

*Projet présenté par le Conseil d'Etat*

*Date de dépôt : 14 décembre 2011*

## **Projet de loi**

**autorisant le Conseil d'Etat à aliéner les parcelles 3600 et 4618, plan 38, de la commune de Vernier**

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève  
décrète ce qui suit :

### **Art. 1 Aliénation**

Le Conseil d'Etat est autorisé à aliéner, au nom de l'Etat de Genève, les parcelles 3600 et 4618, plan 38, de la commune de Vernier.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Anja WYDEN GUELPA

## **EXPOSÉ DES MOTIFS**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

Le présent projet de loi a pour objectif de vendre à la société RI REALIM SA les deux parcelles 3600 et 4618, plan 38 de la commune de Vernier, sises dans le périmètre de Blandonnet pour le prix de 5 300 000 F.

Cet objectif s'inscrit dans la politique du Conseil d'Etat consistant à aliéner les objets n'ayant pas un lien direct avec les politiques publiques de l'Etat de Genève et permettant de valoriser son patrimoine.

### **Description des deux parcelles et de leur environnement**

La parcelle 3600 de la commune de Vernier a une superficie de 2 064 m<sup>2</sup> et a été acquise par l'Etat de Genève en avril 1991 dans le cadre d'un échange sans soulte lié à la réalisation de l'autoroute de contournement.

La parcelle 4618 de la commune de Vernier a quant à elle une superficie de 4 134 m<sup>2</sup> et a été acquise par l'Etat de Genève en avril 1971 déjà dans le cadre de la section 7 de l'autoroute.

Ces deux terrains, qui totalisent 6 198 m<sup>2</sup>, sont sis en zone de développement 3 et font partie du plan localisé de quartier N° 27'770-540, adopté par le Conseil d'Etat le 2 juin 1986.

Ces deux parcelles constituent un terrain de forme triangulaire et sont enserrées entre deux voies ferrées, l'une en direction de la Plaine au sud et l'autre en direction de l'aéroport à l'est, l'autoroute A1, les diverses bretelles routières à l'est et des dépôts pétroliers au sud.

Il faut encore relever que la pointe du triangle se termine en pente en direction de l'autoroute A1.

Au vu de cette situation très particulière, les deux parcelles en cause représentent sans nul doute la partie la plus défavorisée et la plus difficile à développer du périmètre du plan localisé de quartier précité.

Par souci d'étayer ce qui précède, il est joint au présent projet de loi deux extraits du Registre foncier, un plan cadastral et une vue aérienne.

## **Bref historique de la mise en œuvre du plan localisé de quartier N° 27'770-540**

Depuis son adoption par le Conseil d'Etat le 2 juin 1986, le plan localisé de quartier N° 27'770-540 a fait l'objet jusqu'à ce jour d'une mise en œuvre en trois étapes, toutes développées par la société RI REALIM SA entre 1992 et 1995 pour la première, entre 2000 et 2002 pour la seconde et entre 2008 et fin 2010 pour la troisième.

Actuellement, entre 3500 et 4000 personnes travaillent sur ce site développé et appelé « Blandonnet International Business Center » (BIBC).

En 1986, lors de l'adoption du plan localisé de quartier précité, l'Etat de Genève envisageait de réaliser sur les deux parcelles en cause un projet de relais autoroutier et une station-service, ainsi qu'un hôtel d'environ 12 400 m<sup>2</sup> de surfaces brutes de plancher (R+11 + A), une galette commerciale de 3 900 m<sup>2</sup> de surfaces brutes de plancher (R + 1) et un parking souterrain d'une capacité minimale de 225 places.

Comme chacun le sait, cette perspective ne s'est pas concrétisée et les constructions ultérieures des bretelles d'accès à l'autoroute rendent aujourd'hui impossible le projet initialement envisagé de relais autoroutier. Toutefois, le plan localisé de quartier N° 27'770-540 comprend toujours une galette commerciale et un hôtel de forte capacité, qui ne sont plus en adéquation avec les bâtiments aujourd'hui déjà réalisés et se heurtent aux normes de sécurité aujourd'hui en vigueur et liées à la proximité des dépôts pétroliers.

