

**Proposition du Conseil administratif du 17 septembre 2025 en vue de l'ouverture d'un crédit complémentaire au crédit de 9 366 000 francs voté le 9 juin 2021 (PR-1397), pour un montant total brut de 3 300 000 francs, destiné à l'indemnisation des commerces de la rue de Carouge subissant un préjudice du fait des travaux sur la voie publique. Dont à déduire des recettes totales de 1,3 million de francs (subvention d'investissement en provenance des TPG (1 million de francs) et des SIG (0,3 million de francs)).**

Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux,

La Ville de Genève conduit depuis mars 2025 un chantier majeur de requalification et de modernisation de la rue de Carouge. Les travaux comprennent notamment le remplacement des infrastructures souterraines, la réfection des réseaux et la revalorisation de l'espace public. Ils s'étendront jusqu'à l'été 2027 et impliquent des interventions lourdes, de façade à façade.

Bien qu'indispensables à la qualité de vie et à l'attractivité urbaine, ces travaux, du fait de leur nature, leur intensité et leur durée, ont un impact exceptionnel sur la vitalité commerciale du quartier et sont susceptibles de causer un dommage important aux commerces riverains.

Compte tenu de ces circonstances tout à fait particulières, il est proposé de mettre en œuvre un dispositif unique et temporaire d'indemnisation. La présente proposition vise l'ouverture d'un crédit complémentaire de 3 300 000 francs pour financer ce dispositif.

### **Historique et cadre**

Depuis plusieurs années, le Conseil municipal s'est saisi de la problématique des nuisances pour les commerces liées aux grands chantiers. Plusieurs objets du Délibératif, notamment la motion M-1760, le projet de délibération PRD-372 et l'interpellation écrite IE-158, ont demandé au Conseil administratif d'apporter des réponses concrètes et rapides, en termes d'information, de planification, et/ou d'indemnisation. Ces interventions ont confirmé la nécessité de mettre en œuvre un mécanisme destiné à indemniser les commerces de la rue de Carouge subissant les conséquences des travaux d'une telle ampleur.

Le 1<sup>er</sup> juillet 2025, le Conseil administratif a validé le principe d'une indemnisation forfaitaire à hauteur de 20% du loyer annuel. A la lumière des analyses

menées durant l'été et de l'ampleur des nuisances liées à la suppression du tram, le dispositif révisé a été précisé dans le règlement y relatif adopté par le Conseil administratif le 17 septembre 2025.

Tenant compte des débats ayant eu cours lors des séances du Conseil municipal des 2 et 3 septembre derniers ainsi que de la participation cantonale au dispositif, ledit règlement prévoit une indemnisation forfaitaire équivalente à 115,5% du loyer annuel net (hors charges accessoires et hors TVA), calculée au prorata pour la période allant du 28 juin 2025 au 5 décembre 2025 inclus (161 jours). Cette période correspond à celle de la suppression du tram, durant laquelle les nuisances atteignent un niveau exceptionnel, justifiant la reconnaissance d'une expropriation temporaire des droits de voisinage.

### **Périmètre et éligibilité**

Le chantier implique quatre maîtres d'ouvrage (Ville, Canton, SIG et TPG). La Ville agit ici dans l'urgence, pour répondre à la situation des commerces touchés. Cette décision ne préjuge pas de contributions complémentaires des entités susmentionnées, qui pourraient être envisagées ultérieurement, ni d'éventuelles indemnisations plus importantes qui pourraient être dues par la Ville si les conditions restrictives de la jurisprudence devaient être réunies.

L'indemnisation concerne les commerces situés sur l'emprise du chantier de la rue de Carouge. L'emprise est précisée en annexe du règlement. Les commerces éligibles doivent avoir au moins une entrée destinée à la clientèle dans le périmètre défini pendant la période considérée.

Le détail de ce périmètre, incluant la liste des adresses et une carte, figure à l'annexe 1 du règlement.

Les conditions d'éligibilité sont les suivantes:

- activité ouverte au public en rez-de-chaussée au sens du Règlement sur le plan d'utilisation du sol (RPUS);
- bail commercial ou propriété (ou titre équivalent) couvrant tout ou partie de la période indemnisée;
- inscription au registre du commerce ou justificatif équivalent pour les indépendantes et indépendants.

