Ville de Genève
Conseil municipal

PR-744

23 septembre 2009

Proposition du Conseil administratif du 23 septembre 2009 en vue de/du:

- **l'inscription d'un droit d'emption sur les parcelles N°s 6243 et 6244 de la commune de Genève, section Cité, sises aux Grottes, propriété de la Ville de Genève, au profit des Chemins de fer fédéraux (CFF);**
- **l'inscription d'un droit d'emption sur la parcelle N° 2559 de la commune de Genève, section Cité, sise aux Grottes, propriété d'Assetimmo Fondation de placements immobiliers (nouveau propriétaire CFF) au profit de la Ville de Genève;**
- **l'ouverture d'un crédit de 1 013 200 francs destiné à l'exercice du droit d'emption sur la parcelle N° 2559 ou de son achat;**
- **bouclement du crédit de 1 342 000 francs voté le 17 janvier 2007 (PR-494) permettant ainsi l'ouverture d'un crédit de 1 250 000 francs, pour les études et la réalisation d'une vélostation provisoire sur les parcelles N^os^ dp 7525, dp 7527, 6244 et 6243 de la commune de Genève, section Cité, propriété de la Ville de Genève, et sur la parcelle N° 2559 mêmes section et commune, propriété d'Assetimmo Fondation de placements immobiliers (nouveau propriétaire CFF).**

Mesdames et Messieurs les conseillers,

Une convention entre la Ville de Genève et les Chemins de fer fédéraux (CFF) a été signée les 29 juin et 1er juillet 2009 (voir annexe). Cette convention règle les rapports entre la Ville de Genève et les CFF dans le cadre de la réserve de terrain formulée par les CFF en corrélation avec ses incidences sur le plan localisé de quartier (PLQ) N° 29383 qui prévoyait la construction de deux bâtiments de logements, un hôtel, une vélostation, le maintien d'autres immeubles et des aménagements publics.

Les CFF, suivis de l'Office fédéral des transports, se sont opposés aux demandes d'autorisations de construire déposées par les différents constructeurs dans le cadre de ce PLQ, annonçant la nécessité de constituer une réserve de terrain de 27 mètres depuis l'arrière de la gare (place Montbrillant) en vue de la construction de nouvelles voies (voir plan en annexe). En effet, les CFF ont lancé des études cadres afin de définir le mode d'extension des voies de chemin de fer et la variante vers l'arrière de la gare reste une éventualité. Les CFF auront les résultats de ces études d'ici fin 2011-début 2012.

Les CFF, la Ville de Genève et les constructeurs privés, à l'exception du constructeur de l'hôtel, ont décidé de mettre en veille toute réalisation dans le

secteur du PLQ N° 29383 du quartier des Grottes, dans l'attente des résultats des études cadres.

Parallèlement à ces études, la Ville de Genève, les CFF et l'Etat de Genève souhaitent étudier une image directrice du secteur, intégrant l'extension des voies, car le PLQ N° 29383 deviendra impossible à réaliser en l'état en cas d'extension des voies de chemin de fer.

Selon les accords de la convention entre la Ville de Genève et les CFF, en cas d'extension des voies de chemin de fer, les CFF verseront à la Ville de Genève les indemnités figurant aux articles 3, 4, 5, 6, 7, 8, 24 et 25 de ladite convention.

Cependant, comme la Ville de Genève reste propriétaire des parcelles sises dans le PLQ N° 29383, les parties à la convention ont convenu d'inscrire sur les parcelles où devaient se construire l'hôtel un droit d'emption réciproque, afin que les montants convenus entre eux soient respectés.

Situation foncière

La parcelle N° 6243, feuille 70 de la commune de Genève, section Cité, sise quartier des Grottes, d'une surface de 374 m^2, sans construction, est propriété de la Ville de Genève.

La parcelle N° 6244, feuille 70 de la commune de Genève, section Cité, sise quartier des Grottes, d'une surface de 354 m^2, sans construction, est propriété de la Ville de Genève.

La parcelle N° 2559, feuille 70 de la commune de Genève, section Cité, sise quartier des Grottes, d'une surface de 489 m^2, sans construction, est propriété actuellement d'Assetimmo Fondation de placements immobiliers, et sera rachetée par les CFF selon la convention passée avec ses propriétaires.

Toutes trois sont situées en zone 2 et sont au bénéfice de l'autorisation de construire N° DD 101911-7 délivrée par le DCTI en date du 4 mai 2009 relative à la construction d'un hôtel (voir plan en annexe).

Inscription d'un droit d'emption sur les parcelles N°s 6243 et 6244

Selon l'article 15 de la convention signée entre la Ville de Genève et les CFF, la Ville de Genève s'est engagée à inscrire, sur ses parcelles N°s 6243 et 6244 de Genève/Cité, un droit d'emption en faveur des CFF.

L'exercice de ce droit d'emption sur les parcelles précitées sera soumis aux conditions suivantes:

- entrée en force de l'autorisation d'approbation des plans délivrée par l'autorité fédérale compétente selon l'article 18 LCdF;
- approbation de l'autorité compétente du financement des investissements nécessaires pour la réalisation des plans précités;
- paiement du prix de 2 467 000 francs, indexé à l'indice genevois des prix à la consommation (indice de référence de mai 2009 de 103.3 – décembre 2005 = 100) jusqu'au moment de la vente définitive ou de l'exercice du droit d'emption;
- l'exercice du droit d'emption ne se fera que sur l'espace nécessaire à la réalisation des installations ferroviaires.

Le droit d'emption sera inscrit pour une durée initiale de dix ans et les parties acceptent d'ores et déjà une prolongation de dix ans supplémentaires.

Inscription d'un droit d'emption sur la parcelle N° 2559

Selon l'article 17 de la convention signée entre la Ville de Genève et les CFF, les CFF se sont engagés à inscrire sur la parcelle N° 2559 de Genève/Cité, dont ils vont devenir propriétaires, un droit d'emption en faveur de la Ville de Genève.

L'exercice de ce droit d'emption sur la parcelle précitée sera soumis aux conditions suivantes:

- conclusion du rapport cadre indiquant l'absence de réalisation de voies de chemin de fer sur le secteur nord de la gare Cornavin;
- paiement du prix de 963 200 francs, indexé à l'indice genevois des prix à la consommation (indice de référence de mai 2009 de 103.3 – décembre 2005 = 100) jusqu'au moment de la vente définitive ou de l'exercice du droit d'emption;
- caducité de l'autorisation de construire DD 101911-7 du 4 mai 2009;
- engagement de la Ville de Genève de ne pas exercer son droit d'emption aussi longtemps que l'autorisation de construire est en force, mais au plus tard jusqu'au 30 juin 2014.

