

**Proposition du Conseil administratif du 14 janvier 2026 en vue de l'inscription d'une servitude de distance et vue droite sans contrepartie, à charge de la parcelle N° 3628 de Genève, section Petit-Saconnex, propriété de la Ville de Genève, au profit de la parcelle N° 3870 de Genève, section Petit-Saconnex, propriété de la Fondation Nicolas Bogueret, exploitant de l'établissement médico-social (EMS) «Les Lauriers», afin de permettre la surélévation de deux étages du bâtiment de l'EMS. La servitude sera également inscrite au profit de l'Etat de Genève, comme l'exige l'article 12 du Règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses (RCI).**

Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux,

### **Introduction**

La Fondation Nicolas Bogueret a déposé une demande d'autorisation de construire en vue de surélever de deux étages le bâtiment E1484 pour augmenter la capacité d'accueil de l'établissement médico-social (EMS) «Les Lauriers» qui y est déjà implanté et exploité.

L'autorisation de construire N° 113274/1-C du bâtiment projeté a été déposée le 19 décembre 2019 et acceptée le 16 mars 2023.

Etant donné la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) qui régit le gabarit des constructions selon les distances aux limites des parcelles, cette surélévation ne peut être réalisée qu'à condition de formaliser une dérogation à ces limites par l'inscription d'une servitude de distance et vue droite à charge de la parcelle N° 3628, propriété de la Ville de Genève, au profit de la parcelle N° 3870, propriété de la Fondation Nicolas Bogueret. Cette dérogation servira à la réalisation de l'escalier de secours sur le mur pignon de l'EMS.

Le bâtiment, exploité par l'EMS «Les Lauriers» fait partie du service du réseau de soins du Canton de Genève. Cet EMS, reconnu au sens de la loi fédérale sur l'assurance-maladie (LAMal), dispose de 61 lits pour longs séjours. Il est membre de la Fédération genevoise des établissements médico-sociaux (Fegems), association à but non lucratif fondée en 1998. La Fegems compte plus de 3000 lits dont une dizaine seulement sont vacants à ce jour. La surélévation du bâtiment permettrait d'augmenter d'une dizaine de lits supplémentaires la capacité de l'EMS «Les Lauriers».

Cette inscription est un ajustement foncier qui doit faire l'objet d'une décision de votre Conseil.

## Exposé des motifs

### *Historique*

L'acquisition par la Ville de Genève de la parcelle N° 3628 de Genève section Petit-Saconnex remonte à 1932. C'est en 1963, par suite d'une fusion et d'une cession, que la parcelle a pris sa géométrie actuelle avec une surface de 997 m<sup>2</sup>.

L'immeuble érigé sur cette parcelle compte six étages de logements et reçoit, en sous-sol et au rez-de-chaussée, la bibliothèque municipale de la Servette. Celle-ci s'étend en forme de galette sur une surface qui va du front de la rue de la Servette à la rue Henri-Veyrassat. Elle dispose d'un patio en son centre, tandis que l'arrière du bâtiment donne sur une cour intérieure qui sert de parking public.

De son côté, l'EMS «Les Lauriers» occupe les parcelles N°s 3869 et 3870 pour des surfaces respectives de 904 m<sup>2</sup> et 1016 m<sup>2</sup>. Le corps du bâtiment central ne compte que quatre étages, contrastant ainsi avec les six étages de l'immeuble contigu, construit sur les parcelles N°s 507 et 510.

### *Situation foncière*

Les parcelles sont situées en zone 3, à l'angle des rues de la Servette et Henri-Veyrassat.

La seule servitude grevant la parcelle N° 3628 est une servitude de distance et vue droite datant de 1962, au profit de la parcelle N° 3600, et qui a permis la construction du bâtiment de logements et de la bibliothèque.



Pour permettre la réalisation de deux étages supplémentaires pour l'EMS, en vue d'augmenter sa capacité d'accueil, une servitude de distance et vue droite doit être inscrite, en charge, sur la parcelle de la Ville de Genève pour formaliser la dérogation à la LCI.



La servitude de distance et vue droite qui rendra possible la surélévation de l'immeuble des «Lauriers» grèvera la parcelle N° 3628, propriété de la Ville de Genève, au profit de la future parcelle N° 3870, propriété de la Fondation Nicolas Bogueret. Elle permettra surtout la réalisation de la cage de l'escalier de secours sur le mur pignon de l'EMS.

Cette opération représente un ajustement technique qui ne portera en rien préjudice au patrimoine de la Ville de Genève. En effet, il est impossible d'envisager de surélever le bâtiment de la bibliothèque, puisque les logements des étages supérieurs sont traversants et que des balcons donnent sur la galette de la bibliothèque. Toutefois, l'acte de constitution de servitude mentionnera que le propriétaire de la parcelle N° 3870, titulaire de la future servitude, s'engage à accepter tout futur projet d'extension ou de modification de la bibliothèque et à inscrire les servitudes qui pourraient être nécessaires à sa réalisation, pour autant que ce projet n'ait pas d'impact sur le fonctionnement de l'EMS.

Afin de formaliser les opérations précitées, M. Frédéric Wasser, ingénieur-géomètre officiel, a établi le projet de plan de servitude annexé (image 1).

