

Ce plan d'affectation prévoit la réalisation de cinq bâtiments sur neuf parcelles en zone 5 de développement 3 sises entre l'avenue de l'Amandolier et la promenade Charles-Martin. Il s'agit de réaliser de nombreux logements dont deux tiers au moins seront sociaux, soit répondant aux besoins prépondérants de la population.

Depuis 2007 et son adoption, divers propriétaires constructeurs, promoteurs ou encore architectes ont travaillé à sa mise en œuvre et nous arrivons aujourd'hui à bout touchant pour que ces immeubles puissent se construire.

L'investissement de ces derniers sur une période longue de plus de treize ans a été important et ils espèrent que leurs projets puissent enfin se concrétiser. Une des autorisations de construire du PLQ est même déjà en force (bâtiment A) et les autres devraient l'être bientôt également, puisque les dossiers sont en cours d'instruction.

Pour permettre la réalisation de ce plan localisé de quartier, il a fallu lever de nombreuses servitudes croisées, pour la plupart des restrictions d'affectations ou de bâtir autre chose que des villas.

Le Canton s'est attelé à la tâche en déclarant ce plan d'utilité publique au travers du vote de la loi 11999 en date du 2 novembre 2018 (cf. annexe N° 2). C'est ce qui a par la suite ouvert la voie à la procédure d'expropriation des servitudes précitées.

Le Conseil administratif a, par un courrier daté du 22 mars 2017 (cf. annexe N° 3), consenti au principe de radiation desdites servitudes. Ledit courrier précise: *«La Ville de Genève ne s'opposera pas à la procédure d'expropriation menée par l'Etat de Genève pour le bon développement du PLQ de l'Amandolier (PLQ 29 504), pour autant que conformément au PLQ les 2/3 des logements soient affectés à des logements d'utilité publique.»*

La condition mentionnée est remplie puisqu'il s'agit bien là de réaliser au moins deux tiers de logements sociaux et c'est d'ailleurs une exigence pour pouvoir déclarer d'utilité publique un plan localisé de quartier (cf. annexe 2).

Tout récemment, les services techniques de la Ville ont appris que le Canton n'avait pas souhaité intégrer la Ville de Genève dans sa procédure d'expropriation, arguant qu'il serait malvenu que deux entités publiques doivent en passer par une telle méthode pour permettre la réalisation de nouveaux immeubles alors qu'elles se doivent de travailler de concert.

La présente proposition ne fait pas l'objet de réels enjeux pour la Ville de Genève en sa qualité de propriétaire, mais il est malgré tout nécessaire d'obtenir formellement l'accord de votre Conseil pour la levée des servitudes qui permettront la réalisation des cinq bâtiments du PLQ N° 29 504.

Ainsi, la Ville de Genève est l'un des derniers remparts avant la concrétisation de ces nouvelles constructions.

Exposé des motifs

Comme indiqué dans l'introduction, la mise en œuvre de ce plan localisé de quartier N° 29 504 dit de l'Amandolier (cf. annexe N° 1) nécessite des ajustements fonciers. Il s'agit de la radiation de servitudes au profit de parcelles dont la Ville de Genève est propriétaire et à charge de parcelles faisant partie intégrante du périmètre dudit plan.

Radiation de servitudes nécessaire à la réalisation des bâtiments prévus par le plan localisé de quartier N° 29 504 dit de l'avenue de l'Amandolier

Il s'agit pour la Ville de Genève de donner son accord à la radiation de servitudes qui sont inscrites à charge des parcelles N°s 1153, 1154, 1155, 1156, 2194, 2475 et 2667 de Genève-Eaux-Vives toutes faisant partie intégrante du périmètre du plan localisé de quartier N° 29 504 (cf. annexe N° 1) et au profit des parcelles N°s 1125, 1127, 1128, 1516, 3261, 3262, 2003, 1336 et 1341 de Genève-Eaux-Vives, toutes propriétés pleinement ou partiellement de la Ville de Genève.

Comme déjà expliqué, la réalisation des cinq bâtiments prévus par le PLQ dépend de la levée de servitudes croisées qui sont pour la majorité déjà radiées suite à la procédure d'expropriation lancée par le Canton grâce à la déclaration d'utilité publique du plan (cf. annexe N° 2) en date du 2 novembre 2018.



