

Proposition du Conseil administratif du 26 août 2015 en vue de

- **la réalisation de la mutation parcellaire selon le tableau de mutation provisoire N° 17/2015, établi en date du 8 juin 2015 par M. Pierre-Yves Heimberg, ingénieur géomètre officiel;**
- **l’octroi à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social d’un droit de superficie distinct et permanent au sens de l’article 779, alinéa 3, du Code civil suisse, pour une durée de 100 ans, sur la future parcelle N° 3478 de Genève-Eaux-Vives, sise route de Chêne 41B, en vue de la construction de logements à caractère social;**
- **la cession gratuite à la Ville de Genève de 25% des droits à bâtir des parcelles N° 834 et N° 1623 de Genève, section Eaux-Vives, pour la construction de logements sociaux.**

Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux,

Introduction

La Ville de Genève a adopté son plan directeur en 2009. Celui-ci prévoit la réalisation prioritaire d’immeubles de logements sur le territoire municipal partout où cela s’avère possible. Pour répondre à ce programme ambitieux, ces constructions doivent être réalisées par des maîtres d’ouvrages tant privés que publics. Dans ce sens, la Ville poursuit et renforce les partenariats qu’elle entretient avec toutes les catégories d’entités actives dans le domaine du logement.

A cette fin et pour valoriser les parcelles dont elle est propriétaire, la Ville de Genève a octroyé de nombreux droits de superficie, en vue de la construction de logement social, à des structures à but non lucratif.

Dans cette perspective, la Ville de Genève souhaite poursuivre cette manière de valoriser ses biens en confiant sa future parcelle N° 3478 de Genève-Eaux-Vives, sise dans le périmètre du plan localisé de quartier des Allières, en droit de superficie à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS).

Exposé des motifs

Régime foncier

La Ville de Genève est propriétaire de la parcelle N° 832 d’une surface de 2148 m² et d’une quote-part de dépendance dans la parcelle N° 833, de Genève, section Eaux-Vives, sise route de Chêne 41B, depuis le 20 décembre 2004.

Les parcelles adjacentes à la parcelle propriété Ville de Genève ont été acquises par des propriétaires privés:

- la parcelle N° 834 de la commune de Genève, section Eaux-Vives, contenant 2174 m², sise route de Chêne 41C, ainsi que sa quote-part de dépendance dans la parcelle N° 833, même commune, ont été acquises le 29 juillet 1998 par M^{me} Elka Gouzer née Waechter, MM. François Moser et Gerson Waechter;
- la parcelle N° 1623, même commune, contenant 1810 m², sise route de Chêne 41A, ainsi que sa quote-part de dépendance dans la parcelle N° 833, même commune, ont été acquises le 4 décembre 2007 également par M^{me} Elka Gouzer née Waechter et M. Gerson Waechter.

Ces deux parcelles adjacentes étant situées en zone de développement, la Ville de Genève a été avisée de ces ventes afin de se prononcer sur l'exercice de son droit de préemption communal. Lors de l'examen des dossiers, en vue de se prononcer sur une éventuelle acquisition par droit de préemption, nos services ont pris contact avec les acquéreurs afin de connaître leurs intentions. Ces derniers ont immédiatement fait part de leur volonté de construire des logements sur ces parcelles, raison pour laquelle la Ville a renoncé à en faire l'acquisition.

Toutefois, s'agissant de promoteurs, elle a demandé qu'ils s'engagent à l'élaboration commune d'un plan localisé de quartier (PLQ), avec pour objectif de définir une répartition équitable des droits à bâtir et des charges permettant la réalisation de logements sociaux bon marché (HBM). Dans le cadre de ces discussions, les propriétaires privés des parcelles précitées se sont ainsi engagés à céder à la Ville 25% de leurs droits à bâtir pour la construction de logements d'utilité publique, comme le stipule l'article 4A de la loi générale sur les zones de développement (LGZD).

Début 2009, des études ont été initiées en commun en vue d'élaborer un PLQ. Deux demandes de renseignements ont été déposées en parallèle et quasiment simultanément sur le périmètre par les propriétaires de parcelles sises à proximité.

Dès lors, la Ville, réaffirmant sa volonté d'urbaniser ce quartier de manière concertée, a décidé de mandater conjointement avec les promoteurs un bureau d'architectes afin de finaliser la demande de renseignement et de préparer une image directrice sur un secteur plus large.

