Ville de Genève
Conseil municipal

PR-1151 A

21 février 2017

Rapport de la commission des travaux et des constructions chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 28 octobre 2015 en vue de l'ouverture de deux crédits pour un montant total brut de 2 931 600 francs et net de 1 777 500 francs, recettes déduites, soit:

- **un crédit de 1 274 700 francs bruts, dont à déduire le produit de la taxe d'équipement de 892 600 francs, soit un montant net de 382 100 francs destiné aux travaux d'aménagement de l'avenue des Eidguenots et du tronçon nord du chemin du Nant-Cayla;**
- **un crédit de 1 656 900 francs bruts, dont à déduire la participation des propriétaires des biens fonds concernés pour un montant de 156 600 francs et la récupération de la TVA de 104 900 francs, soit un montant net de 1 395 400 francs destiné à la création d'un nouveau réseau de collecteurs souterrains à l'avenue des Eidguenots et au chemin du Nant-Cayla;**

et en vue de:

- **déposer auprès du Conseil d'Etat une demande d'expropriation des dépendances N°s 2125, 2239 et 2378, de Genève-Petit-Saconnex.**

Rapport de M. Morten Gisselbaek.

La proposition a été renvoyée par le Conseil municipal à la commission des travaux et des constructions le 10 novembre 2015. Elle a été étudiée aux séances des 27 janvier, 20 avril et 11 mai 2016 sous la présidence de M. Jean Rossiaud. Le rapporteur remercie M. Daniel Zaugg pour la qualité de ses notes de séances. Le premier rapporteur désigné ayant quitté la commission des travaux et des constructions, le rapport a été redistribué au présent rapporteur.

Petite explication préalable pour la compréhension du rapport

Le secteur concerné par la proposition est divisé en deux parties.

Une partie amont, le long de l'avenue d'Aïre et traversée par l'avenue des Eidguenots, qui fait l'objet d'un plan localisé de quartier (PLQ) et où des villas ont été démolies pour faire place à des immeubles actuellement en construction.

Une partie en aval, côté Rhône et entourant le chemin du Nant-Cayla, qui n'est pas comprise dans le PLQ mais qui fait l'objet d'un plan de site (plan qui assure le maintien des villas).

Pour faire passer les écoulements des eaux provenant des immeubles en construction, de nouvelles canalisations doivent passer par la partie basse, soit dans l'avenue des Eidguenots et dans le haut du chemin du Nant-Cayla.

C'est pour faire passer ces tuyaux que la Ville a besoin d'exproprier les parcelles correspondant à ces rues.

Les expropriations citées en fin de la proposition PR-1151 ne concernent ainsi que des parcelles de voirie inconstructibles.

Séance du 27 janvier 2016

Audition de M. Rémy Pagani, conseiller administratif, accompagné de Mme Marie Fauconnet Falotti, responsable de l'Unité opérations foncières, de M. Nicolas Betty, chef du Service du génie civil (GCI), M. Sébastien Alphonse, directeur adjoint du GCI, et de M. Pierre Bosson, gérant d'opérations foncières

M. Alphonse explique que le projet d'aménagement consiste en la réalisation d'une voirie qui comprend la rue des Eidguenots et la partie nord du chemin du Nant-Cayla. Les aménagements paysagers situés dans le domaine privé ne font pas partie de la présentation. Le PLQ prévoit que les deux voies restent dévolues à la circulation, tandis que les trottoirs et plates-bandes seront situés sur le domaine privé. Sept places de stationnement seront créées afin de modérer les vitesses de circulation. La future chaussée à double sens d'environ 5 m de largeur s'inscrira dans la largeur des parcelles et permettra d'améliorer les conditions d'accès au PLQ. De part et d'autre de la voirie en domaine public, le PLQ prévoit l'aménagement d'un large espace destiné à être partagé par les habitants du secteur. Il est composé d'une bande végétalisée de 4 m longeant la rue. Au-delà, des trottoirs de 5 m de large seront dédiés à la mobilité douce et donneront accès aux entrées des immeubles. Parallèlement à ces travaux d'aménagement, le projet prend en compte la problématique des assainissements. Il faut savoir que les collecteurs existants sont en mauvais état et sous-dimensionnés par rapport au développement de la zone. Les travaux envisagés portent sur la création de nouveaux réseaux permettant la mise en séparatif de l'avenue des Eidguenots et du tronçon nord du chemin du Nant-Cayla. Le système d'assainissement des eaux usées et pluviales reprendra l'ensemble des écoulements des nouveaux bâtiments en direction du Rhône.