Pour mettre en œuvre la quatrième et dernière étape du plan localisé de quartier, il convient en conséquence de réaliser un développement cohérent avec ce qui a déjà été construit et compatible avec toutes les contraintes existantes. C'est l'objectif poursuivi par la société RI REALIM SA, qui, avec l'accord de l'Etat de Genève, mène à ses risques et périls des études sur les parcelles concernées depuis de nombreuses années. Ces études étant sur le point d'aboutir, il convient maintenant de régler la question foncière.

### **Développement des parcelles 3600 et 4618 de la commune de Vernier**

Le développement des deux parcelles précitées a fait l'objet d'une convention du 2 juillet 2004 signée entre l'Etat de Genève et la société RI REALIM SA.

Par souci de transparence, une copie de cette convention est annexée au présent projet de loi. Ladite convention prévoit principalement :

- l'acquisition et le transfert d'une partie des droits à bâtir (entre 8 500 et 10 500 m<sup>2</sup> de surfaces brutes de plancher au prix de 450 F/ m<sup>2</sup>) des parcelles 3600 et 4618 de la commune de Vernier au profit des parcelles 3445 et 3695 de la commune de Vernier situées dans le périmètre du plan localisé de quartier et propriété de la société RI REALIM SA;
- la cession possible, à une date ultérieure, des droits à bâtir résiduels des deux parcelles de l'Etat de Genève à la société RI REALIM SA;
- la constitution d'un droit distinct et permanent (DDP) au profit de la société RI REALIM SA aux fins de permettre la réalisation de garages souterrains moyennant le versement d'une rente annuelle de superficie.

Compte tenu de la configuration des lieux, la convention précitée stipule en outre que toutes les surfaces situées en-dessous de la côte 426 sont considérées comme sous-sols et n'entrent par conséquent pas dans le calcul des droits à bâtir.

Par ailleurs, toujours du fait de sa configuration, les terrains en question impliquent des coûts annexes au projet très importants car estimés à environ 12 à 15 millions de francs.

Ces coûts concernent :

- le prolongement de la couverture des voies CFF, dont le but est de protéger les immeubles adjacents à celles-ci construits ou à construire des interférences, vibrations et nuisances liées à cette proximité des voies ferrées et permettant cas échéant à l'Etat de Genève, à terme, de construire une halte RER desservant l'ensemble du périmètre de Blandonnet et de ses environs;
- les travaux spéciaux rendus nécessaires par la proximité des voies ferrées;
- les travaux de protection contre les risques liés à la proximité des dépôts pétroliers;
- les voies d'accès liées au trafic des véhicules privés.

Après de nombreuses discussions englobant différents offices de l'Etat de Genève et l'Office fédéral des routes, il a été convenu que l'Etat de Genève vendrait, sous réserve de l'aval de votre Grand Conseil, les deux parcelles dont s'agit à la société RI REALIM SA pour le prix de 5 300 000 F.

Cet engagement a été concrétisé à travers un courrier du 28 avril 2010 de Monsieur le Conseiller d'Etat Mark Muller adressé à la société RI REALIM SA, qui est joint en annexe au présent projet de loi.

## **Promesse de vente signée entre l'Etat de Genève et la société RI REALIM SA**

Compte tenu de ce qui précède, une promesse de vente, subordonnée expressément à l'accord de votre Grand Conseil, a été signée les 23 juillet 2010 et 30 septembre 2010 entre le Conseil d'Etat et la société RI REALIM SA pour le prix de 5 300 000 F.

Dans l'acte précité, il est clairement spécifié que tous les frais d'aménagement et de valorisation des deux parcelles concernées sont à la charge exclusive de l'acquéreur.

Le prix de 5 300 000 F correspond à une valeur d'environ 855 F/m<sup>2</sup>, dans laquelle il convient de prendre en compte tous les coûts supportés par la société RI REALIM SA et afférents aux travaux préparatoires liées à la mise en valeur des terrains, soit plus de 12 millions de francs, correspondant à plus de 2 000 F/m<sup>2</sup>.

Il convient, enfin, de préciser que, en regard du prix convenu de 5 300 000 F, le montant effectivement perçu par l'Etat de Genève sera réduit des droits à bâtir d'ores et déjà cédés à la société RI REALIM SA et payés par cette dernière dans le cadre de la convention du 2 juillet 2004, soit 3 118 837.50 F.

Le solde du prix de vente à verser par la société RI REALIM SA s'élève ainsi, en cas de vente des terrains, à 2 181 162.50 F.

