

Proposition du Conseil administratif du 4 mars 2009 en vue:

- **du remaniement parcellaire entre la Ville de Genève et les propriétaires privés concernés par le plan localisé de quartier N° 29588, situé angle chemin Rieu/route de Malagnou;**
- **de l'ouverture d'un crédit de 1 000 000 de francs, frais de notaire et géomètre inclus, destiné à l'acquisition par la Ville de Genève à l'Eglise protestante de Genève d'environ 1416 m² de terrain nécessaires à la construction de logements sociaux et au paiement éventuel d'une indemnité aux bénéficiaires de la servitude de restriction d'affectation;**
- **de la constitution d'une servitude de distance et vue droite sur la parcelle N° 2003, section Eaux-Vives, propriété de la Ville de Genève;**
- **de l'octroi d'un droit de superficie distinct et permanent à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social sur la parcelle, propriété de la Ville de Genève, issue du remembrement foncier en vue de la construction du bâtiment B3 destiné à des logements sociaux (HBM).**

Mesdames et Messieurs les conseillers,

Remaniement parcellaire et acquisition des droits à bâtir par la Ville de Genève

En vue de la réalisation du plan localisé de quartier (PLQ) N° 29588 soumis parallèlement à votre approbation, un remaniement parcellaire est nécessaire entre les différents propriétaires, soit l'Eglise protestante de Genève, M. Thierry Leyne et la Ville de Genève.

La Ville de Genève est propriétaire de la parcelle N° 1335, section Eaux-Vives, sur laquelle a été réalisée l'école Le-Corbusier. Le solde non construit de cette parcelle permet à la Ville de Genève de réaliser une partie du bâtiment B3.

Afin de pouvoir disposer de la surface de terrain suffisante pour obtenir les droits à bâtir nécessaires à la réalisation de l'immeuble B3 dans son entier, la Ville de Genève doit acheter 1416 m² de terrain à l'Eglise protestante de Genève (correspondant à 1728 m² de droits à bâtir) au prix de 660 francs le m² soit un montant de 934 560 francs.

En date des 12 février et 5 mars 2008, une convention (dont copie en annexe) a été signée entre les propriétaires afin de définir les conditions de ce remaniement parcellaire et garantir la faisabilité du projet, l'engagement de la Ville de Genève demeure bien entendu soumis à l'approbation de votre Conseil.

Radiation de la servitude de restriction d'affectation inscrite au Registre foncier le 23 juillet 1935 sous numéro 44321

Le secteur est grevé d'une servitude croisée de restriction d'affectation au bénéfice et en charge notamment des propriétaires situés de l'autre côté de la route de Malagnou (parcelles N^{os} 1509, 1608, 1144, 1145, 1155, 1156, 1157, section Eaux-Vives – plan en annexe).

Afin de permettre l'application de la loi Giromini (article 6A LGZD) et de poursuivre l'un des objectifs de la Ville de Genève, le projet propose la création de 62% de logements subventionnés. Dans le but d'éviter des délais procéduriers particulièrement longs, une négociation est en cours entre les propriétaires partenaires au plan localisé de quartier et les bénéficiaires de la servitude. Au cas où ceux-ci acceptent à l'unanimité la radiation sans procédure, une indemnité pourra leur être versée. Elle sera prise en charge par les trois propriétaires partenaires au PLQ au prorata de leurs droits à bâtir. Ce qui correspond, pour la Ville de Genève, à une somme d'environ 45 000 francs au maximum.

En cas de refus d'un ou plusieurs propriétaires, l'article 6A de la loi générale sur les zones de développement communément appelée «loi Giromini» peut s'appliquer et le Grand Conseil peut déclarer d'utilité publique la réalisation du plan localisé de quartier N° 29588 puisqu'au moins 60% des surfaces de plancher sont destinées à du logement social. Dans ce cas, c'est la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique qui s'applique et les servitudes peuvent être expropriées donc radiées.

