

Proposition du Conseil administratif du 20 janvier 2021 en vue de la constitution d'une servitude de distance et vue droite sur les parcelles N^{os} 5595, 5536 et 5614 de Genève-Petit-Saconnex, propriétés de la Ville de Genève, sises avenue de Châtelaine 7, au profit de la parcelle 5594 de Genève-Petit-Saconnex, de la Fondation Hans Wilsdorf, de la Haute école spécialisée de Suisse occidentale - Genève (HES-SO Genève) et de l'Etat de Genève, moyennant le versement à la Ville de Genève d'une compensation financière de 138 305 francs.

Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux,

Introduction

HES-SO Genève a déposé une requête en autorisation de construire le 30 septembre 2020 (DD 113867) pour réaliser une surélévation et des aménagements intérieurs du bâtiment qu'elle occupe, avenue de Châtelaine 7.

HES-SO Genève a besoin d'agrandir le bâtiment de manière à regrouper l'ensemble de ses activités sur le même site. L'autorisation de construire est en cours d'instruction par l'Office des autorisations de construire.

Le gabarit du bâtiment implique d'effectuer une opération de régularisation de la situation foncière et nécessite de constituer une servitude de distance et vue droite sur les parcelles N^{os} 5595, 5536 et 5614 propriétés de la Ville de Genève, au profit de la parcelle 5594, de la Fondation Hans Wilsdorf et de HES-SO Genève, bénéficiaire d'une servitude personnelle de superficie sur le bâtiment.

La constitution d'une telle servitude relève d'une compétence du Conseil municipal. Par ailleurs, cette servitude doit également être constituée au profit de l'Etat de Genève au titre du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses L 5 05.01 (RCI), article 12.

HES-SO Genève sollicite la Ville de Genève pour régulariser la situation et permettre la réalisation de la surélévation dans les meilleurs délais pour pouvoir assurer la rentrée 2022 sur le site.

L'objet de la présente proposition est de solliciter l'accord de votre Conseil pour l'inscription de cette servitude.

Exposé des motifs

Régime foncier

HES-SO Genève occupe le bâtiment sis sur la parcelle 5594 de Genève-Petit-Saconnex, propriété de la Fondation Hans Wilsdorf, via une servitude personnelle de superficie.

La Ville de Genève est propriétaire des parcelles N^{os} 5595, 5536 et 5614 de Genève-Petit-Saconnex. Ces parcelles ont été cédées au domaine privé de la Ville de Genève en 2016 lors de l'opération de donation du parc Hentsch à la Ville de Genève.

Description de l'opération

Il a été constaté, lors du dépôt de la DD 113867, que le gabarit du bâtiment existant de la HES-SO Genève dérogeait à la distance à la limite de propriété prévue par la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI).

A l'époque de la donation du parc, les opérations de remaniements n'avaient pas pris en considération la nécessité de constituer une servitude de distance et vue droite. Il est donc proposé de régulariser l'emprise de la servitude de distance et vue droite correspondant au gabarit du bâtiment existant de 926,4 m² et d'intégrer également la surface supplémentaire de 73,5 m² nécessaire à la surélévation (voir surfaces hachurées du plan en annexe).

Dès lors, il s'agit de régulariser la situation foncière existante en intégrant le projet de surélévation.

Contrepartie financière

Afin d'évaluer le montant de la compensation financière à la constitution d'une servitude de distance et vue droite sur la parcelle 5595, pour l'emprise correspondant à la surélévation, un mandat a été confié à Monsieur Pierre-Antoine Rieben, expert immobilier.

Dans son rapport d'expertise du 25 novembre 2020, il conclut que la valeur d'indemnisation à verser à la Ville de Genève en échange de l'inscription de la servitude de distance et vue droite sur la parcelle 5595 s'élève à 138 305 francs.

Les deux parties se sont mises d'accord sur ce montant, sous réserve de l'accord du Conseil municipal.

Imputation comptable

La compensation financière de 138 305 francs sera imputée dans le compte 436300 «Dédommagements et remboursements divers» sous l'Unité opérations foncières (UOF).