Mme Fauconnet Falotti révèle que le chemin des Eidguenots comprend des dépendances divisées par des quotes-parts appartenant à plusieurs parcelles. Comme ces parcelles sont détenues par des propriétaires privés, la Ville n'a pas la possibilité d'intervenir au titre d'autorité publique. Sachant que les travaux prévus ne peuvent pas être considérés comme des aménagements privés, la cession du chemin des Eidguenots au domaine public communal s'avère indispen-

sable. De ce fait, le PLQ a été conçu en prévoyant cette cession nécessaire à la réalisation des travaux d'aménagement et d'installation des réseaux. La Ville a besoin de l'ensemble du chemin pour réaliser les canalisations. Sans la cession, les nouveaux immeubles ne pourront pas bénéficier de l'écoulement des eaux usées et pluviales. Il faut savoir que la Ville a adressé, au mois de juin 2015, un courrier à tous les ayants droit des dépendances afin d'obtenir leurs accords pour procéder aux cessions de leurs quotes-parts. Bien qu'une partie des propriétaires ait répondu favorablement, d'autres s'opposent à la demande. Faute de réponse favorable de l'ensemble des copropriétaires d'ici à septembre, la Ville sera contrainte de mettre en œuvre une procédure d'expropriation. Pour ce faire, le Conseil municipal doit solliciter le Canton, qui est seul à pouvoir décréter l'expropriation. La demande formulée au Canton sera accompagnée du projet d'aménagement. S'agissant d'un chemin déjà existant, la jurisprudence offre à la Ville la possibilité de demander une expropriation sans indemnités. En effet, aucune indemnité n'est due aux propriétaires dans la mesure où les parcelles composant le chemin ont été rendues inconstructibles afin de desservir les parcelles du secteur. En outre, elles n'ont pas fait l'objet d'un entretien régulier de la part des copropriétaires du chemin, le nettoiement étant déjà assuré par la Voirie.

A la question de savoir quel sera le délai de la procédure d'expropriation Mme Fauconnet Falotti l'estime à un an une fois la demande envoyée au Canton et précise que, comme les réponses aux cessions n'ont pas toutes été favorables, on peut imaginer que des propriétaires vont user de leur droit de recours.

M. Alphonse indique que le coût des travaux de génie civil pour l'aménagement d'une surface de 2000 m^2 est estimé à 1 274 700 francs TTC. Comme l'on se trouve à la fois en zone de développement et dans le cadre d'un PLQ, la Ville peut prétendre à une recette de taxe équipement estimée à 892 600 francs. Compte tenu de cette recette, le coût total net de la délibération est de 382 100 francs. En ce qui concerne les canalisations, la Ville devra créer 450 m linéaires de collecteurs. Ces travaux de génie civil sont évalués 1 656 900 francs TTC. Il faut déduire de ce montant un certain nombre de recettes, à savoir le remboursement des biens-fonds pour le raccordement au réseau public d'assainissement (156 600 francs) et la TVA récupérable sur la construction des collecteurs secondaires (104 900 francs). De ce fait, le coût total net TTC de la délibération II est estimé à 1 395 400 francs.

En réponse aux questions des commissaires il sera précisé:

– que les constructions d'immeubles sont toutes prises en charges par l'entreprise VF Valorisations foncières SA, en partie pour des particuliers et en partie pour son propre compte;
– que la plupart des propriétaires ont répondu au courrier qui leur a été adressé. Les propriétaires qui ont accepté la cession sont ceux qui ont vendu leurs par-

