

Réponse du Conseil administratif à la résolution du 20 mai 2008 de M^{mes} Nicole Valiquer Grecuccio, Sarah Klopmann, Alexandra Rys et M. Christian Zaugg, acceptée par le Conseil municipal le 21 mai 2008, intitulée: «Pour le respect des plans localisés de quartier en force».

TEXTE DE LA RÉOLUTION

Considérant:

- le préavis favorable unanime du Conseil municipal au projet de plan localisé de quartier N° 29259-275, situé de part et d'autre du chemin Doctoresse-Champendal, dans le secteur de Florissant-Malagnou, feuille 40, section Eaux-Vives, le 11 février 2004;
- l'unanimité tant de la commission de l'aménagement et de l'environnement que de l'ensemble des membres du Conseil municipal pour un projet permettant la réalisation d'immeubles comprenant une part importante de logements à caractère social et conformes en ce sens aux objectifs poursuivis par le plan directeur cantonal qui souligne, dans sa fiche 2.01 consacrée à la «densification différenciée de la couronne suburbaine», qu'il s'agit d'utiliser les potentiels à bâtir dans les zones de développement de manière diversifiée;
- les explications fournies tant par le Service d'urbanisme de la Ville de Genève que par la Direction de l'aménagement du territoire de l'ex-Département cantonal de l'aménagement, de l'environnement et du logement qui ont clairement fait apparaître la volonté de construire deux tiers de logements sociaux, comme le souligne le rapport sur la proposition PR-296;
- le préavis favorable unanime du Conseil municipal à l'abrogation partielle du plan localisé de quartier N° 27125-275, adopté par le Conseil d'Etat le 8 novembre 1978, le 11 février 2004, pour garantir une meilleure faisabilité du plan localisé de quartier par le développement d'un projet en plusieurs phases;
- la nécessité que le Conseil d'Etat ne remette pas en cause les plans localisés de quartier en force pour garantir la mise en œuvre d'une politique sociale du logement,

le Conseil municipal invite le Conseil administratif à:

- rappeler au Conseil d'Etat le soutien du Conseil municipal apporté au Conseil administratif à la mise en œuvre des plans localisés de quartier (PLQ) en force tels qu'ils ont été adoptés selon le préavis du Conseil municipal, et plus particulièrement au respect du nombre des deux tiers de logements sociaux prévus par le PLQ N° 29259-275;

- prendre toutes les mesures pour faire respecter l’antériorité des PLQ en force, adoptés ou négociés avant la modification de la loi générale sur les zones de développement (LGZD) entrée en vigueur le 31 juillet 2007.

RÉPONSE DU CONSEIL ADMINISTRATIF

Le Conseil administratif est attentif au respect des plans localisés de quartier (ci-après PLQ), notamment le PLQ N° 29259-275, situé de part et d’autre du chemin Doctoresse-Champendal. Ainsi que le souligne votre Conseil, ce PLQ a été accepté à l’unanimité, mais prévoyait 50% de logements sociaux et non deux tiers.

Cependant, la nouvelle politique menée par le Conseil d’Etat, notamment le Département des constructions et des technologies de l’information (ci-après DCTI), après l’entrée en vigueur de la loi pour la construction de logements d’utilité publique (LUP – I 4 06), montre une divergence dans la réalisation des PLQ votés avant l’entrée en vigueur de la loi précitée.

Dans le secteur du chemin Doctoresse-Champendal, une première autorisation de construire a été délivrée par le DCTI (DD 101 202). Cependant, les conditions de l’autorisation par le DCTI ne mentionnaient nullement la quantité ou quotité de logements sociaux, raison pour laquelle le Conseil administratif a interjeté recours auprès de la Commission cantonale de recours en matière de constructions.

S’agissant précisément de cette requête en autorisation de construire, après réception des documents de l’Office cantonal du logement qui ne figuraient pas dans le dossier d’autorisation au DCTI, le Conseil administratif a constaté que le pourcentage de logements subventionnés (HM) pour cette réalisation est respecté, raison pour laquelle le conseiller administratif chargé du département des constructions et de l’aménagement finalise un accord avec la requérante et le DCTI pour le dépôt de conclusions d’accord auprès de la commission précitée.

S’agissant des autres requêtes qui sont soumises aux préavis de la Ville de Genève, celles dont le pourcentage de logements sociaux n’est pas respecté ont été préavisées défavorablement. En cas de délivrance d’autorisations de construire, sans mention de la part de logements subventionnés ou dont la quotité ne respecte pas les PLQ en force, le Conseil administratif déposera un recours auprès de la Commission cantonale de recours en matière de constructions. Ainsi, le Conseil administratif répond à la résolution R-112, dans la mesure où il prend toutes les mesures pour faire respecter l’antériorité des PLQ en force.

