

Proposition du Conseil administratif du 3 novembre 2021 en vue de radier pour partie la servitude A1077 du 2 juillet 1964 à destination sportive au profit de la Ville de Genève, grevant la parcelle 2242 du cadastre de Vernier, stade de Balaxert sis avenue du Pailly.

Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux,

Introduction

Les parcelles 2242 et 2250, de la commune de Vernier, propriété de l'Etat de Genève, accueillent les installations sportives du stade de Balaxert. La Ville de Genève est au bénéfice de servitude à destination sportive sur ces terrains.

Le secteur du Pailly a fait l'objet d'une modification des régimes de zone (L 12200 qui crée, en lieu et place d'une zone sportive, une zone 3 de développement). Le concours qui a suivi prévoit la réalisation d'un nouveau cycle d'orientation en remplacement de celui du Renard ainsi qu'un parc et des logements. En date du 21 avril 2021, le Grand Conseil a également voté un crédit d'investissement pour la construction du nouveau cycle d'orientation du Renard à Balaxert (L 12741) sur la parcelle 2242. Sur la parcelle 2250, l'Etat de Genève a prévu d'accorder un DDP pour la construction de logements d'utilité publique.

La réalisation de l'ensemble de ces éléments dépend de la levée de la servitude existante inscrite au profit de la Ville de Genève.

En ce qui concerne la levée de la servitude sur la surface réservée aux logements, les négociations sont en cours avec l'Etat de Genève.

La présente proposition porte donc uniquement sur la levée partielle de la servitude grevant la parcelle 2242 de la commune de Vernier en vue de la réalisation du cycle d'orientation et du parc. En contrepartie, l'Etat de Genève s'est engagé à reloger l'académie de football et à trouver un terrain d'entraînement pérenne pour le Servette FC.

S'agissant d'un projet d'intérêt public, aucune contrepartie financière n'est demandée pour la levée de la servitude sur la parcelle 2242.

Notice historique

En 1961, la Ville de Genève a acquis des terrains dans le secteur du Pailly comprenant les parcelles 2242, 2243, 2244, 2245, 2247, 2248, 2249 et 2250. Suite à des remaniements parcellaires et divers échanges à l'époque, la SI du Ser-

vette Football Club SA est devenue propriétaire des parcelles 2242 et 2250, mais une servitude à destination sportive au profit de la Ville de Genève a été inscrite sur les parcelles précitées afin de garantir la destination de ces terrains à la pratique du football, notamment par le Servette FC. Toutes les parcelles du secteur ont été grevées par la même servitude à destination sportive, mais pas au profit de la Ville de Genève. Ce faisant, la Ville de Genève ainsi que les propriétaires des parcelles du secteur se prémunissaient contre une hypothétique opération immobilière qui aurait permis à certains de réaliser une opération financière au détriment des collectivités publiques ayant cédé leurs terrains.

En 1999, dans le cadre du développement du stade de la Praille, un important échange foncier impliquant la Ville de Genève et le Canton de Genève a permis de transférer la propriété des parcelles 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248 et 2249 et 2251 au Canton de Genève.

Le protocole d'accord signé par l'Etat de Genève et la Ville de Genève prévoit ensuite expressément que les parcelles 2242 et 2250, alors propriété de la SI Servette FC SA, seraient cédées à la future Fondation du Stade de Genève. Les servitudes de destinations sportives resteraient inscrites sur ces parcelles.

«(extrait du protocole d'accord Etat-Ville de 1999)

1.2 *La Ville cède à l'Etat de Genève les parcelles 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248 et 2249 ainsi que la parcelle 2251 feuille 10 de Vernier, d'une contenance totale de 22 687 m², sises à l'avenue du Pailly et à l'avenue du Pailly 11, lieudit Balexert.*

Ces parcelles sont sises en zone sportive.