celles à des promoteurs. Les personnes qui s'étaient déjà opposées au plan de quartier ont rejeté en toute logique la demande de cession;
- qu'il faudra donc s'attendre à des recours;
- qu'il existe plusieurs secteurs où la capacité de développement est bloquée par des chemins se trouvant aux mains de privés. Il est important que la Ville puisse acquérir ces tronçons pour pouvoir intervenir à la fois sur l'aménagement et les réseaux d'assainissement. Dans le cas présent, la création de nouveaux immeubles induit l'adaptation des réseaux d'assainissement existants;
- que les opposants n'ont pas formé une association, et que l'opposition ne concerne en fait pas que la question des nouveaux raccordements mais plus généralement la densification du quartier;
- que les propriétaires des villas conservées auront l'obligation de se raccorder aux nouvelles canalisations en séparatif, ce qui entraînera des frais de l'ordre de 20 000 à 25 000 francs par propriétaire;
- le département a proposé d'entrer en matière sur une indemnisation dans le cadre des premières négociations mais certains propriétaires se sont opposés à toute cession, ce qui a coupé court aux négociations;
- que les deux volets de la proposition PR-1151 sont obligatoirement liés;
- que l'expropriation ne concerne que le chemin existant et que cela représentera donc une charge en moins pour les propriétaires, la Ville en devenant propriétaire sera également responsable de son entretien;
- que le PLQ est en force;
- que, si l'ensemble des propriétaires n'est pas d'accord de payer pour un nouveau système de collecteurs privés et que quelques-uns refusent de céder leur part du chemin de gré à gré, il n'y a pas d'autre solution que l'expropriation des parcelles du chemin.

Suite à cette audition, la commission vote l'audition des propriétaires touchés par le projet et s'y opposant.

Séance du 20 avril 2016

Audition de M. Nicolas Rohner, directeur de VF Valorisations foncières SA

M. Rohner rappelle que la construction des immeubles B, C, et D du PLQ des Eidguenots a débuté et qu'ils auront besoin de nouveaux raccordements.

Le processus engagé par la Ville ne lui pose aucun problème.

Une association s'était créé pour s'opposer au PLQ mais avait vu ses demandes rejetées par le Tribunal administratif. Il ne comprend pas les oppositions actuelles

de certains propriétaires, si ce n'est pour ce qui est de devoir financer eux-mêmes leur raccordement aux nouvelles canalisations.

La commission constate, après le départ de M. Rohner que celui-ci, n'étant pas un opposant au projet, a été auditionné par erreur.

Audition de M. Jean-Luc Staub, président de l'Association genevoise du coin de terre, section Cayla, accompagné de Mme Maria Regard, vice-présidente, et de M. Pierre Chevaz, membre de l'association

M. Staub confirme que des membres de l'Association du coin de terre sont propriétaires des parcelles concernées par la proposition PR-1151.

Il confirme également que la Ville avait proposé une prise en charge totale des raccordements des villas en échange de la cession des parcelles du chemin des Eidguenots, mais que cette solution n'a pas abouti face au refus de certains propriétaires de céder leur quote-part.

Mme Regard estime que la Ville a pris les droits à bâtir des propriétaires sans proposer aucune contrepartie si ce n'est la prise en charge des frais de raccordement au réseau d'assainissement. Le fait qu'aucun type de négociation n'ait été proposé par la municipalité explique l'opposition de certaines familles au projet.

Elle confirme que le refus des propriétaires ne portait pas sur le principe de l'expropriation mais sur les contreparties proposées.

M. Staub ajoute que la Ville a placé les propriétaires du secteur du bas en plan de site. Or, aucune information n'a été communiquée aux personnes concernées à ce sujet.

Il informe que l'affaire a été jugée par le Tribunal administratif. La Cour de justice a considéré que l'indemnité serait évaluée de gré à gré pour autant que le chemin ne soit pas déclaré d'utilité publique. Or, cela a été le cas par la suite.

Mme Chervaz ajoute qu'un nouveau projet d'aménagement a été déposé. Alors qu'ils sont encore copropriétaires du chemin, les habitants du secteur du bas n'ont pas été intégrés dans les discussions avec la Ville.

Les membres de la commission comprennent que les habitants du secteur du bas ne font pas partie du PLQ et que leurs droits à bâtir ont été transférés sur les parcelles du haut. Cette situation explique sans doute pourquoi ils regrettent le manque de concertation engagée par la Ville.

Un commissaire aimerait comprendre les revendications des membres de l'association étant donné que la Ville a proposé de prendre en charge les frais de raccordement au réseau du chemin du Nant-Cayla.

Mme Chervaz explique que les propriétaires du secteur du bas se voient ôter leurs droits sur un chemin qu'ils ont acheté et entretenu pendant des années. En outre, la Ville n'a jamais pris le temps de négocier avec eux. Les discussions ont été stoppées net dès le moment où certains habitants avaient renoncé à céder leurs parcelles.