Le droit d'emption sera inscrit pour une durée initiale de dix ans et les parties acceptent d'ores et déjà une prolongation de dix ans supplémentaires.

Montage de l'opération

Selon les conditions énoncées ci-dessus relatives à l'octroi à la Ville de Genève d'un droit d'emption sur la parcelle N° 2559 de Genève/Cité, par les CFF, le paiement de 963 200 francs correspond au prix d'achat actuel de ladite parcelle. Ce prix sera indexé à l'indice genevois des prix à la consommation.

Coût de l'opération	Fr.
Prix d'acquisition	963 200
Droits d'enregistrement et émoluments au Registre foncier, frais de notaire, etc, estimés à	50 000
Total	1 013 200

En cas de réalisation de l'opération à un prix supérieur (indexation à l'indice genevois des prix à la consommation), le dépassement sera soumis à votre Conseil au moment du bouclement du crédit.

Référence au 5e plan financier d'investissement (PFI) 2010-2021

L'acquisition ou l'exercice du droit d'emption de la parcelle N° 2559, feuille 70 de la commune de Genève, section Cité, sera prélevé sur la ligne N° 130.001.17 du 5e PFI, «acquisition foncière 2009-2012».

Image directrice du secteur nord de la gare Cornavin

Suite aux accords de la convention entre la Ville de Genève et les CFF, la Ville de Genève engagera l'étude d'une image directrice évolutive, permettant notamment d'apprécier de manière continue et itérative les impacts de deux des trois études que les CFF se sont engagés à réaliser dans les trois prochaines années (incidences de l'étude d'offre sur Cornavin et projet des deux voies).

Le montant des prestations financières à engager dans l'étude de cette image directrice reste à définir, dans la mesure où il dépend de la teneur des résultats produits par les CFF. Compte tenu du caractère exploratoire de la démarche, il est proposé de financer l'étude menée par la Ville de Genève sur les budgets de fonctionnement des services concernés, de manière à préserver des marges d'adaptation aux situations nouvelles apparaissant en cours de processus.

Aménagement provisoire d'une vélostation

Le 17 janvier 2007, votre Conseil votait la proposition de crédit (PR-494) pour un montant de 1 342 000 francs destiné à la construction d'une vélostation, située dans l'îlot 5a + 7 aux Grottes, place de Montbrillant 13, en 2e zone, sur les parcelles 588A, 1939 A, 2118, 2120, 2145B, 6243B, 6244B, 7045D, dp 7525B et dp 7527B, propriété de la Ville de Genève.

Les études ont été menées jusqu'au devis général et à la dépose de la requête en autorisation de construire, qui a été délivrée le 27 novembre 2008 (sous le N° DD 101919-7).

Cette dernière a fait l'objet le 7 mai 2009 d'un préavis négatif des CFF qui a été finalement levé. Ces démarches ont engendré une dépense de 90 130,50 francs.

Cependant, la réalisation de cette vélostation dépend du résultat des études cadres entreprises par les CFF et qui ne seront connues qu'à la fin 2011 au plus tôt.

Or le besoin en places de stationnement pour vélos dans ce périmètre est très important, raison pour laquelle il est envisagé la construction d'une vélostation provisoire sur les parcelles dp 7525, dp 7527, 6244 et 6243 de la commune de Genève, section Cité, propriété de la Ville de Genève et sur la parcelle 2559 mêmes section et commune, propriété d'Assetimmo Fondation de placements immobiliers (nouveau propriétaire CFF). Accessible depuis la place de Montbrillant, elle serait construite d'un seul niveau. Elle occuperait une surface d'environ 425 m^2 et aurait une capacité d'environ 200 places sur un seul niveau de râteliers. Si nécessaire, un second niveau pourrait être envisagé. Les études et la construction seraient financées par le solde de la proposition PR-494.

Maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre

Le service gestionnaire du crédit I (parcelle 2559) est la Direction du département des constructions et de l'aménagement (unité des opérations foncières). Le service bénéficiaire est la Gérance immobilière municipale.

Le service gestionnaire du crédit II (vélostation) est le Service d'architecture. Le service bénéficiaire est la Gérance immobilière municipale.

Charge financière

Arrêté II
Charge financière annuelle
Taux de rendement 3%
Amortissements sur 20 ans *84 020 francs*

Au bénéfice de ces explications, nous vous invitons, Mesdames et Messieurs les conseillers, à approuver les projets d'arrêtés ci-après:

PROJET D'ARRÊTÉ I

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu la convention signée entre la Ville de Genève et les Chemins de fer fédéraux (CFF) réglant les rapports entre la Ville de Genève et les CFF dans le cadre de la réserve de terrain formulée par les CFF en corrélation avec ses incidences sur le plan localisé de quartier N° 29383 qui prévoyait la construction de deux bâtiments de logements, un hôtel, une vélostation, le maintien d'autres immeubles et des aménagements publics;

sur proposition du Conseil administratif,

arrête:

Article premier. – Le Conseil administratif est autorisé à inscrire sur les parcelles N°s 6243 et 6244, feuille 70 de la commune de Genève, section Cité, sises quartier des Grottes, propriété de la Ville de Genève, un droit d'emption en faveur des Chemins de fer fédéraux (CFF) d'une durée initiale de dix ans, avec une prolongation de dix ans supplémentaires, au prix de 2 467 000 francs, indexé à l'indice genevois des prix à la consommation (indice de référence de mai 2009 de 103.3 – décembre 2005 = 100).

Art. 2. – Le Conseil administratif est autorisé à être au bénéfice d'un droit d'emption sur la parcelle N° 2559, feuille 70 de la commune de Genève, section Cité, sise quartier des Grottes, propriété future des CFF, pour le prix de 963 200 francs indexé à l'indice genevois des prix à la consommation (indice de référence de mai 2009 de 103.3 – décembre 2005 = 100).

Art. 3. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 1 013 200 francs, évaluation de l'indice genevois des prix à la consommation sur cinq ans, frais d'acte, émoluments, enregistrement compris, en vue de cette acquisition ou de l'exercice de ce droit d'emption.

Art. 4. – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article 3 au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 1 013 200 francs.

Art. 5. – La dépense prévue à l'article 3 sera portée à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier.

