Ville de Genève
Conseil municipal

PR-1168

15 décembre 2015

Proposition du Conseil administratif du 15 décembre 2015 en vue de la modification d'une servitude de passage public à pied au profit de la Ville de Genève grevant les parcelles N^os^ 6971 et 6993 de Genève-Cité sises rue de la Confédération 6, 8 et 10, propriétés de la PPE Patac et de Credit Suisse Fondation de placement, moyennant une compensation financière de 1 038 956 francs.

Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux,

Introduction

Credit Suisse Fondation de placement (CSF) et les PPE Patac et Bémont prévoient une rénovation du site Confédération Centre, sis sur les parcelles N^os^ 6971, 6993 et 7000 de Genève-Cité. Ce projet nécessite une modification de l'assiette des servitudes de passage au rez-de-chaussée, aux 1^er^ et 2^e^ étages dont la Ville de Genève est cobénéficiaire. CSF a contacté la Ville de Genève pour présenter son projet et vérifier s'il était possible de modifier les servitudes. La Ville est entrée en matière à condition que le principe des circulations piétonnes soit maintenu et sous réserve de l'accord du Conseil municipal.

L'objet de la présente proposition est de solliciter l'accord du Conseil municipal pour la modification et la diminution de l'assiette de la servitude, moyennant le versement d'une compensation financière.

Exposé des motifs

Historique

Le projet Confédération Centre naît dans la seconde moitié des années 1960 lorsqu'un promoteur réunit l'ensemble des parcelles du périmètre dans le but d'ériger au centre-ville un immeuble multifonctions réunissant sur plusieurs niveaux des commerces, des bureaux, des logements en propriétés par étage et des loisirs (cinéma, restauration).

Un règlement de quartier (N° 26956-246) permettant la réalisation du projet a été accepté par le Conseil municipal en date du 15 avril 1975. En raison de la situation des parcelles, à cheval entre la Vieille-Ville et la ville basse, ce plan prévoit des servitudes de passage permettant de maintenir les flux piétonniers entre la rue de la Cité, la rue du Marché et la rue de la Confédération.

Les travaux de démolition commencent dès 1975. Au total, le chantier s'étendra sur plus de dix ans, sous la houlette d'UBS et de SBS, propriétaires des terrains. Avant la fin des travaux, SBS vend sa part aux PPE Patac et Bémont.

Les premiers occupants (UBS et la Bourse de Genève) s'installent dans Confédération Centre dès 1986. En décembre 1987, UBS revend Confédération Centre à un privé, repris en 2005 par CSF.

En avril 2011, après une série d'analyses conduites en interne, CSF décide de rénover la partie «Commerces et gastronomie» de Confédération Centre, à savoir le rez-de-chaussée et les deux premiers étages du bâtiment, de même que les étages en sous-sol. Les bureaux et les appartements des étages supérieurs ne sont pas concernés par le projet. Après trente années d'exploitation, cette rénovation est rendue nécessaire par la vétusté des installations techniques et le caractère démodé d'une galerie commerciale n'ayant jamais été rafraîchie et mise au goût du jour depuis son inauguration. Les travaux permettront également de rationaliser et de diminuer la consommation énergétique de la galerie commerciale

Le 30 juin 2011, les autorités de la Ville de Genève sont informées du projet et la discussion est engagée sur la modification des servitudes de passage dont la Ville est cobénéficiaire à l'intérieur de Confédération Centre. Au fur et à mesure de l'avancement du projet, plusieurs rencontres auront lieu par la suite entre les propriétaires et les autorités de la Ville de Genève.

Un concours d'architecture se tient en 2012. Dès février 2013, les architectes retenus (le bureau spécialisé dans la rénovation de galeries commerciales Ramseier & Associates, en partenariat avec l'antenne genevoise du bureau Itten+Brechbühl) commencent à produire les plans en vue de déposer un permis de construire. Afin de rationaliser les circulations intérieures et le périmètre des magasins, il apparaît rapidement nécessaire de modifier ponctuellement l'assiette des servitudes de passage.

Régime foncier

Le bâtiment Confédération Centre est compris dans un îlot délimité par la place Bémont, la place des Trois-Perdrix et la rue de la Confédération.