Elle sera versée à la Ville de Genève, UOF, lorsque la Ville de Genève, la Fondation Hans Wilsdorf et HES-SO Genève auront signé l'acte d'inscription de la servitude de distance et vue droite.

Estimation des coûts

Aucuns frais ne sont à la charge de la Ville de Genève. Les frais de notaire et de géomètre sont à la charge du requérant.

Délai de réalisation

La signature de l'acte notarié portant constitution d'une servitude de distance et vue droite est prévue dès l'obtention de l'accord de votre Conseil.

Budget de fonctionnement

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

Charges financières annuelles

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

Service gestionnaire et bénéficiaire

Le service gestionnaire est la Direction du département de l'aménagement, des constructions et de la mobilité (DACM), UOF.

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

PROJET DE DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu l'accord de principe du Conseil administratif de la Ville de Genève en vue de l'inscription d'une servitude de distance et vue droite sur les parcelles N^{os} 5595, 5536 et 5614 de Genève-Petit-Saconnex, propriétés de la Ville de Genève, sises avenue de Châtelaine 7, au profit de la parcelle 5594 de Genève-Petit-Saconnex, de la Fondation Hans Wilsdorf, de la Haute école spécialisée de Suisse occidentale - Genève (HES-SO Genève) et de l'Etat de Genève, moyennant le versement à la Ville de Genève d'une compensation financière de 138 305 francs;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à constituer une servitude de distance et vue droite sur les parcelles N^{os} 5595, 5536 et 5614 de Genève-Petit-Saconnex, propriétés de la Ville de Genève, sises avenue de Châtelaine 7, au profit de la parcelle 5594 de Genève-Petit-Saconnex, de la Fondation Hans Wilsdorf, de la Haute école spécialisée de Suisse occidentale - Genève (HES-SO Genève) et de l'Etat de Genève.

Art. 2. – Le Conseil municipal accepte en échange de la constitution de ladite servitude de recevoir le versement d'une compensation financière de 138 305 francs.

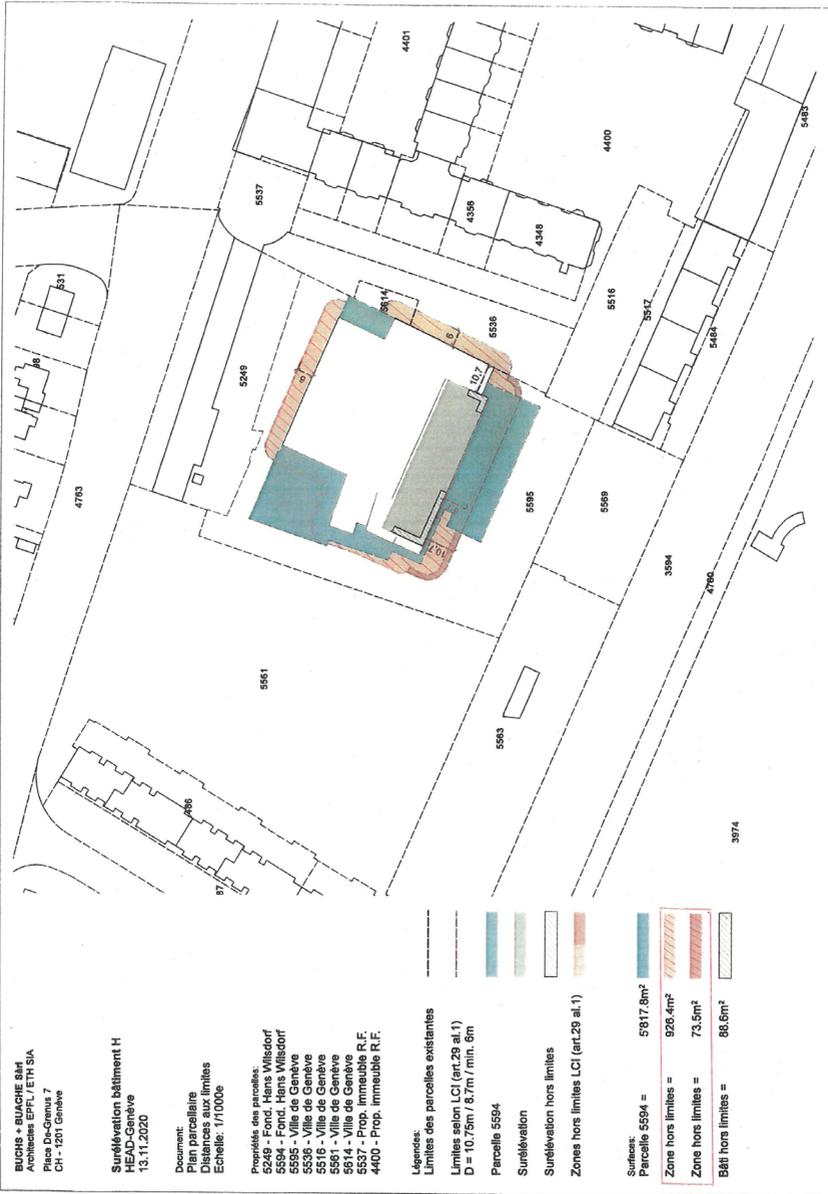
Art. 3. – La compensation financière figurant à l'article 2 est comptabilisée dans le compte 436300 «Dédommagements et remboursements divers» sous l'Unité opérations foncières.