Art. 6. – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, épurer et radier toutes servitudes à charge et au profit des parcelles concernées.

Art. 7. – Le Conseil administratif est autorisé à signer tous les actes authentiques relatifs à ces opérations.

Art. 8. – 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 D'ARRÊTÉ II

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu la convention signée entre la Ville de Genève et les Chemins de fer fédéraux (CFF) réglant les rapports entre la Ville de Genève et les CFF dans le cadre de la réserve de terrain formulée par les CFF en corrélation avec ses incidences sur le plan localisé de quartier N° 29383 qui prévoyait la construction de deux bâtiments de logements, un hôtel, une vélostation, le maintien d'autres immeubles et des aménagements publics;

sur proposition du Conseil administratif,

arrête:

Article premier. – Le crédit de réalisation de 1 342 000 francs utilisé partiellement (PR-494 votée le 17.01.2007) est bouclé.

Art. 2. – Ainsi, il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 1 250 000 francs pour les études et la réalisation d'une vélostation provisoire sur les parcelles N^os^ dp 7525, dp 7527, 6244 et 6243 de la commune de Genève, section Cité, propriété de la Ville de Genève et sur la parcelle N° 2559 mêmes section et commune, propriété d'Assetimmo Fondation de placements immobiliers (nouveau propriétaire CFF).

Art. 3. – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article 2 au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 1 250 000 francs.

Art. 4. – La dépense prévue à l'article 2 sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier, et amortie au moyen de 20 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2010 à 2029.

Art. 5. – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, modifier, épurer et radier toutes servitudes à charge ou au profit des parcelles citées à l'article 2 permettant la réalisation de cette opération.

Annexes: 1 copie de la convention signée entre la Ville de Genève et les Chemins de fer fédéraux (CFF)
1 plan du projet d'emprise des voies CFF
1 plan de situation

SBB CFF FFS

CONVENTION

entre

Ville de Genève, représentée par Monsieur Rémy Pagani, Conseiller administratif en charge du Département des constructions et de l'aménagement, sur délégation du Conseil administratif du 1er juillet 2009

et

Chemins de Fer Fédéraux (CFF), représentés par Monsieur Serge Stalder, de CFF Immobilier et Monsieur Jean-Luc Spertini, de CFF Infrastructure

relative à la réserve de terrain pour l'extension des voies de chemin de fer sur le PLQ n° 29'383 (quartier des Grottes).

Convention entre Ville de Genève et CFF des 29 juin et 1er juillet 2009
relative à la réserve de terrain pour l'extension des voies de chemin de fer sur le PLQ des Grottes

Préambule

En 1999, la Ville de Genève et les propriétaires fonciers dans le secteur des Grottes débutent l'étude d'un PLQ pour le périmètre situé entre la place Montbrillant, la rue des Grottes, la rue de la Faucille, le square Jacob-Spon et la rue Fendt. Pour ce faire, une première convention est signée le 18 mars 1999 entre la Ville de Genève, la Société Immobilière Genevoise, Société Immobilière Ixia, Société Immobilière Montbrillant-Corderie et MM André Schouchana et Dusan Dit Duscko Velebit.

Par résolutions du 11 mars 2003, le Conseil municipal a approuvé le projet de PLQ issu du concours initié par la Ville de Genève et les propriétaires fonciers du secteur des Grottes, établi en collaboration avec les habitants du quartier. Il invitait le Conseil administratif à déposer ledit projet au Conseil d'Etat, approuvait le projet de remaniement parcellaire et le principe d'octroi d'un droit de superficie pour la réalisation du projet de PLQ (PR-199A).

En date du 19 juin 2003, une deuxième convention a été signée entre MM André Schouchana et Dusan Dit Duscko Velebit, IST Immobilien-Anlagestiftung, Monsieur Rudolph Burger, Mesdames Françoise Burger, Dominique Burger Gilloz Jeanine Shurts et Denise Stoller pour s'accorder sur les modalités du remaniement parcellaire nécessaire à la réalisation du PLQ.

Lors de sa séance du 17 mai 2005, le Conseil municipal a rendu un préavis favorable au projet de PLQ n° 29'383. Le projet de remaniement parcellaire, comprenant l'échange de parcelles et l'octroi d'un droit de superficie, a également été approuvé, celui-ci permettant de réaliser in fine le PLQ précité (PR-401A).

Le 26 octobre 2005, le Conseil d'Etat a approuvé le PLQ n° 29'383, qui comprend la création de deux bâtiments de logements (1 bâtiment coopératif et 1 bâtiment en PPE), d'un hôtel, d'une vélostation, le maintien d'autres immeubles et des aménagements publics, tels que présentés par les PR 199-A et PR-401A.

Même si le remaniement parcellaire (convention du 19 juin 2003) était conditionné à l'octroi des autorisations de construire, la Ville a accepté d'acquérir l'immeuble sis 6bis, rue des Grottes (parcelle n° 2560), par acte du 19 mars 2007, renonçant à la condition résolutoire précitée pour cet aspect spécifique.

Le 21 décembre 2007, Clivaz Entreprise Générale SA (ci-après, Clivaz) a déposé une demande d'autorisation de construire auprès du Département des constructions et des technologies de l'information (ci-après DCTI), visant la réalisation d'un immeuble d'habitation et d'un garage souterrain (DD 101'848), sur les parcelles propriété des consorts Burger, mises au bénéfice d'une promesse de vente en sa faveur.

Le 7 février 2008, Implenia Construction SA (ci-après, Implenia) a déposé une demande d'autorisation de construire auprès du DCTI visant la construction d'une résidence hôtelière avec des rez-de-chaussée commerciaux (DD 101'911) sur les parcelles appartement, l'une à Assetimmo Fondation de placements immobiliers (ci-après, Assetimmo), et l'autre à la Ville de Genève. Il convient de souligner qu'Implenia Construction SA s'est substituée à l'une des parties dans le cadre des conventions précitées.

RP

Le 12 février 2008, la Ville de Genève a déposé une demande d'autorisation de construire auprès du DCTI visant la construction d'une vélostation (DD 101'919), dont l'accès se situe sous l'hôtel précité.

Finalement, le 28 février 2008, la Coopérative de l'habitat associatif (ci-après, CODHA) a déposé une demande d'autorisation de construire auprès du DCTI visant la construction d'un immeuble locatif sous forme de coopérative (DD 101'956).

