l'environnement étaient tous plus ou moins convaincus de la bonne fois des propriétaires en ce qui concerne ces fameux logements d'utilité publique, ou sociaux, qu'ils avaient promis d'affecter à la Fondation trinitaire. Mais le problème était vraiment de savoir si une lettre confirmant cette volonté valait convention ou non. L'Alternative pense que non, qu'une lettre ne suffit pas, et en cela nous suivons l'opinion du Conseil administratif. Toutefois, pour permettre de donner un préavis favorable au plan de site et renforcer en même temps le souhait d'entériner dans une convention les engagements des propriétaires, l'Alternative vous propose un amendement visant à ajouter un nouvel article 3 ainsi libellé:

Projet d'amendement

«*Art. 3*. – Avant l'adoption du PLQ rendu obligatoire par la zone de fond 4B, une convention entérinera les engagements pris par les propriétaires ou leurs mandataires actuels ou futurs.»

Mesdames et Messieurs, je vous invite à accepter cet amendement.

Mme Nathalie Fontanet (L). Comme l'ont relevé les préopinantes, l'entier du débat, lors de l'étude de cet objet, a porté sur la nécessité ou non d'obtenir de la Clinique de la Colline une convention pour formaliser ses engagements, relatifs notamment au fait que certains logements – soit les deux étages supérieurs – seront mis à la disposition des sœurs trinitaires et que la majorité des autres logements seront mis à la disposition du personnel de la Colline, cela pour lui éviter, compte tenu des horaires irréguliers, des déplacements intempestifs.

Ce plan de site est un projet ancien, qui a fait l'objet de différents recours. Pour notre part, nous estimons qu'il n'est pas juste d'imposer aujourd'hui une convention à la clinique, qui a démontré depuis de nombreuses années sa volonté d'affecter les logements en priorité aux sœurs ainsi qu'au personnel de la clinique. Nous pourrions à la limite comprendre que, dorénavant, le Conseil administratif veuille avoir des conventions, de façon à s'assurer de la bonne volonté des partenaires et à éviter justement qu'au fil des années les positions se modifient. En revanche, ici, sachant que de longues négociations ont eu lieu, qu'un projet de plan de site de détail a été adopté contre lequel il y a eu recours, nous ne comprenons pas cette méfiance vis-à-vis de la clinique.

Par ailleurs, nous souhaitons relever le nombre de logements que la clinique s'est déjà engagée à construire dans la région, notamment des logements sociaux, plus nombreux que ceux qui étaient initialement prévus. Nous pensons que la clinique est un partenaire fiable, qu'elle contribue à la construction de logements dans le secteur et nous ne voyons pas la nécessité de lui imposer la signature d'une telle convention. Ce d'autant qu'elle a prouvé, par son courrier et lors de son audition, sa volonté toujours inchangée depuis 2005 d'affecter ces logements aux sœurs trinitaires. Il faut savoir que la clinique est extrêmement attachée à ces sœurs, qui ont travaillé depuis des années dans cet établissement. On sait que, prochainement, elles ne pourront plus occuper le logement qui était mis à leur disposition. On sait également, car cela nous a été précisé par le mandataire de la clinique, que le but est de confier la gestion de cet immeuble à une fondation qui permettrait aux sœurs trinitaires d'assurer leurs vieux jours.

Dans ce contexte, je ne vois pas ce qu'on pourrait encore attendre de la clinique, ce qu'elle pourrait encore faire pour nous prouver sa bonne foi. Nous nous

opposerons donc fermement à l'amendement de l'Alternative présenté par la préopinante Verte, qui revient une fois de plus à opposer la collectivité publique et le constructeur, lequel a, cette fois-ci, vraiment prouvé sa bonne foi.

(La présidence est reprise par M. Thierry Piguet, président.)

Mme Alexandra Rys (DC). Nous sommes effectivement confrontés à un propriétaire qui, dans le passé, a pour le moins fait la preuve de sa bonne volonté en matière de construction de logements sociaux, puisque, dans la précédente mise en valeur d'une parcelle, il a excédé ce qui lui était demandé. Ensuite, nous constatons que, dans le futur bâtiment dont il est question ici, la mise à disposition des employés et des sœurs, aux yeux de la Ville, constitue une utilisation sociale du bâtiment. Nous avons par ailleurs reçu la lettre mentionnée par les préopinantes. Par conséquent, pour le groupe démocrate-chrétien, il n'est pas nécessaire d'en demander davantage, car nous avons toutes les assurances requises. Dès lors, notre groupe refusera l'amendement de l'Alternative et vous invite, Mesdames et Messieurs, à accepter le projet d'arrêté figurant dans le rapport.