Il est implanté sur les parcelles N^os^ 6971 et 6993 et 7000 de Genève-Cité, situées en zone 1.

La parcelle N° 6993 est une PPE propriété en totalité de CSF, les deux parcelles 6971 et 7000 sont propriété respectivement de la PPE Patac et de la PPE Bémont.

Les parcelles N^os^ 6993 et 6971 de Genève-Cité sont grevées:

– d'une servitude de passage à pied, inscrite au Registre foncier le 18 août 1987 sous A.1970, en faveur des parcelles N^os^ 6971, 6993 et 7000 selon le plan de servitude établi par M. Roger Heimberg, daté du 27 juillet 1987;

– d'une servitude de passage public à pied, inscrite au Registre foncier le 17 novembre 1987 sous D 356, en faveur de la Ville de Genève, selon le même plan de servitude.

Description de l'opération

La rénovation du rez-de-chaussée, du 1er et du 2e étage du site Confédération Centre, sis sur les parcelles Nos 6971, 6993 et 7000 de Genève-Cité, implique une modification de l'assiette de la servitude de passage public à pied dont la Ville est bénéficiaire et de la servitude de passage à pied en faveur des parcelles Nos 6971, 6993 et 7000.

Le projet architectural a pour conséquence de modifier légèrement les circulations intérieures, tantôt au profit des propriétaires privés (augmentation des surfaces de vente), tantôt au service des circulations (augmentation des surfaces publiques). Au total, il en résulte un solde positif d'environ 225 m^2 au bénéfice des propriétaires.

Il a été convenu que le porteur principal du projet, à savoir CSF, indemnise les bénéficiaires desdites servitudes. Restait à établir la valeur de cette indemnisation, étant entendu qu'elle devait correspondre à une valeur de rachat des mètres carrés concernés.

Compensation financière

Afin de déterminer un prix objectif des mètres carrés concernés, les parties se sont référées à divers avis d'experts, qu'elles ont consultés de manière indépendante. Il s'agit des bureaux Wüest & Partner, Acanthe et D&A.

Il a ensuite été convenu entre les trois parties de réunir les trois experts et de les mandater conjointement pour qu'ils fournissent une proposition concertée. Ils se sont donc réunis pour déterminer ensemble le nombre définitif de mètres carrés concernés, le prix au mètre carré et la clé de répartition du montant total de l'indemnisation. Il en est résulté une valeur d'indemnisation sur laquelle les trois parties ont donné leur accord (annexe 1).

Ainsi, sur la base des plans du 19 octobre 2015 remis par les architectes (annexe 2), l'indemnisation qui reviendra à la Ville de Genève s'élève à 1 038 956 francs. Ce montant sera adapté selon les plans définitifs de l'autorisation de construire en force.

L'accord a été pris, pour la Ville de Genève, sous réserve d'être entériné par votre Conseil.

Imputation comptable

La compensation financière de 1 038 956 francs sera imputée dans le compte 436300 «Dédommagements et remboursements divers» sous l'Unité opérations foncières.

Elle sera versée à la Ville de Genève, Unité opérations foncières, dès que tous les propriétaires concernés auront signé l'acte, une fois l'autorisation de construire en force, mais en tous les cas avant l'ouverture du chantier.

Estimation des coûts

Les frais de notaire et de géomètre sont à la charge du requérant CSF.

Délai de réalisation

La signature de l'acte notarié portant modification de la servitude de passage public à pied est prévue dès l'obtention de l'accord de votre Conseil.

Budget de fonctionnement

Il s'agit d'une opération technique foncière qui n'entraîne aucune variation du budget de fonctionnement.

Charges financières annuelles

Il s'agit d'une opération de technique foncière qui n'entraîne aucune charge financière.

Service gestionnaire et bénéficiaire

Le service gestionnaire est la Direction du département des constructions et de l'aménagement, Unité opérations foncières.