En cours d'instruction des demandes d'autorisation et sur la base de la convention du 19 juin 2003, les 22 janvier et 20 février 2008, la Ville de Genève, les consorts Burger, Assetimmo et Implenia ont signé des promesses de cessions officialisant au Registre foncier les accords précédents. Ledit acte prévoit la promesse de céder, moyennant le paiement d'une soulte, des parcelles du secteur des Grottes, subordonnée à l'obtention des autorisations de construire dépendant de chacune des parties (cf. p. 17, point 9), selon le tableau de mutation intégré à l'accord du 19 juin 2003.

Lors de l'examen des autorisations de construire précitées, les CFF et l'OFT ont été consultés en application de l'art. 18m LCdF. Les CFF, suivis de l'OFT, se sont opposés aux autorisations précitées annonçant la nécessité de constituer une réserve de terrain de 27 mètres depuis l'arrière de la gare (place Montbrillant) en vue de la construction de nouvelles voies, ce à quoi la Ville de Genève s'est vivement opposée.

En parallèle, les CFF ont déposé une demande d'autorisation de construire pour la transformation et la rénovation de la gare Cornavin, requête qui a été préavisée défavorablement par la Ville de Genève en date du 16 juin 2008 (DD 101'965).

Malgré l'opposition des CFF à la vélostation, le DCTI a délivré l'autorisation de construire. Le même jour, il a également délivré l'autorisation pour la rénovation et la transformation de la gare.

Si l'autorisation du 27 novembre 2008 accordée aux CFF a fait l'objet d'un recours de la Ville de Genève, et des autres partenaires constructeurs du PLQ, auprès de la Commission cantonale de recours en matière administrative (constructions), les CFF ne se sont pas opposés à l'autorisation délivrée à la Ville de Genève pour la réalisation de la vélostation. Cette autorisation est aujourd'hui en force.

Lors de la séance du 26 juin 2008, les CFF ont exposé à la Ville de Genève les implications de leur réserve de terrain, l'état d'avancement des études, leur volonté d'étendre le réseau de voies ferrées accessibles à la gare de Cornavin, ainsi que les démarches à suivre par la Ville de Genève, notamment pour obtenir une éventuelle indemnisation pour les dépenses encourues dans le cadre de la réalisation du PLQ n° 29'383. Ainsi, les CFF n'ont pas définitivement défini le mode d'extension des voies de chemin de fer, mais la variante vers l'arrière de la gare reste une éventualité très probable. Les études cadres sont lancées et les CFF auront les résultats d'ici fin 2011, début 2012.

Lors de la séance du 16 décembre 2008, les consorts Burger, de Clivaz, Implenia, et de la Ville de Genève ont présenté aux CFF deux variantes d'action : la variante 1 consistant en une acquisition immédiate des parcelles avec indemnisation du manque à

RP

gagner résultant du fait de la non réalisation du PLQ et la variante 2 en l'inscription d'un droit d'emption à exercer au plus tôt dans 15 ans comprenant la possibilité de construire le PLQ en force. Les parties devaient chiffrer leur dommage en fonction des deux variantes précitées.

Par lettre du 27 janvier 2009, la Ville de Genève a fait parvenir aux CFF ses prétentions, soit un montant de Frs 11'731'000.- pour la variante 1, et un montant de Frs 1'218'000.- pour la variante 2.

Le 6 mars 2009, après avoir étudié les prétentions de la Ville de Genève et des autres partenaires du PLQ n° 29'383, les CFF ont défini plus précisément la stratégie pour le périmètre des Grottes. La réserve a été maintenue, même si aucune option d'extension n'est depuis devenue prioritaire. Les études cadres des CFF ont débuté et dureront 3 ans, mais la réalisation de l'extension devrait débuter d'ici à 5 ans. Les CFF ont rejeté les deux variantes proposées et formulé une nouvelle proposition de réalisation partielle du PLQ (maintien du blocage de la barre avant et réalisation de la barre arrière).

Ainsi, l'opposition relative au projet de construction d'un hôtel par Implenia (DD 101'911) a été maintenue. Les CFF ont décidé d'indemniser intégralement la précitée et Assetimmo SA de leur dommage. Cependant, malgré l'opposition des CFF, le DCTI a délivré l'autorisation de construire précitée, rendant les promesses de cession exigibles pour autant que le PLQ soit réalisé. Malgré l'opposition des CFF, l'autorisation de construire a été délivrée le 4 mai 2009 (publié dans la FAO le 8 mai 2009). Les CFF ont interjeté recours contre cette décision.

Par contre, les oppositions des CFF aux requêtes en autorisation visant la réalisation des logements par la CODHA et Clivaz, soit les DD 101'956 et 101'848, ont été retirées sans conditions par les CFF. Toutefois, la Ville de Genève, Clivaz et la CODHA estiment que les immeubles de logements, de même que la vélostation ne peuvent être réalisés en l'absence de l'hôtel, celui-ci faisant écran aux nuisances. Le PLQ doit être adapté pour intégrer l'extension des voies de chemins de fer souhaitée par les CFF. L'autorisation de construire DD 101 956 a été délivrée le 29 mai 2009.

Lors de la séance du 5 mai 2009, la Ville de Genève, Clivaz, les consorts Burger et la CODHA ont proposé aux CFF d'attendre et de ne réaliser les constructions que lorsque les CFF auront déterminé précisément le projet d'extension et l'emprise sur le quartier des Grottes, étant précisé qu'un nouveau PLQ ou l'abrogation du PLQ en vigueur sera nécessaire. Une étude d'image directrice du secteur avec l'extension de voies peut être étudiée pendant les études cadres, permettant ainsi, à l'issue du délai de choisir de réaliser le PLQ ou l'image directrice (plan directeur de quartier avec abrogation du PLQ en vigueur).

Par ces motifs,

Vu les incertitudes liées à l'extension des voies à la gare Cornavin,

Vu les études encore à réaliser par les CFF,

Attendu que les CFF souhaitent débuter la rénovation de la gare en janvier 2010,

RP

Attendu que plusieurs options d'extension des voies sont possibles à ce stade,

Attendu que la Ville de Genève est disposée à mettre en veille toute réalisation dans le secteur du PLQ des Grottes dans l'attente des résultats des études cadres, qu'elle souhaite étudier avec l'Etat et les CFF une image directrice du secteur de l'arrière la gare, intégrant l'extension des voies ;

Attendu que toutes les autres parties au PLQ sont d'accord de suspendre toute réalisation dans le périmètre concerné,

Les parties conviennent de ce qui suit :

I. – But de la convention

Article 1 – *Objectifs*

La convention règle les rapports entre la Ville de Genève et les CFF dans le cadre de la réserve de terrain formulée par les CFF dans le cadre de ses incidences sur le PLQ n° 29'383, à l'exclusion du reste du secteur également concerné au nord de la gare Cornavin.