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

Art. 5. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à constituer, modifier, radier, épurer toutes servitudes à charge et au profit des parcelles mentionnées à l'article premier en vue de la réalisation de l'opération.

Annexes:

- plan de situation
- plan de projet de servitude
- rapport d'évaluation de M. Pierre-Antoine Rieben du 25 novembre 2020
- lettre du CA à la HES-SO du 20 janvier 2021



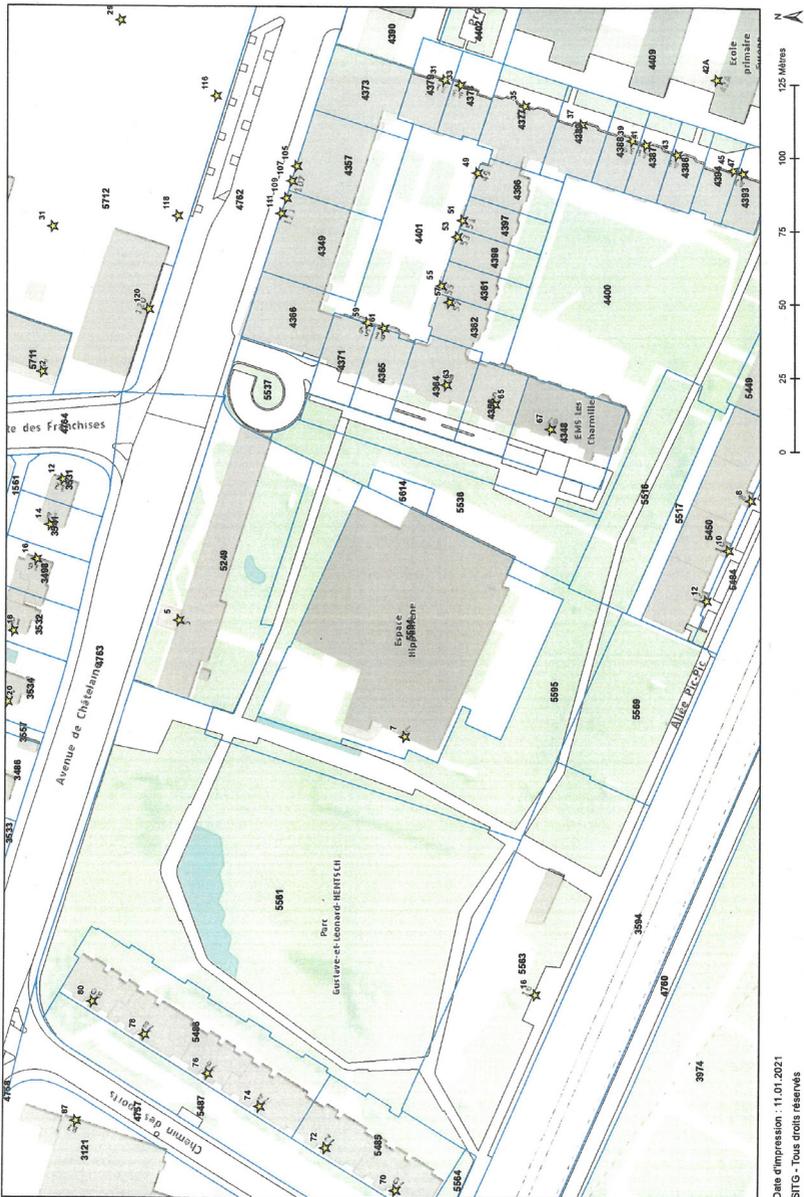
BUCHS + BLACHE S&M
 Architectes EPFL / ETH SIA
 Place Du-Génius 7
 CH - 1201 Genève

