

7 octobre 2010

Rapport de la commission des finances chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 10 juin 2009 en vue de:

- la désaffectation d'une partie des parcelles dp 4602B pour une surface d'environ 128 m² et dp 4606B pour une surface d'environ 80 m², section Petit-Saconnex, sises avenue de France;**
- la réunion des parcelles dp 4602B et dp 4606B et des parcelles 2129 et 5191, section Petit-Saconnex, pour former la nouvelle parcelle 5366, section Petit-Saconnex, propriété de la Ville de Genève;**
- l'extension du droit de superficie distinct et permanent N° 5369, section Petit-Saconnex, octroyé à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social, sur les parcelles dp 4602B et dp 4606B désaffectées, pour la construction d'un parking souterrain et la constitution d'une servitude de passage public à pied au profit de la Ville de Genève sur une partie de la parcelle 5366.**

Rapport de M^{me} Salika Wenger.

Cette proposition a été renvoyée à la commission des finances par le Conseil municipal le 22 juin 2009. Cette dernière, sous la présidence de M^{me} Frédérique Perler-Isaaz, l'a étudiée lors de sa séance du 26 août 2009.

Audition

Audition de M. Rémy Pagani, maire de la Ville de Genève, chargé du département des constructions et de l'aménagement; M^{me} Isabelle Charollais, codirectrice du département des constructions et de l'aménagement; M^{me} Valérie Danesin, architecte maquettiste au Service d'urbanisme; M^{me} Marie Fauconnet, responsable de l'unité opérations foncières; M^{me} Marie-José Wiedmer-Dozio, cheffe du Service d'urbanisme

M^{me} Fauconnet dit qu'il s'agit d'un objet très technique. Il se situe dans le cadre du droit de superficie accordé à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS) pour le projet de Foyer de Sécheron dont le chantier est actuellement en cours. Ce droit de superficie avait été voté en 2006 par le Conseil municipal (cf. PR-432). Il a été signé cette année, mais aujourd'hui on est confronté à un problème technique qui comporte deux facettes. Premièrement, l'autorisation de construire telle qu'elle a été acceptée implique qu'une partie des

parkings se fasse en dessous du domaine public, ce qui n'avait pas été prévu ainsi au départ. Le Registre foncier a considéré qu'il ne s'agissait pas d'une simple rectification d'alignement et qu'il fallait procéder d'une autre manière. Par gain de paix, le magistrat a choisi de soumettre cet élément au Conseil municipal. Pour réaliser l'ensemble du projet de la FVGLS, il faut procéder à une désaffectation. Pour mémoire, le parking prévu comprend 82 places qui équivalent à 0,5 place de parc pour 100 m² de surface habitable (c'est la moitié de ce qui est habituel).

Ensuite, pour conserver un usage public en surface, on grève des parcelles désaffectées d'une servitude de passage public. Ce sera le prolongement du trottoir. Il s'agit simplement de permettre la réalisation d'un acte foncier correct pour ce projet.

Questions

Est-on obligé de désaffecter la surface? Ne pourrait-on pas simplement donner le droit d'utilisation du sous-sol?

M^{me} Fauconnet répond que ce n'est pas possible de donner un droit d'utilisation du sous-sol en droit de superficie sous du domaine public.

Lorsqu'on a accordé le droit de superficie à la FVGLS, une rente a été fixée. Pourquoi cette extension du droit de superficie est-elle à titre gratuit?

M^{me} Charollais signale que la rente foncière ne dépend pas de l'assiette du droit de superficie, mais qu'elle dépend des surfaces construites, c'est-à-dire des droits à bâtir qui sont générés par le droit de superficie. Or les mètres carrés construits par la FVGLS ne changent pas du fait de cette modification. C'est simplement une question d'assiette du bâtiment qui déborde un petit peu de la propriété privée Ville.

Un commissaire comprend que, si on donnait un terrain en droit de superficie à quelqu'un, on ne pourrait pas lui faire payer une rente. C'est uniquement en fonction de la construction qui sera établie sur le terrain?

M^{me} Fauconnet confirme.

Où en est le projet de construction de l'établissement médico-social (EMS)?

M^{me} Charollais explique que la recherche d'un partenaire pour la construction de l'EMS n'a pas abouti. Très clairement, il faut un projet pour pouvoir engager un partenaire d'une manière ferme et définitive. Ce projet n'existe pas. Il faut un constructeur qui puisse donner des réponses claires sur les rendements locatifs, sur la capacité d'accueil du bâtiment et, surtout, qui puisse obtenir des accords de principe de la part des autorités cantonales. Ce qui a été convenu, c'est que le

Conseil municipal soit sollicité pour que les services de la Ville puissent développer le projet jusqu'à l'autorisation de construire, ce qui permettra ensuite d'entreprendre les négociations avec les partenaires qui sont déjà identifiés, mais qui ne peuvent s'engager dans un projet dans des conditions aussi floues. La seule décision raisonnable, c'est d'engager les frais d'étude qui se situent entre 1,6 et 1,8 million pour pouvoir disposer d'un projet qui donne une base de discussion avec les différentes parties. Tant qu'on ne disposera pas de cela, on va tourner en rond, compte tenu aussi de l'absence de réponse claire de la part des autorités cantonales qui entendent se prononcer sur la base d'un projet concret.

Une commissaire est heureuse d'entendre qu'il n'est pas question de renoncer au projet de construction d'un EMS, car elle pense que c'est un projet nécessaire.

Une loi fédérale fixe le nombre de places de parc pour les visiteurs. Est-ce compris dans la proposition PR-716?

M. Pagani souligne que c'est une question technique qui est discutée aujourd'hui. La question des places de parking a déjà été discutée dans le cadre de la proposition PR-432 qui a été approuvée par le Conseil municipal. Les normes cantonales ont été modifiées par secteur. Ici, elles correspondent à 0,5 place de parking par logement et il croit qu'il y a une place visiteur pour 10 logements.

Un commissaire estime fâcheux que le projet de l'EMS soit à l'arrêt, parce qu'il y avait une cuisine commune avec la crèche qui avait été prévue. Cela va renchérir les coûts de construction de la crèche et cela va réduire la place pour les enfants.

M. Pagani pense que ce n'est pas de la production, mais de la livraison de repas qu'ils vont faire. Ils ne feront que réchauffer les plats à la crèche. Il propose de clore le débat sur l'EMS. Le magistrat promet de soumettre prochainement un projet de construction de l'EMS au Conseil municipal. Il confirme que la volonté de la Ville est de réaliser ce projet.

Vote de la commission

Mis aux voix, le projet d'arrêté est approuvé par 12 oui et 3 abstentions (Ve).

PROJET D'ARRÊTÉ

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

sur proposition du Conseil administratif,

arrête:

Article premier. – Le Conseil administratif est autorisé à désaffecter les parcelles dp 4602B et dp 4606B d'une surface totale d'environ 208 m² et à les incorporer à son domaine privé en les réunissant aux parcelles 2129 et 5191 pour former la nouvelle parcelle 5366 de 13912 m² environ, selon le tableau de mutation TM 9/2009.

Art. 2. – Le Conseil administratif est autorisé à convertir en acte authentique l'extension du droit de superficie distinct et permanent N° 5369, section Petit-Saconnex, sis sur les parcelles 2129 et 5191, section Petit-Saconnex, octroyé à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social, sur les parcelles dp 4602B et dp 4606B, selon le tableau de mutation TM 9/2009.

Art. 3. – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, modifier, épurer et radier toutes servitudes à charge et au profit des parcelles concernées.