

29 janvier 2013

Rapport de la commission de l'aménagement et de l'environnement chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 9 novembre 2011 en vue de:

- la radiation des servitudes de restriction du droit à bâtir et d'affectation, de restriction de plantations et de canalisations d'électricité et de téléphone, servitudes croisées grevant en droit et en charge la parcelle 3210 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, propriété de la Ville de Genève, ainsi que les parcelles 3209 et 3143, même commune et section, sises chemin du Docteur-Jean-Louis-Prévost 8-10-12, inscrites au Registre foncier sous Pj A 1002 du 18 juillet 1953;**
- la réalisation de la mutation parcellaire, selon le tableau de mutation provisoire TM N° 36/2011 établi par M. Pierre-Yves Heimberg, ingénieur géomètre officiel, en date du 12 août 2011, par laquelle la Ville de Genève devient propriétaire des parcelles 5462 et 5463 ainsi que d'une partie de la dépendance créée, soit la parcelle 5465 de Genève, section Petit-Saconnex;**
- l'ouverture d'un crédit de 485 000 francs permettant d'acquérir 650 m² de droits à bâtir nécessaires à la réalisation d'une allée complète de l'immeuble C2, dite C2 LUP, sise sur la future parcelle 5463 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex;**
- l'octroi à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social de deux droits de superficie distincts et permanents sur les futures parcelles 5462 et 5463 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, sises chemin du Docteur-Jean-Louis-Prévost 12 et 10, en vue de la construction de logements à caractère social, DDP dont les assiettes définitives seront définies par les autorisations de construire accordées.**

Rapport de M^{me} Marie Barbey.

Cet objet a été renvoyé à la commission de l'aménagement et de l'environnement le 22 novembre 2011. La commission a étudié cette proposition lors de sa séance du 6 mars 2012, sous la présidence de M^{me} Fehlmann Rielle. Le procès-verbal a été rédigé par M. Christophe Vuilleumier. La rapporteuse tient à le

remercier pour son travail à la fois clair et complet qui lui a grandement facilité cette rédaction.

Rappel de la proposition

Exposé des motifs

Le 6 mai 2003, le Conseil municipal de la Ville de Genève a approuvé la proposition du Conseil administratif (PR-286) en vue de l'acquisition, par exercice du droit de préemption communal, de la parcelle N° 3210 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, sise chemin du Docteur-Jean-Louis-Prévost 10, d'une superficie de 2700 m², ainsi que sa dépendance, soit une part de copropriété de 3/68e de la parcelle N° 2881 de la même commune, partie du chemin du Docteur-Jean-Louis-Prévost.

Les 27 septembre et 20 décembre 2007, MM. Jacques Martin, Luc Perret, Patrick et Paul Pillet ont acquis, pour 1/4 chacun, les parcelles voisines. Ces parcelles étant situées en zone de développement, la Ville de Genève a été avisée de ces ventes afin de se prononcer sur l'exercice de son droit de préemption communal. Lors de l'examen des dossiers, les services de la Ville ont pris contact avec les acquéreurs afin de connaître leurs intentions. S'agissant de promoteurs, elle a demandé qu'ils s'engagent à l'élaboration commune d'un plan localisé de quartier (ci-après: PLQ) sur les trois parcelles, avec pour objectif de définir une répartition équitable des droits à bâtir et des charges permettant la réalisation de logements sociaux bon marché (HBM) pour l'équivalent d'un tiers au moins des droits à bâtir.

Les promoteurs ont déposé une demande de renseignements, en novembre 2008, incluant la parcelle propriété de la Ville de Genève.

La Ville, réaffirmant la nécessité d'urbaniser ce quartier avec une densité d'au moins 1,2 pour permettre la réalisation à court terme de logements HBM, a décidé de mandater, conjointement avec les promoteurs, un bureau d'architectes afin de finaliser la demande de renseignement et de préparer un avant-projet de plan localisé de quartier. La demande de renseignement a reçu une réponse favorable du Département des constructions et des technologies de l'information, le 3 février 2011.

La mise en œuvre du projet nécessite différentes interventions avant de réaliser les logements, à savoir:

- la radiation des servitudes existantes et l'inscription de servitudes sur les nouvelles parcelles;
- le remaniement parcellaire (tableau de mutation);
- l'acquisition de droits à bâtir.

Séance du 6 mars 2012

Audition de M^{me} Isabelle Charollais, codirectrice du département des constructions et de l'aménagement, accompagnée de M^{me} Marie Fauconnet Falotti, responsable de l'unité des opérations foncières

M^{me} Fauconnet Falotti présente la proposition et explique qu'elle porte sur un droit de superficie dans le but de réaliser plusieurs logements dans le quartier du Bouchet. Le montage se fait avec un particulier privé. Elle rappelle qu'un premier PLQ a été établi sur une parcelle et que, depuis lors, les promoteurs ont acquis les parcelles voisines, permettant dès lors d'envisager un développement. Il est question de 2391 m².

M^{me} Fauconnet Falotti ajoute qu'un PLQ a donc été établi en collaboration avec le Canton. L'enquête publique s'est déjà déroulée mais le Conseil d'Etat doit encore se prononcer. Comme indiqué dans le texte de la proposition, des servitudes doivent être mises en place afin d'optimiser les droits de superficie. La Ville de Genève a convenu de racheter les droits à bâtir nécessaires pour la réalisation d'un immeuble LUP, soit 650 m². L'acquisition des droits à bâtir est convenue au prix de 713 francs le m². Dès lors, le coût total de 485 000 francs se décline de la façon suivante:

- acquisition de 650 m² de SBP à 713 francs le m²: 463 450 francs;
- frais d'enregistrement et émoluments du Registre foncier: 15 500 francs;
- frais de notaire et divers: 6050 francs.