M. Olivier Tauxe (UDC). Pour l'Union démocratique du centre, l'arrêté tel qu'il est finalement présenté est tout à fait satisfaisant. Tant l'intérêt général que les nécessités de la Clinique de la Colline semblent préservés de la meilleure manière. Après étude, il nous paraît que la demande répond véritablement à des besoins réels. C'est pourquoi l'Union démocratique du centre acceptera ce projet.

Mme Anne-Marie Gisler (R). Les radicaux refuseront, eux aussi, de donner suite à l'amendement présenté par l'Alternative. Ils accepteront le projet d'arrêté tel qu'amendé par la commission de l'aménagement et de l'environnement.

Sans vouloir reprendre ce qui a été dit de manière très exhaustive par mes préopinantes libérale et démocrate-chrétienne, je souhaite juste mettre en avant la difficulté qu'a présentée ce projet. D'une part, le plan de site valait plan localisé de quartier et il n'était pas forcément évident de comprendre dans quelle mesure on pouvait, dans le cadre d'un plan de site, d'ores et déjà fixer de manière précise un nombre de logements. D'autre part, il y avait divergences entre l'Etat et la Ville de Genève, dans la mesure où ce projet était relativement ancien et qu'il y avait peu de traces de ce qui s'était discuté à un moment donné, ce qui n'a pas contribué à clarifier les choses pour les commissaires.

Cela dit, compte tenu du fait qu'un précédent PLQ avait déjà été étudié l'automne passé par la commission, celle-ci a pu constater que la position de la Clinique de la Colline était tout à fait claire et n'avait pas dévié d'un iota. Le groupe radical prend acte que la proposition de logements destinés aux sœurs trinitaires a été faite dès le départ, qu'elle a été maintenue et confirmée. Nous ne voyons dès lors pas quel serait l'intérêt, à ce moment-ci de la procédure, d'exiger une convention de la Clinique de la Colline. C'est pourquoi le groupe radical acceptera le projet d'arrêté tel qu'amendé par la commission de l'aménagement et de l'environnement.

Mme Diana Duarte Rizzolio (S). Mesdames et Messieurs, le groupe socialiste votera le projet amendé en commission, mais également l'amendement de l'Alternative, visant à ajouter un article 3, et il vous invite à en faire de même. Tout comme Mmes Fontanet, Gisler ou Rys, nous avons été convaincus par la volonté de la Clinique La Colline, de ses représentants, du promoteur associé, de respecter leurs engagements dans le quartier. Toutefois, les représentants de la clinique nous ont eux-mêmes dit que les affectations des bâtiments seraient réglées par un plan localisé de quartier qui serait adopté par la suite. Or, si les propriétaires actuels, c'est-à-dire la Clinique La Colline, ont pris des engagements, on ne sait pas ce qui peut se passer demain. Il se pourrait que ces parcelles changent de main et c'est en vue de cette éventualité – même peu probable, nous l'espérons – que nous souhaitons une telle convention liée au PLQ.

M. Pierre Rumo (AGT). Lors de la discussion en commission de l'aménagement et de l'environnement, le groupe A gauche toute! avait été le seul à refuser l'amendement en vue de donner un préavis favorable, proposé par une majorité de la commission. En effet, nous estimions qu'il fallait prendre des assurances en votant le principe d'une convention à inscrire au Registre foncier. Toutefois, vu l'amendement proposé aujourd'hui par l'Alternative, nous accepterons de voter ce projet d'arrêté, puisqu'il y a une garantie suffisante: lorsque sera présenté le plan localisé de quartier, il devra y avoir une convention qui entérine les engagements pris par les propriétaires et leurs mandataires, actuels ou futurs. Nous estimons que cet amendement offre une protection suffisante pour la Ville de Genève, s'agissant de construire des logements, si ce n'est sociaux, en tout cas à des loyers intéressants pour une partie de notre population. Nous voterons donc le projet d'arrêté avec le nouvel article 3 proposé par l'Alternative.

