

Proposition du Conseil administratif en vue de l'ouverture d'un crédit de 3 615 500 francs, frais d'acquisition compris, destiné à l'acquisition partielle de la parcelle 3384, feuille 6, commune de Genève, section Plainpalais, sise rue du Stand, boulevard Saint-Georges 17, propriété des Services industriels de Genève, soit une surface de 2728 m².

Mesdames et Messieurs les conseillers,

1. Rappel du contexte

En 1992, les Services Industriels de Genève (SIG) et la Ville de Genève ont procédé à un échange foncier en vue de permettre la réalisation du nouveau siège des SIG au Lignon et de réserver une emprise de 9000 m² à destination d'un groupe scolaire sur l'ancienne parcelle des SIG située à la rue du Stand, boulevard Saint-Georges.

De 1992 à 1994, sur la base du concours d'idées initié par l'Etat de Genève, deux projets de plans localisés de quartier ont été rejetés par le Conseil municipal. Dans l'intervalle, le site est occupé par l'association Artamis.

En 1994, les SIG, l'Etat et la Ville de Genève se sont accordés sur l'établissement du nouveau plan localisé de quartier N° 28878-170, adopté par le Conseil d'Etat le 25 juin 1997. Celui-ci prévoit la réalisation d'un bâtiment [de logements et d'activités](#) en front du boulevard Saint-Georges, la [démolition et la reconstruction d'immeubles côté](#) rue du Stand ainsi que la construction d'un groupe scolaire [dans la partie centrale du site](#).

En ce qui concerne la parcelle 3340 - propriété de la Ville de Genève, d'une emprise de 9000 m² et destinée au groupe scolaire - il a été admis à l'époque que le remaniement parcellaire prévu dans le PLQ N° 28878-170 était conditionné au démarrage des travaux.

2. Principes d'aménagement du périmètre

Depuis 1998, des négociations coordonnées par l'Etat [et](#) la Ville de Genève ont été conduites avec l'association Artamis, aux fins de préciser les conditions d'utilisation du site [en attendant les aménagements futurs](#). Selon l'option développée par les [autorités](#), il s'agira d'aménager une partie du site en parc public, de construire des logements et de réserver le solde à des activités culturelles ou artisanales.

Parc public

Une demande de crédit de 1 265 000 francs a été présentée en juin 2001 par le Conseil administratif pour l'aménagement d'un espace public ainsi que d'une liaison piétonne entre le boulevard Saint-Georges et la rue du Stand, sur la parcelle 3340 et une partie de la parcelle 3384 (proposition PR-130).

Pour mémoire, le futur parc permettra de réhabiliter une friche industrielle, cela sur la base de choix évolutifs et écologiques. Il sera composé de trois espaces aménagés de manière distincte (aire de jeu et de détente au centre, place vers le cimetière, esplanade destinée à recevoir des manifestations ponctuelles devant le bâtiment d'expositions de la Ville de Genève), reliés par une allée.

Incidences foncières

- la réserve constituée à l'époque pour le groupe scolaire (parcelle 3340) sera affectée au nouveau parc public, en raison des possibilités de récupération des locaux de l'actuel Musée d'ethnographie dans l'école de Carl-Vogt. L'abandon de cette option ne sera toutefois effective qu'au moment où la construction du nouveau musée d'ethnographie sera engagée;
- l'actuelle restriction d'affectation grevant la parcelle 3340 en faveur des Services industriels de Genève (groupe scolaire et autres équipements publics affectés à des activités liées à la réalisation du projet principal, par exemple restaurant scolaire, crèche, bibliothèques, etc.) sera levée.

Construction de logements

Au terme d'une procédure de négociations menées conjointement entre les SIG, l'Etat et la Ville de Genève, les SIG ont donné leur accord de principe quant à l'acquisition de la partie sud de la parcelle 3384 par la Ville de Genève.

Sur le terrain réservé à la Ville de Genève, il est envisagé la construction d'un front bâti le long du boulevard Saint-Georges. Des contacts ont déjà été pris avec des coopératives (Codha et Ciguë) en vue de mettre en droit de superficie deux lots constructibles, réalisables par étapes.

Par ailleurs, le bâtiment N° 59, situé à l'angle du boulevard Saint-Georges et du cimetière des Rois, ne sera pas démolé, dès lors que sa position d'élément de transition entre le cimetière des Rois et les futurs immeubles et entre le boulevard Saint-Georges et le nouveau parc public a été reconnue par les différents intervenants.