Référence au 4^e plan financier d'investissement (PFI) 2009-2020

Cet objet sera imputé sur la ligne PFI 130.001.17 «Acquisitions foncières 2009-2012», figurant au 4^e plan financier d'investissement pour un montant de 12 000 000 de francs.

Maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre

Le service gestionnaire de ce crédit est la Direction du département des constructions et de l'aménagement (unité opérations foncières).

Le service bénéficiaire est la Gérance immobilière municipale.

Constitution d'une servitude de distance et vue droite sur la parcelle N° 2003, section Eaux-Vives

Afin de permettre la construction du bâtiment D, propriété de l'Eglise protestante de Genève, une servitude de distance et vue droite, d'une surface d'environ 342 m², sur la parcelle N° 2003, section Eaux-Vives, propriété Ville de Genève, devra être octroyée. En contrepartie, une indemnité correspondant à 150 francs/m² sera versée à la Ville de Genève, soit environ 51 300 francs. La valeur de cette servitude a été calculée en tenant compte du fait qu'elle n'ajoute aucun droit économique puisque la densité du projet est inférieure à celle d'une construction avec un gabarit de R + 4 qui ne nécessiterait pas de servitude mais ne permettrait pas l'ouverture du rez-de-chaussée comme cela est prévu dans le plan localisé de quartier.

Octroi d'un droit de superficie distinct et permanent à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social

Le Conseil administratif a pris la décision, sous réserve de votre approbation, de confier la construction du bâtiment B3 sur la parcelle issue du remaniement parcellaire et propriété de la Ville de Genève à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social sous forme d'un droit de superficie distinct et permanent aux conditions habituelles en la matière soit:

- Durée: nonante-neuf ans.
- Le prix de la rente foncière est fonction de la valeur du terrain retenue dans le plan financier accepté par l'Office du logement.
- L'assiette définitive du droit de superficie sera définie selon l'autorisation de construire accordée.
- Construction selon les normes Minergie.
- A l'échéance du droit 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.

La construction projetée permettra la réalisation d'environ 26 logements sociaux (HBM) soit 2956 m² de surface brute de plancher.

Au bénéfice de ces explications, nous vous invitons, Mesdames et Messieurs les conseillers, à approuver le projet d'arrêté ci-après:

PROJET D'ARRÊTÉ

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'engagement réciproque entre l'ensemble des propriétaires signé les 12 février et 5 mars 2008;

sur proposition du Conseil administratif,

arrête:

Article premier. – L'accord, signé les 12 février et 5 mars 2008, entre le Conseil administratif, l'Eglise protestante de Genève et M. Thierry Leyne en vue de se soumettre à toutes les conditions qu'imposera le plan localisé de quartier N° 29588, situé à l'angle du chemin Rieu et de la route de Malagnou, 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 1 000 000 de francs, frais de notaire et géomètre compris, en vue de l'acquisition d'environ 1416 m² de terrain à l'Eglise protestante de Genève et du versement éventuel d'une indemnité aux bénéficiaires de la servitude de restriction d'affectation inscrite au Registre foncier le 23 juillet 1935 sous le numéro 44321.

Art. 3. – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article 2 au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 1 000 000 de francs.

Art. 4. – La dépense prévue à l'article 2 sera portée à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier.

Art. 5. – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, modifier épurer et radier toutes servitudes nécessaires à la réalisation du plan localisé de quartier N° 29588 à charge et au profit des parcelles concernées.

Art. 6. – 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. 7. – Le Conseil administratif est autorisé à octroyer un droit de superficie distinct et permanent pour une durée de 99 ans à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social pour la construction du bâtiment B3 sur la parcelle issue du remembrement foncier prévu dans le plan localisé de quartier

N° 29588 situé angle chemin Rieu/route de Malagnou. Il est autorisé à convertir cet accord en acte authentique.

