CEVA – Opérations foncières

www.ville-geneve.ch

PR N°1142

Délib I à V : Gare des Eaux-Vives
- Remaniement parcellaire
- Servitude d'usage public
- Octroi de DDPs à la FVGLS
- Octroi d'une servitude d'usage aux CFF

Délib VI : Voie verte d'agglo
- Cession au domaine public
- Servitudes d'usage public

Délib VII : Parc du promeneur solitaire
- Servitude de canalisation

COMMISSION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE L'ENVIRONNEMENT
Le 1er décembre 2015

VILLE DE GENÈVE

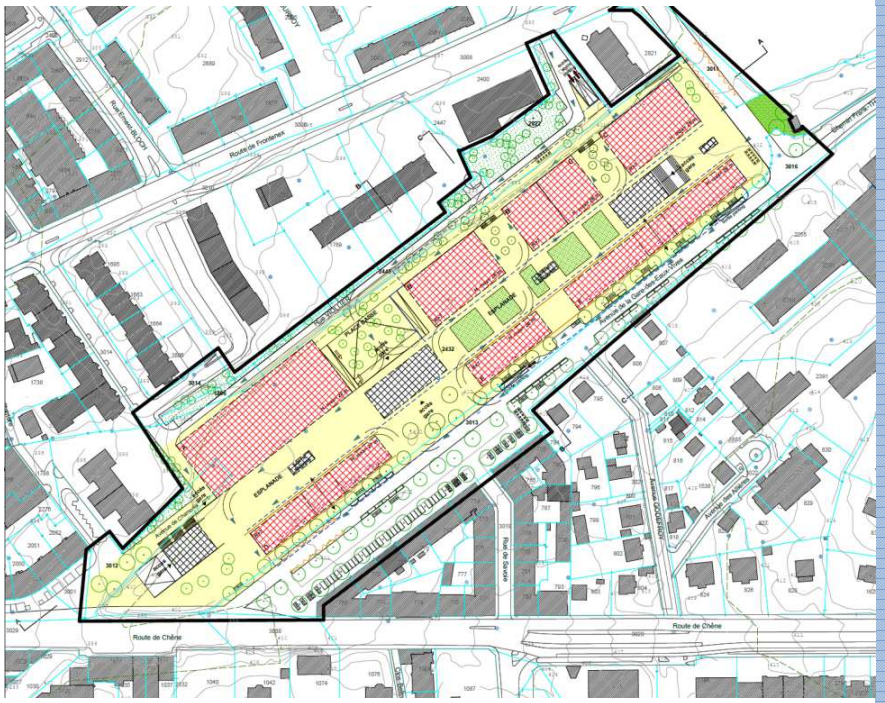
PRÉAMBULE

Dans le cadre des travaux de la ligne ferroviaire souterraine Cornavin – Eaux-Vives – Annemasse (CEVA), dénommée « Léman Express », et de la réalisation de la Voie verte d'agglomération, des opérations foncières techniques sont à réaliser sur les sites suivants :

- **Gare des Eaux-Vives (délibérations I à V),**
- **Secteur entre la route de Chêne et l'avenue Théodore-Weber (délibération VI)**
- **Parc du promeneur solitaire (délibération VII)**

VILLE DE GENÈVE

GARE DES EAUX-VIVES
DÉLIBÉRATIONS I À III : REMANIEMENT PARCELLAIRE



PLQ accepté par le Conseil municipal le 16 janvier 2013 et adopté par le Conseil d'Etat le 26 juin 2013

Les terrains du quartier de la gare des Eaux-Vives sont actuellement propriétés de l'Etat.

Les trois futurs propriétaires fonciers du site seront :
- **la Ville de Genève,**
- **les CFF,**
- **l'Etat.**

Le remaniement parcellaire permettra de faire correspondre le foncier au projet de développement prévu dans le Plan de quartier en force (PLQ 29'786).