Surélévation bâtiment H
 HEAD-Genève
 13.11.2020

Document:
 Plan parcellaire
 Distances aux limites
 Echelle: 1/1000e

Propriétés des parcelles:
 5249 - Fond. Hans Wilsdorf
 5594 - Fond. Hans Wilsdorf
 5595 - Ville de Genève
 5596 - Ville de Genève
 5516 - Ville de Genève
 5581 - Ville de Genève
 5514 - Ville de Genève
 5537 - Prop. Immeuble R.F.
 4400 - Prop. Immeuble R.F.

- Légendes:**
- Limites des parcelles existantes
 - Limites selon LCI (art.29 al.1)
 D = 10.75m / 8.7m / min. 6m
 - Surélévation
 - Surélévation hors limites
 - Zones hors limites LCI (art.29 al.1)
- Surfaces:**
- Parcelle 5594 = 5917.8m²
 - Zone hors limites = 926.4m²
 - Zone hors limites = 73.5m²
 - Bât hors limites = 88.6m²



Pierre-Antoine RIEBEN
Architecte dipl. EPFZ-SIA, Expert immobilier
5, chemin des Aulx à 1228 Plan-les-Ouates Genève
TT : 022 823 24 50, Mobile : 079 417 97 82, E-Mail : parieben@bluewin.ch

**ESTIMATION DE LA CONTREPARTIE POUR
CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE DE
DISTANCE ET VUE DROITE**

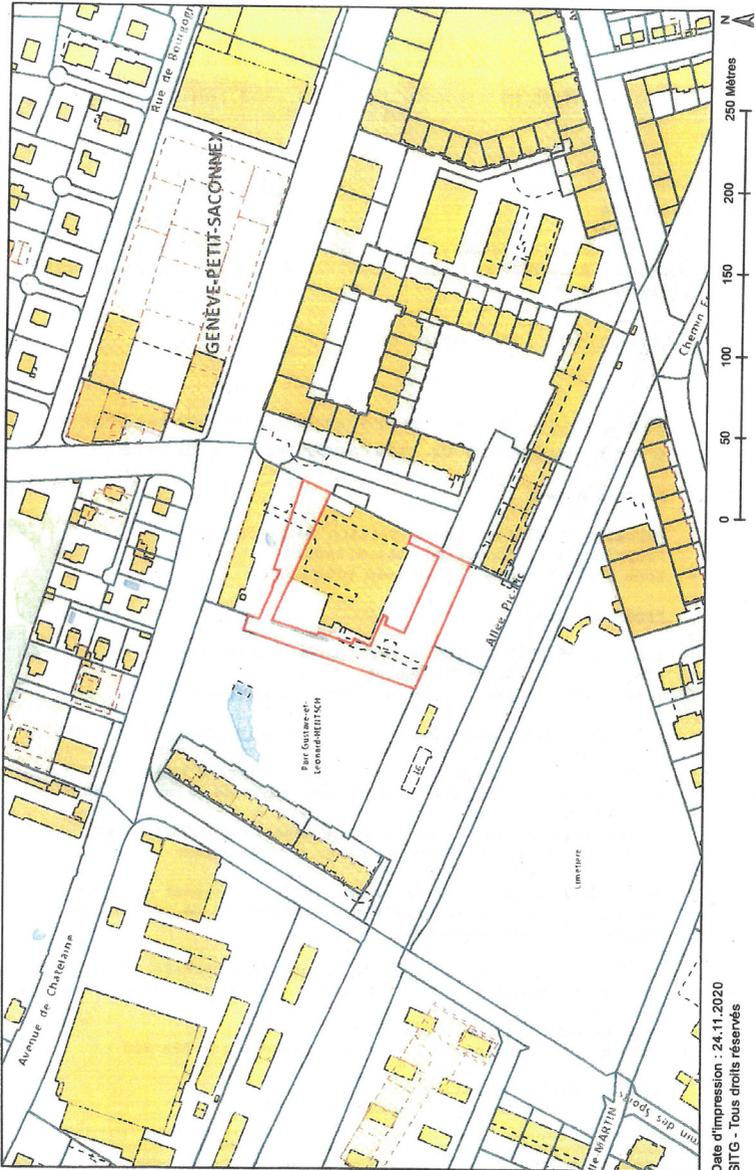
Parcelles N° 5595 et 5594
Ville de Genève
Section Petit-Saconnex

