

Proposition du Conseil administratif du 2 septembre 2015, dans le cadre des travaux du CEVA, en vue de:

Sur le quartier de la gare des Eaux-Vives,

Délibération I

- **La réalisation du remaniement parcellaire selon le dossier de mutation provisoire N° 12/2015, établi par M. Christian Haller, ingénieur-géomètre officiel, en date du 11 mai 2015, modifié le 29 juin 2015.**
- **L'ouverture d'un crédit de 100 000 francs destiné à acquitter les droits d'enregistrement et les émoluments au Registre foncier des cessions sans soulte par l'Etat à la Ville de Genève.**
- **L'inscription d'une servitude d'usage public en faveur de la Ville de Genève sur les futurs espaces publics, selon le plan localisé de quartier N° 29 786 de la gare des Eaux-Vives, et de diverses servitudes techniques liées à la réalisation des bâtiments.**

Délibération II

- **Les désaffectations du domaine public communal, sur la commune de Genève, section Eaux-Vives, des sous-parcelles N^{os} 3012B à E, sises avenue de Chamonix, et des sous-parcelles N^{os} 3014B et C, sises rue Viollier, pour un total d'environ 520 m², selon le dossier de mutation précité.**

Délibération III

- **La désaffectation du domaine public communal, sur la commune de Genève, section Eaux-Vives de la sous-parcelle N° 3013B, sise avenue de la gare des Eaux-Vives, d'environ 770 m², selon le dossier de mutation précité.**

Délibération IV

- **L'octroi de droits de superficie distincts et permanents (DDP) en faveur de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS) en vue de la réalisation et la gestion d'environ 145 logements sociaux pérennes de type HBM, sur la future parcelle N° 3453, propriété privée Ville de Genève, selon le dossier de mutation précité.**
- **L'inscription d'une servitude d'usage exclusif ou d'un bail annoté au Registre foncier en faveur de la Ville de Genève en charge des futurs DDP octroyés à la FVGLS, sur une partie**

des niveaux 0 et 1, en vue de la réalisation d'une partie des équipements publics de la Ville de Genève.

Délibération V

- **L'inscription d'une servitude d'usage exclusif, contre rémunération, en faveur des CFF à charge de la future parcelle N° 3453, propriété privée de la Ville de Genève, en vue de la réalisation de surfaces commerciales d'environ 2800 m² de surface brute de plancher.**

Sur la future voie verte d'agglomération, délibération VI

- **La cession de la copropriété pour moitié de la parcelle N° 1430 de la commune de Genève, section Eaux-Vives, sise entre l'avenue Théodore-Weber et la rue Agasse, propriété privée de l'Etat, au domaine public communal de la Ville de Genève ou l'octroi d'une servitude d'usage public au profit de la Ville de Genève à charge des parcelles N^{os} 1430 et 1531, devenues propriétés des CFF.**
- **L'inscription d'une servitude d'usage public en faveur de la Ville de Genève, à charge de la parcelle N° 1030 de la commune de Genève, section Eaux-Vives, sise entre la route de Chêne et la rue Agasse, propriété privée de l'Etat et future propriété des CFF.**

Sur le parc du Promeneur-Solitaire (Saint-Jean), délibération VII

- **L'inscription d'une servitude de canalisation (tubes électriques), en faveur des CFF, grevant à charge la parcelle N° 2309 de la commune de Genève, section Petit-Sacconnex, propriété privée Ville de Genève.**

Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux,

Introduction

Dans le cadre des travaux de la ligne ferroviaire souterraine Cornavin – Eaux-Vives – Annemasse (CEVA), dénommée «Léman Express», et de la réalisation de la voie verte d'agglomération, un certain nombre d'opérations foncières techniques sont à réaliser.

Les opérations les plus importantes concernent le quartier de la gare des Eaux-Vives afin de mettre en œuvre le plan localisé de quartier en force, accepté par votre Conseil le 16 janvier 2013 (PR-988) et adopté par le Conseil d'Etat le

26 juin 2013 (PLQ 29 786 en annexe 2). Le PLQ prévoit la construction d'un nouveau quartier qui accueillera, à partir de 2020, environ 300 logements, des surfaces d'activités (bureaux et commerces), des équipements publics, deux parkings en sous-sol et le théâtre de la Nouvelle Comédie de Genève. Ce nouveau pôle urbain s'étendra sur une surface d'environ 63 000 m². Le projet de développement du quartier de la gare des Eaux-Vives est actuellement dans une phase d'articulation avec la dynamique urbaine qui l'entoure et la concrétisation des engagements précédents, ce qui nécessite la validation de votre Conseil sur un nombre important d'aspects fonciers.

Le PLQ prévoit des opérations foncières et notamment l'inscription d'une servitude d'usage public, au profit de la Ville, afin de garantir la pérennité des aménagements de l'espace public aux abords de la gare et leur accessibilité à tous.

Les terrains du quartier de la gare des Eaux-Vives, actuellement propriétés de l'Etat, feront l'objet d'un remaniement parcellaire afin de correspondre au projet de développement. De nouvelles parcelles seront créées, telles que présentées dans le dossier de mutation en annexe 3, revenant à la Ville de Genève, aux CFF et à l'Etat, les trois futurs propriétaires fonciers du site. La Ville de Genève recevra principalement les terrains situés au nord des voies CFF de la future gare des Eaux-Vives. Ces cessions gratuites par l'Etat à la Ville de Genève permettront de finaliser l'accord de 1998, validé par votre Conseil, concernant les divers échanges fonciers qui ont permis la réalisation du stade de la Praille.

L'acceptation des cessions gratuites de l'Etat à la Ville de Genève, l'inscription de la servitude d'usage public et de diverses servitudes techniques relèvent de la compétence de votre Conseil (délibération I) ainsi que les désaffectations du domaine public (délibération II et III).

Sur les futurs terrains de la Ville, le bâtiment de la Nouvelle Comédie de Genève (lot A selon le PLQ) et des immeubles avec une affectation mixte (lot B/C) seront réalisés, respectivement dès 2016 et dès 2020. Le bâtiment d'affectation mixte comprendra un parking en sous-sol, une surface commerciale, des équipements sportifs et publics et des logements sociaux dans les étages supérieurs. Dans le cadre du montage de cette opération complexe, la Ville a souhaité associer les futurs partenaires identifiés, soit la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS), la Fondation des parkings et les CFF, dès le début du projet. Il est prévu que la FVGLS construise et gère environ 145 logements sociaux de type HBM, et que les CFF gèrent environ 2800 m² de surfaces commerciales, en lien avec la galerie commerciale située au-dessus des voies ferroviaires. Des discussions sont en cours avec la Fondation des parkings quant à la gestion du parking souterrain nord et du montage foncier.

Afin que la FVGLS et les CFF puissent poursuivre le processus, qui implique un investissement financier et logistique conséquent, il est indispensable que la Ville de Genève procède formellement à leur désignation au titre de partenaires pour les projets, raison pour laquelle la présente proposition est soumise au Conseil municipal (délibérations IV et V).

Les autres opérations foncières concernent les tronçons Chêne-Agasse et Agasse- Théodore-Weber sur lesquels passera la future Voie verte d'agglomération. L'accord de votre Conseil est nécessaire afin de formaliser les accords entre l'Etat, la Ville et les CFF pour l'inscription d'une servitude d'usage public en surface sur les futures propriétés CFF et pour la cession d'une copropriété de l'Etat au domaine public de la Ville, cela afin de garantir le passage de la voie verte (délibération VI). Enfin, l'inscription d'une servitude de conduite en sous-sol, de 39 m², au profit des CFF est nécessaire pour la réalisation de travaux ferroviaires dans le parc du Promeneur-Solitaire à Saint-Jean (délibération VII).

Tels sont les objets principaux de la présente proposition, liés aux travaux du CEVA, concernant le quartier de la gare des Eaux-Vives (délibérations I à V), la Voie verte d'agglomération (délibération VI) et le parc du Promeneur-Solitaire (délibération VII).

Exposé des motifs

Quartier de la gare des Eaux-Vives – remaniement parcellaire et opérations foncières (délibération I)

Rappel de la situation foncière existante

La construction du CEVA a libéré les terrains de l'ancien secteur de la gare des Eaux-Vives et a transformé entièrement ce site compris entre la route de Chêne, l'avenue de la gare des Eaux-Vives, le «barreau» Frank-Thomas et la rue Viollier.

Les parcelles concernées par le plan de quartier N° 29 786 sont toutes situées sur la commune de Genève, section Eaux-Vives, comme présenté dans le plan de situation en annexe 1. L'Etat est le propriétaire de la grande parcelle N° 2432 principalement concernée par les futures constructions, sur une partie d'environ 45 900 m². Cette parcelle est sise en zone de développement 3.

L'Etat est également propriétaire des parcelles privées suivantes situées au nord de la parcelle principale N° 2432:

- N° 1806 de 492 m², sise en zone de développement 3,
- N° 2445 de 1848 m², sise en zone 3,
- N° 2822 de 3148 m², sise en zone 3.

La Ville est propriétaire des parcelles du domaine public communal suivantes:

- DP N° 3011 de 1339 m², chemin Frank-Thomas, sis en zone de verdure,
- pour partie dans le plan de quartier DP N° 3012 de 2581 m², avenue de Chamonix, sis principalement en zone de développement 3,
- pour partie DP N° 3013 de 11 227 m², avenue de la gare des Eaux-Vives, sis en zone 3,
- pour partie DP N° 3014 de 2196 m², rue Viollier, sis en zone 3,
- pour partie DP N° 3016 de 6899 m², chemin Frank-Thomas, sis en zone de développement 3 et en zone de verdure.