Enfin, dans l'hypothèse où les parcelles considérées ne feraient pas l'objet d'une vente à la société RI REALIM SA, celle-ci conserverait, en vertu de la convention du 2 juillet 2004, la possibilité d'acquérir le solde des droits à bâtir des parcelles de l'Etat de Genève sans en acquérir les terrains.

## **Les contours du projet de la société RI REALIM SA**

Suite à toutes les discussions et négociations poursuivies avec les offices fédéraux et cantonaux et au bénéfice de la promesse de vente signée avec l'Etat de Genève, la société RI REALIM SA a déposé le 1<sup>er</sup> mars 2011 une demande préalable en autorisation de construire (DP 18 357).

Cette requête, qui porte sur un bâtiment administratif, un parking souterrain, une couverture de la voie ferrée et une halte ferroviaire, est toujours, compte tenu de sa complexité, en cours d'instruction. Il convient toutefois de relever que le Conseil administratif de la Ville de Vernier a préavisé favorablement ladite demande.

Dans ces conditions, le Conseil d'Etat estime opportun et utile de proposer à la vente les deux parcelles 3600 et 4618 de la commune de Vernier à la

société RI REALIM SA, tenant compte des engagements pris par l'Etat de Genève et de la valorisation d'un périmètre correspondant à des objectifs tant communaux que cantonaux.

Au bénéfice de ces explications, nous vous remercions, Mesdames et Messieurs les Députés, de réserver un bon accueil au présent projet de loi.

*Annexes :*

- 1) extrait du Registre foncier parcelle 3600 de Vernier*
- 2) extrait du Registre foncier parcelle 4618 de Vernier*
- 3) plan cadastral*
- 4) vue aérienne*
- 5) convention du 2 juillet 2004 signée entre l'Etat de Genève et la société RI REALIM SA*
- 6) courrier du 28 avril 2010 de Monsieur Mark Muller, conseiller d'Etat, à la société RI REALIM SA.*

Cet extrait n'a aucun effet juridiquement valable !  
Lorsque la tenue du registre foncier est cantonale, l'extrait des servitudes et des charges foncières n'est pas exhaustif.

## Extrait du registre foncier Vernier/3600

Bien-fonds: **Bien-fonds Vernier/3600**

Registre foncier: Registre foncier Genève, Rue des Gazomètres 5-7 1211 Genève 8

Tenue du registre foncier: Fédérale

Mensuration: Fédérale

### Etat descriptif de l'immeuble

Commune: 6643 Vernier

Numéro d'immeuble: 3600

Nom local: ~~Etang - Route de Meyrin~~

~~Blandonnet~~

~~Blandonnet~~

~~Val-Ombre~~

~~Val Ombre~~

Surface: ~~2'063m2, Mensuration Officielle~~

~~2'064m2, Mensuration Officielle~~

~~2'064m2, Mensuration Officielle~~

~~2'064m2, Mensuration Officielle~~

~~2'064m2, Mensuration Officielle~~

Bâtiment(s): ~~Bureaux, No C702, 3m2, Surface totale 1'394m2 (sur plusieurs immeubles)~~

~~-chemin de Blandonnet 4, 1214 Vernier~~

~~Bureaux, No C702, 3m2, Surface totale 1'394m2 (sur plusieurs immeubles)~~

~~-Chemin de Blandonnet 4, 1214 Vernier~~

~~Bureaux, No C702, 3m2, Surface totale 1'394m2 (sur plusieurs immeubles)~~

~~-Chemin de Blandonnet 4, 1214 Vernier~~

~~Bureaux, No C702, 3m2, Surface totale 1'394m2 (sur plusieurs immeubles)~~

~~-Chemin de Blandonnet 4, 1214 Vernier~~

~~Bureaux, No C702, 3m2, Surface totale 1'394m2 (sur plusieurs immeubles)~~

~~-Chemin de Blandonnet 4, 1214 Vernier~~

Immeuble de dépendance:

Observation(s):

### Propriété

Propriété individuelle

ETAT DE GENEVE, état, GENEVE

25.04.1991 1873, Echange

### Mentions

17.02.1992 672

Préemption fav. Etat et Commune (LGL), ID.2004/064244

### Servitudes

03.01.2006 2006/22/0 C(Type G) Canalisations d'électricité, ID.2006/000797, 64996

En faveur de SERVICES INDUSTRIELS DE GENEVE, entreprise de droit public, GENEVE

### Charges foncières

Aucune

### Annotations (Droit de profiter des cases libres, voir droits de gages immobiliers)

Aucune

### Texte contrat (Pour les droits dont l'exercice ne figure pas ci-dessous, voir le registre foncier)

Voir registre foncier

### Gages immobiliers

Aucun

### Affaires en suspens

Affaires du journal jusqu'à 30.10.2011: Aucune

### Explications:

1. ad rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droit contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
2. ad rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": (C) = charge; (D) = droit; (C/D) = charge/droit.
3. ID = numéro d'identification.

