Ville de Genève
Conseil municipal

PR-1389

18 décembre 2019

Proposition du Conseil administratif du 18 décembre 2019 en vue de l'ouverture de six crédits (délibérations I à V et IX) pour un montant total brut de 115 515 600 francs et net de 110 135 600 francs, recettes déduites, ainsi que quatre délibérations foncières (VI à VIII et X) soit:

- **Délibération I: 113 313 000 francs brut destinés à la construction d'un complexe sportif, d'un centre socio-culturel, d'un espace de vie enfantine, d'un commerce, d'une vélostation, d'un dépôt pour la Voirie, d'un abri public et d'un parking, dit «lot BC», situé sur le site de la gare des Eaux-Vives, sur la parcelle N° 3453, feuille 23 du cadastre de la commune de Genève, section Eaux-Vives, propriété de la Ville de Genève, dont à déduire une subvention fédérale de 3 590 000 francs pour la construction d'un abri de protection civile public, une subvention de 1 250 000 francs du Fonds énergie des collectivités publiques et une subvention d'investissement de 540 000 francs du Fonds intercommunal pour 108 nouvelles places de crèche, soit 107 933 000 francs net;**
- **Délibération II: 319 700 francs destinés aux équipements et mobilier du centre sportif;**
- **Délibération III: 385 400 francs destinés aux équipements, mobilier, jeux et matériel d'exploitation de l'espace de vie enfantine;**
- **Délibération IV: 629 500 francs destinés aux équipements et mobilier du centre socio-culturel;**
- **Délibération V: 93 400 francs destinés aux équipements informatiques et de téléphonie pour tous les équipements publics du «lot BC»;**
- **Délibération VI: Inscription, modification et radiation de servitudes nécessaires à la réalisation du projet dit «lot BC» et du «lot F» et ajustements suite à l'évolution du projet du CEVA dans le secteur des Eaux-Vives et de Cologny;**
- **Délibération VII: Modification de la délibération IV de la PR-1142 en vue de la réalisation de logements au régime habitations mixtes par la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social;**
- **Délibération VIII: Mutation parcellaire. Réalisation du remaniement parcellaire selon la mutation de projet N° 5/2017 (cf. annexe 4), établie par M. Christian Haller, ingénieur-géomètre officiel, en date du 4 février 2019 et modifiée le 21 mars 2019;**

- **Délibération IX: 774 600 francs destinés au paiement d'une indemnité unique en vue de l'acquisition de la servitude de passage public à pied au profit de la Ville de Genève concrétisant le plan localisé de cheminement pédestre 29898 de Genève-Eaux-Vives, sur la parcelle N° 1767 de Genève-Eaux-Vives, propriété de la Genevoise Compagnie Immobilière SA, afin de réaliser sur son terrain un cheminement public reliant la gare des Eaux-Vives à la route de Frontenex, y compris les frais de notaire, émoluments du Registre foncier et droits d'enregistrement;**
- **Délibération X: Ajustements fonciers. Radiation de servitudes en lien avec la tranchée couverte et le passage de la voie verte le long du chemin Frank-Thomas.**

Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux,

Introduction

La dernière pièce manquante[1]

Le développement du projet pour le site de la gare des Eaux-Vives fait l'objet, depuis de nombreuses années, de réflexions, d'études et de démarches dont le but est de valoriser, qualitativement, la friche urbaine résultant du remplacement de l'ancienne gare des Eaux-Vives par la nouvelle infrastructure de la gare de la liaison ferroviaire Cornavin-Eaux-Vives-Annemasse (CEVA) des Eaux-Vives.

La présente demande de crédit de réalisation est la dernière de ces procédures, avec pour objectif la réalisation du «lot BC», pièce finale de ce puzzle urbain.

Cette opération d'envergure constitue une occasion rare, probablement unique, de véritablement reconstruire une portion de ville, d'une échelle exceptionnelle pour Genève. C'est la main dans la main que la Ville et l'Etat de Genève ont développé l'image générale du quartier. C'est ensemble encore que les autorités cantonales et communales ont décidé de s'associer à des partenaires constructeurs. La coopérative Fédération des Eaux-Vives (FEV) et la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS) se sont donc vu confier mission de réaliser les 396 logements qui s'érigeront sur le site, en complément des équipements publics sportifs et sociaux construits par la Ville de Genève. Les Chemins de fer fédéraux (CFF) réaliseront également deux bâtiments de

[1] Cf. Rapport du jury du concours d'architecture, avril 2014, page 7 http://www.ville-geneve.ch/fileadmin/public/Departement_2/Publications/perimetre-eaux-vives-concours-projets-architecture-ville-geneve.pdf

logements et activités sur leur parcelle pour un total d'environ 88 appartements ainsi qu'un parking souterrain (dit parking «sud»).

En 2006 déjà, conscient de la nécessité d'anticiper l'aménagement des sites touchés par la construction des futures gares du CEVA et dans le but de se donner les moyens de mener les études nécessaires à l'organisation du futur quartier, notamment du point de vue du réaménagement des espaces extérieurs et des infrastructures, le Conseil municipal a voté un premier crédit d'étude (proposition PR-399).

Ce crédit a notamment permis de mener, en complémentarité des démarches menées par le Canton, les études nécessaires à la mise au point du plan directeur de quartier (PDQ). En 2009, par l'adoption de ce document engageant les autorités, le Conseil municipal a fait siens les grands principes d'aménagement du secteur. C'est à ce moment-là qu'ont été fixées les grandes orientations d'aménagement du quartier, ses affectations, la répartition des potentiels et la structure générale de l'organisation du site.

La planification s'est poursuivie par l'adoption, par le Grand Conseil, d'une modification des limites de zones, transformant la zone ferroviaire en zone de développement 3. Cette modification du régime d'affectation du sol a été également préavisée favorablement par le Conseil municipal, simultanément à l'adoption du PDQ au mois de mai 2009.

En 2012 enfin, le plan localisé de quartier (PLQ) N° 29786 de la gare des Eaux-Vives, qui a précisé les dispositions régissant l'aménagement du quartier, a reçu un préavis favorable du Conseil municipal. Il a ensuite été adopté par le Conseil d'Etat en juin 2013, achevant ainsi la planification du périmètre.

Le PLQ N° 29786 prévoit la construction de plusieurs immeubles comprenant des logements, des bureaux, des équipements publics, des surfaces de commerces et des places de stationnement. Chaque activité est répertoriée dans un tableau d'affectation des droits à bâtir sur la totalité du PLQ. Les différents constructeurs des immeubles se sont réparti les surfaces à bâtir sous forme de conventions.

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

Les projets du site seront réalisés en deux phases. La première phase, comprenant la Nouvelle Comédie (lot A) et le lot D, menée par CFF Immobilier, sera achevée pour la mise en service du CEVA prévue en décembre 2019. La seconde phase, comprenant les lots BC, objets de la présente demande de crédit, E (CFF Immobilier) et F (coopérative d'habitation FEV), pourra commencer dès 2020 pour se terminer à l'horizon 2024.

La présente demande de crédit de réalisation fait suite au crédit d'étude PR-750 voté en 2011 et porte sur la construction de la partie inférieure du lot BC dont la Ville de Genève sera propriétaire. En effet, ce lot BC, situé au nord-est du PLQ, est divisé en deux parties distinctes: l'une située au-dessus de la dalle de transition au niveau du rez-de-chaussée, et qui sera réalisée par la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS), tandis que la seconde est située au-dessous de celle-ci et sera sous maîtrise d'ouvrage Ville de Genève. Les deux propriétés superposées seront soumises à des régimes fonciers différents: droit de superficie pour la partie propriété de la FVGLS et pleine propriété pour la partie de la Ville de Genève.

La Fondation de la Ville de Genève pour le logement social réalisera:

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

La Ville de Genève sera quant à elle propriétaire:

– des équipements sportifs;
– d'une surface commerciale de moyenne importance destinée à un *food leader*;
– d'un dépôt pour le Service de la voirie;
– d'une vélostation;
– d'un parking;
– d'un abri public de protection civile.

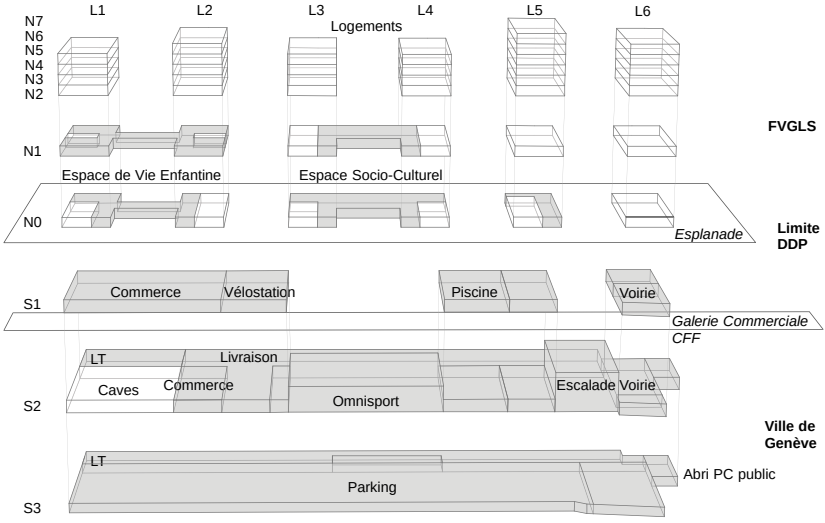


Figure 2: axonométrie illustrant les parties d'ouvrages à réaliser par la Ville de Genève (au-dessous de la limite DDP) et celles qui le seront par la FVGLS (au-dessus).

Contexte et historique de l'opération

2005

Premier crédit d'étude (proposition PR-399) de l'organisation du futur quartier, notamment du point de vue du réaménagement des espaces extérieurs et des infrastructures.

12 mai 2009

Approbation d'un PDQ par le Conseil municipal, puis le 22 juillet 2009 par le Conseil d'Etat. Ce PDQ fixait six lots constructibles dont la présente opération constituera le dernier restant à construire.

29 novembre 2009

Les Genevois disent «oui» à 61,2% au CEVA en votation cantonale, ce qui ouvre la voie à l'aménagement du périmètre autour de la gare des Eaux-Vives.

Octobre 2009

Résultats du concours d'architecture pour la Nouvelle Comédie de Genève, en cours de construction, et qui constitue le premier grand chantier mené par la Ville de Genève sur le périmètre.

Janvier 2011

Résultats du concours pour la réalisation des espaces publics du périmètre de la gare des Eaux-Vives, deuxième grande opération conduite par la Ville sur le site, actuellement en chantier.

23 novembre 2011

Vote du crédit d'étude (proposition PR-750A) destiné à l'organisation d'un concours d'architecture et aux études d'un complexe «crèche, sport et jeunesse» situé sur le site de la gare des Eaux-Vives et dont la réalisation fait l'objet de la présente demande de crédit.

24 février 2012

Signature de la convention réglant les droits à bâtir entre l'Etat de Genève, la Ville de Genève et les CFF.

30 octobre 2013

Adoption, par délibérations I et II de la proposition PR-1039 du Conseil municipal le 30 octobre 2013 et par le Conseil d'Etat le 17 septembre 2014, des plans localisés de cheminement pédestre N^{os} 29898 et 29899 de Genève-Eaux-Vives. Ils visent à créer des passages publics à pied permettant un accès facilité entre la gare des Eaux-Vives et la route de Frontenex. Le PLCP 29898 est situé au niveau du numéro 60 de ladite route et le 29899 du numéro 60A.

26 juin 2013

Adoption du PLQ N° 29786 par le Conseil d'Etat.

2013-2014

Concours d'architecture pour la construction du lot BC organisé par la Ville de Genève, la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social et l'Etat de Genève sur la partie nord-est du périmètre du PLQ. L'association d'architectes BWTK, constituée du bureau lausannois Brauen Wälchli Architectes et du bureau genevois Tekhne SA, remporte le concours en avril 2014.

20 janvier 2015

La proposition de crédit PR-1081 du 14 mai 2014 est votée par le Conseil municipal pour la réalisation de travaux préparatoires sur le site: démolition des bâtiments artisanaux, pré-terrassement, construction et réhabilitation du réseau d'assainissement des eaux, ainsi que la construction du collecteur d'eaux pluviales.

2015

Entrée en force du PLQ N° 29786.

Printemps 2015

La Ville de Genève et la FVGLS s'unissent sous forme d'une société simple pour mandater l'ensemble des mandataires pour les phases d'études jusqu'à l'obtention de l'autorisation de construire.

20 mai 2015

La proposition de crédit PR-1085 du 4 juin 2014 est votée par le Conseil municipal. Ce crédit est destiné à la construction de la Nouvelle Comédie de Genève, premier ouvrage de la Ville de Genève en construction sur le site.

9 février 2016

Le Conseil municipal approuve les délibérations I et IV de la proposition PR-1142, permettant de procéder au découpage ainsi qu'à l'échange des parcelles du périmètre de la gare des Eaux-Vives entre les différents constructeurs, puis d'octroyer un droit de superficie à la FVGLS pour la réalisation de logements sociaux de type habitations à bon marché (HBM) dans le lot BC. En outre, l'article 2 de la délibération IV prévoit que les surfaces des espaces socioculturels, de vie enfantine et de réception du centre sportif puissent être mises à la disposition de la Ville de Genève au travers d'une servitude d'usage exclusif ou alors d'un bail annoté au Registre foncier.

6 février 2018

La proposition de crédit PR-1221 du 7 mars 2017 est votée par le Conseil municipal pour la réalisation des travaux d'aménagement des espaces publics des abords de la gare des Eaux-Vives.

3 juin 2019

La demande d'autorisation de construire pour le lot BC est déposée auprès de l'office éponyme (OAC).

Exposé des motifs

La première partie de l'exposé des motifs comprend la description du projet du lot BC. La seconde partie présente, quant à elle, les éléments de montages financiers et fonciers en lien avec le lot BC ainsi que des ajustements fonciers liés à l'aménagement du secteur de la gare des Eaux-Vives.

Projet du lot BC (délibération I)

Des équipements sportifs

Une piscine couverte

A l'échelle de l'agglomération, l'offre de piscines est concentrée sur les communes urbaines genevoises. L'offre est variée en termes de dimensions de bassins avec notamment le bassin couvert olympique de 50 m des Vernets (unique dans l'agglomération), celui de 33 m de Varembé ainsi que plusieurs bassins de 25 m situés notamment dans des écoles. Les piscines publiques, situées dans les centres sportifs, sont ouvertes tous les jours avec une grande amplitude horaire.

Elles ne ferment qu'en cas de compétition ou d'entretien. Les bassins scolaires sont ouverts aux clubs et associations le matin (avant l'école) et en soirée durant la semaine ainsi que le samedi. En revanche, ils sont fermés le dimanche.

Pratiquée par 32% de la population, la natation est, après la randonnée, le sport le plus pratiqué à Genève. Discipline intergénérationnelle par excellence, la tendance est à l'augmentation du nombre de ses pratiquants. C'est le sport que la population sportive genevoise aimerait pratiquer (ou pratiquer davantage) et celui que les non-sportifs aimeraient le plus pratiquer. C'est un apprentissage obligatoire au niveau de la 7P dans le canton de Genève.

Outre le fait que 53% des Genevois estiment que l'offre est acceptable pour ne pas dire insuffisante, une comparaison avec les normes produites par l'Office fédéral du sport (OFSPO) et les équipements des principales villes suisses permet d'établir que la Ville, quoique bien dotée en nombre absolu de bassins couverts, ne dispose pas de suffisamment de superficie de base couverte pour répondre aux besoins cumulés de ses habitants et autres usagers non-résidents.

