

PR-1001
10 octobre 2012

Proposition du Conseil administratif du 10 octobre 2012 en vue de la radiation de la servitude de restriction au droit de bâtir inscrite au Registre foncier sous P.j.A 917 du 6 juillet 1951, grevant en charge sur la commune de Genève, section Petit-Saconnex les parcelles N^{os}2639 à 2645, sises chemin des Genêts 16A, 16D, 18B, 18C, 18D et chemin Sous-Bois 3, en faveur de la parcelle N°4327, mêmes commune et section, sise chemin du Champ-Baron 1-3, propriété de la Ville de Genève.

Mesdames les Conseillères,
Messieurs les Conseillers,

1. EXPOSE DES MOTIFS

La Ville de Genève est propriétaire, de la parcelle N°4327 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, sise 1-3, chemin du Champ-Baron.

Cette parcelle est au bénéfice d'une servitude de restriction au droit de bâtir qui grève les parcelles N^{os}2639 à 2645, de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, pour lesquelles une demande d'autorisation de construire DD 104'826 a été déposée auprès du Département de l'Urbanisme (ex DCTI) et est en cours d'instruction.

En contrepartie de la radiation de cette servitude sur laquelle votre conseil doit se prononcer, la Ville de Genève a demandé et obtenu que 40% des constructions futures soient destinées à la réalisation de logements d'utilité publique.

2. HISTORIQUE

En 1951, lors de la construction des villas du quartier des Genêts, les propriétaires ont convenu entre eux de grever leurs parcelles de diverses servitudes croisées en charge et en droit, de restriction au droit de bâtir notamment, garantissant ainsi que seules des villas pourraient être construites sur le périmètre.

Actuellement, cette servitude s'exerce en faveur des parcelles N^{os}4326 et 4329, propriété de Monsieur Janez Mercun et N^o4327, propriété de la Ville de Genève.

Le 21 juillet 1982, un plan d'aménagement N^o27'399-55 a été adopté par le Conseil d'Etat. Ce plan a déjà été partiellement réalisé : immeubles sis aux N^{os}32 à 42 rue Maurice Braillard et 2, 2bis chemin des Vignes.

Le dernier immeuble à réaliser doit être implanté sur les parcelles suivantes, toutes situées sur la commune de Genève, section Petit-Saconnex :

- 2597 et 2599, propriété de l'Etat de Genève,
- 2600, 2598, 2639 et 2640, propriété de Karl Steiner SA,
- 2642, propriété de Mme Laure Brolliet, M. Carlo Lavizzari et M. Olivier Payot,
- 2643 et 3097, propriété de Mme Laure Brolliet, Brolliet SA, M. Patrick Schwarz, M. Carlo Lavizzari, M. Olivier Payot et DPF Moser & consorts,
- 2641, propriété de M. Jean-Daniel Kaestli,
- 3096, propriété de M. Humberto Suarez Manrique de Lara,
- 3098 et 2646, dépendances, chemin d'accès aux parcelles.

Certaines de ces parcelles sont grevées en charge de la servitude citée plus haut, et qui bloque la réalisation de l'immeuble projeté.

Parallèlement à leur prise de contact avec la Ville de Genève, les promoteurs ont contacté M. Mercun, autre bénéficiaire de la servitude. Devant ses refus d'entrer en matière sur leurs demandes de radiation, ils ont déposé, devant le Tribunal de première instance, une requête en radiation de la servitude de restriction du droit de bâtir bénéficiant à ses parcelles N^{os}4326 et 4329. A ce jour, les servitudes sont toujours inscrites au Registre foncier et la procédure juridique suit son cours.

3. MONTAGE ET COUT DE L'OPERATION

Situation foncière

La parcelle N^o4327 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, d'une surface de 2'608 m², sise en zone de développement 3 est une propriété privée de la Ville de Genève. Un droit de superficie (DDP N^o4508) a été accordé par la Ville de Genève à l'Association Caritas Cité Joie le 03 mai 1993 dont l'échéance est au 31 décembre 2092.

Elle est grevée, en droit, des servitudes suivantes :

1. de restriction au droit de bâtir : « les constructions à élever ne pourront comporter plus d'un étage sur rez-de-chaussée et combles »,
2. de hauteur de plantations : « la hauteur des plantations ne pourra dépasser sept mètres cinquante centimètres »,
3. de restriction d'affectation : « il ne pourra être établi aucun café, restaurant, auberge, débit de boissons alcooliques, crèmerie, hôpital, garage, débit d'essence, aucun commerce ou industrie bruyante insalubre ou de nature à incommoder le voisinage par le bruit, l'odeur ou l'explosivité »,

servitudes inscrites au Registre foncier sous P.j.A. 917 du 6 juillet 1951 et grevant à charge les parcelles N^{os}2639 à 2645, de Genève Petit-Saconnex.

