

Proposition du Conseil administratif du 16 octobre 2013 concernant les parcelles de la commune de Genève, section Plainpalais, N^{os} 255, 2589, propriété de la paroisse catholique romaine de Sainte-Clotilde, et N^{os} 258 et 4116 (ex 3257) propriété de la Ville de Genève, sises rues Michel-Simon, Jean-Louis-Hugon et avenue de Sainte-Clotilde, en vue de l'ouverture d'un crédit pour un montant total net de 4 203 000 francs et l'octroi d'un droit de superficie:

- un crédit brut de 4 922 000 francs destiné à l'aménagement de l'îlot Sainte-Clotilde et de ses abords incluant la création d'une place publique arborée, le réaménagement des rues adjacentes (Jean-Louis-Hugon et Michel-Simon) et du jardin de la crèche Sainte-Clotilde, dont à déduire 719 000 francs représentant la participation de l'Association paroissiale Sainte-Clotilde pour les travaux de réaménagement de l'îlot, soit un montant net de 4 203 000 francs;**
- l'octroi à la paroisse catholique romaine de Sainte-Clotilde, ou à tout autre organisme à même de garantir la réalisation de logements sociaux pérennes, d'un droit de superficie distinct et permanent, en vue de la construction d'un immeuble de logements à caractère social.**

La réalisation de la mutation parcellaire selon le dossier de mutation DM N^o 22/2012, établi par M. Adrien Küpfer, ingénieur-géomètre officiel, en date du 7 juin 2012.

La radiation de la servitude de jour inscrite au Registre foncier sous P.j.A 655 du 4 juillet 1962, et la constitution d'une servitude de jour grevant les futures parcelles N^{os} 4249 et 4250 de Genève Plainpalais (selon DM 22/2012 cité plus haut), de la paroisse catholique romaine de Sainte-Clotilde.

La modification de la servitude de non bâtir inscrite au Registre foncier sous P.j. 216 du 4 juillet 1962.

Mesdames et Messieurs les conseillers,

Introduction

L'Association paroissiale Sainte-Clotilde (ci-après la paroisse), représentant la paroisse catholique romaine de Sainte-Clotilde, a pris contact avec le département des constructions et de l'aménagement dans l'intention de valoriser sa parcelle comprise entre les rues Jean-Louis-Hugon et Michel-Simon, et de construire un bâtiment de logements.

La Ville de Genève est propriétaire de la parcelle voisine sur laquelle une allée du futur bâtiment pourrait être construite. Au regard du potentiel de mise en valeur de cet espace, aujourd’hui cloisonné et envahi par les véhicules, l’intérêt de mener des études conjointes entre la paroisse et le département des constructions et de l’aménagement s’est présenté comme une évidence.

Cette collaboration a permis de développer un projet axé sur 3 volets:

- l’édification, par la paroisse, d’un bâtiment de logements et commerces de proximité et l’octroi d’un droit de superficie à la paroisse pour la partie du bâtiment située sur la parcelle Ville et destinée à du logement à caractère social;
- la cession, par la paroisse à la Ville, d’une partie de sa parcelle pour la création d’une place publique arborée;
- le réaménagement, par la Ville, des voiries adjacentes: rue Michel-Simon et Jean-Louis-Hugon, ainsi que le jardin de la crèche Sainte-Clotilde.

Exposé des motifs

Enjeux d’aménagement

L’îlot Sainte-Clotilde, situé au cœur du quartier de la Jonction, est un espace aujourd’hui peu mis en valeur. Il a été colonisé par le stationnement et le piéton n’y a plus sa place. La construction du bâtiment de logements et de commerces initiée par la paroisse est une opportunité pour la Ville de repenser l’aménagement de cet îlot. Les échanges fonciers et financiers entre la Ville de Genève et la paroisse permettent de proposer un espace public de qualité.

Aujourd’hui en pleine expansion, le quartier de la Jonction voit de nombreux projets se développer. L’aménagement prévu permettra à l’îlot Sainte-Clotilde de devenir un maillon d’un réseau d’espaces publics sur un itinéraire de mobilité douce depuis la rue du Stand (arrêt tram TCOB et quai du Rhône) à travers le futur écoquartier de la Jonction jusqu’au parc Gourgas. Il assurera la continuité et la visibilité d’un itinéraire de quartier. Il permettra également la construction de logements répondant aux besoins prépondérants de la population et l’implantation de commerces de proximité qui contribueront à l’animation du quartier.

Rappel de la situation foncière

L’îlot Sainte-Clotilde est composé des parcelles suivantes de la commune de Genève, section Plainpalais:

- N° 258 d’une surface de 2258 m², propriété privée de la Ville de Genève sise avenue de Sainte-Clotilde 8, avec le bâtiment cadastré sous N° B151 de

581 m², occupé par l'atelier de décors du Grand Théâtre et un parking géré par la Gérance immobilière municipale;

- N° 255 d'une surface de 2712 m², propriété privée de la paroisse sise avenue de Sainte-Clotilde 14 bis. Elle comprend les bâtiments cadastrés sous N° B948 pour 3 m² et N° B949 de 841 m², occupés par l'église de Sainte-Clotilde et un parking privé;
- N° 2589 d'une surface de 990 m², propriété privée de la paroisse sise avenue de Sainte-Clotilde 14. Elle comprend le bâtiment cadastré sous N° B948 pour 275 m², surface totale de 278 m², occupé par la crèche Sainte-Clotilde et le jardin attenant;
- N° DP 3461 d'une surface de 893 m², propriété du domaine public communal, soit la rue Jean-Louis-Hugon;
- N° 4116 (ex 3257) d'une surface de 5895 m², propriété privée de la Ville de Genève sise rue Michel-Simon 7 et 9. Elle comprend la rue Michel-Simon et plusieurs bâtiments d'habitations et d'activités cadastrés sous N° 1451 de 814 m² et N° 952 de 850 m² qui ne concernent pas le présent objet.

Toutes les parcelles sont situées en zone d'affectation 2 ordinaire.

Les parcelles N^{os} 255 et 2589 sont grevées de diverses servitudes et notamment des servitudes de jour au-dessus de la cote 386,50 et de non-bâtir (largeur 90 cm) au profit de la parcelle propriété de la Ville de Genève N° 4116 (ex 3257), toutes deux inscrites au Registre foncier sous P.j.D.216 du 4 juillet 1962.

En l'état, le projet ne peut être réalisé que si votre Conseil accepte la radiation de la servitude de jour (qui sera remplacée par une servitude ne grevant plus que les futures parcelles N^{os} 4249 et 4250, propriétés de la paroisse) ainsi que la modification de la servitude de non-bâtir selon les plans de servitude N^{os} 1 et 2, annexés au dossier de mutation provisoire N° 22/2012 établi par M. Adrien Küpfer, ingénieur-géomètre officiel le 7 juin 2012.