Au bénéfice de ces explications, nous vous invitons, Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux, à approuver le projet de délibération ci-après:

PROJET DE DÉLIBÉRATION

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 Credit Suisse Fondation de placement et les PPE Patac et Bémont aux termes duquel la servitude de passage public à pied au profit de la Ville de Genève grevant les parcelles N^os^ 6971 et 6993 de Genève-Cité sises rue de la Confédération 6, 8 et 10, propriétés de la PPE Patac et de Credit Suisse Fondation de placement, sera modifiée moyennant le versement d'une compensation financière de 1 038 956 francs;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à modifier la servitude de passage public à pied inscrite au Registre foncier le 17 novembre 1987 sous D356 au profit de la Ville de Genève et grevant les parcelles N^os^ 6971 et 6993 de Genève-Cité sises rue de la Confédération 6, 8 et 10, propriétés de la PPE Patac et de Credit Suisse Fondation de placement.

Art. 2. – Le Conseil municipal accepte en échange de la modification de ladite servitude de recevoir le versement d'une compensation financière de 1 038 956 francs.

Art. 3. – La compensation financière figurant à l'article 2 sera comptabilisée dans le compte 436300 «Dédommagements et remboursements divers» sous l'Unité opérations foncières.

Art. 4. – Le Conseil administratif est chargé de signer tous les actes authentiques relatifs à cette opération.

Art. 5. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à constituer, modifier, radier, épurer toutes servitudes à charge et au profit des parcelles susmentionnées en vue de la réalisation du projet de rénovation.

Annexes: – Consensus d'experts du 21 octobre 2015
– Plans d'architecte du rez-de-chaussée, 1^er^ et 2^e^ étages du 19 octobre 2015
– 2 plans d'ensemble – échelle 1:2500 et 1:500

A qui de droit

21 octobre 2015

Concerne: consensus d'experts sur les montants d'indemnisation pour les servitudes grevant les parcelles 6993 et 7000, Genève Cité.

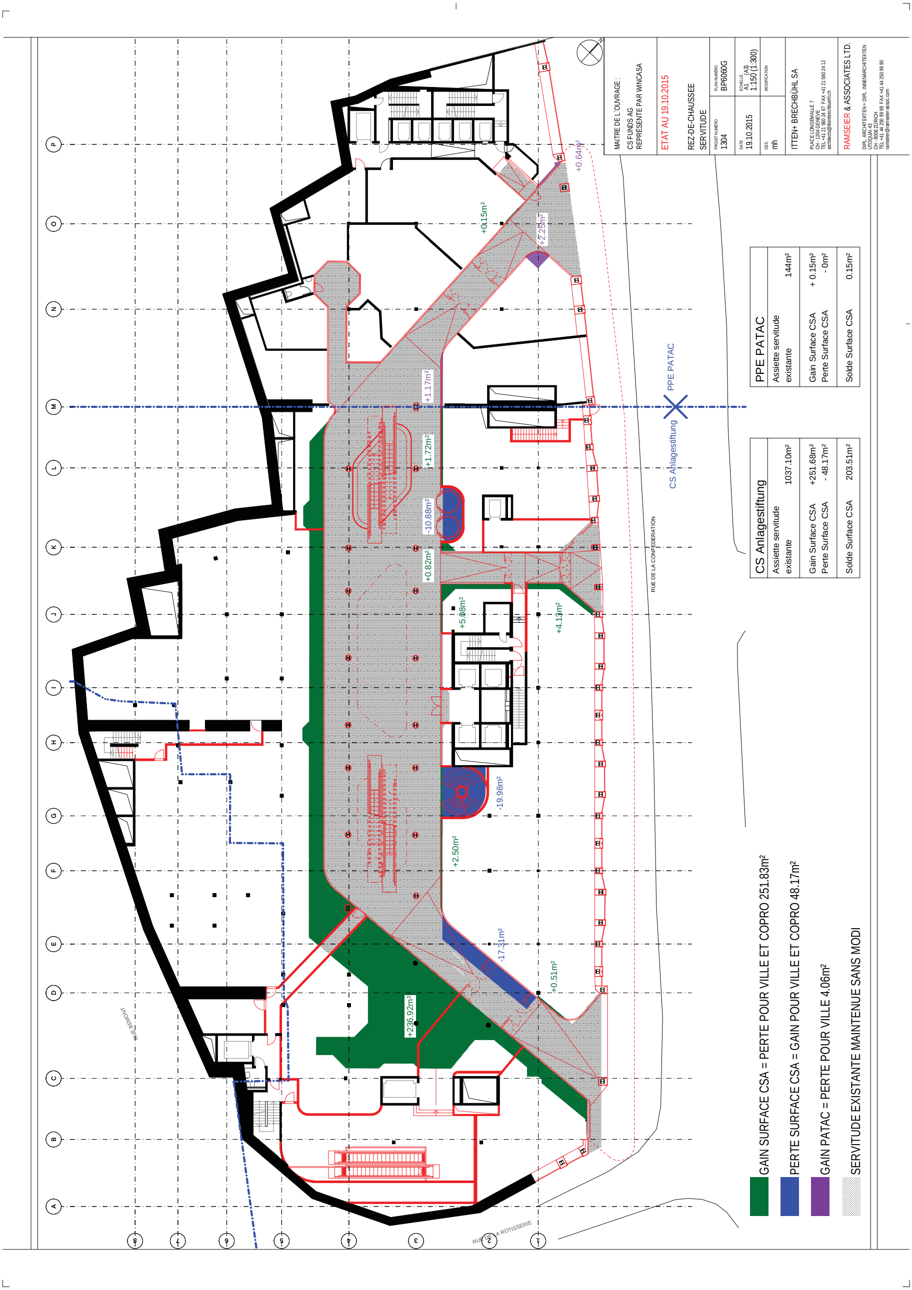
Les experts immobiliers réunis le 21 octobre 2015 à Genève s'accordent, après analyse et discussion de détail, sur les éléments suivants :

