

Rapport de la commission des finances chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 15 mai 2025 en vue de l'ouverture de deux crédits pour un montant total de 9 958 000 francs destiné à la mise à disposition de locaux aménagés clé en main, dont un accueil parascolaire, un restaurant scolaire et une ludothèque, situés au rez-de-chaussée inférieur du bâtiment de Swiss Prime Site Immobilien AG sis route de Meyrin 49, soit:

- Délibération I: 9 155 000 francs destinés à l'acquisition d'une servitude d'usage exclusif de 30 ans au profit de la Ville de Genève sur la parcelle N° 4504 de la Commune de Genève, section Petit-Saconnex sise route de Meyrin 49, propriété de la société Swiss Prime Site Immobilien AG, portant sur des locaux aménagés clé en main d'une surface de 1442 m² destinés à accueillir un accueil parascolaire, un restaurant scolaire et une ludothèque, y compris les frais de notaire, émoluments du Registre foncier et droits d'enregistrement et selon le plan de servitude provisoire N° 8351.008 établi par hkdgéomatique, bureau d'ingénieurs géomètres brevetés, en date du 19 novembre 2024;**
- Délibération II: 803 000 francs destinés à l'acquisition de mobilier et de matériel d'exploitation pour les locaux destinés à accueillir un accueil parascolaire, un restaurant scolaire et une ludothèque, situés au rez-de-chaussée inférieur du bâtiment de Swiss Prime Site Immobilien AG sis route de Meyrin 49.**

Ainsi que deux délibérations foncières nécessaires à la réalisation du projet de transformation et rénovation complète du bâtiment de Swiss Prime Site Immobilien AG sur sa parcelle N° 4504 de la Commune de Genève, section Petit-Saconnex, sise route de Meyrin 49, soit:

- Délibération III: Modification, à titre gratuit, de la servitude de jour et non-bâtir (RS 22005) grevant les parcelles N^{os} 4504 et 5582 de la Commune de Genève, section Petit-Saconnex, propriétés respectivement de Swiss Prime Site Immobilien AG et de la Société coopérative d'habitation Genève (SCHG), qui est au profit des parcelles N^{os} 5583 et 5584, propriétés privées de la Ville de Genève, selon le plan de servitude N° 8351.003 établi par hkdgéomatique, bureau d'ingénieurs géomètres brevetés, en date du 25 avril 2023;**
- Délibération IV: Constitution, à titre gratuit, de servitudes de distance et vue droite grevant la parcelle N° 5584 de la**

Commune de Genève, section Petit-Saconnex, propriété privée de la Ville de Genève, en faveur de la parcelle N° 4504, mêmes section et commune, propriété de Swiss Prime Site Immobilien AG, selon le plan de servitude établi par hkdgéomatique, bureau d'ingénieurs géomètres brevetés, en date du 13 décembre 2024.

13 novembre 2025

Rapport de M. Nicolas Preperier.

Cette proposition du Conseil administratif a été renvoyée à la commission des finances lors de la séance plénière du Conseil municipal du 3 juin 2025. La commission s'est réunie, sous la présidence de M. Théo Keel, le 24 septembre 2025.

Les notes de séances ont été prises par M^{me} Aurélie Monnier, que le rapporteur remercie pour la qualité de son travail.

PROJET DE DÉLIBÉRATION I

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu la convention signée le 20 décembre 2024 entre le Conseil administratif et Swiss Prime Site Immobilien AG aux termes duquel sera constituée, sous réserve de son acceptation par le Conseil municipal, une servitude d'usage exclusif de 30 ans au profit de la Ville de Genève, sur la parcelle N° 4504 de Genève, section Petit-Saconnex, propriété de Swiss Prime Site Immobilien AG;

vu le but d'utilité publique poursuivi par cette acquisition;
sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 9 155 000 francs destiné à l'acquisition d'une servitude d'usage exclusif de 30 ans au profit de la Ville de Genève, sur la parcelle N° 4504 de Genève, sec-

tion Petit-Saconnex, sise route de Meyrin 49, propriété Swiss Prime Site Immobilien AG, portant sur des locaux aménagés clé en main d'une surface d'environ 1442 m², destinés à accueillir un accueil parascolaire, un restaurant scolaire et une ludothèque, y compris les frais de notaire, les émoluments du Registre foncier et les droits d'enregistrement et selon le plan de servitude provisoire N° 8351.008 établi par hkdgéomatique, bureau d'ingénieurs géomètres brevetés, en date du 19 novembre 2024.

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 9 155 000 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 au moyen de 30 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2028 à 2057.

Art. 4. – Le Conseil municipal charge le Conseil administratif de signer tous les actes authentiques relatifs à cette servitude.

Art. 5. – L'opération ayant un caractère d'utilité publique le Conseil administratif est chargé de demander au Conseil d'Etat l'exonération des droits d'enregistrement et des émoluments du Registre foncier.

PROJET DE DÉLIBÉRATION II

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettre e) et k), 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 de 803 000 francs destiné à l'acquisition de mobilier et de matériel d'exploitation pour les locaux destinés à accueillir un accueil parascolaire, un restaurant scolaire et une ludothèque, situés au rez-de-chaussée inférieur du bâtiment de Swiss Prime Site Immobilien AG sis route de Meyrin 49.

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 803 000 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 au moyen de 8 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2028 à 2035.

PROJET DE DÉLIBÉRATION III

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Le Conseil administratif est autorisé à modifier, à titre gratuit, la servitude de jour et non-bâti (RS 22005) inscrite en charge des parcelles N^{os} 4504 et 5582 de la Commune de Genève, section Petit-Saconnex, propriétés respectivement de Swiss Prime Site Immobilien AG et de la Société coopérative d'habitation Genève et qui est au profit des parcelles N^{os} 5583 et 5584, propriétés privées de la Ville de Genève, selon le plan de servitude N^o 8351.003 établi par hkdgéomatique, bureau d'ingénieurs géomètres brevetés, en date du 25 avril 2023.