Car dans le cas des piscines, il est essentiel de prendre en compte la notion d'usagers plutôt que d'habitants. En effet, les statistiques de fréquentation montrent que la moitié des usagers des Vernets et environ un tiers des usagers de Varembé étaient domiciliés en dehors de la ville.

Ainsi rapportée au nombre d'usagers, la Ville de Genève dispose d'une superficie de base couverte de 3342 m^2 soit 0,008 m^2/usager, ce qui est bien en deçà de la norme de l'OFSPO fixée à 0,014 m^2/usager.

Ce résultat objective la saturation observée aux heures de pointe sur le terrain et l'insatisfaction exprimée par les usagers dans les différentes enquêtes.

Pour répondre à la demande croissante et atteindre cet objectif de nombre d'équipements/usagers, la Ville de Genève doit augmenter son offre de base en bassin couvert.

Un bassin de 25 × 15 m sera accessible aux écoliers et enseignants du quartier en matinée et ouvert uniquement au public le reste du temps et le week-end. Une ouverture prolongée et très étendue (7 h à 22 h) est à l'étude.

Une salle omnisports

A l'exception des piscines et des patinoires, la Ville dispose d'un nombre d'équipements sportifs (salles omnisports, tennis, pistes d'athlétisme, etc.) par habitant aujourd'hui globalement satisfaisant (25 équipements sportifs pour 20 000 habitants), relativement bien répartis sur l'ensemble du territoire communal.

Compte tenu de la croissance démographique de l'agglomération et de son développement urbain, si rien n'est fait, le nombre d'équipements par habitant va diminuer et l'offre ne répondra plus aux besoins de la population.

Les marges d'optimisation du fonctionnement des équipements sportifs existent, mais une saturation croissante des équipements mis à la disposition des associations sportives est constatée.

A l'horizon 2030, l'objectif de la Ville est d'augmenter l'offre d'équipements sportifs pour maintenir l'offre d'équipements par habitant, compte tenu de la croissance démographique prévue. Pour ce faire, il s'agira d'améliorer la coordination entre les différents services municipaux mais aussi avec le Canton, d'optimiser et de densifier l'offre existante (notamment les centres sportifs) et de construire de nouveaux équipements.

On compte cinq salles multisports dans les centres sportifs du Bout-du-Monde, Queue-d'Arve et Bois-des-Frères, gérées par le Service des sports. Elles se situent en limite du territoire communal, voire en dehors, à l'image du centre sportif du Bois-des-Frères (commune de Vernier). Elles accueillent les clubs qui ont besoin de terrains de grandes dimensions, les matchs régionaux, nationaux, voire internationaux, mais aussi du public en pratique libre (p.ex. badminton). Pour certaines, elles disposent de gradins fixes ou mobiles. Elles ont également des créneaux à la disposition du Département de l'instruction publique, de la formation et de la jeunesse (DIP) et d'entreprises.

Ces salles présentent aujourd'hui un certain nombre de problèmes:

– le pavillon des sports du Bout-du-Monde est vieillissant et vétuste et sa reconstruction n'est prévue qu'à l'horizon 2025;
– les salles multisports des centres sportifs fonctionnent à quasi-saturation du potentiel de l'occupation en soirée pour les entraînements et les matchs;
– des fermetures des salles d'entraînements lors de l'organisation de manifestations sportives intérieures en raison d'un manque de salle de grande capacité de gradins fixes;
– salles inadaptées à l'évolution de la pratique, notamment pour le sport libre. Si les sports collectifs traditionnels de salle (handball, volley) sont moins attractifs, la demande est en progression pour le basketball et les sports individuels tels que le badminton, l'escalade, le fitness ou les arts martiaux.

L'offre de salles de sport couvre en majorité les besoins actuels même si elle nécessite des adaptations en termes de polyvalence et de meilleures évaluations des besoins. On compte environ 11 salles de sport (salles multisports et salles spécialisées incluses, fitness privés non inclus) pour 20 000 habitants. A l'horizon 2030, l'objectif de la Ville est d'augmenter le nombre de salles de sport afin de maintenir le même nombre de salles par habitant.

La salle prévue à la gare des Eaux-Vives permettra les configurations suivantes au vu de sa modularité:

– en configuration salle simple la pratique du volleyball, du basketball et du handball au niveau national avec places de tribunes fixes;
– en configuration salle triple, il sera possible de pratiquer en simultané trois sports différents (volleyball, unihockey, badminton, tennis de table, etc.) au niveau régional.

L'accès pour la pratique du sport libre (notamment le badminton) est prévu sur de larges créneaux horaires. La planification des entraînements de sports associatifs sera déterminée en fonction des besoins.

Une salle d'escalade

Genève bénéficie d'une tradition des sports de montagne bien enracinée, la randonnée en montagne est d'ailleurs le premier sport pratiqué par les Genevois. L'escalade est pratiquée par 1,6% de la population genevoise, ce qui représente une pratique inférieure à celle du reste de la Suisse romande (2,2%). La Ville possède un mur d'escalade intérieur à la Queue-d'Arve (d'environ 250 m^2 et 22 lignes de grimpe) et un mur artificiel extérieur (structure légère en béton) au Bout-du-Monde. L'équipement du Bout-du-Monde est vieillissant et n'est utilisé que pendant la saison estivale, le mur de la Queue-d'Arve est quant à lui déplacé et remplacé à neuf (chantier 2019).

L'ouverture des équipements de Vitam'parc, de la salle de bloc à Vernier, associée à la vétusté du mur de la Queue-d'Arve, a progressivement fait chuter le nombre d'adhérents de la Queue-d'Arve, attirés par de nouvelles installations plus modernes et plus sûres, et reporté la fréquentation sur le site de Vitam'parc, aujourd'hui saturé.

Avec le développement démographique sur le canton de Genève, un nombre croissant d'utilisateurs souhaitent pratiquer des activités liées à la montagne.

La pratique de l'escalade en salle s'est également considérablement démocratisée ces dernières années et se développe dans le monde entier, notamment depuis l'entrée de l'escalade comme sport additionnel aux Jeux olympiques d'été en 2020.

Les infrastructures actuelles sont sous-dimensionnées et les pratiquants doivent se rabattre sur les infrastructures en périphérie de la commune de Genève.

De plus, les infrastructures de la Ville de Genève ne répondent actuellement qu'aux personnes ayant déjà un niveau d'escalade leur permettant de pratiquer cette dernière de manière autonome, ou sous la forme de cours. Avec le projet de salle d'escalade aux Eaux-Vives, il est prévu de faire un choix de type d'infrastructure répondant à la segmentation des utilisateurs dépourvus d'équipements

sur le territoire de la Ville de Genève, notamment les débutants ou grimpeurs occasionnels et le public familial.

Avec une surface au sol d'environ 600 m^2 dédiée à l'escalade et de 1100 m^2 de voies, à laquelle s'ajoutent environ 150 m^2 de locaux annexes (vestiaires, locaux techniques), la salle d'escalade projetée correspond à une salle d'envergure cantonale en termes de zone d'attractivité.

La variante de mur retenue possède des surfaces propices aux activités encadrées (pour grimpeurs non formés) ainsi que des espaces pour les grimpeurs autonomes et expérimentés.

Un espace de vie enfantine

Afin de répondre aux demandes encore en attente et d'anticiper les besoins à venir en matière d'équipements de la petite enfance, le Service de la petite enfance (SDPE) établit depuis de nombreuses années une planification qui permet d'estimer le nombre de places manquantes sur le territoire de la Ville de Genève. Cette planification s'effectue en collaboration avec le Service d'urbanisme et le Service de la recherche en éducation (SRED/DIP). Ce dernier fournit au département de la cohésion sociale et de la solidarité des prévisions localisées du nombre d'enfants d'âge préscolaire domiciliés en Ville de Genève, à l'instar des prévisions réalisées pour les écoliers.

Ces prévisions prennent notamment en compte la mobilité des familles évaluée à partir d'hypothèses de migrations, en incluant l'impact des nouveaux logements prévus. Combinées à différents indicateurs tels que l'offre d'accueil actuelle d'un secteur géographique, la demande exprimée non satisfaite ou encore la population enfantine d'âge préscolaire, ces prévisions permettent au SDPE d'anticiper les besoins à venir.

Si l'on considère plus précisément le secteur géographique Cité-centre/Eaux-Vives/Lac, la planification du SDPE indique la nécessité, au vu des besoins exprimés à ce jour combinés aux prévisions d'effectifs, de créer de nouvelles places d'accueil dans ce périmètre. Les prévisions établies pour ce secteur montrent, en effet, qu'il manque encore des places.

Le secteur géographique Cité/Eaux-Vives est ainsi le secteur dans lequel la demande de places d'accueil dans des structures de la petite enfance est actuellement la plus élevée.

Le taux de couverture des besoins exprimés de ce secteur est de 69% contre 82% pour l'ensemble de la Ville de Genève.

La création d'une structure d'accueil à la gare des Eaux-Vives offrant 108 places s'avère ainsi indispensable.

Des équipements socio-culturels

Avec l'achèvement prochain de la liaison ferroviaire CEVA et la mise en service du Léman Express, le quartier des Eaux-Vives à Genève est en profonde mutation. Quelque 3000 habitantes et habitants en plus sont attendus sur ce périmètre. Il est prévu d'y installer un centre socio-culturel de plus de 1000 m^2, sur deux étages, qui se situera au cœur du quartier mais qui sera aussi relié à l'ensemble de la Ville de Genève, voire à l'ensemble de l'agglomération du Grand Genève grâce à la future offre ferroviaire.

Ainsi, le futur centre répond à la fois à l'ambition d'une action socio-culturelle de proximité mais son positionnement unique le place également dans une attractivité qui dépasse largement les frontières du quartier. C'est cette double articulation sans précédent qui constitue le défi majeur du programme du futur centre.

Au rez-de-chaussée, un espace dédié à la jeunesse de toute la région

Il est avéré que ce périmètre manque, pour les jeunes adultes, de lieux de rencontre de plusieurs types. Les jeunes manquent plus particulièrement d'aires de rencontre ou de jeux en libre accès, de type place publique, pour se retrouver, de jour comme de nuit, sans obligation de consommation. Un manque est également relevé dans ce quartier en structure d'orientation et d'insertion professionnelle pour les jeunes adultes.

Il apparaît un besoin très marqué chez les jeunes, dès 15 ou 16 ans, d'espaces permettant d'organiser des activités ou des événements festifs tels que des fêtes ou des concerts «pour les jeunes et par les jeunes».

La partie du «rez» de l'équipement sera donc prioritairement dévolue au public jeune. Neuf studios et une salle polyvalente seront dédiés à des activités collectives privatives ou publiques.

La conception d'une partie des salles de studios et de la salle polyvalente prévoit un niveau d'isolement phonique répondant aux normes en vigueur. L'utilisation des salles répondra à l'ordonnance de protection contre le bruit, l'ordonnance son et laser.

Ce projet est totalement novateur sur le territoire de la Ville de Genève puisqu'il inclut la possibilité de réaliser un projet musical de A à Z, y compris la production d'un concert.

Le centre offrira à tous les jeunes, à l'échelle de la région, un espace nocturne. Il offrira de plus à plusieurs jeunes la possibilité de vivre une expérience formatrice dans le domaine de la gestion événementielle.

Bien qu'étant destiné prioritairement aux 15-25 ans, cet étage doit permettre la cohabitation de différents usages et groupes de population. Cette mixité est pensée tant au niveau de la gestion des espaces (rez et 1er) qu'en termes de mutualisation des locaux.

Au 1er étage, un espace de quartier dédié aux habitantes et habitants du quartier

Le besoin de salles de réunion est important dans le quartier et l'offre actuelle ne permet pas de répondre à la demande. Il s'agit d'un besoin à la fois ponctuel pour des séances internes ou ouvertes de différentes associations – qui peut être globalement couvert dans le quartier – et d'un besoin régulier pour des usages internes des associations. Au vu du nombre réduit de salles à disposition, ce dernier n'est largement pas couvert. L'équipement nécessaire pour y répondre consiste en de petites salles de réunion, voire en salles aux parois modulaires ainsi qu'en service de conciergerie.

Il s'agit également de pouvoir offrir des locaux à des associations sans que ces dernières soient obligées de fournir un projet élaboré.

Afin de pallier ce manque, les espaces du premier étage constitueront l'«Espace de quartier gare des Eaux-Vives», composé de cinq salles polyvalentes. Elles viendront compléter l'offre déjà sous-dimensionnée en la matière avant même la construction de l'ensemble de la gare des Eaux-Vives. Elles seront à la disposition des habitant-e-s et des associations de quartier, dont notamment les deux maisons de quartier (Maison de quartier des Eaux-Vives et La Source).

L'espace sera géré par le Service social (SOC), sur le même modèle que les espaces de quartier existants, par deux programmes de mise à disposition. Grâce à des appels à projet, des salles sont mises à la disposition d'associations, de collectifs, d'habitants qui contribuent à la vie de quartier. Comme pour les autres espaces de quartier, une contrepartie sera demandée sous forme de service ou activité pour le quartier. Des salles seront par ailleurs mises à la disposition des habitants du quartier pour des activités de loisirs, culturelles, de rencontre ou familiales, sous la forme de prêts ponctuels.

<u>*Un dépôt pour la Voirie*</u>

La Constitution de la République et canton de Genève définit la répartition des tâches entre le Canton et les communes. La loi cantonale sur la gestion des déchets précise que les communes doivent veiller à la propreté des espaces publics ainsi que des voies publiques. Ainsi, la Ville de Genève a pour tâche, entre autres, le nettoyage du domaine public tout comme l'obligation d'assurer la collecte, le transport et l'élimination des déchets urbains de la Ville de Genève.

Celle-ci a délégué ces missions au Service Voirie – Ville propre (VVP) qui les assume depuis les années septante.

La Ville de Genève vit un développement démographique et urbanistique important depuis les années 2005 avec de profonds changements en cours ou en devenir.

Le quartier de la gare des Eaux-Vives fait partie des zones de développement à fort potentiel. De nombreux projets augmenteront son attractivité tels la Nouvelle Comédie, le centre sportif et la liaison CEVA qui en est l'élément majeur.

Dès sa mise en service en 2019-2020, cette liaison ferroviaire entre la Suisse et la France sera l'épine dorsale des transports publics (CEVA/tram/bus) d'une métropole en devenir. Des cinq stations qui jalonnent les 14 km côté suisse, la gare des Eaux-Vives se transformera en point de liaison majeur entre les deux rives et le centre-ville.

La gare des Eaux-Vives deviendra également un axe majeur pour les piétons et les cyclistes par son raccordement à la voie verte.

Fort de ces éléments, il est évident que la fréquentation de ce quartier augmentera de manière considérable. Dès lors, afin d'assurer les missions qui nous sont confiées et de réduire les pertes de charge, il est impératif que notre service soit doté d'un dépôt principal à pied d'œuvre, pouvant accueillir 20-25 employés et engins de l'Unité de nettoyage du domaine public. De plus, ce dépôt permettra de combler la carence en la matière sur ce secteur.

Une vélostation

Une vélostation d'une capacité de 500 places est demandée par le PLQ N° 29786.

Elle est prévue pour répondre, entre autres, aux exigences d'accessibilité entre les trajectoires cyclables et les quais de la gare. Elle vient en complément d'autres places réparties entre le lot D et les aménagements extérieurs et se retrouve directement connectée entre la gare et la voie verte.

La gestion de cette vélostation sera confiée à un exploitant, non encore sélectionné au moment de la rédaction de ces lignes.

Un commerce alimentaire de moyenne importance

La surface commerciale a été définie selon les termes du PLQ N° 29786.

Cet espace d'un seul tenant se situe au niveau de la galerie commerciale de la gare (S1) et est ouvert directement et de plain-pied sur cette dernière. Il sera

confié équipé, mais à l'état brut, à CFF Immobilier pour l'aménagement d'un commerce alimentaire de moyenne importance.

