

Proposition du Conseil administratif en vue de l'ouverture:

- d'un crédit de 11 515 000 francs destiné à l'acquisition de la partie hors sol des parcelles 4381 et 4390, d'une surface totale de 2504 m², feuille 49 du cadastre de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, et ses dépendances dans la parcelle 4405 (208 m²), sises rue de Lyon/promenade de l'Europe, copropriété pour moitié de la société en nom collectif Barbier-Mueller & Cie et pour l'autre moitié de Favre & Guth promotions et participations SA;
- d'un crédit d'étude de 230 000 francs couvrant les frais d'étude relatifs à l'aménagement intérieur du bâtiment sis sur les parcelles 4381 et 4390.

Mesdames et Messieurs les conseillers,

1. RAPPEL DU CONTEXTE

En date du 20 février 2001, le Conseil municipal a adopté une résolution portant sur la modification du plan de zone applicable dans le quartier des Charmilles. Le périmètre visé comprend le secteur de l'école de l'Europe étendu aux parcelles 4381 et 4390 (actuellement situées en zone de développement industriel), en vue de créer une zone de développement 3 affectée à de l'équipement public.

Par ailleurs, une pétition signée par 1111 habitants et deux motions ont été déposées devant le Conseil municipal. L'objectif recherché est d'éviter l'édification d'un bâtiment industriel d'une hauteur de 22 mètres à la corniche en cours de construction sur les parcelles 4381 et 4390. En lieu et place, il est proposé de réaliser un bâtiment bas destiné à des équipements publics et de quartier.

Afin de concrétiser ces interventions, relayées, par ailleurs, auprès du Grand Conseil (projet de loi PL 8531 actuellement en commission), le Conseil municipal a été saisi en date du 9 octobre 2001, sur demande du Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement et sur initiative municipale, de la proposition PR-163 portant sur

- la modification des limites de zones N° 29217-207 dans le quartier des Charmilles, section Petit-Saconnex,
- la création d'une zone de développement 3 affectée à de l'équipement public et déclarant d'utilité publique la réalisation d'équipements publics sur les parcelles 4381 et 4390.

La présente proposition sera suivie, si elle est acceptée, d'un projet de modification partielle du plan localisé N° 27'930 C.

2. UN BESOIN D'ESPACE ET D'EQUIPEMENTS PUBLICS

Ainsi que le souligne la proposition PR-163, la Ville de Genève vise à la fois la création d'un espace de "respiration" au sein du quartier et la réalisation d'équipements de proximité. Il est ainsi possible de préserver entre les hauts bâtiments d'habitation et d'activités commerciales un espace homogène plus faiblement bâti assez bien protégé des nuisances de la rue de Lyon.

Les besoins d'équipements d'une population jeune, nombreuse, multiculturelle, relativement isolée du reste de la ville et dont les revenus sont modestes ne peuvent se limiter à une crèche et à une école. Il y a lieu, en particulier, de se préoccuper dès maintenant des adolescents dont le nombre va croître fortement en raison du vieillissement naturel des jeunes familles qui ont emménagé dans les appartements nouvellement construits.

La proposition PR-163 précise à ce propos qu'au moment de la conception du plan localisé de quartier, le Département des Travaux Publics (actuellement Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement) était conscient que le périmètre scolaire défini par le plan des limites de zones ne pouvait pas suffire à l'équipement du quartier. Aussi le plan localisé de quartier N° 27'930 C adopté le 21 octobre 1987 indique que "2200 m² de surface brute de planchers seront affectés au rez-de-chaussée des bâtiments à des activités scolaires et socio-culturelles".

Il s'est avéré, par la suite, que les divers locaux proposés en location à la Ville de Genève n'étaient pas appropriés pour des équipements complémentaires et qu'elle a dû y renoncer : surfaces dispersées dans les bâtiments, hauteur sous plafond insuffisante et coût de fonctionnement élevé par rapport à des locaux en pleine propriété.

Ce crédit d'acquisition permettrait ainsi à la Ville de Genève de réaliser des équipements prévus dès 1987 tout en apportant, dans un contexte environnemental et social particulièrement sensible, une réponse à un problème urbanistique.

Concertation

Afin d'éviter de longues et coûteuses bagarres juridiques relatives à la validité des autorisations de construire délivrées par le DAEL, les différentes parties en cause (DAEL, Ville de Genève, Fédération des associations de quartiers et d'habitants et opérateurs) ont convenu le 14 février 2001, d'admettre l'achèvement des immeubles artisanaux à l'exception de la construction sise sur les parcelles 4381 et 4390.