Ces parcelles font partie du dossier de mutation présenté en annexe 3 et seront modifiées suite au remaniement parcellaire qui permettra la réalisation du quartier prévu par le plan de quartier.

Historique des accords fonciers entre l'Etat, la Ville de Genève et les CFF

Les opérations foncières à réaliser sont le résultat d'un long processus de développement de projet, jalonné de plusieurs accords passés entre les partenaires concernés, soit l'Etat, la Ville et les CFF, futurs propriétaires fonciers du quartier.

Le 17 septembre 1997, un protocole d'accord a été signé entre l'Etat et la Ville de Genève concernant divers échanges fonciers nécessaires à la réalisation du stade sportif à la Praille. La parcelle N° 2432, principal terrain de la gare des Eaux-Vives et propriété de l'Etat, fait partie de cet accord qui implique une trentaine de parcelles sur tout le canton. Ainsi, afin de finaliser ces échanges, et comme prévu en 1997, l'Etat de Genève cédera, sans soulte, à la Ville de Genève une partie de la parcelle N° 2432, de Genève-Eaux-Vives. Cette cession a déjà été validée par votre Conseil par délibération du 14 janvier 1998 et approuvée par arrêté du Conseil d'Etat du 14 décembre 1998 (cf. annexe 5).

Les trois futurs propriétaires fonciers du quartier, soit le Canton de Genève, la Ville de Genève et les CFF, se sont ensuite organisés afin mettre en place une collaboration étroite en vue du développement du quartier.

Le 2 novembre 2005, un contrat de société simple liant les trois parties a été établi dans le but de valoriser les terrains situés en gare de Genève-Eaux-Vives. Ce contrat a créé la Société de valorisation des terrains situés en gare de Genève-Eaux-Vives, ci-après «SOVAGEV», afin de mettre sur pied un projet d'urbanisation commun. Ce contrat définit notamment le périmètre d'intervention, le but de la société et le principe de répartition des terrains et des droits à bâtir sur la base d'un plan directeur de quartier (PDQ N° 29 220). Ce contrat prévoyait que la société simple prendrait fin à l'entrée en force du PLQ et après la conclusion d'un accord entre les associés portant sur la répartition des terrains et des droits à bâtir.

Le 27 mars 2008, la Ville, l'Etat de Genève et les CFF ont signé une convention générale portant sur toutes les parcelles de la Ville de Genève concernées par les travaux du CEVA (environ une cinquantaine de parcelles). Les accords trouvés et la signature de la convention ont permis à la Ville de lever son opposition à la procédure d'approbation des plans déposée en 2006 par le CEVA à l'Office fédéral des transports (équivalent d'une autorisation de construire, au niveau fédéral). Des accords au niveau foncier et des projets de construction ont été pris entre les trois partenaires.

Le 5 mars 2012, les partenaires de la SOVAGEV ont ensuite établi une convention réglant notamment la répartition des droits à bâtir, les lots entre les futurs propriétaires fonciers et les coûts des aménagements des espaces publics. La convention de 2012 a été actualisée par un avenant en 2014 suite à l'entrée en force du PLQ N° 29 786.

Enfin, le 2 mai 2012, une société simple regroupant les trois parties sous le nom de Comité des maîtres d'ouvrage de la gare des Eaux-Vives (COMOGEV) a été créée dans le but de coordonner l'ensemble des projets de construction et de réaliser les ouvrages communs, notamment les espaces publics.

Ces différents accords aboutissent aujourd'hui au projet de remaniement parcellaire, à la désignation des opérateurs qui construiront et géreront les logements sociaux et les surfaces commerciales sur le terrain de la Ville et aux différentes opérations foncières qui permettront le développement effectif du quartier.

Remaniement parcellaire

Un dossier de mutation a été établi sur commande des trois partenaires afin de définir les futures limites parcellaires des propriétés de l'Etat, de la Ville de Genève et des CFF, sur la base des accords cités ci-dessus et du plan localisé de quartier en force.

La Ville de Genève recevra de la part de l'Etat de Genève les terrains principalement situés au nord des futures voies CFF et deux terrains bordant l'avenue de la gare des Eaux-Vives, selon le dossier de mutation provisoire N° 12/2015 établi par M. Christian Haller, ingénieur géomètre officiel, en date du 11 mai 2015, modifié le 29 juin 2015. Cela représentera environ 23 180 m² de nouvelles parcelles privées de la Ville et 5060 m² de nouveau domaine public communal, soit au total environ 28 240 m² de terrain (cf. annexes 3 et 4).

Les futures parcelles, propriétés de la Ville, au nord des voies CFF accueilleront la Nouvelle Comédie de Genève (lot A du PLQ), un bâtiment d'affectation mixte (lot B/C du PLQ) et des espaces publics. Pour rappel, la cession gratuite de l'Etat à la Ville d'une partie de la parcelle N° 2432 a déjà obtenu l'accord de votre Conseil en 1998 dans le cadre des échanges dits de la Praille.

De plus, la Ville recevra de la part de l'Etat les parcelles N^{os} 1806, 2445 et 2822 de Genève, section Eaux-Vives, non comprises dans l'accord de 1998. Ces cessions gratuites permettront la création d'un nouveau domaine public communal et de parcelles privées de la Ville comportant des espaces ouverts au public.

Tout transfert de propriété engendre des droits d'enregistrement et des émoluments au Registre foncier. Toutefois, le Conseil administratif demandera au Conseil d'Etat l'exonération des droits d'enregistrement et autres émoluments pour les cessions sans soulte d'une partie de la parcelle N^o 2432 et des parcelles N^{os} 1806, 2445 et 2822, au titre d'utilité publique. Si la réalisation des bâtiments prévus est effectuée dans un délai de dix ans dès son acquisition, la Ville de Genève pourra demander le remboursement des taxes perçues lors du transfert de propriété.

Ce premier acte de mutation parcellaire permettra à chaque constructeur d'être propriétaire avant le début du chantier de son lot respectif. Une fois l'ensemble des projets de construction connus sur le périmètre de la gare des Eaux-Vives, le tableau de mutation sera à ajuster. En conséquence, il est demandé au Conseil municipal d'autoriser d'ores et déjà le Conseil administratif à procéder, dans un second temps, aux ajustements parcellaires qui seraient rendus nécessaires par l'évolution des projets, selon les autorisations de construire en force, dans le périmètre du plan localisé de quartier et de ses parcelles limitrophes, soit les parcelles N^{os} 2821, 2400, 2448, 1771, 1770, 1769, 1767, 1696, 2812, 3343, 3342, 807, 806, 795, 794 et le DDP 2472, de la commune de Genève, section Eaux-Vives.

Inscription d'une servitude d'usage public au bénéfice de la Ville sur les espaces extérieurs du quartier de la gare des Eaux-Vives

Le plan localisé de quartier de la gare des Eaux-Vives prévoit la constitution d'une servitude d'usage public, en faveur de la Ville de Genève, afin de garantir la pérennité et la continuité des aménagements publics aux abords de la gare, et son accessibilité en tout temps à tous les publics.

Le projet des aménagements extérieurs qui accompagne le développement du pôle urbain est sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Genève. La première partie des aménagements devrait être réalisée en 2019 pour la mise en service de la gare.

L'acceptation par votre Conseil de cette servitude permettra de garantir l'accessibilité publique de cette nouvelle centralité urbaine et servira de fondement aux investissements nécessaires à l'aménagement de l'espace public.

Autres servitudes techniques

La constitution de diverses servitudes techniques est nécessaire au vu des imbrications d'ouvrage des différents constructeurs (réseaux, superposition de

surface et empiètement, passage, chaufferie, livraison, etc.). Il est également nécessaire de garantir l'indépendance des droits de superficie distincts et permanents, dont le montage vous est décrit ci-après, par le biais de servitudes de maintien. Ces opérations seront effectuées en respectant les droits à bâtir revenant à chacun des propriétaires fonciers du plan localisé de quartier.

Une mise à jour des servitudes inscrites en charge et en droit sur les futures parcelles propriétés de la Ville sera effectuée, ce qui impliquera des radiations ou des modifications de servitude. Cela permettra de faire correspondre la situation foncière avec les constructions effectives. Les parcelles concernées par la mise à jour foncière sont les parcelles comprises dans le périmètre du PLQ et les parcelles voisines privées, soit les parcelles N^{os} 2821, 2400, 2447, 2448, 1771, 1770, 1769, 1767, 1768, 1696, 1664, 1663, 1695, 2811, 2812, 3343, 3342, 807, 806, 795, 794 et le DDP 2472, de la commune de Genève, section Eaux-Vives.

En conséquence, il est demandé à votre Conseil d'autoriser le Conseil administratif à procéder aux ajustements et créations de servitudes nécessaires aux projets de construction et à la mise à jour foncière.

Désaffectations du domaine public (délibération II)

La mise en œuvre du plan de quartier implique des désaffectations du domaine public communal, selon le dossier de mutation présenté en annexe 3. La désaffectation de la sous-parcelle 3012E, d'environ 220 m², sise avenue de Chamonix, est nécessaire pour la construction de la Nouvelle Comédie de Genève. En effet, l'emprise du futur bâtiment, telle que prévue dans le plan de quartier et dans la requête en autorisation de construire DD 106516, empiète sur le domaine public communal actuel. La sous-parcelle sera réunie à la future parcelle N^o 3452, propriété privée de la Ville de Genève.