M. Staub précise que la Ville a envoyé en 2011 un courrier aux 52 propriétaires concernés, dont 20 membres de l'Association du coin de terre, pour une cession gratuite de leurs quotes-parts. Ce courrier comprenait la proposition d'une prise en charge des frais de raccordement au réseau d'assainissement. Faute de réponse favorable de l'ensemble des copropriétaires, il était annoncé que la Ville engagerait une procédure d'expropriation. Cela a été le cas puisque deux propriétaires ont refusé d'entrer en matière sur une cession. Une lettre de 2015 ne comporte, quant à elle, aucune forme d'indemnités (voir annexe). Elle ne fait qu'annoncer officiellement l'expropriation.

Il relève que le refus du PLQ date de 2011. Aujourd'hui, les propriétaires du secteur du bas pourraient entrer en négociation avec la Ville sur le raccordement au réseau d'assainissement si cette dernière engageait le dialogue.

M. Staub ajoute que le courrier demandant la cession a été envoyé le 22 juillet et les propriétaires avaient jusqu'au 31 août pour envoyer leur réponse. Le délai demandé pour définir leur position a été refusé. Ce genre de procédé est regrettable sachant que la plupart des personnes concernées étaient parties en vacances durant cette période.

Il est étonnant que la Ville ne laisse à peine qu'un mois et demi pour se prononcer sur la cession d'un terrain. Encore une fois, le procédé est regrettable car la Ville n'allait bien évidemment pas recevoir la totalité des réponses dans les délais impartis.

Les coûts pour entreprendre un recours sont trop importants pour bon nombre de propriétaires.

Les auditionnés font part de leur satisfaction concernant l'audition par la commission des travaux et des constructions alors que la Ville avait préféré couper court au dialogue

Un commissaire aimerait savoir à quel moment la Ville a engagé un forum participatif avec les habitants.

Mme Regard lui répond que cette démarche a été entreprise en 2007. Néanmoins, la Ville s'est montrée, dès le départ, peu encline à répondre aux demandes des habitants.

Suite à cette audition, la commission note que ces personnes n'avaient pas l'intention de s'engager dans un conflit juridique avec la Ville. Au contraire, elles

sont prêtes à accepter une concertation et déplorent le manque de communication sur le projet.

Alors que la Ville vante les processus participatifs qu'elle engage, il apparaît important pour l'ensemble des membres de la commission d'auditionner à nouveau le département de M. Pagani à ce sujet.

Séance du 11 mai 2016

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

M. Pagani affirme avoir rencontré l'ensemble des habitants du chemin des Eidguenots lors de la première année du projet. Durant cette réunion, la proposition du département était de créer un plan de site pour protéger le Coin de terre. Par ailleurs, un projet d'assainissements des collecteurs a été proposé. Or, cette proposition n'a pas eu de suite car des propriétaires du Coin de terre se sont opposés à la cession de leur terrain.

M. Pagani relève que les propriétaires ont été associées durant les trois premières années de négociation. Ces discussions n'ont malheureusement pas abouti étant donné l'opposition des propriétaires à toute éventualité de cession pour le collecteur. Il a fallu attendre environ deux ans avant de déclencher le processus d'expropriation.

Si M. Pagani comprend que la réception de la lettre d'expropriation deux ans après le dernier contact puisse apparaître désagréable, le département ayant cependant fait de son mieux pour associer l'ensemble des propriétaires au moment des discussions sur le projet.

Il tient à rappeler que le département a mené un long processus de concertation avant de décider d'entreprendre une démarche d'expropriation. Le magistrat a passé des soirées entières à essayer de convaincre les propriétaires de la nécessité de placer les collecteurs le long de la rue. Or, les propriétaires ont refusé toutes les propositions du département car ils pensaient que le PLQ n'allait pas se concrétiser. Il faut savoir que le département était prêt à prendre en charge la totalité des coûts de raccordement au réseau d'assainissement. Aujourd'hui, la situation a changé puisque les travaux de construction ont démarré. L'expropriation est dorénavant le seul moyen de rattacher les collecteurs au réseau.

M. Pagani confirme qu'il accepterait de consulter ces propriétaires pour la suite du projet. Il se rappelle que les propriétaires avaient demandé au cours des assemblées de bénéficier d'un plan de site. Le magistrat a alors reconnu que le Coin de terre avait une valeur historique. Les propriétaires n'ont alors pas fait

mention de droits à bâtir et ils ne pourront plus le faire en raison du plan de site en force.

