Ville de Genève
Conseil municipal

PR-1422

2 septembre 2020

Proposition du Conseil administratif du 2 septembre 2020 en vue de l'ouverture de deux crédits pour un montant total de 15 187 700 francs (délibérations II et V) ainsi que quatre délibérations foncières (délibérations I, III, IV et VI):

- **Délibération I: L'inscription, modification et radiation de servitudes nécessaires à la réalisation des projets dits «lot BC» et «lot F» et ajustements suite à l'évolution du projet de liaison ferroviaire Cornavin-Eaux-Vives-Annemasse (CEVA) dans le secteur des Eaux-Vives et de Cologny;**
- **Délibération II: La modification de la délibération IV de la PR-1142 en vue de la réalisation de logements d'habitations mixtes (HM) par la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS);**
- **Délibération III: L'ouverture d'un crédit de 14 413 100 francs destiné au paiement d'une indemnité unique en vue de l'acquisition de servitudes d'usage exclusif pour les espaces socio-culturel, vie enfantine et réception du centre sportif du projet dit «lot BC», au profit de la Ville de Genève et à charge du droit de superficie distinct et permanent (DDP) octroyé à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS) sur la parcelle N° 3453 de Genève-Eaux-Vives, propriété de la Ville de Genève, y compris les frais de notaire, émoluments du Registre foncier et droits d'enregistrement;**
- **Délibération IV: La mutation parcellaire. Réalisation du remaniement parcellaire selon la mutation de projet N° 5/2017 (cf. annexe 4), établie par Monsieur Christian Haller, ingénieur-géomètre officiel, en date du 4 février 2019 et modifiée le 21 mars 2019;**
- **Délibération V: L'ouverture d'un crédit de 774 600 francs destiné au paiement d'une indemnité unique en vue de l'acquisition de la servitude de passage public à pied au profit de la Ville de Genève concrétisant le plan localisé de chemin pédestre (PLCP) 29898 de Genève-Eaux-Vives, sur la parcelle N° 1767 de Genève-Eaux-Vives, propriété de la Genevoise Compagnie Immobilière SA, afin de réaliser sur son terrain un cheminement public reliant la gare des Eaux-Vives à la route de Frontenex, y compris les frais de notaire, émoluments du Registre foncier et droits d'enregistrement;**
- **Délibération VI: Ajustements fonciers. Radiation de servitudes en lien avec la tranchée couverte et le passage de la voie verte le long du chemin Frank-Thomas.**

Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux,

Introduction

Le développement du secteur de la gare des Eaux-Vives arrive dans sa dernière phase avec le projet de réalisation du «lot BC». Une première proposition a été présentée qui comprenait tous les éléments en un seul document. Votre Conseil a souhaité que le dossier soit réorganisé et il fait maintenant l'objet de deux propositions déposées simultanément: la présente proposition pour les aspects fonciers et une autre proposition, qui couvre les demandes de crédits permettant la construction du bâtiment d'équipements publics précité. Pour la bonne compréhension de ces deux propositions, certains passages rédactionnels se retrouvent dans les deux documents.

La présente proposition comprend plusieurs délibérations relatives à des ajustements fonciers à caractère technique qui sont devenus nécessaires suite à l'évolution de certains aspects du projet (délibérations I, IV, VI). Il s'agit notamment de l'évolution de certaines servitudes et de mutations parcellaires à mettre en place pour permettre de rendre le projet cohérent.

La proposition comprend également des éléments spécifiques sur lesquels votre Conseil doit se prononcer.

La délibération II prévoit de modifier le type de logements sociaux qui seront réalisés par la FVGLS. En effet, il avait été prévu que le bénéficiaire du droit de superficie réaliserait des habitations à bon marché (HBM), le plan financier prévoit maintenant des logements de la catégorie HM.

La délibération III propose à votre Conseil l'ouverture d'un crédit de 14 413 100 francs pour l'acquisition d'une servitude dans le bâtiment réalisé par la FVGLS pour l'implantation d'espaces d'équipements publics (crèche, espace socio-culturel, entrée du centre sportif).

La délibération V propose à votre Conseil l'ouverture d'un crédit de 774 600 francs en vue de payer la contrepartie financière à l'inscription d'une servitude de passage public sur une parcelle privée, permettant l'accès à la place basse devant la gare des Eaux-Vives et permettant de concrétiser le plan localisé de chemins pour piétons (PLCP 29898 validé par votre Conseil en 2013).

Rappel du contexte

Le plan localisé de quartier (PLQ) N° 29786 prévoit la construction de plusieurs immeubles comprenant des logements, des bureaux, des équipements publics, des surfaces de commerces et des places de stationnement. Parmi ces

immeubles figure le «lot BC» dont la réalisation sur la parcelle N° 3453 de la Commune de Genève, section Eaux-Vives, propriété privée de la Ville de Genève, nécessite plusieurs compléments fonciers, bien que les questions foncières relatives au site de la gare des Eaux-Vives et à l'implantation du CEVA aient déjà fait l'objet de plusieurs propositions, notamment les PR-1142 et PR-1221.

Figure 1: vue de l'ensemble du périmètre de la gare des Eaux-Vives (maquette). La part Ville de Genève du lot BC est située sous les six immeubles d'habitation (FVGLS) en haut à droite de l'image

Pour rappel, le «lot BC» qui est situé au nord-est du PLQ sera subdivisé en deux parties au-dessus et au-dessous de la dalle de l'esplanade qui sert de délimitation. Les niveaux -1 à -3, soit sous la dalle, seront sous maîtrise d'ouvrage ainsi que propriété Ville de Genève et comporteront:

– des équipements sportifs (piscine couverte, salle d'escalade et salle omnisports),
– une galerie commerciale destinée à un «food leader»,
– un dépôt pour le service de la voirie,
– une vélostation de 500 places,
– un parking souterrain de 226 places,
– un abri public de protection civile.

Les huit autres niveaux hors sol, soit du rez-de-chaussée au 7e étage, seront réalisés par la FVGLS à qui la Ville a octroyé un droit de superficie au travers du vote de la délibération IV de la proposition PR-1142. Ces huit niveaux comporteront:

– 150 appartements,
– un espace de vie enfantine,
– un centre socio-culturel,
– un centre de maintien à domicile,
– des surfaces d'accès et d'accueil au centre sportif.

Il est important de souligner que les programmes publics figurant dans les deux premiers niveaux (N0 et N1), soit l'espace de vie enfantine, le centre socio-culturel et l'entrée du centre sportif, seront remis bruts à la Ville de Genève qui en aménagera le second œuvre.

Ils feront l'objet de servitudes d'usage exclusif inscrites en faveur de la Ville de Genève, décrites à la délibération III.

Les coûts de construction du second œuvre des équipements publics figurent quant à eux dans une autre proposition qui est déposée en parallèle à la présente.

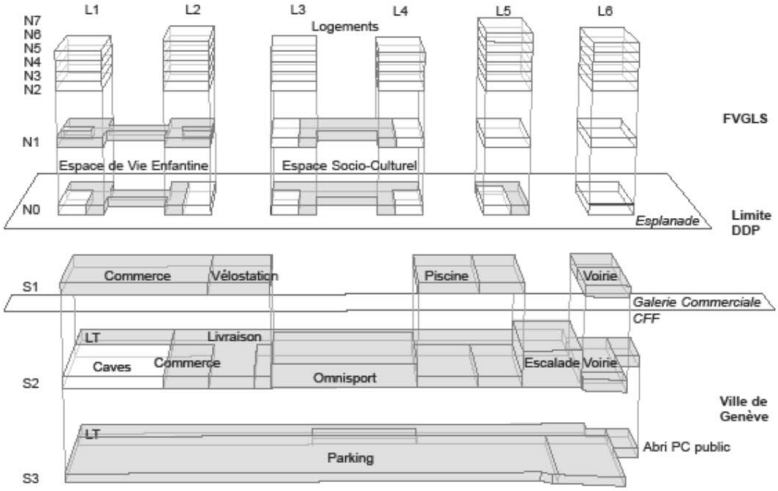


Figure 2: axonométrie illustrant les parties d'ouvrages à réaliser par la Ville de Genève (en dessous de la limite DDP) et celles qui le seront par la FVGLS (en dessus)

Contexte et historique de l'opération (descriptif commun aux deux propositions) (signale les aspects fonciers)*

2004	Premier crédit d'étude (PR-399) de l'organisation du futur quartier, notamment du point de vue du réaménagement des espaces extérieurs et des infrastructures.
12 mai 2009	Approbation d'un plan directeur de quartier (PDQ) par le Conseil municipal, puis le 22 juillet 2009 par le Conseil d'Etat. Ce PDQ fixait six lots constructibles dont la présente opération constituera le dernier restant à construire.
29 novembre 2009	Les Genevois disent «oui» à 61,2% au CEVA en votation cantonale, ce qui ouvre la voie à l'aménagement du périmètre autour de la gare des Eaux-Vives.
Octobre 2009	Résultats du concours d'architecture pour la Nouvelle Comédie de Genève, actuellement en cours de construction, et qui constitue le premier grand chantier mené par la Ville de Genève sur le périmètre.
Janvier 2011	Résultats du concours pour la réalisation des espaces publics du périmètre de la gare des Eaux-Vives, deuxième grande opération conduite par la Ville sur le site, actuellement en chantier.
23 novembre 2011	Vote du crédit d'étude (PR-750A) destiné à l'organisation d'un concours d'architecture et aux études d'un complexe «crèche, sport et jeunesse» situé sur le site de la gare des Eaux-Vives et dont la réalisation fait l'objet de la présente demande de crédit.
24 février 2012*	Signature de la Convention réglant les droits à bâtir entre l'Etat de Genève, la Ville de Genève et les CFF.
30 octobre 2013*	Adoption par délibérations I et II de la PR-1039 du Conseil municipal le 30 octobre 2013 et par le Conseil d'Etat, le 17 septembre 2014, des plans localisés de cheminement pédestre N°s 29898 et 29899 de Genève-Eaux-Vives. Ils visent à créer des passages publics à pied permettant un accès facilité entre la gare des Eaux-Vives et la route de Frontenex. Le PLCP 29898 est situé au niveau du numéro 60 de ladite route et le 29899 du numéro 60A.

26 juin 2013*	Adoption du plan localisé de quartier (PLQ) par le Conseil d'Etat.
2013-2014	Concours d'architecture pour la construction du lot BC organisé par la Ville de Genève, la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social et l'Etat de Genève sur la partie nord-est du périmètre du PLQ. L'association d'architectes BWTK, constituée du bureau lausannois Brauen Wälchli Architectes et le bureau genevois Tekhne SA, remporte le concours en avril 2014.
20 janvier 2015	La proposition de crédit PR-1081 du 14 mai 2014 est votée par le Conseil municipal pour la réalisation de travaux préparatoires sur le site: démolition des bâtiments artisanaux, pré-terrassement, construction et réhabilitation du réseau d'assainissement des eaux, ainsi que la construction du collecteur d'eaux pluviales.
2015*	Entrée en force du PLQ N° 29786.
Printemps 2015*	La Ville de Genève et la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS) s'unissent sous forme d'une société simple pour mandater l'ensemble des mandataires pour les phases d'études jusqu'à l'obtention de l'autorisation de construire.
20 mai 2015	La proposition de crédit PR-1085 du 4 juin 2014 est votée par le Conseil municipal. Ce crédit est destiné à la construction de la Nouvelle Comédie de Genève, premier ouvrage de la Ville de Genève en construction sur le site.
9 février 2016*	Le Conseil municipal approuve les délibérations I et IV de la PR-1142, permettant de procéder au découpage ainsi qu'à l'échange des parcelles du périmètre de la gare des Eaux-Vives entre les différents constructeurs, puis d'octroyer un droit de superficie à la FVGLS pour la réalisation de logements sociaux de type HBM dans le lot BC. En outre, l'article 2 de la délibération IV prévoit que les surfaces des espaces socio-culturels, de vie enfantine et de réception du centre sportif puissent être mises à la disposition de la Ville de Genève au travers d'une servitude d'usage exclusif ou alors d'un bail annoté au Registre foncier.

6 février 2018*	La proposition de crédit PR-1221 du 7 mars 2017 est votée par le Conseil municipal pour la réalisation des travaux d'aménagement des espaces publics des abords de la gare des Eaux-Vives.
3 juin 2019	La demande d'autorisation de construire pour le lot BC est déposée auprès de l'office éponyme (OAC).

Exposé des motifs

Les propositions PR-1142 et PR-1221 ont réglé plusieurs questions foncières relatives au site de la gare des Eaux-Vives. Cependant, l'état actuel d'avancement du projet d'aménagement de la gare des Eaux-Vives et du CEVA nécessite plusieurs ajustements et compléments.

En ce qui concerne la réalisation du lot BC:

– Délibération I – Inscription, modification et radiation de servitudes nécessaires à la réalisation du projet dit «lot BC» et du «lot F» et ajustements suite à l'évolution du projet du CEVA dans le secteur des Eaux-Vives et de Cologny.
– Délibération II – Modification de la délibération IV de la proposition PR-1142 en vue de la réalisation de logements HM par la FVGLS.
– Délibération III: Ouverture d'un crédit de 14 413 100 francs destiné au paiement d'une indemnité unique en vue de l'acquisition de servitudes d'usage exclusif pour les espaces socio-culturel, vie enfantine et réception du centre sportif du projet dit «lot BC», au profit de la Ville de Genève et à charge du droit de superficie distinct et permanent (DDP) octroyé à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS) sur la parcelle N° 3453 de Genève-Eaux-Vives, propriété de la Ville de Genève, y compris les frais de notaire, émoluments du Registre foncier et droits d'enregistrement.