Un plafond de 60 000 francs s'applique lorsque le commerce dispose, en plus d'une entrée donnant sur l'emprise, d'une seconde entrée indépendante sur une rue extérieure au périmètre: cette configuration réduit les nuisances supportées et justifie le plafonnement.

### **Mécanisme et gouvernance**

Le dispositif est volontairement simple et rapide à mettre en œuvre.

Les commerçants et commerçantes déposent une demande via un formulaire type et doivent y adjoindre des pièces justificatives.

Un mandataire externe dûment qualifié, désigné par la Ville de Genève, assure la réception, la vérification et le préavis technique des dossiers standards.

Les cas standards sont traités directement sur la base des pièces fournies.

Les cas complexes (sous-locations, activités mixtes, baux atypiques, entrées multiples, etc.) sont soumis à un collège de décision pluridisciplinaire.

Les décisions donnent lieu à la signature d'une convention-type d'indemnisation.

### **Estimation financière**

L'analyse recense environ 140 commerces, représentant une surface totale de 18 165 m<sup>2</sup>.

L'indemnité est fixée à 115,5% du loyer annuel net (hors charges accessoires et hors TVA), appliqué au prorata de 161 jours, soit environ 3,3 millions de francs. Ce montant intègre l'effet du plafonnement (60 000 francs pour les commerces à double entrée) et une estimation d'environ 6% de commerces qui ne déposent pas de demande.

Ce montant inclut également les frais de traitement administratif (environ 100 000 francs) ainsi que 10% de divers et imprévus. Le crédit complémentaire est donc fixé à 3,3 millions de francs.

### **Durée et limites du dispositif**

La période indemnisée court du 28 juin 2025 au 5 décembre 2025 inclus. Les demandes peuvent être déposées jusqu'au 15 novembre 2027. Le dispositif municipal prendra fin en janvier 2028.

Ce dispositif est instauré à titre exceptionnel, en raison du caractère particulièrement impactant des travaux de la rue de Carouge qui donnent lieu, compte tenu de leur durée et de l'intensité des nuisances causées (bruit, poussières, restrictions d'accès) durant la période de suppression du tram, soit du 28 juin 2025 au 5 décembre 2025 inclus, à une expropriation temporaire des droits de voisinage des commerces touchés.

## Nécessité d’agir

Les commerces de la rue de Carouge et de ses abords font face à une situation exceptionnelle: perte de clientèle, baisse de chiffre d’affaires et risque de fermeture définitive. L’ouverture de ce crédit constitue un signal fort en faveur de la vitalité économique locale et de la solidarité de la Ville envers ses commerçantes et commerçants. Elle concrétise la volonté exprimée par les quatre maîtres d’ouvrage concernés par ce chantier d’envergure ainsi que par le Conseil municipal et garantit une application équitable, transparente et proportionnée.

### PROJET DE DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l’article 30, alinéa 1, lettre e) de la loi sur l’administration des communes, du 13 avril 1984;

sur proposition du Conseil administratif,

*décide:*

*Article premier.* – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit complémentaire au crédit de 9 366 000 francs voté le 9 juin 2021 (PR-1397), pour un montant brut de 3 300 000 francs, destiné à l’indemnisation des commerces de la rue de Carouge subissant un préjudice du fait des travaux sur la voie publique, dont à déduire des recettes totales de 1,3 million de francs (subvention d’investissement en provenance des TPG (1 million de francs) et des SIG (0,3 million de francs)).

*Art. 2.* – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l’article premier au moyen d’emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 3 300 000 francs.

*Art. 3.* – La dépense prévue à l’article premier sera inscrite à l’actif du bilan de la Ville de Genève dans le patrimoine administratif et amortie avec le crédit ouvert (PR-1397) du 9 juin 2021.

