

Proposition du Conseil administratif du 14 septembre 2005 en vue de l'octroi à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social d'un droit de superficie distinct et permanent sur une partie des parcelles N^{os} 2129 et 5191, feuille 12, section Petit-Saconnex, propriété de la Ville de Genève, d'une surface d'environ 1891 m², sises avenue Blanc/avenue de France, en vue de la construction de deux immeubles et d'un parking souterrain.

Préambule

Le 14 janvier 2003, le Conseil municipal a approuvé la proposition du Conseil administratif PR-251 en vue de l'acquisition de la parcelle N° 2129, feuille 12, section Petit-Saconnex, et la cession par l'Etat de Genève à la Ville de Genève de la parcelle N° 5191, feuille 12, section Petit-Saconnex, d'une surface de 3836 m².

Ces acquisitions ont pour but l'aménagement des parcelles du Foyer de Sécheron avec les objectifs suivants:

- constituer un pôle de quartier en relation avec l'école primaire et le cycle d'orientation existants, par l'aménagement d'un parc public en sauvegardant l'arborisation existante et par la réalisation des équipements de quartier manquants (crèche, maison de quartier, restaurant scolaire);
- réaliser des logements accessibles à la population, en particulier de taille familiale, qui font particulièrement défaut dans le quartier, par le biais de l'octroi de deux droits de superficie;
- prévoir un établissement médico-social pour personnes âgées (EMS) dont la construction sera vraisemblablement confiée à une caisse de pension également par le biais d'un droit de superficie.

Dans le but de réaliser ces objectifs, la Ville de Genève a organisé un concours d'architecture dont le projet lauréat «Parkenblock» du bureau MPH arch., à Lausanne, prévoit notamment un bâti fragmenté facilitant l'autonomie de réalisation et de gestion des divers programmes.

Le 18 mai 2005, le Conseil municipal a approuvé la proposition du Conseil administratif PR-363 en vue de l'ouverture d'un crédit d'étude de 839 300 francs destiné aux études d'aménagement et de réalisation d'un espace de vie enfantine (crèche), d'espaces polyvalents de type «maison de quartier» et d'un parc public sur le périmètre dit «Foyer de Sécheron», sis avenue Blanc/avenue de France, sur les parcelles N^{os} 2129 et 5191, feuille 12 du cadastre de la commune de Genève, section Petit-Saconnex.

L'aménagement du périmètre avec l'ensemble des constructions envisagées a fait l'objet d'une demande préalable d'autorisation de construire DP 17801, qui a été délivrée le 15 août 2005. Elle fixe les principes architecturaux, les gabarits, les affectations et les dévestitures auxquels devront se référer les divers projets dans leur développement.

Octroi du droit de superficie

Le Conseil administratif a pris la décision, sous réserve de votre approbation, d'octroyer un droit de superficie distinct et permanent à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social en vue de la réalisation de deux immeubles de logements et d'un parking souterrain.

Le troisième immeuble fera l'objet d'un droit de superficie pour la construction de logements coopératifs, et l'EMS fera également l'objet d'un droit de superficie à une organisation chargée de sa construction et de sa gestion.

Descriptif du projet

Les caractéristiques du projet que la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social devra réaliser sont les suivantes:

- un bâtiment côté voies CFF et un bâtiment côté avenue de France;
- gabarit: rez + 6 étages + attique;
- 85 logements au total et des surfaces réservées au rez pour des commerces de proximité. Relevons également que l'orientation et l'ensoleillement distincts des deux bâtiments, permettent des tailles de logement différentes, mais complémentaires: des plus grands logements côté CFF, des plus petits côté avenue de France;
- un garage souterrain d'environ 85 places (0,5 place par 100 m² de surface habitable autorisé) et une chaufferie centralisée, pour l'ensemble des projets du Foyer de Sécheron.

Planning intentionnel: sous réserve de l'accord du Conseil municipal pour l'octroi du droit de superficie, l'autorisation de construire pourrait être déposée à la fin de 2006 et les logements mis à disposition au printemps 2009.

Conditions du droit de superficie

Les conditions essentielles de ce droit de superficie sont les suivantes:

- durée: 99 ans;

- le prix de la rente foncière est fonction de la valeur du terrain retenue dans le plan financier OCL. Cette valeur est soumise à un taux identique à celui du taux hypothécaire pratiqué par la BCGe;
- la valeur de ce taux pourra être modifiée pour permettre à l'opération immobilière, d'abord, de se concrétiser, puis de maintenir des logements à caractère social pendant toute la durée du droit;
- la révision de la rente se fera tous les cinq ans;
- l'assiette définitive du droit de superficie sera définie selon l'autorisation de construire accordée.

Information – communication

Les associations de quartier sont régulièrement tenues informées de l'évolution du projet d'aménagement de la parcelle du Foyer de Sécheron tant lors de l'élaboration de l'image directrice ou de l'acquisition des terrains que dans le cadre de la procédure du concours ou l'octroi envisagé de droits de superficie.

Au bénéfice de ces explications, nous vous invitons, Mesdames et Messieurs les conseillers, à approuver le projet d'arrêté ci-dessous:

PROJET D'ARRÊTÉ

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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



sur proposition du Conseil administratif,

arrête:

Article premier. – L'accord de principe intervenu entre le Conseil administratif de la Ville de Genève et la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social en vue de l'octroi à ladite fondation, pour une durée de 99 ans, d'un droit de superficie distinct et permanent au sens de l'article 779, alinéa 3, du Code civil suisse, sur une partie des parcelles N^{os} 2129 et 5191, feuille 12, section Petit-Saconnex, sises avenue Blanc/avenue de France, pour la construction de deux immeubles de logements à caractère social et d'un parking souterrain est ratifié et le Conseil administratif est autorisé à le convertir en acte authentique.

Art. 2. – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, radier et épurer toute servitude à charge et au profit des parcelles concernées.

Annexes: – plan de situation
– plan masse
– extrait cadastral

-  Bâtiments projetés
-  Limite du DDP

PROJET DE DROITS DISTINCTS ET PERMANENTS