Cette image directrice a servi de base à la rédaction d'une convention entre tous les propriétaires ayant notamment pour but de fixer la répartition des droits à bâtir ainsi qu'à l'élaboration d'un projet de PLQ.

Les discussions ont été particulièrement longues avant d'aboutir à des accords. Finalement, le projet de PLQ N° 29475 des Allières a été présenté à votre Conseil (PR-923 A), qui l'a accepté dans sa séance du 23 novembre 2011.

Le PLQ a ensuite été adopté par le Conseil d'Etat le 27 novembre 2013. Il a fait l'objet de recours, qui ont été levés très récemment. Il est désormais en force et les études pour les constructions peuvent enfin démarrer. Sa mise en œuvre nécessite des remaniements parcellaires dont certains concernent la parcelle propriété de la Ville de Genève.

Ces remaniements permettront l'octroi du droit de superficie à la FVGLS.

Les dispositions de la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) prévoient que le droit de préemption ne peut s'exercer qu'aux fins de construction de logements d'utilité publique. Il incombera ainsi au bénéficiaire du droit de superficie accordé de réaliser 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.

L'objet de la présente demande est donc que votre Conseil se prononce sur:

- la réalisation de la mutation parcellaire selon le tableau de mutation provisoire N° 17/2015, établi en date du 8 juin 2015 par M. Pierre-Yves Heimberg, ingénieur géomètre officiel;
- l'octroi à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social d'un droit de superficie distinct et permanent au sens de l'article 779, alinéa 3, du Code civil suisse, pour une durée de 100 ans, sur la future parcelle N° 3478 de Genève-Eaux-Vives, sise route de Chêne 41B, en vue de la construction de logements à caractère social;
- la cession gratuite à la Ville de Genève de 25% des droits à bâtir des parcelles N° 834 et N° 1623 de Genève, section Eaux-Vives, pour la construction de logements sociaux.

Montage de l'opération

La mise en œuvre du projet nécessite diverses opérations et démarches foncières et parcellaires pour permettre le démarrage des travaux et réaliser les logements.

Remaniement parcellaire

L'implantation des bâtiments dans le PLQ prévoit que les logements construits par la Ville de Genève se situent dans le bâtiment A1, soit sur un foncier dont elle n'a pas encore la maîtrise. Elle doit donc procéder à un échange avec le propriétaire voisin. En outre, des cessions de droits à bâtir impliquent la modification de l'assiette de la future parcelle qui reviendra à la Ville. Il est dès lors nécessaire de procéder à un remaniement parcellaire.

A cet effet, un tableau de mutation a été commandé auprès de M. Pierre-Yves Heimberg, ingénieur géomètre officiel, TM provisoire N° 17/2015 du 8 juin 2015, ci-annexé, aux termes duquel la Ville de Genève deviendra propriétaire de la future parcelle N° 3478 d'une surface de 2555 m² de Genève-Eaux-Vives, sise route de Chêne, ainsi que d'une partie de la future dépendance N° 3482. C'est sur cette parcelle que sera construit le bâtiment objet du DDP octroyé par la Ville.

Octroi du droit de superficie

La Ville prévoit de remettre le terrain issu du remaniement parcellaire en droit de superficie à la FVGLS, sa partenaire privilégiée pour la construction de logements HBM. La taille du projet, 5555 m², permet à la FVGLS de réaliser environ 60 logements.

Cette dernière s'est montrée très intéressée à développer ce projet, qui correspond parfaitement à la vocation et aux buts de cette fondation.

De plus, du point de vue général de l'aménagement du secteur, la réalisation de logements de type HBM par la FVGLS amènera une diversité intéressante qui comprendra par ailleurs des logements en propriété par étage (PPE), des locatifs non subventionnés et des locatifs subventionnés de type HM.

Les conditions principales de ce droit de superficie en vue de la construction de logements sociaux pérennes sont les suivantes.

- But: construire et gérer un immeuble de logements sociaux pérennes.
- Durée: 100 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 m² (prix selon l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) depuis le 15.10.2012), et capitalisé au taux de 5%. Ce taux pourra être abaissé afin de tenir compte des efforts en matière sociale, écologique et économique du projet développé par la FVGLS.

La révision de la rente interviendra pour la première fois à l'issue d'une période de 10 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.

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.

