

28 janvier 2015

Proposition du Conseil administratif du 28 janvier 2015 en vue de la constitution d'une servitude d'empiètement grevant en charge la parcelle N° 3983 de la commune de Genève, section Cité, sise rue Jean-Dassier 11-15, copropriété pour moitié de la paroisse protestante de Saint-Gervais-Pâquis et de la Ville de Genève, au profit de la parcelle N° 3985, même commune et section, sise rue Jean-Dassier 11, propriété de la paroisse protestante de Saint-Gervais-Pâquis, selon le plan de servitude provisoire établi par M. Wasser, ingénieur-géomètre officiel, en date du 21 janvier 2015.

Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux,

Introduction

La paroisse protestante de Saint-Gervais-Pâquis a déposé une requête en autorisation de construire intitulée «Transformation, agrandissement et surélévation d'un immeuble de logements pour étudiants» le 23 août 2013 (DD 106 248-2). De nombreux échanges ont eu lieu avant le dépôt de l'autorisation, entre la Ville et la paroisse, pour mettre au point le projet de construction et d'aménagement. L'autorisation de construire a été délivrée par l'Etat le 2 juillet 2014.

Le projet prévoit une rénovation du bâtiment de la paroisse et une surélévation de deux étages destinés à six appartements pour étudiants, soit la création de seize chambres.

Les deux étages construits en surélévation et la structure porteuse empièteront pour 13 m² sur la parcelle N° 3983 de Genève, section Cité, copropriété pour moitié de la paroisse protestante de Saint-Gervais-Pâquis et de la Ville de Genève. Pour que ce projet soit réalisé, il est nécessaire que la Ville de Genève octroie une servitude d'empiètement sur la parcelle N° 3983 dont elle est copropriétaire pour moitié en faveur de la parcelle N° 3985, propriété de la paroisse.

Exposé des motifs

Régime foncier

Ilot Jean-Dassier

Le projet est compris dans un îlot délimité par la rue Jean-Dassier, la rue du Jura et la rue de Lyon. L'îlot est formé de trois bâtiments comprenant une cour intérieure commune.

La parcelle N° 3983 de la commune de Genève, section Cité, forme une partie de la cour commune entre les bâtiments sis rue Jean-Dassier 11 et 15. Elle n'est

pas construite et est copropriété pour moitié de la paroisse protestante de Saint-Gervais-Pâquis et de la Ville de Genève.

La parcelle N° 3983 a été acquise en 1985 par la Ville en même temps que les deux parcelles voisines N°s 7115 et 7116 afin de créer du logement. D'un point de vue historique, l'îlot était initialement composé du bâtiment de la maison de paroisse construit dans les années 1920 (au 11, rue Jean-Dassier, angle rue Jean-Dassier et rue du Jura) et de l'immeuble du 15, rue Jean-Dassier construit dans les années 1855.

L'immeuble du 15, rue Jean-Dassier a été confié à la Gérance immobilière municipale pour la gestion d'appartements locatifs. La parcelle N° 7116, sise rue de Lyon 5-7, a été octroyée en droit de superficie distinct et permanent à la Coopérative de construction et d'habitation Lyon-Jura en 1994 (DDP N° 7120). La coopérative a ensuite construit un immeuble de logement en coopérative de propriétaires.

Les parcelles sont situées en zone 2 de construction.

Servitude

La parcelle N° 3983, en copropriété Ville et paroisse pour moitié, comporte une surface de 168 m². La parcelle est au bénéfice d'une servitude de distance et vue droite (registre de servitude N° 30318) non contraignante pour l'opération.

La parcelle N° 3985, sise rue Jean-Dassier 11, est propriété de la paroisse protestante de Saint-Gervais-Pâquis et comporte la maison de paroisse. La parcelle a une surface de 465 m². Elle est en droit et en charge de servitudes de distance et vue droite (registre de servitude N°s 30318 et 30320).

Le projet de la paroisse prévoit la surélévation de deux étages supplémentaires. La nouvelle partie construite aux deuxième et troisième étages dépasse sur la parcelle en copropriété N° 3983 d'environ 0,9 multiplié 14 m, soit une surface de 13 m².

La surélévation repose sur une structure porteuse composée de cinq piliers (hauteur du rez et du premier étage) et socles dont quatre sont situés sur la parcelle en copropriété N° 3983.

Une servitude d'empiètement est donc indispensable pour la réalisation du projet selon le plan de servitude provisoire établi par M. Wasser, ingénieur-géomètre officiel en date du 21 janvier 2015.