Les sous-parcelles 3014B et C, sises rue Viollier, d'environ 70 m², seront réunies à la future parcelle N^o 3456, propriété privée Ville de Genève (espaces publics). La sous-parcelle 3012D, sise rue Chamonix, d'environ 215 m², sera réunie à la future parcelle N^o 3458, propriété privée Ville de Genève (espaces publics). Les sous-parcelles 3012B et C, sises avenue de Chamonix, d'environ 230 m², seront réunies à la future parcelle N^o 3451, propriété CFF. Ces opérations permettront d'adapter le foncier aux projets de développement.

Désaffectation du domaine public (délibération III)

La désaffectation de la sous-parcelle 3013B, sise avenue de la gare des Eaux-Vives, d'environ 770 m², est nécessaire à la réalisation du parking sud

prévu dans le plan de quartier. En effet, le PLQ prévoit une emprise de construction en sous-sol qui empiète sur l'actuel domaine public communal de l'avenue de la Gare-des-Eaux-Vives. La sous-parcelle sera réunie à la future parcelle N° 3451, propriété CFF. L'emprise de la désaffectation sera utilisée pour la construction du parking sud du quartier de la gare des Eaux-Vives. Ce parking comportera des places de stationnement pour les habitants, les visiteurs et les employés des nouveaux immeubles, les habitants du quartier, les voyageurs du CEVA et un P+R.

Octroi de droits de superficie à la FVGLS pour la réalisation de logements dans le quartier de la gare des Eaux-Vives (délibération IV)

La délibération IV a pour objectif principal de solliciter l'accord de votre Conseil en vue de l'octroi de droits de superficie à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS) en vue de la réalisation de logements sociaux pérennes.

Les logements à réaliser s'intégreront aux niveaux 0 (hall d'entrée et locaux communs) à +8 dans le bâtiment comportant une affectation mixte.

Description du bâtiment d'affectation mixte

Le bâtiment mixte de la Ville (lot B/C du plan de quartier) et le bâtiment de l'Etat (lot F) ont fait l'objet d'un concours international de projet d'architecture organisé conjointement en 2013, en partenariat avec la FVGLS et l'Etat. Le jury a désigné comme lauréat les bureaux d'architectes B+W architecture SA + Tekhne SA en avril 2014, et a recommandé aux maîtres d'ouvrage de leur confier les mandats d'études et de réalisation des projets.

Le projet du lauréat propose une continuité formelle avec la Nouvelle Comédie pour souligner l'unité urbanistique du site de la gare des Eaux-Vives. Le bâtiment mixte accueillera des affectations diverses sur environ 43 000 m² de surfaces brutes de plancher.

La Ville de Genève et la FVGLS sont les principales entités concernées par la réalisation de cet ensemble. Le programme pour chaque constructeur et/ou gérant pressenti est le suivant:

FVGLS (niveaux à partir du rez à +7):

- logements pour une surface de plancher totale d'environ 14 000 m² complétée des surfaces nécessaires aux locaux communs type buanderies, locaux vélos, locaux poussettes, caves ou celliers, etc.

Ville de Genève (niveaux +1, rez à -3):

- équipements publics, comprenant un espace de vie infantine, un espace à vocation socioculturelle et des bureaux pour un centre de maintien à domicile;
- équipements sportifs, comprenant une piscine, une salle omnisports, et un mur d'escalade;
- dépôt du service municipal de la Voirie;
- vélostation pour une surface totale utile d'environ 750 m².
- zone commerciale en complément de la galerie marchande pour une surface totale utile d'environ 2800 m² (gestion par les CFF);
- parking pour une surface utile d'environ 7000 m² (234 places); la gestion de l'ouvrage par la Fondation des parkings est en cours de discussion.

Les schémas et coupes en annexe 6 illustrent le projet décrit ci-dessus.

Pour sa part, l'Etat conservera une portion du périmètre situé au sud de la gare, côté du chemin Frank-Thomas, et octroiera un droit de superficie (DDP) à la coopérative Fédération des Eaux-Vives en vue de réaliser du logement social coopératif.

Des synergies avec la FVGLS ont d'ores et déjà été mises en place pour concilier les différents programmes, pour définir et gérer les interfaces entre elles et dégager une cohérence d'ensemble.

Montage foncier du bâtiment mixte

Les différents programmes se répartissent en blocs horizontaux, dont trois niveaux en dessous de l'esplanade et de la dalle porteuse et six à sept niveaux en surface. Ce programme complexe nécessite un montage particulier permettant de garantir le financement, la construction et la gestion des différents ouvrages. Il consiste en la superposition de trois blocs, représentés en annexe 6, se répartissant de la manière suivante:

- bloc du milieu: la Ville demeurera pleine propriétaire du bien-fonds (c'est-à-dire du terrain) et des niveaux -1 à -2 des constructions destinées à recevoir essentiellement des équipements publics et sportifs, jusqu'au niveau de la dalle porteuse;
- bloc en surface: les droits de superficie au bénéfice de la FVGLS seront constitués au-dessus du bloc propriété de la Ville de Genève pour les constructions destinées à recevoir des logements, des équipements publics, les halls d'entrées indépendants et les locaux communs des logements. La FVGLS mettra à disposition de la Ville certains locaux par le biais d'une servitude d'usage ou d'un bail annoté au Registre foncier;

- bloc en sous-sol: un parking sera construit en dessous du bloc propriété de la Ville de Genève, au niveau -3. Le montage foncier et la gestion du parking sont en cours de discussion avec la Fondation des parkings.

Octroi de droits de superficie distincts et permanents (DDP) en faveur de la FVGLS

Les conditions principales des droits de superficie distincts et permanents au profit de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social sont les suivantes:

- But: construire et gérer des immeubles de logements sociaux pérennes de type HBM.
- Durée: cent ans au maximum.
- Le montant de la rente foncière sera calculé en fonction des surfaces brutes de plancher finales multipliées par le prix de 688 francs au mètre carré (prix OLO/m² depuis le 15.10.2012), selon les modalités usuelles de la Ville de Genève, et capitalisé au taux de 5%. Ce taux pourra être révisé en fonction du projet et de son aspect écologique entre autres.
- La révision de la rente interviendra pour la première fois à l'issue d'une période de dix ans et se fera ensuite tous les cinq ans, sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation ou de tout autre indice suisse officiel appelé à lui succéder.
- L'assiette définitive des droits de superficie sera définie selon l'autorisation de construire en force, en fonction de l'emprise des bâtiments.
- A l'échéance des droits de superficie et en cas de non-renouvellement par suite du refus de la Ville de Genève, celle-ci sera redevable d'une indemnité équitable.

Les logements réalisés seront des logements d'utilité publique au sens de la loi pour la construction de logements d'utilité publique (LUP) du 24 mai 2007 et de ses dispositions réglementaires (contrôle du taux d'effort et du taux d'occupation des locataires et contrôle des loyers par l'Etat).

La construction des bâtiments permettra la création d'environ 145 logements représentant environ 14 000 m² de surface de plancher, répartis sur six immeubles. L'assiette des droits de superficie distincts et permanents octroyés à la FVGLS sera définie en fonction de l'emprise des bâtiments prévue dans l'autorisation de construire en force.

Conformément au PLQ N° 29786, une servitude d'usage public en faveur de la Ville de Genève sera inscrite à charge des futurs droits de superficie de la FVGLS sur les surfaces entre les immeubles. Les cours intérieures des bâtiments à destination de l'espace de vie enfantine et de l'espace socioculturel seront quant à elles dédiées à un usage privé.

Constitution d'une servitude d'usage exclusif ou d'un bail annoté au Registre foncier en faveur de la Ville à charge des droits de superficie au bénéfice de la FVGLS

La FVGLS mettra à disposition de la Ville certains locaux situés dans les étages inférieurs (à l'exception des entrées habitants et locaux communs) pour l'installation des équipements publics, par le biais soit:

- d'une servitude d'usage exclusif au bénéfice de la Ville de Genève et à charge des droits de superficie distincts et permanents de la FVGLS;
- d'un bail annoté au Registre foncier.

Cette obligation de mise à disposition sera inscrite dans les contrats de droit de superficie de la FVGLS.

Etapas réalisées et planning intentionnel

La mise en service de la nouvelle ligne ferroviaire CEVA est annoncée pour 2019. Le développement du quartier sera mis en œuvre en deux phases:

- mise en service de la ligne ferroviaire CFF prévue en 2019: réalisation de la «tête» du plan de quartier comprenant notamment la Nouvelle Comédie, un bâtiment de logements et d'activité (lot D) et le parking sud réalisé par les CFF, et une partie des espaces publics;
- achèvement du pôle urbain à l'horizon 2025: réalisation du bâtiment mixte sis sur la parcelle de la Ville de Genève (lot B/C) et du parking nord, du bâtiment de logements et d'activités réalisé par les CFF (lot E), du bâtiment réalisé par la coopérative d'habitation de l'Etat (lot F) et du solde des espaces publics après la mise en service du CEVA.

Concernant la réalisation du bâtiment mixte Ville de Genève, les principales étapes de planification sont les suivantes:

4 juin 2013:	lancement du concours des lots B/C et F;
4 avril 2014:	résultats du concours et désignation du lauréat;
décembre 2015 à mars 2016:	octroi formel du DDP par le Conseil municipal;
début 2016:	mise au point du projet en coordination avec les différents partenaires;
juin 2017:	dépôt des demandes d'autorisation de construire;
début 2020:	début des travaux de construction.

Le vote par votre Conseil de l'octroi de droits de superficie à la FVGLS, objet de la délibération IV, permettra ainsi de démarrer la réalisation d'environ 145 logements sociaux en 2020.