VILLE DE GENÈVE

GARE DES EAUX-VIVES : MAQUETTE DU QUARTIER

VILLE DE GENÈVE

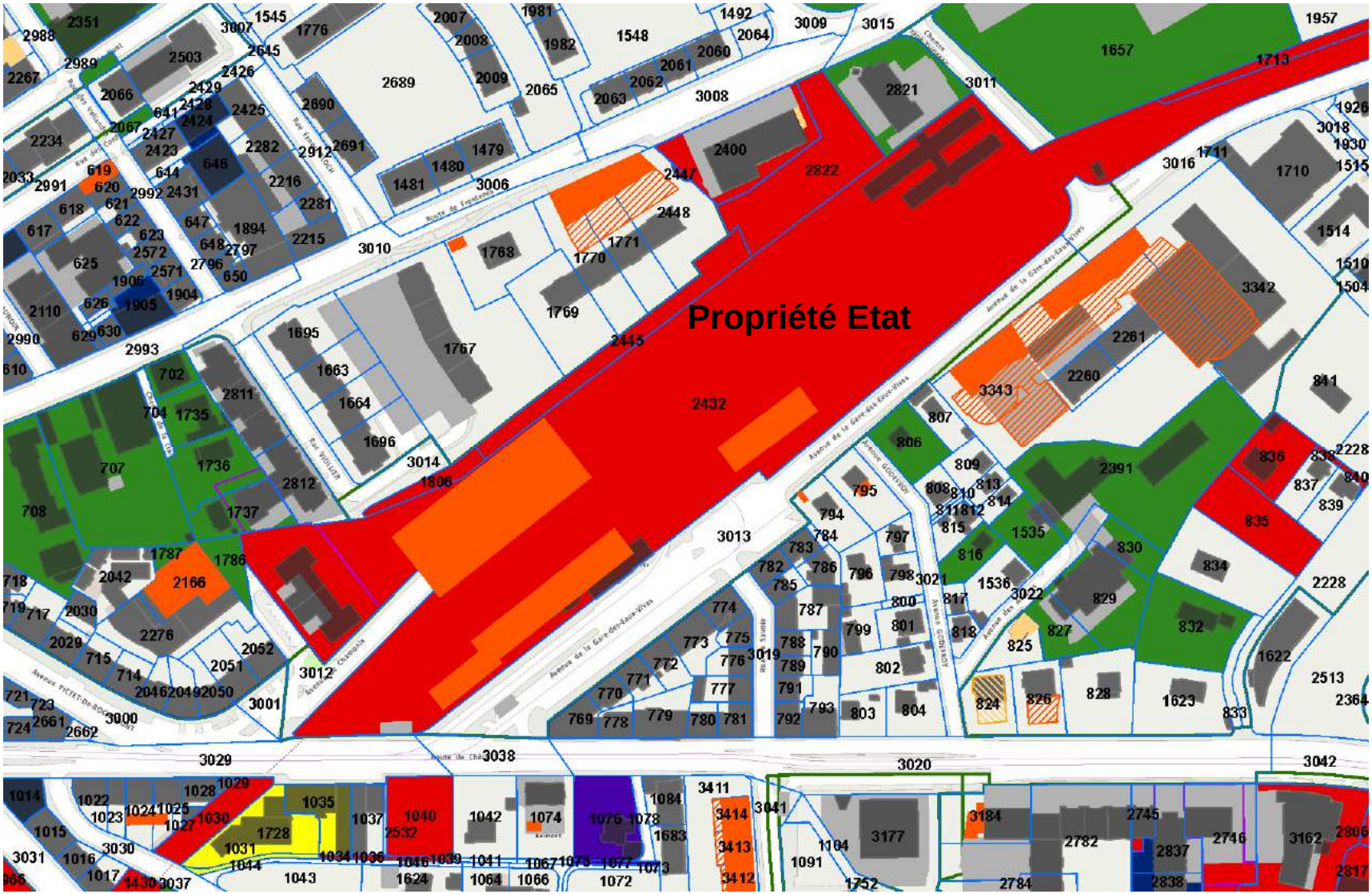
GARE DES EAUX-VIVES
DÉLIBÉRATIONS I À III : REMANIEMENT PARCELLAIRE

Le résultat d'un long processus de développement de projet, jalonné de plusieurs accords :

- **1997 : accord foncier entre l'Etat et la Ville dit « de la Praille »**
- **2005 : Société de valorisation des terrains situés en gare de Genève-Eaux-Vives entre l'Etat, les CFF et la Ville (SOVAGEV)**
- **2008 : convention générale entre le CEVA, l'Etat et la Ville**
- **2012 : Comité des Maîtres d'Ouvrage de la Gare des Eaux-Vives (COMOGEV)**