Construction d'un bâtiment de logements et de commerces de proximité par la paroisse

Après avoir obtenu du département des constructions et de l'aménagement une entrée en matière sur le principe d'élaborer un projet de bâtiment et quant aux radiations/modifications des servitudes grevant leurs parcelles, la paroisse a mandaté, à ses frais, un bureau privé pour le développement du bâtiment de logements et de commerces de proximité. Les services techniques municipaux ont concouru à son évolution, notamment par des vérifications diverses quant au respect des contraintes légales et à des simulations sur le parti urbanistique le plus adéquat.

A l'issue des études, le projet prévoit la construction d'un bâtiment de gabarit R+5+attique, le long de la rue Jean-Louis-Hugon, orienté plein sud et qui comprendra deux allées.

Une allée sera située sur fonds de la paroisse. Elle comprendra des commerces de proximité au rez-de-chaussée (surface: 164 m²) et 23 appartements en loyer libre dans les étages (6 deux-pièces, 6 trois-pièces, 5 quatre-pièces et 6 cinq-pièces).

L'autre allée sera implantée sur fonds de la Ville de Genève. Elle comprendra également des commerces de proximité au rez-de-chaussée (surface: 160 m²) et 23 appartements en régime type HBM dans les étages (6 deux-pièces, 7 trois-pièces, 10 quatre-pièces). Elle fera l'objet d'un DDP, droit de superficie distinct et permanent en faveur de la paroisse, ou à tout autre organisme à même de garantir la réalisation de logements sociaux pérennes, sous réserve de l'accord de votre Conseil. Le caractère pérenne des logements sociaux sera garanti par l'établissement d'une convention dite «LUP-HBM» entre le superficiaire et l'Etat de Genève.

Description de l'aménagement

Création d'une esplanade publique arborée

L'environnement direct du bâtiment de l'église est actuellement dans un état dégradé: un vaste parking au sol défoncé, une inutile glissière d'autoroute qui le traverse de part en part, des trottoirs étroits et envahis de véhicules, quelques arbres en mauvais état phytosanitaire. L'enjeu est donc important, de profiter de la construction de cet immeuble de logements pour repenser les espaces publics adjacents.

Un mandat a été confié à un architecte-paysagiste pour l'aménagement d'une esplanade publique arborée ouverte et accessible à tous. Cet espace sera propriété privée de la Ville de Genève qui en assurera la construction et l'entretien.

Il sera piétonnier, à l'exception des rares convois religieux qui y transiteront pour accéder à l'entrée de l'église. Un espace de livraison sera réservé à proximité du bâtiment des décors du Grand Théâtre (sous le palan existant) depuis l'avenue de Sainte-Clotilde, afin de permettre la décharge des décors sans avoir à traverser la future place.

Afin de prévenir des intrusions motorisées et délimiter clairement l'espace de la nouvelle esplanade, des murs esthétiques encadreront ponctuellement l'îlot. Ils marqueront les entrées et les accès.

Les nouvelles activités attendues sur le site (commerces de proximité) et la forte présence d'enfants (paroisse, futurs logements) amènent au choix d'un maté-

riau de sol résistant au piétinement sur lequel viendront s'accrocher des poches de plantation et de revêtements de type gravier, stabilisé, gazon, plantations. Certaines de ces poches en forme de bulle seront encadrées de bancs circulaires en béton, et plantées d'arbres de hautes tiges. D'autres seront aménagées en gravier et équipées de mobilier urbain (fontaine et chaises modèle Ville de Genève).

Les arbres actuels étant en mauvais état phytosanitaire, ils seront remplacés par de nouveaux sujets. Certains déborderont de l'esplanade pour créer des points d'appel avec le carrefour rue Michel-Simon et Jean-Louis-Hugon (arbre planté dans le périmètre des travaux, mais pas directement sur l'îlot), mais également avec la rue Gourgas en direction du parc du même nom.

Un préau couvert sera implanté sur le flanc de l'église, sur la parcelle de la paroisse, qui en financera la construction à hauteur de 200 000 francs et en assurera entretien et la maintenance. Il sera ouvert sur l'esplanade et grevé d'une servitude d'usage public en faveur de la Ville.

Réaménagement des voiries connexes Michel-Simon et Jean-Louis-Hugon et sécurisation de la traversée de l'avenue de Sainte-Clotilde vers la rue Gourgas

Dans le cadre de ce projet, un projet de reconfiguration des rues Jean-Louis-Hugon et Michel-Simon a été élaboré. L'objectif est de limiter les nombreuses nuisances liées au stationnement sauvage sur ces voiries qui entrave l'accès aux bâtiments adjacents. En outre, des mouvements de véhicules autour de l'église sont fréquents aux heures de culte et provoquent des gênes conséquentes dont se plaint le voisinage. Le projet vise donc à remédier à ce problème.

La rue Michel-Simon est propriété du domaine privé Ville. Elle sera limitée aux seuls ayants droit. Le sens de circulation restera identique et les stationnements seront diminués et réorganisés longitudinalement, afin de permettre la création de trottoirs plus généreux.

Sur la rue Jean-Louis-Hugon, le sens de circulation sera inversé afin d'éviter les véhicules en quête de places de stationnement. Un double-sens sera cependant maintenu sur une petite partie de la rue (du côté de l'avenue de Sainte-Clotilde) afin de permettre les accès aux parkings souterrains et à l'îlot. Le stationnement sera réorganisé longitudinalement et proposera une offre supérieure à l'état actuel. Des arceaux vélos seront installés.

Par ailleurs, le nouveau schéma de circulation du quartier a induit une augmentation de la charge de trafic sur l'avenue de Sainte-Clotilde. Ceci a nécessité l'amélioration de la sécurité sur cette rue et la mise en place d'aménagements de modération du trafic (création d'un seuil de ralentissement et d'un passage sécurisé entre la nouvelle esplanade et la rue Gourgas).

Pour les besoins de la paroisse et de la crèche, le souhait initial de l'association paroissiale était de conserver six places de stationnement privées (cinq places de stationnement et une place de livraison) sur sa parcelle. Plutôt que de prétexter la surface du nouvel espace public et d'y introduire des va-et-vient d'automobiles, il a été décidé de mettre ces places à disposition sur la rue Michel-Simon, à l'arrière de l'église.

En outre, le règlement cantonal sur le stationnement sur fonds privés impose la réalisation de places de parcage pour les véhicules des habitants du nouvel immeuble. Les ratios imposés nécessitent ainsi la mise à disposition de 18 places de stationnement.

Or, la nouvelle politique de gestion des parkings de la GIM va permettre de libérer des places existantes.

Dès lors, plutôt que de construire un parking sous l'immeuble, qui renchérirait les loyers et nécessiterait la création d'une rampe d'accès gourmande en espace et génératrice de nuisance, la Ville de Genève mettra à disposition, via la GIM, à titre onéreux les places de stationnement nécessaires dans les parkings voisins de l'îlot Sainte-Clotilde.