Octroi d'une servitude d'usage exclusif en faveur des CFF en vue de la réalisation de surfaces commerciales dans le bâtiment mixte Ville de Genève (délibération V)

Dans le cadre du développement commun des différentes opérations de construction, l'insertion d'un commerce d'alimentation a été définie dans le bâtiment mixte (lot B/C du PLQ) sur le futur terrain de la Ville de Genève. Cet espace commercial sera un moteur du fonctionnement de la galerie commerciale développée par les CFF, située en grande partie au-dessus des voies ferroviaires. Un travail de coordination a d'ores et déjà été mis en place entre la Ville de Genève et les CFF, afin de développer concrètement le projet et les interfaces entre les différents programmes.

L'espace commercial sera situé dans le bâtiment mixte aux niveaux -1 (niveau mezzanine de la galerie commerciale) et -2 du futur bâtiment, qui sera en propriété propre de la Ville de Genève. Il sera principalement constitué d'un commerce d'alimentation de type «food leader», de commerce(s) annexe(s), de locaux techniques, de zone de stockage et de quais de livraison selon les plans d'architecte provisoires en annexes 6 et 7.

La surface de plancher (finition brute) du commerce sera d'environ 2800 m². La Ville se chargera de la maîtrise d'ouvrage et livrera des locaux bruts aux CFF. Ces derniers remettront ensuite la surface à un ou des exploitants. Le montant de la contrepartie financière que verseront les CFF à la Ville sera calculé au moment de l'élaboration des plans financiers.

En conséquence, il est demandé au Conseil municipal de valider l'accord de principe passé entre le Conseil administratif et les CFF, en vue de l'octroi à ces derniers d'une servitude d'usage de surfaces commerciales, contre rémunération, à charge de la future parcelle privée de la Ville de Genève.

Voie verte d'agglomération entre la route de Chêne et l'avenue Théodore-Weber (délibération VI)

Cession gratuite par l'Etat à la Ville de Genève de la copropriété pour moitié de la parcelle N° 1430 (Eaux-Vives) située à la rue Agasse ou servitude d'usage public en faveur de la Ville

Les parcelles N^{os} 1430 et 1531 de Genève, section Eaux-Vives, situées entre l'avenue Théodore Weber et la rue Agasse, forment le square Weber, comme présenté en annexe 8. Ces deux parcelles sont situées en zone de verdure.

Sous réserve de la décision de votre Conseil, la Ville de Genève s'est engagée à réaliser sur ces deux parcelles l'aménagement d'une portion de la voie verte d'agglomération et le réaménagement du square Weber.

La parcelle N° 1430 est copropriété pour moitié de l'Etat et de la Ville de Genève. Elle comporte une surface de 635 m². La parcelle N° 1531 est propriété privée de la Ville de Genève. Elle comporte une surface de 227 m². Les parcelles sont grevées d'une servitude de non-bâtir en faveur de deux parcelles voisines, non contraignante pour le projet.

Dans le cadre de la convention du 27 mars 2008 relative aux travaux du CEVA entre la Ville, l'Etat et les CFF, l'Etat de Genève s'est engagé à transférer, sans soulte, au domaine public communal, sa copropriété pour moitié de la parcelle N° 1430 de Genève, section Eaux-Vives. Les parcelles font l'objet d'une procédure d'expropriation fédérale de la part des CFF qui devrait être levée si les principes de la convention de 2008 sont respectés, à savoir la cession gratuite des deux parcelles au domaine public communal. L'ouvrage CEVA construit en sous-sol fera l'objet d'une convention d'ouvrage sous seing privé.

Au vu de la procédure d'expropriation entreprise, si les CFF considèrent les délais comme trop longs, ils auront la faculté d'exproprier le Canton et la Ville de Genève et deviendront alors propriétaires des deux parcelles. Si tel devait être le cas, les CFF octroieraient une servitude d'usage public en surface à la Ville de Genève qui pourra procéder aux aménagements mentionnés ci-dessus.

L'accord de votre Conseil est nécessaire soit pour la cession au domaine public communal de la copropriété pour moitié de la parcelle N° 1430, propriété de l'Etat, soit pour la constitution d'une servitude d'usage public en faveur de la Ville de Genève, à charge de la future parcelle, propriété CFF. L'acceptation de cette cession ou de cette servitude permettra de garantir la pérennité de la vocation publique des aménagements de la voie verte.

Il est donc demandé à votre Conseil de valider les deux possibilités de concrétisation foncière: cession au domaine public de la Ville de Genève ou octroi d'une servitude d'usage public en surface.

Constitution d'une servitude d'usage public à charge de la parcelle N° 1030, future propriété CFF

Dans le cadre de la construction du CEVA, la parcelle N° 1030 de Genève/Eaux-Vives, actuellement propriété de l'Etat de Genève, sera cédée aux CFF. La parcelle est située entre la route de Chêne et la rue Agasse, comme présenté en annexe 8. Sur ce terrain, la Ville a prévu d'aménager une portion de la future voie verte d'agglomération dans la continuité du tracé traversant la gare des Eaux-Vives. Cette destination implique l'inscription d'une servitude d'usage public en faveur de la Ville de Genève.

La parcelle actuelle comporte une surface de 985 m² en zone de verdure. Elle fera l'objet d'une rectification parcellaire avec les parcelles voisines. L'ouvrage CEVA est construit en sous-sol.

L'accord de votre Conseil est nécessaire afin de constituer une servitude d'usage public en faveur de la Ville de Genève, à charge de la future parcelle, propriété des CFF. L'acceptation de cette servitude permettra de garantir la pérennité de la voie verte ainsi que la vocation publique de ces espaces.

Inscription d'une servitude souterraine de conduite en faveur des CFF au parc du Promeneur-Solitaire (délibération VII)

Dans le cadre des travaux CEVA, les CFF ont besoin de construire une batterie de tubes haute tension depuis le portail du tunnel de Saint-Jean jusqu'à l'entrée de La Praille. La parcelle N° 2309 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, propriété privée Ville de Genève, est concernée par ces travaux. Cette parcelle sise au parc du Promeneur-Solitaire est située au nord du viaduc de la Jonction, comme présenté en annexe 9. Elle est affectée en zone de verdure et comporte une surface de 13 662 m².

Le tracé de la conduite s'exercera selon le tracé figuré en vert (en grisé dans le présent document) sur le plan d'emprise et de servitude N° 3828.027_05 établi par le bureau CEVAMap le 18 août 2014, en annexe 10. L'assiette de la servitude sera de 39 m². La servitude est accordée à titre gratuit pour une durée indéterminée, soit pour la durée de vie de l'installation. L'entretien sera assuré par les CFF. Les travaux sont prévus en 2017.

Adéquation à l'Agenda 21

Les constructions du quartier de la gare des Eaux-Vives se réaliseront autour d'un futur 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 (HQE). 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 d'agglomération favorisent le transport en commun et la mobilité douce.

Estimation des coûts

Délibérations I, II et III

Les frais d'acte et de plan relatifs à la réalisation du dossier de mutation sont à la charge de la SOVAGEV (Etat, CFF et Ville). Le Conseil administratif demandera au Conseil d'Etat l'exonération des droits d'enregistrement et autres émoluments pour les cessions, sans soulte, des parcelles de l'Etat de Genève à la Ville, dont le montant s'élève à environ 100 000 francs, si les réa-

lisations à but d'utilité publique sont effectuées dans un délai de dix ans dès son acquisition.

Délibération IV

Les frais de notaire et de géomètre relatifs à l'octroi des droits de superficie et à la constitution de la servitude d'usage exclusif ou du bail annoté au Registre foncier sont à la charge de la FVGLS. Aucun coût n'est à la charge de la Ville de Genève pour l'octroi des droits de superficie et la constitution de la servitude.

Délibération V

Les frais de notaire et de géomètre liés à la constitution de la servitude, au profit des CFF, en vue de la réalisation des surfaces commerciales seront pris en charge par les CFF. Aucun coût n'est à la charge de la Ville de Genève pour la constitution de la servitude.

Délibération VI

Les frais de notaire et de géomètre liés à la voie verte d'agglomération seront pris en charge par la Ville de Genève dans le budget de fonctionnement.

Délibération VII

Les frais de notaire et de géomètre liés à la constitution de la servitude de conduite, au profit des CFF, dans le parc du Promeneur-Solitaire seront pris en charge par les CFF. Aucun coût n'est à la charge de la Ville de Genève pour la constitution de cette servitude.

Délai de réalisation

Délibérations I, II et III

La signature de l'acte notarié avec l'Etat et les CFF portant mutation foncière, inscription, modification et radiation de diverses servitudes, pour le site de la gare des Eaux-Vives, est prévue dès l'accord de votre Conseil, délai référendaire échu.

Délibération IV

La signature de l'acte notarié avec la FVGLS portant constitution des droits de superficie distincts et permanents et constitution d'une servitude d'usage

exclusif ou d'un bail annoté au Registre foncier, pour la construction d'un bâtiment de logements et d'activité, sur le site de la gare des Eaux-Vives, est prévue dès l'accord de votre Conseil, délai référendaire échu, et dès l'entrée en force des autorisations de construire correspondantes.

Délibération V

La signature de l'acte notarié portant inscription d'une servitude d'usage de surfaces commerciales, en faveur des CFF, est prévue dès l'accord de votre Conseil, délai référendaire échu, et dès l'entrée en force de l'autorisation de construire correspondante.

Délibération VI

La signature des actes notariés portant cession et inscription de servitude d'usage public, concernant la voie verte d'agglomération, est prévue dès l'accord de votre Conseil, délai référendaire échu.