Art. 2. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à constituer, modifier, radier et épurer toutes servitudes à charge et au profit des parcelles susmentionnées.

PROJET DE DÉLIBÉRATION IV

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à constituer, à titre gratuit, une servitude de distance et vue droite grevant la parcelle N° 5584 de la Commune de Genève, section Petit-Saconnex, propriété privée de la Ville de Genève, en faveur de la parcelle N° 4504, mêmes section et commune, sise route de Meyrin 49, propriété de Swiss Prime Site Immobilien AG, selon le plan de servitude établi par hkdgéomatique, bureau d'ingénieurs géomètres brevetés, en date du 13 décembre 2024.

Art. 2. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à constituer, modifier, radier et épurer toutes servitudes à charge et au profit des parcelles susmentionnées.

Séance du 24 septembre 2025

Audition de M^{me} Marjorie de Chastonay, conseillère administrative, en charge du département de l'aménagement, des constructions et de la mobilité (DACM), accompagnée de M^{me} Marie Fauconnet Falotti, responsable d'unité au DACM, et de M^{me} Christina Kitsos, conseillère administrative, en charge du département de la cohésion sociale et de la solidarité (DCSS), accompagnée de M^{me} Isabelle Widmer Bisevac, cheffe de service au Service de l'enfance (SDEN)

M^{me} de Chastonay ouvre la séance en présentant la proposition PR-1697 concernant le parascolaire de Meyrin. Elle explique qu'il s'agit d'une proposition d'un montant total de 9,9 millions de francs visant à créer de nouveaux locaux parascolaires, un restaurant scolaire et une ludothèque dans l'entresol de l'ancien bâtiment Swisscom, propriété de Swiss Prime Site, en cours de transformation en logements. Le projet permettra de remplacer les locaux actuels de l'école des Franchises, destinés à disparaître dans le cadre d'un plan localisé de quartier (PLQ), et de répondre à l'augmentation attendue de la population du quartier. Elle précise que le futur restaurant pourra accueillir 150 élèves, contre 100 actuellement, ce qui libérera des espaces dans l'école pour d'autres usages. Les nouveaux espaces représenteront environ 700 m² pour le parascolaire et le réfectoire, et un peu plus de 300 m² pour la ludothèque.

Elle détaille ensuite les quatre délibérations prévues. La première, d'un montant de 9,1 millions de francs, comprend une servitude d'usage exclusif pour trente ans évaluée à 4,9 millions de francs, ainsi que des travaux d'adaptation des locaux réalisés par Swiss Prime Site pour 3,95 millions de francs, auxquels s'ajoutent les frais notariaux et le mobilier. La deuxième, d'un montant de 800 000 francs, concerne l'aménagement et le mobilier des nouveaux locaux. Les deux dernières sont de nature plus technique et seront présentées dans la suite de la séance. Elle conclut son introduction en rappelant le calendrier: un vote du Conseil municipal

est attendu en 2025, afin de permettre un démarrage du chantier au deuxième trimestre 2026 et une mise en exploitation au printemps 2028.

Un commissaire demande des précisions sur la notion de servitude d'usage. M^{me} de Chastonay indique qu'il s'agit d'un accord négocié avec Swiss Prime Site et précise que M^{me} Fauconnet Falotti donnera davantage de détails à ce sujet.

M^{me} Kitsos remercie les services impliqués et souligne l'importance du projet. Elle rappelle que la croissance démographique entraîne une forte augmentation des besoins en infrastructures parascolaires, estimée entre 6 et 8% par an, avec un pic de 13% enregistré par le passé. Selon elle, ce projet s'inscrit dans la dynamique des nouveaux quartiers en développement, en garantissant des équipements adaptés aux besoins, conformément aux obligations légales et dans une optique de maintien de la qualité de vie.

M^{me} Fauconnet Falotti présente, à l'appui de slides, les éléments du projet. Elle rappelle qu'actuellement la façade est un mur donnant sur un parking peu avenant. Le projet de Swiss Prime Site, qui a racheté le bâtiment, prévoit de transformer l'ancien bâtiment administratif en logements, avec une façade requalifiée et plus ouverte. (slide 1)

En situant le projet sur une vue aérienne, elle précise qu'il se trouve au carrefour du Bouchet, à proximité directe de la route de Meyrin. Le secteur Vieusseux–Villars–Franchises est en pleine transformation urbaine: les petits immeubles sont ou seront démolis pour laisser place à des grands immeubles de logements, ce qui entraîne une hausse significative du nombre d'habitants. (slide 2)

Un zoom sur le site montre le bâtiment propriété de Swiss Prime Site, à côté de l'école des Franchises et d'un bâtiment dédié aux services médico-pédagogiques. Un bâtiment provisoire accueille actuellement la ludothèque et une partie du parascolaire. Le relogement de ces activités, avec une augmentation de capacité, se fera dans la partie avant du bâtiment principal, là où se trouvaient des parkings et une mezzanine. La mezzanine ne sera pas utilisée, mais l'espace en dessous sera mis à disposition de la Ville. (slide 3)

Concernant la façade, une surélévation de deux étages est prévue afin de transformer le bâtiment administratif en immeuble d'habitation. Les balcons et ouvertures projetés requalifieront l'espace. Les locaux destinés à la Ville se situeront au rez inférieur. Les fenêtres, visibles en façade, paraissent petites, mais permettront néanmoins un apport de lumière correct. (slide 4)

Pour préserver les arbres existants, un talus a été conservé, formant une cour anglaise. Ainsi, même si deux fenêtres offrent une vue limitée, la hauteur des baies vitrées garantira un éclairage suffisant. Ce compromis a permis de maintenir l'arborisation. (slide 5)

Une illustration produite par les architectes montre des locaux lumineux, avec également un éclairage zénithal à certains endroits. Malgré la situation en rez inférieur, les espaces seront de bonne qualité. M^{me} Fauconnet Falotti rappelle que Swiss Prime Site est une société d'investissement immobilier qui conservera l'immeuble comme bien de rendement. Le projet repose sur une rénovation avec une logique de réemploi: conservation des dalles, des piliers et de la structure principale, mais transformation avec surélévation et nouvelles façades.