*Annexe:* Règlement relatif à l’indemnisation des commerces de la rue de Carouge impactés par les travaux

Règlement relatif à  
l'indemnisation des commerces  
de la rue de Carouge  
impactés par les travaux

LC XX XXX



Adopté par le Conseil administratif le 17 septembre 2025  
Entrée en vigueur le 1er octobre 2025  
(État au 1er octobre 2025)

---

Le Conseil administratif de la Ville de Genève,  
adopte le règlement municipal suivant :

Ce dispositif est instauré à titre exceptionnel, en raison du caractère particulièrement impactant des travaux de la rue de Carouge qui donnent lieu, compte tenu de leur durée et de l'intensité des nuisances causées (bruit, poussières, restrictions d'accès) durant la période de suppression du tram, soit du 28 juin 2025 au 5 décembre 2025 inclus, à une expropriation temporaire des droits de voisinage des commerces touchés.

**Art. 1 Objet et périmètre**

1 Le présent règlement fixe les conditions et modalités d'une indemnisation forfaitaire des commerces de la rue de Carouge, ainsi que de certaines rues adjacentes incluses dans le périmètre défini en annexe, pour les nuisances particulièrement importantes causées par la suppression du tram et les travaux y afférents menés sur le domaine public entre le 28 juin 2025 et le 5 décembre 2025 inclus.

2 Le périmètre ainsi que la liste des adresses concernées sont précisés à titre indicatif dans l'annexe 1.

**Art. 2 Définitions**

1 Est réputé « commerce » au sens du présent règlement toute entité exploitant une activité accessible au public dans le périmètre défini à l'art. 1, au sens des art. 9.1 et 9.2 du RPUS, et au bénéfice d'un bail commercial ou justifiant de la possession des locaux (propriété, location, sous-location ou autre titre de possession).

2 Chaque commerce a droit à une indemnisation séparée. Les enseignes ou activités internes exploitées sous un même bail ou dans un même local, en possession commune ne donnent droit qu'à une seule indemnisation.

3 En cas de sous-location ou de bail partagé, l'indemnité peut être versée directement à la sous-locatrice ou au sous-locataire, en tout ou partie, à la place de la bailleuse ou du bailleur, sous réserve de la présentation d'un accord écrit et signé par celui-ci confirmant l'existence du sous-bail, la quote-part concernée et l'exploitation effective des locaux par la sous-locataire ou le sous-locataire.

**Art. 3 Conditions d'éligibilité**

1 Le droit à indemnisation est ouvert aux commerces qui, cumulativement :

a) sont situés dans le périmètre défini à l'art. 1 et répondent aux conditions d'accès au public fixées à l'art. 2

b) disposent d'une entrée donnant directement sur le périmètre défini à l'art. 1 et servant d'accès à leur clientèle

c) disposent d'un bail commercial couvrant intégralement ou partiellement la période du 28 juin 2025 au 05 décembre 2025 ; en l'absence de bail, sont propriétaires-exploitants ou justifient d'un autre titre de possession valable pour cette période

d) sont inscrites au Registre du commerce ; pour les personnes indépendantes non inscrites au Registre du commerce, un document équivalent sera accepté (attestation AVS, attestation fiscale, avis de taxation, attestation d'affiliation à une caisse de pension professionnelle ou factures nominatives récentes).

2 Lorsque le commerce dispose, en plus de son entrée donnant sur le périmètre défini à l'art. 1, d'une seconde entrée destinée à la clientèle permettant un accès direct par une autre rue non incluse dans le périmètre, l'indemnité est plafonnée. Le montant maximal de l'indemnité est fixé à 60'000 francs.

#### Art. 4 Obligation d'information

Tout commerce ayant bénéficié d'une indemnisation est tenu d'informer immédiatement la Ville de Genève de tout changement ultérieur affectant les conditions d'éligibilité, tel qu'un changement d'affectation ou une résiliation de bail. Le non-respect de cette obligation peut entraîner la restitution de l'indemnité versée.

#### Art. 5 Montant et modalités de calcul

1 Le montant de l'indemnisation est fixé à 115.5 % du loyer annuel net, hors charges accessoires et hors TVA, calculé au prorata temporis pour la période allant du 28 juin 2025 au 5 décembre 2025 inclus (161 jours).

2 Si le bail ne couvre qu'une partie de cette période, l'indemnité est calculée au prorata des jours effectivement couverts par le bail dans l'intervalle.