Délibération VII

La signature de l'acte notarié portant inscription de servitude sur le parc du Promeneur-Solitaire, est prévue dès l'accord de votre Conseil, délai référendaire échu.

Référence au 10^e plan financier d'investissement

Ces objets ne font pas partie du 10^e plan financier d'investissement.

Budget de fonctionnement

Les frais de notaire et de géomètre liés à la voie verte d'agglomération seront à charge de la Ville de Genève (délibération VI) et seront couverts par le budget de fonctionnement. Les autres délibérations ne concernent que des opérations de technique foncière qui n'entraînent pas de charge de fonctionnement.

Charges financières annuelles

Délibérations I à III et V à VII

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

Délibération IV

Les rentes foncières versées par la FVGLS produiront des recettes émergeant au budget de fonctionnement. Le montant de la rente sera calculé en fonction des surfaces brutes de plancher de l'autorisation de construire définitive.

Service gestionnaire et bénéficiaire

Délibérations I à III et V à VII

Les aspects fonciers sont gérés par l'Unité des opérations foncières de la Direction du département des constructions et de l'aménagement.

Délibération IV

Les aspects fonciers sont gérés par l'Unité des opérations foncières de la Direction du département des constructions et de l'aménagement. Le service gestionnaire concernant les droits de superficie sera la Gérance immobilière de la Ville de Genève qui percevra les rentes.

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

Objet: Echange de terrain et remaniement parcellaire, octroi de droits de superficie distincts et permanents, inscription de servitudes.

A. SYNTHÈSE DE L'ESTIMATION DES COÛTS

	Montant	%
Frais d'enregistrement et émoluments du RF	100 000	100
Coût total du projet TTC	100 000	100

B. IMPACT ANNUEL SUR LE BUDGET DE FONCTIONNEMENT

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

Service bénéficiaire concerné: **GIM**

CHARGES

30 - Charges de personnel	0	Postes en ETP
31 - Dépenses générales	0	
32/33 - Frais financiers (intérêts)	0	
36 - Subventions accordées	0	
Total des nouvelles charges induites	0	

REVENUS

40 - Impôts	0
42 - Revenu des biens	Rente des DDP à calculer selon autorisation de construire en force
43 - Revenus divers	0
45 - Dédommagements de collectivités publiques	0
46 - Subventions et allocations	0
Total des nouveaux revenus induits	0
Impact net sur le résultat du budget de fonctionnement	0

C. PLANIFICATION ESTIMÉE DES DÉPENSES ET RECETTES D'INVESTISSEMENT

Année(s) impactée(s)	Dépenses brutes	Recettes	Dépenses nettes
Année de vote du crédit par le CM: 2015			
2016	100 000	0	100 000
Totaux	100 000	0	100 000

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

PROJET DE DÉLIBÉRATION I

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu les accords de principe intervenus entre le Conseil administratif, l'Etat et les chemins de fers fédéraux (CFF) dans le cadre du projet ferroviaire Cornavin – Eaux-Vives – Annemasse (CEVA);

vu les accords de principe intervenus entre le Conseil administratif, l'Etat et les chemins de fers fédéraux (CFF) dans le cadre de la réalisation du plan de quartier de la gare des Eaux-Vives;

vu l'accord de principe du Conseil administratif de la Ville de Genève et de SOVAGEV en vue de la réalisation de la mutation parcellaire selon le dossier de mutation provisoire N° 12/2015 établi par M. Christian Haller, ingénieur géomètre officiel, daté du 11 mai 2015, modifié le 29 juin 2015;

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 le dossier de mutation provisoire N° 12/2015 établi par M. Christian Haller, ingénieur géomètre officiel, daté du 11 mai 2015, modifié le 29 juin 2015, est ratifié et le Conseil administratif est autorisé à le convertir en acte authentique.

Art. 2. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à signer des actes authentiques portant ajustements du dossier de mutation précité, rendus nécessaires par l'évolution des projets, selon les autorisations de construire en force, dans le périmètre du PLQ 29 786 et de ses parcelles voisines, soit les parcelles N^{os} 2821, 2400, 2448, 1771, 1770, 1769, 1767, 1696, 2812, 3343, 3342, 807, 806, 795, 794 et le DDP 2472 de la commune de Genève, section Eaux-Vives.

Art. 3. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 100 000 francs destiné à acquitter les droits d'enregistrement et émoluments du Registre foncier et frais dus compris des cessions sans soulte par l'Etat à la Ville de Genève selon le dossier de mutation provisoire N° 12/2015 précité.

Art. 4. – Les opérations 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. 5. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à constituer une servitude d'usage public en faveur de la Ville de Genève, sise sur les futurs espaces publics du quartier de la gare des Eaux-Vives, à charge des futures parcelles, N° 3454, propriété privée de l'Etat, N° 3451, propriété des CFF, N° 3453 et 3452, propriétés privées de la Ville de Genève, et des DDP octroyés sur la parcelle 3453, de la commune de Genève, section Eaux-Vives, selon le plan localisé de quartier N° 29 786 de la gare des Eaux-Vives et le dossier de mutation précité.

Art. 6. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à inscrire les servitudes techniques nécessaires liées à la réalisation des bâtiments prévus dans le plan localisé de quartier N° 29 786 de la gare des Eaux-Vives au profit ou à charge des futures parcelles, N° 3454, propriété privée de l'Etat, N° 3451, propriété des CFF, N°s 3452 et 3453, propriétés privées de la Ville de Genève et des DDP octroyés sur la parcelle N° 3453, de la commune de Genève, section Eaux-Vives, selon le dossier de mutation précité.

Art. 7. – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article 3 au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 100 000 francs.

Art. 8. – Les futures parcelles privées de la Ville de Genève, N°s 3452, 3453, 3456, 3458, 3459 et 3455, selon le dossier de mutation précité, seront portées à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif.

Art. 9. – Le Conseil administratif est chargé de signer tous les actes authentiques relatifs à ces opérations.

Art. 10. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à constituer, modifier, radier, épurer toutes servitudes à charge et au profit des parcelles susmentionnées et des parcelles voisines du PLQ N° 29 786, soit les parcelles N°s 2821, 2400, 2447, 2448, 1771, 1770, 1769, 1767, 1768, 1696, 1664, 1663, 1695, 2811, 2812, 3343, 3342, 807, 806, 795, 794 et le DDP 2472, en vue de la réalisation des projets de construction du PLQ.

PROJET DE DÉLIBÉRATION II

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu les accords de principe intervenus entre le Conseil administratif, l'Etat et les chemins de fers fédéraux (CFF) dans le cadre du projet ferroviaire Cornavin – Eaux-Vives – Annemasse (CEVA);

vu les accords de principe intervenus entre le Conseil administratif, l'Etat et les chemins de fers fédéraux (CFF) dans le cadre de la réalisation du plan de quartier de la gare des Eaux-Vives;

vu l'accord de principe du Conseil administratif de la Ville de Genève et de SOVAGEV en vue de la réalisation de la mutation parcellaire selon le dossier de mutation provisoire N° 12/2015 établi par M. Christian Haller, ingénieur géomètre officiel, daté du 11 mai 2015, modifié le 29 juin 2015;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article unique. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à désaffecter les sous-parcelles du domaine public N°s 3012B de 5 m², 3012C de 10 m², 3012D de 212 m² et 3012E de 219 m², sises avenue de Chamonix, et les sous-parcelles 3014B de 69 m² et 3014C de 2 m², sises rue Viollier, pour un total d'environ 520 m², selon le dossier de mutation provisoire N° 12/2015 établi par M. Christian Haller, ingénieur géomètre officiel, en date du 11 mai 2015, modifié le 29 juin 2015.

PROJET DE DÉLIBÉRATION III

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu les accords de principe intervenus entre le Conseil administratif, l'Etat et les chemins de fers fédéraux (CFF) dans le cadre du projet ferroviaire Cornavin – Eaux-Vives – Annemasse (CEVA);

vu les accords de principe intervenus entre le Conseil administratif, l'Etat et les chemins de fers fédéraux (CFF) dans le cadre de la réalisation du plan de quartier de la gare des Eaux-Vives;

vu l'accord de principe du Conseil administratif de la Ville de Genève et de SOVAGEV en vue de la réalisation de la mutation parcellaire selon le dossier de mutation provisoire N° 12/2015 établi par M. Christian Haller, ingénieur géomètre officiel, daté du 11 mai 2015, modifié le 29 juin 2015;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article unique. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à désaffecter la sous-parcelle du domaine public N° 3013B, sise avenue de la gare des Eaux-Vives, d'environ 770 m² selon le dossier de mutation provisoire N° 12/2015 établi par M. Christian Haller, ingénieur géomètre officiel, en date du 11 mai 2015, modifié le 29 juin 2015.

PROJET DE DÉLIBÉRATION IV

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettres d), e), k), l) et m), 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'octroi à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS), de droits de superficie distincts et permanents au sens de l'article 779, alinéa 3 du Code civil suisse, pour une durée de cent ans, sur la future parcelle N° 3453, selon le dossier de mutation provisoire N° 12/2015, de la commune de Genève, section Eaux-Vives, en vue de la réalisation de logements à caractère social;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à ratifier l'accord de principe intervenu avec la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS) en vue de l'octroi en faveur de ladite Fondation de droits de superficie distincts et permanents (DDP) au sens de l'article 779, alinéa 3 du Code civil suisse, sur la future parcelle N° 3453, propriété privée de la Ville, issue de la parcelle N° 2432, propriété de l'Etat, de la commune de Genève, section Eaux-Vives, selon le dossier de mutation provisoire N° 12/2015 établi par le géomètre officiel Haller, en date du 11 mai 2015, modifié le 29 juin 2015, en vue de la réalisation et de la gestion de logements sociaux HBM.