Les parcelles N^{os}2644 et 2645 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex d'une surface respectivement de 1'163 m² et 1'066 m², sont propriété privée de la Ville de Genève et sises en zone de développement 3. Elles contiennent une partie du bâtiment cadastré sous N^oG1503, d'une surface totale de 1'391 m² sur plusieurs parcelles, soit partie de l'école primaire des Genêts. Elles sont toutes deux grevées de diverses servitudes, dont en charge les trois servitudes énumérées plus haut.

En vue de la réalisation du projet de construction, la servitude de restriction au droit de bâtir doit impérativement être radiée. En toute logique, les servitudes de restriction d'affectation et de hauteur de plantations devront également être levées. Ces radiations ne devront toutefois intervenir qu'après et à la condition de l'obtention de l'autorisation de construire, définitive et exécutoire, conforme aux engagements pris avec la Ville de Genève.

Levée des servitudes et contrepartie

En 2008, les promoteurs ont décidé d'entreprendre toutes les démarches nécessaires en vue de la réalisation de l'immeuble restant à construire selon le plan d'aménagement N^o27'399 et, à cet effet, ont contacté l'Etat de Genève et la Ville de Genève.

La Ville de Genève, dans un souci de voir réaliser sur son territoire des logements correspondant au besoin prépondérant de la population, a demandé que 40% des futures constructions soient des logements d'utilité publique au sens de la loi sur la construction de logements d'utilité publique (LUP) du 24 mai 2007, ce qui a été accepté.

Le 22 avril 2009, une convention sous seing privé a finalisé l'accord entre les promoteurs, l'Etat et la Ville de Genève. Ses termes prévoient notamment que les promoteurs s'engagent à construire 40% de LUP et que la Ville de Genève s'engage à radier la servitude de restriction du droit de bâtir, une fois l'autorisation de construire définitive et exécutoire, permettant ainsi que la construction puisse se réaliser. Ceci sous réserve de l'accord de votre conseil.

Une requête en autorisation de construire conforme à la convention (DD 104'826) et 9 requêtes en démolition ont été déposées auprès du Département de l'urbanisme en début d'année 2012 et sont en cours d'instruction. Le 27 mars 2012, la Ville, par le biais de son préavis, a demandé plusieurs compléments notamment quant à l'affectation d'un bâtiment maintenu, au nombre de places de stationnement ou au système d'assainissement. Ces compléments n'ont à ce jour pas été apportés par les mandataires.

Maîtrise

Le service gestionnaire est la direction du Département des constructions et de l'aménagement, Unité opérations foncières.

Au bénéfice de ces explications, nous vous invitons, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, à approuver le projet d'arrêté ci-après :

PROJET DE DÉLIBÉRATION

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 et Karl Steiner SA, Mme Laure Brolliet, Brolliet SA, MM. Carlo Lavizzari, Olivier Payot, Patrick Schwarz et DPF Moser et consorts, en vue de la radiation de la servitude de restriction au droit de bâtir inscrite au Registre foncier sous P.j.A. 917 du 6 juillet 1951, grevant les parcelles N^{os} 2639 à 2645 en faveur de la parcelle N° 4327 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, propriété de la Ville de Genève,