Mme Claudia Heberlein Simonett (Ve). Je ne comprends pas exactement pourquoi il est tellement difficile de signer une convention si on est de bonne

foi… Qu'il y ait une telle réticence m'étonne. Nous avons fait un pas vers les propriétaires, nous avons modifié la proposition du Conseil administratif qui recommandait de donner un préavis négatif. Nous avons voté un préavis favorable, mais en souhaitant quand même avoir cette garantie pour le PLQ. Je ne vois donc pas où est le problème, quelle est la différence entre donner des engagements par lettre ou signer une convention, si on a vraiment l'intention de les respecter…

Mme Nathalie Fontanet (L). En fait, j'ai un problème de compréhension. En commission, les services de la Ville nous ont expliqué que l'adoption d'un PLQ ne serait pas nécessaire si la Ville donnait un préavis positif. Ils nous ont expliqué que c'était d'ailleurs la raison pour laquelle la Ville s'intéressait de si près à ce plan de site, souhaitant la signature d'une convention et mettant toutes ces cautèles. Au début, nous étions étonnés, nous avons mis passablement de temps à comprendre, nous avons posé des questions aux différents intervenants… Je ne vous cache pas qu'il y avait des contradictions dans cette proposition, tant au niveau de la position de l'Etat que de celle de la Ville.

A la fin, nous avons reçu réponse à nos questions: la Ville s'intéressait au plan de site parce qu'il y avait possibilité d'éviter un PLQ et donc de gagner du temps. C'est pourquoi, dans le cadre de l'adoption de ce plan de site, elle voulait des garanties. Or aujourd'hui l'Alternative propose d'ajouter un article 3 parlant de «l'adoption du PLQ rendu obligatoire par la zone de fond 4B…» Alors, excusez-moi, Mesdames et Messieurs, mais je ne comprends plus! Avons-nous passé trois séances de commission à poser des questions, à entendre des gens, pour conclure finalement sur un avis contradictoire? J'ai besoin de comprendre, je n'aime pas avoir le sentiment de perdre mon temps, ou de faire perdre leur temps aux fonctionnaires de la Ville et aux autres personnes auditionnées. Je ne comprends pas pourquoi aujourd'hui on nous parle de la signature d'une convention avant l'adoption d'un PLQ, alors même que l'ambition était de faire passer le projet uniquement par le biais d'un plan de site, de façon à permettre à la Clinique La Colline de gagner du temps. Je souhaiterais vraiment avoir une réponse.

M. Rémy Pagani, conseiller administratif. Mesdames et Messieurs, depuis mon arrivée à la tête du département, je vais de Charybde en Scylla dans ce type de dossier. En effet, nous passons des accords avec des gens qui sont, semble-t-il, toujours de bonne foi mais qui, tout à coup, vendent à d'autres personnes qui, elles, ne sont pas tenues par lesdits accords, faute d'enregistrement au Registre foncier. Alors, tout devient caduc, on nous dit que cela concernait les précédents propriétaires et on nous demande d'avaliser les changements… Cet après-midi même, des promoteurs m'ont demandé d'avaliser un changement de typolo-

gie d'appartement qu'ils avaient déjà effectué, dans un immeuble entièrement construit!

Voilà pourquoi, Madame Fontanet, j'ai donné une directive à l'ensemble des personnes travaillant dans mon département, disant que, dorénavant, toutes les démarches foncières et administratives entreprises dans le cadre d'un partenariat devront faire l'objet de conventions inscrites au Registre foncier. C'est dorénavant le principe, puisque, comme vous le savez, ces opérations se vendent. D'ailleurs, dans le cas présent, les propriétaires pensent remettre à une fondation immobilière la gestion de ces immeubles. Je suis persuadé que tout le monde est de bonne foi autour de la table, mais toujours est-il que la clinique peut changer de mains, selon les événements, si tout à coup les affaires vont mal, et les nouveaux actionnaires peuvent décider autre chose.

Voilà pourquoi le Conseil administratif vous avait initialement proposé de donner un préavis négatif à plan de site, dans la mesure où les engagements n'étaient pas formellement pris par convention. Je constate aujourd'hui que la convention n'est toujours pas sur la table, avalisée par le Registre foncier. J'en prends acte et je mets donc en route une autre mesure, à laquelle nous avions accepté de renoncer, c'est-à-dire l'établissement d'un PLQ, tant qu'il n'y a pas de convention avalisant l'ensemble des accords. En l'occurrence, je ne vois pas pourquoi les propriétaires, dès lors qu'ils sont de bonne foi, ne signeraient pas cette convention; celle-ci serait inscrite au Registre foncier et tout serait pour le mieux dans le meilleur des mondes. En attendant, je vous invite à soutenir l'amendement qui vous est proposé.

M. Alexis Barbey (L). Monsieur le président, je vous demande de transmettre à M. Pagani mon étonnement et celui des libéraux! Nous sommes ébahis d'entendre les deux discours qui nous ont été servis ce soir, l'un sur le droit de préemption à la Petite-Boissière, où la Ville aurait le droit de fixer les prix et les conditions qu'elle veut, et l'autre sur la Clinique de la Colline, où les propriétaires risqueraient de changer et de ne plus accepter les conditions fixées. Vu des bancs libéraux, c'est de la schizophrénie, ou alors c'est soupçonner les autres de vouloir pratiquer la politique qu'on mène soi-même! Monsieur Pagani, vous n'auriez pas de raison de demander la signature d'une convention si vous ne soupçonniez pas les autres de faire exactement la politique que vous faites!