Pour les espaces extérieurs du périmètre de la gare des Eaux-Vives:

– Délibération IV – Mutation qui vise à rendre le parcellaire aux abords de la gare cohérent avec les aménagements prévus. Réalisation du remaniement parcellaire selon la mutation de projet N° 5/2017 (cf. annexe 4), établie par Monsieur Christian Haller, ingénieur-géomètre officiel, en date du 4 février 2019 et modifiée le 21 mars 2019.
– Délibération V – Crédit de 774 600 francs destiné au paiement d'une indemnité unique en vue de l'acquisition de la servitude de passage public à pied au profit de la Ville de Genève concrétisant le PLCP 29898 de Genève-Eaux-Vives, sur la parcelle N° 1767 de Genève-Eaux-Vives, propriété de la Genevoise Compagnie Immobilière SA, afin de réaliser, sur son terrain,

un cheminement public reliant la gare des Eaux-Vives à la route de Frontenex, y compris les frais de notaire, émoluments du Registre foncier et droits d'enregistrement.

Il y a en outre une délibération qui représente des ajustements fonciers dans le secteur, notamment en lien avec la réalisation du CEVA et de la voie verte:

– Délibération VI – Ajustements fonciers: Radiation de servitudes en lien avec la tranchée couverte et le passage de la voie verte le long du chemin Frank-Thomas.

Ci-après, plus de détails sur les différentes délibérations.

Délibération I – Inscription, modification et radiation de servitudes nécessaires à la réalisation du projet dit «lot BC» et du «lot F» et ajustements suite à l'évolution du projet du CEVA dans le secteur des Eaux-Vives et de Cologny

La réalisation de ce projet nécessite l'inscription de nombreuses servitudes à charge et au profit tant du DDP octroyé à la FVGLS que de la parcelle de la Ville de Genève sur laquelle sera construit le lot BC. Nous pouvons notamment citer les canalisations, la chaufferie, les accès et les usages exclusifs et sorties de secours.

L'objectif de l'inscription de l'ensemble de ces servitudes est de garantir à la Ville de Genève et à la FVGLS, mais également au propriétaire des constructions adjacentes, que les installations techniques seront pérennisées et garanties au fil du temps, de même que les divers passages nécessaires au fonctionnement des différents objets.

Il est demandé à votre Conseil, au travers de cette délibération, d'autoriser le Conseil administratif à signer différents actes notariés visant à inscrire, épurer ou encore radier toutes servitudes nécessaires au bon fonctionnement du lot BC, à savoir en particulier les logements et équipements publics ainsi que les constructions sises à proximité. Les parcelles de la commune de Genève, section Eaux-Vives, qui peuvent être touchées sont les N°s 1696, 1767, 1768, 1769, 2400, 2821, 3417, 3418, 3419, 3451, 3452, 3453, 3454, 3455, 3456, DP 3011, DP 3461, DP 3008, les futures parcelles N°s 3537, 3539, 3541, DP 3536, DP 3538 ainsi que la parcelle N° 18 de la commune de Cologny.

Délibération II – Modification de la délibération IV de la PR-1142 en vue de la réalisation de logements HM par la FVGLS

Cette délibération II vise à modifier la délibération prise par votre Conseil dans le cadre de la PR-1142 (délibération IV).

Ladite délibération octroyait à la FVGLS un droit de superficie sur la parcelle N° 3453 de Genève-Eaux-Vives, propriété de la Ville de Genève et visait en son article premier à la réalisation de logements sociaux pérennes de type HBM.

Or, le projet qui a gagné le concours prévoit six montées d'immeubles et engendre des coûts constructifs particulièrement importants en comparaison avec une simple barre d'immeubles. C'est la raison pour laquelle la FVGLS a donc développé des logements de type HM et non des HBM afin que son plan financier puisse être équilibré et le projet lauréat du concours mené à bien.

Il y a lieu de préciser que les HM (habitations mixtes) sont également des logements sociaux, mais le régime appliqué diffère du régime HBM.

Les logements HM consistent en une aide à la personne (allocation logement) qui est versée mensuellement aux occupants de l'appartement et qui diminue, voire s'arrête, en fonction de l'évolution positive de leurs revenus et de la diminution du nombre d'habitants (cf. détails annexe 2).

Cela étant, les montants des loyers à payer par les locataires d'appartement HM peuvent, notamment lorsque la personne dispose de très faibles revenus, être plus bas que ceux proposés dans des logements de type HBM.

Dans un immeuble HM, certains habitants seront bénéficiaires de subvention (aide à la personne) et d'autres non, ce qui induit une mixité de population. Les subventions HM sont prévues pour une durée de vingt-cinq ans, alors que le statut de logements sociaux HBM est pérenne.

Ainsi, il est demandé à votre Conseil d'accepter que des logements sociaux de type HM puissent être réalisés en lieu et place de HBM.

Délibération III – Ouverture d'un crédit de 14 413 100 francs destiné au paiement d'une indemnité unique en vue de l'acquisition de servitudes d'usage exclusif pour les espaces socio-culturel, vie enfantine et réception du centre sportif du projet dit «lot BC», au profit de la Ville de Genève et à charge du droit de superficie distinct et permanent (DDP) octroyé à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS) sur la parcelle N° 3453 de Genève-Eaux-Vives, propriété de la Ville de Genève, frais de notaire, émoluments du Registre foncier et droits d'enregistrement compris

La présente délibération fait suite au vote par votre Conseil, le 9 février 2016, de l'article 2 de la délibération IV de la proposition PR-1142 qui prévoit que les surfaces des espaces socio-culturels, de vie enfantine et de réception du centre sportif puissent être mises à la disposition de la Ville de Genève au travers d'une servitude d'usage exclusif ou alors d'un bail annoté au Registre foncier.

Les départements de l'aménagement, des constructions et de la mobilité (DACM) et celui de la cohésion sociale et de la solidarité (DCSS) ont négocié longuement avec la FVGLS afin de pouvoir soumettre à votre Conseil une formule qui soit équilibrée et cohérente tant pour la Ville de Genève que pour la FVGLS.

Toutes deux se sont accordées, sous réserve de l'accord de votre Conseil, sur une indemnité de 13 990 000 francs qui correspond à la valeur de ces servitudes selon l'expertise établie par le bureau Acanthe en date du 1er mai 2019 (cf. annexe 5). A cela s'ajoutent 423 000 francs de frais notariés, émoluments du Registre foncier et droits d'enregistrement.

La délibération III vous propose l'inscription de servitudes d'usage exclusif pour les équipements publics du lot BC (espaces socio-culturel, vie enfantine et réception du centre sportif) réalisés par la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social dans les niveaux 0 et 1 de ce bâtiment qui sera érigé sur la parcelle N° 3453 de Genève-Eaux-Vives, propriété de la Ville de Genève.

Lesdites servitudes seront inscrites à charge du droit de superficie distinct et permanent (DPP) de la FVGLS et au profit de la Ville de Genève.

En ce qui concerne l'aménagement intérieur des locaux qui seront livrés semi-bruts à la Ville de Genève, nous rappelons qu'ils font l'objet d'une délibération dans la proposition qui est déposée parallèlement à la présente.

Ainsi, il est proposé à votre Conseil de voter le crédit de 14 413 100 francs à titre de contrepartie unique à l'inscription de servitudes d'usage exclusif pour les équipements publics situés dans les niveaux 0 et 1 du lot BC, y compris les autres frais (notaire, etc.) qui sont détaillés plus bas (estimation des coûts).

Délibération IV – Mutation parcellaire. Réalisation du remaniement parcellaire selon la mutation de projet N° 5/2017 (cf. annexe 4), établie par Monsieur Christian Haller, ingénieur-géomètre officiel, en date du 4 février 2019 et modifiée le 21 mars 2019

La délibération IV propose un remaniement parcellaire ayant pour objectif d'intégrer les derniers ajustements nécessaires en fonction de l'évolution du projet. En effet, une partie des mutations prévues par les précédentes propositions (PR-1142 et PR-1221) en lien avec la gare des Eaux-Vives doivent être modifiées, en particulier dans le secteur à proximité du lot BC, le long de la promenade Louise-Boulaz et le long de la rue Berthe-Vadier, nouvellement dénommées.

La mutation parcellaire ne concerne que des parcelles propriété de la Ville de Genève, soit les parcelles privées Nos 1657, 2821, 3453 et 3456, future 3536 (selon TM 4/2017), puis les parcelles du domaine public communal Nos DP 3011 et DP 3461, toutes de la commune de Genève-Eaux-Vives.

Cette mutation de projet propose notamment de désaffecter 382 m² de la parcelle DP 3461 précitée puis 90 m² de la parcelle DP3011. Suite au remaniement parcellaire et notamment au versement au domaine public communal de 4452 m² de la sous-parcelle N° 3536A (issue de l'ancienne 3456, selon TM 4/2017) de Genève-Eaux-Vives, le domaine public aura globalement gagné 3980 m².

Ainsi et comme vous le constaterez, il est demandé à votre Conseil d'approuver la réalisation de la mutation de projet précitée ainsi que la désaffectation d'une partie du domaine public afin de rendre cohérents le statut foncier du sol et les aménagements et diverses constructions qui y sont prévus.

Délibération V – Crédit de 774 600 francs destiné au paiement d'une indemnité unique en vue de l'acquisition de la servitude de passage public à pied au profit de la Ville de Genève concrétisant le PLCP 29898 de Genève-Eaux-Vives, sur la parcelle N° 1767 de Genève-Eaux-Vives, propriété de la Genevoise Compagnie Immobilière SA, afin de réaliser sur son terrain un cheminement public reliant la gare des Eaux-Vives à la route de Frontenex, y compris les frais de notaire, émoluments du Registre foncier et droits d'enregistrement

Votre Conseil a voté, en date du 30 septembre 2013, les délibérations I et II de la proposition PR-1039 qui visaient à l'adoption des plans localisés de cheminement pédestre N°s 29898 et 29899 de Genève-Eaux-Vives. Le PLCP a ensuite été adopté par le Canton en 2014.

L'objectif était de mettre en place les fondements permettant à la Ville de Genève de créer des cheminements sur les parcelles de privés pour connecter la gare au quartier des Eaux-Vives situé au nord. L'adoption d'un plan de ce type permet à la Ville, dans l'hypothèse où le propriétaire ne consentirait pas à lui octroyer une servitude de passage public à pied, d'exproprier l'emprise du cheminement.

Cette procédure n'a pas à être mise en œuvre car la Ville de Genève et la Genevoise Compagnie Immobilière SA, propriétaire de la parcelle N° 1767 de Genève-Eaux-Vives sur laquelle le passage va être créé, se sont accordées, sous réserve de l'accord de votre Conseil, sur une indemnité de 750 000 francs qui correspond à la perte de valeur induite par l'emprise et son impact, notamment sur les logements situés au rez-de-chaussée de cet immeuble locatif (cf. expertise de Jones Lang LaSalle du 20 juin 2019).

La Ville de Genève a pour but de réaliser ce cheminement nécessaire aux usagers de la gare des Eaux-Vives dans les meilleurs délais, de même que de formaliser sa présence au travers d'une servitude de passage public à pied.

Sous réserve du vote de votre Conseil, la Genevoise Compagnie Immobilière SA a validé ce montant d'indemnisation de 750 000 francs et accepté que les travaux puissent se dérouler dès que la Ville de Genève aura obtenu l'autorisation de construire complémentaire DD 110122/2 y relative.

En ce qui concerne l'aménagement du cheminement, le crédit y relatif a déjà été voté par votre Conseil dans le cadre de la proposition PR-1221 du 7 mars 2017.

Il est proposé à votre Conseil de voter le crédit de 774 600 francs permettant l'indemnisation de la propriétaire de la parcelle N° 1767 de Genève-Eaux-Vives, au regard de l'impact du futur passage sur sa propriété, y compris les autres frais (notaire, etc.) qui sont détaillés dans l'estimation des coûts que vous trouverez ci-après.

Délibération VI – Ajustements fonciers: Radiation de servitudes en lien avec la tranchée couverte et le passage de la voie verte le long du chemin Frank-Thomas

L'aménagement de la voie verte sur le territoire de la Ville de Genève sise sur la tranchée couverte du CEVA a été inauguré le 27 avril 2018.

Suite aux travaux liés au CEVA, à la tranchée couverte et à la voie verte dans le secteur sis entre le chemin Frank-Thomas et l'école Pré-Picot, des servitudes sont devenues caduques. Il s'agit donc ici de procéder à des ajustements fonciers devenus nécessaires par l'évolution des usages et aménagements dans ce périmètre.

Les parcelles N°s 2 et 2047 de la commune de Cologny, propriétés privées des CFF, font l'objet de cette délibération. La Ville de Genève est en effet au bénéfice des servitudes suivantes qu'il y a lieu de radier:

– Usage public à destination de parking – RS41447 & 41949-A constituée le 18 mars 1998, à charge de la parcelle N° 2047 de Cologny, propriété des CFF et au profit de la Ville de Genève.
– Usage public à destination de parking – RS 041448 & 41949-B constituée le 18 mars 1998, à charge de la parcelle N° 2 de Cologny, propriété des CFF et au profit de la Ville de Genève.
– Passage à destination de piste cyclable – RS 041449 & 41950 constituée le 18 mars 1998, à charge des parcelles N°s 2 et 2047 de Cologny, propriété des CFF et au profit de la Ville de Genève.
– Passage public pour piétons – RS 041450 & 41951 constituée le 18 mars 1998, à charge des parcelles N°s 2 et 2047 de Cologny, propriété des CFF et au profit de la Ville de Genève.

