

Proposition du Conseil administratif du 6 novembre 2013 en vue de l'ouverture de trois crédits pour un montant total de 13'020'000 francs, soit :

- un crédit de 6'450'000 francs destiné à l'acquisition des parcelles N^{os} 1723 et 1726, de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, d'une surface totale de 7'258 m², sises avenue de Riant-Parc 21 et avenue de Joli-Mont 17, et de sa dépendance pour moitié de la parcelle N° 1725, même commune et section (chemin d'accès à la parcelle 1723), propriétés de l'Etat de Genève, en vue de construire un groupe scolaire,
- un crédit de 110'000 francs destiné à l'acquisition de la parcelle N° 2893, de la commune de Genève, section Eaux-Vives, d'une surface de 2572 m², sise Plateau de Frontenex 5, propriété de l'Etat de Genève,
- un crédit de 6'460'000 francs destiné à l'acquisition de la parcelle N° 4398, de la commune de Genève-Cité, d'une surface de 849 m², sise rue René-Louis-Piachaud 4, propriété de l'Etat de Genève, en vue de la reconversion de l'ancien manège en espace de quartier.

Mesdames les Conseillères municipales,
Messieurs les Conseillers municipaux

Introduction

L'acquisition de ces trois objets, propriétés de l'Etat de Genève, a pour but la création de divers équipements publics, notamment un groupe scolaire pour le quartier du Mervelet, ainsi qu'un espace de quartier au cœur de la Vieille-Ville.

Exposé des motifs

L'unité opérations foncières du Département des constructions et de l'aménagement a entrepris depuis 2009 diverses discussions avec l'Etat de Genève en vue d'acquérir les objets proposés.

Ces négociations ont abouti à une proposition globale et un accord de principe confirmé par l'Etat de Genève en juin 2013 comme suit :

Mervelet-Ecole

Le développement actuel du quartier du Mervelet, situé entre l'avenue Louis-Casaï, l'avenue du Bouchet, l'avenue Trembley et le chemin des Coudriers, qui comportera plus de 1'000 nouveaux logements à terme, nécessite la construction d'un nouveau groupe scolaire pour la rentrée scolaire 2020/2021.

L'adoption de plusieurs plans localisés de quartier dans les secteurs de Forêt et de Mervelet suivie de la mise en chantier de projets immobiliers a incité les services municipaux à accélérer la constitution d'une assiette foncière pour réaliser ce nouveau groupe scolaire.

Suite aux études menées en 2010 par les services municipaux, les parcelles N° 1723 et 1726, propriétés de l'Etat de Genève, ont été identifiées comme correspondant aux besoins pour cette construction.

Après négociations, l'Etat consent à vendre lesdites parcelles au prix de 2'200'259 francs pour la parcelle 1723 et 4'028'287 francs pour la parcelle 1726, soit un montant total de 6'228'546 francs.

Villa Frommel

Cet objet situé au Plateau de Frontenex fait partie intégrante du plan localisé de quartier N°28'400, adopté par le Conseil d'Etat en 1993. Selon le PLQ, la construction existante doit être maintenue et sa destination doit être une affectation d'intérêt public. Le bien est actuellement propriété de l'Etat de Genève.

L'objet pourra être affecté à une association à but non-lucratif, voire à une fondation d'intérêt public par le biais de l'octroi d'un droit de superficie.

Ancien manège

Situé à l'angle de la rue Saint-Léger et de la rue Piachaud, ce bâtiment construit en 1829, de style néoclassique, abritait historiquement un manège pour le dressage des chevaux. L'immeuble a subi une transformation radicale en 1950 pour servir de garage puis de parking pour les véhicules de diverses administrations cantonales, ce qui est l'occupation actuelle.

En 2001, le Conseil d'Etat et diverses associations de quartier ont émis un avis favorable au changement d'affectation des lieux en espace de rencontre de quartier.

Dans un premier temps, l'Etat n'était pas vendeur et envisageait d'octroyer un DDP d'une durée de 60 ans moyennant une rente annuelle négociée à 140'000 francs (voir PR-874), puis ramenée à 280'000 francs sans indemnité à l'échéance du DDP. L'Etat a ensuite proposé de céder la parcelle à la Ville de Genève sur la base de sa valeur au bilan, à savoir 3'167'677 francs pour le terrain et 3'069'067 francs pour le bâtiment, soit un prix global de 6'236'744 francs.