Deuxième débat

Le président. Je mets aux voix l'amendement de l'Alternative visant à introduire un nouvel article 3…

Visiblement, nous avons des problèmes avec le vote électronique. Je mets donc cet amendement aux voix par assis/debout.

Mis aux voix par assis/debout, l'amendement de Mme Heberlein Simonett est accepté par 36 oui contre 33 non.

Mis aux voix article par article et dans son ensemble, l'arrêté amendé par la commission et par le plénum est accepté par 37 oui contre 22 non (10 abstentions).

Il est ainsi conçu:

ARRÊTÉ

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu la demande du Département des constructions et des technologies de l'information;

vu les objectifs d'aménagement décrits dans le texte et dans la légende des plans;

vu le courrier du requérant du 9 novembre 2005;

sur proposition du Conseil administratif,

arrête:

Article premier. – De donner un préavis favorable au projet de plan de site N° 29589-199, situé entre l'avenue de Beau-Séjour et le chemin Thury (modification partielle du plan de site Roseraie – Beau-Séjour N° 29184 et son règlement, adoptés par le Conseil d'Etat le 5 mars 2003) compte tenu du courrier du mandataire de la Clinique de la Colline du 6 juin 2008.

Art. 2. – De demander au Conseil d'Etat de réduire le nombre de places de stationnement en fonction des normes en cours d'adoption.

Art. 3. – Avant l'adoption du PLQ rendu obligatoire par la zone de fond 4B, une convention entérinera les engagements pris par les propriétaires ou leurs mandataires actuels ou futurs.

Un troisième débat n'étant pas réclamé, l'arrêté devient définitif.

5. Rapport de la commission des finances chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 29 novembre 2006 en vue de la désaffectation du domaine public et son incorporation au domaine privé de la Ville de Genève d'une partie de la parcelle N° dp 4645, section Petit-Saconnex, rue de la Poterie, d'une surface d'environ 562 m² et de la constitution de servitudes de passage public et d'usage de balcons grevant la parcelle N° 5214, section Petit-Saconnex, ainsi formée (PR-521 A)[1].

Rapport de Mme Annina Pfund

La commission des finances s'est réunie les 23 janvier 2007, sous la présidence de M. Gérard Deshusses, pour étudier la proposition PR-521, renvoyée à la commission lors de la séance plénière du Conseil municipal du 16 janvier 2007. Les notes de séances ont été prises par Mme Paulina Castillo, que la rapporteuse remercie pour son excellent travail.

Rappel de la proposition

Cette proposition concerne la désaffectation d'une partie de la parcelle N° dp 4645 à la rue de la Poterie (à l'angle de la rue de la Servette et de la rue de la Poterie), d'une surface d'environ 562 m², du domaine public de la Ville de Genève au domaine privé.

Audition du 23 janvier 2007: M. Christian Ferrazino, conseiller administratif, et Mme Isabelle Charollais, codirectrice du département

L'Etat va construire un établissement médico-social (EMS). La Fondation La Vespérale a été chargée de réaliser ce projet. C'est dans le cadre de cette réalisation que la Ville de Genève a été contactée puisqu'elle est propriétaire de la petite parcelle devant l'EMS, où il est prévu d'aménager des dépose-minute et des places de livraison. Pour ce faire, il faut modifier le domaine public de la Ville en domaine privé. Il est précisé que les places de livraison ne peuvent être aménagées sur le domaine public et qu'il s'agit ici d'une question strictement technique. Cette affectation concerne 562 m².

Le deuxième aspect est une servitude d'usage du balcon au rez-de-chaussée ainsi qu'une servitude de passage public.

[1] «Mémorial 164e année»: Proposition, 4086.

Pour conclure, le magistrat rappelle que la loi sur les EMS prévoit que les communes participent à la mise en place des EMS dans la mesure de leurs moyens.

Mise au vote

La proposition PR-521 est acceptée à l'unanimité. *(Voir ci-après le texte de l'arrêté adopté sans modification.)*

Mme Annina Pfund, rapporteuse (S). Mesdames et Messieurs, vous avez toutes et tous reçu aujourd'hui mon rapport, qui devait être oral et que j'ai pu rendre sous forme imprimée. Je ne vais donc pas relire ce rapport, mais uniquement faire un rappel de la proposition.