Un parking

Les besoins en parking du quartier ont été définis par le PLQ N° 29786.

Le parking du lot BC – dit «parking nord» – vient compléter le parking sud appartenant à CFF Immobilier. Il comporte 226 places pour voitures, respectant ainsi le PLQ.

L'accès à ce parking nord se fera via une rampe reliée au carrefour route de Frontenex – avenue William-Favre et sera régulé par des feux de circulation.

Un abri public de protection civile

Selon la loi fédérale sur la protection de la population et sur la protection civile, chaque habitant doit pouvoir disposer d'une place protégée dans un abri situé à proximité.

Ainsi, en tant que propriétaire de logements, la FVGLS est contrainte de construire des abris de protection civile pour ses locataires.

Selon les normes en vigueur, les abris doivent être situés au niveau le plus bas de la construction, c'est-à-dire au niveau du troisième sous-sol dans le parking propriété de la Ville de Genève. En conséquence, la Ville est directement concernée par la construction des abris au profit de la FVGLS.

Lors des discussions engagées avec la FVGLS, la Ville de Genève et l'Office cantonal de la protection de la population et des affaires militaires (OCPPAM), le fort potentiel du parking comme surface d'abri public est évoqué. Il répondrait au manque de places protégées constaté dans le quartier.

Il est alors décidé que la Ville mettra à disposition la surface de parking, que l'OCPPAM prendra tous les coûts liés à la construction de l'abri et que la FVGLS paiera la contribution de remplacement.

Montages fonciers et financiers spécifiques

Les questions foncières relatives au site de la gare des Eaux-Vives et à l'implantation du CEVA à Genève ont déjà fait l'objet de plusieurs propositions, notamment la PR-1142 et la PR-1221. L'avancement du projet nécessite maintenant plusieurs ajustements et compléments.

En ce qui concerne la réalisation du lot BC:

– Délibération VI – Inscription, modification et radiation de servitudes nécessaires à la réalisation du projet dit «lot BC» et du «lot F» et ajustements suite à l'évolution du projet du CEVA dans le secteur des Eaux-Vives et de Cologny.
– Délibération VII – Modification de la délibération IV de la proposition PR-1142 en vue de la réalisation de logements d'habitations mixtes (HM) par la FVGLS.

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

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

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

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

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

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

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

L'objectif de l'inscription de l'ensemble de ces servitudes est de garantir à la Ville de Genève et à la FVGLS, mais également au propriétaire des constructions

adjacentes, que les installations techniques seront pérennisées et garanties au fil du temps, de même que les divers passages nécessaires au fonctionnement des différents objets.

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

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

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

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

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

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

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

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

En dépit d'un nombre de bénéficiaires moins important de logements sociaux dans un immeuble HM, la mixité entre bénéficiaires de subvention (aide

à la personne) et non-bénéficiaires provoque des synergies positives qui tirent l'ensemble des habitants vers le haut et réduit surtout les stigmatisations, ce qui n'est pas le cas pour les HBM. Les subventions HM sont prévues pour une durée de vingt-cinq ans.

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

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

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

La mutation parcellaire ne concerne que des parcelles propriété de la Ville de Genève, soit les parcelles privées N^{os} 1657, 2821, 3453 et 3456, future 3536 (selon TM 4/2017), puis les parcelles du domaine public communal N^{os} DP3011 et DP3461, toutes de la commune de Genève, section Eaux-Vives.

Cette mutation de projet propose notamment de désaffecter 382 m^2 de la parcelle DP3461 précitée puis 90 m^2 de la parcelle DP3011. Suite au remaniement parcellaire et notamment au versement au domaine public communal de 4452 m^2 de la sous-parcelle N° 3536A (issue de l'ancienne 3456, selon TM 4/2017) de Genève-Eaux-Vives, le domaine public aura globalement gagné 3980 m^2.

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

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

Votre Conseil a voté, en date du 30 octobre 2013, les délibérations I et II de la proposition PR-1039 qui visaient à l'adoption des plans localisés de cheminement pédestre N^os^ 29898 et 29899 de Genève-Eaux-Vives.

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

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

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

Sous réserve du vote de votre Conseil, la Genevoise Compagnie Immobilière SA a validé ce montant d'indemnisation de 750 000 francs et accepté que les travaux puissent se dérouler dès que la Ville de Genève aura obtenu l'autorisation de construire complémentaire DD110122/2 y relative.

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

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

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

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

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

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

– usage public à destination de parking – RS 041447 & 41949-A constituée le 18 mars 1998, à charge de la parcelle N° 2047 de Cologny, propriété des CFF et au profit de la Ville de Genève;
– usage public à destination de parking – RS 041448 & 41949-B constituée le 18 mars 1998, à charge de la parcelle N° 2 de Cologny, propriété des CFF et au profit de la Ville de Genève;
– passage à destination de piste cyclable – RS 041449 & 41950 constituée le 18 mars 1998, à charge des parcelles N^os^ 2 et 2047 de Cologny, propriété des CFF et au profit de la Ville de Genève;
– passage public pour piétons – RS 041450 & 41951 constituée le 18 mars 1998, à charge des parcelles N^os^ 2 et 2047 de Cologny, propriété des CFF et au profit de la Ville de Genève.

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

Obligations légales et de sécurité

La conception de ces différents programmes respecte et applique les lois, normes et ordonnances en vigueur: protection contre les incendies, accès aux personnes à mobilité réduite, inspection du travail, etc.

Au surplus, la présence du train proche du bâtiment, notamment de la crèche et des logements, aura nécessité des vérifications particulières au niveau de la protection des personnes contre:

– le rayonnement non ionisant (ordonnance ORNI);
– le bruit (ordonnance OPB, norme SIA 181).

Ainsi que des ouvrages contre:

– les courants vagabonds (qui peuvent entraîner la corrosion de parties métalliques).

Conception architecturale

La construction de la nouvelle liaison ferroviaire CEVA entre la Suisse et la France est à l'origine du pôle urbain de la gare des Eaux-Vives qui s'étend sur une zone d'environ 500 × 150 m, soit environ 7,5 hectares.

Ce nouveau quartier porte les ambitions de la Ville de Genève en termes de qualité de vie et assure une mixité fonctionnelle en regroupant tous les acteurs urbains autour d'une infrastructure de transport structurante.

Parti architectural

Au sein de cet ensemble, le projet du lot BC propose une continuité formelle avec le bâtiment de la Nouvelle Comédie pour souligner l'unité urbanistique du site de la gare des Eaux-Vives. La ligne épurée, définie par la silhouette du projet, assure cette intention et structure l'espace central de l'esplanade.

Le lot BC est un seul bâtiment qui accueille des affectations diverses sur onze niveaux avec une emprise au sol longue de 205 m sur 35 m de large, totalisant une surface de plancher d'environ 47 000 m^2.

La forme urbaine du lot BC affirme une silhouette alternant les pleins et les vides. Le rythme des volumes dédiés aux logements dessine des cours, véritables espaces publics qui assurent la transition entre l'esplanade et les différentes affectations du lot BC.

Les espaces extérieurs situés dans l'emprise du lot BC se détachent d'une hauteur de 70 cm du niveau de l'esplanade, marquant une sorte de seuil servant d'accès aux différentes activités et occupations au-dessus des installations sportives.

Du côté de la voie verte, des monolithes en saillie intègrent des escaliers d'accès et des rampes qui permettent de gagner le niveau des cours. Le rez-de-chaussée est animé par la diversité des programmes qu'il accueille et profite de l'alternance des cours traversantes et non traversantes.

Les cours traversantes ont pour vocation première l'accès aux entrées d'immeubles de logements, mais offrent aussi un prolongement extérieur permettant d'accueillir la vie sociale du quartier. Elles incarnent également la perméabilité entre l'esplanade et la voie verte.

L'entrée de chaque immeuble de logements est marquée par la présence d'un arbre planté destiné à marquer les saisons au cours de l'année.

Les cours non traversantes forment des cours secondaires, permettant l'accès au centre de vie enfantine et au centre socio-culturel.

La transition avec l'esplanade est aménagée de manière arborée afin de garantir une certaine intimité à l'entrée de ces programmes.

Mixité des programmes

Le lot BC est un bâtiment mixte accueillant des affectations diverses au service de deux maîtres d'ouvrage, sur onze niveaux distincts.

Les huit niveaux hors-sol (N0 à N7) regroupent les 150 logements ainsi que les programmes publics sur les deux premiers niveaux (N0 et N1). Cette partie du projet est portée par la FVGLS, qui remettra les locaux bruts de l'espace de vie enfantine, du centre socio-culturel et de l'entrée du centre sportif à la Ville de Genève qui en aménagera le second œuvre. Les coûts de construction de ce second œuvre sont inclus dans la présente demande de crédit (délibération I).

Les trois niveaux sous-sol (S1 à S3) regroupent le centre sportif, le parking ainsi que le dépôt pour les services de voirie, structurés par la galerie véhicules desservant en peigne l'ensemble des activités. Cette partie du projet est portée par la Ville de Genève.

La surface commerciale (S1) et les surfaces de stockage (S1 et S2) sont considérées comme une extension de la galerie commerciale CEVA.

Double dalle technique

L'imbrication structurelle complexe de ces différentes unités de programme entre les parties hors-sol et sous-sol a mené à la mise en place au rez-de-chaussée d'une double dalle sous l'emprise des bâtiments de logement, servant également de vide technique, ce qui permet le report des charges et la distribution des techniques, comme un faux plancher.

Le vide technique est composé d'abord d'une dalle basse structurelle continue en béton armé de 40 cm. Un réseau de sommiers permet le report et la déviation des charges structurelles entre les espaces hors-sol et sous-sol. Les vides entre sommiers sont utilisés pour la déviation des techniques entre les colonnes montantes provenant des locaux techniques du sous-sol acheminées jusqu'aux programmes publics situés au rez-de-chaussée et à l'étage +1. La dalle haute qui ferme le vide technique est composée de hourdis/prédalles avec des trappes d'accès pour les parties sous les bâtiments de logements.

Description de l'ouvrage

Les équipements sportifs

En termes de surfaces, volumes et de capacité d'accueil du public, les équipements sportifs représentent l'offre principale prévue dans le lot BC.

Ils se développent sur trois niveaux, dont deux jouissent de la lumière naturelle grâce à leur façade côté voie verte située au nord de la parcelle.

Une seule entrée depuis le niveau de l'esplanade permet un contrôle des passages avant d'accéder aux salles de sports situées aux niveaux inférieurs.

La planification de tous les équipements sportifs répond à la norme OFSPO.

Les dimensions des salles omnisports, piscine et d'escalade permettent d'accueillir 300 personnes chacune et simultanément.

Le centre sportif sera équipé d'un système de billetterie, mais aussi de contrôle d'accès aux zones sportives qui permettront de réguler l'occupation du centre en temps réel.

La piscine couverte

L'espace de la piscine mesure 21,6 × 34 m sur une hauteur de 4,25 m. Il accueille un bassin de 15 × 25 m et d'une profondeur de 2,6 m, composé de sept lignes de nage de 2 m, équipé de plots de départ et de sacs de rangements de lignes.

Les dimensions du bassin permettront des compétitions au niveau national.

Un fond mobile permettra de modifier la profondeur du bassin pour répondre à plusieurs usages, en particulier scolaires.

Le bassin est entouré d'une plage dont la largeur varie de 2 à 3 m. Une plage surélevée bordée de gradins offre des zones de repos ou d'assise pour des spectateurs et nageurs. Deux zones de vestiaires mixtes permettent d'assurer une flexibilité d'exploitation. En cas de nettoyage, une zone peut ainsi être condamnée pendant que l'autre reste ouverte. Chacune contient 10 cabines de change individuelles, une zone de huit douches et pédiluves ainsi que 60 casiers toute hauteur.

Deux locaux de stockage du matériel, un local nettoyage et des sanitaires sont adossés à la sortie des vestiaires, juste avant l'accès au bassin. Ces derniers comportent deux douches individuelles supplémentaires ainsi qu'un sanitaire/douche handicapé.

Un local réservé au gardien et/ou maître nageur ainsi qu'une infirmerie sont disposés en relation directe avec le hall de la piscine et le hall d'accès.

L'équipement de la piscine répond aux normes:

– SIA 385/9: Eau et installations de régénération de l'eau dans les piscines publiques;
– SN EN 15288-1 + A1: Piscines – partie 1: Exigences de sécurité pour la conception;
– SN 15288-2: Piscines – partie 2: Exigences de sécurité pour le fonctionnement;
– document technique 2.019 du BPA «Bains publics»;
– guide pratique pour l'entreposage des matières dangereuses, éd. 2011 révisée.

La salle omnisports

La salle omnisports mesure 27,5 × 53 × (h) 9 m. Elle comprend une salle triple permettant des compétitions de handball, basketball, badminton et volleyball au niveau national.

Elle est accessible par trois sas distincts et possède une tribune fixe de 160 places. Tous les engins nécessaires aux sports pratiqués sont positionnés au sol ou aux murs. Seuls les rideaux de séparation sont suspendus au plafond.

Un couloir d'accès réservé mène à huit vestiaires collectifs, deux vestiaires enseignant/entraîneur, un vestiaire arbitre ainsi que 20 casiers à la disposition de la salle omnisports.

Trois dépôts d'engins sportifs, un dépôt de maintenance, un local réservé au gardien ainsi qu'une infirmerie sont disposés en relation directe avec la salle omnisports.

L'équipement de la salle omnisports répond aux normes:

– OFSPO N° 201 f: Salles de sport: principes de planification;
– OFSPO N° 801: Tracé des aires de jeux;
– OFSPO N° 221: Sols pour salles de sport;
– guide suisse pour la construction et les infrastructures des salles de basketball édité par Swiss Basketball.

La salle d'escalade

La salle d'escalade mesure 27,5 × 21,6 × (h) 12,4 m, elle abrite trois parois d'escalade et une zone de formation/bloc en niveau mezzanine. Elle pourra accueillir des compétitions au niveau international.

Le comptoir de réception et un bureau sont positionnés de part et d'autre du foyer, lui-même aménagé avec des zones de repos et des modules de casiers.

Une zone de vestiaires publics et personnels est dédiée au centre ainsi qu'une salle du personnel.

Un large dépôt permet de stocker tout le matériel d'escalade (prises, matelas, outillages divers, nacelles, etc.) et de nettoyage.

L'équipement de la salle d'escalade répond aux normes:

– OFSPO N° 542: Murs d'escalade artificiels;
– SN EN 12572-1 2008 Structures artificielles d'escalade – partie 1: Exigences de sécurité et méthodes d'essai relatives aux SAE avec points d'assurage;
– SN EN 12572-2 2009 – partie 2: Exigences de sécurité et méthodes d'essai relatives aux pans et blocs d'escalade;
– SN EN 12572-3 2009 – partie 3: Exigences de sécurité et méthodes d'essai pour prises d'escalade.

Les accès livraisons

La rampe d'accès puis la galerie véhicules, accessibles depuis la route de Frontenex, mènent au hall logistique des commerces au niveau S2. Ce dernier est en connexion directe avec le hall omnisports ainsi que le couloir de circulation principale du centre sportif. Des livraisons de matériel seront donc possibles en tout temps.

L'espace de vie enfantine

L'espace de vie enfantine occupe les deux premiers niveaux de la partie hors-sol du lot BC.

Il s'organise en quatre zones réservées aux enfants par tranche d'âge et comprend également une zone administrative, une salle de mouvement et de créativité.

Le premier étage dispose d'un réfectoire et d'une cuisine de production de 500 couverts, permettant d'approvisionner en repas d'autres crèches du quartier.