Au vu du montant des travaux de reconversion et transformation envisagés par la Ville de Genève, il semble plus judicieux de devenir propriétaire du foncier.

Descriptif des objets proposés

Mervelet-Ecole

Les parcelles N° 1723 et 1726, de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, se situent en zone 5 développement 3, et sont grevées d'une affectation réservée à des équipements publics, et toutes deux propriétés de l'Etat de Genève.

Sur la parcelle N° 1723 d'une surface de 2'179 m², sise avenue de Riant-Parc 21, est érigée une villa individuelle de 186 m² de surface au sol, cadastrée sous N° G404, ainsi qu'un garage privé d'une surface au sol de 32 m², cadastré sous N° G405. De plus, il dépend de

cette parcelle la propriété pour moitié de la parcelle N° 1725, d'une surface de 238 m2 (chemin d'accès).

La villa et ses annexes sont de construction traditionnelle datant du début du 20^{ème} siècle. L'ensemble de la construction est en bon état, et bien entretenu. La construction principale, actuellement utilisée en tant qu'hébergement collectif, est d'un bon niveau de confort, mais ne répond plus aux normes actuelles en matière d'isolation thermique de l'enveloppe.

Sur la parcelle N° 1726, d'une surface de 5'079 m2, sise avenue de Joli-Mont 17, est érigé un immeuble individuel de 223 m2 de surface au sol, cadastré sous N° G407, à destination de bureaux. L'immeuble est de construction traditionnelle datant du début du 20^{ème} siècle. L'ensemble de la construction est en bon état, et bien entretenu. L'habitation est d'un niveau de confort moyen, et ne répond plus aux normes actuelles en matière d'isolation thermique de l'enveloppe.

Les deux propriétés disposent d'une arborisation de qualité, dont certaines plantations devront être maintenues lors du développement futur des parcelles. L'évaluation se fera en fonction de leur état phytosanitaire.

Servitudes

Les deux parcelles sont grevées de servitudes croisées (en droit et en charge), limitant la hauteur de plantations en faveur d'une cinquantaine de parcelles avoisinantes, inscrites au Registre foncier sous P.j.D39 du 10 octobre 1922.

De plus, la parcelle N° 1726 est grevée d'une servitude de restriction au droit de bâtir, en faveur de la Ville de Genève, inscrite au Registre foncier le 17 mai 1924 sous PjA664, servitude qu'il conviendra de radier avant la construction du nouveau groupe scolaire.

Occupation du bien

Les biens sont actuellement occupés par divers services de l'Etat de Genève et seront libérés lors du transfert de propriété prévu fin 2017.

Travaux

Il est prévu que la Ville de Genève entre en possession des biens au moment où la réalisation de l'école nécessitera la démolition des villas. Dès lors, aucun investissement pour des travaux n'est prévu.

Les services de l'Etat de Genève continueront à occuper les lieux, soit jusqu'au transfert de propriété, ces derniers assureront l'entretien des bâtiments en tant que propriétaire et exploitant. Les bâtiments actuels devront être démolis pour permettre la construction de futur groupe scolaire.

Villa Frommel

La parcelle N° 2893, de la commune de Genève, section Eaux-Vives, se situe en zone 5 de développement 3, dont la surface parcellaire est de 2'572 m2.

Sur cette parcelle, sise Plateau de Frontenex 5, est érigée une villa individuelle de 168 m2 de surface au sol, cadastrée sous N° H142, ainsi qu'un garage souterrain édifié sous les parcelles voisines, N° 2894 et N° 2896, qui empiète pour 15m2 sous la parcelle en question, et cadastré sous N° H171.

La villa et ses annexes sont de construction traditionnelle datant de 1881. L'ensemble de la construction est en très mauvais état et nécessite d'importants travaux de rénovation. La parcelle est richement arborisée.

Servitudes

La parcelle N° 2893 est grevée de plusieurs servitudes dont une servitude de passage à pied et véhicules au profit des parcelles voisines (parcelles N° 2894 et 2896), une servitude de destination de parc public en faveur de la Ville de Genève, et d'une servitude d'interdiction de bâtir toute autre construction que celles existant actuellement.

Occupation du bien

Le bien sera en principe vendu 'libre de tout occupant'.

Travaux

L'objet nécessite des travaux importants de rénovation qui seront à la charge du futur superficière.

Potentiel du bien

La propriété fait partie intégrante du plan localisé de quartier N° 28'400, adopté par le Conseil d'Etat le 31 mars 1993, et prévoit le maintien de la construction existante et une affectation à des activités d'intérêt public.