Celle-ci concerne la désaffectation d'une partie de la parcelle N° dp 4645, à l'angle de la rue de la Servette et de la rue de la Poterie, d'une surface d'environ 562 m^2, du domaine public de la Ville de Genève, qui sera transformée en domaine privé. Le deuxième volet de cette proposition concerne une servitude d'usage du balcon au rez-de-chaussée ainsi qu'une servitude de passage public. Lors de son audition à la commission des finances, le magistrat M. Ferrazino nous a rappelé que la loi sur les établissements médico-sociaux prévoit que les communes participent à la mise en place des EMS dans la mesure de leurs moyens.

Cette proposition a ainsi été acceptée à la fin janvier 2007, à l'unanimité de la commission des finances. Le rapport vous est soumis avec du retard en raison d'un problème informatique… *(Exclamations.)* Oui, car ni l'ordre du jour ni le procès-verbal n'étaient disponibles sur l'intraCM…

La parole n'étant pas demandée en premier ni en deuxième débat, l'arrêté est mis aux voix article par article et dans son ensemble; il est accepté à l'unanimité.

Il est ainsi conçu:

ARRÊTÉ

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu l'article 11 de la loi sur le domaine public du 2 mai 1997;

vu l'accord de principe intervenu entre la Ville de Genève et la Fondation La Vespérale, aux termes duquel il est proposé qu'une partie de la parcelle N° dp 4645, section Petit-Saconnex, rue de la Poterie, d'une surface d'environ 562 m^2, soit désaffectée et incorporée au domaine privé de la Ville de Genève;

sur proposition du Conseil administratif,

arrête:

Article premier. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à désaffecter une partie de la parcelle N° dp 4645, section Petit-Saconnex, rue de la Poterie, d'une surface d'environ 562 m^2, selon le tableau de mutation provisoire 42/2004, et de l'incorporer au domaine privé de la Ville de Genève.

Art. 2. – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, épurer, modifier et radier toutes servitudes utiles au projet concerné.

Un troisième débat n'étant pas réclamé, l'arrêté devient définitif.

6. Rapport de la commission des finances chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 26 septembre 2007 en vue de l'ouverture d'un crédit de 2 350 000 francs destiné à couvrir les frais de préétudes et d'études à engager pour les projets inscrits au 3e plan financier d'investissement (PFI) 2008-2019, pour l'année 2008 (PR-574 A)[1].

Rapport de Mme Hélène Ecuyer.

La commission des finances s'est réunie le 21 novembre 2007 pour désigner le rapporteur, ainsi que les 6 et 26 février 2008, sous la présidence de M. Jean-Marc Froidevaux, pour l'étude de cette proposition qui lui a été renvoyée par le Conseil municipal lors de la séance plénière du 9 octobre 2007. Les notes de séances ont été prises par Mmes Paulina Castillo et Zeinab Diallo, que la rapporteuse remercie pour la qualité de leur travail.

Préambule

Ce tableau est un rappel des différentes phases d'étude jusqu'à l'aboutissement d'un projet

[1] «Mémorial 165e année»: Proposition, 1534.

	Phases		*Prestations*	*Coût de l'objet en francs* <10 000 000	>10 000 000
1	Définition des objectifs	11	Enoncé des besoins, approche méthodologique	Crédit d'étude	Crédit de préétude
2	Etudes préliminaires	21	Définition de l'objet, étude de faisabilité	Crédit d'étude	Crédit de préétude
		22	Procédure de choix des mandataires		
3	Etude du projet	31	Avant-projet	Crédit d'étude	Crédit d'étude spécifique
		32	Projet de l'ouvrage		
		33	Procédure de demande d'autorisation		
4	Appel d'offres	41	Appels d'offres, comparaisons des offres, propositions d'adjudication	Crédit de réalisation	Crédit de réalisation
5	Réalisation de l'opération	51	Projet d'exécution	Crédit de réalisation	Crédit de réalisation
		52	Exécution de l'ouvrage		
		53	Mise en service, achèvement		
6	Exploitation	61	Fonctionnement	Budget annuel	Budget annuel
		62	Maintenance		

Les montants des études et préétudes constituent une partie des prestations des mandataires et viennent en déduction des crédits de construction. Lorsque le coût estimé est inférieur à 10 millions de francs, la demande correspond à des prestations d'études, soit l'avant-projet et le projet définitif, jusqu'à l'élaboration du devis général détaillé. Lorsqu'il est supérieur à 10 millions de francs, la demande correspond à des prestations de préétudes, soit la phase d'avant-projet uniquement. Dans ce cas, un crédit d'étude spécifique est déposé pour la phase du projet définitif.