Cession de droits à bâtir

En termes quantitatifs, le PLQ procure 42 922 m² de surface brute de plancher. Considérant l'indice d'utilisation du sol de 1.7, les droits à bâtir, issus de la parcelle N° 832, propriété de la Ville de Genève et de la quote-part issue de la dépendance N° 833, représentent 3795 m².

L'article 4A LGZD prévoit que dans les périmètres sis en zone de développement et dont la zone primaire est la zone villa, celui qui réalise des logements a le choix entre:

- la construction de logements soumis au régime HM, au sens de l'article 16, alinéa 1, lettre d, de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977, ou en coopérative d'habitation à raison de 30% du programme, ou
- la cession à l'Etat, à une commune ou à un autre organisme sans but lucratif, à titre onéreux et au prix admis par l'Etat dans les plans financiers, de 25% du périmètre pour la construction de logements d'utilité publique.

Ainsi, les propriétaires des parcelles voisines N° 834 et N° 1623 se sont engagés par convention à céder gratuitement 25% de leurs droits à bâtir à la Ville pour la construction de logements d'utilité publique, soit 1760 m², ce qui représente, à titre indicatif, la construction d'environ 18 logements sociaux. Dès lors, le total des droits à bâtir revenant à la Ville s'élève à 5555 m².

Adéquation à l'agenda 21

Le projet vise la réalisation de logements sociaux pérennes et l'obtention du standard Minergie, voire du label Minergie-P ou Minergie-Eco. Son objectif est de proposer un bâtiment respectant au mieux l'écologie, à chaque étape de la construction, puis dans la phase d'utilisation.

Estimation des coûts

Les frais de notaire et de géomètre relatifs à l'octroi du droit de superficie sont à la charge du superficiaire. Aucun coût n'est à la charge de la Ville de Genève pour l'octroi du droit de superficie.

Délai de réalisation

La signature de l'acte notarié portant constitution du droit de superficie distinct et permanent est prévue, sous réserve de l'accord de votre Conseil, dès l'entrée en force de l'autorisation de construire.

Budget de fonctionnement

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

La rente foncière produira de nouvelles recettes émergeant au budget de fonctionnement.

Charges financières annuelles

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

Services gestionnaire et bénéficiaire

Les aspects fonciers sont gérés par l'Unité opérations foncières de la direction du département des constructions et de l'aménagement. Le service bénéficiaire sera la Gérance immobilière de la Ville de Genève qui assurera la gestion de la rente foncière.

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 passé du 27 février 2008 entre la Ville de Genève et les propriétaires des parcelles N° 834 et N° 1623 de Genève, section Eaux-Vives portant cession de 25% de leurs droits à bâtir à la Ville de Genève pour la construction de logements sociaux;

vu l'accord de principe du Conseil administratif de la Ville de Genève en vue de la réalisation de la mutation parcellaire selon le tableau de mutation provisoire N° 17/2015, établi en date du 8 juin 2015 par M. Pierre-Yves Heimberg, ingénieur géomètre officiel;

vu l'accord de principe intervenu entre le Conseil administratif de la Ville de Genève et la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social en vue de

l'octroi à ladite fondation d'un droit de superficie distinct et permanent au sens de l'article 779, alinéa 3, du Code civil suisse, pour une durée de 100 ans, sur la future parcelle N° 3478 de Genève-Eaux-Vives, sise route de Chêne, en vue de la construction de logements à caractère social;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Le Conseil municipal de la Ville de Genève valide le tableau de mutation provisoire N° 17/2015, établi en date du 8 juin 2015 par M. Pierre-Yves Heimberg, ingénieur géomètre officiel, par laquelle la Ville de Genève devient propriétaire de la future parcelle N° 3478 de Genève-Eaux-Vives, ainsi que d'une partie de la dépendance N° 3482 de Genève, même commune, en vue de la réalisation de la mutation parcellaire. Il autorise le Conseil administratif à le convertir en acte authentique.

Art. 2. – Le Conseil municipal de la Ville de Genève octroie un droit de superficie à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social pour une durée de 100 ans, sur la future parcelle N° 3478 de Genève-Eaux-Vives, sise route de Chêne 41B, en vue de la construction de logements à caractère social. Il autorise le Conseil administratif à le convertir en acte authentique.

Art. 3. – Le Conseil municipal de la Ville de Genève ratifie l'accord passé avec les propriétaires des parcelles N° 834 et N° 1623 de Genève, section Eaux-Vives, et accepte la cession de 25% de leurs droits à bâtir à la Ville de Genève pour la construction de logements sociaux.

