PR 205
18 avril 2002

Proposition du Conseil administratif en vue de l'ouverture d'un crédit de 505'000 francs, frais de notaire compris, destiné à l'acquisition du capital-actions de la SI Prévost-Martin 12, soit la parcelle 799, feuille 41, commune de Genève, section Plainpalais, sise 12 rue Prévost-Martin, d'une surface de 318 m2.

Mesdames et Messieurs les conseillers,

1. Rappel du contexte

Le périmètre constitué par les rues Jean-Violette, Prévost-Martin et du square de l'église de Saint-François a fait l'objet de multiples projets d'aménagement et de plans localisés de quartier qui ne se sont jamais concrétisés dès lors que, pour l'essentiel, ces derniers ne tenaient pas compte des caractéristiques du site et des souhaits exprimés tant par les habitants du quartier que par les associations en faveur de la sauvegarde du patrimoine. Cet ensemble homogène constitue en effet un dernier témoignage du faubourg de Plainpalais.
Le Conseil administratif était bien décidé à le conserver.

Suite à d'intenses négociations engagées fin 2000 entre la Ville de Genève et les propriétaires privés, selon les souhaits exprimés à plusieurs reprises par les habitants, une solution impliquant la rénovation des bâtiments existants a enfin pu être trouvée.
Par ailleurs, l'aménagement d'un parc public est aujourd'hui proposé, en prolongement de l'espace public Saint-François actuellement existant.

Secteur sud (rue Jean-Violette, côté pair / rue Prévost Martin)

Une première étape de la préservation de ce périmètre a été franchie grâce à l'abrogation du PLQ N° 25874-661 approuvée par le Conseil municipal le 10 novembre 1999, sur la base de la proposition PR-17 du 25 août 1999. Pour mémoire, ce plan localisé de quartier datait de 1967 et prévoyait, en prolongement des immeubles réalisés, un bâtiment de sept niveaux sur rez-de-chaussée jusqu'en front de la rue Prévost-Martin.

En parallèle, la procédure de négociations engagée par la Ville de Genève avec les propriétaires privés a permis de motiver les propriétaires des immeubles 14, 16, 18, 20 rue Jean Violette et 20, 22, 24 rue Prévost-Martin et des travaux de rénovations ont été entrepris en lieu et place des démolitions prévues initialement.

Secteur nord (rue Jean-Violette, côté impair / square de l'Eglise Saint-François / rue Prévost Martin)

Les négociations avec les propriétaires privés ont permis également de mettre en place un programme de rénovation pour les immeubles sis 13, 15 rue Jean-Violette et 18 Prévost Martin. La réalisation des travaux de rénovation de l'immeuble 17 rue Jean Violette, propriété privée de la Ville de Genève, est prévue pour l'automne 2002. A cet effet un crédit de rénovation a été déposé auprès du Conseil municipal pour la séance du 16 avril 2002.

2. Principes d'aménagement du périmètre

La structure bâtie du quartier étant préservée, il s'agit aussi d'améliorer la qualité des aménagements extérieurs. Dans ce cadre, les intentions de la Ville de Genève, telles que précisées dans la proposition PR-17, prévoient :
- la confirmation de l'espace public Saint-François,
- le réaménagement de l'espace public existant,
- le renforcement de la convivialité des espaces , notamment par des mesures de modération de la circulation voire de piétonisation.

Déjà, la place Saint-François a pu être classée en "zone piétonne". Elle reçoit des manifestations des associations locales et de la Maison de quartier de Plainpalais. Une revalorisation plus importante serait nécessaire. Une tentative d'aménagement éphémère a eu lieu en septembre 2001, en lien avec la journée "En ville, sans ma voiture!" qui a été bien accueillie. Un aménagement plus complet de la place, en relation avec les parcs de la Maison Freundler et de l'église reste à établir.
Dans le cadre de la rénovation des immeubles de l'angle des rues Jean-Violette et Prévost-Martin, la fermeture d'un tronçon de la rue Jean-Violette à la circulation, ainsi que l'aménagement du solde de la rue en "zone de rencontre" sont envisagés.
Ainsi, un réseau de cheminements piétonniers pourrait-il progressivement se dessiner du parc des Chaumettes à l'Arve, en passant par le place et le parc de Saint-François, la rue Jean-Violette et la rue Pictet-de-Bock.

Dans ce but, la Ville de Genève, qui est déjà propriétaire de la parcelle N° 798 (surface 320 m2), aménagée de manière relativement sommaire en espaces de jeux, doit acquérir deux autres parcelles, soit :

- la parcelle N° 799 (surface 318m2), sur laquelle repose un immeuble, est propriété de la SI Prévost-Martin 12.
  Actuellement squatté, le bâtiment sera rapidement démoli, à la demande du Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement, ceci pour des raisons de sécurité.
  Selon les desiderata des habitants, l'espace ainsi libéré offrira une surface supplémentaire, bénéficiant d'un bon ensoleillement;

- la parcelle N° 1317 (surface 935 m2), libre de constructions, est propriété de la Paroisse Saint-François.

Aménagée de manière provisoire en parc par la Ville de Genève, cet espace est au bénéfice d'un bail courant depuis une dizaine d'années. Les modalités d'acquisition sont en cours de négociation avec les propriétaires (montant prévisionnel : 550'000 francs) et feront l'objet d'une prochaine proposition.