Réaménagement du jardin de la crèche Sainte-Clotilde

Le Service de la petite enfance a profité des aménagements prévus sur l'îlot Sainte-Clotilde pour repenser le jardin de la crèche. Cet espace est aujourd'hui en mauvais état, malgré un espace généreux et arboré.

Une barrière a en effet été mise devant les arbres en périphérie, ce qui diminue la surface au sol, et les jeux trop abîmés et/ou non utilisés sont stockés derrière. Le sol en tartan est altéré par l'usure et le miellat provenant des tilleuls situés à proximité. Les jeux en place sont détériorés. Certains arbres sont en mauvais état phytosanitaire.

L'enjeu est de proposer un aménagement simple et ludique. Un espace non figé qui soit modulable au gré du temps et des envies. Les matériaux seront solides afin de résister aux intempéries et à l'usure.

Le Service de la petite enfance souhaite un projet stimulant l'imaginaire des enfants, et non une série de jeux préfabriqués imposés.

Eclairage public – installations électriques

Le concept d'éclairage public s'inscrit dans la réflexion globale menée sur le territoire communal et propose un éclairage adapté aux différents usages.

Des luminaires à leds sur mâts de 4 mètres seront répartis sur toute l'esplanade pour assurer une illumination nocturne de qualité.

Le futur préau couvert sera éclairé par cinq disques lumineux plafonniers. Cet éclairage secondaire pourrait être enclenché par la paroisse, au gré des activités se déroulant dans le préau. En complément à l'éclairage fonctionnel, une image sera projetée sur une des façades du bâtiment abritant les ateliers de décor du Grand Théâtre.

Conduite souterraine SIG

Des câbles souterrains haute tension traversent actuellement la parcelle N° 258 de Genève Plainpalais, propriété de la Ville de Genève. Le projet d'aménagement de l'îlot Sainte-Clotilde est l'occasion de déplacer cette conduite. Selon un accord obtenu en 2007, les SIG se sont engagés à procéder au déplacement de cette ligne, à leurs frais.

La réglementation de l'ORNI (Ordonnance sur la protection contre le rayonnement non ionisant) concernant les champs magnétiques s'applique. Pour en assurer le respect, une étude est en cours qui sera suivie d'une procédure d'approbation auprès de l'ESTI. Les SIG devront être prêts pour août 2013.

Assainissement des eaux de surface

Les eaux de surface seront récoltées dans des caniveaux, raccordés au réseau public d'assainissement sur les rues Jean-Louis-Hugon et Sainte-Clotilde. Les collecteurs existants des rues Michel-Simon et Jean-Louis-Hugon ont été contrôlés par le passage de la caméra en 2009 et 2012. Leur état est satisfaisant.

Programme et descriptif des travaux

Les travaux débiteront par l'abattage des arbres. Le revêtement du parking existant sera démoli, la fondation sera contrôlée et ponctuellement remplacée. A la place, un revêtement en enrobés poreux sera posé et permettra une légère infiltration d'eau en surface. De nouveaux arbres seront plantés en fin de chantier dans des bulles de gravier, plantées de plantes vivaces et entourées de bancs circulaires. A la fin des travaux un ensemencement sera effectué sur toute la surface (dans les vides de l'enrobé). Un mur d'enceinte en béton teinté, non vibré, sécurise l'îlot. A l'intérieur de cet aménagement, des murets plus fins en béton vibré, lisse, teinté, permettront de gérer les niveaux. Aux abords des bâtiments, les seuils seront en béton traité à l'acide, aspect lisse, ainsi que les nouveaux escaliers.

Le jardin de la crèche est réaménagé avec un enrobé fin dans lequel s'insèrent des zones de jeux en gravier, des sols souples et du stabilisé. Les rues Michel-Simon et Jean-Louis-Hugon seront réfectionnées. Le revêtement de la chaussée, en fort mauvais état, sera remplacé par un nouvel enrobé. Les trottoirs existants en enrobé seront reconstruits en béton type «trottoir genevois». Des trottoirs traversant seront réalisés à chaque extrémité de ces deux rues. La liaison avec la rue Gourgas sera sécurisée par un aménagement surélevé sur l'avenue Sainte-Clotilde. Une fontaine métallique type Ville de Genève sera installée dans une bulle en gravier de la place. Un préau couvert sera construit (financé par l'association paroissiale) dans la continuité de l'église, ses piliers seront en métal et sa couverture en béton. Ces travaux seront réalisés sur le domaine privé Ville pour la rue Michel-Simon et la future place publique (îlot), sur le domaine public communal Ville pour la rue Jean-Louis-Hugon, et sur le domaine privé «paroisse» pour le jardin de la crèche.

Adéquation à l'Agenda 21

L'aménagement se veut «qualitatif» mais aussi respectueux de l'environnement à travers l'utilisation de matériaux recyclés ou d'équipements performants.

Ainsi, le projet prévoit la création de surfaces végétales (arbres, plantes vivaces, pelouse, etc.) et de surfaces perméables (gravier, etc.) à la place du revêtement actuel en enrobé imperméable. Le traitement de l'écoulement de l'eau en surface et en infiltration est encadré (caniveaux, drains, etc.).

Au cours du démontage des éléments d'éclairage vétustes, tous les composants seront triés et recyclés selon les normes en vigueur, en apportant un soin particulier aux éléments sensibles tels que les selfs ferromagnétiques et les lampes.

Concernant le choix des matériaux, seuls ceux recyclables seront retenus, en particulier pour les mâts qui sont en acier; les luminaires sont certifiés par les normes environnementales en vigueur pour recyclage complet en fin de vie.

Les lampes et les luminaires sélectionnés possèdent une efficacité énergétique performante, correspondant aux critères actuels de développement durable.

Le béton d'enrobage des collecteurs et le remblayage de fouilles sera composé de granulats recyclés, provenant de centrale.

Estimation des coûts

Projet de délibération I – Aménagement îlot Sainte-Clotilde

Travaux de génie civil
Installation de chantier

Fr. Fr.
370 000

Aménagement de surface – place	2 550 m ²	1 700 000	
Aménagement de surface – jardin de la crèche	600 m ²	300 000	
Aménagement de surface – rues	2 600 m ²	1 000 000	
Préau couvert extérieur	250 m ²	200 000	
Eclairage		81 000	
Abattage et aménagement paysagé	8 arbres	24 000	
Arrosage et suivi de croissance des végétaux, etc.		47 000	
Fontaine y.c. local technique	1 pce	23 000	
Mobilier urbain, équipements, etc.		<u>110 000</u>	
Total	<u>6 000 m²</u>		3 855 000
<u>Honoraires</u>			
Honoraires architecte	6,4%	250 000	
Honoraires ingénieur civil	6,4%	250 000	
Honoraires géomètre, cadastration		10 000	
Héliographie		10 000	
Information publique et communication		25 000	
Honoraires études spécifiques, (Géotech., phyto., etc.)		<u>75 000</u>	
Total			<u>620 000</u>
Coût total HT de l'aménagement			4 475 000
<u>Calcul des frais financiers</u>			
Coût total HT de l'aménagement			4 475 000
+ TVA 8%			<u>358 000</u>
Coût total TTC de l'aménagement			4 833 000
Prestations du personnel en faveur des investissements 4% (arrondi)			194 000
Intérêts intercalaires (arrondi): <u>(4 833 000 francs + 194 000 francs) x 18 x 2,5%</u> 2 x 12			<u>95 000</u>
Coût total brut de l'aménagement			5 122 000
A déduire:			
– Crédit d'étude partiel de la proposition PR-46 A votée le 29 avril 2002 (N° PFI 102.067.01) (Honor. études arch. + honor. études spécifiques)			<u>– 200 000</u>
Délibération I – Total brut			4 922 000
Recettes à déduire:			
– Participation de l'Association paroissiale Sainte-Clotilde			<u>– 719 000</u>
Délibération I – Total net			<u>4 203'000</u>