Un monte-charge reliera directement la cuisine au quai de livraison situé au S2.

Une cour accessible depuis le rez-de-chaussée de la crèche est aménagée de manière à favoriser l'éveil des enfants.

La planification de la crèche répond aux normes et ordonnances en vigueur:

– DGOEJ-SASAJ_IPE.01, directives d'aménagement, structures pour l'accueil de la petite enfance;
– Espaces dédiés à la petite enfance – guide à la conception édité par la Ville de Genève;

– Ordonnance du DFI sur l'hygiène dans les activités liées aux denrées alimentaires (OHyg).

Les équipements socio-culturels

L'espace socio-culturel est dimensionné pour accueillir deux zones d'activités, un espace habitants et un espace musique. Il est localisé aux niveaux N0 et N1 des bâtiments de logements (L3 et L4).

Les différents espaces sont organisés comme suit.

L'espace musique

Une salle polyvalente double hauteur, flanquée d'un dépôt et d'un studio d'enregistrement, est située au cœur de l'ensemble, en relation directe avec le foyer au niveau N0. Deux espaces musique composés de deux locaux de répétition insonorisés et de deux ateliers sont implantés de part et d'autre de la salle polyvalente.

C'est un espace évolutif qui peut prendre les caractéristiques d'une salle de spectacle feutrée et obscurcie ou d'un grand espace d'exposition ouvert, lumineux et transparent lorsqu'il est jumelé au foyer.

L'espace habitants

Cinq salles multi-usages (3) et leurs zones de stockage dédiées sont implantées au niveau N1 pour accueillir les activités associatives de quartier.

La zone administrative et supports

Le bureau principal, les sanitaires, le vestiaire et le bar s'articulent autour de deux halls de services directement connectés au foyer au niveau N0. Un autre bureau est positionné au niveau N1 également.

Les circulations

Le foyer est un espace de transition entre l'extérieur et la salle polyvalente mais aussi de distribution vers les autres zones fonctionnelles du centre. Disposés de part et d'autre de ce dernier, l'ascenseur et la cage d'escalier sont accessibles depuis les halls de services latéraux.

L'isolation phonique

La proximité entretenue entre les logements et l'espace socio-culturel est la conséquence de la densité du programme du lot BC et des qualités d'accès nécessaires aux équipements publics.

Toutes les mesures sont mises en œuvre pour maîtriser et éviter les nuisances sonores provoquées par les locaux de répétition musique et la salle polyvalente:

– mesures constructives d'isolation aux bruits aériens et solidiens: le principe de «boîte dans la boîte» permet de désolidariser les structures des salles concernées du reste du projet pour isoler les vibrations et d'envelopper l'espace de plusieurs couches isolantes / masse dont le rôle est d'arrêter la propagation des bruits aériens;
– mesures d'exploitation: elles doivent permettre de contrôler les horaires d'accès aux locaux de répétition musique et l'utilisation des moyens sonores pour la salle polyvalente uniquement lorsque les dispositifs de fermeture et de protection sonores sont en place. Les portes des sas ainsi que la paroi mobile qui sépare la salle polyvalente du foyer doivent donc être impérativement fermées lors d'utilisation bruyante du site.

Toutes les solutions acoustiques répondent aux prescriptions en vigueur:

– ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB);
– norme SIA 181, Protection contre le bruit dans le bâtiment, éd. 2006;
– Cercle Bruit _ détermination et évaluation des nuisances sonores liées à l'exploitation des établissements publics.

Le dépôt de la Voirie

Le dépôt de la Voirie est un garage dédié aux véhicules de nettoyage et d'entretien de la Ville ainsi qu'une zone de vestiaires pour le personnel. Il est situé à l'extrémité est du bâtiment sur deux niveaux (S1 et S2).

L'accès piéton

Une cour anglaise minérale, plantée d'un arbre, permet d'accéder à l'entrée du dépôt de la Voirie au niveau S1, en contrebas du trottoir longeant la rue Berthe-Vadier (anciennement barreau Frank-Thomas).

L'accès véhicules

La rampe d'accès puis la galerie véhicules, accessibles depuis la route de Frontenex, mènent à l'entrée du garage situé au niveau S2.

Le dépôt véhicules

Le dépôt est composé d'une zone de parking pour 7 véhicules et d'espaces pour le stockage du matériel. Un box de lavage permet le nettoyage des véhicules et du matériel d'exploitation.

La zone du personnel

Elle est composée de vestiaires hommes et femmes équipés de casiers ventilés et d'armoires séchantes, d'une salle de pause pour le personnel et d'un bureau.

Les dépôts des galères

Les galères sont stockées au niveau N0 pour éviter aux employés d'avoir à franchir la pente de la rampe d'accès véhicules. Leurs locaux sont situés de part et d'autre de l'entrée de la vélostation, sous la rampe et l'escalier issus des cours traversantes.

La vélostation

La vélostation est implantée au centre du bâtiment et relie la galerie commerciale à la promenade Louise-Boulaz grâce à une pente de 4,5%.

La planification de la vélostation répond aux normes:

– OFROU_Office fédéral des routes_Vélostation;
– SN 640 066_Trafic des deux-roues légers.

Les accès vélos

L'entrée de la vélostation se situe promenade Louise-Boulaz, le long de la voie verte, sous les escaliers et la rampe menant à la cour traversante située entre les logements L2 et L3. Un couvert y est aménagé pour permettre aux utilisateurs de s'abriter avant de pénétrer dans la vélostation.

Les accès piétons

Les piétons peuvent accéder à la vélostation depuis la promenade Louise-Boulaz ou depuis la galerie commerciale.

Le parking à vélos

Le système de rack de parking est positionné perpendiculairement à la pente et réparti en trois rangées, dont deux doubles. Il a une capacité de 504 vélos. Dix places supplémentaires sont aménagées pour les vélos spéciaux à côté d'un espace d'entretien-réparation.

Le commerce d'alimentation de moyenne importance

Cet espace est le seul du complexe – avec la vélostation – qui soit ouvert sur la galerie commerciale de la gare des Eaux-vives. Il est destiné à la location à un grand distributeur d'alimentation.

La répartition se fait sur les trois niveaux de sous-sol:

– la surface de vente de 1176 m^2 au S1;
– les livraisons et les dépôts au S2;
– les locaux techniques au S3.

La surface de vente

La surface de vente est implantée à l'extrémité ouest du bâtiment. Les clients pourront y accéder par la galerie commerciale située au même niveau.

Les accès livraisons

Les livraisons se feront par la rampe d'accès puis la galerie véhicules, accessibles depuis la route de Frontenex, jusqu'au hall logistique des commerces au niveau S2. Ces espaces sont dimensionnés pour des semi-remorques requis par le futur exploitant.

Le parking nord et la rampe d'accès véhicules

Le parking

Le dimensionnement du parking est basé sur la catégorie A des normes VSS. Les 226 places (dont six pour personnes à mobilité réduite (PMR) pour véhicules légers sont réparties sur quatre rangées de places perpendiculaires, desservies par deux allées à sens unique. 40 places sont réservées aux deux-roues. Des portes coulissantes situées à l'entrée du parking permettent de créer trois compartiments distincts en cas d'incendie: deux zones de parking et la galerie véhicules.

Les piétons y accèdent depuis trois noyaux de circulation verticale (un ascenseur et une cage d'escalier) positionnés le long de l'esplanade.

Le parking répond aux normes VSS-SN 640.

La rampe d'accès et la galerie véhicules

La galerie véhicules a été créée pour libérer la promenade Louise-Boulaz des nuisances liées aux véhicules, dans le but d'accueillir une voie verte réservée aux mobilités douces et ponctuée de divers aménagements extérieurs et paysagers. La galerie est située au niveau S2.

La galerie véhicules dessert les affectations suivantes:

– le hall logistique des livraisons des activités commerciales, des équipements sportifs et de la crèche situé au niveau S2;
– le dépôt de la Voirie situé au niveau S2;
– les locaux techniques généraux situés au niveau S2;
– le parking véhicules situé au niveau S3;
– l'abri existant du «poste de commandement» de la protection civile situé sous la caserne SIS de Frontenex. L'édicule de la rampe actuelle devra être démoli car celui-ci empiète sur la future voie verte.

Elle est dimensionnée pour accueillir des semi-remorques destinés aux commerces et mesure 4,5 m de hauteur libre et jusqu'à 10 m de largeur intérieure.

La rampe d'accès véhicules est le seul et unique accès au parking souterrain nord et au poste de commandement de la protection civile existant sous la caserne des SIS.

La pente maximale de 18%, admise par les normes VSS, requiert qu'elle soit couverte. La couverture de la rampe sera structurellement renforcée pour répondre aux normes fédérales d'accès au poste de commandement de la protection civile.

L'abri public de protection civile

L'abri public d'une capacité de 798 places répond à la norme ITC 2017 et à la loi fédérale sur la protection de la population et sur la protection civile.

Celui-ci est intégré au parking à l'extrémité est. Ses locaux annexes s'implantent sur deux niveaux (S2 et S3) sous la cour anglaise du dépôt de la Voirie. L'escalier d'accès est situé hors de la zone de décombre.

Les installations techniques

Le local technique général implanté au niveau S1 est le suivant:

– local chaufferie.

Les locaux techniques généraux implantés au niveau S2 sont les suivants:

– local électrique SIG-MT/BT;
– local électrique TGBT;
– local électrique Désenfumage;
– local électrique Courant faible;
– local sanitaire SIG-Eau;
– local centrale Sprinkler.

Les locaux techniques généraux implantés au niveau S3 sont les suivants:

– locaux Station de pompage N^{os} 1 et 2 dédiés aux eaux usées.

Les locaux techniques dédiés aux affectations suivantes sont implantés au niveau S3:

– espace de vie enfantine (EVE);
– centre socio-culturel (SC);
– centre sportif (SP);
– dépôt de la Voirie (VO);
– commerce de moyenne importance.

Les raccordements en eau et électricité (courant fort et faible) sont prévus sur une batterie de réseaux SIG, le long de la promenade Louise-Boulaz, contre l'ouvrage enterré de la galerie véhicules, latéralement au travers de la paroi moulée.

Un raccordement électricité (courant faible) pour le réseau Ville de Genève est prévu depuis un local situé en sous-sol de la caserne SIS, en réseau enterré le long des réseaux SIG ou éventuellement via la galerie véhicules.

Les raccordements pour l'évacuation des eaux usées et des eaux claires (toiture uniquement) sont prévus sur un collecteur eaux mélangées, le long de la promenade Louise-Boulaz, en passant au-dessus de la dalle de la galerie véhicules.

Le raccordement pour l'évacuation des eaux claires issues des surfaces d'aménagements extérieurs (du lot BC et d'une partie de l'esplanade) est prévu sur un collecteur eaux claires situé le long de la rue Berthe-Vadier.

Description des travaux

On distingue deux types d'intervention dans ce projet:

– Le premier comprend les travaux de gros œuvre, second œuvre et d'aménagement des programmes situés au-dessous de la dalle de transition (propriété Ville de Genève).
– Le second comprend les travaux de second œuvre et d'aménagement des programmes situés au-dessus de la dalle de transition (propriété FVGLS).

Les travaux spéciaux

Une enceinte étanche de 60 cm d'épaisseur est nécessaire pour réaliser la fouille en pleine masse. Celle-ci sera construite sur trois côtés, le quatrième étant constitué par la paroi moulée du tunnel du CEVA.

Le terrassement

La fouille en pleine masse sera réalisée en tenant compte du rapport provisoire de la pollution du site effectué à partir de plusieurs sondages.

Le gros œuvre

Le bâtiment repose sur une fondation sous forme de radier de 65 cm d'épaisseur.

La structure statique est constituée de dalles, poteaux, sommiers inversés et voiles en béton armé coulé sur place ou préfabriqué.

La structure tient compte des contraintes suivantes:

– droit distinct de propriétés (DDP);
– trame constructive des projets des gares CEVA (270 × 540 cm);
– normes AEAI.

La dalle de transition est composée d'une dalle basse structurelle en béton armé et d'une dalle haute à hourdis espacées par un vide de 130 cm. Elle joue le rôle de limite de DDP et de vide sanitaire pour les installations techniques des logements. Celui-ci abrite une série de sommiers inversés pour reprendre les grandes portées des salles de sports situées en dessous.

Les mesures de protection contre les vibrations et sons solidiens émis lors des passages des trains seront garanties par la mise en place de couches élastomères contre la paroi du tunnel et sous une partie du radier du lot BC.

Les façades

L'enveloppe du bâtiment propriété Ville de Genève est principalement enterrée.

L'ensemble des façades du projet est structuré par une grille en béton extérieure froide rythmée par la trame CEVA de 270 cm, de section d'environ 25 × 35 cm.

Les poteaux sont porteurs et sont connectés de dalle à dalle supérieure.

Les allèges sont non porteuses et sont connectées entre poteaux et permettent d'y loger les caissons de stores.

La modénature est constituée de cette grille en béton armé.

Les menuiseries sont prévues en mélèze naturel huilées incolore faces intérieures et extérieures.

Le remplissage en verre est prévu en triple vitrage isolant feuilleté trempé.

La valeur Uw est de 0,5 W/m^2K.

Les protections solaires sont prévues en stores à lamelles empilables.

Les aménagements intérieurs et équipements d'exploitation

Tous les matériaux de finitions proposés par les architectes ont été présentés aux futurs utilisateurs. Ils tiennent compte des contraintes d'usages et d'ambiances thermiques, hygrométriques et acoustiques des différentes activités.

La FVGLS mettra à disposition les locaux à l'état brut aux niveaux 0 et 1 de ses bâtiments afin de permettre à la Ville de Genève d'y aménager le second œuvre de la crèche, de l'espace socio-culturel et des surfaces d'accueil et administratives du centre sportif.

Les aménagements intérieurs (second œuvre) comprennent les éléments suivants (notamment mais pas exclusivement):

– les chapes;
– les cloisons;
– les faux plafonds;
– les installations électriques et de lustrerie;
– les installations sanitaires;
– les installations de ventilation et de chauffage;
– les installations de sécurité-incendie;
– les revêtements de sols et murs, plafonds et faux plafonds;
– l'isolation phonique et acoustique;

– les systèmes de verrouillage et de contrôle d'accès;
– le mobilier fixe.

Les aménagements extérieurs

Les aménagements paysagers des cours situées entre les immeubles de la FVGLS, au niveau de la dalle de transition et accessibles aux piétons, seront traités de la même façon que ceux des espaces publics adjacents (proposition PR-1221 sous gestion du Service de l'aménagement, du génie civil et de la mobilité), de manière à assurer une continuité de revêtement de surface sur l'entier des espaces publics.