Le futur parc, après acquisitions et réaménagement, offrira ainsi une surface d'environ 1'600 m2.

Concertation et information publique

Cet ensemble a fait l'objet d'études dans le cadre des stages d'architectes et de géographes au Service aménagement urbain et d'éclairage public. De plus, une analyse approfondie, dans le cadre de la promotion de l'écomobilité dans le quartier de La Cluse – La Roseraie, a été entreprise avec l'Association Transports et Environnement, les associations locales d'habitants et de parents l'élèves, autour de la Maison de quartier de Plainpalais, avec le soutien de Suisse Energie et du Département de l'action sociale et de la santé.

Ceci devrait permettre, suivant le programme soumis dans la proposition PR-49, de mettre sur pied un appel de mandats parallèles pour l'aménagement de cet ensemble, en concertation avec les associations locales et les riverains.

Réponses aux motions, postulats, questions écrites, pétitions

Depuis 1986, les habitants et les propriétaires des immeubles du périmètre de la place Saint-François cherchent des solutions pour l'aménagement d'un parc et la construction de nouveaux immeubles. Une multitude de propositions de réaménagement émanant de l'administration, des propriétaires voire des associations de quartier ont fait l'objet respectivement de plan localisé de quartier, de demande d'autorisation de construire, de pétitions et de motions qui, tour à tour, se sont heurtés à des refus de la part des différents acteurs.

La décision d'abroger le plan localisé de quartier n° 25'874-661 a permis d'envisager une approche plus conservatrice du périmètre et a ouvert la voie à la rénovation de la majorité des bâtiments qui étaient voués à la démolition. Les rénovations, aujourd'hui en cours, permettrons finalement à la Ville de Genève de procéder au réaménagement de tous les espaces publics en concertation avec les habitants, les propriétaires et les associations de quartiers.

3. Coût de l'opération

- La Ville de Genève acquiert le capital-actions de la SI Prévost-Martin 12, soit la parcelle No 799, feuille 41 de la commune de Genève, section Plainpalais, sise 12 Prévost-Martin, soit 318 m2 de terrain, libre de toutes constructions, pour un prix de **Fr. 500'000.--.**

La venderesse s'engage à démolir à ses frais l'immeuble actuellement édifié sur cette parcelle, la vente portant sur un terrain nu.

Les frais de notaire sont estimés à **Fr. 5'000.--.**

Référence au PFQ

Dans le 20ème Plan financier quadriennal 2002 - 2005, sous chiffre 130 Acquisitions de terrains, la dotation générale prévue pour l'année 2002 est de 5'000'000 francs. Les frais d'acquisitions de la parcelle 799 seront pris sur cette ligne budgétaire.

Budget prévisionnel d'amortissement

La charge financière annuelle, comprenant les intérêts au taux de 4 % et l'amortissement au moyen de 20 annuités, se montera à 37'158.- francs.

Date prévisionnelle d'achat

La démolition de l'immeuble sis sur la parcelle N° 799 étant requise dans les meilleurs délais et ceci pour des raison de sécurité, le Conseil municipal est invité à prendre position d'ici fin juin 2002.

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 (SEVE) et le Service d'aménagement urbain et d'éclairage public (SAUEP), pour l'aménagement et l'entretien du parc et des liaisons piétonnes.

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, lettres e) et 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 le représentant des actionnaires de la Société Immobilière Prévost-Martin 12, au terme duquel la Ville de Genève acquiert le capital-actions de ladite société, soit la parcelle 799, feuille 41, commune de Genève, section Plainpalais, d'une surface de 318 m2 environ et libre de constructions, pour un prix de 500'000.-- francs.

vu le but poursuivi par cette acquisition, à savoir l'aménagement d'un parc public,

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'un acte authentique.

Art. 2. - Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de **505'000** francs, frais de notaire compris et frais de dissolution de la SI non compris, en vue de cette acquisition foncière destinée à l'aménagement d'un espace de verdure.

Art. 3. - Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article 2 au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de **505'000** 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 20 annuités qui figureront dans le budget de la Ville de Genève dès l'année suivant la mise en exploitation, soit de 2003 à 2022.

Art. 5. - Le Conseil administratif est autorisé à reprendre le capital actions de la Société Immobilière Prévost-Martin 12, et à dissoudre cette société sans liquidation au sens de l'article 751 du code des obligations.

Art. 6. - Cette acquisition ayant un but d'utilité publique, le Conseil administratif est chargé de demander au Conseil d'Etat :

a) la garantie de l'Etat de Genève à la reprise des biens de la SI Prévost-Martin 12 par la Ville de Genève, conformément à l'article 751 du code des obligations, en vue de la dissolution de cette société anonyme sans liquidation;

b) l'exonération des droits d'enregistrements, de mutation, les frais de dissolution et des émoluments du Registre foncier relatifs à la reprise de

l'immeuble au nom de la Ville de Genève, après dissolution de la SI Prévost-Martin 12.

Art. 7. - Le Conseil administratif est autorisé à épurer, radier, modifier ou constituer toutes servitudes à charge et au profit de la parcelle mentionnée dans l'accord visé sous l'article premier.

Annexes : plan de localisation
extrait cadastral