

Proposition du Conseil administratif du 23 mars 2016 en vue de la vente à l'Etat de Genève des deux quotes-parts de copropriété dans les parcelles en dépendance N^{os} 2646 et 3098 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, soit 2/7^e de la parcelle N^o 2646 et 4/35^e de la parcelle N^o 3098, propriétés privées de la Ville de Genève, sises chemin des Genêts, au prix de 203 160 francs.

Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux,

Introduction

Le plan d'aménagement N^o 27 399-55 au Petit-Saconnex a été adopté en 1982. Il prévoyait notamment l'école des Genêts qui a été construite en 1997 sur les parcelles N^{os} 1825, 1826, 2644 et 2645 dont la Ville de Genève est propriétaire. En lien avec les parcelles de l'école, la Ville de Genève est propriétaire de 2/7^e de la parcelle N^o 2646 et de 4/35^e de la parcelle N^o 3098, toutes deux formant un chemin d'accès, partie du chemin des Genêts, sur la commune de Genève, section Petit-Saconnex.

Les dernières parcelles non densifiées ont fait l'objet d'une demande pour la construction de plusieurs allées d'immeuble. Le Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie a accordé, le 26 juin 2015, l'autorisation de construire DD 104 826 qui prévoit la réalisation d'environ 168 logements, dont une partie pour l'Etat de Genève.

Le projet de construction nécessite une mutation parcellaire globale qui implique que les chemins d'accès actuels soient supprimés. La Ville de Genève étant propriétaire de ces deux quotes-parts de dépendance, nous vous proposons de les vendre au Canton de Genève, lequel pourra utiliser les droits à bâtir en découlant aux fins de construire du logement social pérenne.

Exposé des motifs

Situation foncière

La Ville de Genève est propriétaire de deux parcelles N^{os} 2644 et 2645 de Genève Petit-Saconnex, parcelles principales auxquelles sont rattachées les deux quotes-parts des parcelles N^{os} 3098 et 2646, mêmes commune et section, formant le chemin des Genêts.

La parcelle N^o 2646 de Genève Petit-Saconnex, d'une surface de 532 m², dépendances, est constituées des quotes-parts suivantes:

- 1/7^e lié à la parcelle 2639, propriété de Steiner AG,

- 1/7^e lié à la parcelle N° 2640, propriété de Steiner AG,
- 1/7^e lié à la parcelle N° 2641, propriété de M. Kaestli,
- 1/7^e lié à la parcelle N° 2642, propriété de M^{me} Brolliet et MM. Lavizzari et Payot,
- 1/7^e lié à la parcelle N° 2643, propriété de M^{me} Brolliet, Brolliet & Cie, MM. Lavizzari et Payot, Cotec, Jucker SA,
- 1/7^e lié à la parcelle N° 2644, propriété de la Ville de Genève,
- 1/7^e lié à la parcelle N° 2645, propriété de la Ville de Genève.

La parcelle N° 3098 de Genève Petit-Saconnex, d'une surface de 363 m², dépendances, est constituée des quotes-parts suivantes:

- 1/5^e lié à la parcelle N° 2598, propriété de Steiner AG,
- 1/5^e lié à la parcelle N° 2600, propriété de Steiner AG,
- 2/35^e liés à la parcelle N° 2639, propriété de Steiner AG,
- 2/35^e liés à la parcelle N° 2640, propriété de Steiner AG,
- 2/35^e liés à la parcelle N° 2641, propriété de M. Kaestli,
- 2/35^e liés à la parcelle N° 2642, propriété de M^{me} Brolliet et MM. Lavizzari et Payot,
- 2/35^e liés à la parcelle N° 2643, propriété de M^{me} Brolliet, Brolliet & Cie, MM. Lavizzari et Payot, Cotec, Jucker SA,
- 2/35^e liés à la parcelle N° 2644, propriété de la Ville de Genève,
- 2/35^e liés à la parcelle N° 2645, propriété de la Ville de Genève,
- 1/5^e lié à la parcelle N° 3096, propriété de M. Suarez Manrique de Lara.

Ces quotes-parts sont grevées de différentes servitudes de canalisation et de passage, en droit et en charge.

La Ville de Genève a construit, fin des années 1990, l'école primaire des Genêts sur les parcelles N^{os} 2644 et 2645 mentionnées ci-dessus ainsi que sur les parcelles voisines N^{os} 1825 et 1826 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex.

Toutes ces parcelles sont situées en zone 3 de développement.

Notice historique

Le 21 juillet 1982, un plan d'aménagement N° 27 399-55 a été adopté par le Conseil d'Etat. Ce plan a déjà été partiellement réalisé par la construction des immeubles sis aux N^{os} 32 à 42 rue Maurice-Braillard et 2, 2bis chemin des Vignes ainsi que la construction de l'école primaire des Genêts.

Le dernier immeuble restant à réaliser doit être implanté sur les parcelles suivantes, toutes situées sur la commune de Genève, section Petit-Saconnex:

- N^{os} 2597 et 2599, propriété de l'Etat de Genève,
- N^{os} 2598, 2600, 2639 et 2640, propriété de Karl Steiner SA,
- N^o 2641, propriété de M. Jean-Daniel Kaestli,
- N^o 2642, propriété de M^{me} Brolliet, MM. Lavizzari et Payot,
- N^{os} 2643 et 3097, propriété de M^{me} Brolliet, Brolliet & Cie, MM. Lavizzari et Payot, Cotec, Jucker SA,
- N^o 3096, propriété de M. Suarez Manrique de Lara (parcelle en cours de division pour former les nouvelles parcelles N^{os} 5638 et 5639),
- N^{os} 3098 et 2646, dépendances, chemin d'accès aux parcelles.