Art. 4. – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, modifier, épurer, radier, toutes servitudes à charge et au profit des parcelles susmentionnées en vue de la réalisation du projet de construction.

Annexes:

- tableau de mutation provisoire TM N° 17/2015, du 08.06.2015, de M. Heimberg
- plan de situation
- PLQ N° 29 475 A
- extrait cadastral

Dossier de mutation No 17/2015

Commune : **GENEVE**
Section : **Eaux-Vives**
Plan(s) : **25 - 26**
Immeuble(s) : **832 - 833 - 834 - 1623**

PROVISOIRE

MUTATION PARCELLAIRE

Mutation de projet

Pièces du dossier : (4)

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

Dossier technique :

- Esquisse de terrain (1)
- Calcul de point(s) fixe(s) (-)
- Calcul des levés de détail (-)

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 :

Maître Claude TERRIER, Notaire

Réf.

Acte accepté le :

Direction générale de l'urbanisme

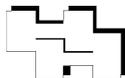
Emoluments
Préavis favorable sous condition.
Voir rapport annexé N°
Autorisations de construire réservées.
Genève , le

Direction générale de l'agriculture

- Décision de la compétence de la
commission foncière agricole
- Décision duannexée
- Emoluments
Genève , le

L'auteur du dossier :

HEIMBERG & Cie SA
Pierre-Yves HEIMBERG
Ingénieur Géomètre Officiel
Rue Saint - Léger 18
1204 GENEVE - Tél : 022 311 33 02
E-mail : geometres@heimberg-cie.ch



Dossier n° 6981
Etabli le 8 juin 2015

Direction de la mensuration officielle

Introduction en base de données
effectuée le

Visa accordé sous condition.

ANCIENS IMMEUBLES

Mutation : **17/2015**

Commune : **GENEVE**

Section : **Eaux-Vives**

Numéros	Surfaces R.F. m ²	Diff. m ²	Surfaces corrigées m ²	Immeubles divisés		Observations
				en	surface m ²	
832	2148					
833	339					
834	2174					
1623	1810					
Totaux	6471					

**FORMATION ET ETAT DESCRIPTIF
DES NOUVEAUX IMMEUBLES**

Mutation : **17/2015**
Commune : **GENEVE**
Section : **Eaux-Vives**

Objets	Numéros	Formations / Désignations	Corr. math. m ²	Surfaces m ²	Observations
Plan Immeuble Nom local	25 3478	Les Allières		2555	
Immeuble Nom local	3479	Les Allières		659	
Immeuble Nom local	3480	Les Allières		327	
Immeuble Nom local	3481	Les Allières		2520	DEPENDANCE DE PARCELLES
Plan Immeuble Nom local	26 3482	Les Allières		413	DEPENDANCE DE PARCELLES
		Surface totale des nouveaux immeubles		6474	Certains immeubles créés n'ont pas d'issue apparente sur le domaine public Abornement et levé après les travaux