3 En l'absence de bail (propriétaire-exploitant ou autre titre de possession), la valeur locative officielle hors charges accessoires et hors TVA constitue la base du calcul.

4 L'indemnité est calculée comme suit :

Indemnité = (loyer annuel net) × 115.5 % × 161/365. Si le bail ne couvre pas l'ensemble de la période, la modalité de calcul devient : Indemnité = (Loyer annuel net) × 115.5 % × (Nombre de jours couverts par le bail dans la période allant du 28 juin 2025 au 5 décembre 2025 inclus/365).

#### Art. 5A

1 Dans des cas dûment justifiés et pour assurer l'égalité de traitement entre les commerces touchés par les travaux qui font l'objet du présent Règlement, le collège de décision peut partiellement déroger aux conditions d'éligibilité (art. 3) fixées dans le présent règlement pour tenir compte de la situation particulière d'un commerce concerné dans le but de verser l'indemnité calculée.

2 Le collège de décision est composé de cinq membres :

a) un membre désigné par le Département des finances, de l'environnement et du logement de la Ville de Genève (DFEL), qui en assume la présidence ;

b) un membre désigné par le Département de l'aménagement, des constructions et de la mobilité de la Ville de Genève (DACM);

c) un membre externe indépendant désigné par la Fondetec ;

d) deux membres désignés par le Conseil d'Etat de la République et canton de Genève

Chaque membre peut désigner un suppléant.

3 Le collège de décision tranche en particulier les cas suivants :

a) les cas standards lorsque son président ne souhaite pas suivre le préavis du mandataire externe dûment qualifié.

b) les cas complexes ou atypiques relatifs à l'éligibilité ;

c) les demandes d'indemnisation comportant des situations complexes (périmètre, entrées multiples, valeur locative, etc.) ;

d) l'application éventuelle de l'alinéa 1 (décision dérogatoire).

4 Le collège de décision se réunit à chaque fois que la majorité de ses membres le juge nécessaire. Il peut également statuer par voie de circulation, sauf si un membre demande une séance.

5 Le comité ne peut valablement délibérer que si au moins trois de ses cinq membres sont présents (quorum). Les décisions sont prises à la majorité des membres présents.

#### Art. 6 Dossier à remettre

Le dossier remis par le commerçant doit contenir d'une part, la demande dûment remplie datée et signée (selon formulaire-type [annexe 2]) et d'autre part les pièces justificatives suivantes :

a) bail commercial en vigueur couvrant la période concernée (ou extrait du Registre foncier si propriétaire ou tout autre document attestant de la possession des locaux par l'exploitant du commerce) ;

b) extrait du Registre du commerce (ou pièce équivalente pour indépendante ou indépendant) ;

c) plans des locaux (identifiant, si possible, les zones d'accès clientèle) ;

d) coordonnées complètes de contact, y compris adresse électronique et numéro de téléphone ;

e) attestation sur l'honneur (annexe 3) ;

f) coordonnées bancaires (IBAN) ;

g) une ou plusieurs photos permettant d'établir qu'au moins une entrée du commerce servant d'accès à la clientèle donne sur le périmètre défini ;

h) en cas de sous-location : attestation écrite du bailleur confirmant l'existence du sous-bail et la quote-part concernée ;

i) en cas de bail couvrant partiellement la période indemnisée : copie du bail indiquant clairement les dates de prise d'effet et, le cas échéant, de fin.

La Ville de Genève et ses mandataires externes dûment qualifiés se réservent en outre le droit de demander toute pièce complémentaire utile à l'instruction du dossier.

#### Art. 7 Dépôt et instruction

1 Les demandes sont transmises par courrier électronique à l'adresse :  
entreprises.dfel@geneve.ch

2 La Ville de Genève peut sous-traiter tout ou partie du processus d'instruction du dossier et de paiement à un mandataire externe dûment qualifié. Les dossiers standards sont instruits sur la base du préavis du mandataire externe dûment qualifié. Le président du collège de décision peut suivre ce préavis et la décision sera notifiée au commerçant ou à la commerçante. Si le président ne souhaite pas suivre le préavis du mandataire externe, le dossier est alors transmis au collège de décision conformément à l'article 5A. Les dossiers complexes sont également transmis au collège de décision, avec recommandation du président du collège, comme prévu à l'art. 5A.