La surface totale mise à disposition de la Ville sera de 1442 m² au rez inférieur. Les locaux seront livrés clé en main, à l'exception du mobilier. Cette formule permet de gagner environ deux ans par rapport à une mise en état ultérieure par la Ville, puisque les travaux seront réalisés directement par Swiss Prime Site.

M^{me} Fauconnet Falotti explique ensuite le mécanisme de la servitude d'usage exclusif. Swiss Prime Site avait initialement proposé une location (maximum dix ans, ou davantage avec accord du Conseil municipal). La formule retenue consiste à capitaliser l'équivalent de trente ans de loyers en un seul paiement d'investissement, ce qui garantit à la Ville un droit d'utilisation exclusif, inscrit au registre foncier. Elle souligne que ce dispositif s'apparente à une quasi-propriété, comparable à une propriété par étage (PPE), impliquant des charges pour le chauffage, la maintenance, la ventilation et l'électricité. (slide 6)

M^{me} de Chastonay complète en précisant qu'après trente ans, il faudra renégocier, ce qui sera possible.

M^{me} Fauconnet Falotti confirme: au terme des trente ans, il sera possible de reconduire la servitude, de passer à une location ou d'abandonner les locaux si la Ville n'en a plus besoin. Elle ajoute qu'il est difficile de se projeter aussi loin.

Elle présente ensuite une décomposition visuelle des espaces. La partie en rose correspond aux locaux parascolaires mis à disposition de la Ville via la servitude. La ludothèque sera également installée dans une autre partie du rez-de-chaussée, identifiée en nuances de gris vert. Les espaces techniques et vestiaires apparaissent en gris. Le restaurant scolaire et les cuisines se trouvent dans la partie arrière. (slide 7)

Enfin, elle précise que la servitude fera l'objet d'un acte notarié. Le paiement sera effectué en deux tranches (une partie immédiatement et le solde à la fin des travaux), selon les modalités habituelles. Elle mentionne aussi la «clause de sauvegarde» négociée: si le Conseil municipal refusait la servitude, les locaux seraient loués par le Service de l'enfance (SDEN) avec un bail renouvelable par périodes de cinq ans. Cette clause a permis de sécuriser la négociation et de garantir au constructeur une occupation certaine. Néanmoins, du point de vue technique, elle recommande fortement la servitude, qui reste selon elle la meilleure solution. (slide 8)

M^{me} Widmer précise que ces locaux permettront, comme déjà évoqué, de créer un premier réfectoire de 300 m² pouvant accueillir 300 enfants en deux services de 150. Dans un premier temps, ce réfectoire sera destiné à l'ensemble des élèves de l'école des Franchises. Elle rappelle que le réfectoire actuel, d'une capacité de 100 places, n'est plus en mesure d'absorber le surplus et qu'il est par ailleurs vétuste et partiellement situé en sous-sol. Le nouveau réfectoire sera également mis à disposition des habitants du quartier le week-end, une pratique déjà en vigueur dans plusieurs établissements. Outre le réfectoire, les aménagements comprendront quatre locaux parascolaires, une ludothèque et des espaces de stockage. (slide 9)

Elle souligne ensuite que ce projet répond à deux points importants: la destruction programmée de l'annexe de l'école des Franchises, qui abrite actuellement une ludothèque et trois locaux parascolaires, et l'accompagnement de l'augmentation des effectifs scolaires dans le périmètre. Si l'on pouvait encore discuter du relogement de la ludothèque, les trois locaux parascolaires constituent en revanche une composante indispensable du programme scolaire et doivent impérativement être remplacés. L'école étant déjà saturée, il est nécessaire d'ajouter de nouveaux espaces. (slide 10)

M^{me} Widmer précise que le projet prévoit la création de quatre locaux parascolaires dans le nouveau bâtiment. La ludothèque «La Marelle», très fréquentée par les familles du secteur, est un service que la Ville entend soutenir et développer plutôt que de supprimer. Le projet répond donc à un double besoin: remplacer l'annexe existante et accompagner la densification du quartier. Elle rappelle que le secteur est en forte mutation, avec notamment l'école du Mervelet en construction et le site Liotard en rénovation, entraînant des effectifs supplémentaires. L'ensemble des établissements scolaires de la zone étant saturés, il devient indispensable d'anticiper et de créer de nouvelles marges de manœuvre, ce que permettra ce projet. (slide 11)

Elle insiste sur le fait qu'il s'agit d'une réelle opportunité: le projet de Swiss Prime Site se situe en bordure immédiate du préau. Une fois l'annexe démolie, le préau sera préservé comme espace central, entouré par l'école d'un côté et par le nouvel immeuble de l'autre. La ludothèque bénéficiera d'un accès direct au préau, favorisant des espaces de jeu et de convivialité. Les locaux seront livrés clé en main et adaptés aux besoins identifiés. Les échanges avec les architectes mandatés par Swiss Prime Site ont été constructifs et productifs. (slide 12)

M^{me} Fauconnet Falotti reprend la parole pour présenter les éléments soumis aux délibérations 3 et 4. Elle rappelle que le Conseil municipal doit valider les décisions relatives aux droits réels, raison pour laquelle elle présente ces aspects plus techniques. Pour la réalisation du bâtiment qui abrite actuellement la ludothèque, une servitude de distance avait été instaurée, car le bâtiment se trouvait

trop proche de la limite de propriété. Cette servitude devra être modifiée afin de permettre la surélévation du bâtiment, dont les nouvelles structures empièteront légèrement sur la zone définie. Elle précise qu'un accord devra être trouvé pour coordonner la démolition de l'ancien bâtiment et la construction du nouveau. Une seconde modification est également nécessaire: la surélévation prévue aura un impact minime (moins de 1 m²) sur une parcelle voisine, impliquant la création d'une servitude spécifique en faveur de Swiss Prime Site. Ces modifications, bien que mineures, doivent être validées par le Conseil municipal. (slide 13)