Un droit distinct et permanent (DDP) sera attribué ultérieurement par la Ville de Genève à une association ou une fondation ayant une activité d'intérêt public.

Ancien manège

La parcelle N° 4398, de la commune de Genève-Cité, se situe en zone 1 – périmètre protégé Vieille-Ville, et dont la surface est de 849 m².

Sur cette parcelle, sise rue René-Louis Piachaud, est érigé un immeuble de 815 m² de surface au sol, cadastré sous N°K65.

Le bâtiment de construction traditionnelle datant de 1829, de style néoclassique offrant de grands volumes, abritait historiquement un manège à chevaux. L'ensemble a été transformé en garage pour véhicules en 1950.

Servitudes

La parcelle n'est grevée d'aucune servitude.

Occupation du bien

Le bien est actuellement exploité par l'Etat de Genève en tant que parking à véhicules et comporte 73 places. L'état locatif actuel n'a pas été communiqué par l'Etat, mais en tenant compte du tarif de location de la gérance immobilière municipale appliqué pour des places analogues au centre-ville (tarif hyper-centre), l'état locatif théorique peut être estimé à 263'000 francs.

Travaux

L'ensemble de la construction est en bon état d'entretien et ne nécessite pas de travaux particuliers.

Toutefois, un contrôle OIBT des installations électriques sera à réaliser pour vérifier leur conformité. Les travaux éventuels concernés par ce contrôle ne devraient pas dépasser 20'000 francs et pourront être pris en charge par le budget d'entretien de la Direction du patrimoine bâti.

Adéquation à l'Agenda 21

S'agissant d'acquisitions pour la réalisation d'équipements publics, elles correspondent aux besoins et aux engagements de la Ville de Genève.

Programme et descriptif des travaux

Mervelet-Ecole

Il est prévu d'y construire un groupe scolaire complet. Un crédit d'étude et de concours d'architecture sera soumis ultérieurement à votre Conseil, de sorte que les travaux puissent débuter en 2018.

Une estimation sommaire du coût de construction pour ce groupe scolaire de 16 classes est évaluée à 50'000'000 francs, frais d'étude inclus.

Villa Frommel

Aucuns travaux ne sont à prévoir par la Ville de Genève puisque l'objet sera remis en DDP à une association ou à une fondation dont l'identité n'est pas encore connue.

Ancien manège

La reconversion de l'ancien manège en espace de rencontre pour le quartier est actuellement à l'étude (PR 874).

Une estimation sommaire du coût des travaux de transformation et aménagement de l'ancien manège en espace de quartier est évaluée à 17'200'000 francs, frais d'étude inclus.

Estimation des coûts

Mervelet-Ecole (Délibération I)

- Prix d'acquisition des parcelles	6'228'546.-
- Frais d'enregistrement et émoluments du Registre foncier	204'000.-
- Frais de notaire et divers,	<u>17'454.-</u>

Coût total

6'450'000.-

Le Conseil administratif demandera au Conseil d'Etat l'exonération des droits d'enregistrement et autres émoluments pour cette acquisition, dont le montant s'élève à environ 204'000 francs.

Villa Frommel (Délibération II)

- Prix d'acquisition	100'000.-
- Frais de notaire, d'enregistrement, émoluments du RF et divers,	<u>10'000.-</u>

Coût total

110'000.-

Ancien manège (Délibération III)

- Prix d'acquisition	6'236'744.-
- Frais d'enregistrement et émoluments du Registre foncier	204'000.-
- Frais de notaire et divers,	<u>19'256.-</u>

Coût total

6'460'000.-

Le Conseil administratif demandera au Conseil d'Etat l'exonération des droits d'enregistrement et autres émoluments pour cette acquisition, dont le montant s'élève à environ 204'000 francs.

Délai de réalisation

Mervelet-Ecole

L'acquisition de ces deux parcelles sera effectuée par une vente à terme, soit avec paiement et transfert de propriété à fin 2017. A cette date, les divers services de l'Etat de Genève qui occupent actuellement les biens auront quitté les lieux.

Les études et un concours d'architecture seront lancés à partir de 2015, de sorte à finaliser le projet de construction du groupe scolaire pour fin 2017. Une demande de crédit sera déposée prochainement.

Une estimation sommaire du coût de construction pour ce groupe scolaire de 16 classes est évaluée à 50'000'000 francs, frais d'étude inclus.