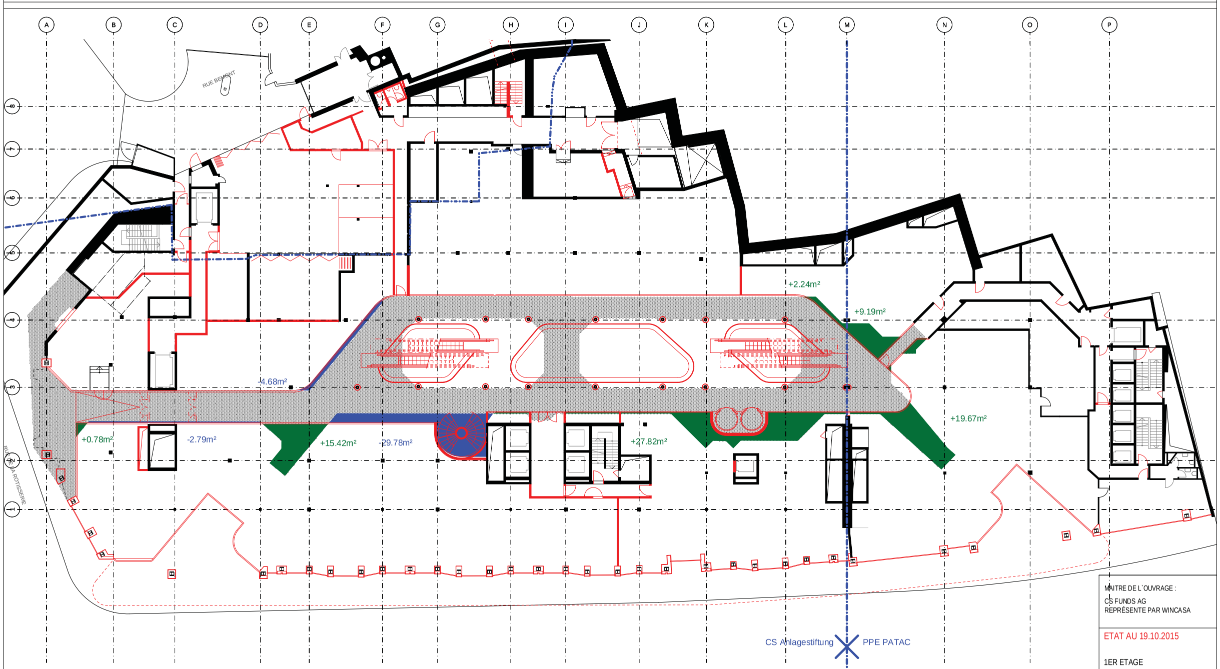
- Valeur moyenne des surfaces concernées par les servitudes de **23'000 CHF** par mètre carré. Ce montant a été calculé sur la base d'un loyer brut moyen de 1'300 CHF/m2 p. a., capitalisé avec un taux de 5.6%, décomposé comme suit : taux net 4%, charges d'exploitation 1% et coûts d'investissement 0.6%.
- Les parties définiront les surfaces définitives des servitudes, qui seront multipliées par la valeur moyenne par m2 ci-dessus pour obtenir la valeur totale de la part de la servitude impactée.
- La valeur totale est ensuite réduite de **40%** afin d'obtenir la valeur d'indemnisation.
- La clé de répartition de cette indemnisation est de un tiers pour chacun des bénéficiaires (Patac, Bémont, Ville de Genève).

