

2 mars 2009

Rapport de la commission des finances chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 26 septembre 2007 en vue de:

- **la constitution d'une servitude de passage à usage des pompiers sur les parcelles N^{os} 6622 et 6417, section Petit-Saconnex de la commune de Genève, propriété de la Ville de Genève, sises rue du Grand-Pré 17, en faveur des parcelles N^{os} 5252 et 5251, section Petit-Saconnex de la commune de Genève, sises rue du Grand-Pré 19-21;**
- **la constitution d'une servitude de distance et vue droite sur les parcelles N^{os} 6622 et 6417, section Petit-Saconnex de la commune de Genève, propriété de la Ville de Genève, au profit de la parcelle N^o 5252, section Petit-Saconnex de la commune de Genève.**

Ces deux servitudes sont consenties moyennant la cession gratuite à la Ville de Genève d'une partie de la parcelle N^o 5252, section Petit-Saconnex de la commune de Genève, d'une surface de 70 m² environ, l'aménagement de la parcelle cédée aux frais du bénéficiaire et le paiement d'une indemnité unique de 358 500 francs.

Rapport de M. Christian Zaugg.

La commission des finances, sous les présidences successives de MM. Jean-Marc Froidevaux et Christian Zaugg, s'est réunie à six reprises afin d'examiner cette proposition. Pour ce faire, elle a auditionné M^{me} Marie Fauconnet Falotti, responsable de l'unité Opérations foncières, accompagnée de sa collaboratrice, M^{me} Catherine Chappot, ainsi que M. Rémy Pagani, conseiller administratif chargé du département des constructions et de l'aménagement, accompagné de M^{me} Isabelle Charollais, codirectrice du département.

Séance du 22 janvier 2008

Audition de M^{me} Marie Fauconnet Falotti, responsable de l'unité Opérations foncières, accompagnée de M^{me} Catherine Chappot, collaboratrice dans le même service

M^{me} Fauconnet Falotti explique d'entrée que la Ville est propriétaire de la zone de verdure que constitue le parc des Grottes et que le projet a été développé par des privés sur deux parcelles attenantes à cet espace vert. Il s'agit, en

l'occurrence, des parcelles N^{os} 5251 et 5252, sises à la rue du Grand-Pré 19-21, sur lesquelles l'atelier de dessin ADAS SA a obtenu, pour le compte des copropriétaires, une autorisation de construire deux immeubles de 38 logements dont 14 habitations mixtes (HM), des arcades commerciales et un garage souterrain. Il a fallu mettre en place une servitude de passage à l'usage du Service d'incendie et de secours, et une servitude de distance et vue droite. La nécessité de créer ces obligations découle de l'exiguïté du terrain à bâtir, compte tenu de l'emprise des constructions en cours de réalisation. En effet, l'implantation des constructions ne suit pas l'alignement prévu par le plan localisé de quartier mais se trouve très proche des limites de parcelles de la Ville de Genève. Cette implantation nécessite, d'une part, le report d'une partie de l'accès pompiers sur les parcelles de la Ville et, d'autre part, l'inscription de la servitude de distance et vue droite sur ces mêmes parcelles. Sur proposition du Département des constructions et des technologies de l'information, un expert-arbitre a été mandaté afin d'établir la valeur d'une contrepartie équitable de ces servitudes. Cette expertise a établi que, en compensation de la cession gratuite d'une portion de la parcelle (70 m²), de l'aménagement du chemin pour le Service d'incendie et de secours et la végétalisation du mur, il convenait de la part des propriétaires de verser à la Ville de Genève une indemnité de 358 500 francs. Le prix qui a été retenu est un prix moyen pour l'ensemble de l'opération, eu égard aux plans financiers déposés, à savoir un montant de 3984 francs par m², ce qui donne, en le multipliant par 90 m², la hauteur de l'indemnité retenue par les différentes parties.

Un commissaire ne comprend pas très bien la façon dont a été calculée la valeur de l'indemnité par rapport aux 70 m² échangés. Il relève que l'on ne se poserait pas la question de la valeur de la parcelle si les servitudes de vue droite n'avaient pas été cédées et s'il avait fallu construire ledit immeuble à l'intérieur de ces limites et avec les contraintes qui pesaient sur ce périmètre. Il aimerait connaître la plus-value de la parcelle N^o 5252 du fait qu'elle a empiété sur le domaine municipal et s'étonne que la Ville ne se soit pas opposée à ces travaux le moment venu.

M^{me} Fauconnet Falotti considère que la Ville a souhaité améliorer l'habitabilité de ces logements, même si cela empiétait sur le domaine de la Ville de Genève.

Ce même commissaire estime qu'il y a eu là un enrichissement du propriétaire au détriment de la Ville et demande, par conséquent, de connaître le montant de la plus-value opérée sur la parcelle N^o 5252.