Il est demandé à votre Conseil de valider la radiation des servitudes précitées sans versement d'une contrepartie financière.

Adéquation à l'Agenda 21

Les constructions du quartier de la gare des Eaux-Vives se réalisent autour d'un pôle de transports publics dans un quartier du centre-ville offrant des équipements culturels, sociaux, commerciaux et sportifs. Les constructions seront conformes aux principes et standards de la haute performance énergétique. Le projet de la FVGLS contribue à la construction de logements sociaux et à la mixité sociale à l'échelle du quartier de la gare des Eaux-Vives. Les projets du CEVA et de la voie verte favorisent le transport en commun et la mobilité douce.

Estimation des coûts

Délibération I: Inscription, modification et radiation de servitudes nécessaires à la réalisation du projet dit «lot BC» et du «lot F» et ajustements nécessaires suite à l'évolution du projet du CEVA dans le secteur des Eaux-Vives et de Cologny

Les frais de notaire et de géomètre liés à la constitution de servitudes seront pris en charge par les entités bénéficiant des servitudes, soit pour celles au profit de la FVGLS par cette dernière, de même pour la Ville de Genève ou tout autre bénéficiaire.

Les frais de notaire et de géomètre liés à la constitution de servitudes au profit de la Ville de Genève, ou d'une parcelle dont elle est propriétaire, seront pris sur les lignes budgétaires ad hoc.

Délibération II: Modification de la délibération IV de la PR-1142 en vue de la réalisation de logements HM par la FVGLS

Aucun coût n'est à la charge de la Ville de Genève pour cette délibération.

Délibération III: Ouverture d'un crédit de 14 413 100 francs destiné au paiement d'une indemnité unique en vue de l'acquisition de servitudes d'usage exclusif pour les espaces socio-culturel, vie enfantine et réception du centre sportif du projet dit «lot BC», au profit de la Ville de Genève et à charge du droit de superficie distinct et permanent (DDP) octroyé à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS) sur la parcelle N° 3453 de Genève-Eaux-Vives, propriété de la Ville de Genève, y compris les frais de notaire, émoluments du Registre foncier et droits d'enregistrement

Un crédit de 14 413 100 francs toutes taxes comprises (TTC) sera ouvert pour le versement de l'indemnité à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS), bénéficiaire du futur droit de superficie sur la parcelle N° 3453 de Genève-Eaux-Vives, propriété de la Ville de Genève, y compris divers frais détaillés ci-après.

Libellé	*Montant en fr. TTC*
Indemnité pour la servitude	13 990 000
Droits d'enregistrement	419 700
Emoluments Registre foncier	900
Frais de notaire	2 500
Total TTC du crédit demandé	14 413 100

L'opération ayant un caractère d'utilité publique, le Conseil administratif demandera au Conseil d'Etat l'exonération des droits d'enregistrement et des émoluments du Registre foncier.

Délibération IV: Mutation parcellaire. Réalisation du remaniement parcellaire selon la mutation de projet N° 5/2017 (cf. annexe 4), établie par Monsieur Christian Haller, ingénieur-géomètre officiel, en date du 4 février 2019 et modifiée le 21 mars 2019

Les frais de notaire et de géomètre liés à cette mutation parcellaire seront pris en charge dans le budget de fonctionnement de la Ville de Genève.

Délibération V: Crédit de 774 600 francs destiné au paiement d'une indemnité unique en vue de l'acquisition de la servitude de passage public à pied au profit de la Ville de Genève concrétisant le PLCP 29898 de Genève-Eaux-Vives, sur la parcelle N° 1767 de Genève-Eaux-Vives propriété de la Genevoise Compagnie Immobilière SA, afin de réaliser sur son terrain un cheminement public reliant la gare des Eaux-Vives à la route de Frontenex, y compris les frais de notaire, émoluments du Registre foncier et droits d'enregistrement

Un crédit de 774 600 francs TTC sera ouvert pour le versement de l'indemnité à la Genevoise Compagnie Immobilière SA, propriétaire de la parcelle N° 1767 de Genève-Eaux-Vives, y compris divers frais détaillés ci-dessous.

Libellé	*Montant en fr. TTC*
Indemnité pour la servitude	750 000
Droits d'enregistrement	22 500
Emoluments Registre foncier	300
Frais de notaire	1 800
Total TTC du crédit demandé	774 600

L'opération ayant un caractère d'utilité publique, le Conseil administratif demandera au Conseil d'Etat l'exonération des droits d'enregistrement et des émoluments du Registre foncier.

Délibération VI: Ajustements fonciers: Radiation de servitudes en lien avec la tranchée couverte et le passage de la voie verte le long du chemin Frank-Thomas

Les frais de notaire et au besoin de géomètre seront pris en charge par les CFF. Aucun coût pour la radiation de ces servitudes n'est à la charge de la Ville de Genève.

Référence au 15e plan financier d'investissement (PFI) 2020-2031

Délibération III

Le montant nécessaire au versement de l'indemnité unique prévue pour l'acquisition de servitudes d'usage exclusif au profit de la Ville de Genève concrétisant les accords intervenus avec la FVGLS sera pris sur le N° PFI 130.001.19 «acquisitions foncières 2018-2021» qui figure au PFI en qualité de projet actif pour un montant de 5 000 000 de francs, dont 2 500 000 de francs prévus sur l'année 2021, date du versement estimé. Le solde n'est pas prévu au PFI.

Délibération V

Le montant nécessaire au versement de l'indemnité unique prévue pour l'acquisition de la servitude de passage public à pied au profit de la Ville de Genève concrétisant le PLCP 29898 de Genève-Eaux-Vives n'est pas prévu au PFI.

Pour toutes ces lignes PFI, l'année de dépôt prévue est 2021.

Les autres délibérations de technique foncière pure ne concernent pas le PFI.

Budgets de fonctionnement

Suite au vote de la proposition PR-1142 le 9 février 2016 et de la proposition PR-1221 le 6 février 2018, les revenus suivants seront générés par le lot BC:

1. Rente annuelle du droit de superficie octroyé à la FVGLS au travers de l'article 1 de la délibération IV de la proposition PR-1142: 207 000 francs TTC.
2. Revenus liés à la mise à disposition des espaces du commerce alimentaire de moyenne importance, sous la forme d'une rente annuelle pour la servitude d'usage exclusif de locaux commerciaux qui a été octroyée aux CFF (délibération V de la proposition PR-1142).

Le montant de ladite rente est variable car il est fonction du chiffre d'affaires des locataires des CFF et n'est pas estimé en l'état.

3. Revenus liés à l'exploitation du parking nord (délibération IV de la proposition PR-1221). La Ville de Genève et les CFF se sont accordés pour mutualiser les revenus et les charges des deux parkings du site (nommés sud pour les CFF, nord pour le lot BC de la Ville de Genève) comme s'ils n'en formaient qu'un seul. La location de places de parking aux habitants se fera sous forme d'abonnements, tandis qu'une tarification horaire s'appliquera aux visiteurs. Les recettes provenant des parkings seront réparties entre les CFF et la Ville de Genève en fonction du chiffre d'affaires et du nombre de places réalisées par chacun.

Charges financières annuelles

Délibérations I, II, IV et VI (Opérations foncières)

Il s'agit d'opérations de technique foncière qui n'entraînent aucune charge financière annuelle.

Délibération III (Indemnité pour servitudes d'usage exclusif)

La charge financière annuelle nette, comprenant les intérêts au taux de 1,25% et l'amortissement au moyen de 30 annuités, se montera à 579 100 francs.

Délibération V (Indemnité pour servitude de passage public)

La charge financière annuelle nette, comprenant les intérêts au taux de 1,25% et l'amortissement au moyen de 10 annuités, se montera à 82 900 francs.

Validité des coûts

Il s'agit d'un montant forfaitaire pour les délibérations III et V.

Délais de réalisation

Délibération I

L'inscription des servitudes nécessaires à la réalisation du lot BC et à son fonctionnement interviendra sur une période assez longue, depuis l'accord de votre Conseil, délai référendaire échu, jusqu'à la mise en service des ouvrages.

Délibération II

Les travaux de réalisation des logements HM débuteront dès l'accord de votre Conseil, délai référendaire échu et obtention de l'autorisation de construire y relative.

Délibération III

L'inscription des servitudes d'usage exclusif interviendra dès l'accord de votre Conseil concernant la présente proposition et vote du crédit travaux dans la proposition déposée parallèlement à la présente, délai référendaire échu et autorisation de construire en force.

Délibération IV

La réalisation de la mutation de projet N° 5/2017, établie par Monsieur Christian Haller, ingénieur-géomètre officiel, en date du 4 février 2019 et modifiée le 21 mars 2019, interviendra dès l'accord de votre Conseil, délai référendaire échu.

Délibération V

L'inscription de la servitude de passage public à pied interviendra dès l'accord de votre Conseil, délai référendaire échu, avec le versement de l'indemnité par la Ville de Genève.

Délibération VI

La radiation des servitudes, objet de la présente délibération, interviendra dès l'accord de votre Conseil, délai référendaire échu.

Régime foncier

Le lot BC sera réalisé pour partie sur les anciennes parcelles N°s 3453, 2821, 3461 et 3536 (ancienne 3456, selon TM 4/2017) de la commune de Genève-Eaux-Vives, propriétés de la Ville de Genève. Après la réalisation de la mutation de projet N° 5/2017, établie par Monsieur Christian Haller, ingénieur-géomètre officiel, en date du 4 février 2019 et modifiée le 21 mars 2019, de la délibération IV, le lot BC se trouvera en son entier sur la future parcelle N° 3539 de la commune de Genève-Eaux-Vives, propriété de la Ville de Genève.

Les équipements publics, notamment le centre sportif et le parking souterrain, seront érigés par la Ville de Genève qui en sera propriétaire.

Les logements ainsi que les espaces dévolus à la crèche, au centre socio-culturel et à la réception du centre sportif seront réalisés par la FVGLS au travers d'un droit de superficie.

Ledit droit de superficie débute au-dessus des équipements publics, selon le découpage en coupe sur l'annexe 4. Les équipements situés au-dessus de la dalle de l'esplanade seront mis à la disposition de la Ville de Genève par la constitution de servitudes d'usage exclusif à son profit. Les caves pour les logements situées dans les sous-sols feront l'objet de servitudes d'usage exclusif au profit de la FVGLS.

Services gestionnaires et bénéficiaires

Délibérations I, II, IV, V et VI

Gestionnaire et bénéficiaire: Unité opérations foncières du département de l'aménagement, des constructions et de la mobilité (DACM).

Délibération III

Gestionnaire: Unité opérations foncières du département de l'aménagement, des constructions et de la mobilité.

Bénéficiaire: département de la cohésion sociale et de la solidarité.

Tableaux récapitulatifs des coûts d'investissement, de fonctionnement et planification des dépenses d'investissement *(en francs)*

Objet: Site de la gare des Eaux-Vives, constitution et modification de servitudes, modification de catégorie de logements, ajustement parcellaire et ouverture de deux crédits pour un montant total de 15 187 700 francs en vue de l'acquisition de servitudes.

A. SYNTHESE DE L'ESTIMATION DES COUTS

	Crédit III	Crédit V	Total	%
Acquisition des servitudes	750 000	13 990 000	14 740 000	97,05%
Frais financiers (notaire, enregistr., etc.)	24 600	423 100	447 700	2,95%
Coût total du projet TTC	**774 600**	**14 413 100**	**15 187 700**	**100%**

L'opération ayant un caractère d'utilité publique, le Conseil administratif demandera au Conseil d'Etat l'exonération des droits d'enregistrement et des émoluments du Registre foncier.

B. IMPACT ANNUEL SUR LE BUDGET DE FONCTIONNEMENT

Estimation des charges et revenus marginalement induits par l'exploitation de l'objet du crédit

Services bénéficiaires concernés:	**DCSS**	**DACM**	**Totaux**
Délibération:	**III**	**V**	
CHARGES			
Postes en ETP			
30 - Charges de personnel			
31 - Dépenses générales			
32/33 - Frais financiers (intérêts et amortissements)	579 100	82 900	662 000
36 - Subventions accordées			
Total des nouvelles charges induites	**579 100**	**82 900**	**662 900**
REVENUS			
40 - Impôts			0
42 - Revenu des biens	207 000		207 000
43 - Revenus divers			0
45 - Dédommagements de collectivités publiques			0
46 - Subventions et allocations			0
Total des nouveaux revenus induits	**207 000**		**207 000**
Impact net sur le résultat du budget de fonctionnement	**-372 100**	**-82 900**	**-455 000**

C. PLANIFICATION ESTIMEE DES DEPENSES ET RECETTES D'INVESTISSEMENT

Années impactées	Dépenses brutes	Recettes	Dépenses nettes
Vote du crédit par le CM: 2021	15 187 700		
2021	774 600		
2022	14 413 100		
2023			
2024			
2025			
Totaux	**15 187 700**		**15 187 700**

Au bénéfice de ce qui précède, nous vous invitons, Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux, à approuver les projets de délibérations ci-après.