Dans le périmètre de la Gare, et dans le cadre des études à réaliser, les CFF indemniseront la Ville de Genève des frais devenus caducs et désignés par la présente convention, et s'engagent dans un processus d'études et de collaboration avec l'Etat de Genève et la Ville de Genève, moyennant le retrait du recours de la Ville de Genève contre l'autorisation de construire délivrée aux CFF pour la rénovation et la transformation de la gare Cornavin.

La présente convention définit les engagements de chacune des parties.

II. – Prétentions

Article 2 – *Prétentions de la Ville de Genève*

La Ville de Genève a financé différentes études et subira des pertes relatives à la non valorisation de son foncier suite à l'interruption de la mise en œuvre du projet du fait de la réservation des voies des CFF. Les parties conviennent que ces éléments seront indemnisés par les CFF. Les différents postes sont précisés aux articles 3 à 8.

Le détail des prétentions est présenté sous forme d'annexes

Article 3 – *PLQ n° 29'383*

Le PLQ n° 29'383 deviendra impossible à réaliser en l'état en cas d'extension des voies de chemin de fer.

RP

Pour dessiner l'image du quartier, un concours d'architecture a été lancé et l'élaboration d'un plan de quartier. Pour ce faire, la Ville de Genève a dépensé le montant de Frs 346'235.-.

Article 4 – *Mutation parcellaire et promesse de cession*

La substitution d'Implenia par les CFF aux promesses de cessions issues de la mutation parcellaire n°57/2001 liées à la réalisation du PLQ 29'383 n'est pas admise par les parties. Implenia demeure toutefois libérée de ses obligations à l'égard de la Ville de Genève.

La substitution de parties aux promesses précitée est soumise aux conditions de l'article 17 de la présente convention.

Les frais d'établissement des actes font partie intégrante du dommage de la Ville de Genève, soit un montant de Frs 31'551.-.

Il convient d'intégrer les frais du géomètre mandaté pour la mutation parcellaire et la mise en œuvre du PLQ, dont les honoraires s'élèvent à Frs 7'500.-.

Article 5 – *Vélostation*

En outre, en raison de l'opposition des CFF à l'implantation de l'hôtel sur les parcelles n° 2559, dp 7525, 6244, 6243 et dp 7527, selon le tableau de mutation (TM) n° 57/2001 (opposition à DD 101'911), la vélostation ne peut se réaliser telle que planifiée.

Par le dépôt de la requête en autorisation de construire DD 101'919, la Ville de Genève a engagé des frais dans des études et plans pour le dépôt d'une autorisation de construire, soit un montant total de Frs 82'522.-.

Article 6 – *Frais du Conseil municipal et du Conseil administratif*

Considérant l'activité interne de la Ville de Genève, à savoir :

- ► Honoraires du service d'urbanisme pour l'élaboration du cahier des charges du concours, de même que pour l'élaboration du PLQ et sa présentation tant auprès de l'Etat de Genève, des administrés, et du Conseil municipal,
- ► Honoraires de l'unité Opérations foncières pour les différentes conventions et actes notariés,
- ► Honoraires du Service d'architecture et du Service de l'aménagement urbain et de la mobilité pour l'élaboration du projet de vélostation
- ► Jetons de présences et indemnités versée au Conseiller municipaux pour les études sur le PLQ, le préavis sur le PLQ, et les études concernant la vélostation,

les CFF indemniseront forfaitairement la Ville de Genève à hauteur de Frs 140'000.-, montant qui couvre partiellement les honoraires précités. La Ville de Genève renonce à réclamer le montant effectif du dommage sur ce point.

RP

Article 7 – *Rente foncière de la CODHA*

Suite à l'arrêté du Conseil municipal du 17 mai 2005, la Ville de Genève devait mettre à disposition de la CODHA une partie des parcelles n° dp 7525, 588, 2129 6243, 1939, 2118 et dp7525, soit selon TM 57/2001, la parcelle n° 7773, pour la réalisation de logements coopératifs.

Pour ce faire, elle constituait un droit de superficie en faveur de la CODHA. En contre partie, celle-ci devait verser, à titre de rente foncière, un montant annuel de Frs 67'000.- pendant 100 années. Le montant de la rente est indexé à l'ISPC tous les 5 ans.

Vu le moratoire de 3 ans fixés d'entente entre les parties, les CFF indemniseront la Ville de Genève de l'absence de rente foncière de la CODHA pendant cette période. Les modalités de paiement sont fixées à l'article 9.

Après le moratoire, et ce dans la mesure où les parties ne peuvent déterminer si le PLQ peut se réalisera ou non, celles-ci rediscuteront de l'indemnisation de la perte de rente foncière à l'issu des études cadres des CFF (cf. art. 10 de la présente convention).

Article 8 – *Frais d'adaptation du projet*

Selon le résultat des études cadres (soit en cas de non réalisation des voies de chemin de fers), il est possible que la Ville de Genève doive demander une adaptation du PLQ.

Dans ce cas, les frais d'adaptation seront à la charge des CFF, sur la base des frais effectifs.

III. – Indemnisation

Article 9 – *Paiement des indemnités*

Les frais immédiat de la Ville de Genève (art. 7 – Rente CODHA) seront indemnisés à hauteur de Frs 67'068.-, selon les modalités fixées à l'article 11.

Article 10 – *Paiement différé*

En cas d'extension des voies, et ce dans les 3 mois après la réception du rapport des CFF (cf. art. 22), mais au plus tard le 31 décembre 2012, les CFF s'engagent verser à la Ville de Genève l'indemnité relatives des frais suivants, étant précisé que les chiffres indiqués dans la présente convention rassemblent l'accord des parties et qu'il seront indexés à l'indice des prix genevois à la consommation (indice de référence décembre 2008 – 103.0) au moment du versement effectif de l'indemnité :

- ► frais du PLQ (art. 3)
- ► frais de mutation parcellaire (art. 4)
- ► honoraires du géomètre (art. 4)

RP

- ► vélostation (art. 5)
- ► forfait indemnisation des frais internes à l'administration municipale (art. 6)
- ► rente foncière du droit de superficie (art. 7)
- ► frais d'adaptation ou d'abrogation du PLQ (art. 8)
- ► aménagement provisoire de la vélostation (art. 24 et 25)

Article 11 – *Conditions de paiement*

Le paiement de l'indemnité prévue à l'article 9 doit intervenir le 30 septembre de chaque année, soit le 30 septembre 2009, 30 septembre 2010, 30 septembre 2011 et 30 septembre 2012.