Art. 2. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à ratifier l'accord de principe intervenu avec la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS) en vue de la constitution d'une servitude d'usage exclusif ou d'un bail annoté au Registre foncier en faveur de la Ville de Genève sur une partie des niveaux 0 et 1, grevant à charge les futurs droits de superficie distincts et permanents octroyés à la FVGLS selon l'article premier de la présente délibération, en vue de la réalisation d'une partie des équipements publics.

Art. 3. – Le Conseil administratif est chargé de signer tous les actes authentiques relatifs à ces opérations.

Art. 4. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à constituer, modifier, radier, épurer toutes servitudes à charge et au profit des parcelles et DDP susmentionnés en vue de la réalisation des projets de construction.

PROJET DE DÉLIBÉRATION V

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettres d), e), k), l) et m), 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'octroi aux CFF d'une servitude d'usage exclusif, contre rémunération, à charge de la future parcelle N° 3453, selon le dossier de mutation provisoire N° 12/2015, de la commune de Genève, section Eaux-Vives, en vue de la réalisation de surfaces commerciales;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à ratifier l'accord de principe intervenu avec les Chemins de fer fédéraux (CFF) en vue de la constitution d'une servitude d'usage exclusif, contre rémunération, en faveur des CFF, grevant à charge la future parcelle N° 3453, propriété privée de la Ville, sur la commune de Genève, section Eaux-Vives, en vue de la réalisation de surfaces commerciales d'environ 2800 m².

Art. 2. – Le Conseil administratif est chargé de signer l'acte authentique relatif à cette opération.

Art. 3. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à constituer, modifier, radier, épurer toutes servitudes à charge et au profit de la future parcelle N° 3453, propriété privée Ville de Genève, en vue de la réalisation du projet de construction des surfaces commerciales.

PROJET DE DÉLIBÉRATION VI

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettres d), e), k), l) et m), 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 portant cession et inscription de servitude, sur les parcelles N^{os} 1430, 1531 et 1030 de Genève, section Eaux-Vives, dans le cadre de la réalisation de la voie verte d'agglomération;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à ratifier l'accord de principe intervenu entre les CFF, l'Etat et la Ville de Genève en vue de la cession gratuite de la copropriété pour moitié de la parcelle N^o 1430 de la commune de Genève, section Eaux-Vives, sise entre la rue Agasse et l'avenue Théodore-Weber, propriété privée de l'Etat au domaine public communal de la Ville de Genève ou l'inscription d'une servitude d'usage public en surface en faveur de la Ville de Genève sur les parcelles N^{os} 1430 et 1531, futures propriétés des CFF, dans le cadre de la réalisation de la voie verte d'agglomération.

Art. 2. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à ratifier l'accord de principe intervenu entre les CFF, l'Etat et la Ville de Genève en vue de l'inscription d'une servitude d'usage public en faveur de la Ville de Genève, à charge de la parcelle N^o 1030 de Genève, section Eaux-Vives, sise entre la route de Chêne et la rue Agasse, propriété privée de l'Etat et future propriété des CFF, dans le cadre de la réalisation de la voie verte d'agglomération.

Art. 3. – Le Conseil administratif est chargé de signer tous les actes authentiques relatifs à ces opérations.

Art. 4. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à constituer, modifier, radier, épurer toutes servitudes à charge et au profit des parcelles susmentionnées en vue de la réalisation des aménagements extérieurs.

PROJET DE DÉLIBÉRATION VII

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettres d), e), k), l) et m), 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'octroi aux CFF d'une servitude de conduite, à charge de la parcelle N^o 2309, section Petit-Sacconnex, propriété privée Ville, sise au parc du Promeneur-Solitaire (Saint-Jean);

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à inscrire une servitude en sous-sol de conduite, grevant à charge la parcelle N° 2309 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, propriété privée Ville de Genève, sise dans le parc du Promeneur-Solitaire, en faveur des CFF, dans le cadre des travaux du CEVA, selon le plan de servitude N° 3828.027_05 établi par le bureau CEVAMap, géomètre officiel, en date du 18 août 2014.

Art. 2. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à constituer, modifier, radier, épurer toutes servitudes à charge et au profit de la parcelle susmentionnée en vue de la réalisation de l’opération.

Annexes:

Délibérations I à V (gare des Eaux-Vives)

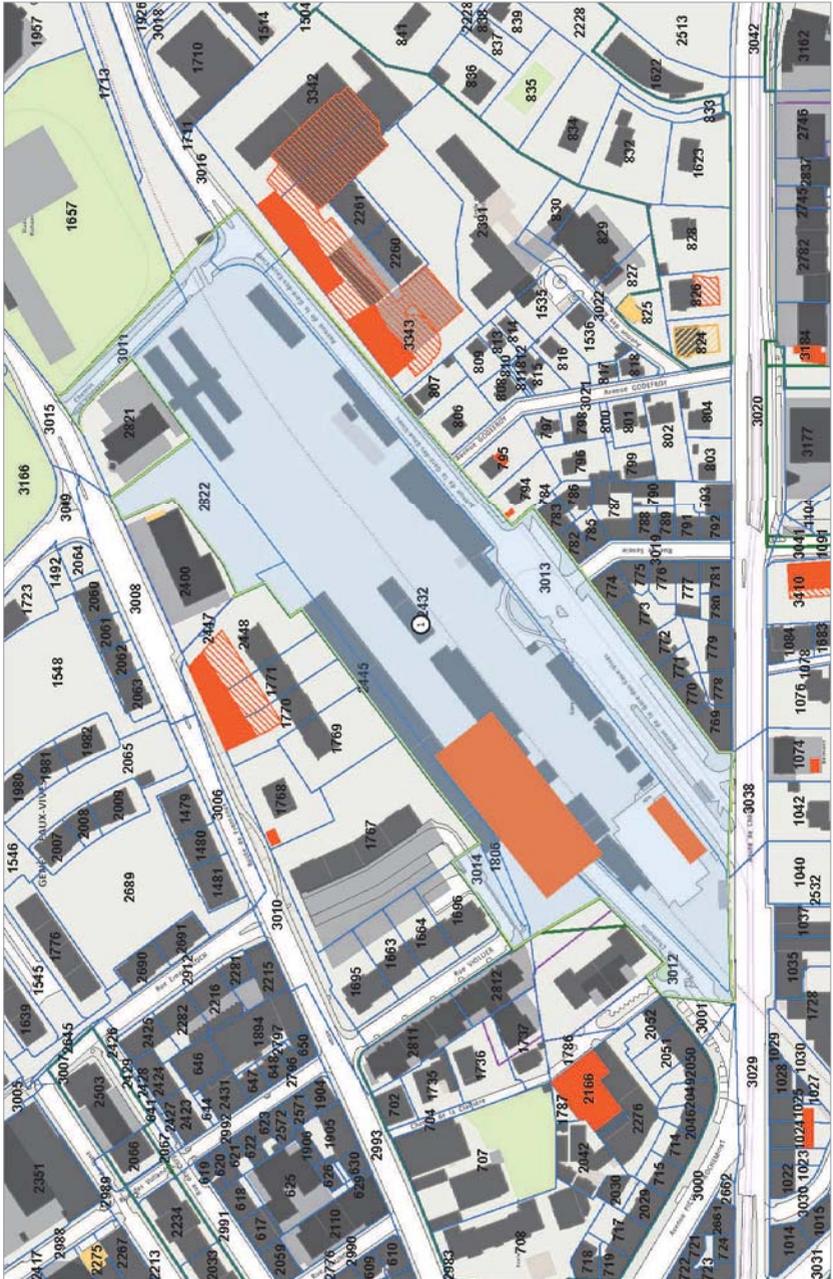
- Plan de situation du foncier actuel 1:2500 du secteur du quartier de la gare des Eaux-Vives;
- Plan localisé de quartier N° 29 786 de la gare des Eaux-Vives adopté par le Conseil d’Etat le 26 juin 2013;
- Dossier de mutation provisoire N° 12/2015 établi par M. Christian Haller, ingénieur géomètre officiel, en date du 11 mai 2015, modifié le 29 juin 2015;
- Plan de division du quartier de la gare des Eaux-Vives établi le 4 mars 2014, modifié le 29 juin 2015;
- Délibération du Conseil municipal du 14 janvier 1998 et arrêté du Conseil d’Etat du 14 décembre 1998;
- Coupes schématiques du programme du lot B/C;
- Plan des surfaces de commerce (food leader) dans le lot B/C.

Délibération VI (voie verte d’agglomération)

- Plan de situation du foncier actuel du secteur Chêne-Agasse-Théodore-Weber.

Délibération VII (parc du Promeneur-Solitaire)

- Plan de situation du foncier du parc du Promeneur-Solitaire (Saint-Jean);
- Plan de servitude de conduite établi par CEVAMap, ingénieur géomètre officiel, en date du 18.08.2014.



