

5 mars 2021

Rapport de la commission des finances chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 20 janvier 2021 en vue de la constitution d'une servitude de distance et vue droite sur les parcelles N^{os} 5595, 5536 et 5614 de Genève-Petit-Saconnex, propriétés de la Ville de Genève, sises avenue de Châtelaine 7, au profit de la parcelle N^o 5594 de Genève-Petit-Saconnex, de la Fondation Hans Wilsdorf, de la Haute école spécialisée de Suisse occidentale – Genève (HES-SO Genève) et de l'Etat de Genève, moyennant le versement à la Ville de Genève d'une compensation financière de 138 305 francs.

Rapport de M. Ahmed Jama.

Cette proposition a été renvoyée à la commission des finances lors de la séance plénière du Conseil municipal du 9 février 2021. Elle a été traitée, sous la présidence de M. Denis Ruyschaert, le 23 février 2021. Les notes de séance ont été prises par M^{me} Jade Perez que le rapporteur remercie pour la qualité de leur 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 distance et vue droite sur les parcelles N^{os} 5595, 5536 et 5614 de Genève-Petit-Saconnex, propriétés de la Ville de Genève, sises avenue de Châtelaine 7, au profit de la parcelle N^o 5594 de Genève-Petit-Saconnex, de la Fondation Hans Wilsdorf, de la Haute école spécialisée de Suisse occidentale – Genève (HES-SO Genève) et de l'Etat de Genève, moyennant le versement à la Ville de Genève d'une compensation financière de 138 305 francs;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à constituer une servitude de distance et vue droite sur les parcelles N^{os} 5595, 5536 et 5614 de Genève-Petit-Saconnex, propriétés de la Ville de Genève, sises avenue

de Châtelaine 7, au profit de la parcelle N° 5594 de Genève-Petit-Saconnex, de la Fondation Hans Wilsdorf, de la Haute école spécialisée de Suisse occidentale – Genève (HES-SO Genève) et de l’Etat de Genève.

Art. 2. – Le Conseil municipal accepte en échange de la constitution de ladite servitude de recevoir le versement d’une compensation financière de 138 305 francs.

Art. 3. – La compensation financière figurant à l’article 2 est comptabilisée dans le compte 436300 «Dédommagements et remboursements divers» sous l’Unité opérations foncières.

Art. 4. – Le Conseil administratif est chargé de signer tous les actes authentiques relatifs à cette opération.

Art. 5. – 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 23 février 2021

Audition de M^{me} Frédérique Perler, conseillère administrative, en charge du département de l’aménagement, des constructions et de la mobilité (DACM), accompagnée de M^{me} Isabelle Charollais, codirectrice du DACM, et de M. Pierre Bosson, gérant d’opérations foncières au DACM

M^{me} Perler énonce que la proposition PR-1445 prévoit la surélévation du bâtiment de la Haute école d’art et de design (HEAD) dans le but d’aménager de nouvelles salles de classe. Il est nécessaire que cette proposition soit votée, idéalement au mois de mars, de sorte que les travaux puissent démarrer au mois d’avril. La HEAD pourra ainsi être en mesure d’accepter la totalité des étudiants de la rentrée 2022. La Ville ne perdra pas d’argent en votant cette proposition. Au contraire, elle bénéficiera d’une contrepartie financière qui s’élève à environ 138 000 francs. Cette servitude porte sur 88 m² de surface de surélévation. Elle sera au bénéfice de l’Etat et de la fondation qui finance les travaux. La Ville n’a pas d’ambition de construction à cet endroit car il s’agit d’une zone de verdure.

M. Bosson relate que le projet de surélévation nécessite la constitution d’une servitude de distance et vue droite sur les parcelles entourant le bâtiment et qui appartiennent à la Ville. La Haute école spécialisée de Suisse occidentale (HES-SO) a déposé une requête en autorisation de construire le 30 septembre 2020 afin de réaliser une surélévation et des aménagements intérieurs du bâtiment qu’elle occupe, avenue de Châtelaine 7. La surélévation du bâtiment existant représente 88 m² de surface brute de plancher (pour des surfaces de classes). Le but de cette opération est de regrouper l’ensemble des activités HES-SO sur le même site. L’autorisation de construire a été acceptée le 29 janvier 2021 par le Canton.

Le propriétaire de la parcelle N° 5594 est la Fondation Hans Wilsdorf et le bâtiment HES-SO occupe le bâtiment via une servitude personnelle de superficie. La Ville est propriétaire de toutes les parcelles entourant ce bâtiment. Celles-ci seront impactées par la constitution de la servitude.