### Cet extrait a été établi avec les options suivantes:

Avec données historiques:

oui

Propriétaires extension:

non

Extrait du registre foncier Vernier/4618

Page 1 sur 2

Cet extrait n'a aucun effet juridiquement valable !

Lorsque la tenue du registre foncier est cantonale, l'extrait des servitudes et des charges foncières n'est pas exhaustif.

**Extrait du registre foncier Vernier/4618**Bien-fonds: **Bien-fonds Vernier/4618**

Registre foncier: Registre foncier Genève, Rue des Gazomètres 5-7 1211 Genève 8

Tenue du registre foncier: Fédérale

Mensuration: Fédérale

**Etat descriptif de l'immeuble**

Commune: 6643 Vernier

Numéro d'immeuble: 4618

Nom local: ~~Elong - Route de Meyrin~~~~Biondonnet~~~~Biondonnet~~~~Val Ombré~~~~Val Ombré~~Surface: 4134m<sup>2</sup>, Mensuration Officielle4134m<sup>2</sup>, Mensuration Officielle4134m<sup>2</sup>, Mensuration Officielle4133m<sup>2</sup>, Mensuration Officielle4133m<sup>2</sup>, Mensuration OfficielleBâtiment(s): Bâtiment plus grand que 20 m<sup>2</sup> non classé ailleurs, No C1767, Surface totale 38m<sup>2</sup> (souterraine)Bâtiment plus grand que 20 m<sup>2</sup> non classé ailleurs, No C1767, Surface totale 38m<sup>2</sup> (souterraine)Bâtiment plus grand que 20 m<sup>2</sup> non classé ailleurs, No C1767, Surface totale 38m<sup>2</sup> (souterraine)Bâtiment plus grand que 20 m<sup>2</sup> non classé ailleurs, No C1767, Surface totale 38m<sup>2</sup> (souterraine)Bâtiment plus grand que 20 m<sup>2</sup> non classé ailleurs, No C1767, Surface totale 38m<sup>2</sup> (souterraine)

Immeuble de dépendance: B F 46880 pour 240

Observation(s):

**Propriété**

Propriété individuelle

ETAT DE GENEVE, état, GENEVE

27.01.1971 A277, Achat

**Mentions**

17.02.1992 672 Prémption fav. Etat et Commune (LGL), ID.2004/064244

**Servitudes**

29.06.1986 D160 C (Type A) Superficie (chambre de jonction, puits et galerie technique), ID.2004/008346, 8436

29.05.1986 D160 C (Type A) Superficie (chambre de jonction, puits et galerie technique), ID.2004/008345, 8435  
En faveur de SERVICES INDUSTRIELS DE GENEVE, entreprise de droit public, GENEVE

09.12.1986 D386 C (Type C) Canalisations, ID.2004/000410, 9344

03.12.1986 D385 C (Type G) Canalisations, ID.2004/009119, 9344

En faveur de ETAT DE GENEVE, état, GENEVE

49.12.1990 7024 C (Type C) Canalisations souterraines (électricité), ID.2004/018087, 18986

19.12.1990 7024 C (Type G) Canalisations souterraines (électricité), ID.2004/018087, 18986