M^{me} Fauconnet Falotti termine sa présentation en soulignant que la Ville prévoit de remettre le terrain issu du remaniement parcellaire en droit de superficie à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS). L'opération envisagée offrira environ 40% de logements sociaux.

Question des commissaires

Une commissaire demande des précisions sur l'octroi du droit de superficie à la FVLGS ainsi que sur le nombre de logements envisagés. M^{me} Charollais lui répond que la FVLGS aura le terrain pour cent ans et qu'elle y construira 60 logements (sur un total de 130 logements nouvellement construits).

Un commissaire demande des précisions sur les 70 logements qui seront construits par les privés. M^{me} Charollais lui répond que c'est l'entreprise Perret qui construira ces logements. Il n'y aura pas de servitudes croisées. Les autres propriétaires approuvent le projet.

Vote de la proposition PR-932

La proposition PR-932 est adoptée à l'unanimité des commissaires présents (2 EàG, 3 S, 2 Ve, 1 MCG, 2 UDC, 3 LR, 1 DC).

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 du Conseil administratif de la Ville de Genève en vue de la radiation des servitudes de restriction du droit à bâtir et d'affectation, de restriction de plantations et de canalisations d'électricité et de téléphone grevant en droit et en charge les parcelles de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, 3209 et 3143, ainsi que la parcelle 3210, propriété de la Ville de Genève, sises chemin du Docteur-Jean-Louis-Prévost 8-10-12, inscrites au Registre foncier sous Pj A 1002 du 18 juillet 1953, afin de permettre la réalisation du projet de construction;

vu l'accord de principe du Conseil administratif de la Ville de Genève en vue de la réalisation de la mutation parcellaire selon le tableau de mutation provisoire N° 36/2011, établi en date du 12 août 2011 par M. Pierre-Yves Heimberg, ingénieur géomètre officiel;

vu l'accord de principe intervenu entre la Ville de Genève et MM. Jacques Martin, Luc Perret, Patrick et Paul Pillet concernant l'acquisition de 650 m² de droits à bâtir pour la somme de 463 450 francs en vue de la réalisation complète de l'allée du bâtiment C2, dite «C2 LUP», sise sur la future parcelle 5463 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex;

vu l'accord de principe intervenu entre le Conseil administratif de la Ville de Genève et la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social en vue de l'octroi à ladite fondation, de deux droits de superficie distincts et permanents au sens de l'article 779, alinéa 3 du Code civil suisse, pour une durée de cent ans, sur une partie des parcelles N^{os} 5462 et 5463 du cadastre de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, sises chemin du Docteur-Jean-Louis-Prévost 12 et 10, en vue de la construction de logements à caractère social, un immeuble côté avenue du Bouchet ainsi que d'une allée du bâtiment C2, DDP dont les assiettes seront définies par l'autorisation de construire accordée;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – L'accord de principe du Conseil administratif de la Ville de Genève en vue de la radiation des servitudes de restriction du droit à bâtir et d'affectation, de restriction de plantations et de canalisations d'électricité et de téléphone grevant en droit et en charge les parcelles de la commune de Genève,

section Petit-Saconnex, 3209, 3143 ainsi que la parcelle 3210, propriété de la Ville de Genève, sise chemin du Docteur-Jean-Louis-Prévost 10, ainsi que les parcelles 3209 et 3143, même commune, même section, inscrites au Registre foncier sous Pj A 1002 du 18 juillet 1953, afin de permettre la réalisation du projet de construction, 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 la réalisation de la mutation parcellaire selon le tableau de mutation provisoire N° TM 36/2011 établi par M. Pierre-Yves Heimberg, ingénieur géomètre officiel, en date du 12 août 2011, par laquelle la Ville de Genève devient propriétaire des futures parcelles 5462 et 5463, ainsi que d'une partie de la dépendance 5465 de Genève, section Petit-Saconnex, est ratifié et le Conseil administratif est autorisé à le convertir en acte authentique.

Art. 3. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 485 000 francs, frais d'acte, émoluments, enregistrement compris, destiné à l'acquisition de 650 m² de droits à bâtir, nécessaires à la réalisation d'une allée complète de l'immeuble C2, dite «C2 LUP», sise sur la future parcelle 5463 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, est ratifié et le Conseil administratif est autorisé à le convertir en acte authentique.

Art. 4. – L'accord de principe intervenu entre le Conseil administratif de la Ville de Genève et la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social en vue de l'octroi à ladite fondation, pour une durée de nonante-neuf ans, de deux droits de superficie distincts et permanents au sens de l'article 779, alinéa 3 du Code civil suisse, sur une partie des futures parcelles 5462 et 5463 du cadastre de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, sises chemin du Docteur-Jean-Louis-Prévost 12 et 10, en vue de la construction d'un immeuble de logements à caractère social, est ratifié et le Conseil administratif est autorisé le convertir en acte authentique.

Art. 5. – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue l'article 3 au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 485 000 francs.

Art. 6. – La dépense prévue à l'article 3 sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier.

Art. 7. – 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. 8. – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, modifier, épurer, radier, toutes servitudes à charge et au profit des parcelles susmentionnées en vue de la réalisation du projet de construction.