sur proposition du Conseil administratif,

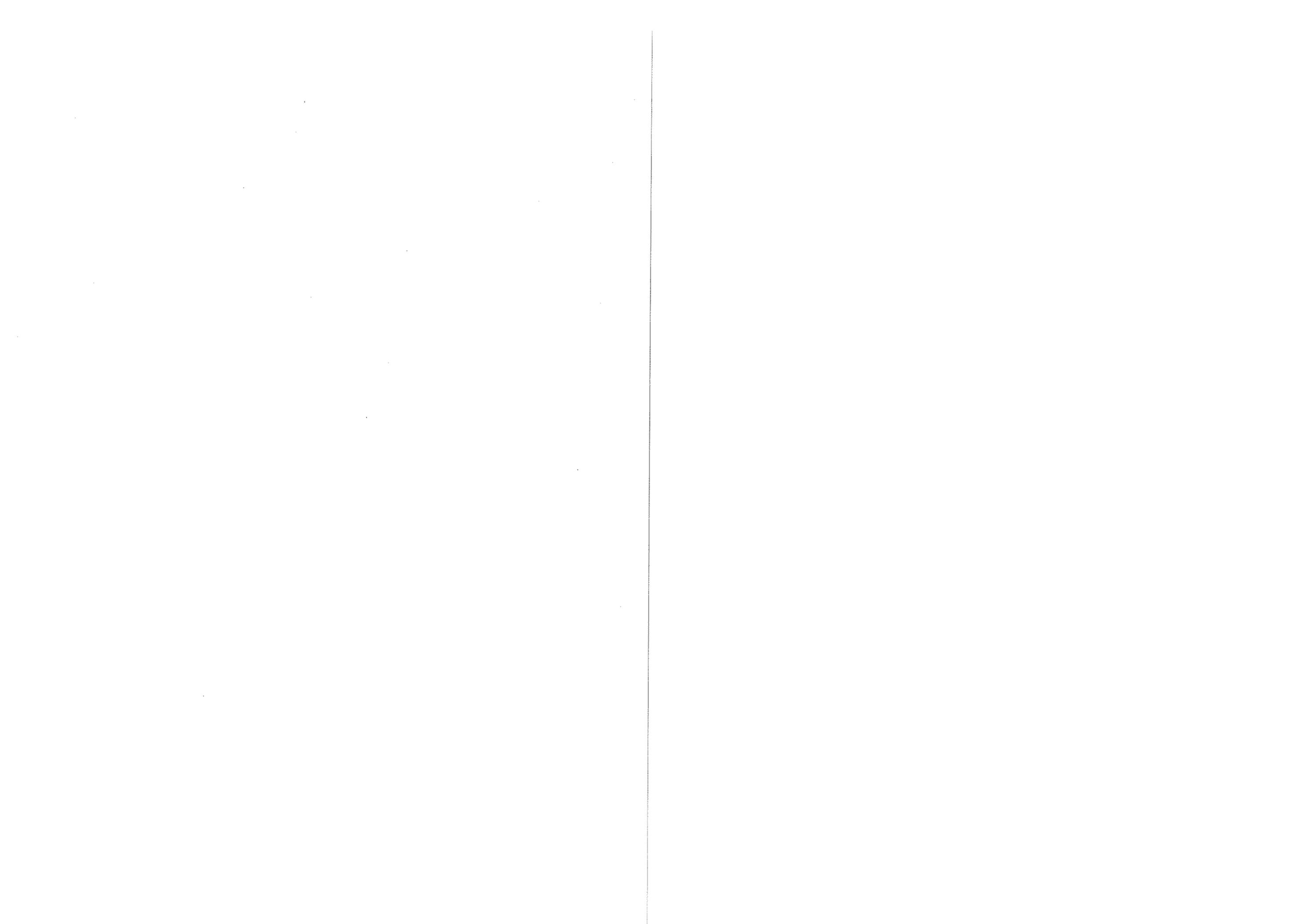
décide:

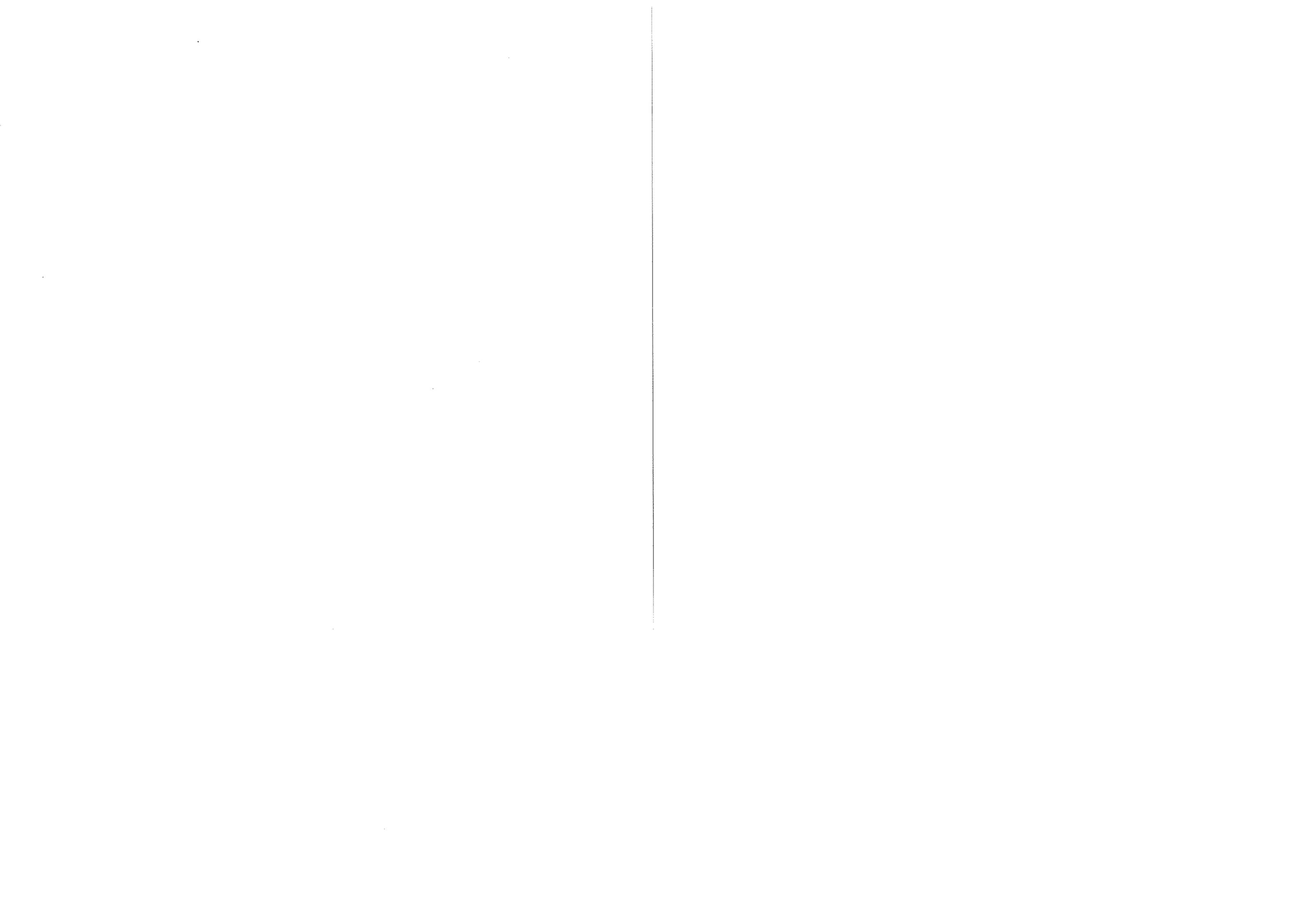
Article premier. – Le Conseil administratif est autorisé à radier la servitude de restriction au droit de bâtir inscrite au Registre foncier sous P.j.A. 917 du 6 juillet 1951, grevant les parcelles N^{os} 2639 à 2645 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, en faveur de la parcelle N° 4327, mêmes commune et section, sise chemin du Champ-Baron 1-3, propriété de la Ville de Genève. Cette radiation est toutefois soumise à la condition de l'obtention de l'autorisation de construire définitive et exécutoire, conforme aux engagements pris avec la Ville de Genève.

Art. 2. – Le Conseil administratif est autorisé à signer tous les actes authentiques relatifs à cette opération.

Art. 3. – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, modifier, radier, épurer toutes servitudes à charge et au profit des parcelles susmentionnées en vue de la réalisation du projet de construction.

Annexes : 1 plan d'ensemble – échelle 1:2500,
1 plan de servitude
1 plan d'aménagement N°27'399,
1 convention du 22 avril 2009





PETIT-SACONNEX
FEUILLES 61-59-65-67
PLAN D'AMÉNAGEMENT
SITUÉ À L'INTERSECTION DE LA RUE DU VIOLETT
ET DU CHEMIN DES VIGNES.