Séance du 6 février 2008

Audition de M. Rémy Pagani, conseiller administratif chargé du département des constructions et de l'aménagement, accompagné de Mme Isabelle Charollais, codirectrice du département, et de M. Claude-Alain Macherel, codirecteur du département

Mme Charollais signale que c'est la deuxième fois que la demande de crédit est présentée en même temps que le plan financier d'investissement (PFI) auquel elle se rapporte. Elle est destinée à couvrir les crédits d'études et de préétudes du PFI

2008-2019 à engager en 2008. Elle rappelle que, auparavant, les montants de ces propositions de crédits s'élevaient à 8 millions ou 12 millions de francs et qu'ils couvraient toute la période du programme financier quadriennal (PFQ) ou plan d'investissements quadriennal (PIQ). L'idéal serait de présenter ces demandes de crédits suffisamment tôt pour disposer des moyens financiers et pouvoir commencer les études dès le début de l'année.

Des éclaircissements sont demandés sur les différentes phases du tableau et Mme Charollais précise que, depuis le dépôt de cette proposition, la décision a été prise au sein du département de trouver un moyen d'accélérer les procédures et le traitement des dossiers en interne. Une des options serait d'inclure dans les phases d'études et préétudes une partie du montant concernant le point 4 (appel d'offres), afin de permettre, dans le cadre du crédit d'étude, de continuer le travail des mandataires et de pouvoir débuter le chantier dès le crédit voté. Actuellement, en l'absence d'anticipation, le mandataire est obligé d'interrompre les travaux dès la restitution du devis général et de reprendre les travaux après le traitement politique du dossier et l'obtention de l'autorisation de construire, ce qui prolonge les délais de six mois, voire un an. Les propositions qui seront dorénavant soumises à la commission des finances présenteront une augmentation d'environ 10% du montant des prestations des mandataires dans les phases d'étude, mais permettront d'ouvrir les chantiers dès l'écoulement des délais référendaires.

Répondant à un commissaire qui se demande s'il est possible qu'il y ait un changement d'architecte en cours de route en citant l'exemple de l'Alhambra, Mme Charollais explique que, suite à l'étude de faisabilité, il y a eu un appel d'offres aboutissant à l'attribution d'un mandat pour la phase de réalisation du projet. En effet, il est impossible, selon les règles des marchés publics, de faire appel à un mandataire pour l'étude et que celui-ci puisse participer à l'appel d'offres. M. Pagani ajoute que les études sont distinctes afin d'éviter que certains soient avantagés par leur participation aux préétudes.

De nombreuses questions se rapportent aux procédures et au calendrier de ces crédits d'études. M. Macherel rappelle que, auparavant, le paquet de crédits d'études s'élevait à près de 12 millions de francs et comprenait tous les crédits d'études du PFQ concerné, alors que, actuellement, le souhait est de coller au plus près de la réalité, et les projets qui vont être déposés cette année sont déjà en phase d'étude avancée. Les propositions de crédits d'études demandées sont des projets dont le dépôt est prévu essentiellement pour les années 2009 et 2010, en fonction du temps nécessaire aux études, mais pas davantage. C'est le rythme souhaité pour permettre à la commission des finances de se prononcer sur l'opportunité de certains objets de ce document pendant les phases d'études.

Un commissaire se renseigne sur la manière de calculer les honoraires des architectes. Mme Charollais informe que les honoraires dépendent à la fois du

montant des travaux, du nombre d'heures de travail consacrées au projet et du tarif horaire appliqué par les mandataires. Depuis trois ans, ils sont déduits du montant des travaux. Elle répond également, à une commissaire qui aimerait connaître le rapport entre le montant des études et le coût final des travaux, que celui-ci dépend aussi des honoraires et que, selon l'importance des travaux, les 10% ne correspondent pas toujours à la réalité.

La commission examine les différents objets de la proposition.

Etudes et objets spécifiques

10 Logement

N° PFI 012.095.03 Rues Hoffmann 4 à 8, Schaub 41 à 45, Servette 100
Etude mise aux normes des installations techniques.
Coût estimé de l'étude: 180 000 francs

Un commissaire s'interroge sur la présence, dans cette rubrique qui concerne le logement, de la caserne, qui devrait déménager. Mme Charollais explique qu'il s'agit d'un crédit d'étude préalable afin d'examiner les gros immeubles appartenant à la Ville de Genève. Ce groupe d'immeubles, qui comprend outre la caserne des pompiers 255 logements, nécessite des travaux de réfection des réseaux sanitaires. L'étude va essentiellement porter sur les bureaux et les logements, il est secondaire de s'occuper de la caserne dans le cadre de ce crédit.