Description de l'opération

Description du projet de construction et d'aménagement de la paroisse

La paroisse protestante de Saint-Gervais-Pâquis a obtenu un don de la part de la Fondation Hans Wilsdorf afin de réhabiliter la maison de paroisse, sise rue Jean-Dassier 11 sur la commune de Genève-Cité, et optimiser ses revenus locatifs. L'atelier d'architecture Brodbeck-Roulet SA a été mandaté par la paroisse protestante de Saint-Gervais-Pâquis en 2009 pour conduire l'étude et développer le projet.

La Maison paroissiale de la rue Jean-Dassier, rattachée à la paroisse protestante de Saint-Gervais-Pâquis, est située à proximité des voies CFF et de la gare de Cornavin.

Dans une première phase, les architectes ont exploré la possibilité de démolir le centre actuel et de reconstruire un immeuble de logements. L'étude de mise en valeur a été soumise aux services de la Ville de Genève. Suite à l'analyse de ce dossier, considérant l'intérêt patrimonial du bâtiment existant, la forte densité en logements et le manque d'équipement collectif dans le quartier, la Ville a invité les promoteurs à élargir leur réflexion à une approche plus qualitative, à l'échelle du quartier.

Un rapport a été établi en décembre 2011 avec le Service de l'urbanisme et le Service social de la Ville de Genève. Ce rapport de diagnostic et d'analyse a inscrit le projet dans le cadre du contrat de quartier de Saint-Gervais.

Le quartier dans lequel s'insère la Maison paroissiale fait partie des zones urbaines les plus denses et les plus sensibles de la Ville. Le rapport relève que «la rue Jean-Dassier, qui relie la rue Voltaire à la rue de la Servette, accueille la permanence médicale de Cornavin, la salle de paroisse de Saint-Gervais et le Centre Espoir de l'Armée du salut (lieu de résidence de personnes en difficulté)».

La Ville a demandé que la conservation et la surélévation du bâtiment existant soient envisagées. Une nouvelle étude a ensuite été développée proposant une réhabilitation du bâti actuel et une surélévation sur deux étages comprenant des chambres destinées aux étudiants de l'HES-SO. Le projet a impliqué la coordination de plusieurs partenaires dont la Ville de Genève, la Coopérative d'habitation Lyon-Jura et les HES-SO.

Issu du diagnostic établi en phase préliminaire, le programme proposé présente une mixité d'activités. L'objectif est la création d'un centre polyvalent permettant de valoriser l'activité paroissiale dans le secteur. A ce jour, la paroisse joue en effet un rôle important dans le quartier en y organisant un certain nombre d'activités liées notamment à la culture. Il s'agit de créer et renforcer l'offre d'un lieu de rencontre et de représentations artistiques.

Le projet propose la surélévation de la partie arrière de la maison de paroisse réalisée dans les années 1920. La rénovation de la partie basse respecte les volumes d'origine.

Pendant le développement du projet, le bâtiment de la paroisse protestante N° E602 et la parcelle N° 3985 ont été portés à l'inventaire des immeubles dignes d'être protégés par arrêté du Conseil d'Etat du 8 septembre 2014.

Le projet prévoit la rénovation de la maison de paroisse comprenant notamment, au rez-de-chaussée et au premier étage, des bureaux, des salles de réunion, une cuisine et une salle des fêtes polyvalente équipée d'une scène et d'une cuisine. Deux entrées indépendantes sont prévues, la première côté rue Jean-Dassier à l'usage de la maison de paroisse (surmontée d'une marquise saillante d'origine, de forme arrondie) et la deuxième côté rue du Jura à l'usage des étudiants. Les deuxième et troisième étages (partie nouvelle surélevée) comprennent six appartements pouvant accueillir seize étudiants.

Ce type de logement a pour particularité de se différencier sensiblement des habitations traditionnelles, tant par la forme que la typologie et les personnes qui y résident. Cette différenciation sera judicieuse dans un quartier où la densité en bâtiment d'habitation est déjà importante. Deux grandes écoles sont présentes à proximité (HEPIA et HEAD), ce qui explique l'implication des HES-SO.