D&A architectures et expertises immobilières sàrl
Denise Dupraz

Acanthe SA
Alexia Bonnet

Wüest & Partner SA
Hervé Froidevaux


MAITRE DE L'OUVRAGE :
CS FUNDS AG
REPRESENTE PAR WINCASA
ETAT AU 19.10.2015
REZ-DE-CHAUSSEE
SERVITUDE
1304
BP6060G
19.10.2015
A1 (A3)
1:150 (1:300)
mh
ITTEN+ BRECHBÜHL SA
RAMSEIER & ASSOCIATES LTD.
PPE PATAC
Assiette servitude existante 144m²
Gain Surface CSA + 0.15m²
Perte Surface CSA - 0m²
Solde Surface CSA 0.15m²
CS Anlagestiftung
Assiette servitude existante 1037.10m²
Gain Surface CSA +251.68m²
Perte Surface CSA - 48.17m²
Solde Surface CSA 203.51m²
PPE PATAC
CS Anlagestiftung
RUE DE LA CONFEDERATION
RUE DE LA ROTISSERIE
GAIN SURFACE CSA = PERTE POUR VILLE ET COPRO 251.83m²
PERTE SURFACE CSA = GAIN POUR VILLE ET COPRO 48.17m²
GAIN PATAC = PERTE POUR VILLE 4.06m²
SERVITUDE EXISTANTE MAINTENUE SANS MODI
+0.64m²
+0.15m²
+2.25m²
+1.17m²
+1.72m²
-10.88m²
+0.82m²
+5.08m²
+4.13m²
-19.98m²
+2.50m²
-17.31m²
+0.51m²
+236.92m²



GAIN SURFACE CSA = PERTE POUR VILLE ET COPRO 75.12m²

PERTE SURFACE CSA = GAIN POUR VILLE ET COPRO 37.25m²

GAIN PATAC = PERTE POUR VILLE 0.00m²

SERVITUDE EXISTANTE MAINTENUE SANS MODI

CS Anlagestiftung	
Assiette servitude existante	580.27m²
Gain Surface CSA	+46.26m²
Perte Surface CSA	- 37.25m²
Solde Surface CSA	9.01m²

PPE PATAC	
Assiette servitude existante	63.19m²
Gain Surface CSA	+ 28.86m²
Perte Surface CSA	- 0.00m²
Solde Surface CSA	28.86m²