Article 12 – *Intérêts moratoires*

En cas de non paiement des montants dus par CFF dans les délais prescrits, un intérêt moratoire de 5% l'an sera perçu.

IV. – Aspect foncier

Article 13 – *Propriété*

Les accords fonciers issus des convention des 18 mars 1999 et 19 juin 2003, de même que les promesses de cessions des 22 janvier et 20 février 2008, n'étant pas à même d'être mis en œuvre, la Ville de Genève conservera la propriété des parcelles suivantes :

- n° dp 7525 et dp 7527
- n° 6244, 6243, 1939, 2118, 588, 2120 section Genève Cité

Article 14 – *Tableau de mutation n° 57/2001*

La mutation parcellaire n° 57/2001 en annexe de la promesse de cession des 22 janvier et 20 février 2008 ne sera pas exécutée, sous réserve d'une réalisation du PLQ à l'issue des études cadre des CFF.

Article 15 – *Promesse de vente des parcelles n° 6244 et n° 6243, Genève Cité, avec inscription d'un droit d'emption*

La Ville de Genève s'engage à inscrire sur ses parcelles n° 6244 et n° 6243, Genève Cité, un droit d'emption en faveur des CFF. L'exercice de ce droit d'emption sur les parcelles précitées sera soumis aux conditions suivantes :

- entrée en force de l'autorisation d'approbation des plans délivrée par l'autorité fédérale compétente selon l'article 18 LCdF
- approbation de l'autorité compétente du financement des investissements nécessaires pour la réalisation des plans précités ;

RP

- paiement du prix de Frs 2'467'000.-, indexé à l'indice genevois des prix à la consommation (indice de référence de mai 2009 de 103.3 (décembre 2005 = 100), jusqu'au moment de la vente définitive ou de l'exercice du droit d'emption.

L'exercice du droit d'emption ne se fera que sur l'espace nécessaire à la réalisation des installations ferroviaires.

La Ville de Genève s'engage à déposer une demande d'inscription du droit d'emption sur les parcelles n° 6244 et n° 6243, Genève Cité en faveur des CFF auprès du Conseil Municipal d'ici la fin 2009. Demeure réservé l'accord du Conseil municipal en application de l'article 30 al. 1 let. k) de la Loi sur l'administration des communes (B 6 05 – LAC).

Demeure réservé également les droits de la Ville de Genève dans le cadre des procédures d'opposition selon les articles 18 à 18h LCdF, plus particulièrement l'article 18h LCdF, ainsi que les procédures des articles 18n à 18t LCdF.

Article 16 – *Parcelle DP 7525 et 7527 – Genève Cité*

S'agissant des parcelles appartenant au domaine public, l'article 25 al. 2 LCdF sera applicable, étant précisé que ne sera cédé que l'étendue nécessaire à la réalisation des voies.

Article 17 – *Parcelles n° 2559 – Genève Cité*

Les parties concluront un acte authentique visant l'inscription d'un droit d'emption sur la parcelle n° 2559, en faveur de la Ville de Genève, qui s'exercera selon les modalités suivantes :

- conclusion du rapport cadre indiquant l'absence de réalisation de voies de chemin de fer par le secteur nord de la gare Cornavin ;
- paiement du prix de Frs 963'200.-, indexé à l'indice genevois des prix à la consommation (indice de référence de mai 2009 de 103.3 (décembre 2005 = 100), jusqu'au moment de la vente définitive ou de l'exercice du droit d'emption.
- caducité de l'autorisation de construire DD 101'911-7 du 4 mai 2009 (cf. alinéas 2 et 3).

En cas d'abandon par les CFF du projet d'extension des voies au nord de la gare Cornavin, les CFF s'engagent à chercher un ou des repreneurs pour le projet de construction et d'exploitation de l'hôtel faisant l'objet du permis de construire DD 101'911-7 à réaliser dans les meilleurs délais et à soumettre le dossier pour approbation à la Ville de Genève. Celle-ci s'engage quant à elle à accepter le ou les repreneurs et lui mettre à disposition les terrains nécessaires, s'il remplit notamment les conditions suivantes :

- respect du PLQ n° 29'383 ;
- reprise de l'autorisation de construire DD 101'911, sans modification du projet déposé ;
- reprise sans condition des promesses de cession immobilière des 22 janvier et 20 février 2008 en lieu et place d'Implenia ;

RP

- réalisation d'un hôtel d'une catégorie maximum de 3 étoiles, avec des rez-de-chaussée ouvert au public en application de l'article 11 du règlement relatif aux plans d'utilisation du sol.

Aussi longtemps que ce permis est en force, mais au plus tard jusqu'au 30 juin 2014 , la Ville de Genève s'engage à ne pas exercer son droit d'emption sur la parcelle 2559.

Article 18 – *Prolongation des droits d'emption et clause pénale*

En application de l'article 216a CO, le droit d'emption peut être convenu pour une durée de 10 ans.

Les parties reconnaissent d'emblée que dans cette durée les conditions de l'exercice des droits d'emption prévus aux chiffres 15 et 17 peuvent ne pas être réalisés. Elles acceptent d'ores et déjà une prolongation de 10 ans supplémentaires.

Afin de s'assurer de cette prolongation, soit de la conclusion d'un nouvel acte authentique visant l'inscription d'un droit d'emption selon les modalités fixées aux articles 15 et 17, la partie qui la refuse, alors que la requête en autorisation PAP (art. 18 ss LCdF) a été déposée ou le PLQ réalisable au sens de l'article 22 al. 2 de la présente, devra verser à l'autre partie, à titre de pénalité, un montant de Frs 500'000.-. Demeure réservée l'action en exécution.

Les CFF se réservent le droit de procéder ultérieurement à l'expropriation des parcelles dp 7525, n° 6244, n° 6243 et dp 7527 selon l'emprise nécessaire à la réalisation des voies en application des articles 18 et ss LCdF.

V. – Etude d'une image directrice

Article 19 – *Principe*

Les parties conviennent que, pendant les études cadres des CFF, elles entameront en parallèle l'étude d'une image directrice du secteur nord de la gare comprenant tout le périmètre touché par la réserve de terrain des CFF (cf. annexe à la lettre de l'OFT du 21 juillet 2008). L'image directrice définira les possibilités d'aménagement dans ce secteur en cas d'extension des voies de chemin de fer.

