

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/4211/2009-LCI

ATA/299/2011

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 17 mai 2011

dans la cause

**DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DES TECHNOLOGIES DE
L'INFORMATION**

et

**SOGEPRIM SOCIÉTÉ GENEVOISE DE PROMOTION ET
D'INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS S.A.**

représentée par Me Olivier Jornot, avocat

contre

VILLE DE GENÈVE

**Recours contre la décision de la commission cantonale de recours en matière
administrative du 21 octobre 2010 (DCCR/1512/2010)**

EN FAIT

1. Par arrêté du 4 mai 2005, le Conseil d'Etat a approuvé le PLQ n° 29102 dit "de la Florence" (ci-après : le PLQ). Parmi les indications y figurant, une rubrique relative aux éléments de mise en œuvre de l'art. 3 al. 2 et 3 de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LGZD - L 1 35) comprend une note selon laquelle les surfaces brutes de plancher (ci-après : SPB) attribuées - soit 29'333 m² - comporteront au moins 50 % de logements subventionnés au sens de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL - I 4 05).
 2. Le 18 juillet 2007, deux personnes physiques (ci-après : les propriétaires) ont acquis la parcelle n° 1842 de la commune de Genève-Eaux-Vives, à laquelle est rattachée une part de copropriété de la parcelle n° 1847 de la même commune. Ces parcelles sont comprises dans le périmètre du PLQ.
 3. Le 31 juillet 2007, l'art. 4A LGZD est entré en vigueur. Selon cette disposition, celui qui réalise des logements dans les zones de développement est tenu de construire 30 % de logements sociaux.
 4. Le 14 mars 2009, les propriétaires ont déposé une requête en autorisation de construire, enregistrée sous n° DD 101'980, portant sur la construction de deux immeubles G2 et G3 à bâtir sur la parcelle n° 1842. S'agissant des types de logements, le projet appliquait les proportions prévues par l'art. 4A LGZD, l'immeuble G2, destiné à des logements subventionnés, représentant 30,56 % (767,03 m²) des SPB et l'immeuble G3, devant être vendu en PPE, 69,44 % (1'742,69 m²).
- Dans le cadre de l'instruction de cette requête, la Ville de Genève (ci-après : la ville) a émis un préavis défavorable, demandant que le projet respecte la proportion de logements subventionnés mentionnée dans le PLQ.
5. Il sied de préciser que parallèlement à la démarche des propriétaires, d'autres promoteurs ont initié des procédures en autorisation de construire des bâtiments dans le périmètre du PLQ.
 6. Le 20 octobre 2009, le département des constructions et des technologies de l'information (ci-après : DCTI) a délivré l'autorisation requise, portant numéro DD 101'980-2.
 7. Le 20 novembre 2009, la ville a recouru contre cette décision auprès de la commission cantonale de recours en matière administrative (ci-après : la commission), remplacée le 1^{er} janvier 2011 par le Tribunal administratif de première instance, concluant à son annulation.

Le PLQ avait force obligatoire et qu'une diminution de la proportion de logements subventionnés qu'il prévoyait n'était pas admissible. L'entrée en vigueur de l'art. 4A LGZD n'avait pas d'effet à cet égard, puisque le taux de 30 % de logements sociaux prévu par cette disposition devait être considéré comme un minimum.

8. Les 31 mars et 16 avril 2010, tant les propriétaires que le DCTI se sont opposés au recours, concluant à son rejet.

La clause relative à la proportion de logements sociaux figurant dans le PLQ était exorbitante au système légal et ne revêtait pas force obligatoire.

9. Le 12 juin 2010, la société SOGEPRIM Société Genevoise de Promotion et d'Investissements Immobiliers S.A. (ci-après : SOGEPRIM) est devenue propriétaire de la parcelle n° 1842. Elle a succédé dans la procédure aux propriétaires.

10. Le 21 octobre 2010, la commission a admis partiellement le recours, estimant que le PLQ pouvait prévoir des prescriptions relatives aux types logements, en l'espèce un quota d'au moins 50 % de logement sociaux, et que l'entrée en vigueur de l'art. 4A LGZD n'avait pas remis en cause ledit quota.

11. Par actes séparés du 24 novembre 2010, SOGEPRIM et le DCTI ont recouru auprès du Tribunal administratif, devenu dès le 1^{er} janvier 2011 la chambre administrative de la section administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative), contre la décision susmentionnée, concluant à son annulation, en reprenant en substance leur argumentation antérieure.

12. Par la suite, les parties ont sollicité et obtenu plusieurs prolongations des délais fixés par le juge délégués pour produire leurs déterminations respectives, des discussions étant en cours pour trouver une solution leur permettant de déposer des conclusions d'accord.

13. Le 10 mai 2011, SOGEPRIM, le DCTI et la ville ont déposé des conclusions d'accord tendant à l'annulation de la décision querellée et au rétablissement de l'autorisation de construire du 20 octobre 2009, avec une modification consistant à inclure dans celle-ci les conditions, à respecter strictement, du préavis du 24 avril 2011 de l'office du logement (ci-après : OLO) portant sur un nouveau plan financier. Les dépens devaient en outre être compensés.