Il tient également à rappeler que les propriétaires devaient théoriquement payer les canalisations sur ce chemin privé et que ceux-ci doivent obligatoirement être remplacés pour cause de vétusté. Selon la loi, les propriétaires se trouvent dans l'obligation légale de mettre aux normes le réseau situé dans leur parcelle.

Un commissaire estime que les propriétaires se sont tiré une balle dans le pied en refusant de valoriser leurs biens.

M. Pagani affirme avoir expliqué au début des assemblées que l'indice d'utilisation du sol pouvait offrir des solutions économiquement intéressantes selon les surfaces à bâtir. Or, les propriétaires ont, dès le départ, refusé toute proposition de PLQ. Face à ce refus, le département leur a proposé un plan de site.

Un commissaire regrette que le département ait procédé de la sorte avec des petits propriétaires qui ne connaissent pas forcément les rouages du système en matière de rentabilisation de parcelles. Le résultat de l'opération est que ces personnes vont devoir payer 20 000 francs de raccordement en plus de perdre leur terrain.

M. Pagani se rappelle avoir conseillé aux propriétaires de contacter un avocat. Cela dit, le département a été obligé d'arbitrer la situation en procédant à l'expropriation. Aujourd'hui, les logements vont être construits et ils ne pourront fonctionner correctement que si l'on procède à leur raccordement. D'autre part, il ne semble pas que les propriétaires soient totalement perdants dans cette histoire. L'assainissement du réseau et l'entretien du chemin seront entièrement pris en charge par la Ville. Il faut également tenir compte du fait que leurs villas ont été préservées.

Il estime qu'un avocat leur aurait sûrement conseillé de ne pas demander un plan de site. Au lieu de conserver leurs biens, les propriétaires auraient pu profiter des dédommagements des droits à bâtir.

Vote

La proposition PR-1151 est acceptée par 7 oui (2 S, 2 EàG, 1 Ve, 2 LR) contre 1 non (S) et 6 abstentions (2 MCG, 1 UDC, 1 LR, 2 DC).

PROJET DE DÉLIBÉRATION I

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu les articles 22 et suivants de la loi sur les routes du 28 avril 1967;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit brut de 1 274 700 francs, dont à déduire le produit de la taxe d'équipement de 892 600 francs, soit un montant net de 382 100 francs destiné aux travaux d'aménagement de l'avenue des Eidguenots et du tronçon nord du chemin du Nant-Cayla.

Art. 2. – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 1 274 700 francs.

Art. 3. – La dépense nette prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif, et amortie au moyen de 20 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2018 à 2037.

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

PROJET DE DÉLIBÉRATION II

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu les articles 58, 60 et 84 de la loi du 29 novembre 2013 modifiant la loi sur les eaux du 5 juillet 1961;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit brut de 1 656 900 francs, dont à déduire la participation des biens-fonds concernés pour un montant de 156 600 francs et la récupération de la TVA de 104 900 francs, soit un montant net de 1 395 400 francs destiné à la création d'un nouveau réseau de collecteurs souterrains à l'avenue des Eidguenots et au chemin du Nant-Cayla.

Art. 2. – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 1 656 900 francs.

Art. 3. – La dépense nette prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif, et amortie au moyen de 30 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2018 à 2047.

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

PROJET DE DÉLIBÉRATION III

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettres k) et n), et l'article 70, alinéa 1, lettre c), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

vu l'article 3, alinéa 3 et alinéa 8, de la loi générale sur les zones de développement;

vu l'article 3, alinéa 1, lettre a, l'article 4 et l'article 24 de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique;

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

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Le Conseil municipal charge le Conseil administratif de déposer auprès du Conseil d'Etat une demande d'expropriation des dépendances N° 2125, N° 2239 et N° 2378 de Genève-Petit-Saconnex, en vue de réaliser le PLQ des Eidguenots N° 29790.

Art. 2. – Le Conseil administratif est autorisé à signer tous les actes authentiques relatifs à cette opération.

Art. 3. – Le Conseil administratif est autorisé à épurer, radier, modifier ou constituer toutes servitudes à charge et au profit des parcelles mentionnées à l'article premier.

Art. 4. – 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.

Annexe à consulter sur le site internet:

– copie de la lettre d'expropriation de la Ville aux propriétaires datée du 25 juin 2015