1.3 *Une fois les échanges décrits sous 1.1 et 1.2 réalisés, la Société Immobilière du Servette Football Club, société anonyme ayant son siège à Genève, propriétaire des parcelles 2242 et 2250 feuille 10 de Vernier sises à l'avenue du Pailly d'une contenance totale de 17 212 m² à Balexert, et l'Etat de Genève (nouvellement propriétaire de 22 687 m² à Balexert selon chiffre 1,2 ci-dessus) cèderont gratuitement leurs immeubles de Balexert, soit les parcelles 2242 et 2251 précitées, à une Fondation mixte dite du «Stade» (FMS), à constituer et ayant pour partenaires les représentants de la Fondation Hippomène, fondation de droit privé ayant son siège à Genève, de la Société Immobilière du Servette Football Club, de la Ville ainsi que de l'Etat de Genève.*

Les parcelles 2242 et 2250 de Vernier sont sises en zone sportive. «

Dès 1999, les parcelles de la SI Servette SA sont devenues propriété de l'Etat de Genève. Contrairement à ce qui était prévu au protocole d'échange, elles n'ont

jamais été cédées à la Fondation du Stade de Genève et sont restées propriété de l'Etat de Genève. Les terrains sont toujours affectés au football, que ce soit pour les entraînements du Servette FC ou pour l'académie de football, conformément à la servitude inscrite.

En 2016, le Grand Conseil vote un crédit d'étude de 5 494 800 francs, en vue de la construction du cycle d'orientation du Renard à Vernier sur le site de Balexert (L 11944).

En 2018, une modification des régimes de zone a affecté ce secteur de la commune de Vernier en zone de développement 3. La loi 12200 précise que le site fera l'objet d'un développement mixte comprenant notamment du logement.

En 2021, le Grand Conseil a voté un crédit d'investissement de 94 860 000 francs pour la construction du nouveau cycle d'orientation du Renard à Balexert (L 12741).

Exposé des motifs

Historique

Suite à la modification de zone (L12200) et au vote du crédit d'étude (L 11944), l'Etat de Genève a lancé un concours pour mettre le site en valeur. Ce concours comprend notamment l'insertion d'un cycle d'orientation qui doit remplacer à court terme le cycle du Renard dont le bâtiment est en très mauvais état.

Le lauréat du concours, CLR Architectes SA, a prévu un cycle d'orientation, un parc public ainsi que des bâtiments de logements.

L'Etat de Genève a déposé un crédit d'investissement pour la construction du nouveau cycle d'orientation du Renard à Balexert (L 12741) et instruit en parallèle une requête en autorisation de construire (DD 113 361). La Ville de Genève n'a pas fait opposition à l'autorisation de construire estimant que ce projet de cycle est conforme à l'intérêt public.

Se sont ensuivis des échanges entre le Conseil d'Etat et le Conseil administratif de la Ville de Genève. En effet, si la Ville n'est pas opposée à la réalisation du cycle d'orientation et du parc public, elle fait grand cas du relogement de l'académie de football et a demandé à ce que cette dernière soit relogée avant que la servitude ne soit levée. Fort de l'assurance du Conseil d'Etat, le Conseil administratif vous soumet aujourd'hui cette proposition.

Il est rappelé que la servitude grevant la parcelle 2250 n'est pas concernée par la présente délibération, le projet de cycle d'orientation ne se situant que sur une partie de la parcelle 2242.

Situation foncière

Les parcelles 2242 et 2250 du cadastre de Vernier sont grevées de la servitude A1077 du 02.07.1964 à destination sportive au profit de la Ville de Genève. L'assiette des servitudes correspond à leur parcelle respective. Pour être exhaustif, ces parcelles sont également grevées d'autres servitudes mais qui ne sont pas au profit de la Ville de Genève et qui n'empêchent pas la construction de l'équipement public.

Cette servitude à destination sportive empêche la construction du cycle sur ce site. La servitude en faveur de la Ville de Genève est libellée comme suit : *«il est constitué... une servitude assurant la destination sportive des parcelles fonds grevés»*. L'acte précise que *«ladite servitude pourra être radiée d'un commun accord, si l'intérêt commun des bénéficiaires ou l'intérêt général l'exige»*.

La loi 11944 précitée déclare le crédit d'étude d'utilité publique. La construction du cycle sera également d'utilité publique. L'opération n'a pas de but lucratif. En conséquence l'Etat de Genève pourrait recourir à l'expropriation de la servitude en cas de non-entrée en matière par la Ville de Genève.

