

*31 janvier 2014*

**Rapport de la commission de l'aménagement et de l'environnement chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 16 octobre 2013 concernant les parcelles de la commune de Genève, section Plainpalais, N<sup>os</sup> 255, 2589, propriété de la paroisse catholique romaine de Sainte-Clotilde, et N<sup>os</sup> 258 et 4116 (ex 3257) propriété de la Ville de Genève, sises rues Michel-Simon, Jean-Louis-Hugon et avenue de Sainte-Clotilde, en vue de l'ouverture d'un crédit pour un montant total net de 4 203 000 francs et l'octroi d'un droit de superficie:**

- un crédit brut de 4 922 000 francs destiné à l'aménagement de l'îlot Sainte-Clotilde et de ses abords incluant la création d'une place publique arborée, le réaménagement des rues adjacentes (Jean-Louis-Hugon et Michel-Simon) et du jardin de la crèche Sainte-Clotilde, dont à déduire 719 000 francs représentant la participation de l'Association paroissiale Sainte-Clotilde pour les travaux de réaménagement de l'îlot, soit un montant net de 4 203 000 francs;
- l'octroi à la paroisse catholique romaine de Sainte-Clotilde, ou à tout autre organisme à même de garantir la réalisation de logements sociaux pérennes, d'un droit de superficie distinct et permanent, en vue de la construction d'un immeuble de logements à caractère social.

La réalisation de la mutation parcellaire selon le dossier de mutation DM N<sup>o</sup> 22/2012, établi par M. Adrien Küpfer, ingénieur-géomètre officiel, en date du 7 juin 2012.

La radiation de la servitude de jour inscrite au Registre foncier sous P.j.A 655 du 4 juillet 1962, et la constitution d'une servitude de jour grevant les futures parcelles N<sup>os</sup> 4249 et 4250 de Genève Plainpalais (selon DM 22/2012 cité plus haut), de la paroisse catholique romaine de Sainte-Clotilde.

La modification de la servitude de non bâtir inscrite au Registre foncier sous P.j. 216 du 4 juillet 1962.

#### **Rapport de M<sup>me</sup> Maria Vittoria Romano.**

La proposition a été renvoyée à la commission de l'aménagement et de l'environnement par le Conseil municipal lors de la séance du 19 novembre 2013. La commission a examiné cette motion lors des séances du 10 décembre 2013 et des 7, 14 et 28 janvier 2014, sous la présidence de M<sup>me</sup> Brigitte Studer. Les notes de séances ont est prises par M. Christophe Vuilleumier que la rapporteuse remercie vivement.

## **Séance du 10 décembre 2013**

*Audition de M. Rémy Pagani, conseiller administratif, de M<sup>me</sup> Isabelle Charollais, codirectrice du département des constructions et de l'aménagement, de M. Dominique Matthey, adjoint de direction du Service de l'aménagement urbain et de la mobilité, de M. Betty, chef du Service du génie civil, et de M. Jean-Jacques Mégevand, adjoint de direction du Service du génie civil*

M<sup>me</sup> Charollais explique que cette proposition contient plusieurs volets, notamment un crédit d'aménagement pour un espace public et des éléments administratifs pour créer un projet d'immeuble de logements.

Il s'agit d'un projet usuel permettant de trouver des synergies avec des partenaires privés, mais aussi d'exploiter la possibilité de construire des logements bon marché en ville, tout en valorisant des espaces publics résiduels. Les discussions avec la paroisse catholique Saint-Clotilde datent d'il y a quelques années. La paroisse souhaite valoriser son terrain dont la géométrie particulière implique un certain nombre de difficultés.

Le projet se trouve à l'angle de la rue Louis-Hugon et de la rue Saint-Clotilde, sur un îlot appartenant à la paroisse qui comporte: un jardin, une crèche, des ateliers de décor du Grand Théâtre et un parking pour le périmètre.

La parcelle de la paroisse étant triangulaire et jouxtant une parcelle de la Ville de Genève, permet difficilement de construire un bâtiment. Un échange de droits de superficie résultant d'un remaniement foncier comportant une cession d'une partie de la parcelle de la paroisse à la Ville de Genève permettrait de créer ce bâtiment de logement. Il s'agit aussi de modifier certaines servitudes inscrites sur cette parcelle, notamment une restriction de bâtir comportant une assiette de 90 centimètres afin d'éviter de construire sur des aménagements au sous-sol. Une deuxième servitude de jour existe sur l'autre pan. Ces deux servitudes ont été modifiées afin de conforter la réalisation du bâtiment sans permettre la possibilité d'une future potentielle démolition/reconstruction plus haute. Deux autres servitudes sont constituées pour un passage garantissant l'accessibilité à la paroisse et pour l'usage du préau. La partie se trouvant sur la parcelle la Ville bénéficiera d'un droit de superficie en faveur de la paroisse.