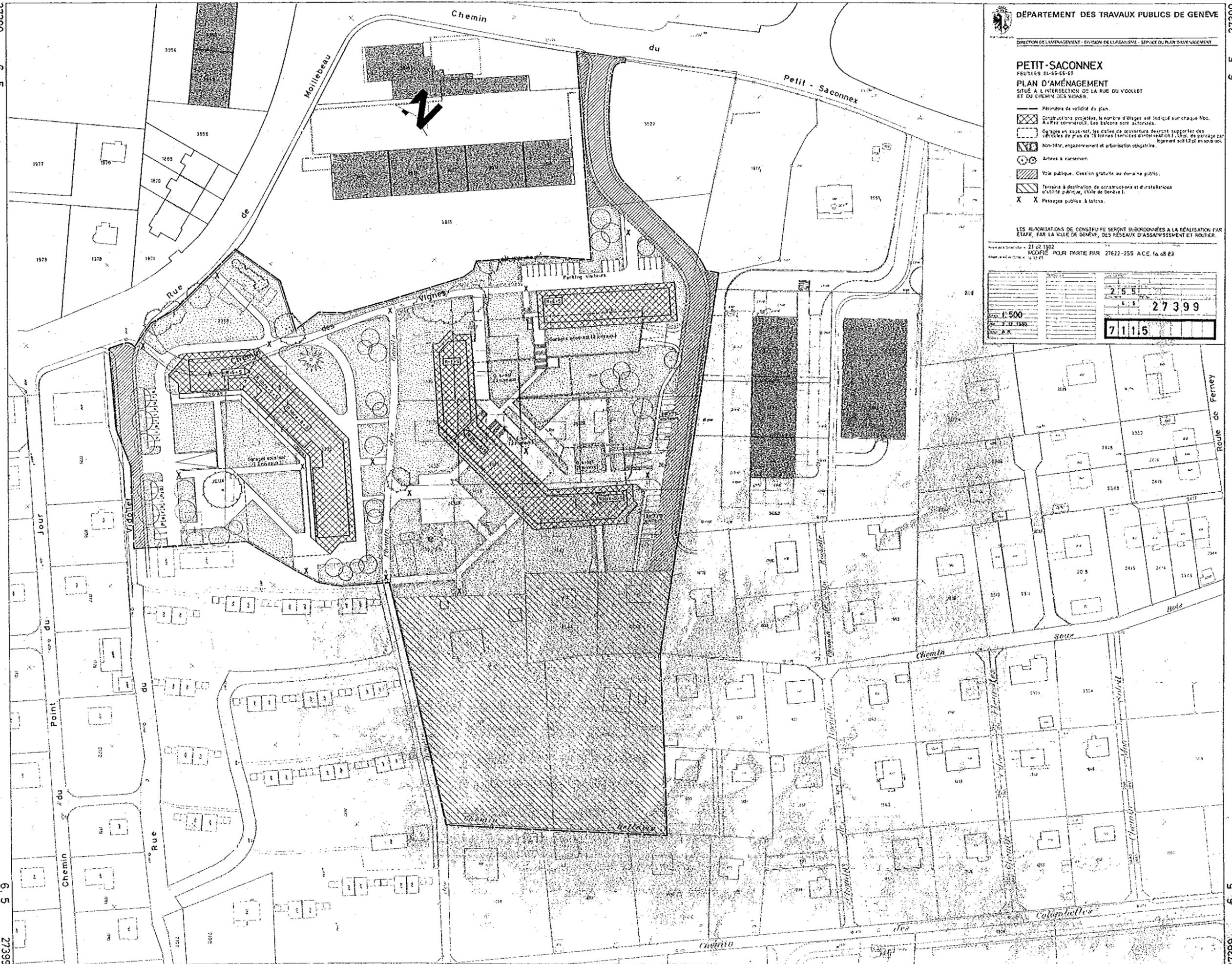
- Périmètre de validité du plan.
- ▨ Constructions projetées, le nombre d'étages est indiqué sur chaque bloc. Au rez commercial, les balcons sont autorisés.
- ▤ Charges en sous-sol, les dalles de couverture devront supporter des véhicules de plus de 15 tonnes (services d'intervention), 15% de porcentage figurant sur le plan, engagement et autorisation obligatoire.
- ⊙ Adress à conserver.
- ▧ Voie publique. Cession gratuite au domaine public.
- ▨ Terrain à destination de constructions d'utilité publique (Vile de Genève).
- X X Passages publics à talons.

LES ALIGNEMENTS DE CONSTRUCTION SERONT D'ORDONNÉES À LA RÉALISATION PAR ÉTAPE, PAR LA VILLE DE GENÈVE, DES RÉSEAUX D'ASSAINISSEMENT ET ROUTIER.

Approuvé le 21.02.1982
MODIFIÉ POUR PARTIE PAR 27622-255 ACE. le 08.08.82

27399	6.5
71115	

1:500
27.12.1982
A.K.