Toujours sur la parcelle 2242, le concours prévoit un parc public. Ce dernier peut également être considéré comme d'utilité publique. En conséquence le Conseil administratif vous propose également de lever la servitude à destination sportive.

Ces projets étant d'utilité publique, le Conseil administratif sollicite de votre Conseil la levée partielle de la servitude à destination sportive sur les surfaces vouées à la réalisation du futur cycle d'orientation et au parc public, déléguant ainsi au Conseil administratif d'entreprendre toutes les démarches topiques.

Cette levée de servitude reste toutefois conditionnée au relogement de l'académie de football sur des terrains pérennes.

Description de l'opération

Aussitôt que les chantiers de construction du cycle et du parc auront débuté, le Conseil administratif mandatera un géomètre et un notaire afin de redéfinir l'assiette de la servitude conformément à ce qui a été décrit ci-dessus, à savoir que les surfaces destinées à la réalisation du cycle d'orientation et du parc public seront libres de toute servitude au profit de la Ville de Genève.

Dans le même temps, conformément à l'article 5 de la loi 12741 votée par le Grand Conseil le 29 avril 2021, il faudra, comme prérequis, que la solution du relogement de l'ensemble des activités du Servette FC soit réalisée.

La radiation des servitudes, géomètre et frais de notaire seront à la charge de l'Etat de Genève.

La servitude inscrite en faveur de la Ville de Genève sur le solde de la parcelle 2242 et sur la parcelle 2250 sera maintenue jusqu'à ce qu'un accord sur l'indemnisation soit trouvé entre la Ville de Genève et l'Etat de Genève. Cet accord sera validé par le Conseil municipal et fera l'objet d'une délibération ad hoc.

Montage de l'opération

L'autorisation de construire DD 113 361 est en force. Aussitôt que le chantier aura démarré, le Conseil administratif, selon un nouveau découpage parcellaire ou un nouveau plan d'assiette de servitude, signera la levée partielle de la servitude sur les surfaces relatives au parc public et au cycle d'orientation.

Les frais de géomètre et de notaire seront à la charge de l'Etat de Genève.

Adéquation à l'Agenda 21

Cette opération est conforme à l'Agenda 21.

Estimation des coûts

Cette opération n'entraîne aucun coût pour la Ville de Genève.

Délai de réalisation

Pour le début du chantier pour chacun de ces objets.

Référence au 10^e plan financier d'investissement

Cette opération n'entraîne aucun coût pour la Ville de Genève. Elle n'apparaît pas au plan d'investissement.

Budget de fonctionnement

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

Charges financières annuelles

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

Service gestionnaire et bénéficiaire

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

Au bénéfice de ce qui précède, nous vous invitons, Mesdames les conseillères municipales et Messieurs les conseillers municipaux, à approuver le projet de délibération ci-après.

PROJET DE DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, al. 1, lettre k), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

vu la nécessité de réaliser un cycle d'orientation au lieu-dit «stade de Balexert», sur la parcelle 2242 du cadastre de Vernier, propriété de l'Etat de Genève et grevée d'une servitude à destination sportive au profit de la Ville de Genève;

vu le projet de réalisation d'un parc public sur une partie de la parcelle 2242 du cadastre de Vernier propriété de l'Etat de Genève et grevée d'une servitude à destination sportive au profit de la Ville de Genève;

vu les lois L 11944 du 4 novembre 2016, L 12200 du 21 septembre 2018 et L 12741 du 29 avril 2021;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à radier partiellement la servitude à destination de sport au profit de la Ville de Genève grevant la parcelle 2242 du cadastre de Vernier propriété de l'Etat de Genève pour les surfaces destinées à la réalisation d'un cycle d'orientation, une fois que les conditions de l'article 5 de la loi 12741 votée par le Grand Conseil le 29 avril 2021, en particulier le relogement de l'ensemble des activités du Servette FC, seront réalisées.