Surfaces

Surfaces nettes SN selon SIA 416						
Etage / Affectation	Logements	Centre de maintien à domicile	Espace de vie enfantine	Espace socio-culturel	Centre sportif	Vélostation
	LO	**MD**	**VE**	**SC**	**SP**	**VL**
N7	408					
N6	1 220					
N5	2 440					
N4	2 440					
N3	2 440					
N2	2 440					
N1	1 130	293	964	620		
N0	947	290	638	935	235	
S1			7	2	1 810	735
S2	1 076		55	4	3 693	2
S3			159	190	460	2
Totaux	**14 541**	**583**	**1 823**	**1 751**	**6 198**	**739**

(suite surfaces nettes SN selon SIA 416)						
Etage / Affectation	Dépôt de la Voirie	Commerces	Parking (inclus rampe véhicules S2-S3)	Locaux BC partagés (locaux techniques et accès)	Abri de protection civile	**Totaux**
	VO	**CO**	**PK**	**BC**	**PC**	
N7						
N6		2				
N5		2	3			
N4		2	3			
N3		2	3			
N2		2	3			
N1		2	3			
N0		7	3	124		
S1	277	1 675	3	416		
S2	429	632	141	2 493	156	
S3	82	165	6 340	1 466	98	
Totaux	**788**	**2 491**	**6 502**	**4 499**	**254**	**40 169 m^2**
					Surface SP (SIA 416) prise en compte pour le calcul stat.:	**47 404 m^2**

Volumes

Volume bâti VB selon SIA 416						
Etage / Affectation	Logements	Centre de maintien à domicile	Espace de vie enfantine	Espace socio-culturel	Centre sportif	Vélostation
	LO	**MD**	**VE**	**SC**	**SP**	**VL**
N7	1 586				1	
N6	4 609		2		1	
N5	9 078		2		1	
N4	8 660		2		1	
N3	8 660		2		1	
N2	8 660		2		1	
N1	4 769	1 201	4 015	3 221	1	
N0	5 408	1 670	3 560	5 293	1 336	
S1			60	29	10 007	3 255
S2	3 534		183	40	33 197	25
S3			761	850	2 161	16
Totaux	**54 964**	**2 871**	**8 589**	**9 433**	**46 708**	**3 296**

(suite volume bâti VB selon SIA 416)						
Etage / Affectation	Dépôt de la Voirie	Commerces	Parking (inclus rampe véhicules S2-S3)	Locaux BC partagés (locaux techniques et accès)	Abri de protection civile	**Total VB (SIA 416)**
	VO	**CO**	**PK**	**BC**	**PC**	
N7						
N6		6		13		
N5		11	18	13		
N4		11	18	13		
N3		11	18	13		
N2		11	18	13		
N1		11	18	13		
N0		49	18	4 134		
S1	891	8 608	18	2 624		
S2	3 273	2 539	761	15 180	1 287	
S3	433	886	27 391	7 959	564	
Totaux	**4 597**	**12 143**	**28 275**	**29 978**	**1 849**	**202 703 m^3**

Valeurs statistiques

Etant donné l'imbrication volumétrique des différentes parties d'ouvrages ainsi que la répartition sur les deux maîtres de l'ouvrage de certains systèmes (chauffage-ventilation par exemple), il a été admis que des statistiques par partie d'ouvrage seraient très compliquées à établir et pas forcément représentatives. Ainsi, il est admis des valeurs statistiques sur l'ensemble de la construction (y compris les logements de la FVGLS):

– prix/m^2 (SIA 416 SP): 131 024 300 francs / 47 404 m^2 = 2764 francs/m^2;
– prix/m^3 (SIA 416 VB): 131 024 300 francs / 202 703 m^3 = 646 francs/m^3.

Est considéré, pour la définition des prix au m^2 et au m^3, le total des CFC 2 + CFC 59, hors taxes.

Adéquation à l'Agenda 21

Les bâtiments sont à très hautes performances énergétiques (THPE). Ils respecteront les stratégies adoptées par la Ville de Genève en matière d'énergie.

Ils produiront de l'électricité grâce à la construction de centrales solaires photovoltaïques sur les six toitures hautes.

Amélioration de la qualité de l'air

La solution finale de production de chaleur n'engendrera que peu d'émissions dans l'atmosphère et permettra ainsi de contribuer à l'amélioration de la qualité de l'air.

Le respect de critères «éco-construction» concernant l'origine et la nature des matériaux ainsi que le tri des déchets de chantier sera garanti.

La liste des substances toxiques prohibées dans les matériaux de construction publiée par l'Etat de Genève sera prise en compte obligatoirement.

Les mandataires devront également s'appuyer sur les recommandations publiées par l'association Ecobau (www.eco-bau.ch, chapitre «fiches CFC»).

Conception énergétique

Concept du site/alimentation en énergies

Les besoins et enjeux énergétiques associés à ces nouvelles constructions ont fait l'objet de la plus grande attention et s'intègrent dans une conception énergétique définie à l'échelle du quartier.

Le pôle de développement autour de la gare des Eaux-Vives constitue une opportunité unique pour les SIG d'étendre le réseau GéniLac sur la rive gauche et de proposer ainsi progressivement des solutions locales et renouvelables pour le chauffage et le rafraîchissement des bâtiments. Ces infrastructures énergétiques de très grande envergure permettront de réaliser, in fine, la transition énergétique d'une grande partie du territoire de la Ville et du Canton, en utilisant notamment l'énergie du lac (GéniLac) et du sous-sol (Géothermie).

La Ville de Genève et la FVGLS ont confirmé leur intérêt et leur intention de raccorder ces futurs équipements au réseau GéniLac le moment venu. Pour ce faire, les locaux techniques nécessaires sont d'ores et déjà prévus.

Dans cette attente, une chaudière à gaz sera installée et couvrira les besoins de chaleur du lot BC durant la période transitoire allant de sa mise en service, prévue en 2024, à celle de GéniLac qui reste aujourd'hui à préciser.

Qualité thermique de l'enveloppe

Les bâtiments atteindront un standard de très hautes performances énergétiques (THPE) avec des enveloppes thermiques de type Minergie P (sans qu'il soit prévu d'en demander formellement la certification).

Ventilation aération / rafraîchissement

Les locaux de la Ville de Genève seront ventilés aux moyens d'installations double flux avec récupération de chaleur à haut rendement.

Installations sanitaires

Les installations sanitaires, par le choix des robinetteries et des matériaux, seront conçues de manière à minimiser les coûts énergétiques et d'exploitation.

Electricité

L'ensemble du bâtiment sera équipé de luminaires à haut rendement maximisant l'éclairement direct.

La qualité et la quantité d'éclairage seront réglées en fonction de l'affectation de chaque local. Conformément à la directive du DIP (SSAJ), les éclairages de la crèche seront exclusivement équipés de lampes fluorescentes. Les autres locaux seront, quant à eux, équipés de luminaires LED du groupe photobiologique 0.

Il est prévu de valoriser l'éclairage naturel afin de réduire les consommations d'énergie par des dispositifs d'automation simples et efficaces, des détecteurs de présence et de luminosité.

Les équipements électriques, luminaires et appareils électroménagers seront choisis en fonction des performances énergétiques requises en classe AAA++.

La centrale photovoltaïque

Le potentiel solaire des toitures sera exploité pour produire de l'électricité locale et renouvelable. Les centrales photovoltaïques seront installées sur les toits des bâtiments de la FVGLS. Au nombre de six, elles auront une puissance unitaire de 36 kWc pour un total de 216 kWc.

L'énergie produite par les centrales sera autoconsommée par l'ensemble des entités Ville de Genève, permettant ainsi de diminuer l'achat d'énergie auprès des SIG. Le surplus sera revendu à ce dernier.

Cette réalisation solaire complétera les installations existant en Ville de Genève selon le programme décidé par le Conseil administratif le 20 octobre 2004 pour le développement de l'énergie solaire photovoltaïque.

Estimation des coûts

Délibération I – Construction d'un complexe sportif, d'un équipement socio-culturel, d'un espace de vie enfantine, d'un commerce, d'une vélostation, d'un dépôt pour la Voirie, d'un abri public et d'un parking

CFC	*Libellé*	*Prix unitaire*	Fr. *Total arrondi*
0	*Terrain*		*318 000*
01	Acquisition du terrain ou du droit de superficie		318 000
010	Parcelles N^os^ 3453, 2821, 3461 et 3456, feuille 23 du cadastre de la commune de Genève, section Eaux-Vives	318 000	
1	*Travaux préparatoires*		*9 698 900*
10	Relevés, études géotechniques		312 000
101	Relevés	12 000	
102	Etudes géotechniques	180 000	
104	Sondages	120 000	
12	Protections, aménagements provisoires		30 000
120	Protections, aménagements provisoires	30 000	
13	Installations de chantier en commun		2 050 900
130	Installations de chantier en commun	927 400	
135	Installations provisoires	313 600	
136	Frais d'énergie et d'eau, etc.	155 000	
137	Fermetures et couvertures provisoires	114 400	
138	Gestion des déchets	248 000	
139	Divers	292 500	
14	Adaptation des bâtiments		1 310 000
141	Protection phonique contre bruits solidiens du train	1 310 000	
15	Adaptation du réseau de conduites existant		177 400
152	Canalisations (adaptation du réseau)	150 000	
155	Eau et gaz (adaptation du réseau)	27 400	

Fr.

CFC	*Libellé*	*Prix unitaire*	*Total arrondi*
17	Fondations spéciales		5 818 600
170	Fondations spéciales	5 818 600	
2	*Bâtiment*		*64 199 800*
20	Excavation		13 684 400
201.1	Terrassements	8 952 400	
201.2	PV pour présence de pollution type B et E	2 280 000	
201.3	Participation à la dépollution du site (COMOGEV)	2 452 000	
21	Gros œuvre 1		23 014 600
211	Travaux de l'entreprise de maçonnerie	21 197 300	
215	Construction légère préfabriquée	1 817 300	
22	Gros œuvre 2		1 923 000
221	Fenêtres, portes extérieures	19 500	
222	Ferblanterie	19 500	
224	Couverture	1 259 000	
225	Etanchéités et isolations spéciales	238 400	
226	Crépissage de façade	315 600	
228	Fermetures extérieures protection contre le soleil	71 000	
23	Installations électriques		7 670 300
231	Appareils à courant fort	1 245 100	
232	Installations de courant fort	2 425 600	
233	Lustrerie	1 985 100	
235	Appareils à courant faible	1 028 300	
236	Installations à courant faible	187 700	
237	Gestion technique du bâtiment	262 200	
239	Divers	536 300	
24	Chauffage, ventilation, conditionnement d'air (installation)		5 485 900
242	Production de chaleur	264 200	
243	Distribution de chaleur	1 506 200	
244	Installations de ventilation	3 045 900	
246	Installations de réfrigération	509 600	
249	Divers	160 000	
25	Installations sanitaires		3 549 800
251	Appareils sanitaires courants	738 800	

	252	Appareils sanitaires spéciaux	284 100	
	254	Tuyauterie sanitaire	1 590 900	
	256	Unités avec installations sanitaires incorporées	78 400	
	258	Agencements de cuisine	19 000	
	259	Divers – sprinkler	838 600	
26	Installations de transport			318 000
	261	Ascenseurs et monte-charge	318 000	
27	Aménagements intérieurs 1			3 458 100
	271	Plâtrerie	851 400	
	272	Ouvrages métalliques	1 528 300	
	273	Menuiserie	784 700	
	275	Systèmes de verrouillage	134 700	
	277	Cloisons en éléments	159 000	
28	Aménagements intérieurs 2			5 095 700
	281	Revêtements de sol	1 717 500	
	282	Revêtements de paroi	1 117 300	
	283	Faux plafonds	728 600	
	285	Traitement des surfaces intérieures	1 147 700	
	287	Nettoyage du bâtiment	284 600	
	289	Signalétique	100 000	
3	*Equipements d'exploitation*			*4 596 200*
33	Installations électriques			647 500
	337	Gestion technique du bâtiment	585 000	
	339	Divers	62 500	
35	Installations sanitaires			374 800
	352	Appareils sanitaires spéciaux	48 800	
	358	Agencements de cuisine	326 000	
37	Aménagements intérieurs 1			3 229 300
	372	Ouvrages métalliques	2 116 100	
	373	Menuiserie	390 800	
	375	Systèmes de verrouillage	722 400	
38	Aménagements intérieurs 2			344 600
	389	Divers	344 600	
4	*Aménagements extérieurs*			*1 430 000*
41	Constructions			665 900
	411	Travaux de l'entreprise de maçonnerie	544 100	
	415	Aménagements intérieurs 1	121 800	
42	Jardins			225 800
	421	Jardinage	225 800	

Fr.

CFC	*Libellé*	*Prix unitaire*	*Total arrondi*
44	Installations		145 000
443	Installations électriques	126 400	
445	Installations sanitaires	18 600	
45	Conduites de raccordement aux réseaux (intérieur parcelle)		393 300
452	Canalisation (raccordement au réseau)	393 300	
5	*Frais secondaires et comptes d'attente*		*21 718 600*
50	Frais de concours		483 000
500	Frais de concours	298 700	
501	Rétribution jury	184 300	
51	Autorisations, taxes		725 900
511	Autorisations, gabarits, taxes	78 200	
512	Taxes de raccordement	647 700	
52	Echantillons, maquettes, reproductions, documents		293 100
522	Honoraires maquettiste	69 500	
524	Reproduction de documents, tirages, héliographies	223 600	
56	Autres frais secondaires		100 600
560	Dédommagement de tiers	31 000	
566	Pose de la première pierre, bouquet, inauguration	51 000	
568	Panneaux publicitaires	18 600	
58	Comptes d'attente provisions et réserves		4 579 500
583	Réserves pour imprévus (5%)	4 579 500	
59	Comptes d'attente pour honoraires		15 536 500
591	Architecte	10 745 000	
592	Ingénieur civil	2 617 100	
593	Ingénieur électricien	603 600	
594	Ingénieur en CV et conditionnement d'air	498 700	
595	Ingénieur en installations sanitaires	278 500	
596	Spécialistes (géomètre, acousticien, etc.)	793 600	

I.	Coût total de la construction (HT)	101 961 500

Calcul des frais financiers

	Arrondi à la centaine (Fr.)
+ TVA 7,7%	7 826 500
II. Coût total de l'investissement (TTC)	109 788 000
+ Prestations du personnel en faveur des investissements 4%	4 378 800
III. Sous-total	114 166 800
+ Intérêts intercalaires 2%, durée 40+6 mois	4 364 200
IV. Coût total de l'opération (TTC)	118 531 000
Dont à déduire:	
– Valeur résiduelle du terrain	318 000
– Crédit d'étude voté le 23 novembre 2011 (proposition PR-750A)	4 900 000
V. Sous-total brut du crédit demandé (TTC)	113 313 000
Recettes:	
– Subvention fédérale pour construction d'un abri PCi public	3 590 000
– Subvention du Fonds énergie des collectivités publiques	1 250 000
– Subvention d'investissement du Fonds intercommunal pour 108 nouvelles places de crèche	540 000
Montant total des recettes	5 380 000
VI. Total net du crédit demandé (TTC)	**107 933 000**

Délibération II – Equipements et mobilier du centre sportif

CFC	*Libellé*	*Prix unitaire*	Fr. *Totaux*
9 Ameublement et décoration			
90	Ameublement et décoration		124 300
903	Equipement mobilier en général (tables, chaises, bureaux, etc.)	17 400	
	Rangements mobiles	11 300	
	Matériel exploitation escalade	12 800	
	Matériel exploitation piscine	14 800	
	Matériel exploitation omnisports	54 200	
	Matériel infirmerie	6 500	
	Matériel outils	4 500	
909	Divers	2 800	

CFC	*Libellé*	*Prix unitaire*	Fr. *Totaux*
93	Appareils, machines		101 100
930	Appareils, machines	101 100	
94	Petit inventaire		10 700
941	Containers poubelles	10 700	
96	Moyens de transport		60 700
960	Moyens de transport	60 700	
I.	Coût total (HT)		296 800
II.	TVA 7,7%, arrondi		22 900
III.	**Total du crédit demandé (TTC)**		**319 700**

Délibération III – Equipements, mobilier, jeux et matériel d'exploitation de l'espace de vie enfantine

CFC	*Libellé*	*Prix unitaire*	Fr. *Totaux*
33	Installations électriques		27 800
335	Appareils à courant faible	27 800	
9	*Ameublement et décoration*		
90	Ameublement et décoration		324 000
903	Equipement mobilier et divers (108 places)	324 000	
94	Petit inventaire		6 000
941	Divers matériel	6 000	
I.	Coût total (HT)		357 800
II.	TVA 7,7%, arrondi		27 600
III.	**Total du crédit demandé (TTC)**		**385 400**

Délibération IV – Equipements et mobilier du centre socio-culturel

CFC	*Libellé*	*Prix unitaire*	Fr. *Totaux*
SEJ			
9	*Ameublement*		*367 500*
	Equipements audio et vidéo	83 700	
	Equipements scéniques	177 200	
	Equipement mobilier en général	103 000	
	Petit inventaire	3 600	
SOC			
9	*Ameublement*		*217 000*
	Equipement mobilier en général	117 000	
	Equipements multimédias	93 600	
	Petit inventaire	1 400	
	Visites virtuelles	5 000	
I.	Coût total (HT)		584 500
II.	TVA 7,7%, arrondi		45 000
III.	**Total du crédit demandé (TTC)**		**629 500**

Délibération V – Equipements informatiques et de téléphonie pour les équipements publics

Les locaux du Service des sports, du Service social, du Service de la petite enfance et de la Voirie de la Ville de Genève qui emménageront dans ce nouveau bâtiment devront être équipés de matériel informatique permettant la liaison au réseau informatique de la Ville de Genève par fibres optiques.