Délai de réalisation

Le délai référendaire écoulé, les travaux pourront démarrer après le vote du Conseil municipal. Leur durée est estimée à douze mois.

La durée totale de l'opération est estimée à dix-huit mois; des intérêts intercalaires doivent être pris en compte pour la délibération I et sont inclus dans le chiffrage de la présente demande de crédit.

Recettes

Au terme des négociations entre les parties, il a été convenu que l'Association paroissiale Sainte-Clotilde, en plus de la cession gratuite de 1052 m² à la Ville de Genève en vue de la réalisation de l'esplanade publique, participerait financièrement à hauteur de 719 000 francs aux travaux de réaménagement de l'îlot, répartis comme suit:

- 400 000 francs pour la réalisation d'une partie des aménagements extérieurs. Cette participation figurera comme telle dans les plans financiers du bâtiment admis par l'Office du logement;
- 54 000 francs pour les honoraires d'études de l'architecte-paysagiste mandaté par la Ville, selon le prorata des mètres carrés aménageables en espaces publics et aujourd'hui propriété de la paroisse;
- 65 000 francs pour la démolition de l'enceinte actuelle entourant le jardin de la crèche et pour la reconstruction d'un mur, partie intégrante du concept développé par l'architecte-paysagiste;
- 200 000 francs, soit l'intégralité des frais de construction d'un préau couvert, pour la construction demandée par l'association paroissiale et dont les travaux seront pilotés par la Ville de Genève pour éviter la multiplication des chantiers et assurer la mise en œuvre d'un couvert architecturalement cohérent avec le concept paysager.

Convention sous seing privé

Afin de lister les engagements, notamment fonciers et financiers, pris de part et d'autre, les parties ont mandaté conjointement un notaire afin qu'il établisse une convention reprenant tous les termes du montage du projet tels que développés dans la présente proposition. Cette convention a été conditionnée à l'obtention de l'accord de votre Conseil. Elle a été signée par la Ville de Genève le 31 juillet 2012.

Référence au 9^e plan financier d'investissement (p. 75)

Cet objet est prévu en qualité de projet actif (p. 75) sous le N° PFI 102.605.20 du 9^e plan financier d'investissement PFI 2014-2025, pour un montant de 5 042 000 francs.

Budget de fonctionnement

L'entretien, le nettoyage et l'éclairage public de cet aménagement seront assurés dans le cadre des budgets ordinaires des services de la Ville de Genève, et nécessiteront une charge d'exploitation supplémentaire de 10 000 francs par année pour le Service des espaces verts, de 6000 francs (2500 m² x 2,50 francs) par année pour le Service du génie civil, de 2500 francs par année pour le Service de l'aménagement urbain (éclairage), de 26 000 francs par année pour le Service Voirie – ville propre (nettoyage de 2500 m² par un ouvrier, à raison de 2 passages par semaine). Ces montants seront à provisionner sur les budgets ordinaires de chaque service concerné de la Ville de Genève.

Ainsi, en termes de budgets complémentaires, par service, il faut prévoir:

Service des espaces verts: groupe 314	10 000 francs
Service du génie civil: groupe 314	6 000 francs
Service de l'aménagement urbain et de la mobilité: groupe 314	2 500 francs
Service Voirie – ville propre: groupe 314	26 000 francs

Charges financières annuelles

La charge financière de l'investissement net prévu à la délibération I, comprenant les intérêts au taux de 2% et les amortissements au moyen de 20 annuités, se montera à 257 040 francs.

Validité des coûts

Les prix indiqués dans le chapitre «Estimation des coûts» sont les prix moyens du marché actuel des travaux de génie civil (valeur 2013).

Les incertitudes conjoncturelles liées à l'évolution de la situation du marché des travaux de génie civil peuvent avoir une incidence de l'ordre de 15% sur les montants estimés.

Aucune hausse éventuelle des prix n'est comprise dans les montants estimés.

Autorisation de construire

Une autorisation de construire portant sur les aménagements a été déposée auprès du Département de l'urbanisme le 14 décembre 2012, sous le numéro DD 105540 - 1, et est en cours d'instruction.

Une requête en autorisation pour abattage et élagage d'arbres a également été déposée le 27 novembre 2012.

Régime foncier

Remaniement parcellaire

Le projet entraîne une réorganisation des propriétés respectives de la paroisse et de la Ville, et notamment la cession gratuite par l'Association paroissiale Sainte-Clotilde d'une surface de 1052 m² à la Ville de Genève aux fins de réalisation de l'esplanade publique arborée.

Un dossier de mutation a été commandé à M. Adrien Küpfer, ingénieur-géomètre officiel, DM provisoire N° 22/2012 établi le 7 juin 2012, au terme duquel sont créées les parcelles:

1. N° 4249 et N° 4250, propriétés de la paroisse, comprenant l'église, la crèche et son jardin ainsi qu'un futur préau adjacent au bâtiment de la paroisse;
2. N° 4251, propriété de la paroisse, sur laquelle sera érigée la partie du bâtiment de logements et de commerces de proximité dévolue à des appartements en loyers libres;
3. N° 4252, propriété privée de la Ville de Genève, comprenant le bâtiment de l'atelier des décors du Grand Théâtre, la future place publique construite et gérée par la Ville ainsi que l'assiette foncière pour l'octroi d'un droit de superficie distinct et permanent (DDP N° 4254), permettant la construction de l'allée de logements de type HBM.

Octroi d'un droit de superficie

L'allée du bâtiment qui sera construite sur la parcelle privée Ville de Genève fera l'objet d'un droit de superficie distinct et permanent N° 4254 selon dossier de mutation provisoire 22/2012 annexé à la présente.

Par ce document, le Conseil administratif, lors de sa séance du 10 octobre 2012, a pris la décision, sous réserve de l'approbation de votre Conseil, d'octroyer le droit de superficie distinct et permanent à la paroisse ou à tout autre organisme à même de garantir la réalisation de logements sociaux pérennes, en vue de la réalisation de ce projet de construction.