L'Etat de Genève acquiert la partie est et nord de la parcelle 3384, [soit 5533 m2](#) pour 5,5 millions de francs. Dans un premier temps, les activités déployées par Artamis seront maintenues, puis [des immeubles de logement seront construits](#).

Incidences foncières

- Afin que les assiettes foncières correspondent [à l'aménagement du site \(bâti et parc public\)](#), un remaniement parcellaire est prévu selon les modalités suivantes:
- l'Etat cède gratuitement 850 m2 environ de la parcelle 3384 à la Ville de Genève;
- la Ville cède gratuitement 850 m2 environ des parcelles 3340 et 3384 à l'Etat de Genève.

Redéploiement des activités de l'association Artamis

Comme cela est précisé dans la proposition PR-130, les récentes négociations ont abouti à dénoncer la convention de prêt à usage signée en 1996 et les [locaux doivent](#) être libérés d'ici au 30 avril 2002.

Le projet d'aménagement prévoyant le maintien de certains bâtiments, l'établissement de nouvelles conventions séparées se fera sur la base des négociations en cours entre les représentants des collectivités publiques et les associations culturelles et le groupement d'artisans. Les locaux situés sur la future parcelle Ville de Genève seront gérés par la Gérance immobilière municipale.

Concertation et information publique

Une information publique a été donnée en juin 2001 par M. Laurent Moutinot, conseiller d'Etat et M. Christian Ferrazino, conseiller administratif, séance au cours de laquelle ont été présentés le projet dit «Coquelicot» des associations, le projet d'aménagement urbain et les intentions de l'Etat et de la Ville de Genève. A cette occasion, confirmation a été donnée qu'une large concertation se poursuivrait dans le cadre du processus d'aménagement envisagé pour ce site sur la base du plan localisé de quartier actuellement en force.

Réponses aux motions, postulats, questions écrites, pétitions

En mettant en droit de superficie une partie de la parcelle 3384, la Ville de Genève marque son soutien aux coopératives d'habitation. Signalons, dans ce cadre, que le Conseil municipal sera prochainement appelé à se prononcer sur la question d'une contribution directe des collectivités publiques en faveur du logement coopératif sous la forme de l'ouverture d'un crédit d'investissement de 2,5 millions de francs, cela sur la base du rapport de la commission des finances du 9 mai 2001 chargée d'examiner le projet d'arrêté PA-448 intitulé «Pour un soutien concret au logement coopératif» ainsi qu'à la motion M-253 «Soutien de la Ville aux coopératives de logement et à l'habitat associatif» (amendée et acceptée par le Conseil municipal lors de la séance du 28 mai 1997).

3. Processus et coût de l'opération

Situation foncière de la parcelle 3384 – objet de l'acquisition

La parcelle 3384, feuille 6, commune de Genève, section Plainpalais, sise rue du Stand, boulevard Saint-Georges 17, d'une surface totale de 8261 m², est située en zone 2 et appartient actuellement aux Services industriels de Genève.

Elle comprend 4400 m² de terrain nu et d'anciens bâtiments industriels utilisés actuellement comme salles de spectacles, dépôts, activités diverses, etc.

Côté rue du Stand, la parcelle est grevée d'une servitude de superficie (poste de détente-gaz enterré) en faveur des SIG et d'une servitude de canalisations souterraines de gaz en faveur également des SIG. L'aménagement du secteur, qui appartiendra sous peu à l'Etat de Genève, tiendra compte de ces installations techniques.

Conditions d'acquisition de la parcelle 3384

- La Ville de Genève acquiert 2728 m² de la parcelle 3384, propriété des Services industriels de Genève (SIG), pour le prix de 3 500 000 francs. Le prix du terrain s'élève à 1280 francs/m² environ. La transaction devra être signée avant la fin 2001. Après cette date, les SIG se réservent d'ores et déjà la possibilité de vendre à un promoteur privé.

- Au vu du passif environnemental du site, la qualité des sols fait actuellement l'objet d'investigations. Dans l'acte d'acquisition, les SIG devront garantir à la Ville de Genève que l'ensemble du terrain remis à la Ville de Genève sera exempt de contamination industrielle.