#### Art. 8 Notification et paiement

1 En cas d'entrée en matière sur une demande, la Ville de Genève propose au commerce une convention d'indemnisation à signer (modèle en annexe) ; lorsque l'entrée en matière résulte d'une dérogation à un critère d'éligibilité, cette dérogation est mentionnée expressément dans la convention.

2 Le refus d'entrer en matière sur une demande est notifié et motivé par écrit au commerce et mentionne les compétences du Tribunal administratif de première instance en vertu de l'art. 43 LEx-GE

3 Une fois la convention signée et retournée, la Ville de Genève ou un mandataire externe dûment qualifié procède au versement de l'indemnité.

4 Si la convention n'est pas signée par la commerçante ou le commerçant avant le 31 décembre 2027, le dossier est clos sans versement.

#### Art. 9 Délais

1 Les demandes peuvent être déposées entre le 1<sup>er</sup> octobre 2025 et le 15 novembre 2027.

2 Le dispositif prendra fin en janvier 2028.

#### Art. 10 Données et contrôles

1 Les données transmises dans le cadre du présent dispositif sont traitées exclusivement par la Ville de Genève et ses mandataires externes dûment qualifiés, conformément au droit applicable en matière de protection des données.

2 La Ville de Genève et ses mandataires externes dûment qualifiés peuvent requérir toutes pièces complémentaires et effectuer les vérifications nécessaires à l'instruction du dossier et au contrôle du montant de l'indemnité.

#### Art. 11 Fausse déclaration

Toute fausse déclaration ou fraude entraîne la restitution des montants indûment perçus, et peut donner lieu à des poursuites civiles, pénales ou administratives conformément au droit applicable.

#### Art. 12 Dispositions finales

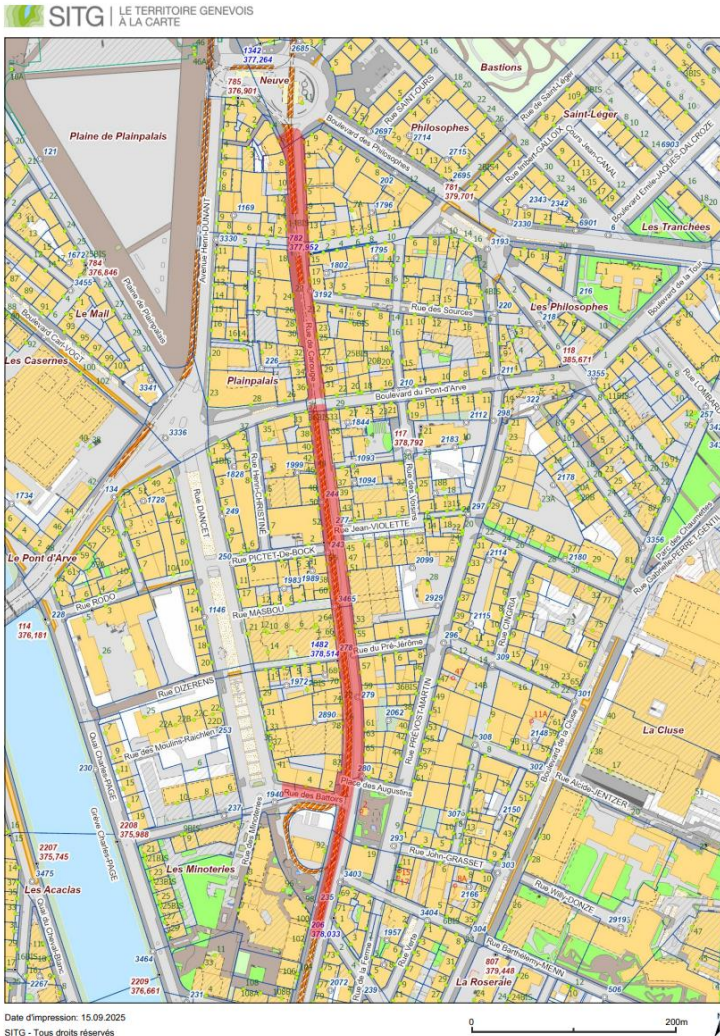
1 Le présent règlement entre en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2025.