Sur mandat de

DACM

Unité des Opérations Foncières
Ville de Genève

Plan-les-Ouates le 25 novembre 2020



Quote-part terrain par rapport au coût de construction estimé :
 $38 \% \times 363'960.- = 138'305.-$

Quote-part terrain par rapport à l'état locatif brut estimé :
 $6 \times 22'593.- = 135'558.-$

Valeur moyenne : $(138'305.- + 135'558.-) / 2 = \text{Env. } 137'000.-$

Remarque :

L'assiette de la future servitude de distance et vue droite, soit une surface de 73.5 m² (selon indications) se trouvera sur une parcelle affectée à un usage de parc public, il n'y aura dès lors aucune diminution d'un éventuel droit à bâtir.
Il n'y aura également aucune matérialisation au sol de l'assiette de la servitude donc aucune diminution de jouissance du parc.

Conclusion :

Compte tenu de ce qui précède, l'expert propose de retenir, comme contrepartie de la constitution de la servitude de distance et vue droite permettant la surélévation du bâtiment N° F1265, le montant dérogé par le calcul ci-dessus diminué d'un abattement compris entre 25 et 50 %, abattement également destiné à tenir compte de la vocation philanthropique de la Fondation Hans-Wilsdorf.

Le montant qui sera retenu pour la contrepartie ne comprend pas les frais relatifs à la constitution et à l'enregistrement de la servitude de distance et vue droite qui demeurent à charge du fonds dominant, soit à la charge de la Fondation Hans-Wilsdorf propriétaire de la parcelle N° 5594 de Genève section Petit-Saconnex.



Pierre-Antoine REEBEN

Annexes :

Plan de situation 1/2'500
Plan cadastral 1/500
Extrait de la mensuration officielle parcelle N° 5594
Extrait de la mensuration officielle parcelle N° 5595
Plan des zones d'affectation 1/500
Plan d'architecte daté du 13 11 20
Extrait du site SAD relatif à la demande N° DD 113'867
Photos N° 1 et 2 datées du 24 11 20 illustrant la façade Sud-Ouest du bâtiment N° 2467 sur parcelle N° 5594



Extrait de la mensuration officielle et du registre foncier

Dépourvu de foi publique

Produit le 25.11.2020

| | | | |
|---------------------|---------------------------------------|--------------------|--------------------------|
| Commune: | Genève-Petit-Saconnex (23) | | |
| Immeuble No: | 5594 | Type: Privé | Surface(m2): 5811 |
| Plan(s) No(s): | 49 | | |
| Norm Local(locaux): | Les Charmilles | | |