M^{me} Fauconnet Falotti répondra à cette question par écrit. Elle ajoute, pour répliquer à la remarque d'un commissaire, que la question des servitudes n'était pas entièrement réglée au moment de l'autorisation de construire et elle reconnaît que ce n'est que lorsque les travaux ont été terminés que le Service d'incendie et de secours a pu se déterminer sur l'accessibilité du chemin.

Un conseiller municipal aimerait savoir comment et par qui l'expert mandaté a été payé.

M^{me} Fauconnet Falotti lui rétorque que, selon les pratiques en usage, chaque partie a versé une quote-part de 50% et elle précise que cela apparaîtra dans les comptes 2007 dans la rubrique «Expertises» à l'unité Opérations foncières.

Une commissaire demande s'il est habituel que la Ville prenne en charge la végétalisation de murs en propriété privée.

M^{me} Chappot lui rétorque qu'il s'agit là d'une pratique fréquente dans le cadre d'un aménagement payé par des propriétaires en bordure d'un espace public.

Séance du 26 février 2008

Le président lit une lettre, datée du 30 janvier 2008 (voir annexe), en réponse à la commission des finances, de M^{me} Marie Fauconnet Falotti, relative à la surface de terrain dont le propriétaire privé aurait pu disposer pour réaliser son projet.

La commission, dans son ensemble, réagit mal au contenu de ce message qui n'apporte aucune réponse chiffrée à la demande de la commission des finances.

Le président écrira une lettre afin d'obtenir le renseignement demandé.

Séance du 15 avril 2008

Le président rappelle que la commission a reçu une deuxième lettre, datée du 7 avril, de M. Rémy Pagani, conseiller administratif, relative au «sacrifice» consenti par la Ville de Genève et qui ne donne pas d'information chiffrée (voir annexe). Il demande donc aux membres de la commission quelle attitude ils entendent adopter.

La commission mandate son président afin d'obtenir la réponse demandée.

Séance du 26 août 2008

Le nouveau président lit un courrier que M. Pagani, conseiller administratif, lui a adressé en réponse à la question posée par la commission des finances. Il en ressort que son département est incapable d'établir un chiffrage des avantages économiques qu'aurait tirés le promoteur de la construction d'un immeuble à la rue du Grand-Pré grâce à l'usage accru du domaine public.

De nombreuses réactions se manifestent au sein de la commission. D'aucuns s'étonnent que la Ville de Genève ait consenti à disposer de ses droits à bâtir en

faveur d'un particulier sur une base relativement abstraite et, par conséquent, peu claire. D'autres commissaires relèvent que cette opération a été réalisée sous le contrôle d'un expert mandaté par les parties et qu'elle a permis la réalisation d'un certain nombre de logements sociaux.

Après ces quelques échanges, la commission décide de demander une estimation en se fondant sur le cubage des logements réalisés.

Séance du 24 septembre 2008

Le président lit une lettre du Conseil administratif, datée du 22 septembre 2008, sur le même objet (voir annexe).

La commission, remontée contre son contenu, décide de remettre le vote à une date ultérieure.

Séance du 9 décembre 2008

Audition de M. Rémy Pagani, conseiller administratif chargé du département des constructions et de l'aménagement, accompagné de M^{me} Isabelle Charollais, codirectrice du département

Le président fait remarquer à M. Pagani que la commission n'a pas apprécié le contenu de la lettre qui lui a été adressée.

M. Pagani relit sa lettre, relève que son contenu n'avait rien de polémique et ne voit pas comment il lui serait possible de calculer un avantage perçu par le promoteur par rapport à une construction qui n'a pas été réalisée.

M^{me} Charollais relève que la Ville a travaillé à partir d'un dessin imprécis et non coté, sur lequel il était impossible d'avoir des éléments aussi détaillés que ceux figurant sur le projet qui a été réalisé. Chiffrer la plus-value suppose que l'on puisse la réduire à une simple augmentation de surface, or rien ne démontre que, tel qu'il est configuré aujourd'hui, le projet permettait de réaliser plus de mètres carrés que ceux qui étaient prévus dans le plan localisé de quartier. Il est donc impossible de chiffrer cette différence.

La commission semble satisfaite de cette réponse.

Vote

Mise aux voix, la proposition est acceptée à l'unanimité des membres présents (2 UDC, 1 R, 2 DC, 3 S, 3 Ve, 2 AGT).