Elle conclut en revenant sur les quatre délibérations de la proposition: deux relatives à l'octroi de crédits et deux concernant des questions foncières. La première délibération porte sur l'acquisition de la servitude d'usage exclusif au profit de la Ville pour les locaux parascolaires et la ludothèque, incluant les frais de notaire, d'inscription au Registre foncier et de droits d'enregistrement. La deuxième, d'un montant de 803 000 francs, concerne l'acquisition du mobilier et du matériel d'exploitation des locaux. Les deux autres délibérations portent sur la modification de la servitude de jour et de non-bâtir, ainsi que sur la création d'une nouvelle servitude liée à la surélévation du bâtiment. Elle insiste sur le respect du calendrier: une validation définitive doit être donnée avant la fin de l'année, la convention avec Swiss Prime Site en fait une condition impérative. Le Conseil municipal devrait donc idéalement se prononcer au plus tard lors de sa séance des 25-26 novembre 2025. Elle conclut en saluant la rapidité avec laquelle toutes les parties ont travaillé pour faire avancer ce projet et exprime l'espoir de respecter les délais fixés. (slide 14)

Questions des commissaires

Un commissaire pose une question de précision sur l'exonération des droits d'enregistrement et des émoluments: seraient-ils déduits du montant actuel?

M^{me} Fauconnet Falotti confirme qu'en principe ces montants ne seraient pas payés. L'exonération sera demandée au moment du règlement.

Un commissaire exprime une inquiétude concernant le calendrier, en lien avec la charge de travail du projet de budget. Il demande également si la servitude correspond à un achat temporaire ou à une forme de location du bâtiment, et non du terrain.

M^{me} Fauconnet Falotti précise que la servitude pourrait porter sur un terrain, mais, que, dans ce cas précis, elle concerne uniquement les locaux destinés au parascolaire, à la ludothèque et au restaurant scolaire.

Le commissaire s'interroge sur l'existence de frais d'entretien du bâtiment, habituellement non assumés par les locataires.

M^{me} Fauconnet Falotti explique qu’il s’agit de charges comparables à celles d’un locataire: chauffage, entretien des ascenseurs, nettoyage des canalisations, etc.

Le commissaire demande pourquoi la Ville n’achète pas directement.

M^{me} Fauconnet Falotti répond que Swiss Prime Site ne souhaitait pas vendre. Une estimation avait été faite en tenant compte d’une éventuelle acquisition, mais le propriétaire a finalement opté pour une autre solution. Au départ, il privilégiait un bail, mais la Ville a réussi à négocier une servitude, plus avantageuse, car elle n’impacte pas le budget de fonctionnement.

Un commissaire demande une confirmation concernant la démolition et le maintien de certains bâtiments. Le bâtiment gris à droite sera-t-il détruit et la villa sera-t-elle conservée (slide 3) ?

M^{me} Widmer confirme que le bâtiment gris sera intégralement démoli pour laisser place à un immeuble, tandis que la villa sera maintenue. Elle abrite actuellement un centre médico-pédagogique loué au Canton. A l’avenir, elle estime souhaitable d’intégrer davantage ce lieu dans l’espace scolaire.

Un commissaire remercie pour la présentation et souligne l’importance du projet dans ces quartiers et demande si la villa sera toujours louée au Canton.

M^{me} Widmer confirme.

Un commissaire demande si la formule «clé en main» est intéressante en termes de coûts et de conditions.

M^{me} Fauconnet Falotti explique que cette formule permet surtout de gagner du temps, car la négociation se fait avec un interlocuteur unique qui livre des locaux prêts à l’emploi. Si la Ville avait repris des murs bruts, il aurait fallu voter un crédit d’études, puis un crédit de travaux, ce qui aurait retardé la mise à disposition.

M^{me} Widmer confirme que le gain de temps est significatif et que la qualité est au rendez-vous, grâce à l’association étroite des services de la Ville et des architectes à la conception et au suivi des travaux.

M^{me} Fauconnet Falotti souligne que le SDEN et la Direction du patrimoine bâti (DPBA), en collaboration avec Swiss Prime Site, ont scrupuleusement examiné tous les aspects spécifiques (dimensions, disposition et usage des locaux) de la construction. Les discussions ont commencé en 2020 et se sont intensifiées avec le dépôt de l’autorisation de construire en décembre dernier.

Un commissaire demande si la transformation en logements des anciens bureaux est bien réalisée par Swiss Prime Site et combien de logements sont prévus.

M^{me} Widmer confirme que c'est bien Swiss Prime Site qui gère la transformation.

M^{me} Fauconnet Falotti précise ne pas avoir le chiffre exact en tête et s'engage à transmettre l'information par écrit. Elle rappelle toutefois que l'augmentation des besoins en locaux scolaires n'est pas uniquement liée à ce bâtiment, mais à l'ensemble du plan de quartier Vieusseux–Villars–Franchises, qui prévoit la démolition progressive des petits immeubles actuels et leur remplacement par 300 à 400 nouveaux logements.

Un commissaire demande si ce sont des coopératives.

M^{me} Fauconnet Falotti confirme qu'il s'agit de la Société coopérative d'habitation Genève (SCHG).

Un commissaire demande si le secteur est en zone de développement.

M^{me} Fauconnet Falotti confirme et ajoute que des précisions sur les catégories de logements seront également transmises par écrit.

Un commissaire s'intéresse aux aspects financiers et note que l'annuité d'amortissement de la servitude, estimée à 381 200 francs, correspond à la rente annuelle de l'opération. Il demande si une clause de sauvegarde existe dans la convention et quel serait le montant d'un loyer annuel théorique.

M^{me} Fauconnet Falotti indique que, selon l'expertise mandatée, le loyer annuel est estimé à 275 francs/m². La convention prévoit une clause de sauvegarde fixant un montant de 200 francs/m² pour des surfaces semi-brutes, selon un bail «triple net». Les aménagements intérieurs et extérieurs, financés par Swiss Prime Site, seront remboursés par la Ville sur dix ans, avec un taux d'intérêt de 5,5%.