Réponses aux motions, postulats, questions écrites, pétitions

La présente proposition répond aux différentes interventions des instances politiques communales et cantonales qui ont eu lieu depuis l'ouverture du chantier en novembre 2000. Au niveau communal, il s'agit de la motion N° 137 acceptée par le Conseil municipal lors de la séance du 6 décembre 2000, demandant au Conseil administratif de lancer une négociation avec toutes les parties concernées afin d'obtenir un renoncement au moins partiel à ce projet démesuré et de proposer au Conseil municipal un accord susceptible d'être agréé par toutes les parties en cause.

3. MONTAGE ET COUT DE L'OPERATION

Situation foncière des parcelles 4381 et 4390

Les parcelles 4381 et 4390, feuille 49, commune de Genève, section Petit-Saconnex, sises rue de Lyon/promenade de l'Europe, d'une surface totale de 2'504 m², situées en zone de développement industriel, appartiennent actuellement pour moitié à la société en nom collectif Barbier-Mueller & Cie et pour l'autre moitié à Favre & Guth, promotions et participations SA.

Il dépend des parcelles 4381 et 4390, le 83/1000 de la parcelle 4405 (espace de verdure situé entre les Charmilles et l'usine Tavaró), soit 208 m².

Les parcelles 4381 et 4390 sont actuellement grevées des servitudes suivantes :

- pour la parcelle 4381, en charge, servitude de passage public à talons en faveur de la Ville de Genève,
- pour la parcelle 4390, en charge, servitude de passage public à talons en faveur de la Ville de Genève,
- pour les parcelles 4381 et 4390, en droit, servitude d'empiétement d'une rampe d'accès en sous-sol,
- pour les parcelles 4381 et 4390, en charge, servitude de superficie temporaire.

Par ailleurs, la Ville de Genève s'engage à constituer toutes servitudes en faveur des copropriétaires de la partie en sous-sol, nécessaires pour l'accès aux parkings et pour le fonctionnement de ceux-ci.

Conditions d'acquisition de la partie hors-sol des parcelles 4381 et 4390

Dans le cadre des négociations engagées, la Ville de Genève a sollicité plusieurs variantes pour le rachat de la partie hors-sol de ces parcelles, les sous-sols construits en 1995-97 ne faisant pas partie du lot à acquérir. Quatre propositions ont été ainsi formulées :

1. Variante 1 - situation en l'état

Cette variante proposée à 7'500'000 francs représente la cession des parcelles avec la construction en l'état actuel.

2. Variante 2 - rez + 1 niveau

Cette variante offre des surfaces nettes de 780 m² au rez-de-chaussée et de 800 m² au 1^{er} étage, soit un total de 1'580 m² de surfaces nettes.

Le prix de vente est de 11'300'000 francs et comprend la construction terminée au niveau du gros œuvre (finitions de la structure en béton armé, étanchéité, façades rideaux en métal et verre, notamment) ainsi qu'au niveau du second œuvre (chauffage et eau chaude sanitaire, ventilation, installations électriques, etc.). Les aménagements intérieurs ne sont pas compris dans cette offre (cloisonnements, menuiseries intérieures, peinture, chapes et finitions des sols et des plafonds notamment).

3. Variante 3 - rez + 2 niveaux

Cette variante présente des surfaces nettes de 780 m² au rez-de-chaussée, de 800 m² au 1^{er} étage et de 800 m² au 2^{ème} étage, soit un total de 2'380 m² de surfaces nettes. L'offre de base est de 11'800'000 francs. Comme pour la variante 2, l'offre comprend les travaux de gros œuvre et de second œuvre mais sans les finitions intérieures.

4. Variante 4 – rez + 2 niveaux avec bâtiments latéraux

Cette variante offre des surfaces nettes de 780 m² au rez-de-chaussée, de 1'130 m² au 1^{er} étage et de 1'100 m² au 2^{ème} étage, soit un total de 3'010 m² de surfaces nettes. Le prix de vente est de 12'500'000 francs. Comme pour les variantes 2 et 3, l'offre comprend les travaux de gros œuvre et de second œuvre mais sans les finitions intérieures.

L'analyse de ces différentes variantes a démontré que le ratio entre le coût proposé pour une construction brute et celui attendu pour une construction terminée est très défavorable dans le cadre de la variante 1, dès lors que les frais engagés à ce jour sont importants et les abattements consentis moindres.

La variante 2, qui propose des surfaces nettement inférieures aux variantes 3 et 4, s'avère, pour ces mêmes raisons, moins intéressante que ces dernières.

La variante 4 pose quelques problèmes d'impact sur le site, par la présence de bâtiments latéraux qui alourdissent la façade le long de la rue de Lyon et ferment l'espace de cour où se situe l'école de l'Europe.