PROJET DE DÉLIBÉRATION I
Inscription, modification et radiation de servitudes nécessaires à la réalisation du projet dit «lot BC» et du «lot F» et ajustements suite à l'évolution du projet du CEVA dans le secteur des Eaux-Vives et de Cologny

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu le vote de la délibération IV de la proposition PR-1142 soumise au Conseil municipal en date du 2 septembre 2015 qui octroie un droit de superficie distinct et permanent sur la parcelle N° 3453 et future parcelle N° 3539 de Genève-Eaux-Vives, propriété de la Ville de Genève;

vu la mutation de projet N° 4/2017 (annexe 3) établie par Monsieur Christian Haller, ingénieur-géomètre officiel, en date du 20 février 2017;

vu la mutation de projet N° 5/2017 (annexe 4) établie par Monsieur Christian Haller, ingénieur-géomètre officiel, en date du 4 février 2019 et modifiée le 21 mars 2019;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article unique. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à constituer, épurer, radier ou modifier toute servitude à charge et/ou au profit de la Ville de Genève, du futur DDP octroyé à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS) ou des parcelles de Genève-Eaux-Vives N°s 1696, 1767, 1768, 1769, 2400, 2821, 3417, 3418, 3419, 3451, 3452, 3453, 3454, 3455, 3456, DP 3461, DP 3008, DP 3011, les futures parcelles N°s 3536, 3537, 3539, 3541, DP 3536, DP 3538 et la parcelle de Cologny, N° 18, nécessaire à la réalisation du lot BC et des aménagements en lien avec la gare des Eaux-Vives et du CEVA.

PROJET DE DÉLIBÉRATION II
Modification de la délibération IV de la proposition PR-1142
en vue de la réalisation de logements HM par la FVGLS

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu le vote de la délibération IV (article premier) de la proposition PR-1142 soumise au Conseil municipal en date du 2 septembre 2015 qui octroie un droit de superficie distinct et permanent sur la parcelle N° 3453 et future parcelle N° 3539 de Genève-Eaux-Vives, propriété de la Ville de Genève pour la réalisation et la gestion de logements sociaux type HBM;

vu la mutation de projet N° 5/2017 (annexe 4) établie par Monsieur Christian Haller, ingénieur-géomètre officiel, en date du 4 février 2019 et modifiée le 21 mars 2019;

vu l'accord de principe intervenu entre la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS) et la Ville de Genève;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article unique. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à signer un acte de droit de superficie dont le but sera la construction de logements sociaux pérennes de type HM, en lieu et place du régime HBM, sur la parcelle N° 3453 et future parcelle N° 3539 de Genève-Eaux-Vives, propriété de la Ville de Genève.

PROJET DE DÉLIBÉRATION III
Constitution d'une servitude d'usage exclusif pour les équipements publics au profit de la Ville de Genève et paiement d'une indemnité unique en vue de l'acquisition des servitudes dans les bâtiments réalisés par la FVGLS dans le lot BC

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu la délibération IV de la proposition PR-1142 votée lors de la séance du Conseil municipal du 9 février 2016;

vu le rapport d'expertise d'Acanthe SA du 6 mai 2019;

vu l'accord de principe intervenu entre la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS) et la Ville de Genève;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – L'accord de principe entre le Conseil administratif de la Ville de Genève et la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social pour la constitution de servitudes d'usage exclusif pour les espaces socio-culturel, vie enfantine et réception du centre sportif du projet dit «lot BC», au profit de la Ville de Genève et à charge du futur droit de superficie distinct et permanent (DDP) de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS) sur la parcelle N° 3453 et future N° 3539 de Genève-Eaux-Vives, propriété de la Ville de Genève est ratifié et le Conseil administratif est autorisé à le convertir en acte authentique.

Art. 2. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 14 413 100 francs destiné au paiement d'une indemnité unique en vue de l'acquisition de servitudes d'usage exclusif pour les espaces socio-culturel, vie enfantine et réception du centre sportif du projet dit «lot BC», au profit de la Ville de Genève et à charge du droit de superficie distinct et permanent (DDP) octroyé à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS) sur la parcelle N° 3453 de Genève-Eaux-Vives, propriété de la Ville de Genève, y compris les frais de notaire, émoluments du Registre foncier et droits d'enregistrement.

Art. 3. – 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 14 413 100 francs.

Art. 4. – La dépense 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 2021 à 2050.

Art. 5. – 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.

Art. 6. – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, épurer, radier ou modifier toute servitude à charge et/ou au profit du DDP octroyé à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS) sur la parcelle N° 3453 et future N° 3539 de Genève-Eaux-Vives, propriété de la Ville de Genève ainsi que de ladite parcelle N° 3453 et future N° 3539.

PROJET DE DÉLIBÉRATION IV
Mutation parcellaire selon la mutation de projet N° 5/2017

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu la mutation de projet N° 4/2017 (annexe 3) établie par Monsieur Christian Haller, ingénieur-géomètre officiel, en date du 20 février 2017;

vu la mutation de projet N° 5/2017 (annexe 4) établie par Monsieur Christian Haller, ingénieur-géomètre officiel, en date du 4 février 2019 et modifiée le 21 mars 2019;

vu la délibération VIII de la proposition PR-1221 du 7 mars 2017 qui autorisait le Conseil administratif à réaliser une partie seulement du remaniement parcellaire proposé dans la présente délibération;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – L'accord de principe du Conseil administratif de la Ville de Genève en vue de la réalisation de la mutation parcellaire selon la mutation de projet N° 5/2017 (annexe 4) établie par Monsieur Christian Haller, ingénieur-géomètre officiel, datée du 4 février 2019 et modifiée le 21 mars 2019 est ratifié et le Conseil administratif est autorisé à la convertir en acte authentique.

Art. 2. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à signer des actes authentiques portant ajustements de la mutation de projet précitée, rendus nécessaires par l'évolution des projets, selon les autorisations de construire en force ou à venir, notamment la DD 112 697 déposée par la Ville de Genève et la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS) dans le périmètre du PLQ N° 29786 de Genève.

Art. 3. – 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.

Art. 4. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à constituer, épurer, radier ou modifier toute servitude à charge et/ou au profit de la Ville de Genève, du futur DDP octroyé à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS) ou des parcelles de Genève-Eaux-Vives N°s 1657, 1696, 1768, 1767, 1769, 2400, 2821, 3417, 3418, 3419, 3451, 3452, 3453, 3454, 3455, 3456, DP 3461, DP 3011, DP 3008, les futures parcelles N°s 3536, 3537, 3539, 3541, DP 3536, DP 3538, nécessaires à la réalisation du lot BC et des aménagements en lien avec la gare des Eaux-Vives et du CEVA.

PROJET DE DÉLIBÉRATION V
Constitution d'une servitude de passage public à pied et paiement d'une indemnité unique en vue de l'acquisition de la servitude

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu la délibération I de la proposition PR-1039 votée lors de la séance du Conseil municipal du 30 octobre 2013;

vu la délibération VI de la proposition PR-1221 qui vise à inscrire une servitude de passage public à pied sur la parcelle N° 1767 de Genève-Eaux-Vives, propriété de la Genevoise Compagnie Immobilière SA;

vu l'adoption par le Conseil d'Etat le 17 septembre 2014 du plan localisé de chemin pédestre N° 29898 de Genève-Eaux-Vives;

vu le rapport d'expertise de Jones Lang LaSalle du 6 mai 2019;

vu l'accord de principe intervenu entre la Genevoise Compagnie Immobilière SA et la Ville de Genève;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – L'accord de principe entre le Conseil administratif de la Ville de Genève et la Genevoise Compagnie Immobilière SA pour la constitution une servitude de passage public à pied sur la parcelle N° 1767 de Genève-Eaux-Vives, propriété de la Genevoise Compagnie Immobilière SA est ratifié et le Conseil administratif est autorisé à le convertir en acte authentique.

Art. 2. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 774 600 francs destiné au paiement d'une indemnité unique en vue de l'acquisition de la servitude de passage public à pied au profit de la Ville de Genève concrétisant le PLCP 29898 de Genève-Eaux-Vives, sur la parcelle N° 1767 de Genève-Eaux-Vives propriété de la Genevoise Compagnie Immobilière SA, afin de réaliser sur son terrain un cheminement public reliant la gare des Eaux-Vives à la route de Frontenex, y compris les frais de notaire, les émoluments du Registre foncier et les droits d'enregistrement.

Art. 3. – 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 774 600 francs.

Art. 4. – La dépense 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 10 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2021 à 2030.

Art. 5. – 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.

Art. 6. – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, épurer, radier ou modifier toute servitude à charge et/ou au profit de la parcelle N° 1767 de Genève-Eaux-Vives, propriété de la Genevoise Compagnie Immobilière SA, de la parcelle N° 1769, propriété de la SI Frontenex 60D SA, de la parcelle N° 1768, propriété de la SI Les Vollandes, et des parcelles adjacentes N°s 3456 (future 3536), DP 3010 et DP 3461 de Genève-Eaux-Vives, propriétés de la Ville de Genève.

PROJET DE DÉLIBÉRATION VI
Ajustements fonciers en lien avec la tranchée couverte et la voie verte CEVA

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu la convention voie verte N° 90042058 signée en date du 13 février 2017 entre les CFF et la Ville de Genève, ainsi que les communes de Cologny, Chêne-Bougeries, Chêne-Bourg et Thônex;

vu le vote de la délibération II de la proposition PR-1225 qui vise à constituer une servitude d'usage public et une de passage à pied sur la parcelle N° 2432 de Genève-Eaux-Vives, propriété des CFF;

vu la mutation de projet N° 5/2017 (annexe 4) établie par Monsieur Christian Haller, ingénieur-géomètre officiel, en date du 4 février 2019 et modifiée le 21 mars 2019;

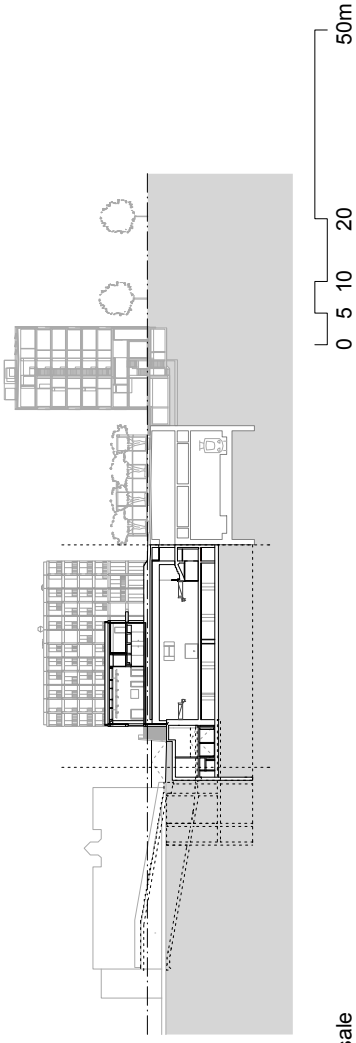
vu l'accord intervenu entre la Ville de Genève et les CFF;

sur proposition du Conseil administratif,

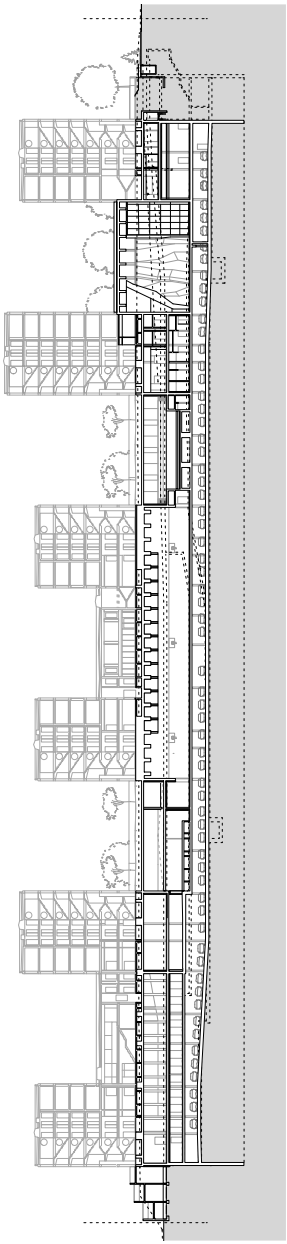
décide:

Article unique. – Le Conseil administratif est autorisé à radier les servitudes inscrites en charge des parcelles N°s 2 et 2047 de la Commune de Cologny, propriétés des CFF et qui sont au profit de la Ville de Genève.

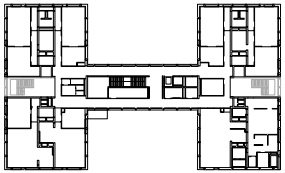
Annexes:
- plans
- plaquette d'information relative à la subvention personnalisée HM
- mutation de projet N° 4/2017, établie en date du 20 février 2017 par Monsieur Christian Haller, ingénieur-géomètre officiel
- mutation de projet N° 5/2017, établie par Monsieur Christian Haller, ingénieur-géomètre officiel, en date du 4 février 2019 et modifiée le 21 mars 2019. Ladite mutation de projet inclut un extrait de plan du RF et un plan de situation «Coupes DDP»
- expertise déterminant le coût d'acquisition pour les servitudes d'usage exclusif des espaces de vie enfantine, socio-culturel et entrée du centre sportif du «lot BC», réalisée par Acanthe en date du 1er mai 2019.