PROJET D'ARRÊTÉ

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'accord de principe intervenu entre le Conseil administratif et ADAS SA atelier de dessin et d'architecture, mandataire des copropriétaires des parcelles N^{os} 5251 et 5252, section Petit-Saconnex, aux termes duquel il est constitué:

- une servitude de passage à usage des pompiers sur les parcelles N^{os} 6622 et 6417, section Petit-Saconnex, propriété de la Ville de Genève, au profit des parcelles N^{os} 5252 et 5251, section Petit-Saconnex;
- une servitude de distance et vue droite sur les parcelles N^{os} 6622 et 6417, section Petit-Saconnex, propriété de la Ville de Genève, au profit de la parcelle N^o 5252, section Petit-Saconnex;

ces servitudes sont consenties moyennant la cession gratuite à la Ville de Genève d'une partie de la parcelle N^o 5252, section Petit-Saconnex, d'environ 70 m², la réalisation des aménagements végétaux du mur et de la parcelle cédée à charge des bénéficiaires des servitudes et le versement à la Ville de Genève d'une indemnité unique de 358 500 francs;

sur proposition du Conseil administratif,

arrête:

Article unique. – Le Conseil administratif est autorisé à constituer une servitude de passage à usage des pompiers sur les parcelles N^{os} 6622 et 6417, section Petit-Saconnex, propriété de la Ville de Genève, au profit des parcelles N^{os} 5252 et 5251, section Petit-Saconnex, et une servitude de distance et vue droite sur les parcelles N^{os} 6622 et 6417, section Petit-Saconnex, propriété de la Ville de Genève, au profit de la parcelle N^o 5252, section Petit-Saconnex, selon les plans joints à la proposition PR-575. Ces servitudes sont consenties moyennant la cession gratuite à la Ville de Genève d'une partie de la parcelle N^o 5252, section Petit-Saconnex, d'environ 70 m², la réalisation des aménagements végétaux du mur et de la parcelle cédée à charge des bénéficiaires des servitudes et le versement à la Ville de Genève d'une indemnité unique de 358 500 francs.

Annexe: la plupart des lettres adressées à la commission par M. Pagani ou par ses services

DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS
ET DE L'AMÉNAGEMENT

LE CONSEILLER ADMINISTRATIF



COMMISSION DES FINANCES
Monsieur Christian Zaugg, Président
Palais Eynard
Rue de la Croix-Rouge 4
Case postale 3983
1211 Genève 3

Genève, le 22 septembre 2008

PR-575 « Grand-pré 19-21, Servitude de distance et vue droite et accès pompiers »

Monsieur le Président,

Je fais suite à votre récente demande concernant l'objet mentionné en titre.

La question d'un éventuel avantage qu'aurait pu retirer le promoteur dans le cadre de cette opération a déjà fait l'objet d'une note circonstanciée de ma part, adressée le 7 avril 2008 à Monsieur Jean-Marc Froidevaux, alors président de la commission des finances. Dès lors, je peine à comprendre la requête à nouveau formulée par votre commission.

Ce courrier nous permettait de préciser que l'avantage retiré par le promoteur dans ce dossier est principalement d'avoir pu réaliser un projet de plus grande qualité. Il mettait également en évidence que cette amélioration qualitative s'est probablement assortie d'une plus-value quantitative, dont la valeur nous semble tout à fait proportionnelle au montant de l'indemnité demandée, à savoir une somme de 358'500 francs.

Au risque de répéter les termes de mon précédent courrier, je confirme une nouvelle fois que l'accord négocié par mes services avec les promoteurs de ce projet a permis la réalisation d'un projet de qualité, qui sert à la fois l'intérêt public et privé et dans lequel aucune des deux parties ne saurait se prévaloir d'un quelconque avantage.

Espérant ainsi avoir répondu à votre demande, je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de mes sentiments distingués.

Rémy Pagani

DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS
ET DE L'AMÉNAGEMENT

DIRECTION



VILLE DE
GENÈVE

- dossier adm
- copies lettres
- copies notes
-
-

Monsieur Jean-Marco Froidevaux
Président de la Commission des finances
du Conseil Municipal
Palais Eynard
Rue de la Croix-Rouge 4
1204 GENEVE

Genève, le 30 janvier 2008
MF/lh

Objet **PR 575 du 26 septembre 2007**

Unité opérations
foncières

Marie Fauconnet Falotti
Responsable
Tél. +41 22 418 21 74
Fax +41 22 418 20 61
marie.fauconnet-falotti@ville-ge.ch

Monsieur le Président,

Suite à notre présentation du 22 janvier 2008, je suis en mesure de vous transmettre les informations complémentaires suivantes :

Madame Charollais qui a suivi le dossier en 2007 m'a indiqué que la volonté de la Ville avait été justement de travailler sur la valeur ajoutée au projet des privés et non sur une indemnisation d'un dommage relativement théorique subi par la Ville.

C'est la raison pour laquelle l'expert mandaté a travaillé sur la surface du terrain dont le propriétaire privé aurait dû disposer pour réaliser son projet.