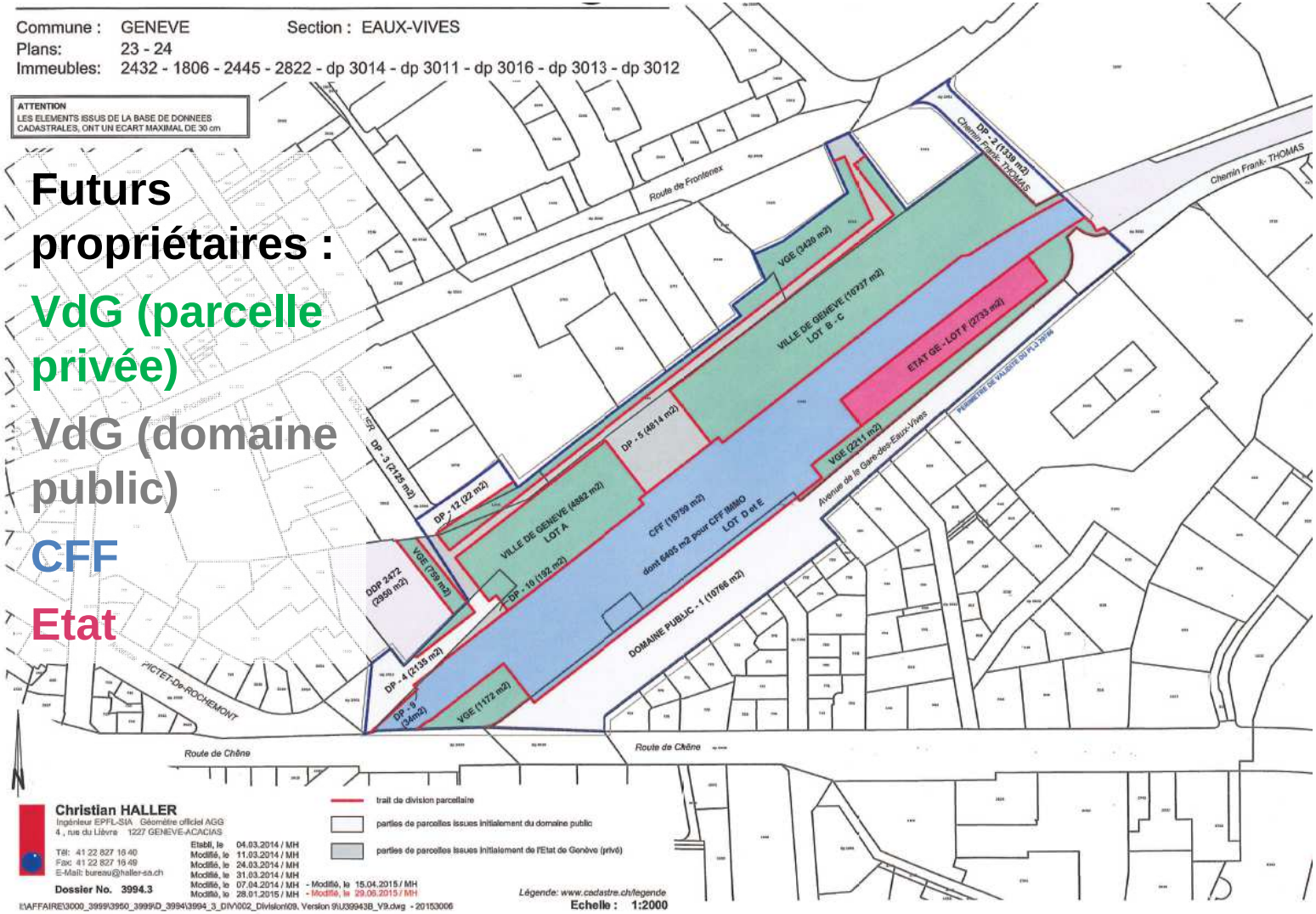
VILLE DE GENÈVE

GARE DES EAUX-VIVES : FONCIER ACTUEL



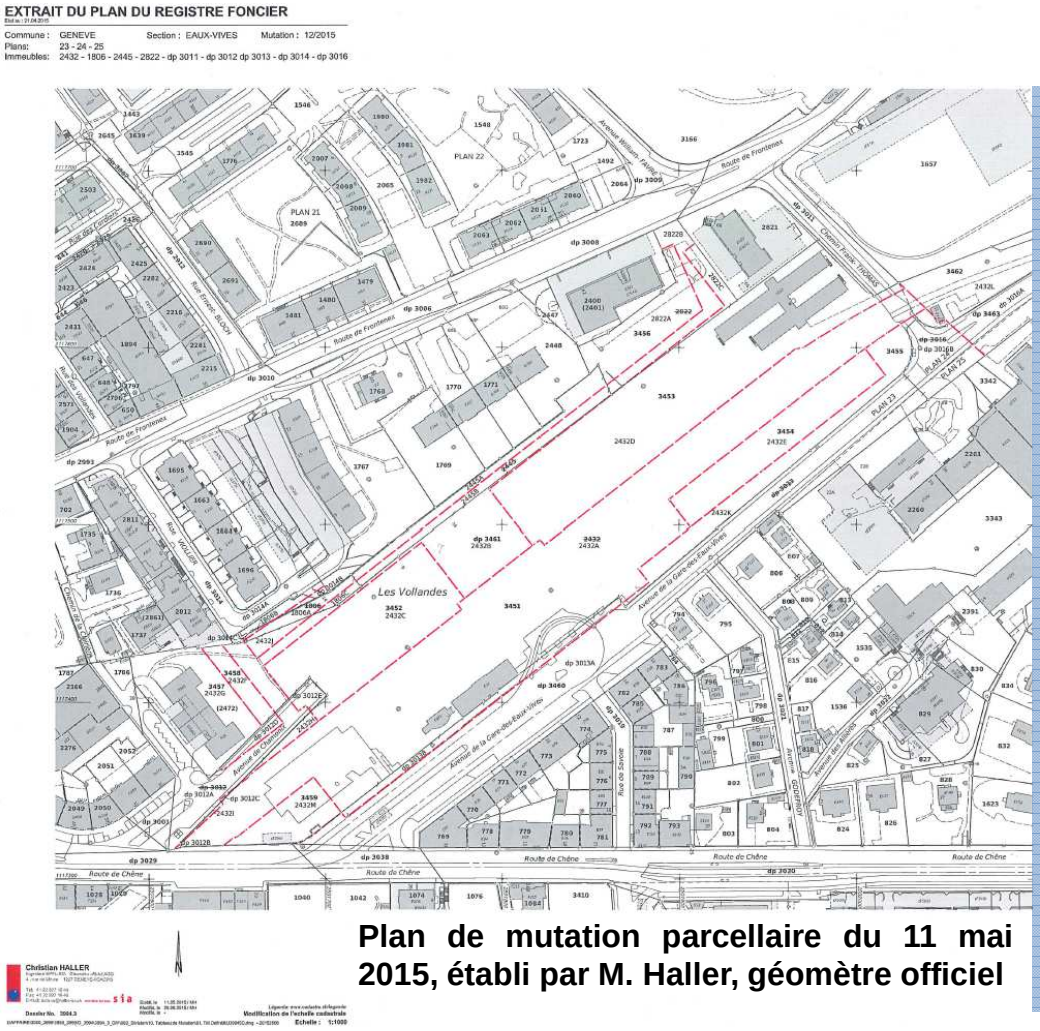
VILLE DE GENÈVE

GARE DES EAUX-VIVES
DÉLIBÉRATIONS I À III : REMANIEMENT PARCELLAIRE



VILLE DE GENÈVE

GARE DES EAUX-VIVES
DÉLIBÉRATIONS I À III : REMANIEMENT PARCELLAIRE



Plan de mutation parcellaire du 11 mai 2015, établi par M. Haller, géomètre officiel