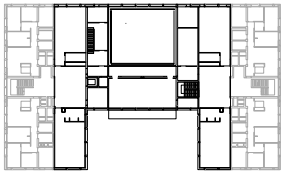
Coupe transversale



Coupe longitudinale

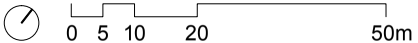


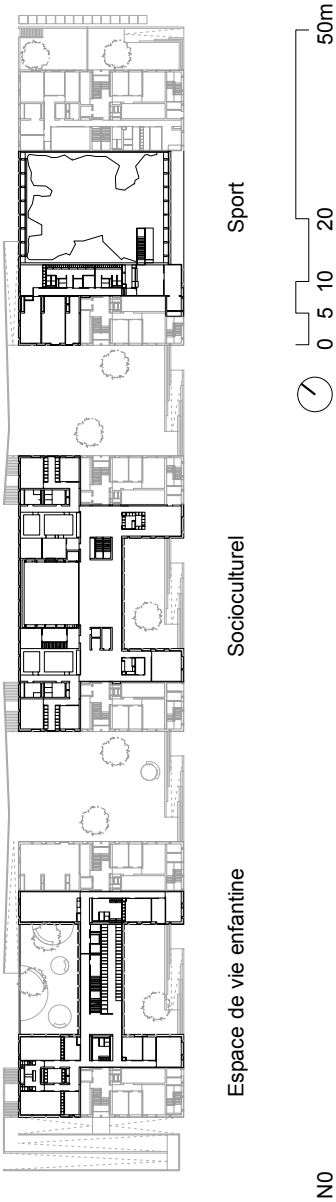
Espace de vie enfantine

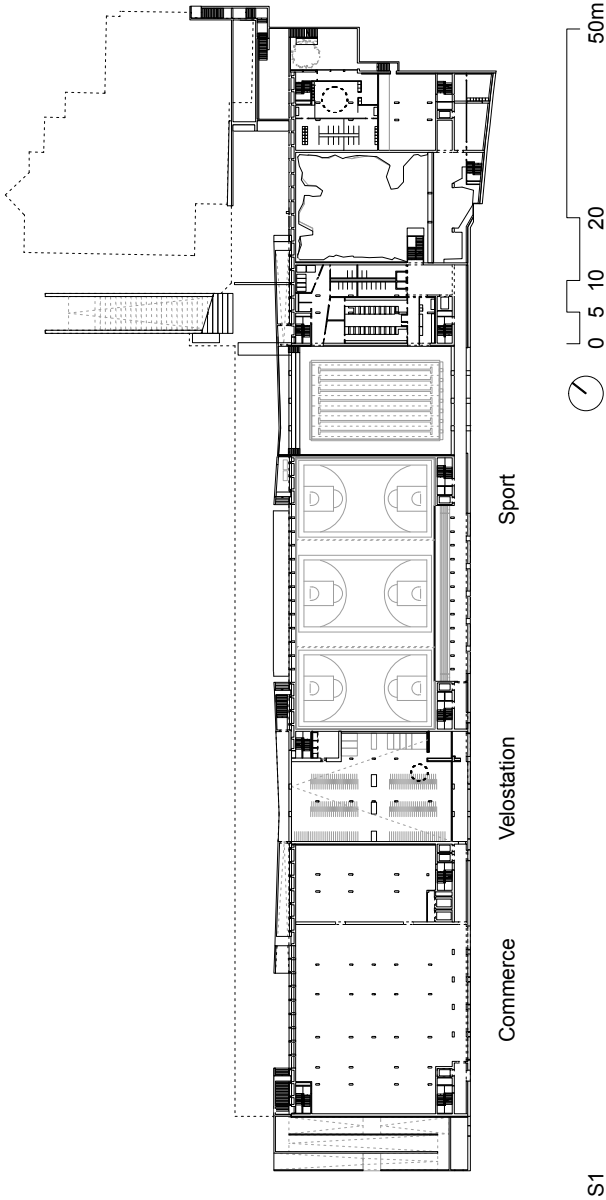


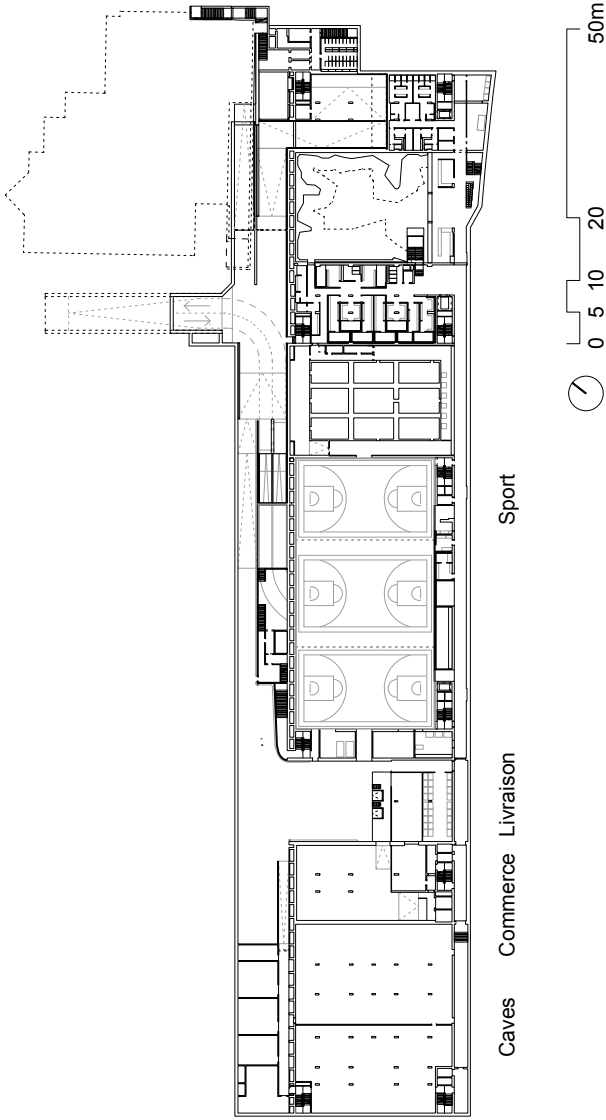
Socioculturel

N1

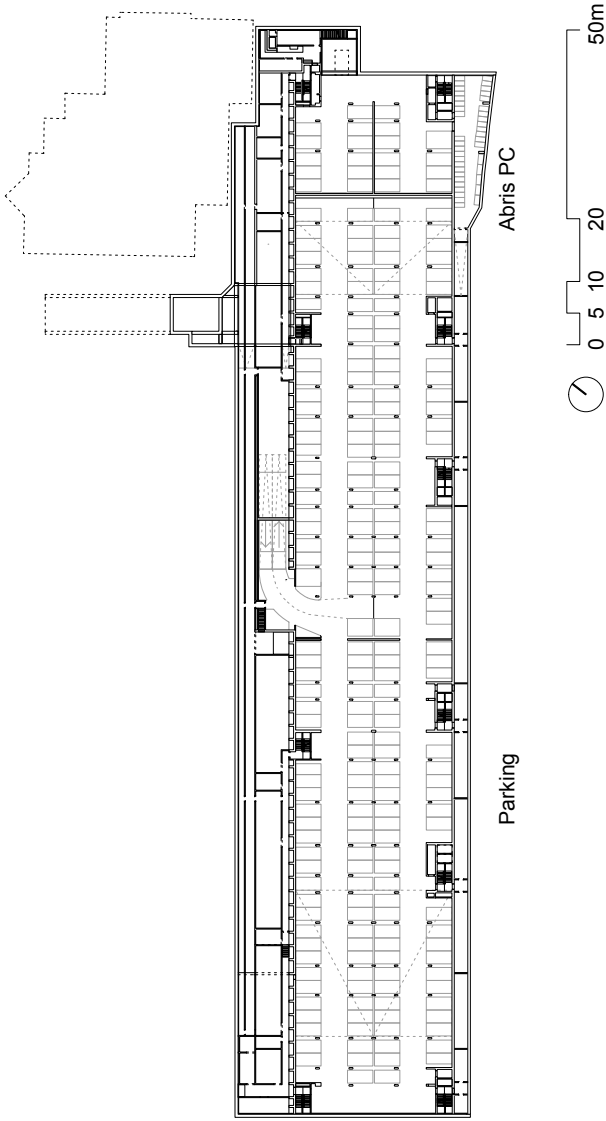



Espace de vie enfantine
Socioculturel
Sport
0 5 10 20 50m
N0


Sport
Velostation
Commerce
0 5 10 20 50m
S1



S2



S3

Quelques définitions pour comprendre...

Revenu déterminant : c'est l'ensemble des ressources brutes des personnes habitant officiellement le logement, dont il est déduit 10 000 F pour la première personne, 7 500 F pour la deuxième personne et 5 000 F par personne dès la troisième personne *(sur demande, les pensions alimentaires effectivement payées, les rentes AVS, AI, SPC d'une personne accueillie chez un locataire et, dans certaines conditions, une partie des intérêts hypothécaires liés à l'acquisition d'un revenu immobilier, peuvent être déduites).*

Taux d'effort : c'est le pourcentage minimum du revenu déterminant à consacrer au paiement du loyer pour habiter dans un logement subventionné. Il est de:

18% *si le logement compte 1 pièce de plus que le nombre de personnes qui l'habitent;*

16% *si le nombre de pièces est identique ou inférieur au nombre de personnes qui l'habitent;*

20% *si le logement compte 2 pièces de plus que le nombre de personnes, sans qu'il y ait sous-occupation (+ de 2 pièces de plus);*

Loyer effectif : loyer réellement payé annuellement, sans frais de chauffage, d'eau chaude et de parking ou de garage.

Loyer théorique : revenu déterminant multiplié par le taux d'effort (voir définition des taux ci-dessus).

Devoir d'information

Le locataire est tenu d'informer, sans délai, l'Office du logement de tout changement dans la composition du groupe de personnes occupant le logement ainsi que de toute modification de la situation financière de chaque membre du groupe (revenu et fortune).

Il autorise l'Etat à contrôler, en tout temps, son revenu et sa fortune auprès de l'administration fiscale.

Il existe également les plaquettes d'information suivantes:

Ce que vous devez savoir sur les logements subventionnés
Ce que vous devez savoir sur l'allocation de logement
Ce que vous devez savoir sur la surtaxe

Pour tout renseignement

OFFICE DU LOGEMENT
Service locataires

Lignes téléphoniques ouvertes de 9 heures à 12 heures

Zone 1 : 022 546 66 01
Zone 2 : 022 546 66 02
Zone 3 : 022 546 66 03

Guichets ouverts de 9h00 à 16h00 sans interruption, ascenseurs B, 7ème étage,

Département des constructions et des technologies de l'information
Office du logement
Rue du Stand 26 • Case postale 3937 • 1211 Genève 3
E-mail : info-locataires@etat.ge.ch • www.geneve.ch/logement

CE QUE VOUS DEVEZ SAVOIR SUR

LES H.M.

(HABITATIONS MIXTES)

Si vous souhaitez bénéficier d'un logement de type H.M. (habitation mixte)

Sachez qu'un logement de type **HM** (habitation mixte) correspond entièrement, de par ses caractéristiques, à un logement de type HLM.

Toutefois, dans les HM, en lieu et place d'une subvention accordée au propriétaire pour abaisser les loyers, l'**Etat verse, pendant 25 ans au maximum, une subvention personnalisée directement aux locataires** qui remplissent les conditions réglementaires.

La surtaxe et le congé pour dépassement des normes de revenu ne sont pas applicables.

Les clés d'accès aux logements subventionnés...

Pour pouvoir accéder à un logement de type HM, le locataire doit correspondre à certains critères, communs à l'ensemble des logements subventionnés, fixés par le législateur, le principe général étant que les logements sont octroyés, en priorité, aux personnes qui en ont le plus besoin.

Il s'agit des critères suivants :

1. Le statut du demandeur
Le demandeur d'un logement subventionné doit:

- être inscrit à l'Office du logement.
- avoir résidé à Genève au minimum pendant deux années continues durant les cinq dernières années.
- avoir son domicile fiscal dans le canton.
- être assujetti(e) à l'impôt sur le revenu à Genève.
- ne pas bénéficier d'exonérations fiscales sur le produit du travail.

2. Le taux d'occupation : le locataire doit correspondre aux normes d'occupation minimum qui précisent qu'un locataire ne peut occuper ou prendre à bail un logement dont le nombre de pièces excède de plus de deux unités le nombre de personnes occupant le logement.

(exemple: 2 personnes ne peuvent accéder ou résider au maximum que dans un 4 pièces, 3 personnes dans un 5 pièces, etc..).

Des conditions particulières...

Dans les logements HM, à la première location, **au moins 60% des locataires de l'immeuble doivent justifier d'une situation financière qui implique le versement de la moitié au moins de la subvention personnalisée maximale** (soit au moins 75 F par pièce et par mois).

En cas de relocation et lorsque le pourcentage de 60% n'est plus atteint, la priorité est donnée à des locataires pouvant bénéficier des conditions citées ci-dessus.

Parlons de la subvention personnalisée...

Cette subvention est limitée à 150 F par mois et par pièce au maximum pendant les vingt premières années. Elle diminue ensuite progressivement pour disparaître entièrement la 26e année.

Elle n'est pas octroyée si le montant de l'aide est inférieure à 100 F par an et par pièce (soit 8,35 F par pièce et par mois).

La subvention varie en fonction du revenu et du groupe de personnes occupant le logement.