Le projet permet également de requalifier un espace extérieur jusque-là peu valorisé. Il a été développé par les architectes en concertation avec les futurs usagers. Il prévoit l'aménagement de onze racks à vélo pour l'immeuble locatif de la Ville, dix racks à vélo pour les étudiants et du mobilier composé de tables et bancs. Le mur borgne de la surélévation côté de l'immeuble de la Coopérative Lyon-Jura sera végétalisé. Le revêtement de la cour sera renouvelé, la partie qui correspond à la parcelle en copropriété sera traitée avec un revêtement de type minéral. Les entourages d'arbres seront végétalisés. Un règlement d'utilisation de la cour commune sera mis au point entre les différents usagers.

Contrepartie

La Ville et la Coopérative d'habitation Lyon-Jura ont convenu avec la paroisse que celle-ci aménagera à ses frais la cour intérieure commune de l'îlot dans le but de créer un espace collectif de qualité. Cet espace profitera aux habitants de la Coopérative d'habitation Lyon-Jura, aux étudiants de la HES de Genève, aux membres de la paroisse et aux locataires de l'immeuble locatif de la Gérance immobilière municipale. Le montant pour l'aménagement de la cour par la paroisse a été estimé à environ 160 000 francs L'accord a été pris sous réserve d'être entériné par le Conseil municipal.

Adéquation à l'Agenda 21

La Ville n'est pas constructrice dans ce projet. L'accord permettrait de favoriser la construction de logement pour étudiants (seize chambres). La cour commune est également revalorisée à l'usage des habitants de l'îlot.

Estimation des coûts

Aucun à la charge de la Ville de Genève. Les frais de notaire et de géomètre sont à la charge du privé.

Délai de réalisation

La signature de l'acte notarié portant constitution de la servitude d'empiètement est prévue dès l'obtention de l'accord du Conseil municipal. Le démarrage du chantier de la paroisse protestante est prévu dès ce moment.

Budget de fonctionnement

Il s'agit d'une opération de technique foncière qui n'entraîne aucune variation du budget de fonctionnement.

Charges financières annuelles

Il s'agit d'une opération de technique foncière qui n'entraîne aucune charge financière.

Service gestionnaire et bénéficiaire

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 municipales, Messieurs les conseillers municipaux, à approuver le projet de délibération ci-après:

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 intervenu entre le Conseil administratif et la paroisse protestante de Saint-Gervais-Pâquis en vue de la constitution d'une servitude d'empiètement grevant en charge la parcelle N° 3983 de la commune de Genève, section Cité, sise rue Jean-Dassier 11-15, copropriété pour moitié de la paroisse protestante de Saint-Gervais-Pâquis et de la Ville de Genève, au profit de la parcelle N° 3985, même commune et section, sise rue Jean-Dassier 11, propriété de la paroisse protestante de Saint-Gervais-Pâquis;

vu le plan de servitude provisoire établi par M. Wasser, géomètre officiel, en date du 21 janvier 2015;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à constituer une servitude d'empiètement grevant en charge la parcelle N° 3983 de la commune de Genève, section Cité, sise rue Jean-Dassier 11-15, copropriété pour moitié de la paroisse protestante de Saint-Gervais-Pâquis et de la Ville de Genève, au profit de la parcelle N° 3985, même commune et section, sise rue Jean-Dassier 11, propriété de la paroisse protestante de Saint-Gervais-Pâquis, selon le plan de servitude provisoire établi par M. Wasser, ingénieur-géomètre officiel, en date du 21 janvier 2015.

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

Art. 3. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif 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:*
- Deux plans d'ensemble – échelle 1:2500 et 1:500
 - Plan de servitude d'empiètement provisoire dressé par M. Wasser du 21 janvier 2015
 - Plan d'architecte du rez-de-chaussée (DD 106 248)