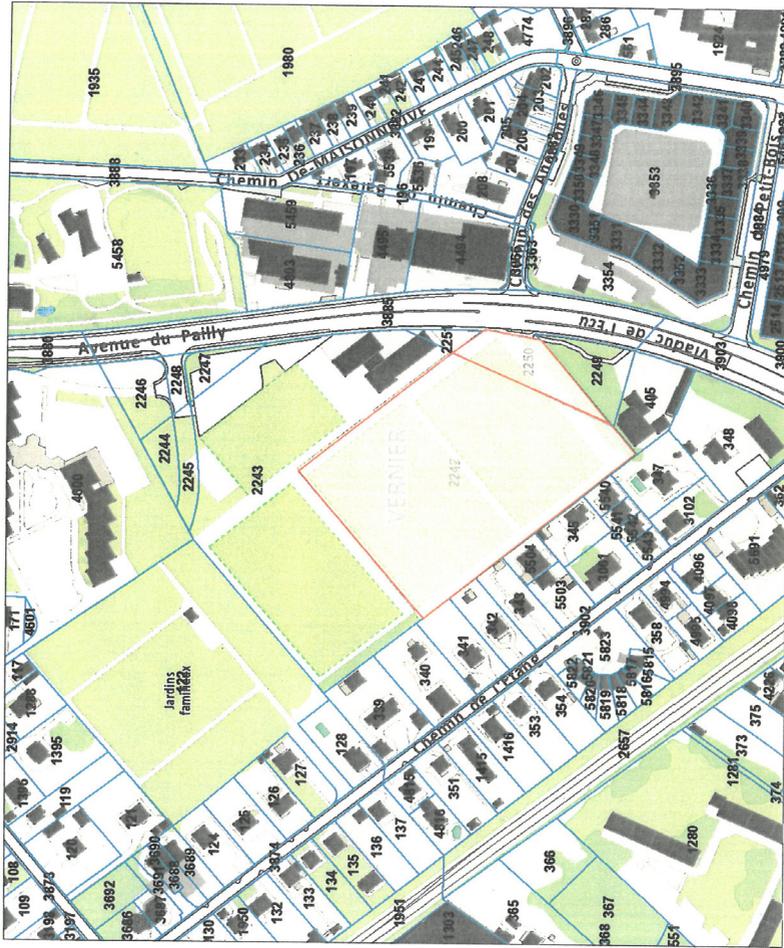
Art. 2. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à radier partiellement la servitude à destination de sport au profit de la Ville de Genève grevant la parcelle 2242 du cadastre de Vernier propriété de l'Etat de Genève pour les surfaces destinées à la réalisation d'un parc public une fois que les conditions de l'article 5 de la loi 12 741 votée par le Grand Conseil le 29 avril 2021, soit le relogement de l'ensemble des activités du Servette FC, seront réalisées.

Art. 3. – S'agissant de projet d'utilité publique, la radiation de la servitude sur les surfaces vouées au cycle d'orientation et au parc sera consentie à titre gratuit.

Art. 4. – Le Conseil administratif est chargé de signer tous les actes authentiques relatifs à la radiation de la servitude sur les surfaces vouées à de l'équipement public.

Art. 5. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à constituer, modifier, radier, épurer toutes servitudes à charge et au profit des parcelles susmentionnées et destinées à permettre la réalisation d'équipement public.

- Annexes:*
- plan d'ensemble
 - loi crédit d'étude construction du cycle (11944)
 - loi crédit d'investissement construction du cycle (12741)
 - loi modification de limites de zones Vernier (12200)
 - concours nouveau cycle d'orientation



—	Limites du canton
□	Parcelles
□	Numéros de parcelles
□	Couverture du domaine routier
□	Droits distincts permanents (DDP)
□	Bâtiments hors-sol
■	Bâtiments sous-sol

Loi ouvrant un crédit d'étude de 5 494 800 F, en vue de la construction du cycle d'orientation du Renard à Vernier (site de Balaxert) (11944)

du 4 novembre 2016

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève
décrète ce qui suit :

Art. 1 Crédit d'étude

¹ Un crédit d'étude de 5 494 800 F (y compris TVA et renchérissement) est ouvert au Conseil d'Etat en vue de la construction du cycle d'orientation du Renard à Vernier (site de Balaxert).

