Ville de Genève
Conseil municipal

PR-1453 A

4 novembre 2021

Rapport de la commission des finances chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 17 mars 2021 en vue de la constitution d'une servitude de restriction au droit de bâtir d'une durée de trente ans sur les parcelles N°s 5284 et 5184 de Genève-Petit-Saconnex, propriétés de la Ville de Genève, sises rue de Saint-Jean 39 et 43, en contrepartie de la radiation de servitudes permettant la construction d'un projet d'équipements publics.

Rapport de Mme Laurence Corpataux.

Cette proposition a été renvoyée à la commission des finances lors de la séance plénière du Conseil municipal du 27 avril 2021. La commission s'est réunie sous la présidence de Mme Brigitte Studer le 20 octobre 2021. Les notes de séance ont été prises par M. Nohlan Rosset, que la rapporteuse remercie pour la qualité de son travail.

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 l'inscription d'une servitude de restriction au droit de bâtir d'une durée de trente ans sur les parcelles N°s 5284 et 5184 de Genève-Petit-Saconnex, propriétés de la Ville de Genève, sises rue de Saint-Jean 39 et 43, en contrepartie de la radiation de servitudes permettant la construction d'un projet d'équipements publics;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à constituer une servitude de restriction au droit de bâtir d'une durée de trente ans sur les parcelles N°s 5284 et 5184 de Genève-Petit-Saconnex, propriétés de la Ville de Genève, sises rue de Saint-Jean 39 et 43.

Art. 2. – Le Conseil administratif est chargé de signer tous les actes authentiques relatifs à cette opération.

Art. 3. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à constituer, modifier, radier, épurer toutes servitudes à charge et au profit des parcelles mentionnées à l'article premier en vue de la réalisation de l'opération.

Séance du 20 octobre 2021

Audition de Mme Frédérique Perler, maire, en charge du DACM, et de Mme Marie Fauconnet Falotti, responsable de l'Unité des opérations foncières

Mme Perler explique que la Ville de Genève souhaite développer un projet d'équipement public à la rue de Saint-Jean et l'étude des aspects fonciers pour le réaliser (logements intergénérationnels ou autres). Axa Leben AG a accepté de radier deux de ses servitudes en contrepartie de la constitution d'une autre servitude de droit à bâtir. Sur le projet d'équipement public, le département de la cohésion sociale et de la solidarité (DCSS) a informé le département de l'aménagement, des constructions et de la mobilité (DACM) en avril dernier que l'affectation précise de cet équipement était encore à l'étude.

Mme Fauconnet Falotti explique que dans ce cas, ce qui relève de la compétence du Conseil municipal est la constitution d'une servitude de la part de la Ville de Genève. Cela permettra la radiation de la servitude actuelle par le privé et de pouvoir réaliser un projet d'équipement public prévu dans le cadre du plan directeur de 2009. Elle présente les parcelles dont est propriétaire la Ville dans ce secteur (la crèche, une villa et l'espace dit «la Reliure» géré par le Service social). La Ville a procédé à quelques acquisitions à côté (dont une villa et une imprimerie) pour faire de la réserve foncière dans le but de développer ce secteur. Si la Ville ne le fait pas, elle perdra une grande quantité de droits à bâtir. Accepter cette contrepartie demandée permettrait une constructibilité plus intéressante. Quand la Ville a racheté la parcelle, elle n'avait pas encore de projet, elle ne se rendait donc pas compte de l'impact de la servitude sur la constructibilité.

Après plusieurs années de discussion avec Axa Leben AG, un accord a été trouvé: Axa Leben AG lève la servitude de restriction d'affectation qui empêche la Ville de réaliser un immeuble plus grand et en contrepartie la Ville grève son terrain d'une servitude de destination d'équipement public pour trente ans. Axa veut s'assurer que la Ville ne construira pas de logements en PPE par exemple. Cette solution est assez équilibrée et conforte la Ville dans son idée de projet d'équipement public dans ce secteur. Le DACM propose au Conseil municipal de valider cet accord qui implique pour la Ville la constitution d'une servitude d'équipement public sur sa propre parcelle. La Ville n'a pas à se prononcer sur la radiation mais sur la contrepartie.

Questions-réponses

Ce qui sera construit à cet endroit est-il déjà prévu? La première version de la proposition, modifiée au 27 avril, mentionnait un projet intergénérationnel. La nouvelle version mentionne uniquement un projet d'équipement public afin de laisser une marge de manœuvre au DCSS. Cet équipement pourra aussi bien être un logement intergénérationnel qu'un projet type Cité Seniors, une crèche ou tout autre équipement public.

Quel type d'équipement public sera prévu? Sera-t-il toujours dédié à la distribution de colis alimentaires? D'après le DCSS, des projets sont à l'étude et rien n'a encore été arrêté. Mme Perler suggère de demander directement à Mme Kitsos.

Mme Fauconnet Falotti ajoute que la radiation de la servitude permettra un projet plus intéressant et offrira plus de marge de manœuvre. Le DACM avait hésité à attendre qu'il y ait un projet pour proposer la radiation mais comme Axa est d'accord maintenant, le DACM a jugé qu'il fallait saisir cette opportunité.

Une commissaire aimerait localiser l'emplacement précisément avec toutes les parcelles car les informations ne sont pas claires ou sont lacunaires sur le plan de la proposition. Mme Fauconnet Falotti propose d'envoyer un plan plus détaillé à la commission des finances.

Que veut dire concrètement le fait que la Ville s'empêche de construire sur deux parcelles pour trente ans? La contrainte est l'affectation du bâtiment, cependant en contrepartie la Ville peut construire un bâtiment plus grand.

Pourquoi Axa demande-t-il que la construction de la Ville soit d'utilité publique durant trente ans? Le DACM a réussi à les convaincre de radier gratuitement et en échange la Ville se tiendrait à réaliser un projet d'utilité publique. Mme Fauconnet Falotti précise que si le DACM avait négocié une contrepartie financière, elle aurait été à hauteur de 20 000, 50 000 ou 100 000 francs, montants qui semblaient ridicules pour Axa.

Quel est l'avantage pour Axa de demander cela? Ce n'est pas Axa qui a avantage à le faire, c'est la Ville qui a avantage à ce que cela soit gratuit. Le DACM négocie avec Axa depuis cinq ans et un accord satisfaisant a été trouvé. Axa s'est montré magnanime si le projet de la Ville était d'utilité publique. Par ailleurs, le plan directeur cantonal prévoit de l'équipement public à cet endroit, cela va donc dans le sens de ce que la Ville veut faire de toute façon.

La présidente passe au vote de la proposition PR-1453 en rappelant que la commission des finances votera la deuxième version de la proposition qui mentionne dans son titre et sa délibération «équipement public».

La délibération est acceptée à l'unanimité.