Les conditions essentielles de ce droit de superficie sont les suivantes:

- Durée: 100 ans au maximum.
- Le montant de la rente foncière sera calculé en fonction des surfaces brutes de plancher multipliées par le prix de 542 francs au m² (prix OLO), et capitalisé au taux de 5%. Ce taux pourra être révisé en fonction du projet (type de logements) et de son aspect écologique entre autres.
- La révision de la rente interviendra pour la première fois à l'issue d'une période de 10 ans et se fera tous les cinq ans sur la base de l'indice des prix à la consommation ou de tout autre indice suisse officiel appelé à lui succéder.
- L'assiette définitive du droit de superficie sera définie selon l'autorisation de construire accordée.
- A l'échéance du droit de superficie et en cas de non-renouvellement par suite du refus de la Ville de Genève, celle-ci sera redevable d'une indemnité équitable.

Radiation, modification et constitution de servitudes

Ce projet de construction nécessite que diverses servitudes soient radiées, modifiées, constituées entre les propriétaires constructeurs, selon les plans de servitude N^{os} 1 et 2 annexés au DM provisoire 22/2012 établi par M. Adrien Küpfer, ingénieur géomètre officiel le 7 juin 2012.

Les parcelles N° 255 et N° 2589 sont toutes deux grevées, dans leur entier, d'une servitude de jour au-dessus de la cote de 386.50, inscrite au Registre foncier sous P.j. 216 du 4 juillet 1962.

Cette servitude a été créée pour garantir qu'aucune construction ne vienne obstruer la vue des locataires des immeubles sis rue Michel-Simon 7 et 9, propriété de la Ville de Genève. La construction projetée n'est pas située directement en face de l'immeuble Michel-Simon 7-9 et, par conséquent, ne gênera pas les locataires Ville de Genève. Elle sera donc radiée. Toutefois et afin préserver les droits des habitants de la rue Michel-Simon 7-9, une nouvelle servitude de jour au-dessus de l'altitude 386,50, sera constituée sur l'entier des futures parcelles de la paroisse N° 4249 et N° 4250.

Les mêmes parcelles N° 255 et N° 2589 sont grevées, en limite de la parcelle N° 4116 (ex 3257) propriété privée Ville de Genève, d'une servitude de non-bâtir d'une largeur de 90 cm, inscrite au Registre foncier sous P.j. 216 du 4 juillet 1962.

L'assiette de la servitude sera modifiée dans le sens du maintien le long des bâtiments existants de la paroisse. De cette manière, les murets prévus dans le projet d'aménagement de l'esplanade publique pourront être réalisés.

Diverses servitudes devront être constituées entre les propriétaires:

- une servitude de passage pour les véhicules des cérémonies religieuses sur la parcelle N° 4252 au profit de la paroisse;
- une servitude d’usage public du futur préau à construire sur la parcelle N° 4249 au profit de la Ville de Genève.

De plus, comme mentionné ci-avant, la Ville de Genève, par convention sous seing privé du 28 février 1968, a autorisé les Services industriels de Genève (SIG) à installer sous sa parcelle N° 258 une ligne de canalisations souterraines à haute tension. Les SIG se sont engagés à procéder à son déplacement, à ses frais, et étudie actuellement les options possibles (passage sous domaine public par la rue Jean-Louis-Hugon et l’avenue de Sainte-Clotilde ou sous la rue Michel-Simon, propriété privée Ville qui nécessiterait alors l’inscription d’une servitude de canalisations grevant la parcelle N° 4116 (ex 3257) de Genève Plainpalais, propriété de la Ville de Genève.

Information publique

Afin de présenter le projet, une rencontre a été organisée avec le président de l’Association des habitants de la Jonction (AHJ). En outre, une séance de présentation publique a eu lieu en novembre 2012 à la Maison de quartier de la Jonction. De son côté, la paroisse a également présenté le projet à ses membres.

Avant le début du chantier, une lettre d’information sera distribuée dans les boîtes aux lettres des riverains des rues environnantes, indiquant la nature des travaux prévus, leur durée et les mesures de circulation prises durant le chantier.

Sur place, un panneau d’information et de chantier décrira le nouvel aménagement ainsi que l’ensemble des travaux effectués (collecteurs, aménagement, etc.). La durée du chantier, son coût, les mandataires et les entreprises retenues seront également indiqués.

A la fin du chantier, une inauguration sera organisée. Un «triptyque» sera publié, dans le but de présenter le nouvel aménagement réalisé.

Service gestionnaire et bénéficiaire

Le gestionnaire et bénéficiaire du crédit de construction est le Service du génie civil.

Le projet a été établi par le Service du génie civil et le Service de l’aménagement urbain et de la mobilité en coordination avec les différents services concernés (Service d’urbanisme, Unité opérations foncières, Service des espaces verts, Service d’incendie et de secours, SDPE).

La phase foncière est gérée par l'Unité opérations foncières de la direction du département des constructions et de l'aménagement.

Personnes à mobilité réduite

Le projet a été établi en tenant compte de la thématique des déplacements des personnes à mobilité réduite ainsi que malvoyantes. Ainsi, la continuité des cheminements sera assurée sur tous les axes piétonniers situés sur les aménagements proposés.

Au bénéfice de ce qui précède, nous vous invitons, Mesdames et Messieurs les conseillers, à approuver les projets de délibération ci-après:

PROJET DE DÉLIBÉRATION I

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 4 922 000 francs destiné à l'aménagement de l'îlot Sainte-Clotilde et de ses abords incluant la création d'une place publique arborée, ainsi que le réaménagement des rues adjacentes (Jean-Louis-Hugon et Michel-Simon) et du jardin de la crèche Sainte-Clotilde, dont à déduire la participation de l'Association paroissiale Sainte-Clotilde de 719 000 francs pour les travaux de réaménagement de l'îlot, soit un montant net total de 4 203 000 francs.

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 4 922 000 francs.

Art. 3. – La dépense nette prévue à l'article premier, à laquelle il convient d'ajouter un montant de 200 000 francs représentant les dépenses partielles du crédit d'étude de la proposition PR-46 votée le 29 avril 2002, sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif, et amortie au moyen de 20 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2016 à 2035.