Vue des cinq immeubles depuis l'avenue de l'Amandolier

Le Canton n'ayant pas souhaité intégrer les parcelles propriétés de la Ville de Genève dans sa procédure d'expropriation, alors même que le Conseil administratif lui avait signifié qu'il ne s'y opposerait (cf. annexe N° 3), notre municipalité reste maintenant la seule et dernière propriétaire de parcelles bénéficiaires de servitudes de restrictions d'affectations ou de bâtir autre chose que des villas.

Les servitudes qu'il est nécessaire de radier sont les suivantes:

RS 41341-A – Restriction d'affectation

Contenu:

- immeubles en droit radiés: 1125, 1127, 1128, 1516, 3261 & 3262;
- immeubles en charge: 1153, 1154, 1155, 1156, 2194, 2475 & 2667.

RS 44321-A – Restriction d'affectation

Contenu:

- immeubles en droit radiés: 2003, 1336, 1341;
- immeubles en charge: 1155.

Bien que le Conseil administratif se soit déjà exprimé favorablement à la levée des servitudes, la Ville de Genève pourrait revenir en arrière et essayer d'obtenir une légère indemnité financière pour la levée de celles-ci. Cette manière de faire serait tout à fait discutable et les différents échanges intervenus avec les constructeurs nous amènent plutôt à vous proposer une contrepartie en nature.

Il a donc été convenu, sous réserve de l'accord de votre Conseil, que les détenteurs des parcelles N^{os} 1153, 1154, 1155, 1156, 2194, 2475, 2667 de Genève-Eaux-Vives, faisant partie intégrante du plan localisé de quartier N^o 29 504, donnent leur accord à lever réciproquement les servitudes en charge des parcelles dont la Ville de Genève est détentrice. Les parcelles en question sont les N^{os} 3257, 3259, 1125, 1127, 1128, 1516, 3261 et 3262 de Genève-Eaux-Vives, propriétés de la Ville de Genève, puis celles qui en sont bénéficiaires se trouvent elles dans le périmètre du PLQ 29 504.

La plupart des parcelles Ville de Genève qui sont en charge d'une servitude se trouvent dans le périmètre du futur plan localisé de quartier de la Petite-Boissière, PLQ qui est amené à se développer lui aussi à moyen terme.

Dans l'hypothèse de cette levée réciproque, les servitudes seraient radiées comme suit et non uniquement comme mentionné plus haut:

RS 41341-A – Restriction d'affectation (pas de changement car aucune parcelle Ville en droit)

- immeubles en droit radiés: 1125, 1127, 1128, 1516, 3261 & 3262;
- immeubles en charge: 1153, 1154, 1155, 1156, 2194, 2475 & 2667.

RS 44321-A – Restriction d’affectation

- immeubles en droit radiés: 2003, 1336, 1341, 1156;
- immeubles en charge: 1155, 3257, 3259.

RS 41341-B – Restriction d’affectation

- immeubles en droit radiés: 1153, 1154, 1155, 1156, 2194;
- immeubles en charge: 1125, 1127, 1128, 1516, 3261, 3262.

Pour rappel, il s’agit là purement d’ajustements fonciers nécessaires à la réalisation de près de 200 logements dont au moins un tiers seront d’utilité publique. Le Conseil administratif s’est exprimé en faveur de la levée de ces servitudes il y a déjà plus de quatre ans.

En conclusion et pour ne pas retarder cette nouvelle offre de logements sur le marché, il est demandé à votre Conseil de bien vouloir voter sur le siège la radiation des servitudes nécessaire à la réalisation du plan localisé de quartier N° 29 504 dit de l’avenue de l’Amandolier, soit à charge de parcelles faisant partie intégrante dudit plan et au profit de parcelles propriétés de la Ville de Genève. À titre de contrepartie, il est demandé la levée réciproque de toutes servitudes au profit d’une des parcelles du PLQ précité et à charge d’une parcelle détenue par la Ville de Genève.