MAITRE DE L´OUVRAGE :
CS FUNDS AG
REPRÉSENTE PAR WINCASA

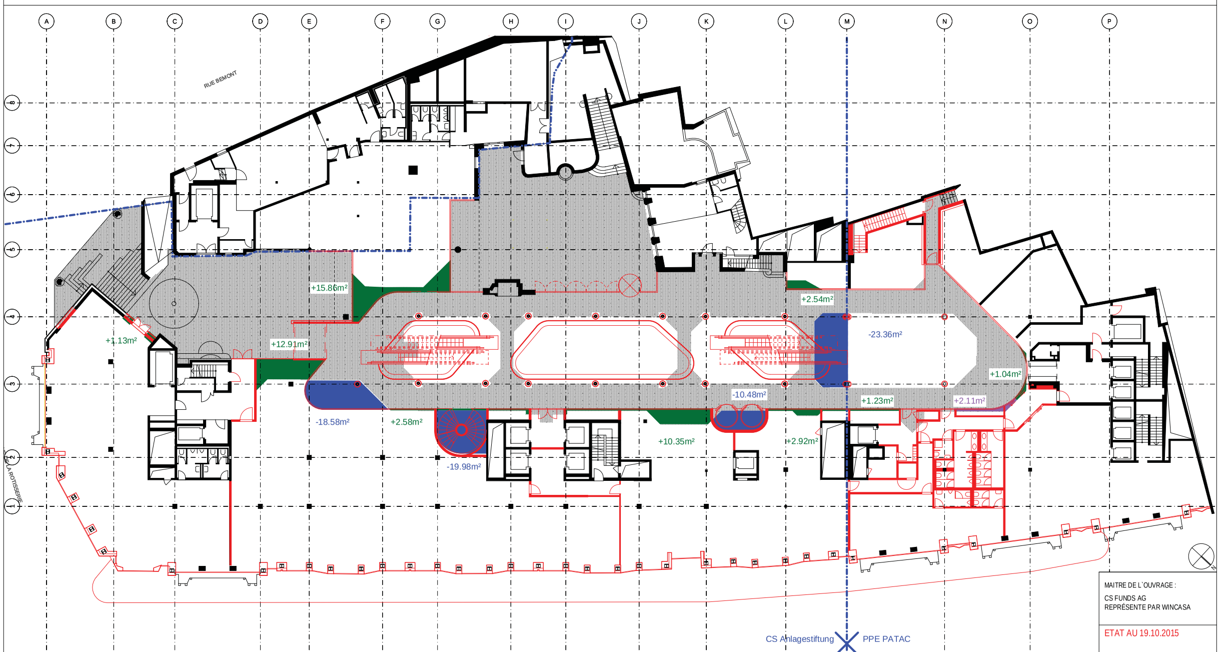
ETAT AU 19.10.2015

1ER ETAGE
SERVITUDE

PROJET NUMÉRO	PLAN NUMÉRO
1304	BP6091G
DATE 19.10.2015	ECHELLE A1 (A3) 1:150 (1:300)
DES. mh	MODIFICATION

ITTEN+ BRECHBÜHL SA
PLACE LONGEMALLE 7
CH - 1204 GENEVE
TEL +41 21 560 24 67 FAX +41 21 560 24 12
architects@ittenbrechbuehl.ch

RAMSEIER & ASSOCIATES LTD.
DIPL. ARCHITEKTEN + DIPL. INNENARCHITEKTEN
UTOQUAI 43
CH - 8008 ZÜRICH
TEL +41 44 250 99 99 FAX +41 44 250 99 90
ramseier@ramseier-assoc.com



GAIN SURFACE CSA = PERTE POUR VILLE ET COPRO 50.56m²

PERTE SURFACE CSA = GAIN POUR VILLE ET COPRO 72.40m²

GAIN PATAC = PERTE POUR VILLE ET 2.11m²

SERVITUDE EXISTANTE MAINTENUE SANS MODI

CS Anlagestiftung	
Assiette servitude existante	888.32m²
Gain Surface CSA	+48.29m²
Perte Surface CSA	- 72.40m²
Solde Surface CSA	-24.11m²

PPE PATAC	
Assiette servitude existante	122.15m²
Gain Surface CSA	+ 2.27m²
Perte Surface CSA	- 0m²
Solde Surface CSA	2.27m²