Site de plus de 63’000 m2 environ

- **23‘200 m2 de nouvelles parcelles privées Ville de Genève**
- **5‘100 m2 de nouveau domaine public communal**
- **1’500 m2 de désaffectation du domaine public, parties de trois parcelles.**

VILLE DE GENÈVE

GARE DES EAUX-VIVES
DÉLIBÉRATIONS I À III : SERVITUDE D'USAGE PUBLIC

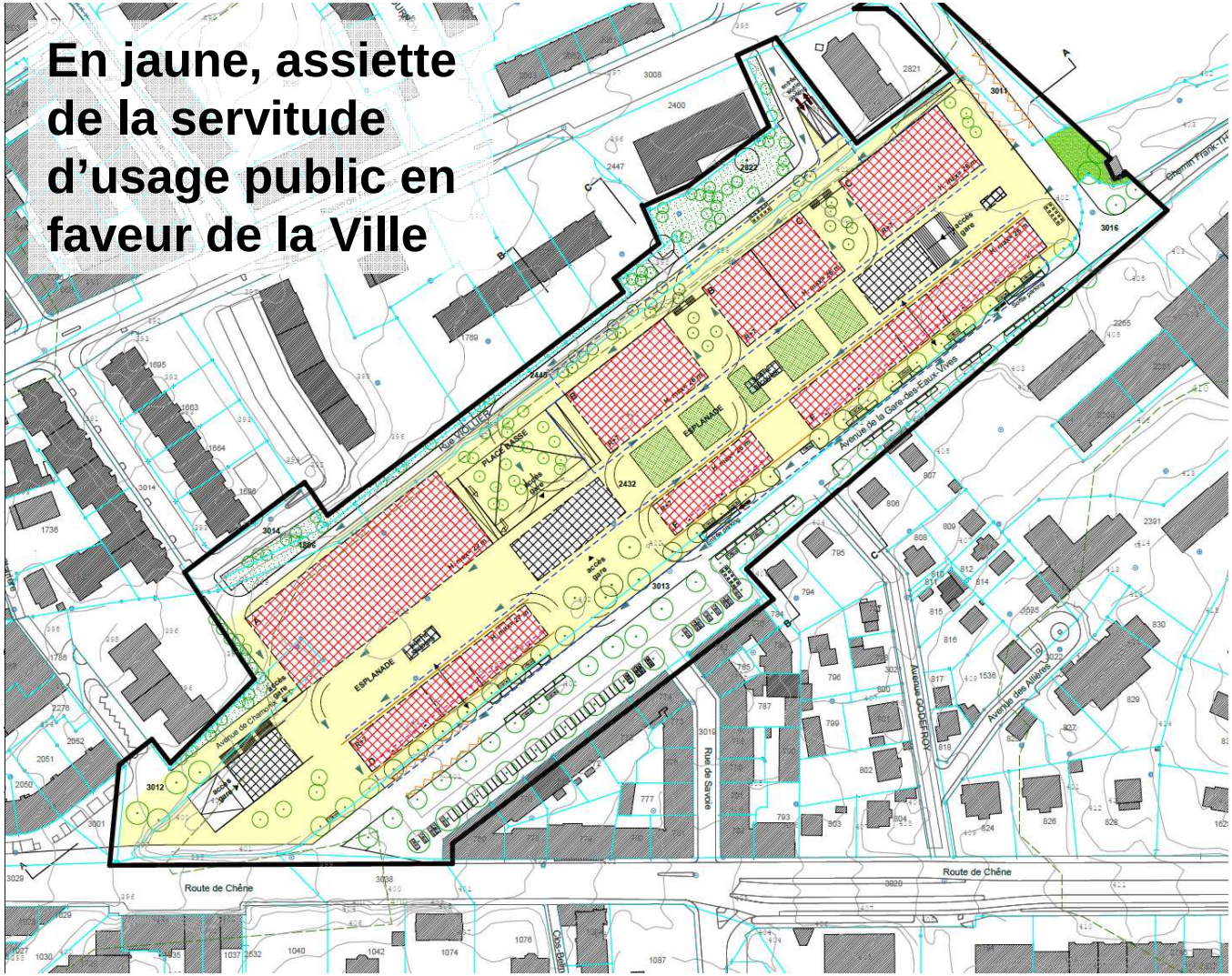
Concours des espaces publics, 2010, MSV lauréat

Le PLQ prévoit l'inscription d'une servitude d'usage public, au profit de la Ville de Genève :

garantir la pérennité des aménagements de l'espace public aux abords de la gare et leur accessibilité à tous.