Extrait du plan du registre foncier

COMMUNE : GENEVE

SECTION : CITE

PLAN : 75

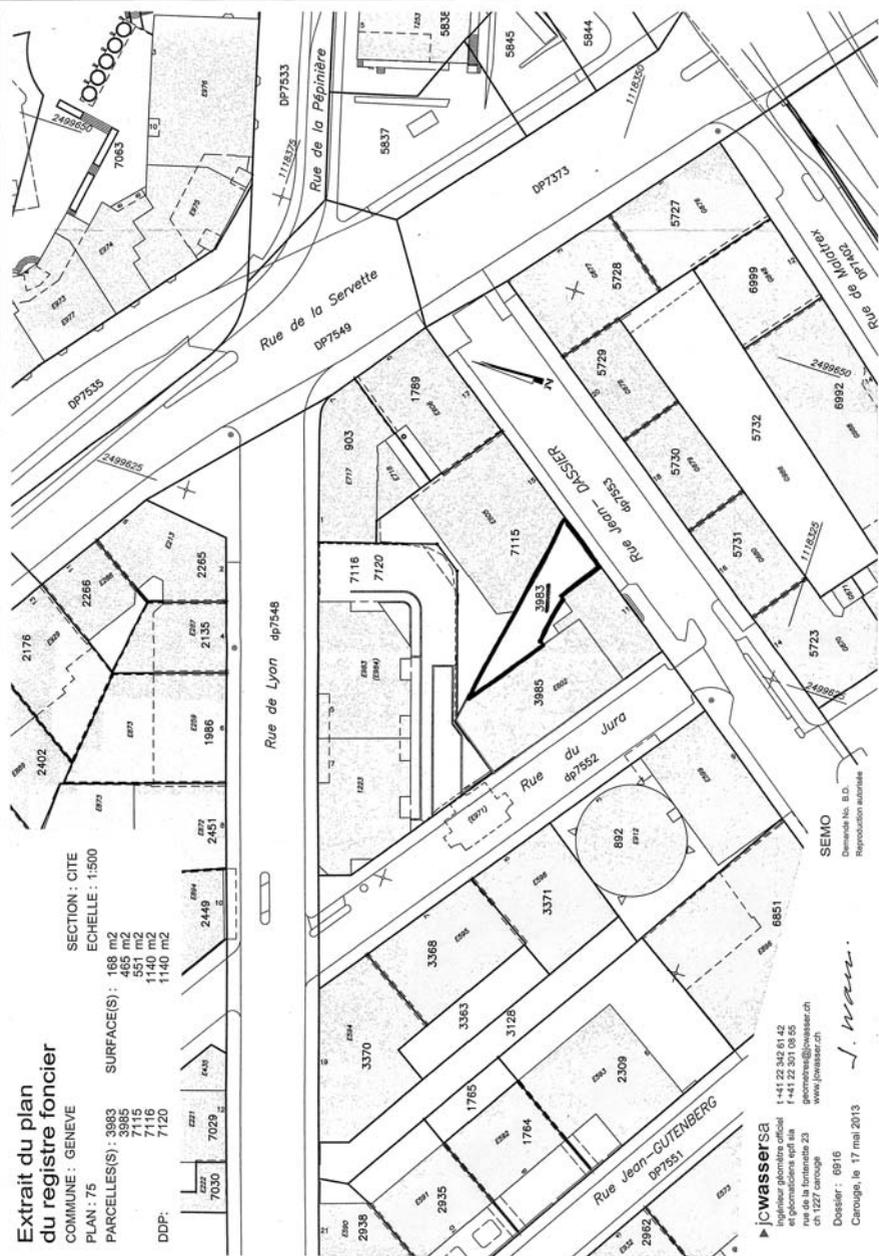
ECHELLE : 1:500

PARCELLES(S) : 3983
3985
7115
7116
7120
7122

SURFACE(S) : 168 m²
465 m²
551 m²
140 m²
1140 m²

DDP:

2227	2228	2229	2230	2231	2232	2233	2234	2235	2236	2237	2238	2239	2240	2241	2242	2243	2244	2245	2246	2247	2248	2249	2250	2251	2252	2253	2254	2255	2256	2257	2258	2259	2260	2261	2262	2263	2264	2265	2266	2267	2268	2269	2270	2271	2272	2273	2274	2275	2276	2277	2278	2279	2280	2281	2282	2283	2284	2285	2286	2287	2288	2289	2290	2291	2292	2293	2294	2295	2296	2297	2298	2299	2300	2301	2302	2303	2304	2305	2306	2307	2308	2309	2310	2311	2312	2313	2314	2315	2316	2317	2318	2319	2320	2321	2322	2323	2324	2325	2326	2327	2328	2329	2330	2331	2332	2333	2334	2335	2336	2337	2338	2339	2340	2341	2342	2343	2344	2345	2346	2347	2348	2349	2350	2351	2352	2353	2354	2355	2356	2357	2358	2359	2360	2361	2362	2363	2364	2365	2366	2367	2368	2369	2370	2371	2372	2373	2374	2375	2376	2377	2378	2379	2380	2381	2382	2383	2384	2385	2386	2387	2388	2389	2390	2391	2392	2393	2394	2395	2396	2397	2398	2399	2400	2401	2402	2403	2404	2405	2406	2407	2408	2409	2410	2411	2412	2413	2414	2415	2416	2417	2418	2419	2420	2421	2422	2423	2424	2425	2426	2427	2428	2429	2430	2431	2432	2433	2434	2435	2436	2437	2438	2439	2440	2441	2442	2443	2444	2445	2446	2447	2448	2449	2450	2451	2452	2453	2454	2455	2456	2457	2458	2459	2460	2461	2462	2463	2464	2465	2466	2467	2468	2469	2470	2471	2472	2473	2474	2475	2476	2477	2478	2479	2480	2481	2482	2483	2484	2485	2486	2487	2488	2489	2490	2491	2492	2493	2494	2495	2496	2497	2498	2499	2500	2501	2502	2503	2504	2505	2506	2507	2508	2509	2510	2511	2512	2513	2514	2515	2516	2517	2518	2519	2520	2521	2522	2523	2524	2525	2526	2527	2528	2529	2530	2531	2532	2533	2534	2535	2536	2537	2538	2539	2540	2541	2542	2543	2544	2545	2546	2547	2548	2549	2550	2551	2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558	2559	2560	2561	2562	2563	2564	2565	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577	2578	2579	2580	2581	2582	2583	2584	2585	2586	2587	2588	2589	2590	2591	2592	2593	2594	2595	2596	2597	2598	2599	2600	2601	2602	2603	2604	2605	2606	2607	2608	2609	2610	2611	2612	2613	2614	2615	2616	2617	2618	2619	2620	2621	2622	2623	2624	2625	2626	2627	2628	2629	2630	2631	2632	2633	2634	2635	2636	2637	2638	2639	2640	2641	2642	2643	2644	2645	2646	2647	2648	2649	2650	2651	2652	2653	2654	2655	2656	2657	2658	2659	2660	2661	2662	2663	2664	2665	2666	2667	2668	2669	2670	2671	2672	2673	2674	2675	2676	2677	2678	2679	2680	2681	2682	2683	2684	2685	2686	2687	2688	2689	2690	2691	2692	2693	2694	2695	2696	2697	2698	2699	2700	2701	2702	2703	2704	2705	2706	2707	2708	2709	2710	2711	2712	2713	2714	2715	2716	2717	2718	2719	2720	2721	2722	2723	2724	2725	2726	2727	2728	2729	2730	2731	2732	2733	2734	2735	2736	2737	2738	2739	2740	2741	2742	2743	2744	2745	2746	2747	2748	2749	2750	2751	2752	2753	2754	2755	2756	2757	2758	2759	2760	2761	2762	2763	2764	2765	2766	2767	2768	2769	2770	2771	2772	2773	2774	2775	2776	2777	2778	2779	2780	2781	2782	2783	2784	2785	2786	2787	2788	2789	2790	2791	2792	2793	2794	2795	2796	2797	2798	2799	2800	2801	2802	2803	2804	2805	2806	2807	2808	2809	2810	2811	2812	2813	2814	2815	2816	2817	2818	2819	2820	2821	2822	2823	2824	2825	2826	2827	2828	2829	2830	2831	2832	2833	2834	2835	2836	2837	2838	2839	2840	2841	2842	2843	2844	2845	2846	2847	2848	2849	2850	2851	2852	2853	2854	2855	2856	2857	2858	2859	2860	2861	2862	2863	2864	2865	2866	2867	2868	2869	2870	2871	2872	2873	2874	2875	2876	2877	2878	2879	2880	2881	2882	2883	2884	2885	2886	2887	2888	2889	2890	2891	2892	2893	2894	2895	2896	2897	2898	2899	2900	2901	2902	2903	2904	2905	2906	2907	2908	2909	2910	2911	2912	2913	2914	2915	2916	2917	2918	2919	2920	2921	2922	2923	2924	2925	2926	2927	2928	2929	2930	2931	2932	2933	2934	2935	2936	2937	2938	2939	2940	2941	2942	2943	2944	2945	2946	2947	2948	2949	2950	2951	2952	2953	2954	2955	2956	2957	2958	2959	2960	2961	2962	2963	2964	2965	2966	2967	2968	2969	2970	2971	2972	2973	2974	2975	2976	2977	2978	2979	2980	2981	2982	2983	2984	2985	2986	2987	2988	2989	2990	2991	2992	2993	2994	2995	2996	2997	2998	2999	3000
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------



jcwassersa
ingénieur géomètre officiel
et planificateur immobilier
Rue de la Servette 23
CH 1227 Carouge
Dossier : 6916
Carouge, le 17 mai 2013