Le projet consiste à construire un seul bâtiment ayant une certaine homogénéité avec des activités au rez-de-chaussée.

Le bâtiment comptera 46 logements de 3 à 5 pièces, dont 23 LUP et HBM et 23 logements en loyers libres sur la partie de la paroisse, soit au total 35 000 m<sup>2</sup>, dont 320 m<sup>2</sup> de surface d'activité.

M. Matthey remarque que la place verra des îlots de verdure entourés de bancs. Le reste de la place sera constitué d'un sol en dur, en pente douce permet-

tant d'éviter les ruptures. Un mur fera le tour de la place. Le préau de l'église sera public mais utilisé de préférence par la paroisse.

Le projet permettra de requalifier les rues avoisinantes qui sont en mauvais état et dont les trottoirs sont impraticables (rue Michel-Simon). L'idée est de répartir les parkings de chaque côté et de diminuer la chaussée roulante. Une grande place de livraison est prévue pour les ateliers du Grand Théâtre. Un cheminement piéton pourra être créé au travers de la rue des Gazomètres en direction du parc Gourgas.

Par ailleurs, le Service de la petite enfance a profité de l'occasion pour réaménager le jardin de la crèche en proposant un projet très ludique. L'ensemble du projet a été mené avec le comité de la paroisse. Une présentation publique a été réalisée dans la maison de quartier. Les coûts des travaux est de 5,2 millions de francs et les travaux pourraient démarrer au mois de septembre 2014, avec une ouverture des espaces publics en septembre 2016.

### *Réponses aux questions*

Le sol de la place publique sera un enrobé grossier qui sera solide et qui permettra de jouer sans se salir. Deux zones seront en gravier concassé.

Les places en zone bleue seront redistribuées. Il y aura moins de places mais elles seront compensées dans le parking Dufour, cela afin d'élargir les trottoirs. Le parking créé sous Artamis verra des zones bleues à la disposition des fidèles.

Toutes les places de parc ne seront pas compensées car les places privées n'impliquent pas de compensations.

La proposition contient beaucoup d'éléments à cause des servitudes liées à la construction de l'immeuble. Les droits de superficie pourraient ne pas être octroyés, alors il n'y aurait plus qu'un demi-immeuble pour la paroisse et rien pour la Ville. D'autre part, le projet d'aménagement pourrait ne pas être accepté, mais ce serait regrettable pour la cohérence du dossier.

L'installation de chantier est de 370 000 francs parce qu'il s'agit d'un espace contraint avec une vision peu claire du planning. Il n'y aura sans doute pas de continuité de travaux ni de transfert sur le site.

Les places de parc supprimées appartiennent à la Ville. La rentabilité de ces places n'est pas très élevée puisqu'elles sont à l'extérieur, soit 120 francs/mois. (voire courriel du 16 décembre 2013 de M<sup>me</sup> Charollais à ce sujet).

Le pourcentage de LUP en Ville de Genève est de 6%, nettement inférieur à ce qui est prévu dans la loi, notamment 20%.

Le revêtement du sol ne sera pas plus végétal car il y a 2500 enfants qui jouent et courent pendant les week-ends.

A la fin des travaux, du sable ensemencé est prévu sur l'enrobé très grossier, il y aura donc des pans d'herbes, ce qui coûtera à peu près 10 000 francs.

### **Séance du 7 janvier 2014**

Vote reporté par manque de temps pour la discussion.

### **Séance du 14 janvier 2014**

Un commissaire estime que l'information reçu de M<sup>me</sup> Charollais ne répond pas à la question de la valeur d'une place de parc qui disparaît et de la perte que cela entraîne. La proposition devrait inclure cette perte de valeur et de patrimoine. Bien que le parc aura lui aussi une certaine valeur, il relèvera du patrimoine administratif et non pas du patrimoine financier.

Un commissaire observe que de la valeur est également créée par le biais de la vente de droits de superficie, dont le montant est curieusement équivalent à la perte de valeur de ces places de parc. Il suggère dès lors de compléter la proposition par les moins mais également par les plus. La question sera posée à M<sup>me</sup> Salerno.

Le vote est reporté dans l'attente de cette information supplémentaire.

### **Séance du 28 janvier 2014**

La présidente de la paroisse de Sainte-Clotilde a signalé à la présidente de la commission de l'aménagement et de l'environnement que, par rapport à son plan financier, il serait judicieux que la commission prenne une décision rapidement.

En ce qui concerne la valeur d'une place de parc, un message a été envoyé le jour-même de la part des services de M<sup>me</sup> Salerno (courriel en annexe).

#### *Vote*

La présidente met au vote la proposition qui est acceptée par 12 oui (1 DC, 2 Ve, 3 S, 2 EàG, 2 LR, 1 MCG, 1 UDC) et 2 abstentions (1 LR, 1 MCG).