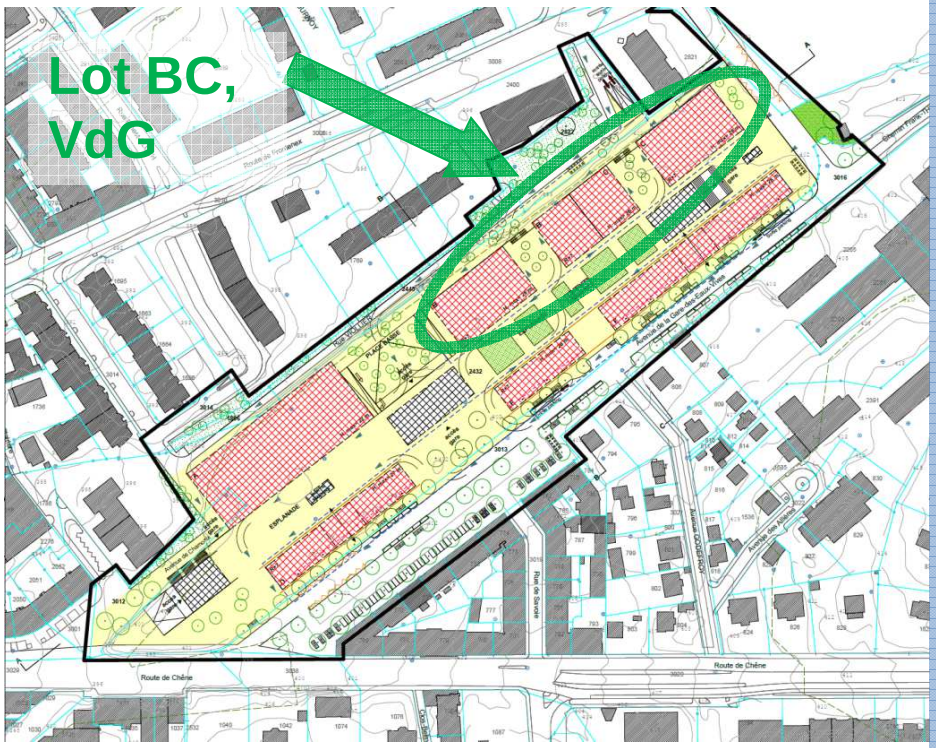
VILLE DE GENÈVE

GARE DES EAUX-VIVES
DÉLIBÉRATIONS I À III : SERVITUDE D'USAGE PUBLIC



VILLE DE GENÈVE

DÉLIBÉRATION IV : OCTROI DE DROITS DE SUPERFICIE (DDP) À LA FVGLS



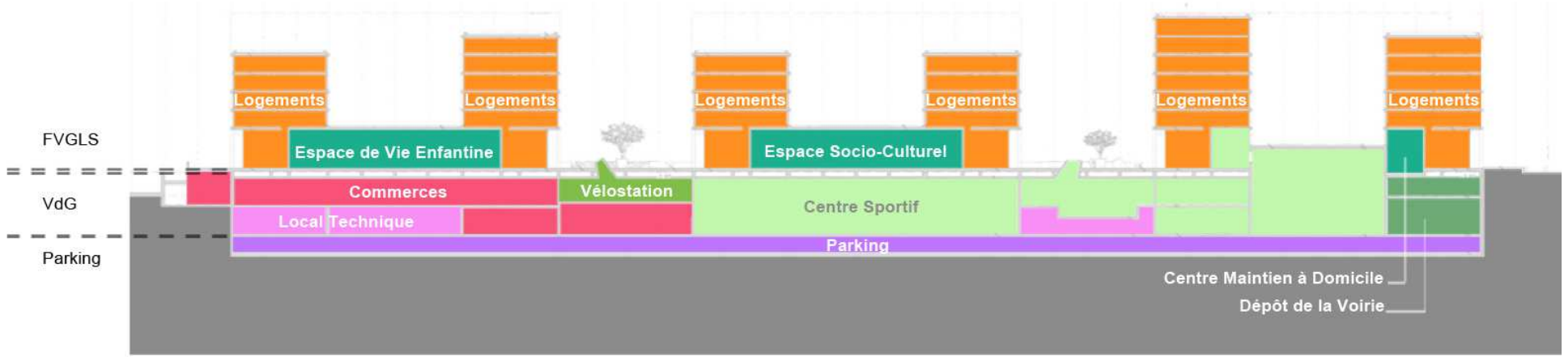
Le lot BC du PLQ prévoit la construction d'immeubles d'affectation mixte.

La Ville souhaite octroyer des droits de superficie distincts et permanents (DDPs) sur son futur terrain à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS) en vue de la réalisation de logements sociaux pérennes de type HBM.