En faveur de SERVICES INDUSTRIELS DE GENEVE, entreprise de droit public, GENEVE

03.02.1010 A174 D (Type C) Passage, ID.2004/049610, 50323

- A la charge de Vernier/880

- A la charge de Vernier/884

03.02.1010 A174 D (Type C) Canalisation, ID.2004/049620, 50324

- A la charge de Vernier/880

- A la charge de Vernier/884

03.02.1010 A174 D (Type C) Canalisation d'eau potable, ID.2004/049621, 50325

- A la charge de Vernier/880

- A la charge de Vernier/884

**Charges foncières**

Aucune

**Annotations** (Droit de profiter des cases libres, voir droits de gages immobiliers)

Aucune

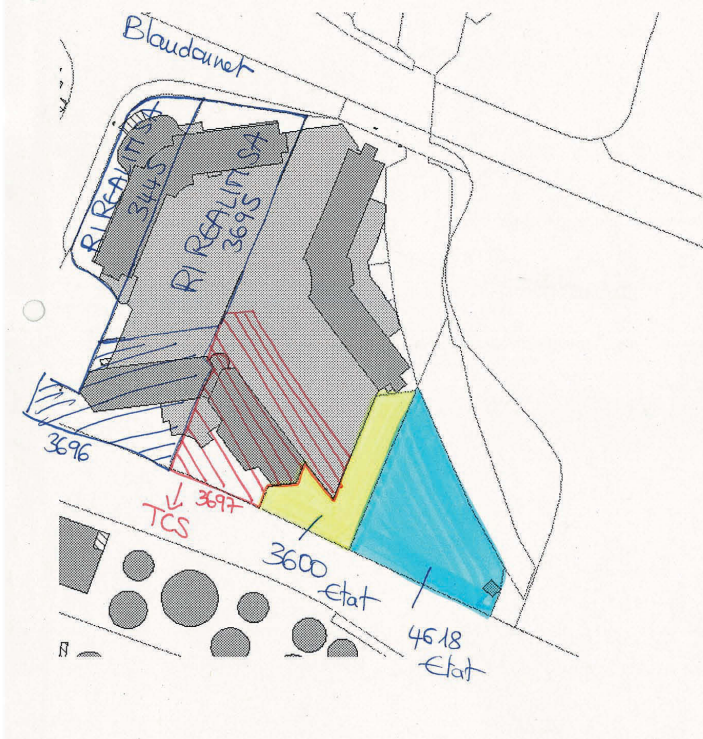
**Texte contrat** (Pour les droits dont l'exercice ne figure pas ci-dessous, voir le registre foncier)

Voir registre foncier



## ANNEXE 3

Echelle 1:2000



ANNEXE 4



**CONVENTION**

entre

ETAT DE GENEVE

soit pour lui le département de l'aménagement, de l'équipement et du logement

et

RI REALIM

Monsieur ABD Ohayon, 25, rue Plantamour, 1201 GENEVE

\*\*\*\*\*



- 2 -

Il est préalablement exposé que RI REALIM est propriétaire des parcelles n° 3695 et 3445, feuille 38, de la commune de Vernier, sur lesquelles elle projette de construire un ensemble immobilier incluant un hôtel selon les plans ci-joints.

A proximité de cette parcelle, l'Etat de Genève est, pour sa part, propriétaire des parcelles n° 3600, d'une surface de 2062 m<sup>2</sup> et n° 4618, d'une surface de 4134 m<sup>2</sup>, même plan et même commune.

Dans le but de permettre la construction de l'hôtel à inclure dans l'ensemble immobilier projeté par RI REALIM et sous réserve de la délivrance de l'autorisation complémentaire de construire y relative, selon lettres du 19.02.04 de M. L. MOUTINOT et du 20.02.04 de Mme S. BIETENHADER, les parties conviennent ce qui suit :

#### ARTICLE 1

##### Transfert des droits à bâtir

Les droits à bâtir des parcelles n° 3600 et n° 4618, propriété de l'Etat de Genève, dont la surface totale est de 6196 m<sup>2</sup>, représentent, en vertu du plan localisé de quartier en vigueur n° 27770-540, un potentiel constructible de 16300 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher (SBP).

L'Etat de Genève accepte de transférer à RI REALIM les droits à bâtir attachés à ses parcelles n° 3600 et n° 4618 nécessaires à la construction de l'hôtel projeté, dans l'ensemble immobilier sus mentionné à l'angle des routes de Pré-Bois et de Meyrin, soit à concurrence d'environ 8'500 à 10'500 m<sup>2</sup> de SBP en fonction des autorisations complémentaires à obtenir.



- 3 -

**ARTICLE 2****Prix**

Le prix est fixé à CHF. 450.- par m<sup>2</sup> de SPB, correspondant à un prix de CHF. 1'183.- par m<sup>2</sup> de terrain, soit CHF. 3'825'000.- (8'500m<sup>2</sup> X CHF 450.-) à CHF 4'725'000 (10'500 m<sup>2</sup> x CHF 450.-), que RI REALIM s'engage à verser à l'Etat de Genève selon les modalités suivantes :

- a) 50% dès l'entrée en force de l'autorisation de construire complémentaire de l'ensemble immobilier incluant l'hôtel projeté
- b) 25% lors de l'ouverture du chantier au-dessus de la cote 420m.
- c) 25% 12 mois après le paiement sus mentionné au point b.

