

24 janvier 2022

Rapport de la commission des finances chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 23 juin 2021 en vue de la radiation de servitudes nécessaire à la réalisation des bâtiments prévus par le plan localisé de quartier N° 29 504 dit de l'avenue de l'Amandolier.

Rapport de M^{me} Patricia Richard.

Cette proposition a été renvoyée à la commission des finances le 7 septembre 2021. Elle a été traitée, sous la présidence de M^{me} Brigitte Studer, le 20 octobre 2021. Les notes de séances ont été prises par M. Nohlan Rosset, que la rapporteuse remercie pour la qualité de son travail

PROJET DE DÉLIBÉRATION

La radiation de servitudes nécessaire à la réalisation des bâtiments prévus par le plan localisé de quartier N° 29 504 dit de l'avenue de l'Amandolier

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu le plan localisé de quartier N° 29 504 du 10 octobre 2007;

vu l'accord de principe intervenu entre le Conseil administratif de la Ville de Genève et les propriétaires des parcelles du PLQ N° 29 504 dit de l'avenue de l'Amandolier;

vu le vote du Conseil municipal du 21 février 2007 de la délibération I de la proposition PR-492 qui donnait un préavis favorable au PLQ N° 29 504;

vu le courrier adressé par le Conseil administratif au Canton de Genève en date du 22 mars 2017;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à signer tous actes authentiques relatifs à la radiation de toutes servitudes nécessaires à la réalisation du plan localisé de quartier N° 29 504 à charge et au profit des parcelles concernées, avec pour contrepartie la levée réciproque de servitudes à charge ou au profit des parcelles N^{os} 1125, 1127, 1128, 1516, 3257, 3259, 3261, 3262, 2003, 1336 et 1341 de Genève-Eaux-Vives, propriétés de la Ville de Genève.

Art. 2. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à constituer, épurer, radier ou modifier toutes servitudes à charge et/ou au profit de la Ville de Genève et/ou des parcelles inscrites dans le PLQ N° 29 504 ainsi que les parcelles voisines N°s DP 3043, DP 3041, DP 1091, 1104, 1146, 1147, 1148, 1150, 1151, 1157, 1125, 1127, 1128, 1336, 1341, 1516, 1755, 1753, 1751, 1958, 1959, 1960, 1961, 2003, 3257, 3259, 3261 et 3262 de Genève-Eaux-Vives.

Séance du 20 octobre 2021

Audition de M^{me} Frédérique Perler, maire, en charge du département de l'aménagement, des constructions et de la mobilité (DACM), accompagnée de M^{me} Marie Fauconnet Falotti, responsable de l'Unité opérations foncières (UOF)

M^{me} Fauconnet Falotti explique que le plan localisé de quartier (PLQ) de l'Amandolier est particulier par la présence de plusieurs villas dont les droits à bâtir sont reportés de manière mélangée.

Le PLQ est donc compliqué à monter en termes de rapports entre les promoteurs. Pour la réalisation de ce PLQ, plusieurs promoteurs se répartissent les bâtiments.

Pour pouvoir être réalisé, ce PLQ nécessitait que des servitudes existantes qui grèvent ces parcelles soient levées. L'Etat s'est adressé à la Ville il y a quelques années en demandant si elle était d'accord de lever ces servitudes pour éviter d'avoir à soumettre cela au Conseil municipal dans la mesure où il s'agissait de servitudes croisées qui sont levées par la loi Giromini.

Le Conseil administratif en son temps avait indiqué à l'Etat qu'il ne s'opposerait pas à l'expropriation afin que le processus de levée des servitudes soit réalisé par l'expropriation. Il y avait deux servitudes à lever concernant ces bâtiments: la première empêchait toute autre construction que des garages et la deuxième se concentrait sur la construction unique de villas familiales.

Pour pouvoir construire ces immeubles, il fallait radier et l'Etat était chargé de faire l'expropriation de ces servitudes pour le compte des promoteurs. La Ville n'était qu'un acteur parmi les gens expropriés par ces servitudes puisqu'elle possède des parcelles (dont l'école Le-Corbusier) qui empêchent ces constructions.