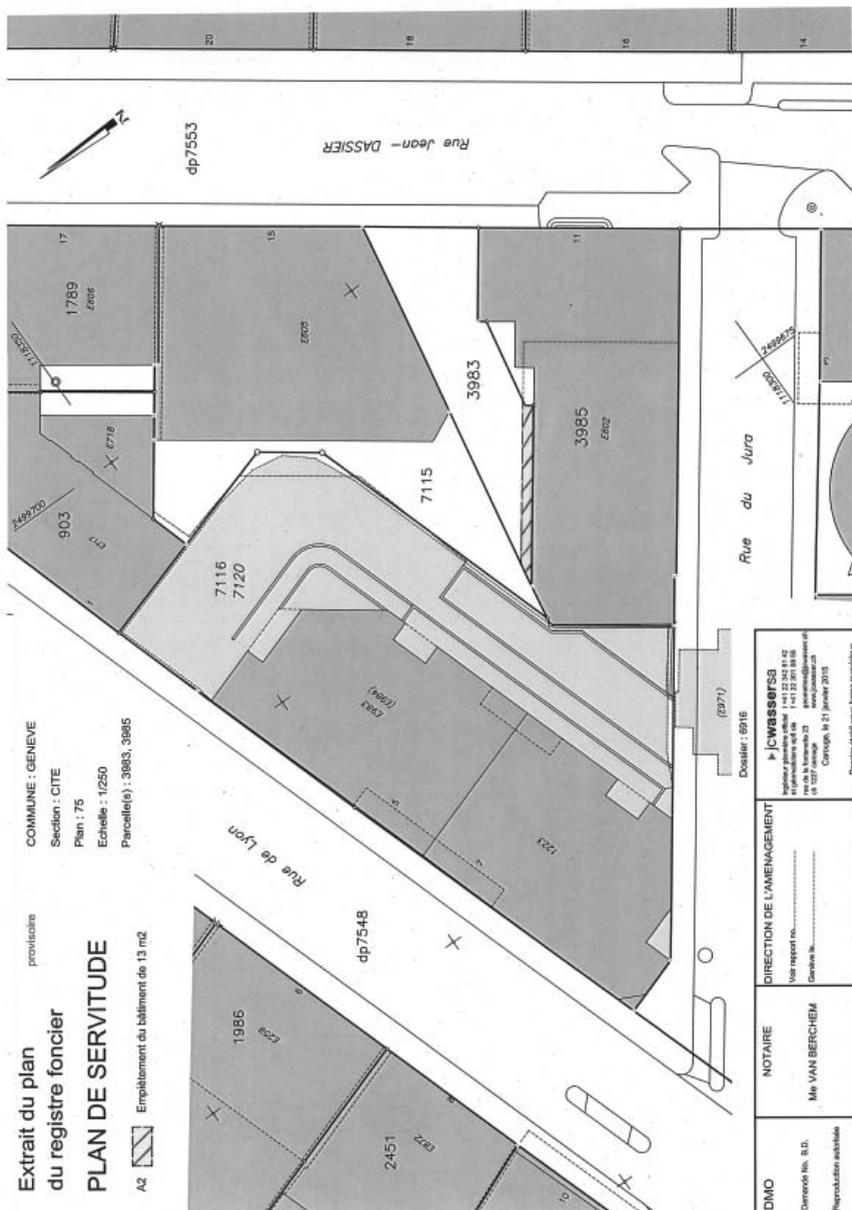
SEMO
Demande No. B.D.
Reproduction autorisée

Extrait du plan
du registre foncier

PLAN DE SERVITUDE

A2  Emplacement du bâtiment de 13 m²

COMMUNE : GENEVE
Section : CITE
Plan : 75
Echelle : 1:250
Parcelle(s) : 3983, 3985



<p>DMO Genève No. 510. Reproduction autorisée</p>	<p>NOTAIRE M^r VAN BERCHEM</p>	<p>DIRECTION DE L'AMENAGEMENT Voir rapport no. Genève No.</p>	<p>Dozier: 6916 (2371)</p>
<p>Je, J. WASSERS</p>			
<p>Notaire à Genève, No. 14122, 2011018 Rue de la Fonderie 23, 1201 Genève Tél. 022 733 11 11 Courtois, le 21 Janvier 2015</p>			
<p>Dozier établi avec l'avis surérogé</p>			