Plan du registre foncier

Mutation : 17/2015

Commune : GENEVE

Section : Eaux-Vives

Plans N° : 25-26

Echelle 1 : 300

Etab au : 28 avril 2015

Légende : www.cadastre.ch/legende

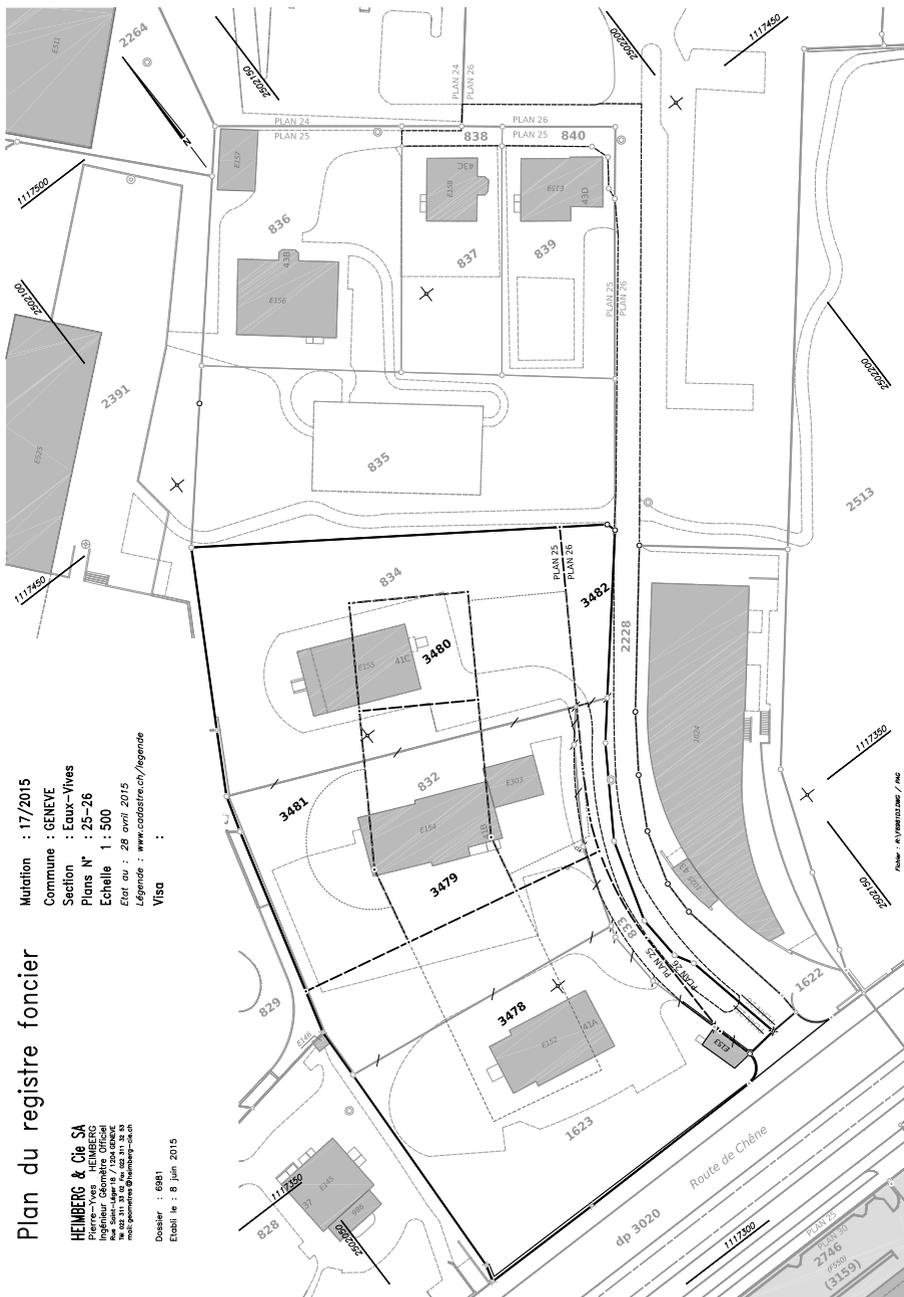
Visa :

HEMBERG & Cie SA

Pierre-Yves HEMBERG
Rue Saint-Léger 6 / 1204 GENEVE
Tél. 022 734 11 11
www.hebergement.ch
mail.pierre.yves.hemberg@hebergement.ch