² Le montant indiqué à l'alinéa 1 se décompose de la manière suivante :

- Frais d'étude	4 810 000 F
- TVA (8%)	384 800 F
- Renchérissement	0 F
- Activation de la charge salariale du personnel interne	300 000 F
Total	5 494 800 F

Art. 2 Planification financière

¹ Ce crédit est réparti en tranches annuelles inscrites au budget d'investissement dès 2017 sous la politique publique A – Formation (rubrique 02300600 50400).

² L'exécution budgétaire de ce crédit est suivie au travers d'un numéro de projet correspondant au numéro de la présente loi.

Art. 3 Amortissement

L'amortissement de l'investissement est calculé chaque année sur la valeur d'acquisition (ou initiale) selon la méthode linéaire et est porté au compte de fonctionnement.

Art. 4 Utilité publique

L'étude prévue à l'article 1 est déclarée d'utilité publique.

Art. 5 Loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat

La présente loi est soumise aux dispositions de la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat, du 4 octobre 2013.

Loi ouvrant un crédit d'investissement de 94 860 000 francs pour la construction du nouveau cycle d'orientation du Renard à Balexert (12741)

du 29 avril 2021

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève
décrète ce qui suit :

Art. 1 Crédit d'investissement

¹ Un crédit de 94 860 000 francs (y compris TVA et renchérissement) est ouvert au Conseil d'Etat pour la construction et l'équipement d'un nouvel établissement scolaire pour le cycle d'orientation du Renard à Balexert.

² Il se décompose de la manière suivante :

- Construction	64 738 000 francs
- Construction pour la commune de Vernier	3 766 000 francs
- Equipement DIP	2 911 000 francs
- Equipement OCSIN	1 011 000 francs
- Honoraires, essais, analyses	8 988 000 francs
Total HT	81 414 000 francs
- TVA (7,7%) et arrondi	6 269 000 francs
Total TTC	87 683 000 francs
- Renchérissement	3 197 000 francs
- Divers et imprévus	2 463 000 francs
- Activation de la charge salariale du personnel interne	1 517 000 francs
Total TTC	94 860 000 francs

dont part liée au programme de la commune de Vernier **4 056 000 francs**

Art. 2 Planification financière

¹ Ce crédit d'investissement est ouvert dès 2021. Il est inscrit sous la politique publique F – Formation.

² Il se décompose de la manière suivante :

– Construction (0616 5040)	86 455 000 francs
– Construction commune de Vernier (0616 5040)	4 056 000 francs
– Equipement DIP (0320 5060)	3 260 000 francs
– Equipement informatique OCSIN (0615 5060)	1 089 000 francs
Total	94 860 000 francs

³ L'exécution de ce crédit est suivie au travers de numéros de projet correspondant au numéro de la présente loi.

Art. 3 Subvention communale

Le remboursement par la commune de Vernier du coût de construction du programme communal est prévu pour un montant de 4 056 000 francs. Il est comptabilisé sous la politique publique F – Formation (rubrique 0616 6320).

Art. 4 Amortissement

L'amortissement de l'investissement est calculé chaque année sur la valeur d'acquisition (ou initiale) selon la méthode linéaire et est porté au compte de fonctionnement.

Art. 5 Conditions au démarrage du chantier

Le chantier relatif au nouveau cycle d'orientation du Renard à Balexert ne pourra débuter qu'après la mise à disposition de l'Association du Servette F.C. d'une infrastructure de football répondant aux normes du Centre de performance de l'Association Suisse de Football (deux terrains synthétiques, suivis d'un troisième terrain dans la foulée sur la base d'une lettre d'intention du Conseil d'Etat, un bâtiment adapté et un concept mobilité) permettant à l'Association du Servette F.C. la poursuite de l'ensemble de ses activités.

Art. 6 Loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat

La présente loi est soumise aux dispositions de la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat, du 4 octobre 2013.

**Loi modifiant les limites de zones sur
le territoire de la commune de Vernier
(création d'une zone de développement 3
à l'avenue du Pailly, au lieu-dit « Balexert »)
(12200)**

du 21 septembre 2018

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève
décrète ce qui suit :

Art. 1 Approbation du plan

¹ Le plan N° 30011-540, dressé par le département chargé de l'aménagement du territoire le 10 juin 2015, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Vernier (création d'une zone de développement 3 à l'avenue du Pailly, au lieu-dit « Balexert »), est approuvé.