VILLE DE GENÈVE

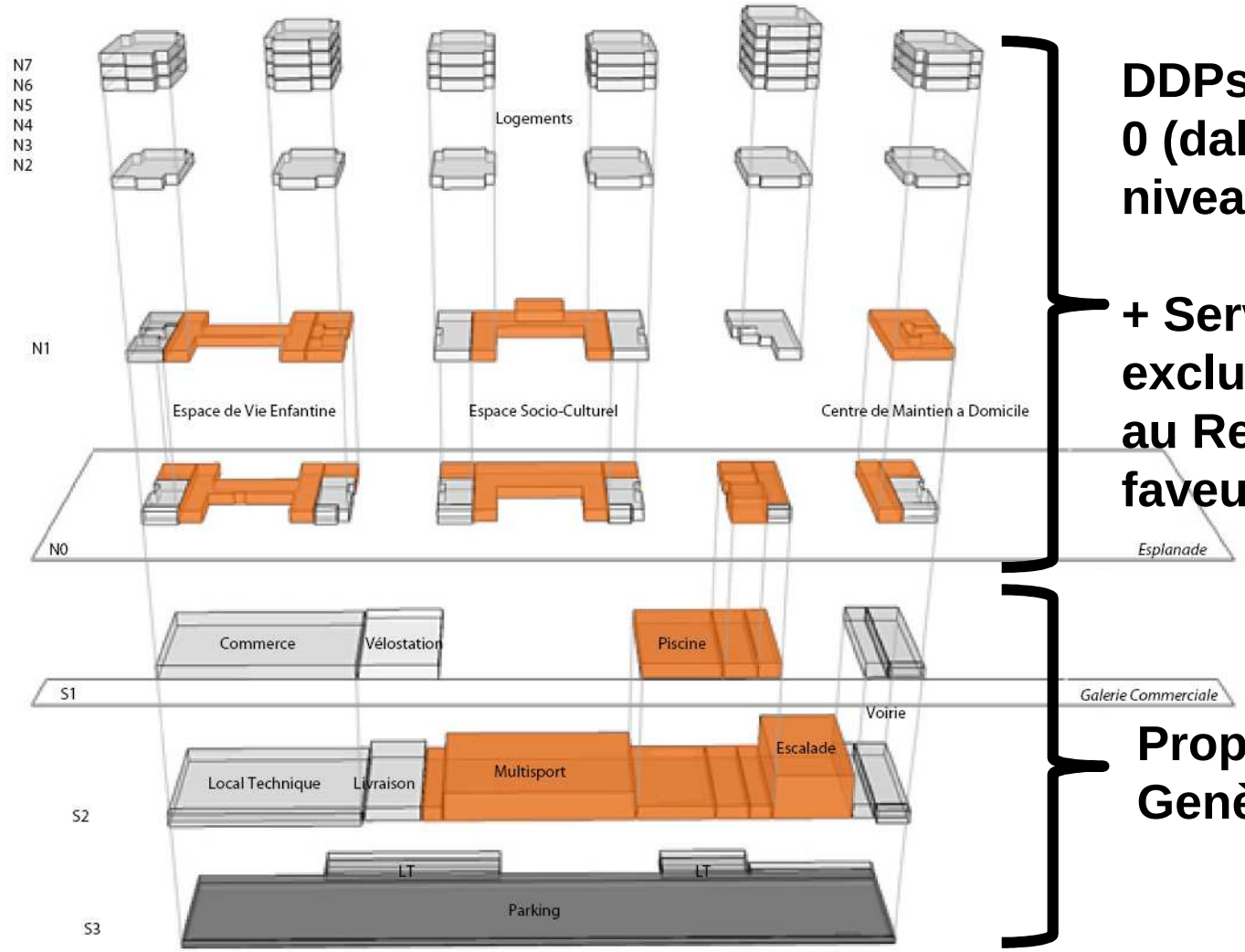
DÉLIBÉRATION IV : OCTROI DE DROITS DE SUPERFICIE À LA FVGLS

COUPE LONGITUDINALE DU LOT BC ET PROGRAMME



Un montage complexe : superposition d'affectations.

DÉLIBÉRATION IV : OCTROI DE DROITS DE SUPERFICIE À LA FVGLS – MONTAGE



DDPs FVGLS du niveau 0 (dalle porteuse) au niveau 7.

+ Servitude d'usage exclusif ou bail annoté au Registre foncier en faveur de la Ville.

Propriété Ville de Genève

Schéma fonctionnel du lot BC, VdG - BWTK, 2015

VILLE DE GENÈVE

DÉLIBÉRATION IV : OCTROI DE DROITS DE SUPERFICIE (DDP) À LA FVGLS

Vue depuis l'esplanade – concours lauréat BWTK, 2014

- **Logements pour une surface de plancher totale d'environ 14'000 m2 soit environ 145 logements**
- **Concours international de projet d'architecture réalisé en avril 2014 : lauréat B+W architecture SA + Tekhne SA (FVGLS, membre du jury)**
- **Début des travaux de construction prévu en 2020**

VILLE DE GENÈVE

DÉLIBÉRATION IV : OCTROI DE DDPS À LA FVGLS

Conditions principales des droits de superficie au profit de la FVGLS :

- **<u>But</u> : construire et gérer des immeubles de logements sociaux pérennes de type HBM ;**