Adéquation à l’Agenda 21

Les constructions du PLQ 29 504 se réalisent à proximité d’un pôle de transports publics dans un quartier du centre-ville offrant des équipements culturels, sociaux, commerciaux et sportifs. La construction des bâtiments projetés sera a minima conforme aux principes et standards de la haute performance énergétique.

Estimation des coûts

Radiation de servitudes nécessaire à la réalisation des bâtiments prévus par le plan localisé de quartier N° 29 504 dit de l’avenue de l’Amandolier

Les frais de notaire et de géomètre liés à la radiation de ces servitudes seront pris en charge par les propriétaires des parcelles du plan localisé de quartier N° 29 504, soit les parcelles N^{os} 1088, 1153, 1154, 1155, 1156, 2194, 2475, 2666, 2667 de Genève-Eaux-Vives.

Référence au 16^e plan financier d'investissement (PFI) 2021-2032

Cette délibération ne concerne pas le PFI.

Budget de fonctionnement

Il s'agit d'une opération de technique foncière qui n'a pas d'impact sur le budget de fonctionnement.

Charges financières annuelles

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

Délai de réalisation

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

Régime foncier

Les cinq bâtiments prévus par le PLQ N° 29 504 seront réalisés sur les parcelles privées N^{os} 1088, 1153, 1154, 1155, 1156, 2194, 2475, 2666, 2667 de Genève-Eaux-Vives. La présente proposition vise à radier les dernières servitudes contraignantes pour la construction desdits bâtiments.

Services gestionnaires et bénéficiaires

Gestionnaire et bénéficiaire: Unité opérations foncières du département de l'aménagement, des constructions et de la mobilité (DACM).

Au vu de ces explications, le Conseil administratif vous prie, Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux, de bien vouloir approuver le projet de délibération ci-après.

PROJET DE DÉLIBÉRATION

La radiation de servitudes nécessaire à la réalisation des bâtiments prévus par le plan localisé de quartier N° 29 504 dit de l'avenue de l'Amandolier

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 plan localisé de quartier N° 29 504 du 10 octobre 2007;

vu l'accord de principe intervenu entre le Conseil administratif de la Ville de Genève et les propriétaires des parcelles du PLQ N° 29 504 dit de l'avenue de l'Amandolier;

vu le vote du Conseil municipal du 21 février 2007 de la délibération I de la proposition PR-492 qui donnait un préavis favorable au PLQ N° 29 504;

vu le courrier adressé par le Conseil administratif au Canton de Genève en date du 22 mars 2017;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à signer tous actes authentiques relatifs à la radiation de toutes servitudes nécessaires à la réalisation du plan localisé de quartier N° 29 504 à charge et au profit des parcelles concernées, avec pour contrepartie la levée réciproque de servitudes à charge ou au profit des parcelles N°s 1125, 1127, 1128, 1516, 3257, 3259, 3261, 3262, 2003, 1336 et 1341 de Genève-Eaux-Vives, propriétés de la Ville de Genève.

Art. 2. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à constituer, épurer, radier ou modifier toutes servitudes à charge et/ou au profit de la Ville de Genève et/ou des parcelles inscrites dans le PLQ N° 29 504 ainsi que les parcelles voisines N°s DP 3043, DP 3041, DP 1091, 1104, 1146, 1147, 1148, 1150, 1151, 1157, 1125, 1127, 1128, 1336, 1341, 1516, 1755, 1753, 1751, 1958, 1959, 1960, 1961, 2003, 3257, 3259, 3261 et 3262 de Genève-Eaux-Vives.

Annexes: – PLQ N° 29 504

– loi 11999 du Grand Conseil

– courrier du Conseil administratif du 22 mars 2017 incluant une fiche de consentement

Annexe N°2

Loi déclarant d'utilité publique la réalisation du plan localisé de quartier n° 29504-282 situé à l'avenue de l'Amandolier, sur le territoire de la commune de Genève, section Eaux-Vives, ainsi que les bâtiments prévus par ce plan (11999)

du 2 novembre 2018

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève,
vu l'article 6A de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin
1957;

vu les articles 2, alinéa 1, et 3, alinéa 1, lettre a, de la loi sur l'expropriation
pour cause d'utilité publique, du 10 juin 1933,
décrète ce qui suit :