Périmètre « Les Genêts »

CONVENTION

entre

La Ville de Genève,

Représentée par le Département des constructions et de l'aménagement, rue de l'Hôtel-de-Ville, 4,
1203 GENEVE,

(ci-après désignée par: « la Ville »)

d'une part

et

L'Etat de Genève,

Représenté par l'Office du logement, rue du Stand 26, 1204 GENEVE,

(ci-après désignée par: « l'Etat »)

d'autre part

et

**Karl STEINER SA, Madame Laure BROLLIET, BROLLIET SA, Monsieur
LAVIZZARI Carlo, Monsieur PAYOT Olivier, Monsieur SCHWARZ Patrick,
DPF MOSER & Consorts**

(ci-après désignés par : « les Promoteurs »)

d'autre part

(tous collectivement désignés par « les Parties »)



PRÉAMBULE

1. Le 31 juillet 2007 est entrée en vigueur la loi pour la construction de logements d'utilité publique (l 4 06). Cette loi modifie l'art. 4A LGZD. Cette nouvelle disposition prévoit notamment que dans les périmètres sis en zone de développement et situés précédemment en zone villa, celui qui réalise des logements a notamment le choix entre :
- la construction de logements soumis au régime HM, au sens de l'art. 16 al. 1 let. d de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977, ou en coopérative d'habitation à raison de 30% du programme, ou
 - la cession à l'Etat, à une commune ou à un autre organisme sans but lucratif, à titre onéreux et au pris admis par l'Etat dans les plans financiers, de 25% du périmètre pour la construction de logements d'utilité publique.

L'Office du logement dans le cadre du contrôle qu'il exerce sur les plans financiers admet des prix de loyer maximum par an par pièce pour les logements soumis à la loi générale sur le logement et la protection des locataires.

2. Le périmètre « Les Genêts » est au bénéfice d'un Plan d'Aménagement n° 27'399-255 adopté par le Conseil d'Etat le 21 juillet 1982, déjà réalisé partiellement.
3. Le solde à réaliser sur ce périmètre concerne les parcelles suivantes : n°s 2597, 2598, 2599, 2600, 2639, 2640 2641, 2642, 2643, 3096, 3097, et ainsi que les dépendances n°s 3098 et 2646.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller initials or marks to the right.

4. La propriété des parcelles à valoriser est répartie de la manière suivante :
- a) Les parcelles suivantes ont fait l'objet d'acquisition par des professionnels de l'immobilier, à savoir :
- n^{os} 2600, 2598, 2639 et 2640. par Karl STEINER SA,
 - n° 2642 par Madame BROLLIET Laure, Messieurs LAVIZZARI Carlo et PAYOT Olivier,
 - n^{os} 3097 et 2643 par BROLLIET SA, Madame BROLLIET Laure, Messieurs LAVIZZARI Carlo et PAYOT Olivier, Monsieur SCHWARZ Patrick et DPF MOSER & Consorts.
- b) Les parcelles suivantes ont été acquises par :
- parcelles n^{os} 2599 et 2597 par l'Etat de Genève.

Toutes ces parcelles [a) et b)] totalisent 9'845.70 m² (y compris dépendances) et permettent de développer 13'537.70 m² de plancher.

- c) Les deux dernières parcelles à acquérir totalisent 2'459.4 m², soit
- parcelle n° 3096 (1'345.9 m²) y compris ses dépendances, actuellement propriété de M. SUAREZ MANRIQUE DE LARA,
 - parcelle n° 2641 (1'113.5 m²) y compris ses dépendances, actuellement propriété de M. KAESTLI.

3'381 m² 105 1.17

5. Les Promoteurs ont décidé de mettre en commun leurs compétences et de développer toute l'industrie nécessaire pour la maîtrise dudit périmètre à l'exclusion des deux parcelles déjà détenues par l'Etat de Genève.

6. Les Promoteurs se sont approchés de l'Etat, propriétaire de deux parcelles, pour connaître ses intentions et notamment pour se faire confirmer que, dans le cadre de l'application de la nouvelle loi et compte tenu de la maîtrise foncière sur le périmètre, on pouvait considérer l'ensemble du plan localisé de quartier et que, dès lors que la proportion de 25 % de logements d'utilité publique était respectée sur cet ensemble, certains propriétaires pourraient obtenir une dérogation au sens de l'article 4A alinéa 5 de la loi générale sur les zones de développement, moyennant une compensation sous forme de péréquation financière entre les logements d'utilité publique et les autres logements.

7. Les promoteurs et l'Etat se sont échangés une correspondance qui confirme ce qui a été dit précédemment. Demeure réservée par rapport à cette correspondance la péréquation financière entre l'Etat et les promoteurs privés.

Cela étant, la Ville de Genève n'adopte pas la même position et souhaite avoir une répartition plus élevée afin de tenir compte de la restriction de bâtir sur les parcelles n^{os} 2639 à 2645 et des besoins prépondérants de la population en logements à bas loyer. Elle entend en effet s'assurer de la réalisation d'un maximum de logements d'utilité publique afin d'atteindre l'objectif fixé par la loi sur la construction de logement d'utilité publique, soit la constitution d'un socle de logements d'utilité publique représentant 15 % du parc de logements locatifs d'ici 10 ans et d'optimiser l'utilisation des moyens à disposition.