Cette étude sera cofinancée entre les parties, étant précisé qu'elles solliciteront une participation de l'Etat de Genève.

Article 20 – *Plan directeur de quartier*

Dans l'hypothèse où les voies CFF s'étendent sur le côté nord de la gare Cornavin, les parties s'accordent pour que l'image directrice de l'article 19 deviennent à terme un plan directeur de quartier au sens de l'article 11bis al. 4 LaLAT (ou plan localisé de quartier, selon son degré de précision – art. 1 et ss LExt), et entameront ensemble les démarches dans ce sens auprès du Conseil d'Etat.

Les parties solliciteront également l'abrogation du PLQ n° 29383. La procédure devra être coordonnée.

Elles associeront à cette démarche toutes les parties concernées et intéressée du PLQ précité, de même que tout propriétaire foncier et acteur concernés dans périmètre étudié.

VI. – Etudes cadres des CFF

Article 21 – *Collaboration de la Ville de Genève*

La planification ferroviaire avec incidence sur la gare de Genève Cornavin se déroule à trois niveaux:

1. un groupe de travail Lausanne-Genève réunissant les Cantons de Genève, de Vaud, l'OFT et les CFF dans le but de définir l'offre à l'horizon 2030-2050 dont les résultats sont attendus mi 2012 ;

2. une étude plan cadre menée par les CFF, en collaboration avec le Canton de Genève, dans le but de définir la stratégie de développement des infrastructures à l'horizon 2030-2050 pour le canton (noeud de Genève) dont les résultats sont attendus également pour mi 2012 ;

3. un projet d'extension de deux voies supplémentaires au nord de la gare dans le but de mettre en service l'offre 2020-2025.

Afin d'être prêt à mettre à l'enquête en 2012, les CFF vont élaborer, sous réserve du financement de l'office fédéral des transports, un avant-projet d'extension des voies au nord de la gare. Leur réalisation effective dépendra du résultat des études plan cadre. Les CFF et la Ville collaborent constructivement dans l'élaboration de cet avant-projet.

Lors de l'élaboration de ce plan cadre, les CFF s'engagent à examiner les différentes variantes d'extension possibles qui devront toutefois être compatibles, tant financièrement que temporellement, avec les concepts d'offres régionales, nationales et internationales, décidées par les opérateurs et les autorités organisatrices de transports. L'intégration de la Ville aux études plan-cadre se fera sous l'autorité du Canton de Genève, organisateur de transport selon la loi, qui se chargera de coordonner les propositions remises aux CFF.

En outre, lors de l'élaboration du plan cadre Genève et à l'occasion des décisions de réalisation qui en découleront, les CFF s'engagent irrévocablement à n'exclure ni l'examen ni la réalisation de quelque variante d'extension que ce soit au simple motif qu'ils ont consenti des investissements importants pour la transformation et la rénovation de la gare Cornavin (environ CHF 90 millions).

Article 22 – *Rapport*

Le rapport des CFF sur le résultat des études cadre devra être remis au plus tard le 30 juin 2012. Passée cette date, ou s'il ne conclut pas au dépôt d'une demande d'autorisation pour l'extension des voies sur le secteur nord de la gare Cornavin, la Ville de Genève pourra mettre en œuvre le PLQ n° 29'383.

A l'issu des études de la part des CFF, une copie du rapport sera remise à la Ville de Genève. Celle-ci réserve expressément ses droits pour la suite de la procédure (opposition et recours).

VII. –Aménagement provisoire du secteur du PLQ « Les Grottes » et autres projets dans le périmètre

Article 23 – *Rénovation des immeubles sis 6bis, rue des Grottes et 10, rue de la Cité-de-la-Corderie*

La Ville de Genève entend déposer une requête en autorisation de construire pour les immeubles sis 6bis, rue des Grottes et 10, rue de la Cité-de-la-Corderie.

Les CFF ne s'opposeront pas au projet de rénovation de ses immeubles, sous réserve de l'application de l'article 18m LCdF pour les questions de sécurité.

Les frais investis dans le cadre des rénovations précitées seront pris en compte en cas d'expropriation matérielle ou formelle ultérieure. L'indemnisation se fera en application de la LCdF et la Loi fédérale sur l'expropriation (LEx).

Article 24 – *Aménagement provisoire d'une vélostation*

Sur les parcelles n° dp 7525 et 7527, 6244, 6243, la Ville de Genève procèdera à des aménagements provisoires permettant l'installation d'une vélostation.

En cas de réalisation des voies de chemin de fer ou du projet prévu par le PLQ des Grottes, les aménagements seront enlevés. Les montants investis non amortis (amortissement sur une durée de 10 ans), seront remboursés par les CFF selon l'article 10.

Les CFF ne s'opposeront pas à cette requête d'autorisation de construire, sous réserve de l'application de l'article 18m LCdF pour les questions de sécurité.

Article 25 – *Utilisation de la parcelle 2559*

La parcelle pourra être utilisée par les CFF comme installation de chantier (cabane de chantier), à l'exclusion de tout dépôt de matériel.

A titre gratuit, la Ville de Genève sera autorisée à installer des échafaudages sur la parcelle 2559 pendant la durée des travaux de rénovation de l'immeuble 6bis rue des Grottes.

Les parties s'entendent afin que la parcelle 2559 soit mise à disposition gratuitement, des la fin des travaux de transformation et rénovation de la gare Cornavin à la Ville de Genève afin d'y réaliser le prolongement de la vélostation prévue à l'article 24 (contrat de prêt à usage).

Le prêt à usage prendra fin :

- par l'exercice du droit d'emption des CFF sur les parcelles n° 6244 et 6243 prévu à l'art. 15 de la présente convention ;
- par l'exercice du droit d'emption de la Ville de Genève sur la parcelle 2559, prévu à l'article 17 de la présente convention.

En cas de réalisation des voies ou du PLQ, l'indemnisation des montants investis par la Ville de Genève se fera par analogie à l'article 24.

Article 26 – *Relocalisation vélostation Ville de Genève*

En cas d'extension des voies de chemin de fer, les parties s'engagent à prévoir dans les aménagements futurs une nouvelle vélostation en remplacement de celle prévue aux articles 24 et 25, et en sus de celle créée par lors de la rénovation et la transformation de la gare Cornavin (DD 101'965).