DOSSIER DE MUTATION No : 12/2015

Commune : GENEVE
Section : EAUX-VIVES
Plans : 23 - 24 - 25
Immeubles : 2432 - 1806 - 2445 - 2822 - dp3011 - dp 3012 - dp3013 - dp 3014 - dp 3016

MUTATION PARCELLAIRE

Mutation de projet

Pièces du dossier :

- 1. Titre (1)
 - 2. Anciens immeubles (2)
 - 3. Formation et état descriptif des nouveaux immeubles (3)
 - 4. Plan (1)
 - 5. Coupes (0)
- Dossier technique :**
- Esquisse (1)

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)

Acte dressé par :

Maitre :
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

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

L'auteur du dossier :



Christian HALLER

INGENIEUR EPFL-SIA GEOMETRE OFFICIEL
4, rue du Lièvre 1227 ACACIAS - GENEVE
Tél: 41 22 827 16 40 Fax: 41 22 827 16 49

e-mail : bureau@hallier-sa.ch *membre bureau* **Sia**

Dossier n° 3994.3 / MH

Etabli le : 11.05.2015 / MH

Modifié le : 29.06.2015 / MH

Modifié le :

Vérifié le :

DIMO

Direction de la Mensuration Officielle

Introduction provisoire en base de données effectuée le

Visa accordé sous condition.

Dépôt le :

ANCIENS IMMEUBLES

Mutation : 12/2015

Page 2

Commune : GENEVE

Section : EAUX-VIVES

Numéros	Observations	Surfaces R.F.	Diff.	Surfaces corrigées	Parcelles divisées	
		m ²		m ²	m ²	en
2432		53692	1	53693	A	17978
					B	2878
					C	4662
					D	10332
					E	2733
					F	548
					G	2950
					H	192
					I	34
					J	226
					K	2211
					L	7777
					M	1172
1806		491	1	492	A	364
					B	23
					C	105
2445		1848	0	1848	A	978
					B	870



Christian HALLER

INGENIEUR EPFL-SIA GEOMETRE OFFICIEL
4, rue du Lièvre 1227 ACACIAS - GENEVE
Tél: 41 22 827 16 40 Fax: 41 22 827 16 49
e-mail : bureau@haller-sa.ch *membre bureau*

Dossier n°

3994.3 / MH

sia

Signature

ANCIENS IMMEUBLES

Mutation : 12/2015

Page 3

Commune : GENEVE

Section : EAUX-VIVES

Numéros	Observations	Surfaces R.F.	Diff.	Surfaces corrigées	Parcelles divisées	
		m ²	m ²	m ²	en	surface m ²
2822		3148	0	3148	A	1780
					B	962
					C	406
dp 3016		6899	0	6899	A	5707
					B	1192
dp 3014		2196	0	2196	A	2125
					B	69
					C	2
dp 3013		11227	0	11227	A	10462
					B	765
dp 3012		2581	0	2581	A	2135
					B	5
					C	10
					D	212
					E	219



Christian HALLER

INGENIEUR EPFL-SIA GEOMETRE OFFICIEL
4, rue du Lièvre 1227 ACACIAS - GENEVE
Tél: 41 22 827 16 40 Fax: 41 22 827 16 49
e-mail : bureau@haller-sa.ch *membre bureau*

sia

Signature

Dossier n° 3994.3 / MH

FORMATION ET ETAT DESCRIPTIF DES NOUVEAUX IMMEUBLES

Mutation : 12/2015

Page 4

Commune : GENEVE

Section : EAUX-VIVES

Objets	Numéros	Formations / Désignations	Corr. math. m ²	Surfaces m ²	Observations
Plan	23-24				
Immeuble	3451	2432A + dp 3013B + dp 3012B + dp3012C	1	18757	Nouveau
Situation		Les Vollandes Les Allières			
Bâtiment	E14	Gare		452	
Adresse		Avenue de la Gare-des-Eaux-Vives 9			
Bâtiment	E651	Restaurant		119	
Adresse		Avenue de la Gare-des-Eaux-Vives 7			
Plan	23				
Immeuble	3452	2432C + dp 3012E	-1	4882	Nouveau
Situation		Les Vollandes			
Immeuble	3453	2432D + 2822C	1	10737	Nouveau
Situation		Les Vollandes			
Bâtiment	E652	Hab plusieurs logements		1303	
Adresse		Chemin Franck-THOMAS 6			
Immeuble	3454	2432E		2733	Nouveau
Situation		Les Vollandes			
Plan	23 - 24				
Immeuble	3455	2432K		2211	Nouveau
Situation		Les Vollandes Les Allières			



Christian HALLER

INGENIEUR EPFL-SIA GEOMETRE OFFICIEL
4, rue du Lièvre 1227 ACACIAS - GENEVE
Tél: 41 22 827 16 40 Fax: 41 22 827 16 49

e-mail : bureau@haller-sa.ch membre bureau **s i a**
3994.3 / MH

Signature

FORMATION ET ETAT DESCRIPTIF DES NOUVEAUX IMMEUBLES

Mutation : 12/2015

Page 5

Commune : GENEVE

Section : EAUX-VIVES

Objets	Numéros	Formations / Désignations	Corr. math. m ²	Surfaces m ²	Observations
Plan	23				
Immeuble Situation	3456	2432J + 2822A + 2445A + 1806A + dp 3014B + dp 3014C Les Vollandes	-1	3420	Nouveau
Immeuble Situation	3457	2432G Les Vollandes		2950	Nouveau Contient le DDP 2472
Bâtiment Adresse	E561	Hab. - rez activité Avenue de Chamonix 7		449	Incorporé au DDP 2472
Bâtiment Adresse	918	Hab. - rez activité Avenue de Chamonix 5		511	Incorporé au DDP 2472
					Bâtiment n°(E562) - Garage privé - surface: 424m ² - (souterrain) Incorporé au DDP 2472
Immeuble Situation	3458	2432F + dp 3012D Les Vollandes	1	759	Nouveau
Immeuble Situation	3459	2432M Les Vollandes		1172	Nouveau
					Bâtiment n°(E558) - instal. Tech. Elec. SIG - surface: 99m ² - (souterrain)
Plan	23 - 24 - 25				
Immeuble Situation	dp 3460	dp 3013A + dp 3016B Les Vollandes Les Allières		11654	Nouveau
					Bâtiment n°(E630) - instal. Tech. Elec. SIG - surface: 71m ² - (souterrain)



Christian HALLER

INGENIEUR EPFL-SIA GEOMETRE OFFICIEL
4, rue du Lièvre 1227 ACACIAS - GENEVE
Tél: 41 22 827 16 40 Fax: 41 22 827 16 49

e-mail : bureau@haller-sa.ch membre bureau **sia**
3994.3 / MH

Signature

FORMATION ET ETAT DESCRIPTIF DES NOUVEAUX IMMEUBLES

Mutation : 12/2015

Page 6

Commune : GENEVE

Section : EAUX-VIVES

Objets	Numéros	Formations / Désignations	Corr. math. m ²	Surfaces m ²	Observations
Plan Immeuble Situation	23 dp 3461	2432B + 2445B + 2822B + 1806C + 2432H + 2432I + 1806B + dp 3012A + dp 3014A Les Vollandes	1	9323	Nouveau
Plan Immeuble Situation	24 3462	2432L Les Vollandes Les Allières La Cuisine		7777	Nouveau
Bâtiment Adresse	E24	Habitation un logement Chernin Franck-THOMAS 11		41	
Bâtiment	E25	Autre bât. < 20 m2		4	
Plan Immeuble Situation	24 - 25 dp 3463	dp 3016A Les Allières		5707	Nouveau
Plan DDP Situation	23 2472	Les Vollandes		2950	Nouveau: Concerne l'immeuble 3457
Bâtiment Adresse	E561	Hab. - rez activité Avenue de Chamonix 7		449	
Bâtiment Adresse	918	Hab. - rez activité Avenue de Chamonix 5		511	Bâtiment n°(E562) - Garage privé - surface: 424m2 - (souterrain)
					CERTAINS IMMEUBLES PROJETS N'ONT PAS D'ISSUE APPARENTE SUR LE DOMAINE PUBLIC.



Christian HALLER

INGENIEUR EPFL-SIA GEOMETRE OFFICIEL
4, rue du Lièvre 1227 ACACIAS - GENEVE
Tél: 41 22 827 16 40 Fax: 41 22 827 16 49