Ainsi, il est proposé à votre Conseil de valider l'octroi d'une servitude de distance et vue droite à charge de la parcelle N° 3628 de Genève, section Petit-Saconnex et au profit de la parcelle N° 3870 de Genève, section Petit-Saconnex.

### *Description de l'opération*

Pour permettre la réalisation de deux étages supplémentaires sur l'immeuble de la Fondation Nicolas Bogueret, une servitude de distance et vue droite sera inscrite au registre foncier pour formaliser la dérogation à la LCI pour le début des travaux, soit pour l'ouverture du chantier.

### *Montage de l'opération*

La demande d'autorisation N° 113274/1-C de mise aux normes, isolation et surélévation d'un EMS a été déposée le 19 décembre 2019 et acceptée le 16 mars 2023.

La Ville de Genève avait émis des remarques relatives à la conformité du projet à la LCI (nécessité de demander une dérogation à la distance admise). D'autres remarques concernaient des demandes de plans supplémentaires, de végétalisation du toit et des questions relatives aux arbres. Toutes ces demandes ayant été honorées, la Ville a préavisé favorablement la demande d'autorisation de construire.

Tous les frais de géomètre et de notaire découlant de cette opération et de son maintien, ainsi que des inscriptions au registre foncier, seront pris en charge par la Fondation Nicolas Bogueuret.

La gratuité est accordée à la Fondation Nicolas Bogueuret dans la mesure où cette servitude ne péjore pas la constructibilité des parcelles de la Ville de Genève, que la réciprocité en cas de projet sur la parcelle de la Ville de Genève sera dûment mentionnée dans l'acte de constitution de la servitude, et que l'EMS «Les Lauriers», membre de la Fegems poursuit un but d'utilité publique.

Une mention à l'acte exigera également, qu'au cas où l'immeuble ne devait plus être exploité pour un EMS ou dans un but d'utilité publique, une indemnité, calculée selon la valeur de rendement de l'immeuble, sera due à la Ville de Genève.

Il faut aussi noter qu'une demande d'indemnité devrait être documentée par une expertise indépendante. Ce type d'expertise coûte généralement entre 3000 et 4500 francs à partager entre les parties. D'expérience, le montant de l'indemnité à laquelle aboutira l'expertise oscille entre 5000 et 7000 francs, soit un gain net pour la Ville d'environ 2000 francs, desquels il faudra déduire une somme pour les conditions de réciprocité. En considérant que l'EMS «Les Lauriers» devra lui déboursier entre 5000 et 10 000 francs et que ces frais seront ensuite reportés sur les coûts de construction et donc in fine sur les occupants de l'EMS, le Conseil administratif considère que la gratuité pour l'inscription de la servitude de distance et vue droite est parfaitement justifiable.

### **Transition écologique et cohésion sociale**

Cette opération est conforme à l'Agenda 21.

### **Estimation des coûts**

Il s'agit d'une opération de technique foncière qui n'entraîne pas de coûts.

### **Délai de réalisation**

La signature de l'acte notarié portant constitution de la servitude de distance et vue droite est prévue dès l'accord de votre Conseil.

### **Référence au 21<sup>e</sup> plan financier d'investissement (PFI)**

Aucun investissement n'est nécessaire.

### **Budget de fonctionnement**

L'inscription de la servitude de distance et vue droite est une opération de technique foncière qui n'entraîne aucune variation du budget de fonctionnement.

### **Charges financières annuelles**

L'inscription de la servitude de distance et vue droite est une opération de technique foncière qui n'entraîne aucune charge financière.

### **Service gestionnaire et bénéficiaire**

Le service gestionnaire pour l'aspect foncier est la Direction du département de l'aménagement, des constructions et de la mobilité (DACM), Unité opérations foncières (UOF).

### **Tableaux récapitulatifs des coûts d'investissement, de fonctionnement et planification des dépenses d'investissement**

L'inscription de la servitude de distance et vue droite est une opération de technique foncière qui n'entraîne aucun coût, aucune variation du budget de fonctionnement et aucun investissement.

Au bénéfice de ce qui précède, 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, lettres k) et m) de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

vu le projet de plan de servitude établi par M. Frédéric Wasser, ingénieur-géomètre officiel, en date du 15 avril 2025;

sur proposition du Conseil administratif,

*décide:*

*Article premier.* – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à constituer une servitude de distance et vue droite à charge de la parcelle N° 3628 de Genève, section Petit-Saconnex, propriété de la Ville de Genève, et au profit de la parcelle N° 3870 de Genève, section Petit-Saconnex, propriété de la Fondation Nicolas Bogueret. Ce, en réalisation du plan de servitude annexé établi par M. Frédéric Wasser, ingénieur-géomètre officiel, en date du 11 décembre 2020.

*Art. 2.* – Le Conseil municipal ne demande aucune contrepartie financière pour l’inscription de cette servitude.

*Art. 3.* – Le Conseil administratif est chargé de signer les actes authentiques relatifs à cette opération.

*Art. 4.* – Le Conseil administratif est autorisé à épurer, radier, modifier ou constituer toute servitude nécessaire à la construction projetée, à la charge et/ou au profit des parcelles faisant partie du périmètre concerné, soit les parcelles N°s 4640, 4648, 3600, 3598, 3870 de Genève, section Petit-Saconnex, ainsi qu’à la charge et/ou au profit de la parcelle N° 3628, propriété de la Ville de Genève.