Dossier : 6981

Etabli le : 8 juin 2015



Plan de servitude ①

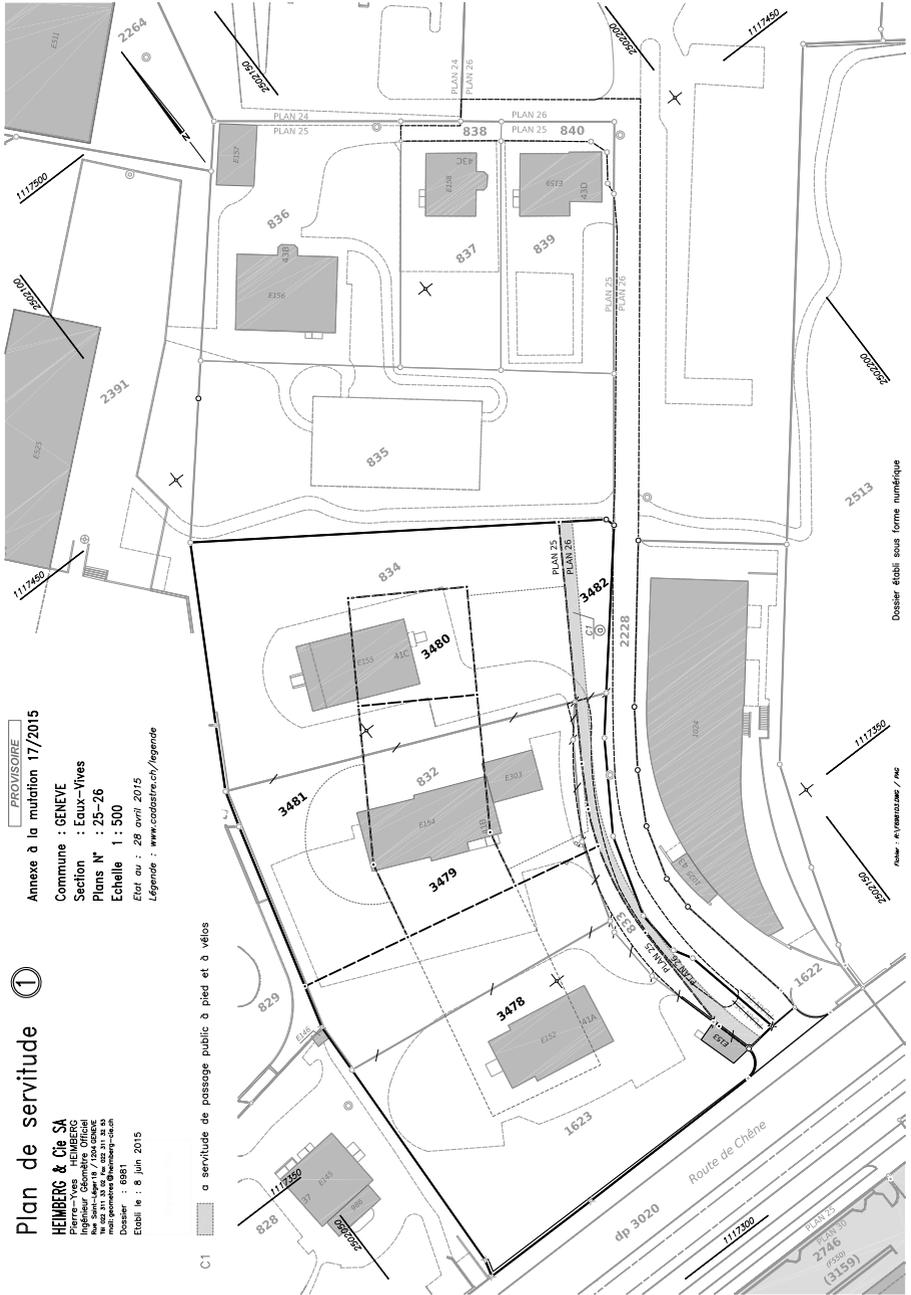
HEMBERG & Cie SA
Ingénieur / Architecte / Géomètre / Office
N. de Comm. - N° 18 / 100420000
mail: n.pomerenne@hemberg-cie.ch
Dossier : 6981
Établi le : 8 Juin 2015