**ARTICLE 3****Droits à bâtir résiduels**

Les droits à bâtir hors-sol résiduels des parcelles de l'Etat susmentionnés à l'art. 1, pour autant qu'ils soient réalisables, en totalité ou pour partie, en raison des contraintes de sécurité liées à la présence des dépôts pétroliers voisins, pourront être cédés ultérieurement à RI REALIM, à des termes qui tiendront compte des conditions du marché.

**ARTICLE 4****Constitution d'un droit de superficie**

Les parties conviennent d'ores et déjà que sur l'assiette des parcelles n° 3600 et n° 4618, d'une surface totale de 6196 m<sup>2</sup>, sur lesquelles le plan localisé de quartier en vigueur prévoit notamment la réalisation de garages souterrains, un droit de superficie sera octroyé à RI REALIM, dont l'objet portera notamment sur la réalisation desdits garages dans un premier temps selon plans ci-joints incluant les niveaux aux cotes 419.20, 422.70 et 426.00 compris entre les 2 voies ferrées.

- 4 -

La rente annuelle de superficie sera calculée sur la base d'un prix de terrain de CHF. 50.- par m<sup>2</sup>, à raison de 5% l'an, représentant un montant annuel initial de CHF. 15'490.- (6'196 m<sup>2</sup> x CHF 50.- x 5%).

Les parties arrêteront d'un commun accord les modalités techniques de construction des garages, de manière à ne pas compromettre l'édification ultérieure, par le superficière, d'éventuelles constructions en superstructure conformément aux droits à bâtir résiduels selon PLQ n° 27770-540, ainsi que la durée du droit de superficie et d'un éventuel droit de retour qui feront l'objet d'une convention séparée, selon modèle annexé remis par le DAEL.

Fait à Genève, le 2.07.04

RI REALIM

Pow  


ÉTAT DE GENEVE





REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE  
Département des constructions et des technologies de l'information  
Le Conseiller d'Etat

COPIE

DCTI  
Case postale 3880  
1211 Genève 3

RI REALIM  
Monsieur A.B.D. Ohayon  
25, rue Plantamour  
1201 GENEVE

N/réf. : MM/OBA/PC/gp - algie n° 502634-2010  
Dossier traité par : Pascal Chobaz - 022/546.60.50

Genève, le 28 avril 2010

**Concerne : Blandonnet 4ème étape - parcelles 3600 et 4618 de Vernier**

Cher Monsieur,

En référence à l'objet cité en titre, je fais suite aux différents entretiens et échanges de correspondances tenus entre Madame Florence Prini Saggio, directrice générale de l'office des bâtiments de mon département, et Monsieur Philippe Lathion, administrateur de votre société.

J'ai pris note de votre dernière proposition offrant la somme de Frs 5,3 mios pour l'acquisition des deux parcelles susvisées, dont je vous remercie.

En réponse, j'ai l'avantage de vous informer que, sous réserve de l'aval du Conseil d'Etat et du Grand Conseil, je suis d'accord avec votre proposition, étant précisé que le montant de Frs 5,3 mios porte sur l'intégralité des deux parcelles en cause et des droits à bâtir y relatifs.

S'agissant du paiement du prix, celui-ci devra tenir compte des versements effectués à ce jour par RI REALIM pour l'acquisition des droits à bâtir telle que prévue dans le cadre de la convention du 2 juillet 2004.

Enfin, le prix de Frs 5,3 mios est un montant définitif, étant rappelé que l'Etat ne prendra à sa charge aucun frais relatif à l'aménagement et à la valorisation des deux parcelles concernées.

Je charge la direction des opérations foncières de concrétiser cette opération sous forme d'une promesse de vente, de manière à favoriser la poursuite de votre projet et permettre le dépôt d'un projet de loi au Grand Conseil autorisant le Conseil d'Etat à aliéner les deux parcelles dont s'agit.

En vous remerciant de votre collaboration, je vous prie de croire, cher Monsieur, à l'expression de mes sentiments distingués.

Mark Muller