En cas de modification du revenu, la subvention personnalisée est recalculée.

Remarque : la subvention personnalisée versée fait partie du revenu imposable et doit, à ce titre, être déclarée avec les autres revenus du contribuable.

Mode de versement

La subvention personnalisée est versée par mois d'avance directement sur le compte bancaire ou postal du locataire.

Dans des cas particuliers, et notamment en cas de non-paiement du loyer, la subvention peut, toutefois, être versée directement au bailleur.

Comment calculer la subvention personnalisée ?

La subvention personnalisée est calculée sur la **différence entre le loyer effectif** *(« ce que je paie au bailleur »)* **et le loyer théorique** *(« ce que je devrais payer compte tenu de mes revenus »)* déterminé en fonction du revenu brut du groupe de personnes occupant le logement, des déductions forfaitaires autorisées et des taux d'effort en vigueur.

EXEMPLE

Une famille de 3 personnes souhaite entrer dans un logement HM de 4 pièces, au loyer annuel de 18'000 F (sans les frais de chauffage, d'eau chaude et de parking ou de garage).

Le revenu brut du groupe de personnes est de :	100'000 F
Déductions forfaitaires pour 3 personnes :	22'500 F
Revenu déterminant :	**77'500 F**
Taux d'effort réglementaire :	18%
Loyer théorique (77'500 x 18%)	13'950 F
Loyer réel :	18'000 F

Subvention personnalisée annuelle :
(18'000 F - 13'950 F = 4'050 F/an) soit **337,50 F/mois**

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
MENSURATION OFFICIELLE

DOSSIER DE MUTATION No : 4/2017

Commune : GENEVE
Section : EAUX-VIVES
Plan(s) : 23
Immeuble(s) : 1767 - dp 3461 - 3456

MUTATION PARCELLAIRE

Mutation de projet

ATTENTION:
Mutation conforme au projet. Limites et surfaces susceptibles de modifications par un nouveau tableau de mutation.
(Art. 175 et 176 LaCC et 126 ORF)

Pièces du dossier :

1. Titre	(1)
2. Anciens immeubles	(1)
3. Formation et état descriptif des nouveaux immeubles	(1)
4. Plan	(1)
5. Coupes	(0)

Dossier technique :

Mesures et calculs du réseaux de points fixes	(0)
Mesures et calculs du levé de détail	(0)
Canevas	(0)
Esquisse	(1)

Acte dressé par :
Maître : RODRIGUEZ Richard
Réf. .....
Acte accepté le : .....

Direction de l'aménagement

Emoluments .....
Préavis favorable sous condition.
Voir rapport annexé N° .....
Autorisations de construire réservées.
Genève , le .....

Direction générale de l'agriculture et de la nature

☐ Décision de la compétence de la commission foncière agricole
☐ Décision du ……..……..……annexée
☐ Emoluments .....
Genève , le .....

L'auteur du dossier :

Christian HALLER SA
Ingénieur Géomètre Breveté EPFL-SIA-AGG
4 , rue du Lièvre 1227 GENEVE-ACACIAS

Tél: 41 22 827 16 40
Fax: 41 22 827 16 49
E-Mail: bureau@haller-sa.ch *membre bureau* sia

Dossier n° 3994.8 / MH

Etabli le : 20.02.2017 / MH
Modifié le:
Vérifié le:

DMO
Direction de la Mensuration Officielle

Déposé le .....

N° .....

Introduction en base de données
effectuée le .....

ANCIENS IMMEUBLES

Mutation : *4/2017*

Commune : **GENEVE**

Section : **EAUX-VIVES**

Numéros	Observations	Surfaces R.F.	Diff.	Surfaces corrigées	Parcelles divisées	
		m²	m²	m²	en	surface m²
1767		7210	0	7210	A	7144
					B	66
3456		3420	0	3420	A	3395
					B	25
dp 3461		9323	0	9323	A	9282
					B	41
	TOTAUX	**19953**	**0**	**19953**		**19953**

Christian HALLER SA
Ingénieur Géomètre Breveté EPFL-SIA-AGG
4 , rue du Lièvre 1227 GENEVE-ACACIAS

Tél: 41 22 827 16 40
Fax: 41 22 827 16 49
E-Mail: bureau@haller-sa.ch *membre bureau* sia

Signature

Dossier n° 3994.8 / MH

FORMATION ET ETAT DESCRIPTIF DES NOUVEAUX IMMEUBLES

Mutation : *4/2017*
Commune : **GENEVE**
Section : **EAUX-VIVES**

Objets	Numéros	Formations / Désignations	Corr. math. m^2	Surfaces m^2	Observations
Plan	23				
Immeuble Situation	**3536**	3456A + 1767B Les Vollandes		**3461**	**Nouveau**
Immeuble Situation	**3537**	1767A + 3456B + dp 3461B Les Vollandes		**7210**	**Nouveau**
Bâtiment Adresse	E297	Hab plusieurs logements Rue VIOLLIER 17		308	
Bâtiment Adresse	E298	Hab plusieurs logements Rue VIOLLIER 15		289	
Bâtiment Adresse	E299	Hab plusieurs logements Rue VIOLLIER 11		288	
Bâtiment Adresse	E300	Hab plusieurs logements Rue VIOLLIER 9		306	Bâtiment souterrain: Partie garage privé n°(E575) - surface: 2271m2 Surface totale: 3252m2
Immeuble Situation	**dp 3538**	dp 3461A Les Vollandes		**9282**	**Nouveau**
					ABORNEMENT ET LEVE APRES TRAVAUX
		Surface totale des nouveaux immeubles		**19953**	

Christian HALLER SA
Ingénieur Géomètre Breveté EPFL-SIA-AGG
4 , rue du Lièvre 1227 GENEVE-ACACIAS

Tél: 41 22 827 16 40
Fax: 41 22 827 16 49
E-Mail: bureau@haller-sa.ch *membre bureau* sia

Signature

Dossier n° 3994.8 / MH

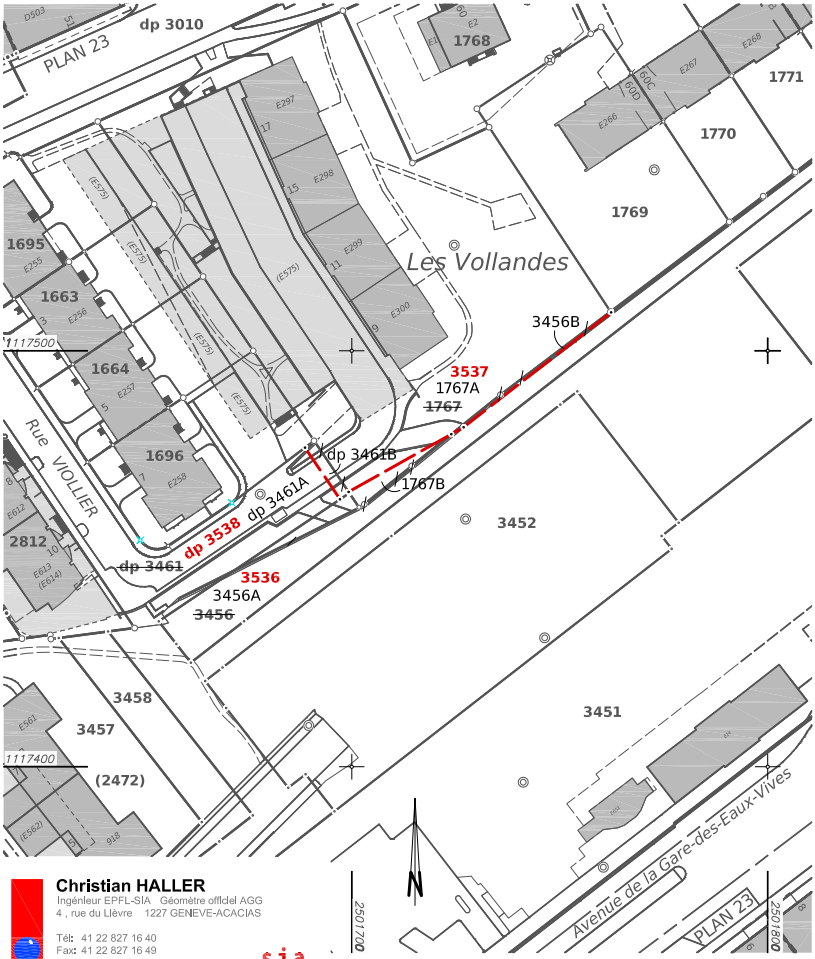
EXTRAIT DU PLAN DU REGISTRE FONCIER

Etat au : 21.04.2015

Commune : GENEVE Section : EAUX-VIVES Mutation : 4/2017

Plans: 23

Immeubles: 1767 - dp 3461 - 3456



Christian HALLER
Ingénieur EPFL-SIA Géomètre officiel AGG
4 , rue du Lièvre 1227 GENEVE-ACACIAS

Tél: 41 22 827 16 40
Fax: 41 22 827 16 49
E-Mail: bureau@haller-sa.ch membre bureau sia

Etabli, le 20.02.2017 / MH
Modifié, le -

Légende: www.cadastre.ch/legende

Modification de l'echelle cadastrale

Echelle : 1:1000

Dossier No. 3994.3

I:\AFFAIRE\3000_3999\3950_3999\D_3994\3994_8 DIV\SIT39948D.dwg - 20172302

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
MENSURATION OFFICIELLE

DOSSIER DE MUTATION No : 5/2017

Commune : GENÈVE
Section : Eaux-Vives
Plan(s) : 23 - 24
Immeuble(s) : 1657 - 2821 - 3453 - 3536 - dp 3011 - dp 3461

MUTATION PARCELLAIRE

Mutation de projet

ATTENTION:
Mutation conforme au projet. Limites et surfaces susceptibles de modifications par un nouveau tableau de mutation.
(Art. 175 et 176 LaCC et 126 ORF)

Pièces du dossier :

1. Titre (1)
2. Anciens immeubles (1)
3. Formation et état descriptif des nouveaux immeubles (1)
4. Plan (1)
5. Coupes (1)

Dossier technique :

Calculs des nouveaux points (1)

Esquisse (1)

Acte dressé par :
Maître :
Réf. .....
Acte accepté le : .....

OU
Office de l'Urbanisme
Emoluments .....
Préavis favorable sous condition.
Voir rapport annexé N° .....
Autorisations de construire réservées.
Genève , le .....

OCAN
Office Cantonal de l'Agriculture et de la Nature
☐ Décision de la compétence de la commission foncière agricole
☐ Décision du .....annexée
☐ Emoluments .....
Genève , le .....

L'auteur du dossier :

Christian HALLER SA
Ingénieur Géomètre Breveté EPFL-SIA-ACG
4 , rue du Lièvre 1227 GENEVE-ACACIAS
Tél: 41 22 827 16 40
Fax: 41 22 827 16 49
E-Mail: bureau@haller-sa.ch membre bureau sia

Dossier n° 5710.1

Etabli le : 04.02.2019 / CR
Modifié le: 21.03.2019 / CR
Vérifié le:

DIT
Direction de l'Information du Territoire

Déposé le .....

N° .....

Introduction en base de données effectuée le .....

ANCIENS IMMEUBLES

Mutation : *5/2017*

Commune : GENÈVE

Section : Eaux-Vives

Numéros	Observations	Surfaces R.F.	Diff.	Surfaces corrigées	Parcelles divisées	
		m²	m²	m²	en	surface m²
1657		17165	0	17165	A	16862
					B	303
2821		2709	0	2709	A	2278
					B	331
					C	100
3453		10737	1	10738	A	9987
					B	151
					C	600
3536	(Voir mutation 4/2017)	3461	0	3461	A	3449
					B	12
dp 3011		1339	0	1339	A	1249
					B	90
dp 3461	(Voir mutation 4/2017)	9282	0	9282	A	8812
					B	327
					C	55
					D	67
					E	21
	TOTAUX	**44693**	**1**	**44694**		**44694**

Christian HALLER SA
Ingénieur Géomètre Breveté EPFL-SIA-AGG
4 , rue du Lièvre 1227 GENEVE-ACACIAS

Tél: 41 22 827 16 40
Fax: 41 22 827 16 49
E-Mail: bureau@haller-sa.ch *membre bureau* sia

Signature

Dossier n° 5710.1

FORMATION ET ETAT DESCRIPTIF DES NOUVEAUX IMMEUBLES

Mutation : *5/2017*
Commune : **GENÈVE**
Section : **Eaux-Vives**

Objets	Numéros	Formations / Désignations	Corr. math. m²	Surfaces m²	Observations
Plan	23				
Immeuble Situation	3539	**3453A + 2821B + dp 3461B + dp 3461E + 3536B** Les Vollandes	-1	**10677**	**Nouveau - Comprend le DDP 3564**
Bâtiment Adresse	E652	Partie habitation à plusieurs logements Chemin Frank-THOMAS 6		1217	Existant: Surface totale 1303m² Parties autre bât. 20m² et plus souterrain (n°E604) de 198m². Surface totale 1713m²
Plan	24				
Immeuble Situation	3540	**1657A + dp 3011B** La Cuisine-Les Allières-Les Vollandes		**16952**	**Nouveau**
Bâtiment Adresse	E569	Autre bât. 20m2 et plus Route de Frontenex 70		396	Existant Autre bât. 20m² et plus souterrain (n°E572) de 1997m². Garage privé souterrain (E573) de 1865m². Autre bât. 20m² et plus souterrain (n°E574) de 100m².
Plan	23				
Immeuble Situation	3541	**2821A + dp 3461C + 3453B** Les Vollandes	-1	**2483**	**Nouveau**
Bâtiment Adresse	E602	Service du feu Route de Frontenex 68		607	Existant
Bâtiment	E603	Autre bât. < 20 m2		8	Existant Partie autre bât. 20m² et plus souterrain (n°E604) de 1515m². Surface totale 1713m²