Sur ce point, le conseiller administratif chargé du département des constructions et de l’aménagement rencontre également les promoteurs qui en font la

demande, afin de trouver une solution qui permette la construction rapide de logements, sans manquer de rappeler la nécessité de respecter les objectifs du PLQ.

La divergence entre le DCTI et la Ville de Genève sur l'application de la LUP résulte de l'interprétation de la loi au regard des PLQ. Pour résumer, le Conseil administratif estime que la LUP n'a pas d'effet rétroactif et que les PLQ en force n'ont pas été modifiés par l'adoption de la loi, ce d'autant plus que la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (RS 700 – LAT) prévoit expressément le caractère obligatoire des plans d'affectations et que la loi générale sur les zones de développement (LGZD – L 1 35), quant à elle, fixe les modalités de modification desdits plans. Ainsi, même l'adoption d'une loi, même de rang cantonal, ne permet pas la modification de ce plan.

Or le DCTI considère que le PLQ doit être assimilé à un règlement puisqu'il est adopté par le Conseil d'Etat et qu'il peut être modifié par un acte formel supérieur tel que la loi. L'adoption de la LUP rendrait donc caduques les prescriptions relatives à la quotité de logements sociaux dans les PLQ. Par ailleurs, le DCTI considère comme illégale la mention des catégories de logement dans les PLQ.

Nos divergences ont été longuement discutées, mais aucun accord n'a pu être trouvé et seul un tribunal serait à même de confirmer l'une ou l'autre des interprétations.

Finalement, vous avez sollicité du Conseil administratif qu'il rappelle au Conseil d'Etat le soutien du Conseil municipal à la mise en œuvre des plans localisés de quartier en force tels qu'ils ont été préavisés par Conseil municipal, et adoptés par le Conseil d'Etat, raison pour laquelle une copie de votre résolution lui a été adressée (cf. annexe). Même si le PLQ N° 29259-275 ne prévoit pas deux tiers mais 50% de logements sociaux, la question de principe est la même, dans la mesure où la LUP prévoit un pourcentage de 30%.

Au nom du Conseil administratif

Le directeur général:
Jacques Moret

Le conseiller administratif:
Rémy Pagani

Le 27 août 2008.

Annexe mentionnée

Séance CA du 27.8.08

CONSEIL ADMINISTRATIF

M. Pagani
Mme Charollais
M. Macherel
Mme Belmonte
Dossier

PALAIS EYNARD
RUE DE LA CROIX-ROUGE 4
CASE POSTALE 3964
CH-1211 GENÈVE 3
T +41(0)22 418 29 00
F +41(0)22 418 29 01
WWW.VILLE-GE.CH



Conseil d'Etat de la République et canton de
Genève
Rue de l'Hôtel-de-Ville 2
Case postale 3964
1211 Genève 3

Genève, le 28 août 2008

Réponse à la R-112 du 20 mai 2008 de Mmes Nicole Valiquer Grecuccio, Sarah Klopmann, Alexandra Rys et M. Christian Zaugg : « Pour le respect des plans localisés de quartier en force » acceptée par le Conseil municipal lors de la séance du 21 mai 2008

Monsieur le Président,
Messieurs les Conseillers d'Etat,

Nous nous permettons de revenir sur le sujet du respect des plans localisés de quartier après l'adoption de la Loi pour la construction pour les logements d'utilité publique (ci-après LUP). Les différentes requêtes instruites par le Département des constructions et technologies de l'information (ci-après DCTI) montrent une divergence au niveau de la part de logements subventionnés entre les projets déposés et les plans localisés en force (ci-après PLQ). Le Conseiller d'Etat en charge du DCTI s'explique par le fait que la LUP modifie les PLQ en force, ce qui est totalement contesté par la Ville de Genève. Elle n'a d'ailleurs pas manqué de le faire savoir en interjetant recours contre une autorisation de construire délivrée dans le secteur du PLQ 29259-275.

Cela étant, le Conseil municipal a tenu à manifester son soutien au Conseil administratif dans sa démarche de mise en œuvre des plans localisés de quartier en force tels qu'ils ont été adoptés, et préavisés favorablement par le Conseil municipal. Vous trouverez, en annexe, copie de la résolution R-112 votée par le Conseil municipal lors de sa séance du 26 mai 2008, ainsi que de sa réponse.

Le Conseil administratif et le Conseil municipal, par la R-112, vous demandent de bien vouloir respecter la part de logements subventionnés inscrite dans les PLQ en force lors de la délivrance d'autorisations de construire.

Nous vous souhaitons bonne réception de la présente et vous prions de croire, Monsieur le Président, Messieurs les Conseillers d'Etat, à l'assurance de notre haute considération.

AU NOM DU CONSEIL ADMINISTRATIF

Le Directeur général :

Jacques Moret

Le Vice-président :

Rémy Pagani

Annexe : ment.