40 Culture et loisirs

N° PFI 041.018.11 Parc des Bastions – Bibliothèque de Genève (BGE)
Etude de mise à niveau des installations techniques.
Coût estimé des études, sondages et relevés: 300 000 francs

Mme Charollais justifie cette étude en décrivant l'état catastrophique des installations techniques de la BGE. Il est nécessaire de remettre à neuf les installations électriques et sanitaires et de définir une stratégie d'utilisation de ce bâtiment.

N° PFI 042.024.02 Chemin de l'Impératrice 1 – Conservatoire et Jardin botaniques (CJB)
Etude pour la construction de la 5e étape de BOT V
(Herbier – Bibliothèque – Espace d'accueil – Cafétéria)
Coût estimé des études, sondages et relevés: 770 000 francs

S'agissant du Jardin botanique, un commissaire demande ce qu'il est advenu de la motion votée par le Conseil municipal, demandant la rénovation de la

Console, qui abrite les herbiers. Mme Charollais explique qu'il est nécessaire de disposer d'un endroit sûr pour abriter les herbiers actuellement conservés dans la Console. La possibilité de les entreposer dans d'autres locaux, comme ceux des Ports-Francs a été examinée, mais les conditions de conservation de ces herbiers sont très strictes et ne peuvent pas être garanties dans ces locaux. Il faut donc d'abord construire un nouveau bâtiment pour y transférer les herbiers, avant de pouvoir effectuer les travaux de rénovation de la Console, dont le crédit d'étude sera présenté ultérieurement.

100 Aménagement du domaine public

Financement des expertises des ouvrages de génie civil liés à des obligations légales (ingénieurs civils, bureaux spécialisés ou laboratoires).

N° PFI 101.015.14 Département constructions et aménagement
Entretien et rénovation du domaine public – études
Coût estimé des études: 200 000 francs

M. Macherel précise qu'il s'agit notamment d'obligations de contrôle de la capacité portante et de l'état des ponts. Le Service du génie civil est chargé de ces études par l'intermédiaire de mandataires.

N° PFI 104.000.01 Département constructions et aménagement
Etude de rénovation et d'adaptation des toilettes publiques
Coût estimé des études: 400 000 francs

Le nombre de toilettes publiques est de septante.

Les objets suivants font partie d'une enveloppe de réserve constituée de divers crédits d'études pour répondre notamment à des urgences.

Description des études diverses – Besoins 2008

N° PFI 010.000.02 Département constructions et aménagement – Direction du département
Etudes diverses du patrimoine financier (logements, industrie, artisanat, commerce)
Coût estimé des études: 100 000 francs

N° PFI 100.000.02 Département constructions et aménagement – Direction du département
Etudes diverses d'aménagement du domaine public
Coût estimé des études: 100 000 francs

N° PFI 112.000.02 Département constructions et aménagement – Direction du département
Etudes diverses du patrimoine administratif (écoles, culture et loisirs, sports, social, sécurité publique, hygiène et salubrité publique, aménagement du domaine privé, administration générale, planification de l'aménagement local, acquisitions de terrains, opérations financières)
Coût estimé des études: 300 000 francs

Un commissaire aimerait savoir s'il est possible d'avoir accès et de pouvoir travailler sur la même version informatisée du PFI que les différents services. Le magistrat, M. Pagani, pense qu'il faut en rester au système actuel et continuer à travailler sur une image du PFI arrêtée à un moment donné.

M. Macherel exprime un souhait: il aimerait que ces différents documents, projet de budget, PFI, puissent être étudiés en même temps et votés au début de l'année, puisque cela concerne des crédits destinés à couvrir les besoins de l'année. Si le vote de ce type de proposition prend du retard, il en résulte un décalage, et le système mis en place ne sert à rien.

Une commissaire regrette qu'il y ait peu de crédits d'études concernant des logements.

Séance du 26 février 2008

Discussion et vote

Le groupe libéral se déclare prêt à voter cet objet.

Les socialistes voteront cette proposition, rassurés par la présentation des magistrats Mme Sandrine Salerno et M. Rémy Pagani, faite lors de la présentation du PFI à la commission du logement sur la stratégie générale dans le domaine du logement.

Le groupe des Verts est également prêt à voter, mais, suite aux auditions, il aimerait connaître ce qui se fait à l'interne de l'administration. En effet, un train d'études et de préétudes est présenté, dont certains objets figurent au 3e PFI, mais il est difficile d'évaluer la situation par rapport au PFI pour les objets qui n'y figurent pas, et il voudrait savoir quels sont les crédits prévus dont le montant n'est pas important ou dont l'étude est réalisée à l'interne. Il ajoute qu'il est possible de faire le suivi des objets dont les crédits d'études sont votés par les commissions, mais pas de ceux dont l'étude est interne.