### PROJET DE DÉLIBÉRATION I

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

sur proposition du Conseil administratif,

*décide:*

*Article premier.* – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit brut de 4 922 000 francs destiné à l'aménagement de l'îlot Sainte-Clotilde et de ses abords incluant la création d'une place publique arborée, ainsi que le réaménagement des rues adjacentes (Jean-Louis-Hugon et Michel-Simon) et du jardin de la crèche Sainte-Clotilde, dont à déduire la participation de l'Association paroissiale Sainte-Clotilde de 719 000 francs pour les travaux de réaménagement de l'îlot, soit un montant net total de 4 203 000 francs.

*Art. 2.* – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 4 922 000 francs.

*Art. 3.* – La dépense nette prévue à l'article premier, à laquelle il convient d'ajouter un montant de 200 000 francs représentant les dépenses partielles du crédit d'étude de la proposition PR-46 votée le 29 avril 2002, sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif, et amortie au moyen de 20 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2016 à 2035.

### PROJET DE DÉLIBÉRATION II

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu l'article 30, 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 la réalisation de la mutation parcellaire selon le dossier de mutation provisoire N° 22/2012 établi par M. Adrien Kùpfer, ingénieur géomètre officiel, daté du 7 juin 2012;

vu l'accord de principe du Conseil administratif de la Ville de Genève en vue de l'octroi à la paroisse catholique romaine de Sainte-Clotilde ou à tout autre organisme à même de garantir la réalisation de logements sociaux pérennes, d'un droit de superficie distinct et permanent au sens de l'article 779, alinéa 3 du Code civil suisse pour une durée de 100 ans, DDP N° 4254 sur la future parcelle N° 4252, selon DM provisoire N° 22/2012, de la commune de Genève, section Plainpalais sise rue Jean-Louis-Hugon, en vue de la réalisation de logements à caractère social;

vu l'accord de principe du Conseil administratif de la Ville de Genève en vue de la radiation de la servitude de jour existante, inscrite au Registre foncier sous P.j. 216 du 4 juillet 1962 et la constitution d'une servitude de jour au-dessus de l'altitude 386,50 grevant les futures parcelles N° 4249 et N° 4250 de la commune de Genève, section Plainpalais en faveur de la future parcelle N° 4253, mêmes commune et section, sise rue Michel-Simon 7-9, selon plan de servitude annexé au DM provisoire 22/2012 cité plus haut;

vu l'accord de principe du Conseil administratif de la Ville de Genève en vue de la modification de la servitude de non-bâtir, inscrite au Registre foncier sous P.j. 216 du 4 juillet 1962 selon le plan de servitude annexé au le DM provisoire N° 22/2012 cité plus haut;

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° 22/2012 établi par M. Adrien Küpfer, ingénieur géomètre officiel, daté du 7 juin 2012, est ratifié et le Conseil administratif est autorisé à le convertir en acte authentique.

*Art. 2.* – L'accord de principe du Conseil administratif de la Ville de Genève en vue de l'octroi à la paroisse catholique romaine de Sainte-Clotilde, ou à tout autre organisme à même de garantir la réalisation de logements sociaux pérennes, d'un droit de superficie distinct et permanent au sens de l'article 779, alinéa 3 du Code civil suisse pour une durée de 100 ans, DDP N° 4254 sur la future parcelle N° 4252, de la commune de Genève, section Plainpalais sise rue Jean-Louis-Hugon, selon DM provisoire N° 22/2012, en vue de la réalisation de logements à caractère social, est ratifié et le Conseil administratif est autorisé à le convertir en acte authentique.

*Art. 3.* – L'accord de principe du Conseil administratif de la Ville de Genève en vue de la radiation de la servitude de jour existante, inscrite au Registre fon-

cier sous P.j. 216 du 4 juillet 1962 et la constitution d'une servitude de jour au-dessus de l'altitude 386,50 grevant les futures parcelles N° 4249 et N° 4250 de la commune de Genève, section Plainpalais en faveur de la future parcelle N° 4253 mêmes commune et section, sise rue Michel-Simon 7-9, selon plans de servitude annexés au DM provisoire 22/2012, est ratifié et le Conseil administratif est autorisé à le convertir en acte authentique.

*Art. 4.* – L'accord de principe du Conseil administratif de la Ville de Genève en vue de la modification de la servitude de non-bâti, inscrite au Registre foncier sous P.j. 216 du 4 juillet 1962 selon le plan de servitude annexé au DM provisoire N° 22/2012, est ratifié et le Conseil administratif est autorisé à le convertir en acte authentique.

*Art. 5.* – L'opération ayant un caractère d'utilité publique, le Conseil administratif est chargé de demander au Conseil d'Etat l'exonération des droits d'enregistrements et des émoluments du Registre foncier.