Il a été constaté que le gabarit du bâtiment existant de la HES-SO dérogeait à la distance à la limite de propriété prévue par la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI). Lors de la donation du parc Hentsch à la Ville, les opérations de remaniements n'ont pas pris en considération la nécessité de constituer une servitude de distance et vue droite, comme le stipule la LCI. Grâce au projet de surélévation, la situation foncière existante sera régularisée.

Puisque le projet consiste à constituer des servitudes sur des parcelles en propriété privée de la Ville, une contrepartie financière est proposée. Un expert a été mandaté pour évaluer la valeur d'indemnisation à verser à la Ville en échange de l'inscription de la servitude de distance et vue droite sur la parcelle N° 5595. Le montant de la contrepartie s'élève à 138 305 francs.

Question des commissaires

Un commissaire demande combien a coûté l'expertise et qui l'a payée. Il remarque que la servitude ne concerne pas seulement la surélévation mais également la régularisation, ce qui représente un total de 1000 m². Il ne comprend pas pour quelle raison la contribution de 138 000 francs prévue dans l'expertise a été divisée par deux. Il estime que la Ville devrait toucher 280 000 francs et non 138 000 francs.

M. Bosson lui répond que l'expert (M. Pierre-Antoine Rieben) a établi deux méthodes de calcul et en a retenu une fourchette basse et une haute. La première s'élève à 135 000 francs et la seconde à 138 000 francs. Il a ensuite proposé de baisser le montant de 138 000 francs de 25 à 30% compte tenu de la nature du parc et du fait que la zone de verdure n'est pas constructible. Le montant prévu par l'expert s'élevait donc à environ 70 000 francs. La Fondation Hans Wilsdorf et la HES-SO ont accepté de prendre en charge la fourchette haute. L'expertise était aux frais d'opérations foncières et a coûté environ 1000 francs.

Un commissaire demande si les riverains ont été consultés sur ce projet de surélévation et ses éventuels désagréments.

M. Bosson répondra à cette question par écrit.

M^{me} Charollais souligne que la surélévation est modeste et que les immeubles avoisinants sont relativement éloignés.

Un commissaire demande si la surélévation aura une emprise aux endroits où la Ville a planté des arbres.

M^{me} Perler lui répond par la négative. Cette surélévation ne concerne que le périmètre de l'école.

Un commissaire aimerait connaître les raisons pour lesquelles la surélévation n'a pas été prévue lors de la construction initiale du bâtiment.

M. Bosson énonce que le bâtiment appartenait initialement à l'usine Tavano puisqu'il a subi différentes affectations. En 2018, la HEAD a pris possession du bâtiment. Dès lors sont apparus des besoins de surface et de classes supplémentaires.

Une commissaire remarque que ce bâtiment est inscrit à l'inventaire en tant que représentant de la période industrielle genevoise. Elle demande donc comment l'autorisation de surélévation a pu être donnée.

M. Bosson confirme que le bâtiment est inscrit à l'inventaire. L'Etat et la Ville ont sûrement préavisé cette caractéristique particulière du bâtiment lors de la requête en autorisation de construire.

M^{me} Perler rapporte qu'elle a rencontré le directeur des écoles HES-SO, M. Abbe-Decarroux, avant que l'autorisation ne soit délivrée. Ce dernier lui a présenté les plans de surélévation, lesquels sont assez modestes et ont été dessinés intelligemment. Elle ajoute que la Commission des monuments, de la nature et des sites (CMNS) a été consultée. L'approbation de la surélévation prouve que le projet fait sens et ne nuit à personne.

M^{me} Charollais précise que l'inscription d'un bâtiment à l'inventaire n'empêche pas toute intervention sur celui-ci. Les interventions sur ce type de bâtiment doivent faire l'objet de précautions particulières. En l'occurrence, la surélévation est modeste et en bonne adéquation avec les caractéristiques du bâtiment.

Une commissaire remarque que le bâtiment a été inscrit à l'inventaire le 7 décembre 2020 et que l'autorisation a été délivrée le 29 janvier 2021. Elle s'étonne que, dans un délai si court, l'inscription du bâtiment à l'inventaire ait pu être prise en compte.

M^{me} Charollais relève que les procédures de mise à l'inventaire se déclenchent parfois dans le cadre d'une requête d'autorisation, par l'examen du dossier et de la qualité du bâtiment. Le fait de déposer une requête a pour effet d'attirer l'attention sur le bâtiment en question.