Annexes: projet de plan localisé de quartier N° 29588
plan de servitude
convention entre l'Eglise protestante de Genève, M. Thierry Leyne et
la Ville de Genève





CT/ct
Promesse-Moser&cie6b

COPIE

165

ENGAGEMENTS IRREVOCABLES RECIPROQUES

entre

L'EGLISE PROTESTANTE DE GENEVE

et

Monsieur Thierry LEYNE

et la

VILLE DE GENEVE

ayant pour objets les parcelles 1331, 1334, 1335, 2004 et 2126 de la Commune de Genève, section Eaux-Vives

L'AN DEUX MILLE HUIT ET LES DOUZE FEVRIER ET

CINQ MARS.

Par-devant Maître Mariella VALLERY-SPAETHE, notaire à Genève soussignée, substituant Maître Claude TERRIER, également notaire à Genève empêché,

ONT COMPARU :

1. Messieurs Georges BOLAY et Michel DEFERNE, demeurant

à Genève,

Agissant aux présentes au nom et pour le compte de L'EGLISE PROTESTANTE DE GENEVE,

Et comme ayant tous pouvoirs aux fins présentes en leur qualité respectivement de président et de trésorier du Conseil du Consistoire, exerçant la signature collective à deux, en vertu notamment d'un extrait du procès-verbal de la séance dudit Conseil du 26 juillet 2005 qui demeure ci-annexé.

L'EGLISE PROTESTANTE DE GENEVE prise ici en sa qualité de propriétaire des parcelles 1331 (3986 m2), 2004 (3409 m2) et 2126 (844 m2) de la Commune de Genève, section Eaux-Vives.

De première part

2. Monsieur Rémy PAGANI et Madame Sandrine SALERNO,

Agissant aux présentes au nom et pour le compte de la VILLE DE GENEVE,

→ 1331-1. RP
MR N.

31930

Délégués aux fins des présentes par un extrait des registres du conseil administratif du vingt février deux mille huit, ci-annexé.

La VILLE DE GENEVE prise ici en sa qualité de propriétaire de la parcelle 1335 (1776 m²) de la Commune de Genève, section Eaux-Vives.

De deuxième part

3. Monsieur Bernard ERBEIA, architecte, pour adresse à Vandoeuvres, 9, route de Meinier,

Agissant aux présentes au nom et comme mandataire de Monsieur Thierry LEYNE, fils de Roger et de Blanche LEYNE née LACHER, président, marié, domicilié à Cologny (Genève), 2, chemin Byron, né le 8 septembre 1965, de nationalité française, titulaire du permis B No 0797.4060/4 – GE/4123/mm.

Et comme ayant tous pouvoirs aux fins des présentes en vertu d'une procuration sous seing privé dont l'original, dûment légalisé, demeure ci-annexé, ce qu'atteste le notaire soussigné.

Monsieur Thierry LEYNE pris ici en sa qualité de propriétaire de la parcelle 1334 (1574 m²) de la Commune de Genève, section Eaux-Vives.

De troisième et dernière part

Lesquels comparants, ès-qualités, sont convenus de ce qui suit :

ENGAGEMENTS IRREVOCABLES RECIPROQUES

Plan localisé de quartier

Les parties comparantes respectivement représentées s'engagent irrévocablement par les présentes à unir leurs efforts et à tout mettre en œuvre afin d'obtenir dans les meilleurs délais possibles l'adoption d'un plan localisé de quartier (PLQ) d'un périmètre englobant les parcelles 1331, 1334, partie de 1335, 2004 et 2126



de la Commune de Genève, section Eaux-Vives, et dont l'image devrait correspondre au projet de l'atelier d'architecture de Messieurs Jacques BUGNA et Florian BARRO daté du 17 août 2005, modifié en dernier lieu le 13 juin 2007, ayant fait l'objet d'une demande de renseignements (DR 17873-2) qui a obtenu une réponse favorable du Département du Territoire (DT) le 17 août 2006, lequel, visé par elles, demeure ci-annexé.

Les parties s'engagent également en conséquence à se soumettre à toutes les conditions qu'imposera ledit PLQ.