*Art. 6.* – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, modifier, épurer, radier toutes servitudes à charge et au profit des parcelles faisant partie du périmètre concerné, en vue de la réalisation du projet de construction.

#### *Annexes*

*Présentation PowerPoint à consulter sur le site du Conseil municipal en annexe au rapport.*

**De :** Loredana.De-Ciocchis@ville-ge.ch [mailto:Loredana.De-Ciocchis@ville-ge.ch]  
**Envoyé :** lundi 16 décembre 2013 09:05  
**À :** michel.amaudruz@cm.ville-ge.ch; gary.bennaim@cm.ville-ge.ch; sandrine.burger@cm.ville-ge.ch; laurence.fehlmann-rielle@cm.ville-ge.ch; adrien.genecand@cm.ville-ge.ch; morten.gisselbaek@cm.ville-ge.ch; christo.ivanov@gc.ge.ch; stefan.kristensen@cm.ville-ge.ch; mireille.luiset@cm.ville-ge.ch; daniele.magnin@cm.ville-ge.ch; patricia.richard@cm.ville-ge.ch; maria-vittoria.romano@cm.ville-ge.ch; alexandra.rys@cm.ville-ge.ch; brigitte.studer@cm.ville-ge.ch; guillaume.kaser@cm.ville-ge.ch  
**Cc :** chris.vuilleumier@gmail.com; Sandra.Heredia@ville-ge.ch; Laure.Renevier@ville-ge.ch; Catia.Mastroianni@ville-ge.ch  
**Objet :** CAE - PR 1048 - Ste Clotilde

----- Transféré par Loredana De-Ciocchis/scm/ville-ge le 16.12.2013 09:04 -----

**De :** Isabelle Charollais/dca/ville-ge  
**A :** Catia Mastroianni/scm/ville-ge@ville-ge, Loredana De-Ciocchis/scm/ville-ge@ville-ge, Laure Renevier/scm/ville-ge@ville-ge  
**Cc :** Sandra Heredia/urb/ville-ge@ville-ge, Remy Pagani/ca/ville-ge@ville-ge, Brigitte.Studer@cm.ville-ge.ch  
**Date :** 13.12.2013 19:32  
**Objet :** PR 1048 - Ste Clotilde

Mesdames,

Faisant suite à l'audition de notre Département le 10 décembre, voici les réponses aux questions posées par les commissaires:

1. Etat locatif actuel des places de parking

L'état locatif actuel des places de parking est de 82'122.- par an pour la totalité des places situées dans le périmètre, selon les informations qui nous ont été fournies par la GIM.  
Dans le cadre de l'aménagement futur, 14 places de parking seront maintenues, qui pourront être louées et produire un revenu de environ 30'000.- à 40 '000.- CHF par an

2. Rente foncière

La rente foncière est estimée à ce jour entre 35'000.- et 48'000.-. Elle sera fixée définitivement en fonction du plan financier des immeubles et des montants des loyers pour les logements sociaux.

Nous vous remercions de bien vouloir transmettre ces informations à tous les membres de la commission.

Restant à disposition si nécessaire,

Meilleurs messages

Isabelle Charollais  
Département des constructions et de l'aménagement  
Codirectrice

Présidente de la commission de l'aménagement et de l'environnement

-----Transféré par Brigitte Studer/cm/ville-ge-public le 28/01/2014 16:34 -----

A : Brigitte.Studer@cm.ville-ge.ch

De : Philippe.Krebs@ville-ge.ch

Date : 28/01/2014 12:17

Cc : Isabelle.Charollais@ville-ge.ch, Nathalie.Bohler@ville-ge.ch,

Cecile.Houari@ville-ge.ch, Sophie.Heurtault-Malherbe@ville-ge.ch

Objet : RE: Tr : RE: CAE : Demande de complément d'information pour la PR-1048

Madame la Présidente,

En application des directives comptables émises par le service de surveillance des communes du département présidentiel et en vigueur à ce jour (<http://ge.ch/surveillance-communes/media/surveillance-communes/files/fichiers/documents/directcomptables.pdf>), les actifs figurent au bilan au maximum pour leurs prix d'achat. Comme il n'y pas de lien de connexité entre la valorisation et l'usage qui est fait de la parcelle, la réduction du nombre de place de parking n'affectera pas la valeur historique portée au bilan. De la même manière, la valorisation au bilan du terrain octroyé en droit de superficie ne sera pas modifiée consécutivement à l'octroi d'un tel droit.

Dans la mesure où l'application des normes comptables en vigueur à ce jour nous impose de ne pas modifier les valorisations au bilan dans pareils cas de figure, il ne nous paraissait pas pertinent d'en faire état dans la proposition objet du présent message.

Nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Meilleures salutations

Philippe Krebs