8. Une servitude de restriction au droit de bâtir stipulant que « *les constructions à élever sur lesdites parcelles (...) ne pourront comporter plus d'un étage sur rez-de-chaussée et combles* », est inscrite au Registre Foncier sous PjA 917 du 6 juillet 1951, au bénéfice des parcelles n^{os} 4326, 4329, propriété de Monsieur MERCURUN Janez et de la parcelle n^o 4327 propriété de la Ville de Genève, à la charge des parcelles n^{os} 2639 à 2645, toutes parcelles sises en la commune de Genève, section Petit-Saconnex. La levée de cette servitude est déterminante pour le développement du projet. Elle peut être levée par décision du Conseil Municipal de la Ville de Genève ou par expropriation en application de l'article 6A de la loi générale sur les zones développement - dite « loi Giromini » -, à condition que 60% des surfaces de plancher réalisées soient destinées à la réalisation de logement d'utilité publique au sens des articles 15 et suivants de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977.

9. La Ville de Genève a le souci de voir réaliser sur son territoire des logements correspondant aux besoins de la population. Lors de la dernière acquisition par les privés des parcelles n^{os} 3097 et 2643, elle a sollicité des Promoteurs l'assurance de constructions de logements sociaux pérennes avant de se déterminer sur l'exercice ou non de son droit de préemption.

Elle a finalement renoncé à l'exercice du droit de préemption, à condition qu'une convention précisant les modalités de mise en œuvre de la loi sur la construction de logements d'utilité publique et les conditions de la levée de la servitude soit établie entre les Parties.

The bottom of the page features three handwritten signatures or initials. The first is a large, stylized signature that appears to be 'Ch. B. A. J. P.'. The second is a smaller signature that looks like 'L.B.'. The third is a simple vertical line.

CECI DIT, LES PARTIES À LA PRÉSENTE CONVENTION CONVIENNENT CE QUI SUIT :

Article 1 :

- Les Promoteurs, l'Etat et la Ville de Genève conviennent que le solde du domaine bâti du Plan d'aménagement n°27399-255 sera dévolu à concurrence de 40% à des logements sociaux pérennes, soit des logements d'utilité publique au sens de la loi sur la construction de logements d'utilité publique du 24 mai 2007. Les promoteurs s'engagent irrévocablement à céder à l'Etat de Genève les droits à bâtir nécessaires pour que le quota de 40% de logements d'utilité publique soit garanti. Demeure réservée la péréquation financière entre l'Etat et les Promoteurs et qui sera prise en compte lors de l'établissement des plans financiers pour chaque opération.
- L'adoption de l'arrêté du Conseil d'Etat mettant l'opération au bénéfice des normes de la zone de développement est conditionnée à la cession préalable des droits à bâtir par les Promoteurs à l'Etat, pour un montant correspondant au prix de revient moyen des parcelles leur appartenant
- Le montant de la péréquation financière fera l'objet d'une garantie fournie par les promoteurs avant l'adoption de l'arrêté du Conseil d'Etat susvisé. Ce montant sera exigible au plus tard dès l'entrée en force de l'autorisation de construire afférant aux droits à bâtir de l'Etat de Genève.
- L'Etat de Genève s'engage à faire réaliser des logements d'utilité publique sur la totalité des droits à bâtir issus des parcelles dont il est propriétaire ainsi que des cessions issues du présent accord.
- Afin de contribuer à la constitution du socle de logements d'utilité publique tout en garantissant une mixité dans le secteur, le présent accord prévoit que 50% au moins des droits à bâtir issus des parcelles propriété de l'Etat après cession seront affectées à du logement social HBM (avec un loyer cible net maximum par an de Fr. 3600.-/pièce/an à la charge du locataire). Le solde étant constitué de logements HM (avec un loyer cible moyen maximum par an de Fr. 4'650.-/pièce/an). Les montants des loyers cibles seront adaptés à la législation et aux pratiques en vigueur au moment de la réalisation du projet en conservant l'esprit de la présente convention (mixité à l'intérieur du segment logement social et pérennité du caractère social des logements réalisés).

- Il est à noter que le solde de 60% de la globalité des droits à bâtir des parcelles concernées et de leurs dépendances pourra être affecté à la construction de logements non subventionnés qui seront soumis au régime de la location libre ou de la propriété par étage
- En cas de réalisation par étape ou de modification d'aménagement, les modalités de mise en œuvre du présent accord devront être précisées avant le dépôt des autorisations de construire afin de garantir la réalisation prioritaire des logements d'utilité publique.