- Les SIG s'engagent à faire lever la servitude grevant la parcelle 3340 (servitude de destination au profit des SIG restreignant l'affectation de la parcelle à «un groupe scolaire et autres équipements publics affectés à des activités liées à la réalisation du projet principal, par exemple restaurant scolaire, crèche, bibliothèque, etc.»).

- Les Transports publics genevois (TPG) ont installé au début des années soixante une station électrique souterraine côté cimetière des Rois. Dès lors, une nouvelle convention d'exploitation devra être établie entre la Ville, future propriétaire du terrain, et les TPG.

Coût de l'opération

- La Ville de Genève acquiert une partie de la parcelle 3384, soit 2728 m² environ de terrain construit, pour un prix de 3 500 000 francs.

- Les frais d'enregistrement au Registre foncier sont estimés à 10 500 francs et les frais de l'administration fiscale à 105 000 francs.

S'agissant d'un projet d'utilité publique (parc et logements coopératifs), le Conseil administratif sera chargé de demander au Conseil d'Etat l'exonération des droits d'enregistrement et autres émoluments.

- Il n'y aura pas de frais de notaire. Une réquisition sera déposée par les acheteurs-vendeurs, en leur qualité de collectivités publiques.

- Les frais de démolition des bâtiments non maintenus seront à la charge des futurs opérateurs - superficiaires.

Référence au plan financier quadriennal

Dans le 19^e programme d'investissement quadriennal 2001-2004, sous chiffre 130, Acquisitions de terrains, la dotation générale prévue pour l'année 2001 est de 5 000 000 de francs. Les frais d'acquisition de la parcelle 3384 (partielle) seront pris sur cette ligne budgétaire.

Budget prévisionnel d'amortissement

La charge financière annuelle, comprenant les intérêts au taux de 4,75% et l'amortissement au moyen de 30 annuités, se montera à 228 052 francs.

Date prévisionnelle d'achat

Les SIG souhaitent que la décision d'acquérir le terrain susvisé intervienne d'ici au 31 décembre 2001.

Maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre

Le service gestionnaire de ces crédits est le Service des opérations foncières. Les services bénéficiaires sont:

- le Service des espaces verts et de l'environnement et le Service d'aménagement urbain et d'éclairage public, pour l'aménagement et l'entretien du parc et des liaisons piétonnes;
- le Service de la gérance immobilière pour la gestion des locaux.

Au bénéfice de ces explications, nous vous invitons, Mesdames et Messieurs les conseillers, à approuver le projet d'arrêté ci-après.

PROJET D'ARRETE

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu l'accord de principe intervenu entre le Conseil administratif de la Ville de Genève et les Services industriels de Genève, au terme duquel la Ville de Genève acquiert une partie de la parcelle 3384, feuille 6, commune de Genève, section Plainpalais, soit une surface de 2728 m² environ, pour un prix de 3 500 000 francs;

vu l'utilité publique poursuivie par cette acquisition foncière;

vu l'aménagement prévu (parc, logements, activités diverses) sur l'ancien site des Services industriels de Genève (parcelles 3340, 3382, 3383, 3384);

sur proposition du Conseil administratif,

arrête:

Article premier. – Le susdit accord est ratifié et le Conseil administratif est autorisé à le convertir sous la forme d'une [réquisition au Registre foncier](#).

Art. 2. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 3 615 500 francs, frais d'acte, émoluments et frais d'études compris, en vue de cette acquisition foncière destinée à l'aménagement d'un espace de verdure sur une partie de la parcelle 3384 et à la réalisation [d'un front bâti \(logements coopératifs\) le long du boulevard Saint-Georges](#).

Art. 3. – Il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article 2 au moyen de rescriptions, d'avances ou de bons de caisse à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 3 615 500 francs.

Art. 4. – Cet objet sera inscrit à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif, et amorti au moyen de 30 annuités qui figureront dans le budget de la Ville de Genève dès l'année suivant la mise en exploitation, soit de 2003 à 2032.

Art. 5. – Cette acquisition ayant un but 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 pour ce qui concerne la Ville de Genève.

Art. 6. – Le Conseil administratif est autorisé à épurer, radier, modifier ou constituer toutes servitudes à charge et au profit des parcelles mentionnées dans l'accord visé sous l'article premier.

Annexes: plan de localisation;
 extrait cadastral (échelle 1 : 500).