Un réseau wi-fi public est également prévu pour couvrir une partie du site.

CFC	*Libellé*	*Prix unitaire*	Fr. *Totaux*
3	*Equipements exploitations*		
33	Appareils courant faible		86 696
	Service des sports	10 711	
	Service social	6 785	
	Service de la voirie	1 300	
	Communs bâtiment	67 900	
I.	Coût total (HT)		86 700
II.	TVA 7,7%, arrondi		6 700
III.	**Total du crédit demandé (TTC)**		**93 400**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cette opération bénéficiera des subventions d'investissement suivantes:

– Une subvention fédérale de 3 590 000 francs TTC pour la construction d'un abri PCi public. Ce montant est basé sur les estimations du devis général et sera réajusté selon le décompte final après travaux.
– Une subvention d'investissement du Fonds intercommunal de 5000 francs pour chaque nouvelle place de crèche créée, soit 540 000 francs net, selon décision D-30.47 de l'assemblée générale de l'Association des communes genevoises.
– Une subvention du Fonds énergie des collectivités publiques de 1 250 000 francs, qui est un soutien de l'Office cantonal de l'énergie (OCEN) à l'ensemble du projet et au développement d'infrastructures publiques dans un nouveau quartier de la ville. Les montants demandés seront matérialisés sur les dépenses liées à la construction des centrales photovoltaïques (320 000 francs), des installations de ventilation double flux avec récupération de chaleur à très haut rendement et les équipements de régulation (soit 33% de 2 830 000 francs = 930 000 francs). La demande a été adressée à l'OCEN le 27 juin 2019 et accordée le 25 août 2019.

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

Délibération I

La construction du bâtiment est inscrite en qualité de projet actif au 15e PFI 2020-2031, sous trois références, pour un montant total de 115 260 000 francs brut et 107 730 000 francs net, soit:

– le complexe sportif sous le N° 050.065.06 (page 63), pour un montant de 69 830 000 francs brut et 62 840 000 francs net;
– le centre socio-culturel et l'espace de vie enfantine sous le N° 060.014.02 (page 63), pour un montant de 39 140 000 francs brut et 38 600 000 francs net;
– le dépôt de la Voirie sous le N° 082.034.02 (page 65), pour un montant de 6 290 000 francs.

Délibération II

Les équipements et le mobilier du centre sportif figurent en tant que projet actif sous le N° 050.065.10 (page 63), pour un montant de 319 000 francs.

Délibération III

Les équipements en mobilier, jeux et matériel d'exploitation de l'espace de vie enfantine figurent en tant que projet actif chiffré sous le N° 061.048.04 (page 63), pour un montant de 386 000 francs.

Délibération IV

Les équipements et le mobilier du centre socio-culturel figurent en tant que projet actif sous deux références:

– la part du Service social (SOC) sous le N° 060.014.06 (page 63), pour un montant de 234 000 francs;
– la part du Service de la jeunesse (SEJ, ex-DEJ) sous le N° 060.014.08 (page 63), pour un montant de 463 000 francs.

Délibération V

Informatique

Elle n'a pas été prévue au 15e PFI, mais est globalement et financièrement largement couverte par les autres lignes PFI comme expliqué plus bas.

Délibération IX

Le montant nécessaire au versement de l'indemnité unique prévue pour l'acquisition de la servitude de passage public à pied au profit de la Ville de Genève concrétisant le PLCP 29898 de Genève-Eaux-Vives sera pris sur le N° PFI 130.001.19 «acquisitions foncières 2018-2021» qui figure au PFI, en qualité de projet actif, pour un montant de 5 millions de francs, dont 2 500 000 francs prévus sur l'année 2020, date du versement estimé.

En résumé, les six délibérations précitées, qui concernent de la planification financière, représentent de manière cumulée un projet de proposition pour un montant total de 110 135 600 francs net; au niveau du PFI, il avait été planifié de manière cumulée également un montant total de 111 632 000 francs net.

Pour toutes ces lignes PFI, l'année de dépôt prévue est 2019.

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

Fixation des loyers après travaux

A l'heure du bouclement de la présente demande de crédit, la fixation des montants des loyers est en cours d'élaboration (premiers revenus locatifs attendus dès 2024 au plus tôt).

Les parties d'ouvrages qui généreront des revenus locatifs, et donc qui seront ainsi à inscrire au patrimoine financier, sont:

- les places de parking qui seront louées;
  - aux habitants des immeubles de la FVGLS;
  - à ceux de l'immeuble de la FEV;
  - aux habitants du quartier;
  - aux pompiers volontaires de la caserne 3 voisine;
- la surface commerciale, qui a été attribuée à un commerce alimentaire de moyenne importance et dont le loyer sera perçu via CFF Immobilier;
- la vélostation, qui sera confiée à un exploitant.

Budget de fonctionnement

Ce projet engendrera plusieurs variations au niveau du budget de fonctionnement de la municipalité. Plusieurs services seront concernés selon les détails mentionnés ci-après.

Service des sports

En raison de la large ouverture journalière prévue (7 h à 22 h) et ce sept jours sur sept, les nouveaux besoins en personnel représentent une charge salariale supplémentaire estimée à 3 457 500 francs, et au niveau des postes de travail répartie comme suit:

- 1 responsable de centre sportif;
- 1 adjoint-e au responsable;
- 7 caissières ou caissiers;
- 9 gardien-ne-s d'installation sportive;
- 13 gardien-ne-s de bain;
- 1 mécanicien-ne piscine;
- 2 gardien-ne-s pour la maintenance du mur d'escalade.

Charges	*Francs TTC*
Charges salariales annuelles	3 457 500
Frais administratifs	3 000
Prestations techniques de tiers	10 000
Produits chimiques piscine	12 500
Frais de nettoyage et entretien	22 500
Consommables	10 000
Contrats de maintenance	5 000
Achat matériel piscine	10 000
Eau piscine	35 000
Maintenance mur d'escalade (achat)	36 000
Maintenance technique (contrat)	50 000
Total charges	3 651 500
Revenus	
Recettes piscine*	300 000
Recettes badminton**	60 000
Recettes escalade***	640 000
Total revenus	1 000 000

* Basées sur 100 000 entrées annuelles
** Basées sur les recettes actuelles de la Queue-d'Arve
*** Basées sur 47 000 entrées annuelles

Service de la petite enfance

Le déficit d'exploitation net devra être couvert par une nouvelle subvention de la Ville de Genève estimée à 3 198 520 francs.

Charges	*Francs TTC*
Charges de transfert	3 198 520
Total des charges	3 198 520
Revenus	
Total revenus	–

Service de la jeunesse et Service social

Charges	*Francs TTC*
Charges salariales annuelles	362 700
Loyer (1751 m^2 à 220 francs/m^2/an)	385 220
Prestations de tiers, prévention par des pairs	40 000
Frais de nettoyage et entretien	4 300
Total charges	792 220

Service de la voirie

Ces nouveaux locaux n'entraîneront pas de budget de fonctionnement supplémentaire car ce dépôt vient en remplacement d'un dépôt existant.

Opérations foncières

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

1. Rente annuelle du droit de superficie octroyé à la FVGLS au travers de l'article 1 de la délibération IV de la proposition PR-1142: 399 656 francs TTC.
2. Revenus liés à la mise à disposition des espaces du commerce alimentaire de moyenne importance, sous la forme d'une rente annuelle pour la servitude d'usage exclusif de locaux commerciaux qui a été octroyée aux CFF (délibération V de la proposition PR-1142).

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

Charges financières annuelles

Délibération I (Bâtiment)

La charge financière annuelle nette (études de la proposition PR-750 comprises mais sans le terrain), comprenant les intérêts au taux de 1,5% et l'amortissement au moyen de 30 annuités, se montera à 4 698 300 francs.

Délibération II (Mobilier SPO)

La charge financière annuelle nette, comprenant les intérêts au taux de 1,5% et l'amortissement au moyen de 8 annuités, se montera à 42 700 francs.

Délibération III (Mobilier EVE)

La charge financière annuelle nette, comprenant les intérêts au taux de 1,5% et l'amortissement au moyen de 8 annuités, se montera à 51 500 francs.

Délibération IV (Mobilier SOC)

La charge financière annuelle nette, comprenant les intérêts au taux de 1,5% et l'amortissement au moyen de 8 annuités, se montera à 84 100 francs.

Délibération V (Informatique)

La charge financière annuelle nette, comprenant les intérêts au taux de 1,5% et l'amortissement au moyen de 4 annuités, se montera à 24 200 francs.

Délibérations VI à VIII et X (Opérations foncières)

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

Délibération IX (Indemnité pour servitude)

La charge financière annuelle nette, comprenant les intérêts au taux de 1,5% et l'amortissement au moyen de 10 annuités, se montera à 84 000 francs.

Validité des coûts

Les prix indiqués dans le chapitre «Estimation des coûts» sont ceux du 4 février 2019 et ne comprennent aucune variation.

Autorisation de construire

La requête en autorisation de construire a été déposée le 20 juin 2019 sous la référence DD 112697 – RG. Elle est en cours d'instruction.

Il a été admis avec la FVGLS qu'un seul dossier d'autorisation serait constitué pour l'ensemble de l'ouvrage, soit les parties d'ouvrages constituant la présente demande de crédit, plus les logements de la FVGLS situés au-dessus, et ce, même si la conduite de la phase de réalisation sera effectuée de manière indépendante par chacun des deux maîtres de l'ouvrage.

Délais de réalisation

Délibérations I, II, III, IV et V

La phase d'appels d'offres (non comprise dans le crédit d'étude) pourra démarrer deux mois après le vote du Conseil municipal, soit une fois le délai référendaire écoulé.

Le chantier, quant à lui, pourra démarrer environ une année après le vote du crédit.

La mise en exploitation prévisionnelle est planifiée pour 2024, après environ trois ans et demi de travaux.

Délibération VI

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

Délibération VII

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

Délibération VIII

La réalisation de la mutation de projet N° 05/2017, établie par M. Christian Haller, ingénieur-géomètre officiel, en date du 4 février 2019 et modifiée le 21 mars 2019, interviendra dès l'accord de votre Conseil, délai référendaire échu.

Délibération IX

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

Délibération X

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

Régime foncier

Le lot BC sera réalisé pour partie sur les anciennes parcelles N^os^ 3453, 2821, 3461 et 3536 (ancienne 3456, selon TM 4/2017) de la commune de Genève, section Eaux-Vives, propriétés de la Ville de Genève. Après la réalisation de la mutation de projet N° 05/2017, établie par M. Christian Haller, ingénieur-géomètre officiel, en date du 4 février 2019 et modifiée le 21 mars 2019, de la délibération VIII, le lot BC se trouvera en son entier sur la future parcelle N° 3539 de la commune de Genève, section Eaux-Vives, propriété de la Ville de Genève.

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

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

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

Services gestionnaires et bénéficiaires

Délibération I

Bénéficiaire principal: le Service des sports (SPO)

Autres services bénéficiaires: le Service social (SOC), le Service de la petite enfance (SDPE) ainsi que le Service Voirie – Ville propre (VVP).

Service gestionnaire: la Direction du patrimoine bâti (DPBA).

Délibération II

Gestionnaire et bénéficiaire: le SPO.

Délibération III

Gestionnaire et bénéficiaire: le SDPE.

Délibération IV

Gestionnaire et bénéficiaire principal: le Service de la jeunesse (SEJ), qui mettra à la disposition du SOC les locaux du 1er étage.

Le SEJ aura sous sa responsabilité la gestion et l'entretien de l'équipement scénique professionnel et l'équipement des studios d'enregistrement.

Délibération V

Gestionnaire et bénéficiaire: la Direction des systèmes d'information et de communication (DSIC).

Délibérations VI, VII, VIII, IX et X

Gestionnaire et bénéficiaire: Unité opérations foncières (UOF) du département des constructions et de l'aménagement (DCA).

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

Eaux-Vives, site de la gare des Eaux-Vives, construction d'un complexe sportif, d'un centre socio-culturel, d'un espace de vie enfantine, d'un commerce, d'une vélostation, d'un dépôt pour la Voirie, d'un abri public et d'un parking, dit «Lot BC»

A. SYNTHESE DE L'ESTIMATION DES COUTS

	Crédit I	Crédit II	Crédit III	Crédit IV
Valeur résiduelle du terrain	318 000			
Gros œuvre	48 320 900			
Second œuvre	8 553 800			
Installations, équipements fixes	17 024 000			
Equipement d'exploitation	4 596 200		27 800	
Aménagements extérieurs	1 430 000			
Mobilier, équipements et jeux		296 800	330 000	584 500
Equipements informatiques et bureautiques				
Frais secondaires et comptes d'attente	6 182 100			
Honoraires	15 536 500			
Frais financiers (TVA + frais fin. VdG)	16 569 500	22 900	27 600	45 000
Autres (acquisitions de servitudes)				
Coût total du projet TTC	**118 531 000**	**319 700**	**385 400**	**629 500**

(suite)	Crédit V	Crédit IX	Total	%
Valeur résiduelle du terrain			318 000	0%
Gros œuvre			48 320 900	40%
Second œuvre			8 553 800	7%
Installations, équipements fixes			17 024 000	14%
Equipement d'exploitation			4 624 000	4%
Aménagements extérieurs			1 430 000	1%
Mobilier, équipements et jeux			1 211 300	1%
Equipements informatiques et bureautiques	86 700		86 700	0%
Frais secondaires et comptes d'attente			6 182 100	5%
Honoraires			15 536 500	13%
Frais financiers (TVA + frais fin. VdG)	6 700		16 671 700	14%
Autres (acquisitions de servitudes)		774 600	774 600	1%
Coût total du projet TTC	**93 400**	**774 600**	**120 733 600**	**100%**

B. IMPACT ANNUEL SUR LE BUDGET DE FONCTIONNEMENT

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

Services bénéficiaires concernés:	Sports (ECO)	Petite enfance (SDPE)	Jeunesse (SEJ-SOC)
Délibérations:	*I et II*	*III*	*IV*
CHARGES			
Postes en ETP	34	–	3,3
30 - Charges de personnel	3 457 500		362 700
31 - Dépenses générales	194 000	396 000	429 500
32/33 - Frais financiers (intérêts et amortissements)	4 741 000	51 500	84 100
36 - Subventions accordées		3 198 520	
Total des nouvelles charges induites	**8 392 500**	**3 646 020**	**876 300**
REVENUS			
40 - Impôts			
42 - Revenu des biens	1 000 000		
43 - Revenus divers			
45 - Dédommagements de collectivités publiques			
46 - Subventions et allocations			
Total des nouveaux revenus induits	**1 000 000**	**0**	**0**
Impact net sur le résultat du budget de fonctionnement	**-7 392 500**	**-3 646 020**	**-876 300**