MAITRE DE L´OUVRAGE :
CS FUNDS AG
REPRÉSENTE PAR WINCASA

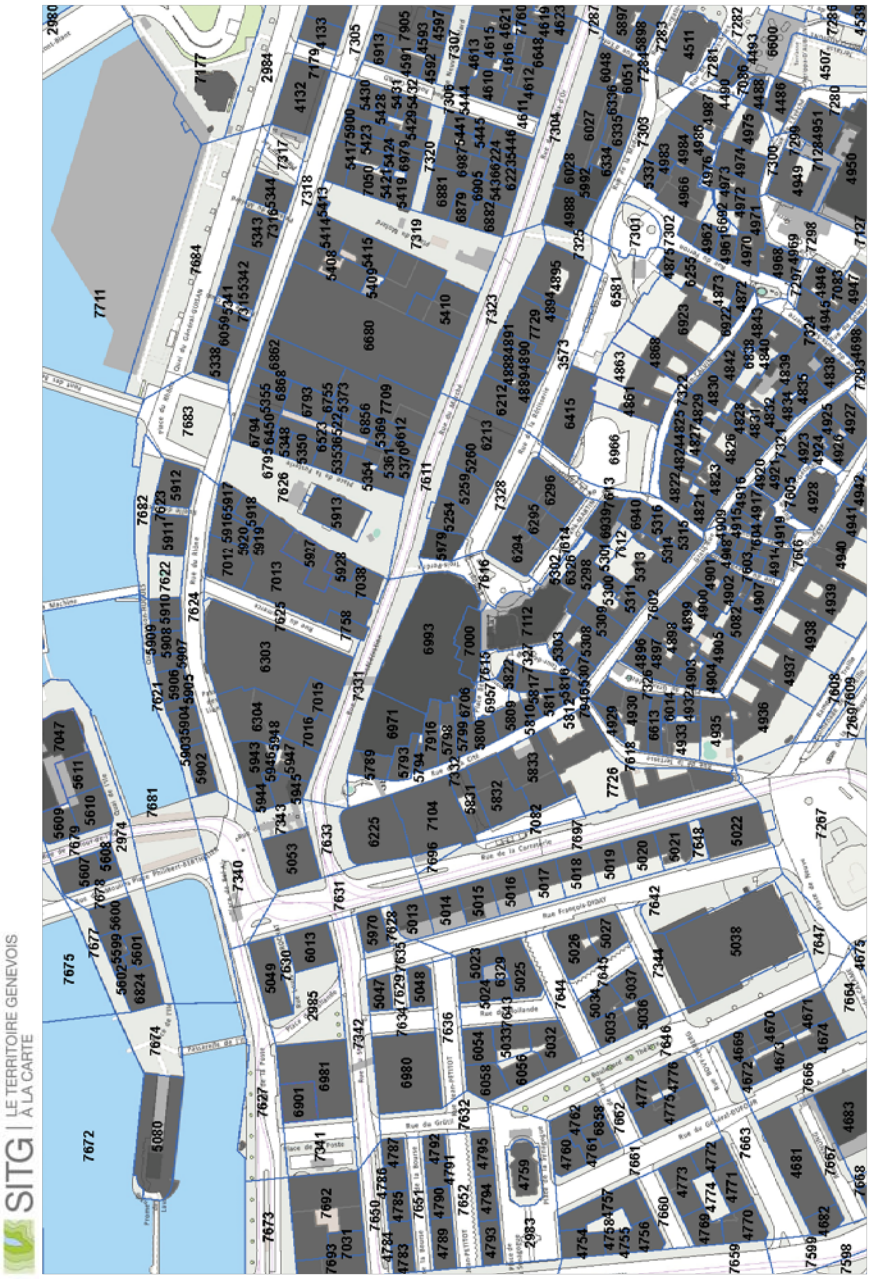
ETAT AU 19.10.2015

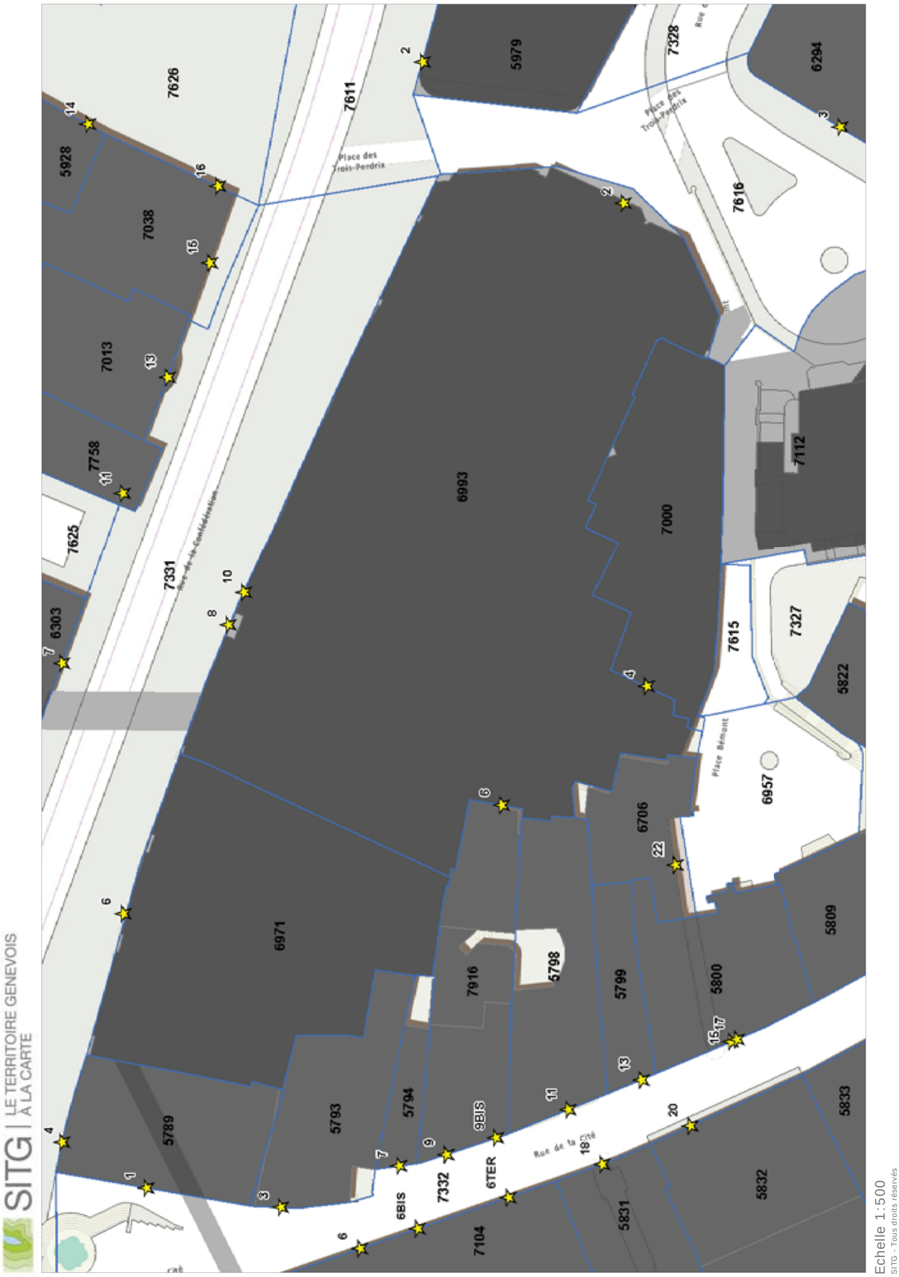
2EME ETAGE
SERVITUDE

PROJET NUMÉRO	PLAN NUMÉRO
1304	BP6092G
DATE 19.10.2015	ECHELLE A1 (A3) 1:150 (1:300)
DES. mh	MODIFICATION .

ITTEN+ BRECHBÜHL SA
PLACE LONGEMALLE 7
CH - 1204 GENEVE
TEL +41 21 560 24 67 FAX +41 21 560 24 12
architects@ittenbrechbuehl.ch

RAMSEIER & ASSOCIATES LTD.
DIPL. ARCHITEKTEN + DIPL. INNENARCHITEKTEN
UTOQUAI 43
CH - 8008 ZÜRICH
TEL +41 44 250 99 99 FAX +41 44 250 99 90
ramseier@ramseier-assoc.com


SITG | LE TERRITOIRE GENEVOIS À LA CARTE
Echelle 1:2'500
SITG - Tous droits réservés


SITG | LE TERRITOIRE GENEVOIS À LA CARTE
Echelle 1:500
SITG - Tous droits réservés
Rue de la Confédération
Place des Trois-Perdrix
Place Bémont
Rue de la Cité
6993
6971
7000
5789
5793
5794
7916
5798
5799
5800
5809
6706
6957
7615
7327
5822
7112
7616
6294
7328
5979
7611
7626
5928
7038
7013
7758
7625
6303
7331
7332
7104
5831
5832
5833