BATIMENT(S)

| | | |
|--------------------------------|--|----------------------------------|
| No: F1265 | Surface (m2 sur parcelle): 3732 | Surface totale (m2): 3734 |
| Destination: | Halle d'exposition | |
| Sur plusieurs immeubles | | |
| Adresse(s): | Avenue de Châtelaine 7 | |

BATIMENT(S) SOUTERRAIN(S)

| | | |
|--------------------------------|--|----------------------------------|
| No: 2467 | Surface (m2 sur parcelle): 2829 | Surface totale (m2): 3037 |
| Destination: | Autre bât. 20 m2 et plus | |
| Sur plusieurs immeubles | | |

| | | |
|--------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|
| No: 2468 | Surface (m2 sur parcelle): 38 | Surface totale (m2): 288 |
| Destination: | Autre bât. 20 m2 et plus | |
| Sur plusieurs immeubles | | |

ETAT DE LA PROPRIETE

Pour des informations plus précises concernant le régime de propriété, les types d'immeubles et leurs propriétaires, voir le registre foncier.

Immeuble 23/5594

FONDATION HANS WILSDORF, Siège *CAROUGE GE*

Etat de Genève - département de l'aménagement, du logement et de l'énergie

DD 113867/1

Synoptique du dossier

| | | | |
|---|---|----------------------------|-----------|
| Origine du dossier : Office des autorisations de construire | N° bordereau | | |
| Statut dossier | Déposé le | | |
| INSTRUCTION | 30.09.2020 | | |
| Requérant | Mandatitaire | Propriétaire | Détenteur |
| HES-SO GENEVE Mme Silvia BERNARDI CAMPUS BATTLELLE | BUCHS + BUACHE SARL M. Thierry BUACHE | FONDATION HANS WILSDORF | PROD_ACI |
| 2, rue de la Tambourine | 7, place De-Grenus | | |
| 1227 Carouge | 1201 Genève | | |
| Parcelle | Feuille | Commune | |
| 5594 | 49 | Genève-Petit-Saconnex | |
| Adresse ou Lieu-dit | Description de l'objet | | |
| 7, avenue de Châtelaine | Surélévation et aménagements intérieurs du bâtiment H de la HEAD-Genève / HES-SO Genève | | |
| Zone actuelle | Secteur, sous-secteur (GEGEC) | | |
| 3 | | | |

Obtenir cliqué



251120

CONSEIL ADMINISTRATIF

PALAIS EYNARD
RUE DE LA CROIX-ROUGE 4
CASE POSTALE 3983
CH-1211 GENÈVE 3
T +41(0)22 418 29 00
F +41(0)22 418 29 01
www.geneve.ch

SÉANCE CA DU

20.01.2021



**Haute école spécialisée de Suisse
occidentale - Genève (HES-SO)**
Monsieur François Abbé-Decarroux
Directeur général
Campus Battelle - Bâtiment F
Rue de la Tambourine 2
1227 Carouge

Genève, le 20 janvier 2021

Projet de surélévation du Bâtiment H, sis avenue de Châtelaine 7

Monsieur le Directeur général,

Nous avons le plaisir de vous informer que, lors de sa séance de ce jour, notre Conseil a accepté de déposer auprès du Conseil municipal une demande de constitution d'une servitude de distance et vue droite sur les parcelles Nos 5595, 5536 et 5614 de Genève-Petit-Saconnex, propriétés de la Ville de Genève, sises avenue de Châtelaine 7, au profit de la parcelle 5594 de Genève-Petit-Saconnex, de la Fondation Hans Wilsdorf, de HES-SO Genève et de l'Etat de Genève, moyennant le versement à la Ville de Genève d'une compensation financière de CHF 138'305.-.

Le dossier sera traité par le Conseil municipal courant 2021.

Nous avons donc chargé l'Unité opérations foncières, avec laquelle vous êtes en contact depuis quelques mois, de finaliser les différentes démarches nécessaires à l'aboutissement de ce projet.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Directeur général, à l'assurance de notre considération distinguée.

AU NOM DU CONSEIL ADMINISTRATIF

Le Secrétaire général :

La Vice-présidente :

Glonata P. Buzzini

Frédérique Perler