Le commissaire calcule que pour 1442 m², le loyer représenterait environ 280 000 francs, ce qui est proche du coût de la servitude, mais avec plus de sécurité juridique.

M^{me} Fauconnet Falotti confirme, en ajoutant que la solution permet d'éviter à la Ville d'assumer les travaux et d'obtenir des locaux clés en main.

M^{me} Widmer ajoute que la solution retenue n'impacte pas le budget de fonctionnement, ce qui est une différence importante.

Un commissaire demande si le contrat prévoit des coûts liés à la remise en état des locaux après trente ans.

M^{me} Fauconnet Falotti répond qu'aucune remise en état brute n'est exigée et que la Ville laissera les locaux tels quels.

Le commissaire souligne que la charge fictive représentera environ 400 000 francs par an pour le département de M^{me} Kitsos et demande s'il existe une économie sur le loyer de l'annexe actuelle.

M^{me} Fauconnet Falotti précise que l'annexe appartient déjà à la Ville et qu'aucun loyer n'est payé. Une réponse écrite sera fournie concernant les charges.

Le commissaire demande quelle est la surface de l'annexe qui sera démolie.

M^{me} Widmer indique qu'elle est beaucoup plus petite que le projet: trois locaux parascolaires d'environ 80 m² chacun et une ludothèque de 200 m². Le nouveau projet prévoit davantage d'espaces de meilleure qualité. L'annexe, provisoire, n'était plus adaptée.

Un commissaire demande si, avec un contrat de bail, le projet aurait dû passer devant le Conseil municipal.

M^{me} Fauconnet Falotti répond que seuls les baux supérieurs à douze ans doivent être soumis au Conseil municipal.

Le commissaire interroge sur l'aménagement futur de la cour et la nécessité d'un crédit supplémentaire.

M^{me} Widmer précise qu'un réaménagement sera probablement prévu ultérieurement, dans le cadre du programme voté pour la végétalisation et la transformation de neuf préaux. Celui-ci sera traité une fois le chantier achevé.

A une question d'un commissaire concernant la proposition PR-1697, M^{me} Fauconnet Falotti répond qu'elle prépare les réponses écrites.

Discussion et suite des travaux

Un commissaire explique qu'il préférerait reporter le vote afin de pouvoir se concerter avec son collègue.

Le président rappelle qu'il n'y aura plus de séance de commission les semaines suivantes en raison des plénières et du projet de budget.

Un commissaire propose l'audition de Swiss Prime Site.

Un commissaire rappelle qu'il attend encore une réponse à une question et estime peu sérieux de voter sans l'avoir obtenue, même si cela ne remet pas en cause les fondamentaux.

Le président souligne qu'il ne peut garantir la possibilité d'insérer ce vote dans le calendrier budgétaire et prévient que cela repousserait probablement la décision à la fin octobre.

Pour un commissaire, voter sans attendre les réponses serait irrespectueux du travail des services et des demandes formulées. Il insiste sur le fait que la commission maîtrise son ordre du jour et peut décider de prolonger une séance pour trouver du temps au moment du budget.

Un commissaire, pour préciser sa demande d'audition, explique qu'il serait intéressant d'avoir le point de vue de Swiss Prime Site en tant que partie prenante du projet.

Un commissaire exprime son scepticisme: si la question posée aux propriétaires concerne le prix, leur réponse sera forcément positive, puisqu'ils jugeront la somme adéquate.

Un commissaire intervient pour dire qu'il ne sait pas si le prix est juste ni si une servitude est préférable à un loyer. Il confie avoir le sentiment d'atteindre les limites de son rôle de politicien de milice, faute d'outils pour évaluer la situation et estime qu'il doit se fier aux informations fournies.

Le président reconnaît cette difficulté et assure qu'il arrive souvent que la commission des finances doive trancher dans ces conditions.

Un commissaire complète en rappelant qu'une expertise indépendante a été jointe à la proposition, évaluant tant le prix que la servitude sur trente ans. Cela confère, selon lui, une base sérieuse. Il regrette toutefois que cette information n'ait pas été mieux mise en avant. Il explique aussi que, par expérience, la Ville privilégie les solutions sur le long terme, comme la prolongation d'une servitude, afin d'assurer la sécurité et la planification des projets.

Un commissaire insiste sur l'avantage du calendrier: un crédit de construction prendrait beaucoup plus de temps, alors que la réorganisation du quartier concerné doit être achevée d'ici 2028. Accélérer le rythme apparaît donc nécessaire.

Un commissaire explique que l'enjeu de sa demande d'audition est de ne pas se limiter à un rôle de chambre d'enregistrement et de disposer d'éléments supplémentaires avant de voter un projet «clé en main».

Un commissaire juge la discussion intéressante et rejoint l'interrogation d'un autre commissaire sur le juste prix. Selon lui, la commission n'a pas d'autre choix que de faire confiance aux informations reçues. Il rappelle que M^{me} Fauconnet Falotti, en charge du dossier, est reconnue pour défendre fermement les intérêts de la Ville. Sur le plan politique, il relève toutefois que la situation budgétaire est tendue, avec un déficit annoncé de 60 000 francs. Il estime néanmoins que la commission dispose des éléments nécessaires et propose de lancer les votes.

Un commissaire précise qu'il ne s'oppose généralement pas aux auditions supplémentaires, mais qu'il faut ici tenir compte des délais serrés et de la nécessité que le bâtiment ouvre dans les temps. Dans ces conditions, il s'opposera à l'audition, tout en n'ayant aucune objection à un report du vote.

Un commissaire remercie ses collègues pour leurs explications, qui l'ont aidé à clarifier sa position. Il conclut qu'il serait possible de voter dès ce soir, même si deux réponses manquent encore, et rappelle que la proposition date du 3 juin, période où la commission était absorbée par les comptes.