La mise en exploitation de ce groupe scolaire est planifiée pour la rentrée scolaire 2020-2021.

Villa Frommel

Il n'est pas prévu de frais d'études, ni de projet de rénovation, car ceux-ci seront à charge du futur superficiaire.

Ancien manège

La reconversion de l'ancien manège en espace de rencontre pour le quartier sera prochainement à l'étude (PR 874), suivi d'un concours d'architecture. Le programme définitif est en cours d'élaboration par le Département de la cohésion sociale et de la solidarité.

Une estimation sommaire du coût des travaux de transformation et aménagement de l'ancien manège en espace de quartier a été chiffrée à 17'200'000 francs, frais d'étude inclus (voir PR 874).

Référence au 9^{ème} plan financier d'investissements 2014-2025

Mervelet-Ecole

Les frais d'acquisition des parcelles N^{os} 1723 et 1726 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, seront pris sur la ligne N° 031.056.05 « acquisition parcelles secteur Mervelet-Forêt », qui figure au 9^{ème} Plan financier d'investissements 2014-25 (p. 61) pour un montant de 6'500'000 francs.

Villa Frommel :

Les frais d'acquisition du bâtiment et de la parcelle N° 2893 de la commune de Genève, section Eaux-Vives, seront pris sur la ligne N° 06.1.105.02 « acquisition de la Villa Frommel pour EVE », qui figure au 9^{ème} Plan financier d'investissements 2014-25 (p. 66) pour un montant de 170 000 francs.

Ancien manège :

Les frais d'acquisition du bâtiment et de la parcelle N° 4398 de la commune de Genève-Cité, seront pris sur la ligne N° 060.011.04 « acquisitions de l'ancien manège », qui figure au 9^{ème} Plan financier d'investissements 2014-25 (p. 65) pour un montant de 3'600'000 francs.

Budget de fonctionnement

Mervelet-Ecole :

Les biens étant occupés et entretenus par l'Etat de Genève jusqu'au transfert de propriété, soit la date du début des travaux de construction du groupe scolaire, cette acquisition n'entraîne aucune charge de fonctionnement pour le moment. A terme, le budget de fonctionnement augmentera en fonction des charges nouvelles nécessaires à l'exploitation d'un groupe scolaire complet.

Villa Frommel :

Le bien étant destiné à être remis en droit de superficie 'en l'état', cette acquisition n'entraîne aucune charge de fonctionnement.

Ancien manège :

Les éventuels travaux de mise aux normes du bâtiment dont le montant est estimé à 20'000 francs seront pris en charge par le budget de fonctionnement de la direction du patrimoine bâti.

Le bien pourra être loué par la GIM et un revenu conséquent pourra être tiré des loyers des places de parking existantes, soit environ 263'000 francs/an et ce, aussi longtemps que l'opération de reconversion de l'ancien manège en un espace de quartier ne sera pas réalisée.

A terme, le budget de fonctionnement augmentera en fonction des charges nouvelles nécessaires à l'exploitation d'un espace de quartier.

Charges financières annuelles

Les biens acquis ne faisant pas l'objet d'amortissements, il n'est pas calculé de charges financières annuelles.

Services gestionnaires et bénéficiaires

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

Mervelet-Ecole

Le service bénéficiaire est le Service des écoles du Département de la cohésion sociale et de la solidarité.

Villa Frommel

Dans le cadre de l'attribution du DDP, la phase foncière est gérée par l'unité opérations foncières de la direction du Département des constructions et de l'aménagement. Le service bénéficiaire est la Gérance immobilière de la Ville de Genève qui percevra la rente.

Ancien manège

Le service bénéficiaire est la Gérance immobilière municipale, tant et aussi longtemps que le Département de la cohésion sociale et de la solidarité n'aura pas la possibilité de réaliser une opération de reconversion de l'ancien manège en un espace de quartier. Dans l'intervalle, le bien sus désigné sera intégré à la catégorie 'parking'.

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

PROJET DE DELIBERATION I

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'accord de principe intervenu entre le Conseil administratif et l'Etat de Genève concernant la vente à la Ville de Genève des parcelles N° 1723 et N° 1726, commune de Genève, section Petit-Saconnex, en vue de la construction d'un groupe scolaire,

Vu le but d'utilité publique poursuivi par cette acquisition,

Sur proposition du Conseil administratif,

DECIDE

Article premier.- Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à acquérir la parcelle N° 1723 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, d'une surface de 2'179 m2, sise avenue de Riant-Parc 21, et de sa dépendance pour moitié de la parcelle N° 1725, même commune et section (chemin d'accès à la parcelle 1723), ainsi que la parcelle N° 1726, même commune et section, d'une surface de 5'079 m2, sise avenue de Joli-Mont 17, aux fins de construction d'un groupe scolaire, pour un prix global de 6'228'546 francs,

Art.2.- Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 6'450'000 francs (frais d'acte, droits d'enregistrement et émoluments compris) en vue de cette acquisition.