Affectation

Les parties conviennent d'accepter les régimes suivants des futurs bâtiments prévus à ce projet de PLQ, à savoir :

- Mixité de logements en PPE et d'activités pour le futur bâtiment A,
- Mixité de logements construits selon la loi du 4 décembre 1977 (HBM ou HM) et d'activités pour les futurs bâtiments B1, B2 et B3,
- Mixité de logements et d'activités pour le bâtiment C existant,
- Logements en PPE pour le futur bâtiment D.

Remaniement parcellaire - attributions

Les parties s'engagent irrévocablement par les présentes à se concéder toutes les cessions foncières nécessaires afin de s'attribuer aux termes d'un acte de remaniement parcellaire les futurs bâtiments existant et prévus à ce projet de PLQ comme suit :

- à Monsieur Thierry LEYNE, le futur bâtiment A,
- à l'EGLISE PROTESTANTE DE GENEVE, le bâtiment C existant et les futurs bâtiments D, B1 et B2,
- à la VILLE DE GENEVE, le futur bâtiment B3.

1 JSE DP
- 3 - DR

Quant aux surfaces non bâties, elles constitueront une dépendance commune ou seront ultérieurement attribuées d'un commun accord, en tenant compte du terrain nécessaire à l'exploitation du bâtiment C existant.

Servitude de distance et vue droite

La VILLE DE GENEVE s'engage à concéder au futur bâtiment D la servitude de distance et vue droite nécessaire à son implantation moyennant par son propriétaire le paiement d'une indemnité calculée à raison de CENT CINQUANTE FRANCS (Frs. 150.--) le mètre carré soit de CINQUANTE ET UN MILLE TROIS CENT FRANCS (Frs 51'300.--), exigible et payable lors de la signature de son acte constitutif.

Construction, travaux et servitudes communs

Compte tenu des conditions d'accès de la configuration du garage souterrain et du remaniement parcellaire, les parties s'engagent à réaliser simultanément et à frais communs, dans la proportion de leurs droits à bâtir, la construction de tous les immeubles ainsi que tous les travaux communs soit notamment de construction du garage sous les futurs bâtiments A, B1, B2 et B3, des dévestitures à pieds et véhicules, accès pompiers et des réseaux de canalisations diverses, et de s'accorder gratuitement toutes les servitudes nécessaires à cet effet, ainsi que radier ou modifier celles qui existent actuellement.

Rachat de droits à bâtir

Ces attributions seront consenties et acceptées moyennant le versement d'une seule indemnité, à charge de la VILLE DE GENEVE en faveur de l'EGLISE PROTESTANTE DE GENEVE, qui sera calculée à raison de SIX CENT SOIXANTE FRANCS (Frs 660.--) le mètre carré de terrain pour un coefficient de 1,22, prix spécial compte tenu de l'engagement de la VILLE DE GENEVE de réaliser sur ses terrains des logements sociaux,

la VILLE DE GENEVE, ou ses nommables, devant acquérir des droits à bâtir à l'EGLISE PROTESTANTE DE GENEVE pour environ 1'728 mètres carrés (correspondant à 1'416 mètres carrés de terrain au coefficient de 1,22).

93h'560



Certification

Les parties au présent acte certifient par les présentes que celui-ci indique l'intégralité des indemnités pour la servitude et le rachat des droits à bâtir, qu'il n'est pas modifié par un autre arrangement quelconque, et que le notaire soussigné les a informées des conséquences encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation, savoir :

- invalidation possible du présent acte pour défaut dans la forme portant sur une condition essentielle de la transaction,
- poursuite pénale fondée sur les dispositions de l'article 253 du Code Pénal Suisse.

Situation hypothécaire

Chaque partie fera son affaire personnelle de ses gages hypothécaires.

Loi Giromini (article 6A LGZD)

Les parties conviennent enfin d'unir leurs efforts et de tout mettre en œuvre afin d'obtenir également dans les meilleurs délais possibles l'expropriation des servitudes de droit privé qui empêchent actuellement dans ce périmètre la construction des bâtiments projetés ci-dessus, dans les termes de la loi.