Annexes

Annexe 1 - Plan du périmètre et liste d'adresses

Plan

Le périmètre concerné est indiqué en rouge dans la carte ci-dessous.



La liste des adresses concernées est la suivante :

- Rond-Point de Plainpalais 6 (entrée de gauche)
- Rue de Carouge 1 à 65 (chiffres impairs)
- Rue de Carouge 8 à 100 (chiffres pairs)
- Rue des Battoirs 2 ; 4 ; 6 ; 7 ; 8 ; 9 ; 9 BIS ; 10

#### Annexe 2 - Formulaire type de demande

1. Raison sociale / Nom prénom (indépendant·e)
2. IDE / n° RC ou pièce équivalente
3. Adresse complète du commerce (rue, n°)
4. Activité principale (selon RPUS)
5. Statut : locatrice ou locataire direct / propriétaire / sous-locatrice ou sous-locataire (joindre preuve si sous-location) / autre titre de possession (joindre justificatif)
6. En cas de sous-location : attestation du bailleur conforme à l'art. 2 al. 3.
7. Montant du loyer annuel net (hors charges accessoires et hors TVA) ou, pour les propriétaires-exploitants/possession équivalente, la valeur locative officielle (hors charges accessoires et hors TVA) (joindre bail ou dernière déclaration fiscale).
8. Date de début d'occupation (et date de fin si applicable)
9. Coordonnées complètes : contact, email, téléphone
10. IBAN
11. Attestation sur l'honneur (signée)

#### Annexe 3 - Modèle d'attestation sur l'honneur

« Je soussigné ou soussignée \_\_\_\_\_, atteste sur l'honneur que :  
les informations fournies dans le dossier sont exactes et complètes ;  
je dispose d'un droit de jouissance valable sur les locaux (bail, propriété, sous-bail attesté  
ou autre titre de possession) ;  
je comprends que toute fausse déclaration peut entraîner la restitution des sommes  
perçues et des poursuites ;

Fait à Genève, le \_\_\_\_\_ .

Signature. »

Annexe 4 - Modèle de convention d'indemnisation  
Convention d'indemnisation

Entre la Ville de Genève (ci-après : la Ville) et \_\_\_\_\_ (ci-après : le Commerce).

Article 1 Objet

La présente convention fixe les modalités d'une indemnisation forfaitaire accordée au Commerce conformément au règlement LC XX XXX relatif à l'indemnisation des commerces de la rue de Carouge et de certaines rues adjacentes fortement impactées par les travaux menés entre le 28 juin 2025 et le 5 décembre 2025 inclus.

Article 2 Montant

L'indemnité est calculée à 115.5 % du loyer annuel net (ou de la valeur locative officielle pour les propriétaires-exploitants), proratisée pour la durée effective de couverture du bail pour la période indemnisée.

Le montant dû au Commerce est de CHF \_\_\_\_\_.

Article 3 Versement

Le paiement sera effectué en une seule fois par la Ville de Genève (ou par le mandataire externe dûment qualifié qu'elle a désigné), après réception de la présente convention dûment signée.

Article 4 Obligations du Commerce

Le Commerce atteste avoir fourni des informations exactes et complètes dans son dossier.

En cas de fausse déclaration ou d'omission significative, il s'engage à restituer l'indemnité perçue et s'expose aux poursuites prévues par le droit applicable.

Le Commerce s'engage à informer immédiatement la Ville de Genève de toute modification substantielle (résiliation de bail, changement d'affectation) intervenue avant le versement.

Article 5 Exécution de la convention pour solde de tout compte

Sous réserve des cas de fraude ou de fausse déclaration, l'exécution de la présente convention intervient pour solde de tout compte et vaut renonciation par les parties à toute autre prétention contre la Ville de Genève fondée sur les immissions causées par le chantier dans la rue de Carouge pour la période du 28 juin 2025 au 05 décembre 2025.

Fait à Genève, le \_\_\_\_\_

Pour la Ville de Genève : \_\_\_\_\_

Pour le Commerce : \_\_\_\_\_