Votes

Mise aux voix, la proposition d'audition de Swiss Prime Site est refusée par 9 non (1 EàG-UP, 4 S, 2 Ve, 2 PLR,) contre 5 oui (1 LC-VL, 2 MCG, 2 UDC).

La proposition de voter le soir même est approuvée par 7 oui (4 S, 1 Ve, 2 PLR) contre 6 non (1 EàG-UP, 1 LC-VL, 2 MCG, 2 UDC) et 1 abstention (Ve).

Mise aux voix, la proposition PR-1697 est acceptée par 9 oui (1 EàG-UP, 4 S, 2 Ve, 2 PLR) et 5 abstentions (1 LC-VL, 2 MCG, 2 UDC).

Annexes:

- présentation du DACM de la séance du 24 septembre 2025
- réponses de M^{me} de Chastonay aux questions posées lors de la séance du 24 septembre 2025

PR-1697 : ROUTE DE MEYRIN 49

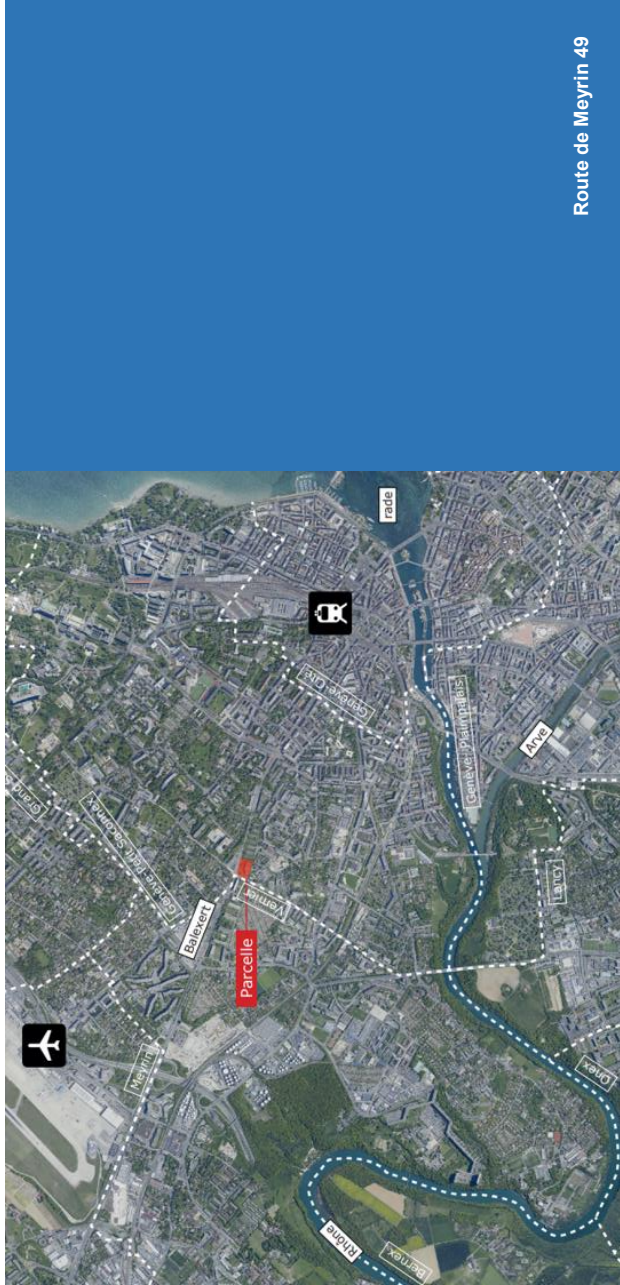
CRÉATION DE LOCAUX POUR UN ACCUEIL PARASCOLAIRE, UN RESTAURANT SCOLAIRE ET UNE LUDOTHÈQUE



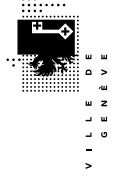
- ouverture de deux crédits destinés à la mise à disposition d'un accueil parascolaire, un restaurant scolaire et une ludothèque, situés au rez-de-chaussée inférieur du bâtiment de Swiss Prime Site Immobilien AG sis route de Meyrin 49
- délibérations foncières nécessaires à la réalisation du projet de transformation et rénovation complète du bâtiment de Swiss Prime Site Immobilien AG