Le calcul de "l'indemnité" correspond en quelque sorte à "l'acquisition" du terrain supplémentaire, au prix moyen du terrain admis par la Direction du logement dans les plans financiers. Il aurait été difficile de faire un calcul sur les prix de vente et de location supplémentaires obtenus grâce aux servitudes, raison pour laquelle l'option du "terrain supplémentaire" a été retenue.

En espérant que ces éléments répondent à la question qui nous avait été posée, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Marie Fauconnet Falotti

Copie : Mme Charollais, codirectrice du département

DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS
ET DE L'AMÉNAGEMENT

LE CONSEILLER ADMINISTRATIF

- dossier adm
- copies lettres
- copies notes
- Mme Charollais
-
-

VILLE DE
GENÈVE



Monsieur
Jean-Marc Froidevaux
Président de la commission des finances

Genève, le 7 avril 2008

Objet

PR-575, Servitude de distances et vues droite et accès pompiers

Monsieur le Président,

En réponse à votre demande du 5 mars 2008, je vous fournis ci-après les compléments d'information souhaités, à savoir :

- La part exacte du sacrifice consenti par la Ville dans cette affaire ;
- L'avantage retiré par le promoteur

1. « Sacrifice » consenti par la Ville de Genève

Considérant :

- Que le projet se situe en zone primaire;
- Que le promoteur a réalisé des logements de catégorie HM répondant aux besoins de la population (immeuble sur la rue du Grand-Pré) ;
- Que l'inscription de la servitude ne diminue en rien les droits à bâtir du fonds servant, compte tenu de la zone à bâtir (zone primaire) ;
- Que le projet, tel que réalisé, correspond une adaptation du PLQ en force ;
- Que cette adaptation consiste essentiellement à rétablir une géométrie orthogonale plus propice à la réalisation de typologies de logement de qualité, mais aussi plus favorable à une implantation urbaine de qualité ;
- Que cette adaptation a été soumise pour accord à la Ville de Genève et acceptée par cette dernière dans son principe, préalablement au dépôt de l'autorisation de construire ;
- Que les services de la Ville de Genève ont salué l'amélioration qualitative du projet par rapport la proposition conforme au PLQ ;
- Que, lors de cet examen, la Ville de Genève a relevé que « l'octroi de la servitude n'est pas une condition indispensable à la faisabilité de l'opération, mais est liée aux particularités du projet architectural proposé » ;

Nous estimons que la Ville de Genève n'a pas consenti de sacrifice en accordant cette servitude mais qu'au contraire, elle a ainsi permis de favoriser une approche du projet d'un meilleur niveau qualitatif et, en cela, encouragé une démarche bénéfique à l'intérêt général.

2. Avantage retiré par le promoteur

Considérant :

- Qu'il n'est pas possible de comparer les droits à bâtir effectivement réalisés avec ceux qui auraient été issus d'une implantation strictement conforme au PLQ, compte tenu du caractère très approximatif de ce dernier (plan non cotés, échelle 1:500 et dessin schématique);
- Qu'à défaut de l'octroi d'une servitude par la Ville de Genève, rien ne démontre donc que le promoteur n'aurait pas pu développer un projet comprenant autant de droits à bâtir;
- Qu'à l'inverse, rien non plus ne démontre le contraire;
- Que, compte tenu de l'argument précédent, il est en revanche admis que l'adaptation du PLQ correspond en tout cas à une amélioration qualitative;
- Qu'il n'est toutefois pas démontré que le promoteur ne tire pas également un avantage quantitatif de cette nouvelle implantation;
- Que cette implantation a effectivement pour conséquence le « manque de surface de terrain » relevé par l'expert;
- Que ce terrain « manquant » peut être valorisé au prix du terrain retenu dans les plans financiers déposés et acceptés par la DLO;

Nous estimons que l'avantage retiré par le promoteur est avant tout d'avoir pu réaliser un projet de plus grande qualité, mais que cette amélioration qualitative s'est toutefois probablement assortie d'une amélioration quantitative, dont la mesure nous semble tout à fait proportionnelle au montant de l'indemnité demandée, soit un peu moins de 2% du montant total de l'opération.

En conclusion, nous estimons que, dans cette affaire, il n'y a eu ni partie lésée, ni partie avantagée. L'accord négocié par mes services avec les promoteurs de ce projet s'apparente à une opération gagnant-gagnant, dont les deux parties tirent un égal bénéfice, servant ainsi à la fois l'intérêt public et les intérêts privés.

Espérant avoir par ces lignes contribué de manière aussi claire et transparente que possible à vous fournir tous les éléments complémentaires permettant à votre commission de se prononcer.

Restant toutefois à votre disposition pour d'autres explications si vous le jugez utile, je vous adresse, Monsieur le Président, mes salutations les meilleures.



Rémy Pagani