En 2009, une convention sous seing privé a été conclue entre les promoteurs de l'opération, l'Etat de Genève et la Ville de Genève prévoyant que les promoteurs s'engagent à construire 40% de logements d'utilité publique au sens de la loi pour la construction de logements d'utilité publique (LUP) du 24 mai 2007. En contrepartie, la Ville de Genève s'est engagée à radier la servitude de restriction de droits à bâtir grevant les fonds en sa faveur, ce qui a été accepté par votre Conseil en 2012 (cf. proposition PR-1001).

En février 2012, l'autorisation de construire a été déposée auprès des instances compétentes du Canton par les promoteurs et l'Etat de Genève.

Description de l'opération

L'autorisation de construire DD 104 826 a pour objet la réalisation du dernier bâtiment du plan d'aménagement de 1982. Elle a été accordée par le Canton en juin 2015 et est donc maintenant entrée en force.

Le début de chantier est planifié pour l'automne 2016.

Afin de mettre en œuvre ce projet, à la fin de l'année 2015, les dernières mutations parcellaires ont été mises en place. Dans ce cadre, les constructeurs ont constaté que la Ville de Genève, propriétaire de deux parts de dépendances dans les chemins d'accès, devait pouvoir réaliser les droits à bâtir correspondants.

La surface de ces quotes-parts correspond à un ratio de 193 m², soit à 2/7^e de 532 m² (estimés à 152 m²), et 4/35^e de 363 m² (estimés à 41 m²).

A l'échelle de l'ensemble du projet qui traite de 12 305 m² et prévoit la réalisation de plus de 165 logements, cette surface est minime et ne permet pas une réalisation autonome. Il convient donc de traiter la question de ces 193 m² rapidement.

Les constructeurs, soit pour eux la Direction de la planification et des opérations foncières du Canton, ont donc contacté les services municipaux afin de trouver une solution qui permette le démarrage du projet sans en retarder le planning.

La Ville de Genève n'étant pas partie dans ce projet qui arrive à bout touchant, la logique veut que les quotes-parts dont elle est propriétaire soient attribuées à l'un des constructeurs. L'option de les proposer au Canton de Genève permet de garantir la construction de logements sociaux pérennes. L'Etat remettra en effet les terrains à la Coopérative Lattitude pour la réalisation de logements HM.

La Ville de Genève a donc proposé au Canton le rachat de ces deux quotes-parts, au prix fixé par la directive PA/SI/001.05 de l'Office du logement dans sa dernière mise à jour du 15.10.2012, soit:

$688 \text{ francs} \times \text{IUS} (1,53) = 1052,64 \text{ francs} \times 193 \text{ m}^2 = 203\,159,52 \text{ francs}$
arrondis à 203 160 francs.

L'Etat de Genève a donné son accord par courriel du 29 février 2016. Comme il est d'usage, les frais de notaire seront à la charge de l'acquéreur.

Adéquation à l'Agenda 21

S'agissant d'une vente pour la réalisation de logements sociaux pérennes, elle correspond aux engagements de la Ville de Genève.

Estimation des coûts

Les frais de notaire et de géomètre sont à la charge de l'acheteur.

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

Délai de réalisation

Les actes authentiques seront signés après le vote par votre Conseil.

Budget de fonctionnement

S'agissant d'une vente, elle n'entraîne aucune charge de fonctionnement.

Charges financières annuelles

S'agissant d'une vente, elle n'entraîne aucune charge financière.

Service gestionnaire et bénéficiaire

Le service gestionnaire est la Direction du département des constructions et de l'aménagement, Unité opérations foncières.

Au bénéfice de ce qui précède, nous vous invitons, Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux, à approuver le projet de délibération ci-après:

PROJET DE DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu l'accord de principe intervenu entre le Conseil administratif et l'Etat de Genève concernant la vente par la Ville de Genève à l'Etat de Genève de deux quotes-parts de copropriété dans les parcelles en dépendance N^{os} 2646 et 3098 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, soit 2/7^e de la parcelle N^o 2646 et 4/35^e de la parcelle N^o 3098, propriétés privées de la Ville de Genève, sises chemin des Genêts, au prix de 203 160 francs;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à vendre à l'Etat de Genève les deux quotes-parts de copropriété dans les parcelles en dépendance N^{os} 2646 et 3098 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, soit 2/7^e de la parcelle N^o 2646 et 4/35^e de la parcelle N^o 3098, propriétés privées de la Ville de Genève, sises chemin des Genêts, au prix de 203 160 francs.

Art. 2. – Le Conseil administratif est chargé de signer tous les actes authentiques relatifs à cette opération.

Art. 3. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à constituer, modifier, radier, épurer toutes servitudes à charge et au profit des parcelles susmentionnées en vue de la réalisation du projet de construction.

Annexes: – plan d'ensemble – échelle 1:2500°
– plan de situation – échelle 1:1000°

LEGENDE

Aménagement
Limites du canton
Rues, boulevards de quartier
Dorvilles cadastrales
Bâtiments en projet
Hors-sol
Sous-sol
Bâtiments hors-sol
Bâtiments sous-sol
Numéros de parcelles
Parcelles
Droits distincts permanents (DPP)
Couverture du domaine routier
Propriétés des collectivités publiques
Etat de Genève
Préfectures, A la Four de Genève
Organisations internationales, Etats étrangers,
PTI
Hospice général
Confédération, PTT, Cantons (sauf GE), OFF
Ville de Genève
Communes limitrophes
Communes (sauf Ville de Genève)
Casiers de pensions (CAP, CBH, CIA, CPP)

Plan SITG



SYSTÈME D'INFORMATION
DU TERRITOIRE
GENEVOIS