LA VILLE AMENAGE

LOCALISATION

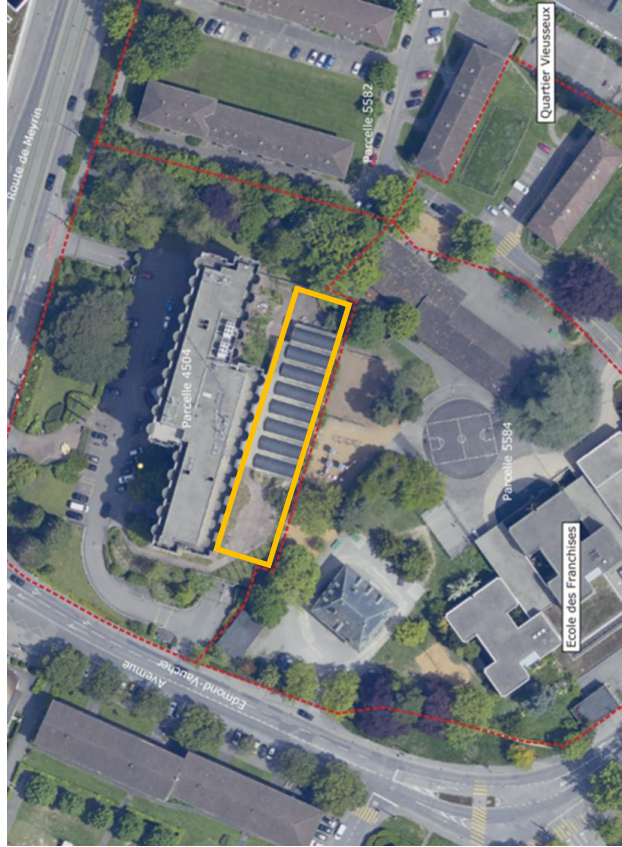


UNITE DES OPERATIONS FONCIERES
Commission des finances - Septembre 2025



LA VILLE AMENAGE

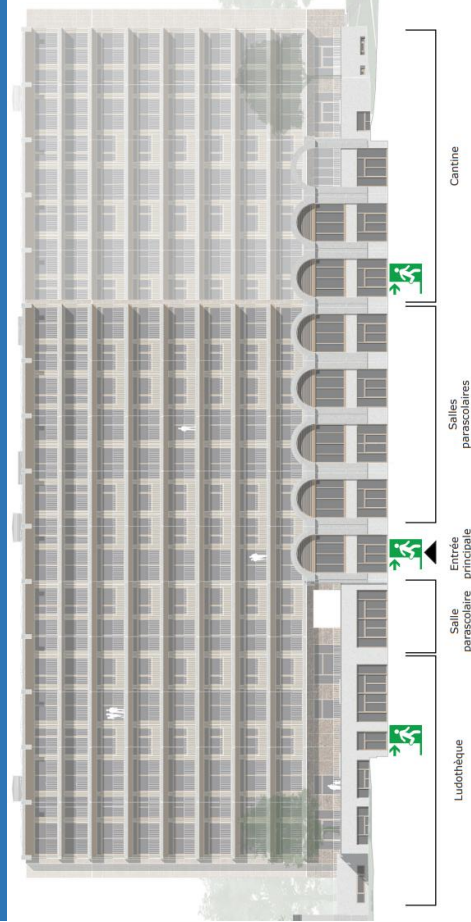
LOCALISATION



Route de Meyrin 49

LA VILLE AMENAGE

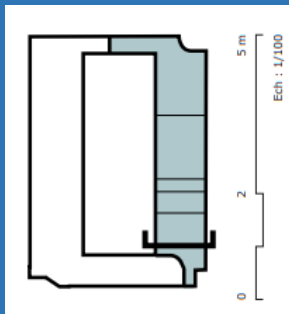
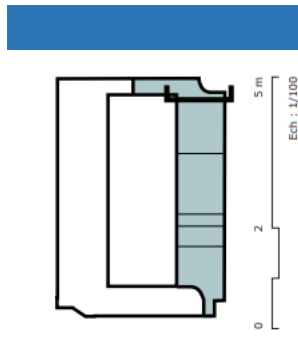
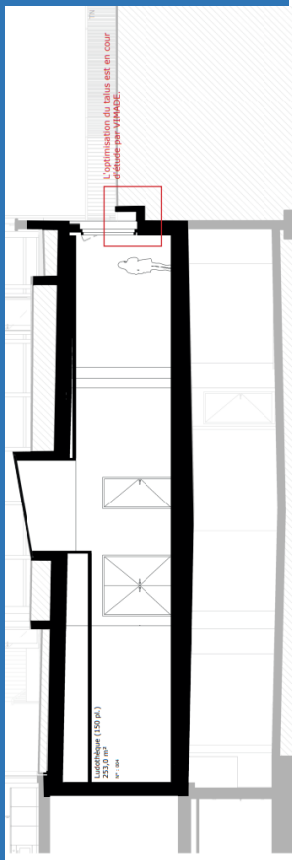
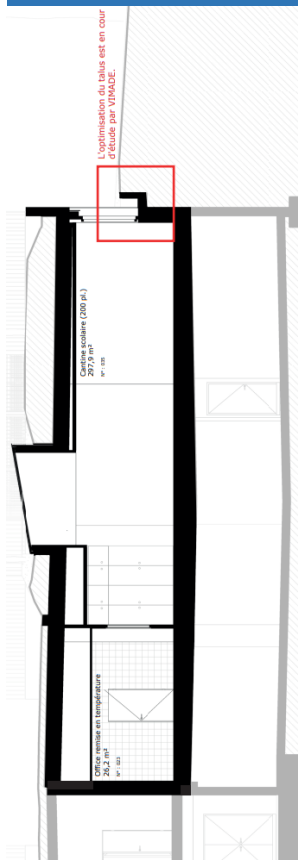
CONTEXTE DU PROJET



- Projet de transformation de bureaux en logements avec un objectif de réemploi élevé, normes répondant aux objectifs du plan directeur communal
- Les locaux qui reviendront à la Ville de Genève sont actuellement des places de parking qui seront transformées en équipements

LA VILLE AMENAGE

CONTEXTE DU PROJET



LA VILLE AMENAGE

CONTEXTE DU PROJET

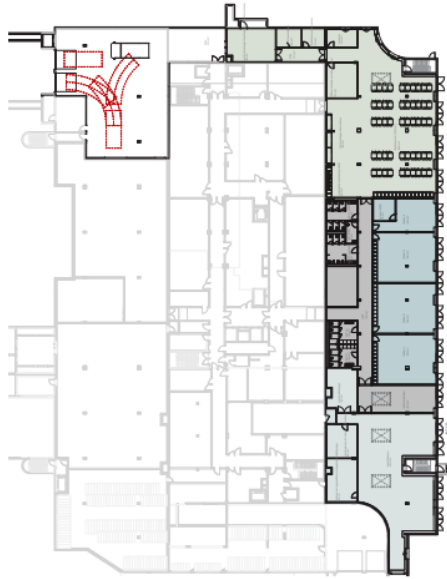
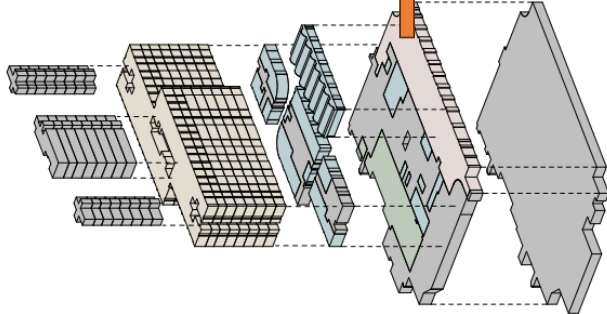