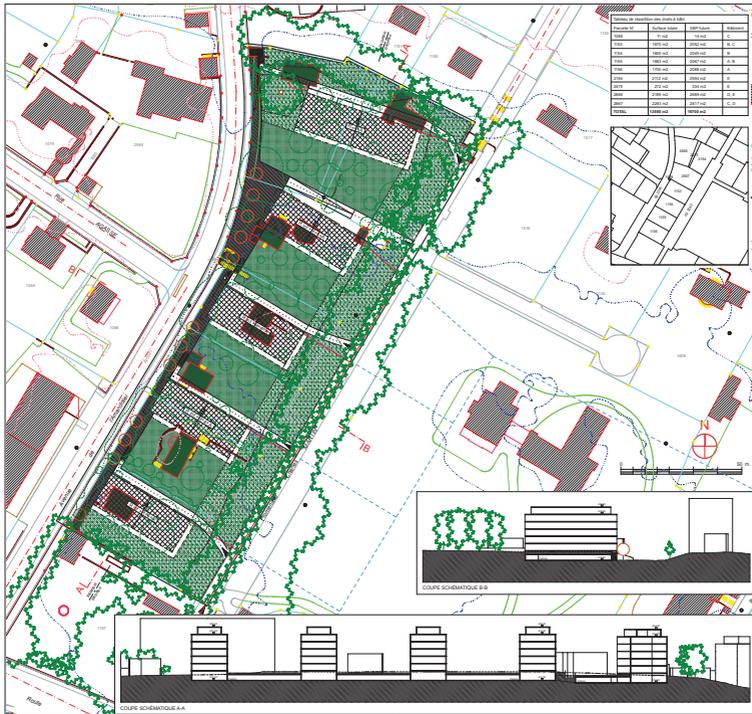
Article unique Déclaration d'utilité publique

¹ La construction des bâtiments prévus par le plan localisé de quartier
n° 29504-282, du 10 octobre 2007, dont au moins 60% des surfaces brutes de
plancher réalisables sont destinées à l'édification de logements d'utilité
publique au sens des articles 15 et suivants de la loi générale sur le logement
et la protection des locataires, du 4 décembre 1977, est déclarée d'utilité
publique en vertu de l'article 6A de la loi générale sur les zones de
développement, du 29 juin 1957, et de l'article 3, alinéa 1, lettre a, de la loi
sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, du 10 juin 1933.

² En conséquence, le Conseil d'Etat peut décréter l'expropriation des
servitudes qui empêchent la réalisation des bâtiments prévus par ce plan ainsi
que les droits à bâtir, qui doivent être exercés sur une autre surface que celles
correspondant aux parcelles auxquelles ils sont attachés au profit des
propriétaires des parcelles situées à l'intérieur dudit plan, conformément aux
articles 2 et 5 de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, du
10 juin 1933.

³ Les oppositions à ce projet de loi formées par M^{mes} Viviane et Vanessa
Vaucher, M^{me} Erika Steinegger, M^{me} Floriane Pfister, M. Robert Corthay,
M^{me} Martine Pellarin, M^{me} Claudine Helg, M. Julien Froidevaux,
M^{me} Svetlana Froidevaux, M. Denis Martin, M^{me} Valérie Darier-Helg,

M^{me} Béatrice Helg-Faciola, M. Barthélémy Helg, M^{me} Ariane Dreyfus, M^{me} Christine Marolf Tudisco sont rejetées dans la mesure où elles sont recevables pour les motifs exposés dans le rapport de la commission du logement chargée de l'examen de la présente loi. La commission du logement du Grand Conseil prend acte des oppositions de MM. Philippe Loutan, Louis Loutan et Jean-Louis Loutan représentés par M^e Patrick Blaser et les rejette dans la mesure de leur recevabilité.