VIII. – Transformation et rénovation de la gare Cornavin

Article 27 – *Retrait du recours*

A la signature de la présente convention, mais au plus tard le 15 juillet 2009, la Ville de Genève retirera le recours déposé contre l'autorisation de construire du 27 novembre 2008 (dossier DD 101'965).

Article 28 – *Modification du projet de rénovation*

Dans le cadre des travaux, les CFF s'engagent à analyser en coordination avec les services de la Ville, en cours de travaux, les améliorations possibles du projet de rénovation/transformation de la gare Cornavin sur la base des remarques formulée par le Conseil administratif dans le cadre du préavis municipal du 16 juin 2008.

Article 29 – *Vélostation*

La vélostation de la Gare ne pourra être supprimée que lorsque la vélostation de la Ville de Genève sera mise en place (art. 24), ou celle issu de la transformation et rénovation de la gare Cornavin réalisée.

RP

IX. Autorisation de construire en force

Article 30 – *DD 101'919 – construction d'une vélostation*

La Ville de Genève s'engage à solliciter du département compétent la prolongation des l'autorisation de construire DD 101'919.

Article 31 – *Droit de superficie en faveur de la CODHA*

En cas de réalisation du PLQ, la Ville de Genève s'engage à accorder à la CODHA un droit de superficie selon l'arrêté du Conseil municipal du 17 mai 2005 (PR-401A), sous réserve d'une nouvelle décision contraire dudit conseil.

X. Réserves

Article 32 – *Autres conventions*

Le présent accord ne sera exécuté qu'après la signature de conventions entre les CFF et :

- Implenia
- CODHA
- Les consorts Burger et Clivaz Entreprise générale SA

Article 33 – *Périmètre hors du PLQ n° 29'383*

Demeurent réservées les droits de la Ville de Genève en qualité de propriétaire de parcelles (propriété privée ou du domaine public au sens de la LDPu) dans le périmètre concerné par la réserve de terrain des CFF, situées hors du secteur d'application du PLQ n° 29'383.

Article 34 – *Accord du Conseil municipal*

Demeure réservé à l'accord du Conseil municipal l'inscription d'un droit d'emption sur les parcelles n° 6244, n° 6243 et 2559, prévu aux articles 15, 17 et 18 ainsi que les demandes de crédit y relatives de la présente convention.

XI. Dispositions finales

Article 35 – *For et droit applicable*

Pour tout litige relevant de l'application, de l'interprétation ou de l'exécution de la présente convention, les tribunaux ordinaires sont compétents.

Le for est situé à Genève, sous réserve de la compétence du Tribunal fédéral.

Le droit suisse et genevois est applicable.

Fait à Genève, en quatre exemplaires originaux, les 29 juin et 1er juillet 2009.

Pour la Ville de Genève :

Monsieur Rémy Pagani

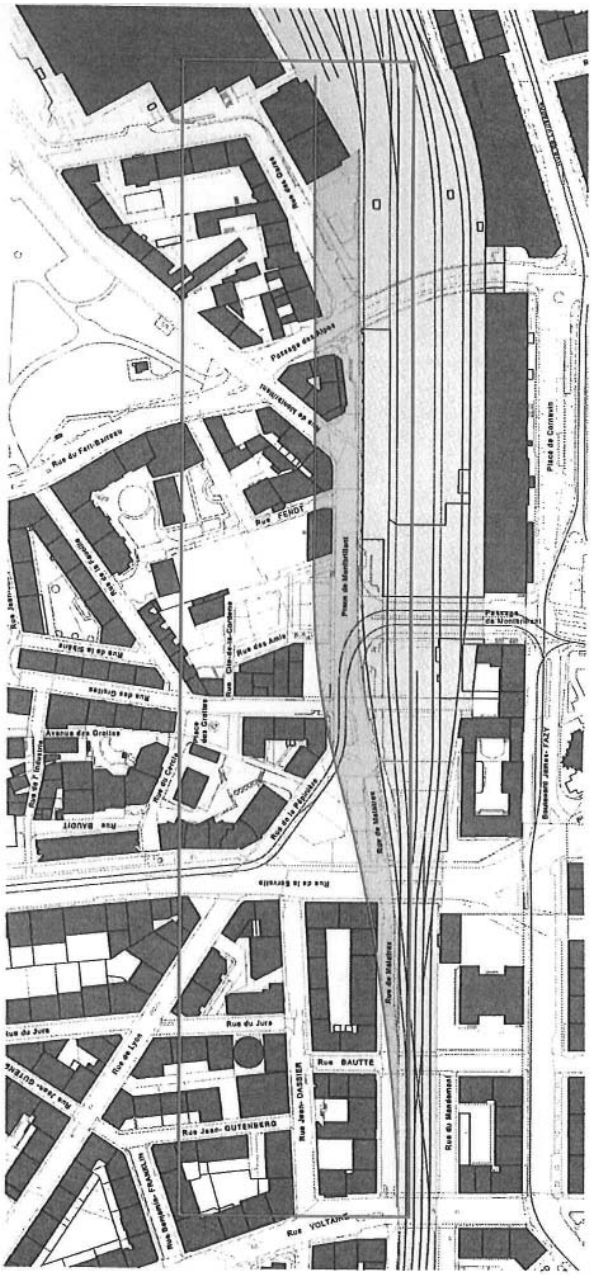
Monsieur Jacques Moret

Pour les Chemins de Fer Fédéraux (CFF SA) :

Monsieur Serge Stalder

Monsieur Jean-Luc Spertini

Annexes : PLQ n° 29'383
Promesse de cession des 22 janvier et 20 février 2008
Lettre du 21 juillet 2008 de l'OFT (avec plan)
Lettre du 25 juin 2009 à viser pour accord par M. Cramer
Prétentions détaillées de la Ville de Genève
Base de calcul du DDP CODHA


Rue du Fort-Barreau
Rue FENOT
Rue des Amis
Rue des Grottes
Avenue des Grottes
Rue BAUDIT
Rue de la Servette
Rue du Jura
Rue BAUTTE
Rue Jean-GUTENBERG
Rue Jean-DASSIER
Rue VOLTAIRE
Rue du Mandement
Place de Cornavin
Passage de Montbrillant
Rue de Malatrex
Rue de la Fédérale
Rue du Centre
Rue de Lyon
Rue Jean-GUTENBERG
Rue Benjamin-FRANKLIN

Carte 1

Echelle 1:585