- Propriétaire : Swiss Prime Site Immobilien AG
- Maîtrise d'ouvrage : Swiss Prime Site Immobilien AG (rénovation complète du bâtiment)
- Surface locaux Ville de Genève totale : 1'442 m2 au rez-de chaussée inférieur
- Mise à disposition de locaux clés en main
- Servitude d'usage exclusif de 30 ans en faveur de la Ville de Genève

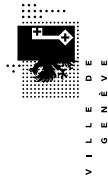
LA VILLE AMENAGE

CONTEXTE DU PROJET

VB (Volume bâti) SIA 416
Volume parascolaire = 6'152 m³
Volume total du projet = 95'964 m³



Espaces techniques
Ludothèque
4 locaux parascolaire
Restaurant scolaire



LA VILLE AMENAGE

CLAUSE DE SAUVEGARDE

- Le Conseil administratif de la Ville de Genève et Swiss Prime Site Immobilien AG ont prévu une clause dite de sauvegarde dans laquelle le Conseil administratif s'engage à signer un contrat de bail à loyer d'une durée de 10 ans renouvelable de cinq ans en cinq ans en cas de refus par votre Conseil de l'ouverture d'un crédit pour l'acquisition d'une servitude d'usage exclusif de 30 ans.
- Cette clause a été jugée utile par les deux parties, en termes de garantie, au vu de l'investissement important dans l'élaboration de ce projet, des spécificités et du besoin en locaux pour la Ville de Genève dans ce quartier, permettant ainsi d'assurer la réalisation et l'exploitation de surfaces d'un accueil parascolaire, d'un restaurant scolaire et d'une ludothèque comme prévu dans le projet.

LA VILLE AMENAGE

UN PROJET NÉCESSAIRE POUR LES ÉLÈVES ET LES FAMILLES

Programme des locaux

- ✓ 1 réfectoire (~ 290m²)
- ✓ 4 locaux pour l'animation parascolaire (de 50 à 80m²)
- ✓ 1 ludothèque (~ 250m²)
- ✓ Espaces de stockage, sanitaires et dégagements

Répond aux besoins suivants

A. Reloger les activités (parascolaire et ludothèque) de l'annexe de l'école des Franchises vouée à la destruction (2030)

B. Accompagner l'augmentation des effectifs

A. Destruction de l'annexe

- Parascolaire
Locaux supprimés
3 salles d'animation parascolaire (70 m²)
1 bureau (15 m²)
- Ludothèque
Locaux supprimés
2 salles pour le jeu (70 m²)
1 espace de stockage (~ 40 m²)
1 espace bureau (~ 10 m²)

B. Accompagner l'augmentation des effectifs

Quartier en cours de densification (+450 logement d'ici à 10 ans) ⇨

- Effectifs scolaires
 - Depuis 10 ans +40 élèves
 - Ecoles à saturation. Augmentation prévue absorbée à l'école Liotard.
- Effectifs parascolaires
 - Depuis 10 ans +90 enfants (de 88 en 2014 à 178 aujourd'hui).
 - Taux de fréquentation +2% par an.
 - A terme un peu moins de 300 enfants attendus journalièrement.
- Ludothèque de la Marelle
 - Depuis 10 ans ~220 personnes supplémentaires dans le quartier.
 - Un peu moins de 1000 personnes en plus attendues d'ici à 10ans.

Une réponse appropriée au besoins identifiés

Cette solution permet d'accompagner les évolutions du quartier et de répondre à plusieurs besoins.

Situé en bordure du préau, cette solution offre une réelle opportunité de créer un espace cohérent pour les familles du quartier.

Ouverture de deux crédits :

- **Délibération I :** Crédit de 9'155'000.- francs destinés à l'acquisition d'une servitude d'usage exclusif de 30 ans au profit de la Ville de Genève portant sur des locaux aménagés clés en main d'une surface de 1'442 m2 destinés à accueillir un accueil parascolaire, un restaurant scolaire et une ludothèque, y compris les frais de notaire, émoluments du Registre foncier et droits d'enregistrement ;
- **Délibération II :** Crédit de 803'000.- francs destinés à l'acquisition de mobilier et de matériel d'exploitation pour des locaux.

Deux délibérations foncières nécessaires à la réalisation du projet de transformation et rénovation complète du bâtiment de Swiss Prime Immobilien AG :

- **Délibération III :** Modification, à titre gratuit, de la servitude de jour et non-bâtir (RS 22005) ;
- **Délibération IV :** Constitution, à titre gratuit, de servitudes de distance et vue droite grevant la parcelle No 5584, propriété privée de la Ville de Genève.

Réponses de Mme de Chastonay à la commission des finances aux questions posées lors de la séance du 24 septembre 2025

Monsieur le Président,

Cher Monsieur,

Pour faire suite à l'audition du 24 septembre dernier relative à la PR-1697 (Meyrin 49), vous trouverez ci-dessous les réponses aux questions posées par les commissaires :

1. Nombre de logements du projet et catégorie de logement :

Le projet de SPS comporte 104 logements, de catégorie 100 % libre, n'étant pas soumis à la Loi générale sur les zones de développement (LGZD). En effet, les conditions ci-dessous ne sont pas remplies.

Pour information, l'OCLPF applique un contrôle LGZD aux surélévations en zone de développement uniquement si les trois conditions suivantes sont remplies cumulativement :

- la surélévation concerne des logements ;
- la surélévation comporte au moins 4 niveaux supplémentaires ;
- la surface de logement existante est doublée grâce à la surélévation.

2. Imputation analytique concernant l'actuelle ludothèque :

Le bâtiment à une surface brute au sol de 675m². Après recherche, il n'y a pas d'imputation analytique pour ce lieu (qui est intégré à l'école). Nous ne pouvons donc pas identifier d'imputation spécifique. Le Service de l'Enfance a signalé que la Ville accorde en revanche la gratuité pour la ludothèque (loyer théorique) : CHF 34'563 pour 206 m².

Tout en restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, cher Monsieur, mes salutations les meilleures.

Marjorie de Chastonay