Le président de la commission, M. Froidevaux, rappelle que le PFI est un document informatique en évolution permanente et que le document étudié dans les différentes commissions du Conseil municipal est en retard par rapport à celui utilisé par l'administration.

Après une discussion portant plus sur les procédures que sur les objets contenus dans la proposition, la commission passe au vote, et c'est à l'unanimité des 15 membres présents (2 AGT, 3 Ve, 3 S, 2 DC, 1 R, 2 L et 2 UDC) que la proposition PR-574 ainsi que le projet d'arrêté s'y rapportant sont acceptés. *(Voir ci-après le texte de l'arrêté adopté sans modification.)*

Mme Hélène Ecuyer, rapporteuse (AGT). Mesdames et Messieurs, je relèverai brièvement que, dans cette proposition, ce sont moins les objets qui ont posé problème que les procédures. En effet, il s'écoule beaucoup trop de temps entre le moment où la proposition est déposée et le moment du vote. Ainsi, nous votons au mois de juin des crédits qui devraient pouvoir être votés au mois de janvier ou de février. C'est une remarque générale de la commission des finances dont je voulais vous faire part.

La parole n'étant pas demandée en premier ni en deuxième débat, l'arrêté est mis aux voix article par article et dans son ensemble; il est accepté à l'unanimité.

Il est ainsi conçu:

ARRÊTÉ

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;

sur proposition du Conseil administratif,

arrête:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 2 350 000 francs destiné à couvrir les frais de préétudes et d'études à engager pour les projets inscrits au 3e plan financier d'investissement 2008-2019, pour les besoins de l'année 2008.

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 2 350 000 francs.

Art. 3. – Les dépenses prévues à l'article premier seront portées à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans les patrimoines administratif ou financier, suivant la nature du patrimoine des objets concernés. Pour chaque étude suivie d'une

réalisation, la dépense, ajoutée à celle de la réalisation, sera amortie sur la durée d'amortissement de la réalisation. En cas de non-réalisation, chaque étude sera amortie en 3 annuités.

Un troisième débat n'étant pas réclamé, l'arrêté devient définitif.

7. Propositions des conseillers municipaux.

Néant.

8. Interpellations.

Néant.

9. Questions écrites.

Néant.

Séance levée à 23 h.

SOMMAIRE

1. Communications du Conseil administratif 398

2. Communications du bureau du Conseil municipal 398

3. Proposition du Conseil administratif du 11 juin 2008 en vue d'exercer le droit de préemption de la Ville de Genève dans le cadre de la vente de la parcelle N° 1128 et ses dépendances dans les parcelles N°s 1104, 1125 et 1127 de la commune de Genève, section Eaux-Vives, sise chemin de la Petite-Boissière 18, par MM. Jean-Louis Crochet et Jean-Jacques Ardizio aux époux Corinne Rogers-Boccard et Timothy Rogers pour le prix de 1 950 000 francs (droits d'enregistrement et émoluments au Registre foncier, frais de notaire et remboursement des frais et intérêts courus compris) (PR-627) 398

4. Rapport de la commission de l'aménagement et de l'environnement chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 19 mars 2008, sur demande du Département des constructions et des technologies de l'information, en vue de l'approbation du projet de plan de site N° 29589-199, situé entre l'avenue de Beau-Séjour et le chemin Thury (modification partielle du plan de site Roseraie – Beau-Séjour N° 29184 et son règlement, adoptés par le Conseil d'Etat le 5 mars 2003) (PR-609 A) 447

5. Rapport de la commission des finances chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 29 novembre 2006 en vue de la désaffectation du domaine public et son incorporation au domaine privé de la Ville de Genève d'une partie de la parcelle N° dp 4645, section Petit-Saconnex, rue de la Poterie, d'une surface d'environ 562 m^2 et de la constitution de servitudes de passage public et d'usage de balcons grevant la parcelle N° 5214, section Petit-Saconnex, ainsi formée (PR-521 A) 478

6. Rapport de la commission des finances chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 26 septembre 2007 en vue de l'ouverture d'un crédit de 2 350 000 francs destiné à couvrir les frais de préétudes et d'études à engager pour les projets inscrits au 3e plan financier d'investissement (PFI) 2008-2019, pour l'année 2008 (PR-574 A). 480

7. Propositions des conseillers municipaux 487

8. Interpellations 487

9. Questions écrites 487

La mémorialiste:
Marguerite Conus