PROJET DE DÉLIBÉRATION II

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;

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

vu l'accord de principe du Conseil administratif de la Ville de Genève en vue de la réalisation de la mutation parcellaire selon le dossier de mutation provisoire N° 22/2012 établi par M. Adrien Küpfer, ingénieur géomètre officiel, daté du 7 juin 2012;

vu l'accord de principe du Conseil administratif de la Ville de Genève en vue de l'octroi à la paroisse catholique romaine de Sainte-Clotilde ou à tout autre organisme à même de garantir la réalisation de logements sociaux pérennes, d'un droit de superficie distinct et permanent au sens de l'article 779, alinéa 3 du Code civil suisse pour une durée de 100 ans, DDP N° 4254 sur la future parcelle N° 4252, selon DM provisoire N° 22/2012, de la commune de Genève, section Plainpalais sise rue Jean-Louis-Hugon, en vue de la réalisation de logements à caractère social;

vu l'accord de principe du Conseil administratif de la Ville de Genève en vue de la radiation de la servitude de jour existante, inscrite au Registre foncier sous P.j. 216 du 4 juillet 1962 et la constitution d'une servitude de jour au-dessus de l'altitude 386,50 grevant les futures parcelles N° 4249 et N° 4250 de la commune de Genève, section Plainpalais en faveur de la future parcelle N° 4253, mêmes commune et section, sise rue Michel-Simon 7-9, selon plan de servitude annexé au DM provisoire 22/2012 cité plus haut;

vu l'accord de principe du Conseil administratif de la Ville de Genève en vue de la modification de la servitude de non-bâtir, inscrite au Registre foncier sous P.j. 216 du 4 juillet 1962 selon le plan de servitude annexé au le DM provisoire N° 22/2012 cité plus haut;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – L'accord de principe du Conseil administratif de la Ville de Genève en vue de la réalisation de la mutation parcellaire selon le dossier de mutation provisoire N° 22/2012 établi par M. Adrien Küpfer, ingénieur géomètre officiel, daté du 7 juin 2012 est ratifié et le Conseil administratif est autorisé à le convertir en acte authentique.

Art. 2. – L'accord de principe du Conseil administratif de la Ville de Genève en vue de l'octroi à la paroisse catholique romaine de Sainte-Clotilde, ou à tout autre organisme à même de garantir la réalisation de logements sociaux pérennes, d'un droit de superficie distinct et permanent au sens de l'article 779, alinéa 3 du Code civil suisse pour une durée de 100 ans, DDP N° 4254 sur la future parcelle N° 4252, de la commune de Genève, section Plainpalais sise rue Jean-Louis-Hugon, selon DM provisoire N° 22/2012, en vue de la réalisation de logements à caractère social est ratifié et le Conseil administratif est autorisé à le convertir en acte authentique.

Art. 3. – L'accord de principe du Conseil administratif de la Ville de Genève en vue de la radiation de la servitude de jour existante, inscrite au Registre foncier sous P.j. 216 du 4 juillet 1962 et la constitution d'une servitude de jour au-dessus de l'altitude 386,50 grevant les futures parcelles N° 4249 et N° 4250 de la commune de Genève, section Plainpalais en faveur de la future parcelle N° 4253 mêmes commune et section, sise rue Michel-Simon 7-9, selon plans de servitude annexés au DM provisoire 22/2012 est ratifié et le Conseil administratif est autorisé à le convertir en acte authentique.

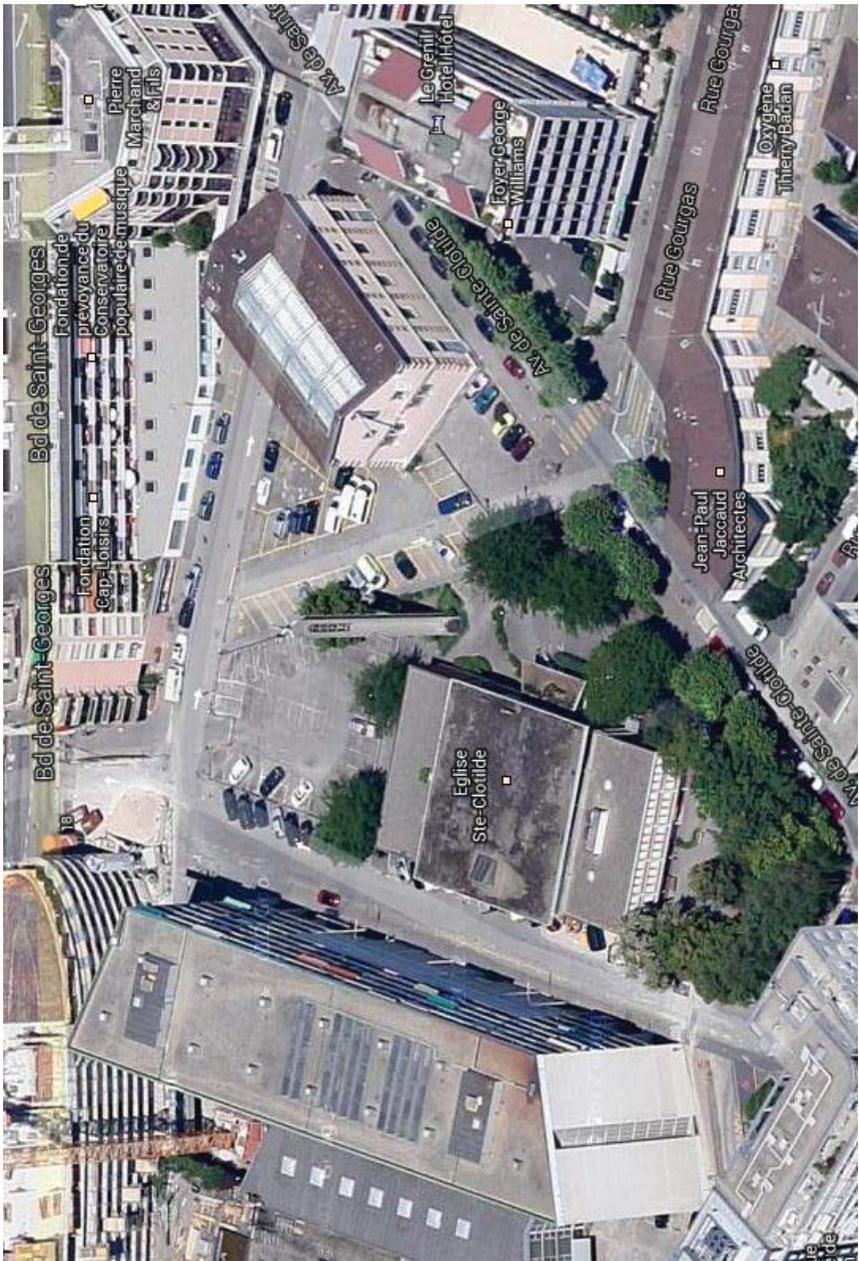
Art. 4. – L'accord de principe du Conseil administratif de la Ville de Genève en vue de la modification de la servitude de non-bâti, inscrite au Registre foncier sous P.j. 216 du 4 juillet 1962 selon le plan de servitude annexé au DM provisoire N° 22/2012 est ratifié et le Conseil administratif est autorisé à le convertir en acte authentique.