Christian HALLER SA
Ingénieur Géomètre Breveté EPFL-SIA-AGG
4 , rue du Lièvre 1227 GENEVE-ACACIAS

Tél: 41 22 827 16 40
Fax: 41 22 827 16 49
E-Mail: bureau@haller-sa.ch *membre bureau* sia

Signature

Dossier n° 5710.1

FORMATION ET ETAT DESCRIPTIF DES NOUVEAUX IMMEUBLES

Mutation : *5/2017*
Commune : **GENÈVE**
Section : **Eaux-Vives**

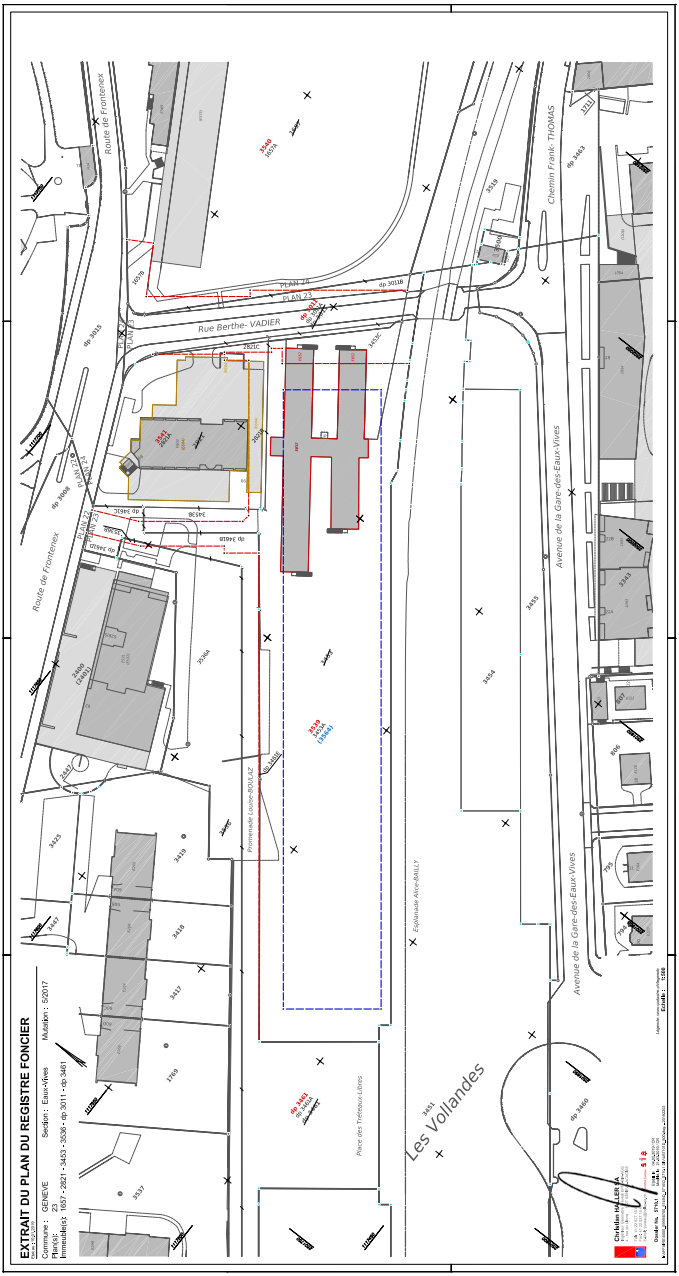
Objets	Numéros	Formations / Désignations	Corr. math. m²	Surfaces m²	Observations
Plan	23				
Immeuble Situation	dp 3011	**1657B + 2821C + 3453C + dp 3011A** Les Vollandes		**2252**	**Nouveau**
Bâtiment Adresse	E652	Parties habitation à plusieurs logements Chemin Frank-THOMAS 6		87	Existant: Surface totale 1303m²
Immeuble Situation	dp 3461	**3536A + dp 3461A + dp 3461D** Les Vollandes		**12328**	**Nouveau**
DDP Situation	3564	Les Vollandes		**6648**	**Concerne l'immeuble n°3539**
					ABORNEMENT ET LEVE APRES TRAVAUX
		Surface totale des nouveaux immeubles		**44692**	

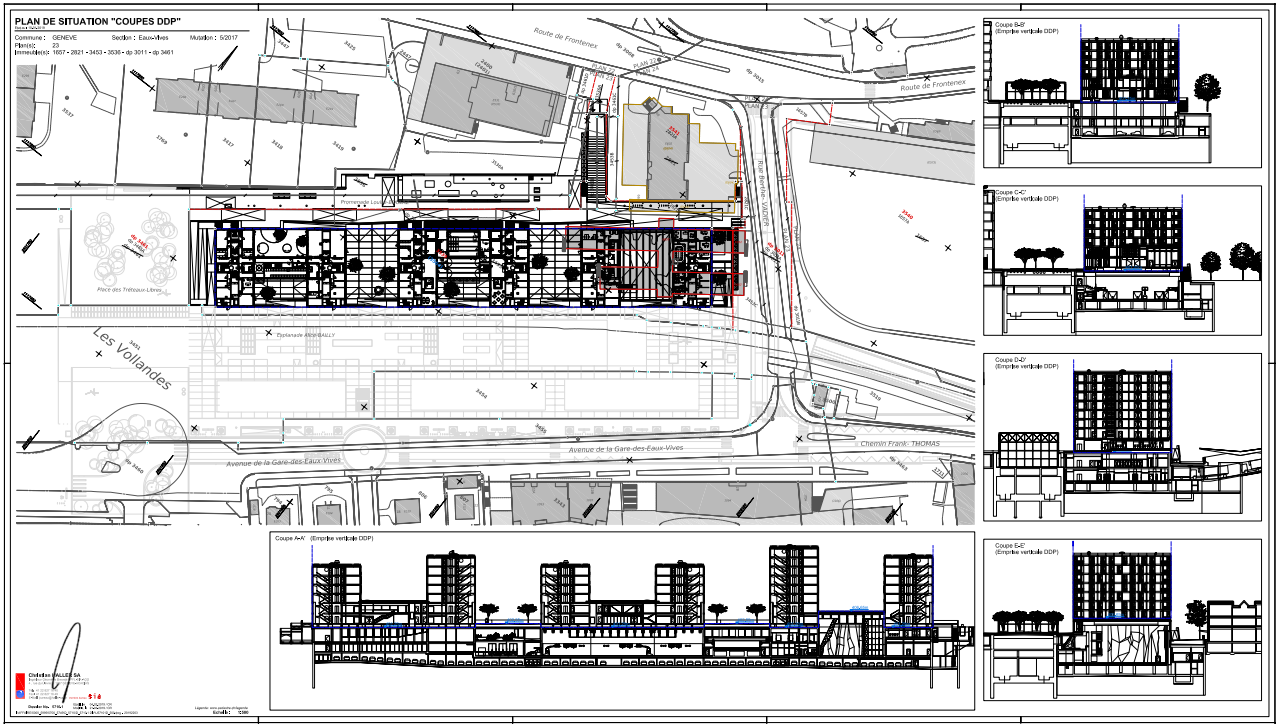
Christian HALLER SA
Ingénieur Géomètre Breveté EPFL-SIA-AGG
4 , rue du Lièvre 1227 GENEVE-ACACIAS

Tél: 41 22 827 16 40
Fax: 41 22 827 16 49
E-Mail: bureau@haller-sa.ch *membre bureau* sia

Signature

Dossier n° 5710.1


EXTRAIT DU PLAN DU REGISTRE FONCIER
Commune : GENEVE
Plan n°: 23
Immeuble(s): 1697 - 2821 - 3453 - 3536 - dp 3011 - dp 3461
Section : Eaux-Vives
Mutation : 5/2017
Route de Frontenex
Rue Berthe- VADIER
Chemin Frank- THOMAS
Avenue de la Gare-des-Eaux-Vives
Promenade Louise-BOULAZ
Esplanade Alice-BAILLY
Place des Trèfoux-Libres
Les Vollandes
PLAN 23
Echelle : 1m=500cm=1/500
Date : 1:500
Christian HELLER S.A.
Géomètres officiels
Rue de Lausanne 80
CH-1201 Genève
Tél. +41 22 732 33 00
Fax +41 22 732 33 01
e-mail: geneve@geomatis.ch
Date/Hre. 27/01/17 - 10:00:10
Fichier : 1697_2821_3453_3536_dp3011_dp3461.dwg
Logiciel : Geomatis - Version 2.0.0.0


PLAN DE SITUATION "COUPES DDP"
Commune : GENEVE
Section : Eaux-Vives
Mutation : 5/2017
Planiz : 73
Immeubles: 1667 • 2821 • 3453 • 3536 • dp 3011 • dp 3461
Route de Frontenex
Promenade Lissignol
Place des Trèfaux-Libres
Les Vollandes
Esplanade ARONSALLY
Avenue de la Gare-des-Eaux-Vives
Chemin Frank-THOMAS
Coupe A-A' (Emprise verticale DDP)
Coupe B-B' (Emprise verticale DDP)
Coupe C-C' (Emprise verticale DDP)
Coupe D-D' (Emprise verticale DDP)
Coupe E-E' (Emprise verticale DDP)
Clotaire GALLEE SA
Echelle : 1:500

Date de l'évaluation	01.05.2019
Type	Servitude d'usage exclusif de surfaces commerciales/ équipements publics Quartier O'Vives - CEVA
But de l'évaluation	Estimation valeur de servitude
Superficiant DDP/Bénéficiaire servitude d'usage	Ville de Genève
Superficiaire DDP	Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS)

Contenu

p.2 Synthèse
p.3 Méthode

VARIANTE TAUX RENTE: 3.90%

Variante 1: Approche "Coût construction"
p.4 Coût construction
p.5 Valeur actuelle de la rente

Variante 2: Approche "Valeur de rendement"
p.6 Loyers marché
p.7 Valeur de rendement de la servitude
p.8 Récapitulatif des valeurs

Adresse	Gare des Eaux-Vives / Lots BC
Date de la visite	sans visite - sur plans

A la demande de la direction du département des constructions et de l'aménagement (DCA) de la Ville de Genève, nous avons procédé à l'analyse de la valorisation de surfaces d'activités au sein des futurs bâtiments de la Gare des Eaux-Vives.

Commune		Genève-Eaux-Vives
Parcelle n°		n/d
Droit de superficie n°		n/d
Régime actuel de la zone		Zone de développement 3
Zone préexistante		Zone ferroviaire
Plan localisé de quartier n°	29786	du 26.06.2013
Degré de sensibilité au bruit		DS III
Pollution		site partiellement polué (site n°29944/29946)

Droit de superficie

Superficiant DDP (propriétaire parcelle)	Ville de Genève
Superficiaire DDP	FVGLS - Fondation de la Ville de genève pour le logement social

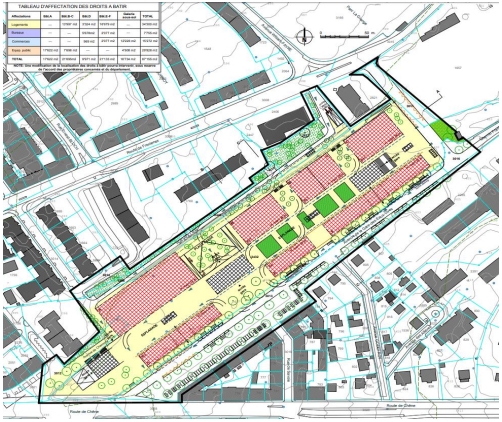
Servitude d'usage

Superficiaire DDP	FVGLS - Fondation de la Ville de genève pour le logement social
Bénéficiaire servitude usage	Ville de Genève

Hypothèse de durée de contrat de DDP	100 ans
Hypothèse indemnité retour	avec indemnité de retour (valeur résiduelle constructions)
Année de livraison prévue des locaux	n/d
Début de la servitude	n/d

	Surface brut de plancher	Surface locative = SN - SI	Volume
SP_Centre sportif (service des sports)	264 m²	229 m²	1'602 m³
SC_Centre socioculturel (service social & jeunesse)	1'823 m²	1'535 m²	10'777 m³
VE_Espace de vie enfantine (service petite enfance)	1'803 m²	1'589 m²	9'437 m³
	3'890 m²	**3'352 m²**	**21'815 m²**

Extrait du plan localisé de quartier GARE des EAUX-VIVES,
Plan N°29786 du 26.06.2013



Méthode d'expertise

La ville de Genève est propriétaire de la parcelle sur laquelle est octroyé un droit de superficie en faveur de la fondation de la ville de Genève pour le logement social (FVGLS).