Article 2 :

La Ville de Genève qui par la présente convention obtient la garantie de la réalisation de 40% de logements sociaux pérennes sur le solde du périmètre à bâtir renoncera à exercer son droit de préemption sur les deux dernières parcelles à acquérir (n^{os} 3096 et 2641) dans le périmètre du Plan d'aménagement n°27'399, si celles-ci sont acquises par les Promoteurs.

Article 3 :

Sous réserve de l'obtention de l'accord du Conseil municipal, accord devant être ensuite ratifié par un arrêté du Conseil d'Etat, la Ville de Genève accepte de radier la servitude de restriction au droit de bâtir au bénéfice de sa parcelle 4327, grevant les parcelles n^{os} 2639 à 2645 de Genève Petit-Saconnex, compte tenu des engagements pris lors de la présente convention et ce, une fois que l'autorisation de construire sera définitive et exécutoire.

Article 4 :

La présente convention fera l'objet d'une mention au Registre foncier, conformément à l'article 962 CC. Elle sera déposée en tant que pièce justificative au Registre foncier. La mention figurera au Registre sous les parcelles n^{os} 2597, 2598, 2599, 2600, 2639, 2640, 2642, 2643 et 3097.

The bottom of the page features several handwritten signatures and initials in black ink. On the left, there is a large, stylized signature that appears to be 'B. O. ...'. To its right, there are several smaller, more compact signatures and initials, including one that looks like 'L.B.' and another that is a simple vertical stroke.

Article 5 :

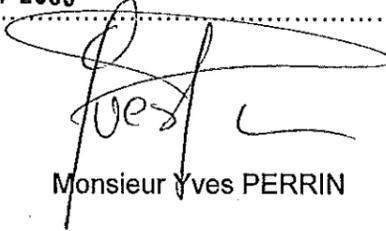
Par ailleurs, les Parties s'engagent, au cas où elles transfèreraient la propriété de leurs immeubles à un tiers non partie à la convention, à inclure dans le contrat de transfert le respect de toutes les clauses prévues par la présente convention.

Article 6 :

Les Parties s'engagent à signer ultérieurement toutes conventions complémentaires, et à procéder à tous remaniements parcellaires nécessaires, et ce, parallèlement à la procédure de demande d'autorisation de construire, afin de concrétiser le présent accord de principe.

Ainsi, fait à Genève, les 22 AVR. 2009
 en 9 (neuf) exemplaires

Pour Karl STEINER SA :


 Monsieur Yves PERRIN


 Monsieur Olivier BORY

Pour Madame Laure BROLLIET et BROLLIET SA :


 Monsieur Thomas MADER

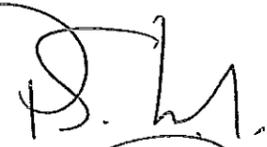
Monsieur LAVIZZARI Carlo



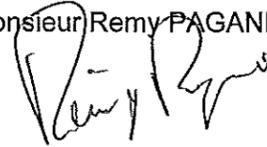
Monsieur PAYOT Olivier



Pour DPF MOSER & Consorts et Monsieur Patrick Schwarz :


 Monsieur Patrick Schwarz

Pour la VILLE DE GENEVE :


 Monsieur Remy PAGANI


 Monsieur Jacques MORET

Pour l'ETAT DE GENEVE :


 Monsieur Michel BURGISSER



EXTRAIT
DES REGISTRES DU CONSEIL ADMINISTRATIF

du 22 avril 2009

Le Conseil administratif approuve les termes de la convention sous seing privé, par laquelle Karl STEINER SA, Madame Laure BROLLIET, BROLLIET SA, Monsieur LAVIZZARI Carlo, Monsieur PAYOT Olivier, Monsieur SCHWARZ Patrick, DPF MOSER & Consorts, L'Etat de Genève et la Ville de Genève s'engagent à ce que le solde du domaine bâti du plan d'aménagement N° 27'399-255 soit dévolu, à concurrence de 40%, à des logements sociaux pérennes : logements d'utilité publique au sens de la loi sur les constructions de logements d'utilité publique du 24 mai 2007.

Le Conseil administratif délègue Monsieur Remy PAGANI, membre dudit Conseil, et Monsieur Jacques MORET, Directeur général, en vue de la signature de cette convention.

La date de la signature est fixée au mercredi 22 avril 2009 lors de la séance du Conseil Administratif.

Certifié conforme,
Genève, le 22 avril 2009