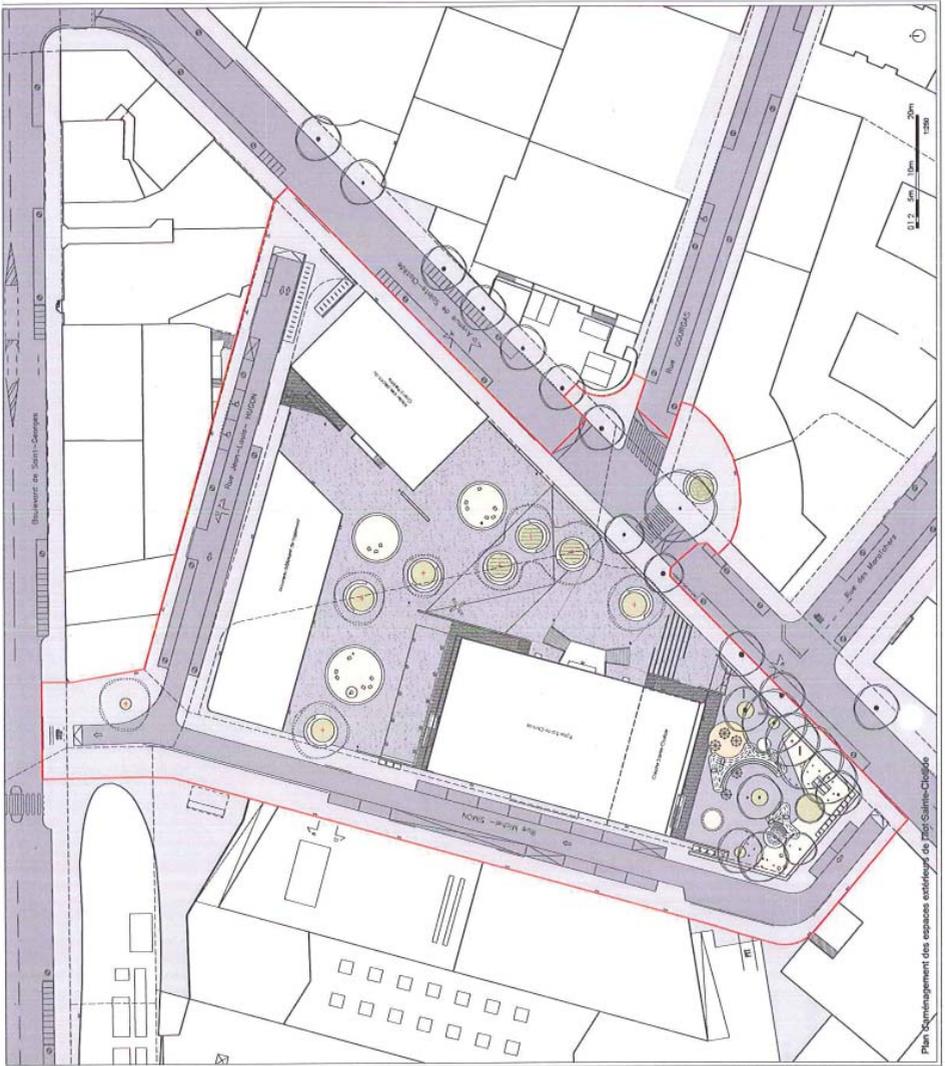
Art. 5. – L'opération ayant un caractère d'utilité publique, le Conseil administratif est chargé de demander au Conseil d'Etat l'exonération des droits d'enregistrements et des émoluments du Registre foncier.

Art. 6. – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, modifier, épurer, radier toutes servitudes à charge et au profit des parcelles faisant partie du périmètre concerné, en vue de la réalisation du projet de construction.

Annexes:

- plan d'aménagement
- photographie de l'état existant
- dossier de mutation provisoire N° 22/2012 du 7 juin 2012, établi par M. A. Küpfer, ingénieur géomètre officiel





Ilot Sainte-Clotilde _ Etat existant



Bâtiment des décors du Grand-Théâtre.jpg



Clocher et Paroisse.JPG



Ilot Sainte-Clotilde2.jpg



Jardin de la crèche.JPG

Ilot Sainte-Clotilde _ Etat existant



Parvis Eglise et ave Sainte-Clotilde.jpg



Rue Jean-Louis-Hugon.jpg



Rue Michel-Simon.jpg



Traversée ave Sainte-Clotilde.jpg

DOSSIER DE MUTATION No : 22/2012

Commune : GENEVE
Section : Plainpalais
Plans : 15 - 16
Immeubles : 255, 258, 2589, 4116, dp3461

Mutation conforme au projet.
Limites et surfaces susceptibles
de modifications par un nouveau
tableau de mutation.
(Art.129 LACCS)

MUTATION PARCELLAIRE

Pièces du dossier : PROVISoire A L'EXAMEN

- 1. Titre (1)
- 2. Anciens immeubles (1)
- 3. Formation et état descriptif
des nouveaux Immeubles (2)
- 4. Plan du Registre Foncier (1)

Dossier technique :

- Esquisse de terrain (1)

Fichiers informatiques :

- Fichiers de données (1)
- Levés-calculs du levé de détail (1)
- Comparaison num-digit (1)

Acte dressé par : Maître : Claude TERRIER Réf. Acte accepté le:
Direction de l'aménagement Emoluments Préavis favorable sous condition. Voir rapport annexé N° Autorisations de construire réservées. Genève, le
Service de l'agriculture <input type="checkbox"/> Décision de la compétence de la commission foncière agricole. <input type="checkbox"/> Décision du annexée Emolument : Genève, le

L'auteur du dossier :

ADRIEN KÜPFER
INGENIEUR GEOMETRE OFFICIEL
INGENIEUR GEOMATICIEN EPF/AGG
RUE DES GARES 71
CH 1201 GENEVE
TEL 022 732 03 12
FAX 022 732 03 22
akupfer@worldcom.ch

Etabli le :07.06.2012

Dossier n° 2769

Service de la mensuration officielle Date du dépôt: Report définitif effectué le
--

ANCIENS IMMEUBLES

Mutation : 22/2012

Page 2

Commune : GENEVE

Section : Plainpalais

Numéros	Surfaces R.F. m2	Diff. m2	Surfaces corrigées m2	Immeubles divisés		Observations
				en	surface m2	
255	2712	5	2717	A B C D E F	1289 1052 271 14 41 50	
258	2258	5	2263	A B C D E	2019 80 126 37 1	
2589	991	-1	990		990	
4116	5859	-4	5855	A B C	5831 20 4	
dp3461	893	0	893		893	domaine public communal
Totaux	12713	5	12718		12718	

ADRIEN KÜPFER
 INGENIEUR GEOMETRE OFFICIEL
 INGENIEUR GEOMATICIEN EPF/AGG

Signature

RUE DES GARES 11
 CH 1201 GENEVE
 TEL 022 732 03 12
 FAX 022 732 03 22
 akupfer@worldcom.ch