Irrévocabilité – Reprise d'engagements

Les parties déclarent et reconnaissent qu'au moyen des présentes, et dans ces limites, elles entendent s'engager irrévocablement l'une à l'égard de l'autre, et s'engagent à faire reprendre, par tout successeur/repreneur éventuel, les engagements résultant des présentes.

Délai

La signature de l'acte définitif interviendra par devant le notaire soussigné et à première réquisition de la partie la plus diligente, ensuite, cumulativement :


- 5 -

- du vote favorable (délibération) du conseil municipal de la VILLE DE GENEVE avec la présente opération, tous délais référendaires échus, entériné par un arrêté « ad hoc » du Conseil d'Etat,
- de l'adoption et l'entrée en force tant du PLQ projeté, ainsi que de la loi du Grand Conseil telle que prévue à l'article 6A LGZD, laquelle entraînera l'extinction des servitudes empêchant la construction des bâtiments prévus au PLQ, mais au plus tard six mois après la radiation au Registre Foncier des servitudes empêchant la réalisation du PLQ, sous réserve de la réalisation préalablement de la condition précédente.

CONDITION SUSPENSIVE

(effets existants à compter de la réalisation de la condition)

Tous les engagements présentement pris par la VILLE DE GENEVE demeurent soumis à leur approbation par son conseil municipal, au moyen d'une délibération y relative, tous délais référendaires échus, entérinée par un arrêté « ad hoc » du Conseil d'Etat.

Ces engagements ne produiront dès lors leurs effets qu'ensuite de la réalisation de cette condition suspensive. Si tel n'était pas le cas d'ici au *trente septembre deux mille neuf*, lesdits engagements de la VILLE DE GENEVE seront réputés nuls de plein droit, sans indemnité de part ou d'autre.

Dans cette hypothèse, les deux autres parties resteraient par contre liées l'une à l'égard de l'autre par leurs accords réciproques sus-convenus, jusqu'au terme ci-après prévu au paragraphe « CONDITION RESOLUTOIRE ».

CONDITION RESOLUTOIRE

(cessation des effets en cas de réalisation de la condition)

Dans le même esprit, les engagements de L'EGLISE PROTESTANTE DE GENEVE et de Monsieur Thierry LEYNE produiront immédiatement tous leurs effets l'un à l'égard de l'autre, mais deviendraient nuls de plein droit, sans indemnité de part ou d'autre, en cas d'impossibilité de *mettre en valeur*



leurs parcelles dans l'esprit ici convenu, sans l'intervention de la VILLE DE GENEVE d'ici au seize décembre deux mille onze (16 décembre 2011).

ZONE

Il est précisé que les parcelles objets des présentes sont situées en zone 5 de développement 3 de la Ville et Commune de GENEVE section EAUX-VIVES.

FRAIS - PROVISION

Les droits, émoluments, frais et honoraires des présentes seront supportés par les parties, proportionnellement à leurs droits à bâtir, qui verseront la provision usuelle au notaire soussigné.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, domicile est élu avec attribution expresse de juridiction, aux Tribunaux Genevois, savoir :

Par les parties comparantes, en leurs siège, mairie et domicile respectif.

DONT ACTE,

Fait et passé à Genève, en l'Etude de Maîtres BERNASCONI & TERRIER, notaires, 2, rue de Candolle.

Et après lecture faite, les comparants, ès-qualités, ont signé le présent acte avec le notaire.

Pour l'EGLISE PROTESTANTE DE GENEVE :

Pour la VILLE DE GENEVE :

Pour Mr T. LEYNE :

✓ - 7 -

Le notaire :

Gally



ENREGISTRÉ À GENÈVE le 5 mars 2008
vol 2008 n° 2684

Fr. 21.- ☒

seul authentique du 31 mars 2008
renvois motifs vés

AD