Une commissaire constate que le bâtiment n'a pas été classé lorsqu'il a été inscrit à l'inventaire. Il est donc possible d'y mener des travaux de surélévation.

M^{me} Charollais confirme ce propos.

Le président s'enquiert des conséquences d'une mise à l'inventaire.

M^{me} Charollais lui répond que la mise à l’inventaire peut créer des contraintes car toutes les requêtes en autorisation de construire passent par les instances cantonales, en l’occurrence la CMNS ou le Service des monuments et des sites (SMS). Un bâtiment inscrit à l’inventaire fait forcément l’objet d’un examen attentif de la part de ces instances et, selon son degré d’importance, peut être revu par le SMS.

Un commissaire souhaite disposer d’une photographie du projet.

M^{me} Perler répond favorablement à cette demande.

Une commissaire demande si la Ville a proposé d’autres locaux pour satisfaire la demande de la HEAD.

M^{me} Perler indique que la dispersion des écoles sur plusieurs sites entraîne des contraintes de déplacement pour les étudiants et les enseignants. Dans le cas présent, la HEAD a besoin de quelques classes d’ateliers supplémentaires. Cela fait plus de sens de projeter les locaux supplémentaires à l’aide d’une petite surélévation qui ne dénature pas la nature du bâtiment. Par ailleurs, il faut garder à l’esprit que la Ville est uniquement concernée par une question foncière. Elle n’a pas qualité de jugement du projet.

Le président demande si des demandes de recherche de locaux ont été formulées ailleurs en ville.

M^{me} Perler lui répond par la négative et rappelle que la Ville a uniquement l’obligation de fournir des locaux pour les écoles primaires. Les autres niveaux scolaires relèvent des compétences du Canton.

Discussion et vote

Un commissaire du Parti démocrate-chrétien propose de voter le projet lors de cette séance étant donné que la Ville se prononce uniquement sur une servitude.

Un commissaire du Mouvement citoyens genevois ajoute que la Fondation Hans Wilsdorf finance cette surélévation.

Un commissaire du Parti socialiste n’estime pas pertinent de demander d’autres auditions vu le métrage carré et le montant de cette surélévation. Il soutiendra la proposition PR-1445.

Une commissaire du Parti libéral-radical apporte également son soutien à la proposition PR-1445.

Une commissaire d’Ensemble à gauche rappelle que l’école est à distance des immeubles avoisinants. En outre, cette surélévation a un but social important. Pour ces deux raisons, le groupe Ensemble à gauche soutiendra cette proposition.

La commissaire du groupe des Verts se déclare favorable au soutien de cette proposition pour les motifs qui ont déjà été évoqués.

Le commissaire de l'Union démocratique du centre rappelle que l'étude d'une extension du Musée d'art et d'histoire dans le prolongement du bâtiment annexe ne s'est pas réalisée car la HEAD ne pouvait pas y consentir. Or, dans les mois qui ont suivi la votation populaire, le site des Charmilles a été mis à disposition de cette dernière. Tout en dénonçant le montage des groupes qui étaient favorables à l'extension du musée, l'Union démocratique du centre apporte son soutien à la proposition PR-1445.

Un commissaire du Mouvement citoyens genevois précise que la HEAD n'avait pas la possibilité financière de changer de locaux. C'est grâce à la Fondation Wilsdorf qu'elle a pu déménager aux Charmilles.

Une commissaire du Parti démocrate-chrétien ne souhaite pas se prononcer à ce stade car elle ne dispose pas de suffisamment d'information, notamment en termes d'image. Elle rappelle que cet immeuble fait partie d'un patrimoine industriel et souhaiterait vérifier que la CMNS a bien donné son accord à la surélévation.

Devant ces réticences, le Parti démocrate-chrétien donnera sa position ultérieurement, par exemple en séance plénière.

Un commissaire du Parti démocrate-chrétien estime que ce projet est indispensable car les hautes écoles rencontrent régulièrement des difficultés dans leur recherche de locaux. En outre, la Ville ne doit se prononcer que sur la question du droit de servitude.

Une commissaire du Parti libéral-radical rappelle que les élus ont le droit de changer d'avis lors de la séance plénière.

Vote

Le président met au vote la proposition PR-1445, qui est acceptée à la majorité des membres présents par 14 oui (4 S, 3 Ve, 3 PLR, 1 PDC, 1 UDC, 1 MCG, 1 EàG) contre 1 non (PDC).

La majorité de la commission des finances recommande donc au Conseil municipal d'accepter ce projet.