Coût de l'opération

Après négociations, le Conseil administratif a trouvé un accord avec les propriétaires et les opérateurs concernés. Il propose au Conseil municipal la variante 3, soit une construction sur 2 niveaux, qui apparaît comme la plus favorable financièrement pour la Ville de Genève, qui a finalement obtenu de ramener le prix de vente de cette variante de Fr. 11'800'000.- à Fr. 11'500'000.- qui s'établit comme suit :

1. Coût engagé à ce jour par les propriétaires	
- terrain (2'712 m ² à 630 francs/m ²)	1'708'560 frs
- bâtiment (évaluation après divers abattements consentis par les propriétaires)	703'000 frs
- frais financiers divers	130'000 frs
- taxes d'équipement et d'écoulement	100'000 frs
- frais d'arrêt du chantier (immobilisation grue, remplacement du personnel, mesures de sécurité, etc.)	600'000 frs
- honoraires engagés pour la réalisation d'une construction de R + 5 niveaux	350'000 frs
- indemnités diverses (fournitures commandées non posées et irrécupérables, frais d'annulation de contrats, etc.)	967'000 frs
- abattement final	- 300'000 frs
Total intermédiaire	4'260'000 frs

2. Coût des travaux pour terminer le bâtiment à R+2, à réaliser par les opérateurs actuellement sur le chantier des Charmilles (13'110 m³ à 552 frs/m³) 7'240'000 frs

Total de l'accord sur la cession 11'500'000 frs
pour un bâtiment de R+2 niveaux terminé sans les aménagements intérieurs

3. Les frais de notaire se monteront à environ 15'000 frs

Total du crédit d'acquisition 11'515'000 frs

Programme prévisionnel des locaux

En complément aux informations contenues dans la proposition PR – 163, il est envisagé :

- des locaux polyvalents permettant le déroulement de fêtes, de repas en commun, d'assemblées et pouvant accueillir également des enfants du parascolaires et des groupes d'aînés. Une cuisine, des sanitaires et autres locaux techniques seront aménagés,
- des locaux pour des activités ciblées, telles que des ateliers bricolage, des espaces musicaux, des locaux en gestion accompagnée pour les jeunes,
- des locaux administratifs au 2^{ème} étage qui devraient recevoir en principe le Service des écoles.

A cet effet, la présente proposition comprend un crédit d'étude de 230'000 francs, afin de préciser le programme définitif des locaux ainsi que le projet conduisant à une demande de crédit de construction pour sa réalisation.

Référence au PFQ

Dans le 19^{ème} Plan financier quadriennal 2001 - 2004, sous chiffre 130 Acquisitions de terrains, la dotation générale prévue est de 5'000'000 francs par année. Les frais d'acquisitions de la partie hors-sol des parcelles 4381 et 4390 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 727'857 francs.

Date prévisionnelle d'achat

Les propriétaires souhaitent que la décision d'acquérir le terrain susvisé intervienne d'ici au 31 décembre 2001 au plus tard. En effet, les immeubles artisanaux seront pratiquement achevés d'ici la fin de cette année et la majeure partie des entreprises quitteront ce chantier à cette date. La réalisation des façades pignon des immeubles jouxtant l'objet de l'acquisition est par ailleurs prévue fin décembre 2001.

Maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre

Le service gestionnaire du crédit d'acquisition est le Service des opérations foncières et de l'information.

Le service gestionnaire du crédit d'étude est le Service d'architecture.

Le bénéficiaire de ces crédits est le Département des affaires sociales, des écoles et de l'environnement.

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 propriétaires, soit la société en nom collectif Barbier-Mueller & Cie pour moitié et la société Favre & Guth, promotions et participations SA, pour l'autre moitié, au terme duquel la Ville de Genève acquiert la partie hors-sol des parcelles 4381 et 4390, feuille 49, commune de Genève, section Petit-Saconnex, soit une surface de 2504 m², et la dépendance dans la parcelle 4405 pour 83/1000, pour un prix de 11'515'000 francs (frais de notaire inclus).

vu l'utilité publique poursuivie par cette acquisition foncière,

sur proposition du Conseil administratif,

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 11'515'000 francs, frais d'acte et d'émoluments compris, en vue de cette acquisition foncière destinée à l'aménagement d'équipements publics sur la partie hors-sol des parcelles 4381 et 4390.

Art.3.- Il est ouvert au Conseil administratif un crédit d'étude de 230'000 francs en vue de l'aménagement intérieur du bâtiment sis sur les parcelles 4381 et 4390.

Art.4.- Il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue aux articles 2 et 3 au moyen de prescriptions, d'avances ou de bons de caisse à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 11'745'000 francs.

Art.5.- 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 de 2003 à 2032.

Art.6.- 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.7.- 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
 perspectives