Services bénéficiaires concernés:	DSIC	Foncier	Totaux
Délibérations:	*V*	*IX*	
CHARGES			
Postes en ETP		–	
30 - Charges de personnel			3 820 200
31 - Dépenses générales			1 019 500
32/33 - Frais financiers (intérêts et amortissements)	24 200	84 000	4 984 800
36 - Subventions accordées			3 198 520
Total des nouvelles charges induites	**24 200**	**84 000**	**13 023 020**
REVENUS			
40 - Impôts			0
42 - Revenu des biens		400 000	1 400 000
43 - Revenus divers			0
45 - Dédommagements de collectivités publiques			0
46 - Subventions et allocations			0
Total des nouveaux revenus induits	**0**	**400 000**	**1 400 000**
Impact net sur le résultat du budget de fonctionnement	**-24 200**	**316 000**	**-11 623 020**

C. PLANIFICATION ESTIMEE DES DEPENSES ET RECETTES D'INVESTISSEMENT

Années impactés	Dépenses brutes	Recettes	Dépenses nettes
Vote du crédit par le CM: 2020	5 000 000	100 000	4 900 000
2021	15 000 000	900 000	14 100 000
2022	26 100 000	1 400 000	24 700 000
2023	26 100 000	1 000 000	25 100 000
2024	26 400 000	1 000 000	25 400 000
2025	16 915 600	980 000	15 935 600
Totaux	**115 515 600**	**5 380 000**	**110 135 600**

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

PROJET DE DÉLIBÉRATION I
(DPBA – construction d'un complexe sportif, d'un centre socio-culturel, d'un espace de vie enfantine, d'un commerce, d'une vélostation, d'un dépôt pour la Voirie, d'un abri public et d'un parking)

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit brut de 113 313 000 francs destiné à la construction d'un complexe sportif, d'un centre socio-culturel, d'un espace de vie enfantine, d'un commerce, d'une vélostation, d'un dépôt pour la Voirie, d'un abri public et d'un parking, dit «lot BC», situé sur le site de la gare des Eaux-Vives, sur les parcelles N[os] 3453, 2821, 3461 et 3456, feuille 23 du cadastre de la commune de Genève, section Eaux-Vives, propriété de la Ville de Genève, dont à déduire une subvention fédérale de 3 590 000 francs pour la construction d'un abri PCi public, une subvention de 1 250 000 francs du Fonds énergie des collectivités publiques et une subvention d'investissement de 540 000 francs du Fonds intercommunal pour 108 nouvelles places de crèche, soit 107 933 000 francs net.

Art. 2. – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen d'emprunts à court terme, à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 113 313 000 francs.

Art. 3. – La dépense nette prévue à l'article premier, à laquelle il convient d'ajouter le crédit d'étude voté le 23 novembre 2011 de 4 900 000 francs (PR-750, PFI N° 050.065.01), et le montant de 318 000 francs représentant la valeur au bilan des parcelles N[os] 3453, 2821, 3461 et 3456, soit un total de 113 151 000 francs, sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif, et amortie au moyen de 30 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2024 à 2053.

Art. 4. – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, épurer, radier ou modifier toute servitude à charge et/ou au profit des parcelles faisant partie du périmètre concerné, nécessaire à la réalisation projetée.

PROJET DE DÉLIBÉRATION II
(SPO – équipements et mobilier du centre sportif)

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 319 700 francs, destiné aux équipements et mobilier du centre sportif situé dans le «lot BC», sur le site de la gare des Eaux-Vives, sur les parcelles N^os^ 3453, 2821, 3461 et 3456, feuille 23 du cadastre de la commune de Genève, section Eaux-Vives, propriété de la Ville de Genève.

Art. 2. – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen d'emprunts à court terme, à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 319 700 francs.

Art. 3. – La dépense prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif, et amortie au moyen de 8 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2024 à 2031.

PROJET DE DÉLIBÉRATION III
(SDPE – équipements, mobilier, jeux et matériel d'exploitation de l'espace de vie enfantine)

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 385 400 francs, destiné aux équipements, mobilier, jeux et matériel d'exploitation de l'espace de vie enfantine situé dans le «lot BC», sur le site de la gare des Eaux-Vives, sur les parcelles N^os^ 3453, 2821, 3461 et 3456, feuille 23 du cadastre de la commune de Genève, section Eaux-Vives, propriété de la Ville de Genève.

Art. 2. – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen d'emprunts à court terme, à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 385 400 francs.

Art. 3. – La dépense prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif, et amortie au moyen de 8 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2024 à 2031.

PROJET DE DÉLIBÉRATION IV
(SOC et SEJ – équipements et mobilier du centre socio-culturel)

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 629 500 francs, destiné aux équipements et mobilier du centre socio-culturel situé dans le «lot BC», sur le site de la gare des Eaux-Vives, sur les parcelles N^os^ 3453, 2821, 3461 et 3456, feuille 23 du cadastre de la commune de Genève, section Eaux-Vives, propriété de la Ville de Genève.

Art. 2. – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen d'emprunts à court terme, à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 629 500 francs.

Art. 3. – La dépense prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif, et amortie au moyen de 8 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2024 à 2031.

PROJET DE DÉLIBÉRATION V
(DSIC – équipements informatiques et de téléphonie)

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 93 400 francs, destiné aux équipements informatiques et de téléphonie pour tous les équipements publics situés dans le «lot BC», sur le site de la gare des Eaux-Vives, sur les parcelles N^{os} 3453, 2821, 3461 et 3456, feuille 23 du cadastre de la commune de Genève, section Eaux-Vives, propriété de la Ville de Genève.

Art. 2. – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen d'emprunts à court terme, à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 93 400 francs.

Art. 3. – La dépense prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif, et amortie au moyen de 4 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2024 à 2027.

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

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu le vote de la délibération IV de la proposition PR-1142 soumise au Conseil municipal en date du 9 février 2016 qui octroie un droit de superficie distinct et permanent sur la parcelle N° 3453 et future parcelle N° 3539 de Genève-Eaux-Vives, propriété de la Ville de Genève;

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

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

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

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

PROJET DE DÉLIBÉRATION VII
(UOF – modification de la délibération IV de la proposition PR-1142 en vue de la réalisation de logements HM par la FVGLS)

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu le vote de la délibération IV (article premier) de la proposition PR-1142 soumise au Conseil municipal en date du 9 février 2016 qui octroie un droit de superficie distinct et permanent sur la parcelle N° 3453 et future parcelle N° 3539 de Genève-Eaux-Vives, propriété de la Ville de Genève pour la réalisation et la gestion de logements sociaux type HBM;

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

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

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article unique. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à signer un acte de droit de superficie dont le but sera la construction de logements sociaux pérennes de type HM, en lieu et place du régime HBM.

PROJET DE DÉLIBÉRATION VIII
(UOF – mutation parcellaire selon la mutation de projet N° 5/2017)

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

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

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

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

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

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

Art. 2. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à signer des actes authentiques portant ajustements de la mutation de projet précitée, rendus nécessaires par l'évolution des projets, selon les autorisations de construire en force ou à venir, notamment la DD 112697 déposée par la Ville de Genève et la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS), dans le périmètre du PLQ N° 29786 de Genève.

Art. 3. – L'opération ayant un caractère d'utilité publique, le Conseil administratif est chargé de demander au Conseil d'Etat l'exonération des droits d'enregistrement et des émoluments du Registre foncier.

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

PROJET DE DÉLIBÉRATION IX
(UOF – paiement d'une indemnité unique en vue de l'acquisition d'une servitude de passage)

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

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

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

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

vu le rapport d'expertise de Jones Lang LaSalle du 20 juin 2019;

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

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

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

Art. 2. – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen d'emprunts à court terme, à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 774 600 francs.

Art. 3. – La dépense prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif, et amortie au moyen de 10 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2021 à 2030.

Art. 4. – 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. 5. – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, épurer, radier ou modifier toute servitude à charge et/ou au profit de la parcelle N° 1767 de Genève-Eaux-Vives, propriété de la Genevoise Compagnie Immobilière SA, de la parcelle N° 1769, propriété de la SI Frontenex 60D SA, de la parcelle N° 1768, propriété de la SI Les Vollandes, et des parcelles adjacentes N^os^ 3456 (future 3536), DP 3010 et DP 3461 de Genève-Eaux-Vives, propriétés de la Ville de Genève.

PROJET DE DÉLIBÉRATION X
(UOF – ajustements fonciers en lien avec la tranchée couverte et la voie verte CEVA)

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

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

vu le vote de la délibération II de la proposition PR-1235 qui vise à constituer une servitude d'usage public et de passage à pied sur la parcelle N° 2432 de Genève-Eaux-Vives, propriété des CFF;

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

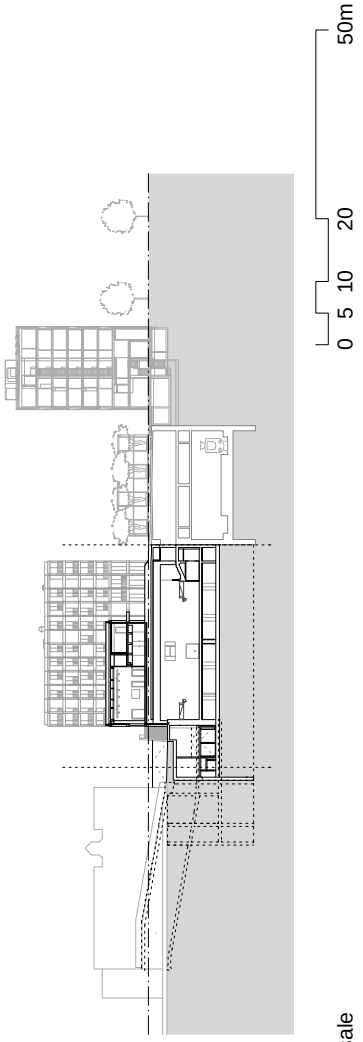
vu l'accord intervenu entre la Ville de Genève et les CFF;

sur proposition du Conseil administratif,

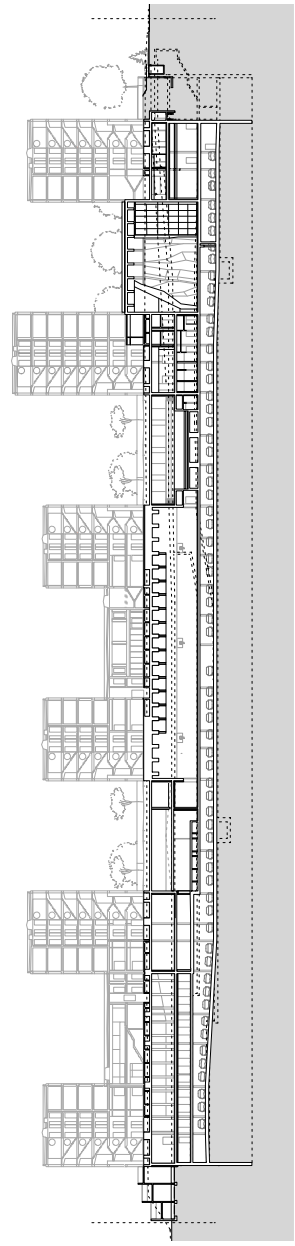
décide:

Article unique. – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, épurer, radier ou modifier toute servitude à charge et/ou au profit des parcelles N^os^ 2 et 2047 de la commune de Cologny, propriétés des CFF.

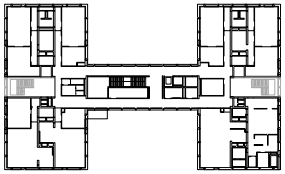
Annexes:
- annexe 1 plans
- annexe 2 subvention HM
- annexe 3 mutation de projet N° 4/2017
- annexe 4 mutation de projet N° 5/2017