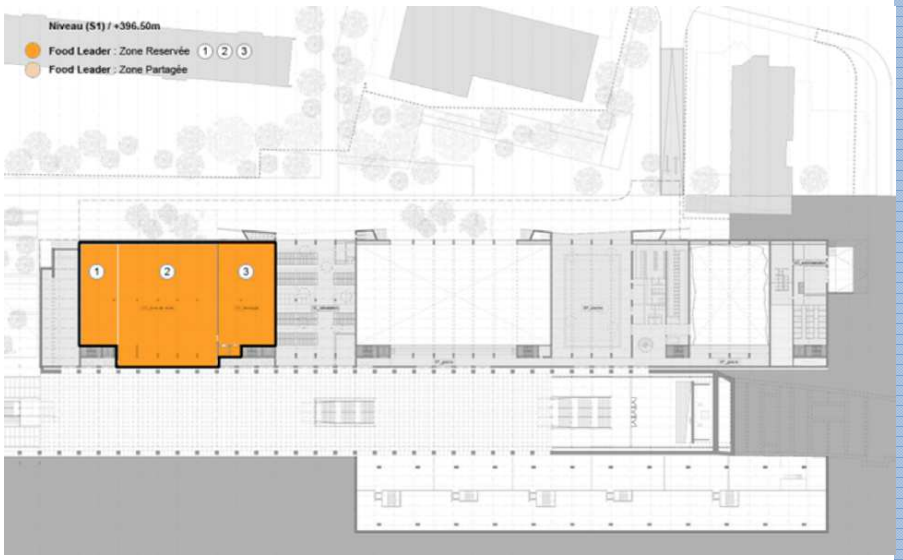
- **<u>Durée</u> : 100 ans au maximum ;**

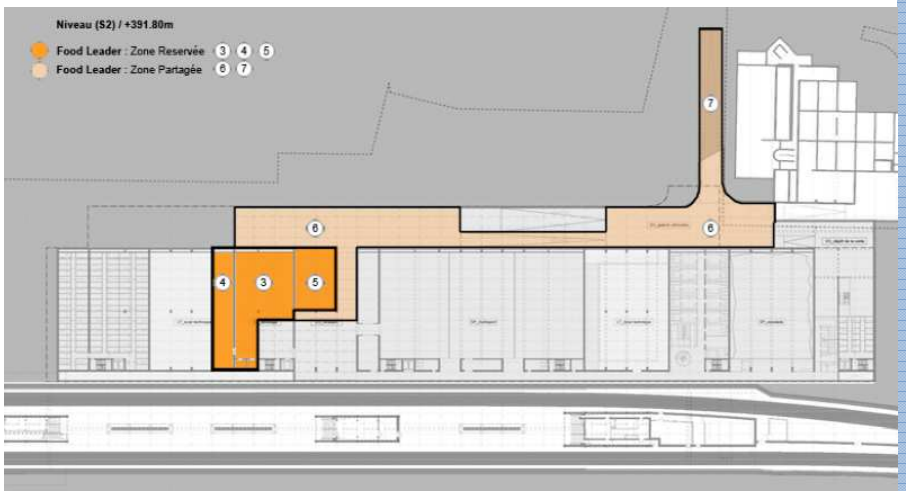
- **<u>Assiette</u> définitive des DDP définie selon l'autorisation de construire en force, en fonction de l'emprise des bâtiments ;**

- **<u>A l'échéance</u> des droits 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.**