M^{me} Fauconnet Falotti précise que «servitudes croisées» veut dire que deux propriétaires peuvent dire que si l'un autorise l'autre à avoir une servitude chez lui, alors lui-même autorise l'autre à en avoir une chez lui en s'engageant à ne pas les lever ni l'un ni l'autre ou à les lever ensemble.

Dans ce cas il y a des servitudes croisées et d'autres qui ne le sont pas.

Dans ce contexte, avec les promoteurs qui lèveront, il a été convenu qu'ils le feraient réciproquement pour les parcelles pour lesquelles la Ville était concernée. Ce lien croisé est donc radié dans les deux sens. Tout est donc épuré pour ce PLQ grâce à cette démarche.

Le DACM comptait ne pas avoir besoin de solliciter le Conseil municipal et que l'Etat fasse l'expropriation concernant la Ville au même titre que tous les propriétaires concernés.

Mais il y a eu méprise entre ce que la Ville demandait et ce que l'Etat a compris. L'Etat, considérant que cela n'était pas dans les bons rapports de réciprocité entre collectivités, n'a pas exproprié la Ville.

L'année dernière le DACM a découvert avec stupeur que c'était la Ville qui bloquait la réalisation de ces immeubles puisque tout avait été radié par l'expropriation par le Canton sauf en ce qui concernait la Ville.

Rapidement une proposition a été déposée pour proposer cette radiation et permettre au projet d'aller de l'avant puisque tout est déjà prêt sauf ce qui concerne la Ville.

Le DACM demande donc à la commission des finances d'accepter la radiation de ces servitudes au motif notamment que ce PLQ prévoit la réalisation de deux tiers de logements sociaux, ce qui est plus que la loi. Il y a deux servitudes principales qui sont radiées et une autre.

Les rapports de droits sont disponibles sur la présentation, il s'agit plus d'une formalité que d'un enjeu politique.

Une commissaire demande si pour pouvoir exproprier on doit utiliser la loi Giromini et si tout est bloqué si on n'exproprie pas.

M^{me} Fauconnet Falotti répond que dans ce cas les servitudes se monnaient et cela fait augmenter le prix des projets et ne pas se débloquer. Cela permet donc de protéger les propriétaires.

Une commissaire demande si la Ville participe uniquement par l'échange avec l'autre côté de la route de Malagnou et du côté de la Petite-Boissière.

M^{me} Fauconnet Falotti répond que la Ville est bénéficiaire des servitudes. La Ville a un droit d'interdire toute construction autre que des villas et des garages sur des parcelles qui ne lui appartiennent pas. Ce qui est proposé est de supprimer ce rapport de droits qui peut soit être exproprié par le Canton soit par une levée de restriction de gré à gré, ce qui est proposé à la commission des finances ce soir.

M^{me} Perler précise qu'il s'agit de 200 logements dont les deux tiers sont des logements sociaux. Le tiers restant comporte des propriétés par étages (PPE) ou autres.

Un commissaire demande si quelque chose peut être rajouté pour influencer ce PLQ dans le sens de l’agenda 2020-2025 sur la transition écologique, la diminution des gaz à effet de serre et l’arborisation.

M^{me} Perler répond qu’en dehors du PLQ il y a eu différentes autorisations qu’un préavis de la Ville a gelé et le Conseil administratif a forcé les promoteurs à végétaliser plus et à favoriser la biodiversité. Aujourd’hui la Ville est allée au maximum de ce qu’elle pouvait, toutes les procédures ont été validées et s’il y avait un recours de la part des promoteurs parce que la Ville ne veut plus de constructions alors qu’elle a approuvé le PLQ, cette dernière perdrait.

Vote

Un commissaire du Parti socialiste affirme que son groupe est pour voter cet objet ce soir afin de permettre la réalisation de ces logements d’utilité publique rapidement.

La proposition PR-1469 est donc acceptée par 11 oui (4 S, 1 PDC, 2 Ve, 2 PLR, 1 MCG, 1 EàG) et 3 abstentions (PLR, UDC, Ve).