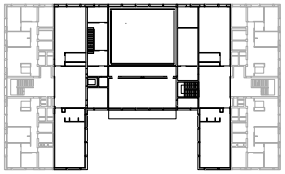
Coupe transversale



Coupe longitudinale

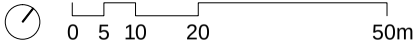


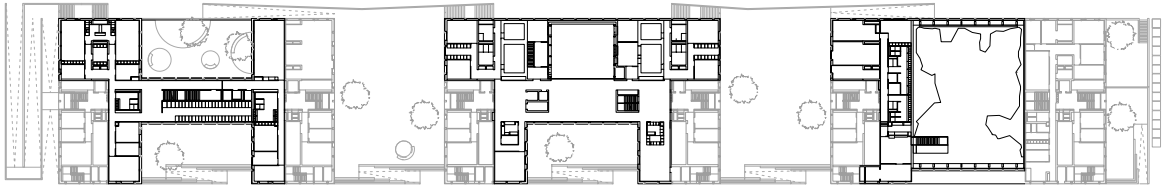
Espace de vie enfantine



Socioculturel

N1





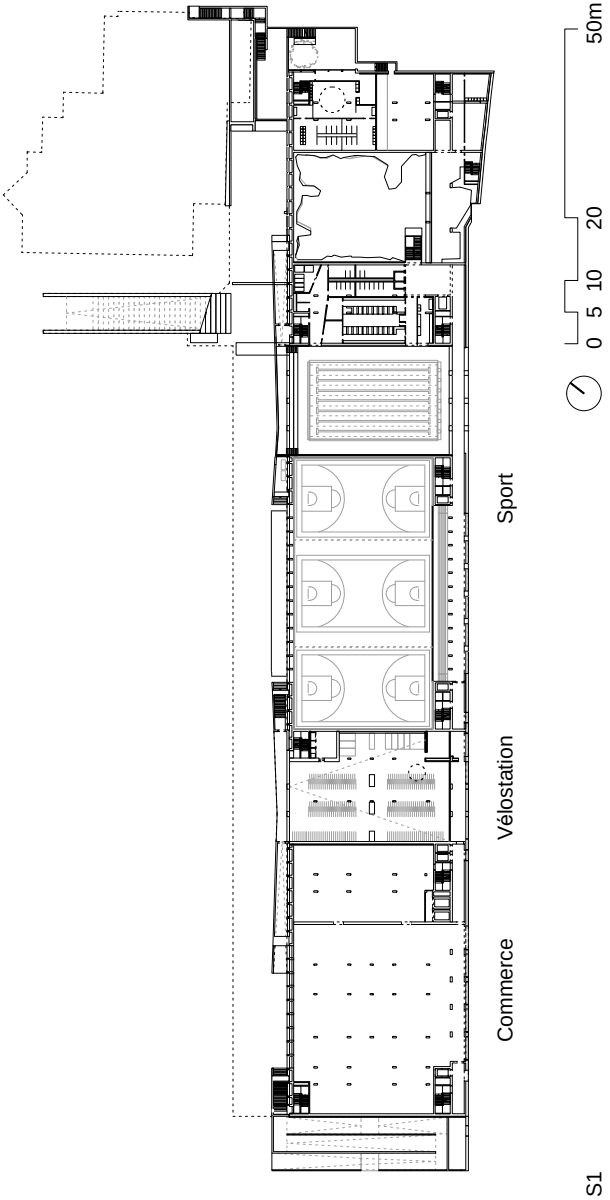
Espace de vie enfantine

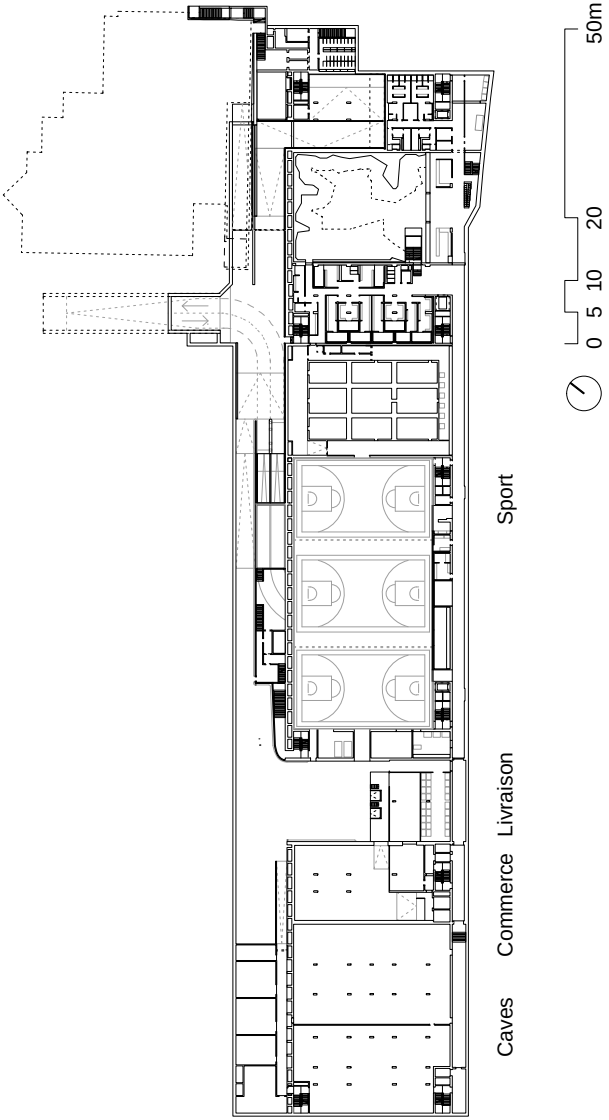
Socioculturel

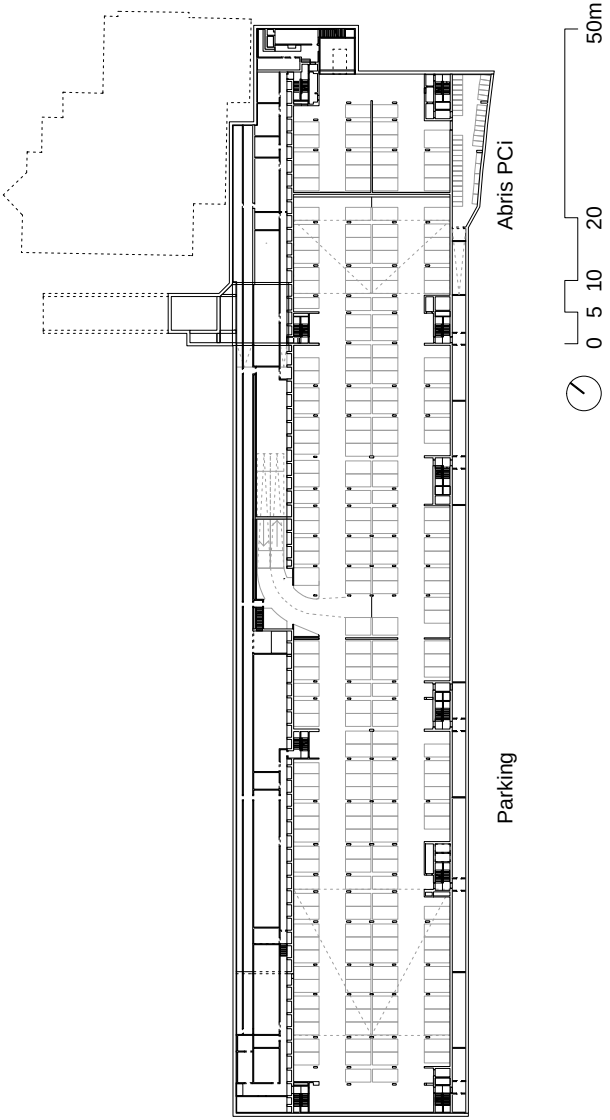
Sport

N0

0 5 10 20 50m


Sport
Vélostation
Commerce
0 5 10 20 50m
S1


Sport
Livraison
Commerce
Caves
0 5 10 20 50m
S2


Abris PCi
Parking
0 5 10 20 50m
S3

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

Subvention personnalisée HM (habitation mixte)

1. L'essentiel en bref

Un logement HM correspond, de par son niveau de loyer à un appartement de type HLM. Toutefois, en lieu et place d'une subvention à l'exploitation versée au propriétaire de l'immeuble, l'Etat de Genève accorde, pendant 25 ans au maximum, une subvention aux locataires qui en remplissent les conditions d'octroi.

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

Lors de la première location d'un immeuble HM, au minimum 60% des locataires de l'immeuble doivent justifier d'une situation financière leur permettant de bénéficier d'au moins de la moitié de la subvention personnalisée maximale. En cas de relocation, lorsque le pourcentage de 60% n'est plus atteint, la priorité est donnée à des locataires susceptibles de bénéficier de la moitié au moins de la subvention personnalisée maximale.

En outre, l'accès à un logement HM implique le respect des conditions liées à la durée de séjour dans le canton de Genève, à l'assujettissement à l'impôt sur le revenu dans notre canton, à la limite de fortune ainsi qu'au taux d'occupation.

Bases légales

L'office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) accomplit ses missions sur la base de textes normatifs sont, principalement la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL: RSGE I 4 05) du 4 décembre 1977 - et le règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 24 août 1992 (RGL: RSGE I 4 05.01).

2. La subvention personnalisée HM de A à Z

Comment est calculée la subvention HM ?

Le montant de la subvention personnalisée HM résulte de la différence entre le loyer effectif et le loyer théorique :

- le **loyer effectif** est le loyer du logement, charges non comprises, dont le locataire doit s'acquitter ;
- le **loyer théorique** est égal au revenu déterminant LGL multiplié par le taux d'effort ;
- le **taux d'effort légal** est le pourcentage minimum du revenu déterminant LGL que le locataire HM doit consacrer au paiement de son loyer.
  Les taux d'effort légaux sont les suivants :
  - **21%** si le logement compte comporte 1 pièce de plus que le nombre de personnes l'occupant ;
  - **19%** si le logement comporte moins de 0,5 pièce que le nombre de personnes l'occupant ;
  - **23%** si le logement comporte entre 1,5 et 2 pièces de plus que le nombre de personnes l'occupant.

Revenu déterminant LGL

- Le revenu déterminant LGL est celui résultant de la loi sur le revenu déterminant unifié, du 19 mai 2015 (LRDU), et de son règlement d'exécution, du 27 août 2014 (RRDU), du titulaire du bail, additionné à celui des autres personnes occupant le logement, calculé en application des articles 4 et 5 LRDU, augmenté d'un quinzième de la fortune nette (avant déduction sociale sur la fortune) calculée selon les articles 6 et 7 LRDU, et dont à déduire une somme de 10'000 F pour la première personne, de 7'500 F pour la deuxième personne et de 5'000 F par personne dès la troisième personne occupant le logement.
- Il est tenu compte du revenu déterminant unifié actuel de l'ensemble des personnes occupant le logement.

Qui peut bénéficier d'une subvention HM ?

- Le locataire d'un logement HM bénéficie d'office d'une subvention personnalisée HM, pour autant qu'il remplisse les conditions d'occupation en vigueur.
- En revanche, la subvention personnalisée HM ne peut pas être cumulée avec les prestations complémentaires à l'AVS/AI ni avec l'allocation logement.

Quelles sont les limites de la subvention HM ?

- La subvention personnalisée HM est limitée à 1'700 F par pièce et par an durant les 20 premières années d'exploitation de l'immeuble.
- Ce montant diminue ensuite de 100 F la pièce et par an, de la 21ème à la 25ème année d'exploitation de l'immeuble, pour disparaître la 26ème année.
- La subvention personnalisée HM n'est pas octroyée si son montant est inférieur à 300 F par pièce et par an.

Année de revenu prise en considération

- Le revenu déterminant unifié actuel est, en principe, pris en considération. En cours de bail, à défaut d'annonce de modification de situation par le locataire, le service compétent peut tenir compte des éléments de revenu et fortune pertinents pris en considération pour l'impôt des années précédentes.
- Dès lors que la subvention personnalisée HM est déterminée notamment en fonction de du revenu déterminant LGL, du loyer et du nombre de personnes occupant le logement, elle fait l'objet d'un nouveau calcul à chaque modification de situation dûment annoncée par le locataire.

Que se passe-t-il si le loyer change ?

- En cas de modification du loyer en cours de période, la subvention personnalisée HM fait l'objet d'un nouveau calcul et son éventuelle modification prend effet à la même date que le nouveau loyer.

Quand et comment la subvention HM est-elle versée ?

- La subvention personnalisée HM est versée par mois d'avance directement sur le compte bancaire ou postal du locataire. Dans des cas particuliers, notamment en cas de retard dans le paiement du loyer, la subvention personnalisée HM peut être versée directement au bailleur. Sa période d'application s'étend du 1er avril d'une année au 31 mars de l'année suivante.

La subvention HM est-elle imposable ?

- Oui, comme tout revenu, la subvention personnalisée HM est imposable. Elle doit ainsi figurer sur la déclaration d'impôts du bénéficiaire. Une attestation des sommes versées est envoyée en début d'année pour faciliter la tâche du contribuable.

Réclamation et recours

- Le locataire peut contester les décisions du service compétent en matière de subvention personnalisée HM, dans un délai de 30 jours dès sa réception. La réclamation doit être adressée par écrit à l'OCLPF avec indication des motifs et dépôt, s'il y a lieu, de pièces justificatives. Elle donnera lieu à une décision sur réclamation.
- La décision sur réclamation de l'OCLPF peut faire l'objet d'un recours auprès de la Chambre administrative de la Cour de justice, dans un délai de 30 jours dès sa réception.

Devoir d'information du locataire

Le locataire d'un logement HM est tenu d'informer, sans délai et par écrit, l'OCLPF de tout changement dans la composition du groupe de personnes occupant le logement, ainsi que toute modification dans la situation économique de ces dernières.

S'il y a lieu, la subvention personnalisée HM est modifiée dans les 30 jours qui suivent la réception de l'avis de modification adressé par le locataire.

En cas de violation de son devoir d'information, le locataire s'expose à restituer la subvention personnalisée HM indûment perçue sur une période de 5 ans.

3. Pratiques administratives relatives à la subvention personnalisée HM

L'office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) a rédigé des pratiques administratives destinées à préciser la portée de certaines dispositions de la loi sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977 (LGL), et de son règlement d'exécution, du 24 août 1992 (RGL).

- Versement de la subvention personnalisée HM directement au bailleur
- Maintien de la subvention personnalisée HM suite à un décès

Les pratiques relatives aux subventions HM sont susceptibles d'évolution avec le temps.

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
MENSURATION OFFICIELLE

DOSSIER DE MUTATION No : 4/2017

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

MUTATION PARCELLAIRE

Mutation de projet

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

Pièces du dossier :

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

Dossier technique :

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

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

Direction de l'aménagement

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

Direction générale de l'agriculture et de la nature

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

L'auteur du dossier :

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

Dossier n° 3994.8 / MH

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

DMO
Direction de la Mensuration Officielle

Déposé le .....

N° .....

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

ANCIENS IMMEUBLES

Mutation : *4/2017*

Commune : **GENEVE**

Section : **EAUX-VIVES**

Numéros	Observations	Surfaces R.F.	Diff.	Surfaces corrigées	Parcelles divisées	
		m^2	m^2	m^2	en	surface m^2
1767		7210	0	7210	A	7144
					B	66
3456		3420	0	3420	A	3395
					B	25
dp 3461		9323	0	9323	A	9282
					B	41
	TOTAUX	**19953**	**0**	**19953**		**19953**

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

Signature

Dossier n° 3994.8 / MH

FORMATION ET ETAT DESCRIPTIF DES NOUVEAUX IMMEUBLES

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

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

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

Signature

Dossier n° 3994.8 / MH

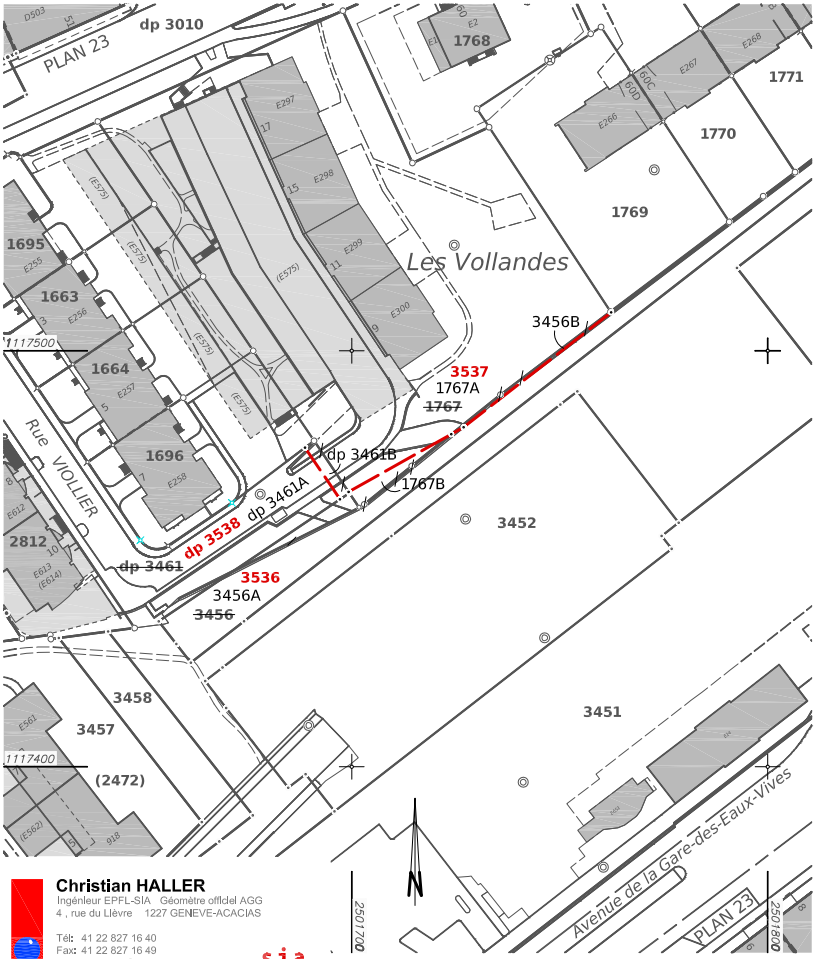
EXTRAIT DU PLAN DU REGISTRE FONCIER

Etat au : 21.04.2015

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

Plans: 23

Immeubles: 1767 - dp 3461 - 3456



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

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

Etabli, le 20.02.2017 / MH
Modifié, le -

Légende: www.cadastre.ch/legende

Modification de l'echelle cadastrale

Echelle : 1:1000

Dossier No. 3994.3

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

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
MENSURATION OFFICIELLE

DOSSIER DE MUTATION No : 5/2017

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

MUTATION PARCELLAIRE

Mutation de projet

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

Pièces du dossier :

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

Dossier technique :

Calculs des nouveaux points	(1)
Esquisse	(1)

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

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

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

L'auteur du dossier :

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

Dossier n° 5710.1

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

DIT
Direction de l'Information du Territoire

Déposé le .....

N° .....

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

ANCIENS IMMEUBLES

Mutation : *5/2017*

Commune : GENÈVE

Section : Eaux-Vives

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

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

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

Signature

Dossier n° 5710.1

FORMATION ET ETAT DESCRIPTIF DES NOUVEAUX IMMEUBLES

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

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

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

Signature

Dossier n° 5710.1

FORMATION ET ETAT DESCRIPTIF DES NOUVEAUX IMMEUBLES

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

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

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

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

Signature

Dossier n° 5710.1