² Les plans de zones annexés à la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987, sont modifiés en conséquence.

Art. 2 Degré de sensibilité

¹ Conformément aux articles 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986, il est attribué le degré de sensibilité III aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone de développement 3, créée par le plan visé à l'article 1.

² Les valeurs limites d'immission devront être respectées sur l'ensemble du secteur.

Art. 3 Dépôt

Un exemplaire du plan N° 30011-540 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux Archives d'Etat de Genève.



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENÈVE

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE
DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE

Office de l'urbanisme

Direction du développement urbain

VERNIER

Feuille Cadastre : 10

Parcelle N° : 2242, 2243, 2244, 2245,
2246, 2247, 2248, 2249,
2250, 2251

**Modification des limites de zones
AVENUE DU PAILLY**



Zone de développement 3
DS OPB III



Zone préexistante

Adopté par le Conseil d'Etat le :

Visa :

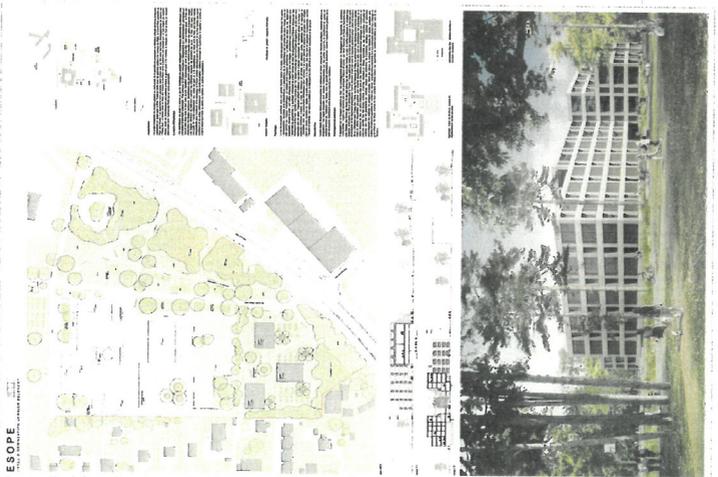
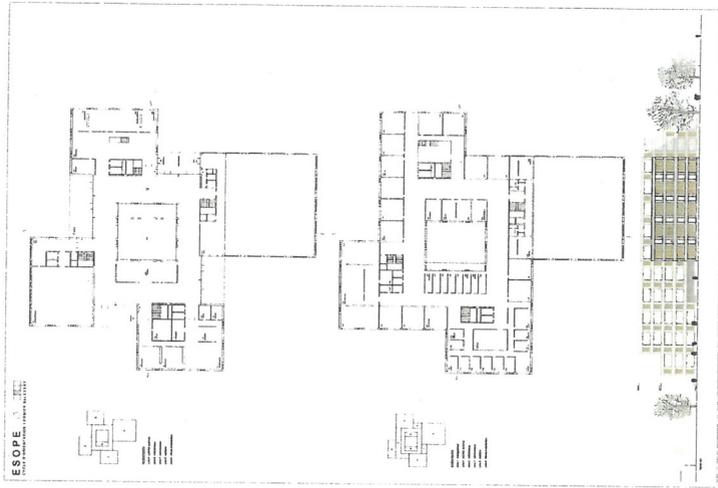
Timbres :

Adopté par le Grand Conseil le : 21.09.2018

Loi N° : 12'200

Echelle 1 / 2500		Date	10.06.2015
		Dessin	SP
Modifications			
Indice	Objets	Date	Dessin
	Compl. suite enquête technique	01.02.2017	Gio

Code GIREC	
Secteur / Sous-secteur statistique	Code alphabétique
43 - 00 - 070	VRN
Code Aménagement (Commune / Quartier)	
540	
Archives Internes	Plan N°
	30011
Indice	
CDU	
7 1 1 . 7	



RAPPORT DU JURY

Concours de projets d'architecture en pool pluridisciplinaire SIA 142
Procédure ouverte à deux degrés

Concours du nouveau cycle d'orientation
à Vernier sur le site de Balexert en
remplacement du cycle du Renard

Rapport du Jury Mars 2018