VILLE DE GENÈVE

DÉLIBÉRATION V : SERVITUDE D'USAGE POUR LA RÉALISATION DE SURFACES COMMERCIALES



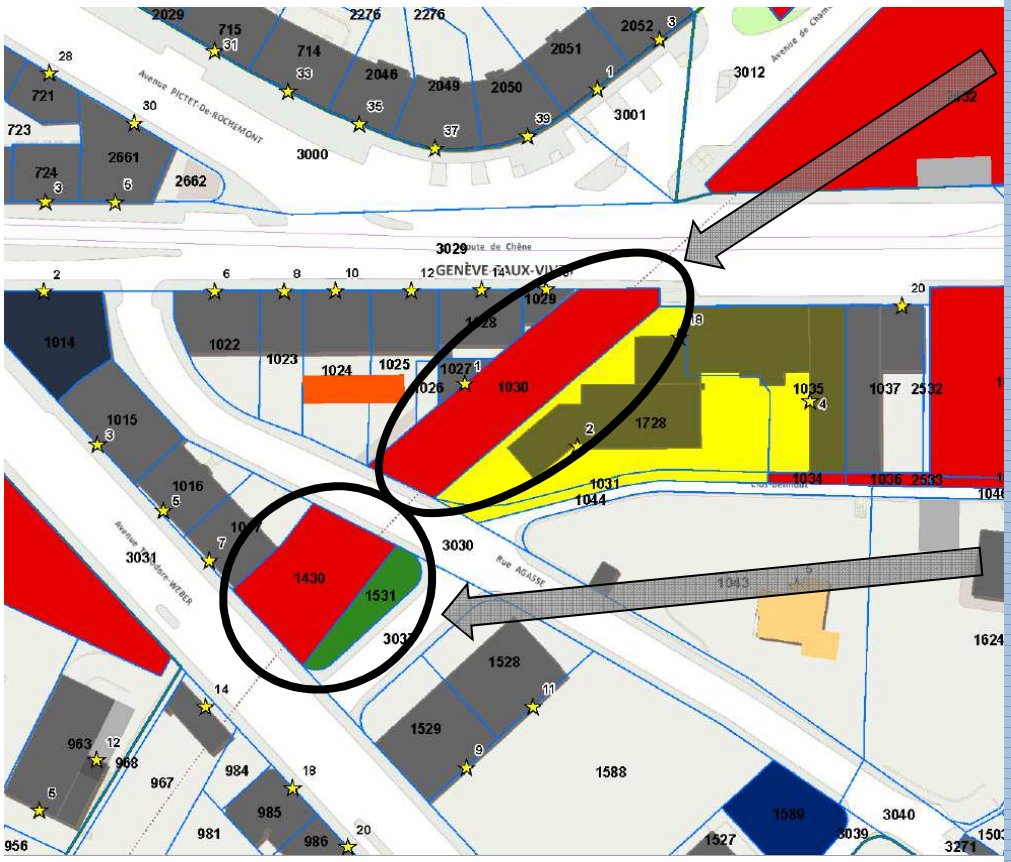


Niveaux -1 et -2 de l'immeuble propriété de la Ville de Genève : surfaces d'environ 2'800 m2 de SBP pour un commerce d'alimentation « food leader » liée à la galerie commerciale des CFF.

→ Octroi d'une servitude d'usage exclusive au bénéfice des CFF à charge de la propriété de la Ville de Genève.

VILLE DE GENÈVE

DÉLIBÉRATION VI: VOIE VERTE D'AGGLOMÉRATION – CESSION AU DP ET SERVITUDE D'USAGE PUBLIC



Parcelle 1030 : actuellement propriété de l'Etat, future parcelle CFF :

→ inscription d'une servitude d'usage public en faveur de la Ville de Genève.

Parcelle 1430, copropriété Etat et Ville pour moitié :

→ cession de la copropriété à la Ville ou inscription d'une servitude d'usage public en faveur de la Ville, ainsi que sur la parcelle voisine 1531.

VILLE DE GENÈVE

DÉLIBÉRATION VI: VOIE VERTE D'AGGLOMÉRATION – CESSION AU DP ET SERVITUDE D'USAGE PUBLIC

Projet d'espace public – MSV, mars 2015

VILLE DE GENÈVE

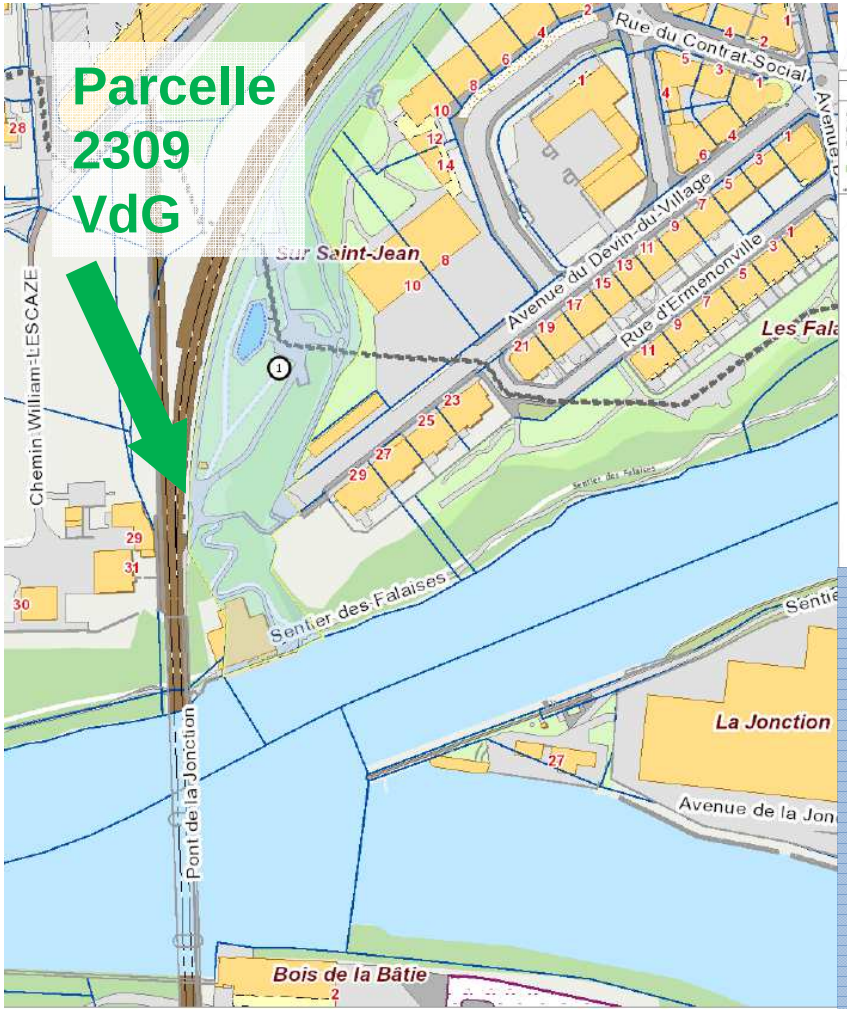
DÉLIBÉRATION VI: VOIE VERTE D'AGGLOMÉRATION – CESSION AU DP ET SERVITUDE D'USAGE PUBLIC

Vue depuis la Rue Agasse

Vue depuis l'Avenue Théodore Weber

VILLE DE GENÈVE

DÉLIBÉRATION VII: PARC DU PROMENEUR SOLITAIRE – SERVITUDE DE CANALISATION



→ Inscription d'une servitude souterraine de conduite en faveur des CFF

VILLE DE GENÈVE

Merci de votre attention