Annexe N°3 - a

25.04.17
=> 81

CONSEIL ADMINISTRATIF

PALAIS EYNARD
RUE DE LA CROIX-ROUGE 4
CASE POSTALE 3883
CH-1211 GENÈVE 3
T +41(0)22 418 29 00
F +41(0)22 418 29 01
www.ville-geneve.ch

VILLE DE
GENÈVE

OBJET: ANIGLE: SO 3350
DATE: 24 MAR. 2017
Pour info: mm Oh
Traitement: ow ocipr
<input checked="" type="checkbox"/> PLP <input type="checkbox"/> Urgent <input type="checkbox"/> TD

Département de l'aménagement, du
logement et de l'énergie (DALE)
Monsieur Antonio Hodgers
Conseiller d'Etat
Rue de l'Hôtel-de-Ville 14
Case postale 3880
1211 Genève 3

→ RVA: mrai de préparer AR
pour Atto
Genève, le 22 mars 2017

Parcelles Nos 1128, 1516, 3262, 1336, 1341, 2003, 3257, 3259, 3261, et quotes-parts des dépendances 1125 et 1127, de Genève-Eaux-Vives, propriétés de la Ville de Genève. Radiation des servitudes de restriction au droit de bâtir et de restriction d'affectation grevant le PLQ 29'504, sis avenue de l'Amandolier

Monsieur le Conseiller d'Etat,

Nous faisons suite à votre courrier du 27 mai 2016 qui a retenu toute notre attention.

Nous avons pris note que les servitudes au bénéfice des parcelles propriété de la Ville de Genève empêchent la réalisation du PLQ 29'504.

La Ville de Genève est propriétaire des parcelles Nos 1128, 1516, 3262, 1336, 1341, 2003, 3257, 3259, 3261, et de quotes-parts dans les dépendances 1125 et 1127, de Genève-Eaux-Vives, toutes grevées en droit et/ou en charge des servitudes suivantes :

- restriction d'affectation, inscrite sous Pj A 746 du 22 mai 1935 (RS 41341-A);
- restriction d'affectation, inscrite sous Pj D 80 du 23 juillet 1935 (RS 44321-A);
- restriction au droit de bâtir, inscrite sous Pj 5920 du 21 juin 2010 (RS 78340) ;
- restriction d'affectation, inscrite sous Pj 5920 du 21 juin 2010 (RS 78341).

Le Conseil administratif consent au principe de radiation desdites servitudes. La Ville de Genève ne s'opposera pas à la procédure d'expropriation menée par l'Etat de Genève pour le bon développement du PLQ de l'Amandolier (PLQ 29'504), pour autant que conformément au PLQ les 2/3 des logements soient affectés à des logements d'utilité publique.

./

Vous trouverez, en annexe, le formulaire réponse dûment complété et signé.

En vous remerciant par avance de l'attention portée à la présente, nous vous prions de croire, Monsieur le Conseiller d'Etat, à l'assurance de notre haute considération.

AU NOM DU CONSEIL ADMINISTRATIF

Le Directeur général :

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'JM', written over a faint circular stamp.

Jacques Moret

Le Vice-président :

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'R. Pagani', written over a faint circular stamp.

Rémy Pagani

Annexe mentionnée

Annexe N°3 - b

CONSEIL ADMINISTRATIF
DE LA VILLE DE GENEVE
Palais Eynard
Rue de la Croix-Rouge 4
1204 Genève

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
DALE - OCLPF
CP 3937
1211 Genève 3

FORMULAIRE DE REPONSE

En tant que propriétaire et copropriétaire des parcelles 1128, 1336, 1341, 1516, 2003 et 3261 et des parcelles de dépendance 1125 et 1127, consentez-vous à faire radier les servitudes suivantes, dont les biens-fonds précités sont bénéficiaires ?

- Restriction d'affectation, inscrite sous PJ n° A746 (RS 41341-A)
- Restriction d'affectation, inscrite sous PJ n° D80 (RS 44321-A)
- Restriction au droit de bâtir, inscrite sous PJ n° 2010/5920/0 (RS 78340)
- Restriction d'affectation, inscrite sous PJ n° 2010/5920/0 (RS 78341)

- oui *sans condition*
- non

Le présent formulaire a valeur d'information uniquement. Si vous déclarez consentir à faire radier les servitudes mentionnées, un courrier comprenant une demande de consentement formelle vous sera transmis pour signature, accompagnée d'informations plus détaillées au sujet de la suite de la procédure de radiation.

AU NOM DU CONSEIL ADMINISTRATIF


Jacques Moret
Directeur général


Rémy Pagani
Vice-président