e-mail : bureau@haller-sa.ch *membre bureau s i a*

Dossier n° 3994.3 / MH

Signature

PROJET DE DIVISION

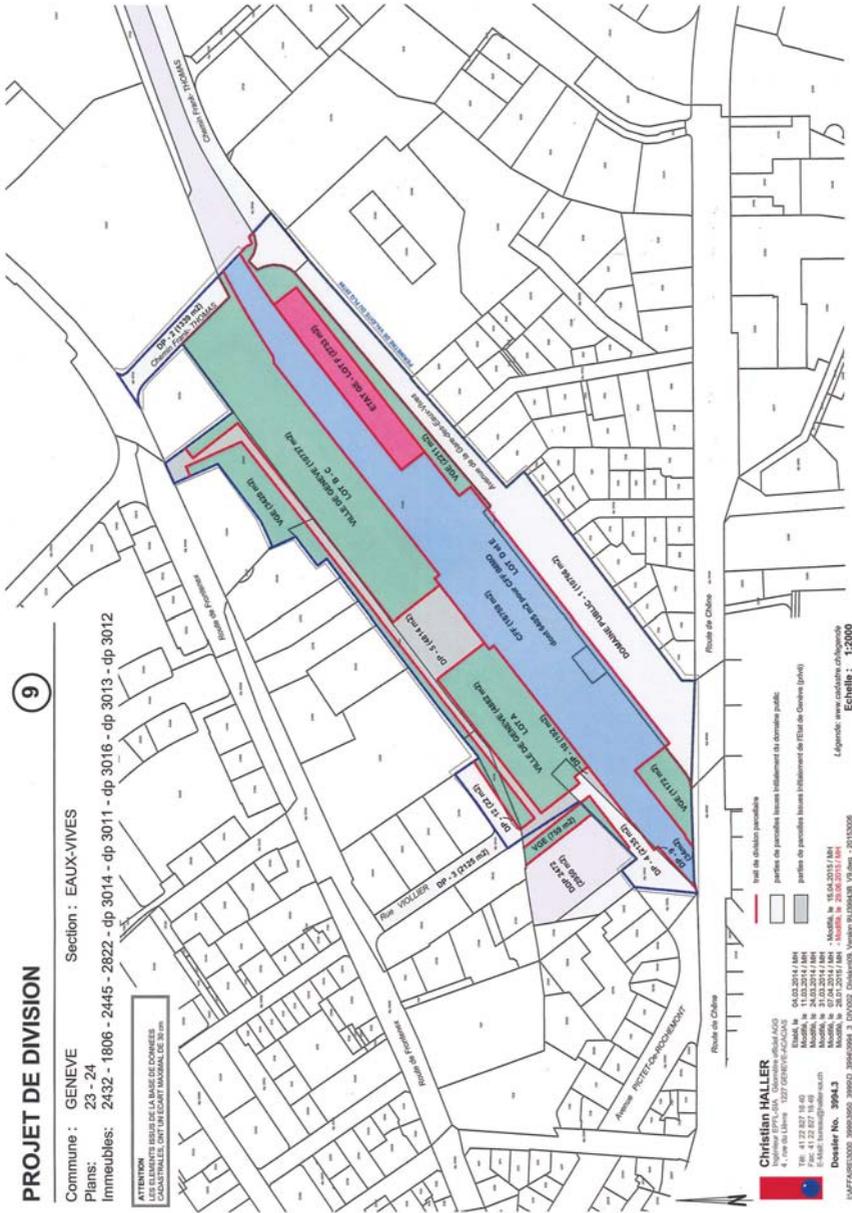
9

Commune : GENEVE Section : EAUX-VIVES

Plans: 23 - 24

Immeubles: 2432 - 1806 - 2445 - 2822 - dp 3014 - dp 3011 - dp 3016 - dp 3013 - dp 3012

ATTENTION
LES ELEMENTS EN ROUGE DE LA BASE DE DONNEES
CADASTRALES, QUI ONT ETE MARQUEES EN ROUGE



Christian HALLER

Ingénieur EPFL-ISA, Urbaniste officiel ASO
4, rue de Lècher 1202 GENEVE
Tél. 022 702 11 11
Fax: 022 702 11 89
E-mail: christian.haller@epfl.ch

Dossier No. 39643
DOPFANDES002_2019002_2019002M_3_C1F1002_Division_01_Vis_01g - 2019002005

Etat de division parcelaire
parcelles de parcelles libres (aménagement de domaine public)
parcelles de parcelles libres (aménagement de l'Etat de Genève (J&H))

04.02.2014 / BN
05.02.2014 / BN
24.03.2014 / BN
31.03.2014 / BN
28.02.2015 / BN - ANNEE, le 28.04.2015 / M
28.02.2015 / BN - ANNEE, le 28.04.2015 / M

Legende: avec cotation d'égende
Echelle : 1:2000

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

Photocopie à: Mme Savin

M. Hirsiger, Ruffieux

Manaux 21.1.93

Remis le:

ARRÊTÉ

1326 Au

approuvant la délibération du
Conseil municipal de la Ville de Genève
du 14 janvier 1998

du 14 décembre 1998

LE CONSEIL D'ÉTAT

ARRÊTE

La délibération ci-après, du Conseil municipal de la Ville de Genève, du 14 janvier 1998, est approuvée avec la clause et la remarque inscrite sous lettres A) et B) in fine :

Ratification du protocole d'accord de principe du 2 juillet 1997 relatif à l'échange de diverses propriétés

Autorisation accordée au Conseil administratif à convertir cet accord en acte authentique

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu l'accord de principe intervenu entre le Conseil d'Etat et le Conseil administratif, aux termes duquel il est procédé à l'échange des diverses propriétés respectives telles que décrites dans le protocole d'accord signé entre les exécutifs respectifs ci-annexés et explicité dans le corps de la présente proposition;

sur proposition du Conseil administratif,

arrête

Article premier. - Le protocole d'accord de principe passé entre le Conseil d'Etat et le Conseil administratif en date du 2 juillet 1997 est ratifié et le Conseil administratif est autorisé à le convertir en acte authentique.

Art. 2. - Le Conseil administratif est autorisé à épurer, radier et constituer toutes servitudes à charge et au profit des parcelles entrant dans l'échange tel que décrit dans le protocole d'accord annexé.

Art. 3. - Cet échange ayant un but 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 en ce qui concerne la Ville de Genève.

Art. 4. - Le Conseil administratif n'est autorisé à signer des actes résultant du présent arrêté que dans la mesure où:

- les conditions fixées dans l'arrêté du Conseil municipal de ce jour portant sur le subventionnement du stade de la Praille sont remplies d'ici au 31 décembre 1998;
- la Fondation mixte du stade ainsi que la Fondation Hippomène auront signé à cette date des actes concrétisant les engagements de cessions foncières à leur charge.

A) Constate que l'opération ci-dessus et d'utilité publique - à l'exception des droits et émoluments afférents aux parcelles 6415, fe 25, de Genève, section Cité, et 2432, fe 23, de Genève, section Eaux-Vives, au sujet desquelles aucune affectation n'a été précisée - et exonère la Ville de Genève des droits d'enregistrement qui sont légalement à sa charge et des émoluments du registre foncier, conformément à la loi sur les droits d'enregistrement du 9 octobre 1969 et à l'article 9 du règlement fixant le tarif des émoluments du registre foncier du 7 septembre 1988.

Les parcelles 6415 et 2432 doivent être considérées comme des réserves de terrain pour lesquelles, selon une pratique constante, l'exonération ne peut être accordée. Si l'affectation à un but d'utilité publique se concrétise dans les 10 ans dès la date d'enregistrement, le département des finances s'engage à rembourser les droits perçus, sans intérêt, au prorata des m2 affectés à des équipements d'utilité publique.

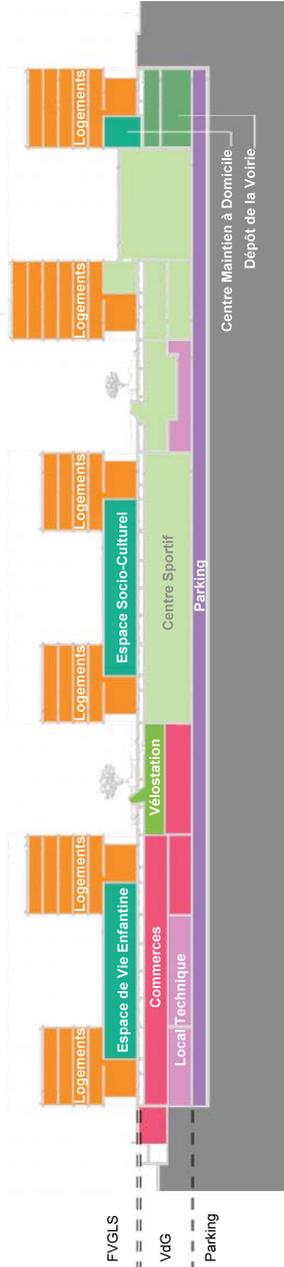
B) Lors du dépôt de l'acte au registre foncier, le notaire devra pouvoir attester que celui-ci est conforme à l'accord visé dans les attendus.

Communiqué à:
Intérieur 7
Aménagement 3
Finances 2

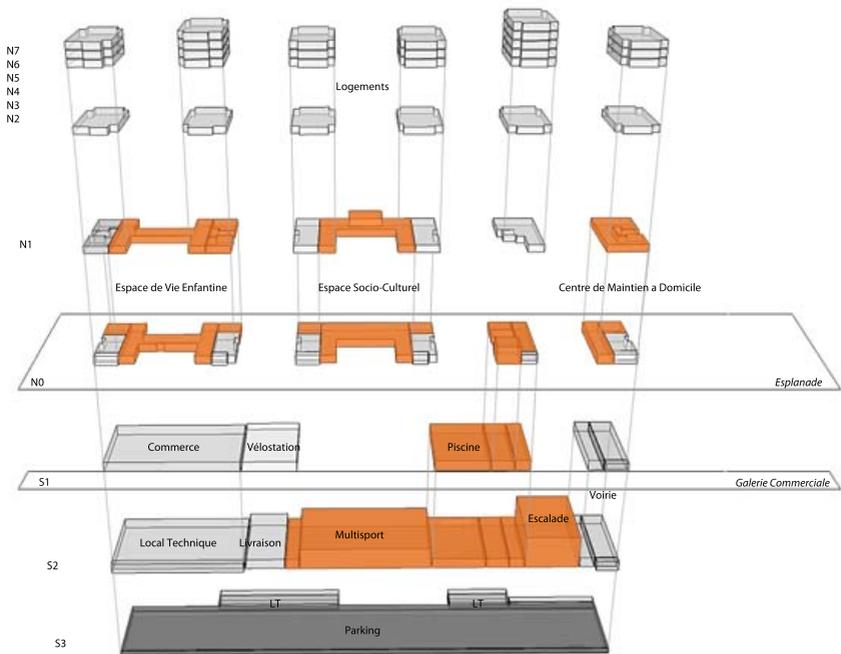


Certifié conforme,
Le chancelier d'Etat:

COUPE LONGITUDINALE DU LOT BC ET PROGRAMME



SCHEMA FONCTIONNEL DU LOT BC



SURFACES DU COMMERCE (FOOD LEADER) DANS LE LOT BC