En résumé, le rapport entre les différentes entités est le suivant :
- Propriétaire de la parcelle et superficiant du DDP : Ville de Genève
- Superficiaire du DDP et entité qui octroie la servitude : FVGLS
- Entité bénéficiaire de la servitude : Ville de Genève

Sur l'emprise de son droit de superficie la FVGLS va ériger un bâtiment comportant diverses affectations selon le plan localisé de quartier N°29786 du 26.06.2013.
Au sein de ce bâtiment, la FVGLS devrait octroyer une servitude sur des surfaces / locaux spécifiques à la Ville de Genève pour ces différents services, à savoir :
- **SP_Service des sports** pour un centre sportif. Les surfaces concernées correspondent à **235m² au rez-de-chaussée**, permettant l'accès au site du centre sportif de 6'427m² propriété de la Ville de Genève.
- **SC_Service social et de la jeunesse** pour un centre socioculturel. Les surfaces concernées correspondent à **1'751m²** réparties entre le **rez-de-chaussée** et le **1er étage**.
- **VE_Service de la petite enfance** pour un espace de vie enfantine. Les surfaces concernées correspondent à **1'801m²** réparties entre le **rez-de-chaussée** et le **1er étage**.

Il nous a été demandé de déterminer une valeur locative marché pour ces locaux livrés bruts. Nous faisons l'hypothèse que des locaux livrés bruts correspondent uniquement à la prise en charge des coûts de construction par le propriétaire du bâtiment jusqu'à hauteur des CFC1 et CFC2.
Compte tenu de la relation préexistante entre les entités Ville de Genève et FVGLS, l'état locatif théorique est envisagé comme une valeur locative potentielle "raisonnable".

La présente estimation de valeur a lieu alors qu'aucun contrat (droit de superficie ou contrat de servitude) n'a encore été créé.
La prise en compte de la présente valeur implique que les différentes hypothèses retenues par l'expert soient en phase avec les clauses des contrats à venir (durée de la servitude, indexation, taux de la rente, etc.). Toute modification des hypothèses implique une mise à jour de la présente expertise.

Sur la base des informations à disposition, nous considérons 2 méthodes de calcul pour déterminer la valeur de la servitude:

- Variante 1: Valeur estimée sur la base des coûts (construction + rente): calcul de la valeur de la servitude sur la base du coût de construction des surfaces concernées au sein du bâtiment de la FVGLS auquel vient s'ajouter le calcul de la valeur actuelle de la rente due par la FVGLS à la Ville de Genève pour l'octroi de son DDP (uniquement pour la surface (SBP) de la servitude étudiée).

- **Variante 2: Valeur estimée sur la base du rendement potentiel (valeur marché):** calcul de la valeur de rendement potentielle des surfaces faisant l'objet de la servitude diminuée de la rente du DDP due par la FVGLS à la Ville de Genève (anticipée selon barème abaissement VdG à 3.9% de la valeur du foncier estimé à 542.-/m² SBP); **le tout actualisé à un taux d'actualisation de 3.5%**. La valeur obtenue correspond au rendement qui pourra être obtenu du bâtiment. Avant de pouvoir obtenir un tel rendement, il faut investir dans la construction; nous déduisons donc le coût de construction de la valeur.

Remarque: la valeur est considérée comme au jour de l'octroi de la servitude sans adaptation pour la période qui nous sépare de cette date future.

VARIANTE 1:
Coût de construction +
Valeur actuelle de la rente

VARIANTE TAUX RENTE: 3.90%

Bâtiment de la FVGLS, surfaces équipements publics livrées brutes

A/ Estimation du coût de construction

Affectation	Niveau	Surfaces brutes	Volumes SIA 116 (yc suppléments)	Prix HT/m³ à neuf (CFC1+CFC2)	Coût construction HT CFC1+CFC2+CFC3	Coût construction HT CFC1+CFC2
		Document source 2018_11_22_EV14_BC_33_A_Programme_181115	Document source 2018_11_22_EV14_BC_33_A_Programme_181115		Document source Export_2018_BC_recap_surfaces_volume_cout_BWA_dpba	Document source Export_2018_BC_recap_surfaces_volume_cout_BWA_dpba
SP_Centre sportif (service des sports)	Niveau 0 *	264 m²	1'602 m³	**420.-/m³**	CHF 840'501	CHF 672'170
SC_Centre socioculturel (service social & jeunesse)	Niveau 0 + Niveau 1	1'823 m²	10'777 m³	**342.-/m³**	CHF 3'841'265	CHF 3'684'805
VE_Espace de vie enfantine (service petite enfance)	Niveau 0 + Niveau 1	1'803 m²	9'437 m³	**354.-/m³**	CHF 3'994'116	CHF 3'336'316
Total arrondi du coût de construction HT (CFC1 + CFC2)		**3'890 m²**	**21'815 m³**			**CHF 7'693'000**

Remarques:
- Le coût de construction retenu est un **coût de construction HT**.
Le fichier source a été transmis par la VdG - (Export_2018_BC_recap_surfaces_volume_cout_BWA_dpba) - *version correctif cd dpba 28.08.2018.*
- Les surfaces brutes de plancher et les volumes sont issues du fichier suivant: (2018_11_22_EV14_BC_33_A_Programme_181115) - *version Brauen Walchli Architectes 22.11.2018.*
- * Centre sportif: le coût de construction concerne l'ensemble du centre sportif (partie inclus dans DDP FVGLS + partie hors DDP). Nous avons considéré que la partie située au niveau 0 correspondait à **6% de l'entier** (CHF 840'501 / CHF 13'986'419). Cette proportion (6%) a été appliquée à la somme des CFC1+CFC2 du coût de construction total.
- Le détail des limites de prestations entre la FVGLS et la Ville de Genève pour l'aménagement et les finitions des surfaces n'est pas encore établi.
Nous sommes partis de l'hypothèse que la FVGLS fera une livraison des surfaces "brutes" c'est à dire que **nous avons retenu uniquement le coût de construction des CFC 1 et CFC 2**. Le coût est arrêté à ce jour sans indexation jusqu'à la période de livraison des locaux.

B/ Estimation de la valeur de la rente

Voir le détail du calcul de la valeur actuelle de la rente en page 6.

La valeur actuelle de la rente correspond à la rente annuelle que doit payer la FVGLS à la ville de Genève pour les surfaces concernées par notre analyse:

Total arrondi de la valeur actuelle de la rente **CHF 2'275'000**

Valeur totale arrondie (coût de construction + VA rente) au 01.05.2019 **CHF 9'970'000**

Détail de calcul de la valeur de la rente

1. Valeur actuelle de la rente

VARIANTE TAUX RENTE: 3.90%

$$VAR = Ro * \frac{(1+r)^n - (1+g)^n}{(r-g) \times (1+r)^{n-1}}$$

Taux d'actualisation	r =	3.90%
Durée prévue du DDP	n =	100.0
Durée prévue de la servitude (donnée VdG)	n =	100.0
Taux d'indexation estimé	g =	0.25%

Rente annuelle due par la FVGLS à la Ville pour l'usage du terrain

Valeur terrain:	3'890 m² de SBP	à 542/m² SBP	2'108'488
SBP relative **SP/SV/SE = 3'890m²** / 18'907m² SBP totales étages 0 à 7, soit environ **21%** des SBP totales			
Taux de la rente théorique:			**3.90%**
Soit une valeur annuelle de la rente de :			**82'231**

Rente annuelle potentielle Ro = 82'231

Valeur actuelle de la rente pour la durée de la servitude	n = 100 ans	CHF	2'275'269
Valeur actuelle de la rente 01.05.2019		**CHF**	**2'275'000**

2. Indemnité de retour

En théorie à la valeur actuelle de la rente, s'ajoute la valeur actuelle de l'immeuble au moment de son retour au superficiant à l'échéance du droit de superficie sous déduction de la valeur actuelle de l'indemnité à verser au superficiaire lors de ce retour. Dans la mesure où il est très aléatoire de déterminer la valeur totale des constructions dans 100 ans, nous estimons que le solde entre les constructions et l'indemnité est nul.

Valeur de l'indemnité de retour à l'échéance	**CHF**	**-**
Valeur totale arrondie (VA rente + indemnité retour) au 01.05.2019		**CHF 2'275'000**

VARIANTE 2:
Valeur de rendement

Loyers de l'offre

Données comparables offre surfaces commerciales

Surface (m²)	Loyer mensuel	Prix/m²	Commentaires	
499 m²	14'000	337.-/m²	Arcade rez et rez inférieur	Plainpalais
		370.-/m²	Arcade rue de Lyon	
379 m²		396.-/m²	Arcade rez et rez inférieur	Mont-Blanc
593 m²			Arcade rez inférieur	Chêne-Bougeries
418 m²	14'400	413.-/m²	Arcade rez et rez inférieur	Plainpalais
680 m²	21'250	375.-/m²	Arcade livrée brute	Carouge

Données comparatives marché

Wüest & Partner (2018/1)

Loyer annuel net au m² de l'offre selon la zone Eaux-Vives/ Vollandes

2018/2	Nbre d'offres	10%	50%	90%
Bureaux	63'000	210	450	720
Commercial	14'800	140	340	730

Critères déterminants dans l'appréciation du prix/m² locatif

Nous considérons que les **critères essentiels** dans la **détermination du niveau de loyer** sont la localisation du site au sein de la ville de Genève (situation macro) ainsi que son emplacement à l'intérieur du bâtiment (situation micro). Cela détermine une plus ou moins bonne accessibilité du site et visibilité **de la surface.**
Le futur site O'Vives devrait dynamiser le secteur actuel de la Gare des Eaux-Vives de part le caractère pluri-activités du site (site de logement et d'activités culturelles, artistiques et gastronomique, etc.). L'importance du site laisse à penser que la fréquentation quotidienne de la zone sera relativement bonne et à ce titre, des lignes de transport public supplémentaires vont être créées.

Niveau de loyer estimé pour les surfaces commerciales:

SP_Centre sportif (service des sports)	Niveau 0 *	264 m²	loyer annuel net au m² entre:	CHF 200	-	350.-/m²
** Surface correspondant uniquement à la réception d'une zone sportive au niveau 0 (hors-sol). La zone sportive principale étant située en sous-sol ne faisant pas l'objet du DDP.*						
SC_Centre socioculturel (service social & jeunesse	Niveau 0 + Niveau 1	1'823 m²	loyer annuel net au m² entre:	CHF 200	-	350.-/m²
VE_Espace de vie enfantine (service petite enfanc	Niveau 0 + Niveau 1	1'803 m²	loyer annuel net au m² entre:	CHF 200	-	350.-/m²

	Surfaces brutes de plancher	Surfaces nettes (doc référence: 2018_11_22_EV14_BC_33_A_Programme_181115)	Surfaces locatives (= S.Nettes - S.Installations))	% SBP	Loyer/m²	Loyer mensuel	Loyer annuel
SP_Centre sportif (service des sports)	264 m²	235 m²	229 m²	87%	**280.-/m²**	5'341	64'092
SC_Centre socioculturel (service social & jeunesse)	1'823 m²	1'751 m²	1'535 m²	84%	**300.-/m²**	38'363	460'350
VE_Espace de vie enfantine (service petite enfance)	1'803 m²	1'801 m²	1'589 m²	88%	**300.-/m²**	39'725	476'700
Total de l'Etat locatif annuel potentiel marché	3'890 m²		**3'352 m²**	86%	299.-/m²	**83'429**	**CHF 1'001'142**

Valeur de rendement

1. Valeur actuelle du rendement potentiel

$$VAR = Ro * \frac{(1+r)^n - (1+g)^n}{(r-g) \times (1+r)^{n-1}}$$

Taux d'actualisation	r =	3.50%
Durée prévue du DDP	n =	100.0
Durée prévue de la servitude	n =	100.0
Taux d'indexation estimé	g =	0.25%

Rendement potentiel des surfaces grevées de la servitude d'usage

Valeur des loyers	299 /m²	1'001'142
Perte locative à long terme (Ocstat 2018)	4.9%	(48'656)
Charges courantes	9.0%	(90'103)
Charges d'entretien	2.0%	(20'023)
Rente de superficie	8.2%	(82'231)
Provision pour rénovation	5.0%	(50'057)
Rendement net potentiel		**710'073**

Valeur actuelle du rendement potentiel	**01.05.2019**	(après construction)	**CHF 21'682'000**
- Déduction des investissements CFC1/CFC2 (aménagements dès CFC3 à la charge de l'utilisateur/locataire)			**(CHF 7'693'000)**
Valeur actuelle de la servitude			**CHF 13'990'000**

Résumé des valeurs de la servitude selon les différentes variantes au 01.05.2019

Volume	Surfaces (SBP)	Surfaces locatives = SN - SI	Durée servitude	Taux actualisation	EL potentiel	Coût construction CFC 1 + CFC 2	VA de la rente	Valeur de la servitude	soit un prix/m² de SBP
VARIANTE 1 - Coût de construction + valeur actuelle de la rente									
21'815 m³	**3'890 m²**	3'352 m²	100 ans	**3.90%**	-	CHF 7'693'000	CHF 2'275'000	**CHF 9'970'000**	CHF 2'563
VARIANTE 2 - Valeur de rendement - coût de construction									
21'815 m³	**3'890 m²**	3'352 m²	100 ans	3.50%	CHF 1'001'142	-	-	**CHF 13'990'000**	CHF 3'596
								Rdt brut	7.16%
								Rdt brut (rente déduite)	6.57%

Tout élément ou fait qui n'aurait pas été porté à la connaissance de l'expert et qui pourrait modifier son appréciation, est dûment réservé.
Telle est notre appréciation à ce jour.

cei
chambre suisse d'experts en estimations immobilières

Caroline Dunst
Expert Immobilier CEI

Anne-Sophie Cuomo
Expert immobilier