Art.3.- 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 6'450'000 francs.

Art.4.- Le Conseil municipal charge le conseil administratif de signer tous les actes authentiques relatifs à cette opération.

Art.5.- Le Conseil administratif est autorisé à constituer, modifier, épurer et radier toutes servitudes à charge et au profit des parcelles concernées.

Art.6.- La dépense prévue à l'article 2 sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier.

Art.7.- Vu l'utilité publique de cette transaction, la Ville de Genève demande au Conseil d'Etat l'exonération des droits d'enregistrement et des émoluments du Registre foncier.

PROJET DE DELIBERATION II

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'accord de principe intervenu entre le Conseil administratif et l'Etat de Genève concernant la vente à la Ville de Genève de la parcelle N° 2893, commune de Genève, section Eaux-Vives,

Vu le but d'utilité publique poursuivi par cette acquisition,

Sur proposition du Conseil administratif,

DECIDE

Article premier.- Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à acquérir la parcelle N° 2893 de la commune de Genève, section Eaux-Vives, d'une surface de 2'572 m², sise Plateau de Frontenex 5, pour le prix de 100'000 francs.

Art.2.- Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 110'000 francs (frais d'acte, droits d'enregistrement et émoluments compris) en vue de cette acquisition.

Art.3.- 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 110'000 francs.

Art.4.- Le Conseil municipal charge le Conseil administratif de signer tous les actes authentiques relatifs à cette opération.

Art.5.- Le Conseil administratif est autorisé à constituer, modifier, épurer et radier toutes servitudes à charge et au profit de la parcelle concernée.

Art.6.- La dépense prévue à l'article 2 sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier.

Art.7.- Vu l'utilité publique de cette transaction, la Ville de Genève demande au Conseil d'Etat l'exonération des droits d'enregistrement et des émoluments du Registre foncier.

PROJET DE DELIBERATION III

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'accord de principe intervenu entre le Conseil administratif et l'Etat de Genève concernant la vente à la Ville de Genève de la parcelle N°4398, commune de Genève-Cité, en vue de la reconversion de l'ancien manège en espace de quartier,

Vu le but d'utilité publique poursuivi par cette acquisition,

Sur proposition du Conseil administratif,

DECIDE

Article premier.- Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à acquérir la parcelle N° 4398 de la commune de Genève-Cité, d'une surface de 849 m2, sise rue René-Louis-Piachaud 4, aux fins de la reconversion de l'ancien manège en espace de quartier, pour le prix de 6'236'744 francs.

Art.2.- Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 6'460'000 francs (frais d'acte, droits d'enregistrement et émoluments compris) en vue de cette acquisition.

Art.3.- 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 6'460'000 francs.

Art.4.- Le Conseil municipal charge le Conseil administratif de signer tous les actes authentiques relatifs à cette opération.

Art.5.- Le Conseil administratif est autorisé à constituer, épurer et radier toutes servitudes à charge et au profit des parcelles concernées.

Art.6.- La dépense prévue à l'article 2 sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier.

Art.7.- Vu l'utilité publique de cette transaction, la Ville de Genève demande au Conseil d'Etat l'exonération des droits d'enregistrement et des émoluments du Registre foncier.

Annexes :

- | | |
|------------------|--|
| Mervelet-Ecole : | - annexe 1: plan cadastral – échelle 1:1000
- annexe 2: extraits du RF – parcelle 1723 et 1726
- annexe 3: étude ARC_2010 |
| Villa Frommel : | - annexe 4: plan cadastral – échelle 1:1000
- annexe 5: extrait du RF – parcelle 2893
- annexe 6: étude historique
- annexe 7: PLQ N°28'400 |
| Ancien manège : | - annexe 8: plan cadastral – échelle 1:1000
- annexe 9: extrait du RF – parcelle 4398
- annexe 10: PR-874 |

Ces annexes sont consultables sur le site du Conseil municipal dans l'ordre du jour des séances des 19, 20 et 25 novembre 2013.