Annexe à la mutation 17/2015

Commune : GENEVE
Section : Eaux-Vives
Plans N° : 25-26
Echelle : 1 : 500

Établi au : 28 avril 2015
Légende : www.cadastre.ch/legende

C1 a servitude de passage public à pied et à vélos



Dossier établi sous forme numérique

Plan : A1/Plan022.000 / 002

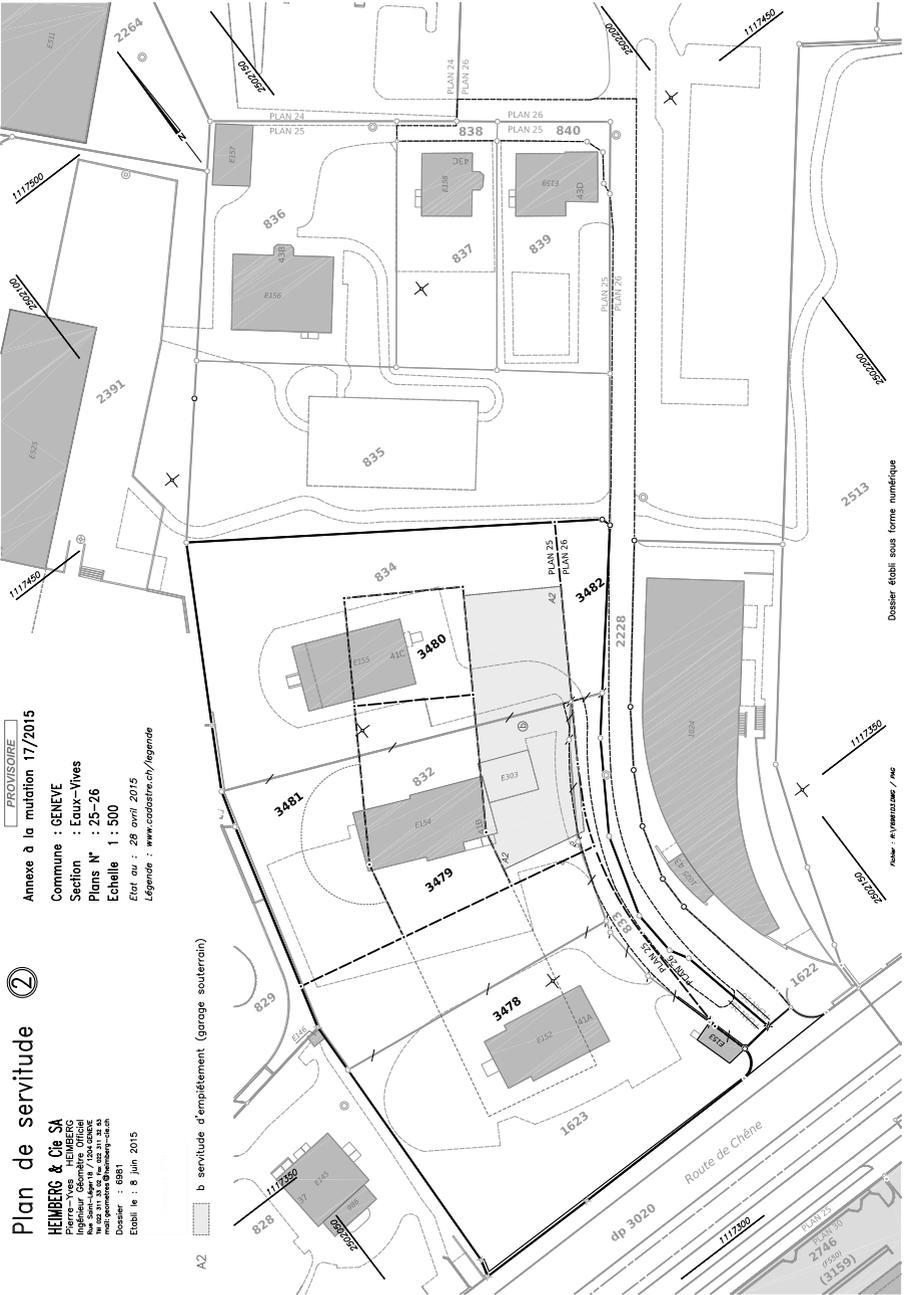
Plan de servitude ②

HEMBERG & Cie SA
Industrie / Commerce / Office
New Service Area 18 / Industriestriche
matt.pomeroy@hemberg-cie.ch
Dossier : 0981
Etabli le : 8 Juin 2015

Annexe à la mutation 17/2015

Commune : GENEVE
Section : Eaux-Vives
Plans N° : 25-26
Echelle : 1 : 500

Etabli au : 28 avril 2015
Légende : www.cadastre.ch/legende



A2 b servitude d'empîement (garage souterrain)

Dossier établi sous forme numérique

Plan n° : 17/2015/25/26 / 162

Plan de servitude ③

PROVISOIRE

Annexe à la mutation 17/2015

HEIMBERG & Cie SA

Pierre-Yves HEIMBERG

Ingénieur Géomètre Officiel

Rue Saint-Léger 18 / 1204 GENEVE

Tel 022 311 33 02 Fax 022 311 32 53

mail: geometres@heimberg-cie.ch

Dossier : 6981

Etabli le : 8 juin 2015

Commune : GENEVE

Section : Eaux-Vives

Plan N° : 25-26

Echelle 1 : 500

Etat au : 28 avril 2015

Légende : www.cadastr.ch/legende

- C1  c - d servitude de passage à pied et à vélos
e servitude de passage à pied
- C2  servitude de passage à pied et à véhicules
- F1  f servitude d'usage (déchetterie)
- F1  g servitude d'usage (abri vélos)