Une convention avait été signée entre différents promoteurs impliqués dans la mise en œuvre du PLQ, permettant notamment de réaliser 772 m² de SBP de logements subventionnés supplémentaires et impliquant une mutation parcellaire si l'autorisation litigieuse entrait en force. Dans ce cadre, SOGEPRIM s'engageait à verser, à titre de compensation au sens de l'art. 4A LGZD, un montant de

CHF 261'625.- à la Fondation Francis et Marie-France Minkoff, afin que celle-ci réalise, en collaboration avec la ville, des logements sociaux. Cette compensation était intégrée dans les plans financiers du projet qui avaient fait l'objet du préavis du 24 avril 2011 de l'OLO.

14. Sur quoi, la cause a été gardée à juger.

EN DROIT

1. Depuis le 1^{er} janvier 2011, suite à l'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 (LOJ - E 2 05), l'ensemble des compétences jusqu'alors dévolues au Tribunal administratif a échu à la chambre administrative, qui devient autorité supérieure ordinaire de recours en matière administrative (art. 131 et 132 LOJ).

Les procédures pendantes devant le Tribunal administratif au 1^{er} janvier 2011 sont reprises par la chambre administrative (art. 143 al. 5 LOJ). Cette dernière est ainsi compétente pour statuer.

2. Interjeté en temps utile devant la juridiction alors compétente, le recours est recevable (art. 56A LOJ et 63 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10, dans leur teneur au 31 décembre 2010).
3. La juridiction de céans est liée par les conclusions des parties mais non par les motifs qu'elles invoquent (art. 69 al. 1 LPA). Connaissant le droit d'office, elle ne peut se limiter simplement à entériner l'accord auquel sont parvenues les parties (ATA/360/2009 du 28 juillet 2009 ; ATA/329/2009 du 30 juin 2009 ; ATA/76/2008 du 19 février 2008).
4. Selon l'art. 4A al. 1 LGZD, dans les périmètres sis en zone de développement et dont la zone primaire est la zone villa, celui qui réalise des logements a le choix entre la construction de logements soumis au régime HM ou en coopérative d'habitation, à raison de 30 % (let. a), ou la cession à l'Etat, à une commune ou à un autre organisme sans but lucratif, de 25 % du périmètre pour la construction de logements d'utilité publique (let. b).

Dans un arrêt récent (ATA/143/2011 du 8 mars 2011), portant sur une situation factuelle proche de la présente, la chambre administrative a jugé que cette disposition obligeait les propriétaires à construire 30 % de logements sociaux dans les zones de développement, sans leur interdire d'en construire davantage. En revanche, elle n'imposait pas l'adaptation des PLQ - qui pouvaient intégrer une mention relative au quota de logements sociaux - antérieurs à son entrée en vigueur, ceux-ci devant être respectés.

Le raisonnement tenu par la commission dans la décision querellée doit ainsi être confirmé dans son principe.

5. En revanche, au vu de l'évolution du dossier, en particulier le fait que l'accord intervenu entre les parties permet d'augmenter les SPB du projet destinées aux logements subventionnés et qu'un mécanisme de compensation estimé satisfaisant par la ville prévoit de financer la construction de logements sociaux par une fondation en collaboration avec cette commune, il y a lieu de retenir que l'autorisation litigieuse peut être rétablie, en y intégrant le préavis de l'OLO et en prenant acte des engagements de SOGEPRIM.
6. Au vu de ce qui précède, les recours seront admis. La décision du 21 octobre 2010 de la commission sera annulée et l'autorisation n° DD 101'980-2 rétablie. Aucun émolument ne sera perçu, ni aucune indemnité de procédure allouée (art. 87 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevables les recours interjetés le 24 novembre 2010 par SOGEPRIM Société Genevoise de Promotion et d'Investissements Immobiliers S.A. et le département des constructions et des technologies de l'information contre la décision de la commission cantonale de recours en matière administrative du 21 octobre 2010 ;

au fond :

les admet ;

annule la décision de la commission cantonale de recours en matière administrative du 21 octobre 2010 ;

rétablit l'autorisation de construire n° DD 101'980-2 délivrée le 20 octobre 2009, avec un chiffre 4 modifié comme suit : *"Les conditions figurant dans les préavis suivants doivent être strictement respectées et font partie intégrante de la présente autorisation (Direction générale de la mobilité du 26.05.09 - Office du logement du 28.04.11 - Service de l'étude de l'impact sur l'environnement du 21.08.08 - Service cantonal de géologie du 30.04.08 - Police du feu du 15.08.08 - Service cantonal de l'énergie du 22.08.08 - Direction générale de la nature et du paysage du 16.07.08 - Direction générale de l'eau du 24.07.08 - commission d'architecture du 29.07.08"* ;

donne acte à SOGEPRIM Société Genevoise de Promotion et d'Investissements Immobiliers S.A. de son engagement à verser un montant de CHF 261'625.- à la Fondation Francis et Marie-France Minkoff, destiné à la réalisation de logements sociaux ;

l'y condamne en tant que de besoin ;

dit qu'il n'est pas perçu d'émolument ni alloué d'indemnité de procédure ;

dit que, conformément aux art. 82 et ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification par-devant le Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière de droit public ; le mémoire de recours doit indiquer les conclusions, motifs et moyens de preuve et porter la signature du recourant ou de son mandataire ; il doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'art. 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communique le présent arrêt à Me Olivier Jornot, avocat de SOGEPRIM Société Genevoise de Promotion et d'Investissements Immobiliers S.A., au département des constructions et des technologies de l'information, à la Ville de Genève ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeants : Mme Bovy, présidente, M. Thélin, Mmes Hurni et Junod, M. Dumartheray, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

C. Derpich

la présidente siégeant :

L. Bovy

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :