

*6 janvier 2016*

**Rapport de la commission de l'aménagement et de l'environnement chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 2 septembre 2015, dans le cadre des travaux du CEVA, en vue de:**

**Sur le quartier de la gare des Eaux-Vives,**

**Délibération I**

- **La réalisation du remaniement parcellaire selon le dossier de mutation provisoire N° 12/2015, établi par M. Christian Haller, ingénieur géomètre officiel, en date du 11 mai 2015, modifié le 29 juin 2015;**
- **L'ouverture d'un crédit de 100 000 francs destiné à acquitter les droits d'enregistrement et les émoluments au Registre foncier des cessions sans soulte par l'Etat à la Ville de Genève;**
- **L'inscription d'une servitude d'usage public en faveur de la Ville de Genève sur les futurs espaces publics, selon le plan localisé de quartier N° 29 786 de la gare des Eaux-Vives, et de diverses servitudes techniques liées à la réalisation des bâtiments.**

**Délibération II**

- **Les désaffectations du domaine public communal, sur la commune de Genève, section Eaux-Vives, des sous-parcelles N°s 3012B à E, sises avenue de Chamonix et des sous-parcelles N°s 3014B et C, sises rue Viollier, pour un total d'environ 520 m<sup>2</sup>, selon le dossier de mutation précité.**

**Délibération III**

- **La désaffectation du domaine public communal, sur la commune de Genève, section Eaux-Vives, de la sous-parcelle N° 3013B, sise avenue de la Gare-des-Eaux-Vives, d'environ 770 m<sup>2</sup>, selon le dossier de mutation précité.**

**Délibération IV**

- **L'octroi de droits de superficie distincts et permanents (DDP) en faveur de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS) en vue de la réalisation et la gestion d'environ 145 logements sociaux pérennes de type HBM, sur la future parcelle N° 3453, propriété privée Ville de Genève, selon le dossier de mutation précité;**
- **L'inscription d'une servitude d'usage exclusif ou d'un bail annoté au Registre foncier en faveur de la Ville de Genève en charge des futurs DDP octroyés à la FVGLS, sur une partie des niveaux 0 et 1, en vue de la réalisation d'une partie des équipements publics de la Ville de Genève.**

### **Délibération V**

- **L'inscription d'une servitude d'usage exclusif, contre rémunération, en faveur des CFF à charge de la future parcelle N° 3453, propriété privée Ville de Genève, en vue de la réalisation de surfaces commerciales d'environ 2800 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher.**

### **Sur la future Voie verte d'agglomération, délibération VI**

- **La cession de la copropriété pour moitié de la parcelle N° 1430 de la commune de Genève, section Eaux-Vives, sise entre l'avenue Théodore-Weber et la rue Agasse, propriété privée de l'Etat, au domaine public communal de la Ville de Genève ou l'octroi d'une servitude d'usage public au profit de la Ville de Genève à charge des parcelles N<sup>os</sup> 1430 et 1531, devenues propriétés des CFF;**
- **L'inscription d'une servitude d'usage public en faveur de la Ville de Genève, à charge de la parcelle N° 1030 de la commune de Genève, section Eaux-Vives, sise entre la route de Chêne et la rue Agasse, propriété privée de l'Etat et future propriété des CFF.**

### **Sur le parc du Promeneur-Solitaire (Saint-Jean), délibération VII**

- **L'inscription d'une servitude de canalisation (tubes électriques), en faveur des CFF, grevant à charge la parcelle N° 2309 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, propriété privée Ville de Genève.**

### **Rapport de M<sup>me</sup> Patricia Richard.**

Cette proposition a été renvoyée à la commission de l'aménagement et de l'environnement le 7 octobre 2015. Elle a été traitée, sous la présidence de M<sup>me</sup> Sandrine Burger, les 1<sup>er</sup> et 8 décembre 2015. La rapporteuse remercie le procès-verbaliste M. Christophe Vuilleumier pour la qualité de ses notes.

### **Séance du 1<sup>er</sup> décembre 2015**

*Audition de M. Rémy Pagani, conseiller administratif chargé du département des constructions et de l'aménagement, accompagné de M<sup>mes</sup> Isabelle Charollais, codirectrice du département, et Marie Fauconnet, responsable de l'Unité opérations foncières*

La présidente passe la parole au magistrat qui déclare que c'est un énorme projet structurant qui va impacter l'ensemble du quartier, comme ce qui s'est passé à Sécheron.

Ce projet a été présenté à notre Conseil sous plusieurs angles à de nombreuses reprises: aménagement, construction, modification de zone, plan localisé de quartier (PLQ), etc.

Le PLQ, plusieurs crédits d'études, crédits d'aménagement de route et de desserte ont tous déjà été acceptés par le Conseil municipal, ainsi que la Nouvelle Comédie.

Cette proposition porte sur des objets relevant de la technique foncière inhérents à des remaniements parcellaires et à des servitudes qui permettront de mettre en place le projet, c'est pourquoi elle est très longue.

Il y a trois séquences, en premier lieu le secteur de la gare des Eaux-Vives avec un tableau des mutations qui doit maintenant être réalisé. Le PLQ a été voté en 2013.

Les négociations ont commencé en 1997. En 2005, une société de valorisation des terrains a été créée afin de construire le PLQ. En 2008, une convention générale a été passée entre le CEVA et le Canton afin de répartir les droits à bâtir.

L'ensemble du terrain appartient à l'Etat, les futurs propriétaires CFF, Canton et Ville de Genève se répartiront ce périmètre, dont la Ville détiendra au final 23 200 m<sup>2</sup>, plus de 5200 m<sup>2</sup> supplémentaires.

La seconde partie porte sur les servitudes d'usage public en faveur de la Ville afin de garantir l'accessibilité à tous. De plus, le lot BC du PLQ prévoit la construction d'immeubles d'affectation mixte et l'idée est d'octroyer à la FVGLS les droits de superficie pour construire du HBM. 14 000 m<sup>2</sup> de plancher seront créés, soit environ 150 logements, début de construction prévu pour 2020, un concours international a déjà été lancé, les CFF créant les HBM avec droit de superficie de cent ans.

Les CFF sont partie prenante pour la gestion de la galerie commerciale au travers d'une servitude d'usage exclusive, avec en fond de galerie un gros commerce de détail tel que Migros, Coop, Lidl ou Aldi, pour une surface de 2800 m<sup>2</sup>.

Pour le secteur Théodore-Weber, un certain nombre de manipulations foncières techniques doivent être mises en place afin d'inscrire une servitude en faveur de la Ville pour assurer les futurs investissements. Les CFF ayant besoin d'implanter des conduites électriques sur la promenade, il est important d'adopter une servitude souterraine en leur faveur.

Les échanges réalisés entre la Ville et le Canton ont été étudiés à la loupe et sont égaux pour les deux parties.

Les constructeurs seront la Ville, le Canton et les CFF.

La galerie commerciale aura les mêmes horaires que la gare de Cornavin, elle dépend du service rendu aux voyageurs, une fois la demande faite auprès de la Confédération.

L'assiette des bâtiments sera déterminée une fois cette proposition acceptée par un géomètre.

Deux variantes sont proposées, soit la cession de la copropriété de la parcelle, soit l'inscription d'une servitude, parce que suite au temps pris par la Ville et le Canton pour mettre toutes ces délibérations en place, les CFF ont émis le souhait d'exproprier Ville et Canton pour aller plus vite.

Une discussion aura lieu entre la Ville et la galerie commerciale afin de fixer le retour sur investissement en temps et en heure, comme c'est le cas pour le parking du Mont-Blanc qui rapporte 1 million par an.

Le sous-sol appartient au Canton, mais les surfaces construites sont propriétés du constructeur, quel que soit le nombre d'étages.

La durée d'attribution pour l'infrastructure CFF n'est pas encore arrêtée.

La Ville a menacé le Canton de ne pas installer l'électricité si le Canton ne se décide pas sur la voie verte; quant aux travaux de la Nouvelle Comédie, ils devraient être votés en janvier par le Canton pour commencer en juin.

## **Séance du 8 décembre 2015**

### *Vote*

La proposition PR-1142 est acceptée à l'unanimité de la commission.

### *PROJET DE DÉLIBÉRATION I*

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettres d), e), k), l) et m), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

vu les accords de principe intervenus entre le Conseil administratif, l'Etat et les Chemins de fer fédéraux (CFF) dans le cadre du projet ferroviaire Cornavin – Eaux-Vives – Annemasse (CEVA);

vu les accords de principe intervenus entre le Conseil administratif, l'Etat et les Chemins de fer fédéraux (CFF) dans le cadre de la réalisation du plan de quartier de la gare des Eaux-Vives;

vu l'accord de principe du Conseil administratif de la Ville de Genève et de SOVAGEV en vue de la réalisation de la mutation parcellaire selon le dossier de mutation provisoire N° 12/2015 établi par M. Christian Haller, ingénieur géomètre officiel, daté du 11 mai 2015, modifié le 29 juin 2015;

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° 12/2015 établi par M. Christian Haller, ingénieur géomètre officiel, daté du 11 mai 2015, modifié le 29 juin 2015, est ratifié et le Conseil administratif est autorisé à le convertir en acte authentique.

*Art. 2.* – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à signer des actes authentiques portant ajustements du dossier de mutation précité, rendus nécessaires par l'évolution des projets, selon les autorisations de construire en force, dans le périmètre du PLQ 29 786 et de ses parcelles voisines, soit les parcelles N<sup>os</sup> 2821, 2400, 2448, 1771, 1770, 1769, 1767, 1696, 2812, 3343, 3342, 807, 806, 795, 794 et le DDP 2472 de la commune de Genève, section Eaux-Vives.

*Art. 3.* – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 100 000 francs destiné à acquitter les droits d'enregistrement et émoluments du Registre foncier et frais dus compris des cessions sans soulte par l'Etat à la Ville de Genève selon le dossier de mutation provisoire N° 12/2015 précité.

*Art. 4.* – Les opérations 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. 5.* – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à constituer une servitude d'usage public en faveur de la Ville de Genève, sise sur les futurs espaces publics du quartier de la gare des Eaux-Vives, à charge des futures parcelles N° 3454, propriété privée de l'Etat, N° 3451, propriété des CFF, N<sup>os</sup> 3453 et 3452, propriétés privées de la Ville de Genève, et des DDP octroyés sur la parcelle 3453, de la commune de Genève, section Eaux-Vives, selon le plan localisé de quartier N° 29 786 de la gare des Eaux-Vives et le dossier de mutation précité.

*Art. 6.* – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à inscrire les servitudes techniques nécessaires liées à la réalisation des bâtiments prévus dans le plan localisé de quartier N° 29 786 de la gare des Eaux-Vives au profit ou à charge des futures parcelles N° 3454, propriété privée de l'Etat, N° 3451, propriété des CFF, N<sup>os</sup> 3452 et 3453, propriétés privées de la Ville de Genève, et des

DDP octroyés sur la parcelle N° 3453, de la commune de Genève, section Eaux-Vives, selon le dossier de mutation précité.

*Art. 7.* – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article 3 au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 100 000 francs.

*Art. 8.* – Les futures parcelles privées de la Ville de Genève N<sup>os</sup> 3452, 3453, 3456, 3458, 3459 et 3455, selon le dossier de mutation précité, seront portées à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif.

*Art. 9.* – Le Conseil administratif est chargé de signer tous les actes authentiques relatifs à ces opérations.

*Art. 10.* – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à constituer, modifier, radier, épurer toutes servitudes à charge et au profit des parcelles susmentionnées et des parcelles voisines du PLQ N° 29 786, soit les parcelles N<sup>os</sup> 2821, 2400, 2447, 2448, 1771, 1770, 1769, 1767, 1768, 1696, 1664, 1663, 1695, 2811, 2812, 3343, 3342, 807, 806, 795, 794 et le DDP 2472, en vue de la réalisation des projets de construction du PLQ.

## *PROJET DE DÉLIBÉRATION II*

### LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettres d), e), k), l) et m), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

vu les accords de principe intervenus entre le Conseil administratif, l'Etat et les Chemins de fer fédéraux (CFF) dans le cadre du projet ferroviaire Cornavin – Eaux-Vives – Annemasse (CEVA);

vu les accords de principe intervenus entre le Conseil administratif, l'Etat et les Chemins de fer fédéraux (CFF) dans le cadre de la réalisation du plan de quartier de la gare des Eaux-Vives;

vu l'accord de principe du Conseil administratif de la Ville de Genève et de SOVAGEV en vue de la réalisation de la mutation parcellaire selon le dossier de mutation provisoire N° 12/2015 établi par M. Christian Haller, ingénieur géomètre officiel, daté du 11 mai 2015, modifié le 29 juin 2015;

sur proposition du Conseil administratif,

*décide:*

*Article unique.* – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à désaffecter les sous-parcelles du domaine public N<sup>os</sup> 3012B de 5 m<sup>2</sup>, 3012C de

10 m<sup>2</sup>, 3012D de 212 m<sup>2</sup> et 3012E de 219 m<sup>2</sup>, sises avenue de Chamonix, et les sous-parcelles 3014B de 69 m<sup>2</sup> et 3014C de 2 m<sup>2</sup>, sises rue Viollier, pour un total d'environ 520 m<sup>2</sup>, selon le dossier de mutation provisoire N° 12/2015 établi par M. Christian Haller, ingénieur géomètre officiel, en date du 11 mai 2015, modifié le 29 juin 2015.

### *PROJET DE DÉLIBÉRATION III*

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettres d), e), k), l) et m), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

vu les accords de principe intervenus entre le Conseil administratif, l'Etat et les Chemins de fer fédéraux (CFF) dans le cadre du projet ferroviaire Cornavin – Eaux-Vives – Annemasse (CEVA);

vu les accords de principe intervenus entre le Conseil administratif, l'Etat et les Chemins de fer (CFF) dans le cadre de la réalisation du plan de quartier de la gare des Eaux-Vives;

vu l'accord de principe du Conseil administratif de la Ville de Genève et de SOVAGEV en vue de la réalisation de la mutation parcellaire selon le dossier de mutation provisoire N° 12/2015 établi par M. Christian Haller, ingénieur géomètre officiel, daté du 11 mai 2015, modifié le 29 juin 2015;

sur proposition du Conseil administratif,

*décide:*

*Article unique.* – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à désaffecter la sous-parcelle du domaine public N° 3013B, sise avenue de la Gare-des-Eaux-Vives, d'environ 770 m<sup>2</sup> selon le dossier de mutation provisoire N° 12/2015 établi par M. Christian Haller, ingénieur géomètre officiel, en date du 11 mai 2015, modifié le 29 juin 2015.

### *PROJET DE DÉLIBÉRATION IV*

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettres d), e), k), l) et m), 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 l'octroi à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS) de 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 la future parcelle N° 3453, selon le dossier de mutation provisoire N° 12/2015, de la commune de Genève, section Eaux-Vives, en vue de la réalisation de logements à caractère social;

sur proposition du Conseil administratif,

*décide:*

*Article premier.* – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à ratifier l'accord de principe intervenu avec la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS) en vue de l'octroi en faveur de ladite fondation de droits de superficie distincts et permanents (DDP) au sens de l'article 779, alinéa 3 du Code civil suisse, sur la future parcelle N° 3453, propriété privée de la Ville, issue de la parcelle N° 2432, propriété de l'Etat, de la commune de Genève, section Eaux-Vives, selon le dossier de mutation provisoire N° 12/2015 établi par le géomètre officiel Haller, en date du 11 mai 2015, modifié le 29 juin 2015, en vue de la réalisation et de la gestion de logements sociaux HBM.

*Art. 2.* – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à ratifier l'accord de principe intervenu avec la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS) en vue de la constitution d'une servitude d'usage exclusif ou d'un bail annoté au Registre foncier en faveur de la Ville de Genève sur une partie des niveaux 0 et 1, grevant à charge les futurs droits de superficie distincts et permanents octroyés à la FVGLS selon l'article premier de la présente délibération, en vue de la réalisation d'une partie des équipements publics.

*Art. 3.* – Le Conseil administratif est chargé de signer tous les actes authentiques relatifs à ces opérations.

*Art. 4.* – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à constituer, modifier, radier, épurer toutes servitudes à charge et au profit des parcelles et DDP susmentionnés en vue de la réalisation des projets de construction.

### *PROJET DE DÉLIBÉRATION V*

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettres d), e), k), l) et m), 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 l'octroi aux CFF d'une servitude d'usage exclusif, contre rémunération, à charge de la future parcelle N° 3453, selon le dossier de mutation provisoire N° 12/2015, de la commune de Genève, section Eaux-Vives, en vue de la réalisation de surfaces commerciales;

sur proposition du Conseil administratif,

*décide:*

*Article premier.* – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à ratifier l'accord de principe intervenu avec les Chemins de fer fédéraux (CFF) en vue de la constitution d'une servitude d'usage exclusif, contre rémunération, en faveur des CFF, grevant à charge la future parcelle N° 3453, propriété privée de la Ville, sur la commune de Genève, section Eaux-Vives, en vue de la réalisation de surfaces commerciales d'environ 2800 m<sup>2</sup>.

*Art. 2.* – Le Conseil administratif est chargé de signer l'acte authentique relatif à cette opération.

*Art. 3.* – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à constituer, modifier, radier, épurer toutes servitudes à charge et au profit de la future parcelle N° 3453, propriété privée Ville de Genève, en vue de la réalisation du projet de construction des surfaces commerciales.

## *PROJET DE DÉLIBÉRATION VI*

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettres d), e), k), l) et m), 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 portant cession et inscription de servitude, sur les parcelles N<sup>os</sup> 1430, 1531 et 1030 de Genève, section Eaux-Vives, dans le cadre de la réalisation de la voie verte d'agglomération;

sur proposition du Conseil administratif,

*décide:*

*Article premier.* – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à ratifier l'accord de principe intervenu entre les CFF, l'Etat et la Ville de Genève

en vue de la cession gratuite de la copropriété pour moitié de la parcelle N° 1430 de la commune de Genève, section Eaux-Vives, sise entre la rue Agasse et l'avenue Théodore-Weber, propriété privée de l'Etat, au domaine public communal de la Ville de Genève ou de l'inscription d'une servitude d'usage public en surface en faveur de la Ville de Genève sur les parcelles N°s 1430 et 1531, futures propriétés des CFF, dans le cadre de la réalisation de la voie verte d'agglomération.

*Art. 2.* – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à ratifier l'accord de principe intervenu entre les CFF, l'Etat et la Ville de Genève en vue de l'inscription d'une servitude d'usage public en faveur de la Ville de Genève, à charge de la parcelle N° 1030 de Genève, section Eaux-Vives, sise entre la route de Chêne et la rue Agasse, propriété privée de l'Etat et future propriété des CFF, dans le cadre de la réalisation de la voie verte d'agglomération.

*Art. 3.* – Le Conseil administratif est chargé de signer tous les actes authentiques relatifs à ces opérations.

*Art. 4.* – 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 des aménagements extérieurs.

### *PROJET DE DÉLIBÉRATION VII*

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettres d), e), k), l) et m), 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 l'octroi aux CFF d'une servitude de conduite, à charge de la parcelle N° 2309, section Petit-Saconnex, propriété privée Ville, sise au parc du Promeneur-Solitaire (Saint-Jean);

sur proposition du Conseil administratif,

*décide:*

*Article premier.* – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à inscrire une servitude en sous-sol de conduite, grevant à charge la parcelle N° 2309 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, propriété privée Ville de Genève, sise dans le parc du Promeneur-Solitaire, en faveur des CFF, dans le cadre des travaux du CEVA, selon le plan de servitude N° 3828.027\_05 établi par le bureau CEVAMap, géomètre officiel, en date du 18 août 2014.

*Art. 2.* – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à constituer, modifier, radier, épurer toutes servitudes à charge et au profit de la parcelle susmentionnée en vue de la réalisation de l’opération.

*Note de la rapporteuse:* attention, suite à notre vote, nous avons reçu un amendement technique de la surveillance des communes.

Notre commission ayant déjà voté cette proposition, il sera soumis par M. Pagani lors du traitement en séance plénière, je le joins quand même à mon rapport pour faire avancer le travail du Conseil municipal:

Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux,

La proposition PR-1142 a été présentée lors de la séance du 7 octobre 2015 au Conseil municipal et renvoyée en commission de l’aménagement et de l’environnement.

Le Service de surveillance des communes nous a demandé d’apporter un amendement technique à un article portant sur les éléments financiers du patrimoine administratif et les amortissements. Vous trouverez ci-dessous le projet d’amendement.

#### *DÉLIBÉRATION I – article 8 ANCIEN*

*Art. 8.*– Les futures parcelles privées de la Ville de Genève N<sup>os</sup> 3452, 3453, 3456, 3458, 3459 et 3455, selon le dossier de mutation précité, seront portées à l’actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif.

#### *DÉLIBÉRATION I – article 8 NOUVEAU*

*Art. 8.*– Les futures parcelles privées de la Ville de Genève N<sup>os</sup> 3452, 3453, 3456, 3458, 3459 et 3455, selon le dossier de mutation précité, y compris le crédit prévu à l’article 3, seront portés à l’actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif, et amortis sur trente ans.

*Annexe à consulter sur le site internet:* – CEVA – Opérations foncières