Dossier n° 2769

**FORMATION ET ETAT DESCRIPTIF
DES NOUVEAUX IMMEUBLES**

Mutation :22/2012

Page 3

Commune : GENEVE

Section : Plainpalais

Objets	Numeros	Formations / Désignations	Corr. math. m2	Surfaces m2	Observations
Plan	15				
Immeuble Situation	4249	255 A La Jonction		1289	
Bâtiment Adresse	B949	Eglise Avenue de Sainte-Clotilde 14 bis		839	surface technique modifiée
Plan	15				
Immeuble Situation	4250	2589 + 255F + 4116B + 4116C La Jonction	+1	1065	
Bâtiment Adresse	B948	Jardin d'enfants Avenue de Sainte-Clotilde 14		278	
Plan	15				
Immeuble Situation	4251	255C + 258D La Jonction	-1	307	
Plan	15				
Immeuble Situation	4252	255B + 258A La Jonction		3071	
Bâtiment Adresse	B948	Autre bât. 20m2 et plus Avenue de Sainte-Clotilde 8		580	surface technique modifiée Nouveau : Comprend le ddp4254

ADRIEN KÜPFER
INGENIEUR GEOMETRE OFFICIEL
INGENIEUR GEOMATICIEN EPF/AGG

RUE DES GARES 11
CH 1201 GENEVE
TEL 022 732 03 12
FAX 022 732 03 22
akupfer@worldcom.ch

Dossier n° 2769

Signature

**FORMATION ET ETAT DESCRIPTIF
DES NOUVEAUX IMMEUBLES**

Mutation :22/2012

Page 4

Commune : GENEVE

Section : Plainpalais

Objets	Numéros	Formations / Désignations	Corr. math. m2	Surfaces m2	Observations
Plan	15				
Immeuble Situation	4253	255E + 258E + 4116A La Jonction	-1	5872	
Bâtiment	B952	Habitation - rez activités activités Rue Michel-SIMON 7		850	
Bâtiment	B953	Hangar		866	
Bâtiment	1451	Habitation - rez activités activités Rue Michel-SIMON 9		814	
Plan	16				
Immeuble Situation	dp3461	255D + 258B + 258C + dp3461 La Jonction	+1	1114	
ddp Situation	4254	La Jonction		304	Nouveau Concerne la parcelle 4252
		Surface totale des nouveaux immeubles		12718	Abornement et levé après les travaux.

ADRIEN KÜPFER
INGENIEUR GEOMETRE OFFICIEL
INGENIEUR GEOMATICIEN EPF/AGG

RUE DES GARES 11
CH 1201 GENEVE
TEL 022 732 03 12
FAX 022 732 03 22
akupfer@worldcom.ch

Dossier n° 2769

Signature

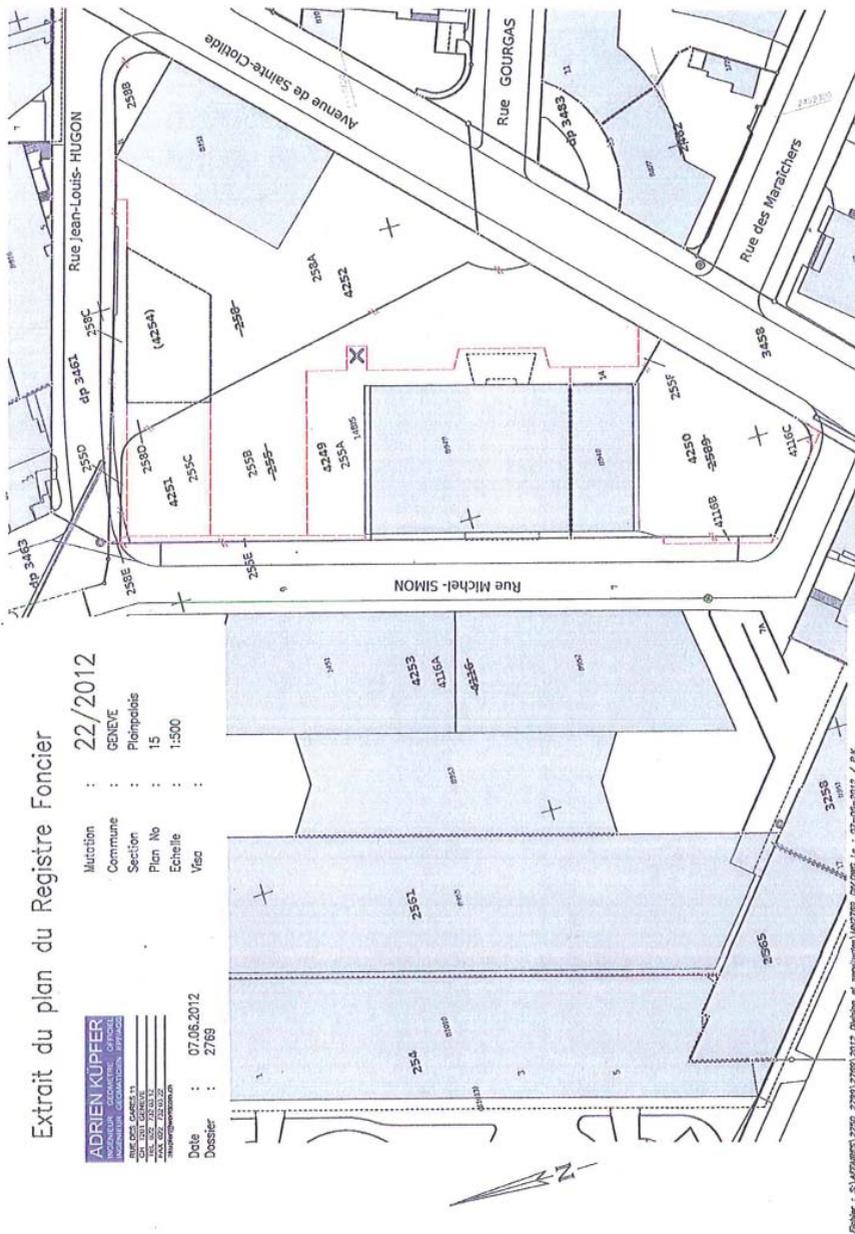
Extrait du plan du Registre Foncier

Mutation : 22/2012

ADRIEN KUPFER
 AGENCE DE BIEN ETRE
 100 RUE DE LA SERRAVALLE
 57000 METZ

Commune : GENEVIE
 Section : Plimpobais
 Plan No : 15
 Echelle : 1:500
 Visc : 2768

Date : 07.06.2012
 Dossier : 2768



Fichier : S:\Ventes\1352\2768\2768_0121 Division et servitudes\UNTRES_Lotting Lu : 07-06-2012 / PIC

Plan de servitude

22/2012

Amener à la mutation
 Commune : GENEVE
 Pétroletois
 Section : 15
 Plan No : 1-500
 Echelle :
 Visc :

②

ADRIEN KÜPPER
 ARCHITECTE - COORDONATEUR D'OFFICE
 10000 GENÈVE, SUISSE
 TEL : 0041 22 818 74 76
 FAX : 0041 22 818 74 32
 MAIL : adrien.kuopper@adku.ch

Date : 14.06.2012
 Dossier : 2769

C2 : passage à véhicules
 F1 : usage extérieur de préau

