

Date de dépôt : 3 avril 2012

Rapport

de la Commission des finances chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat autorisant le Conseil d'Etat à aliéner les parcelles 3600 et 4618, plan 38, de la commune de Vernier

Rapport de M^{me} Anne Marie von Arx-Vernon

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission des finances a étudié ce projet de loi 10902 lors de sa séance du 7 mars 2012, sous la présidence de M. Claude Jeanneret, assisté de l'excellent Nicolas Huber, secrétaire scientifique de la commission.

Le procès-verbal de la séance de Commission des finances a été pris par M^{me} Marianne Cherbuliez.

Par ailleurs, à cette occasion, le Département des constructions et des technologies de l'information était représenté par M. Pascal Chobaz, directeur des opérations foncières.

Que tous soient ici remerciés pour leur précieuse contribution.

Présentation du projet de loi par M. Chobaz

(La photo et le plan figurent comme annexe)

Il s'agit d'une opération engagée depuis de nombreuses années ; le PLQ date de 1986 et, entre temps, il y a eu la réalisation de l'autoroute de contournement. De nombreuses discussions ont eu lieu avec le propriétaire des parcelles majoritaires du PLQ, à savoir RI REALIM SA, avec laquelle l'Etat a signé une convention en 2004. Par celle-ci, l'Etat a accepté que des droits à bâtir soient cédés à la SA, qui les a payés.

L'Etat s'est également engagé, dans la dernière étape, à accepter de céder cette parcelle à la SA, sous réserve de l'aval du Grand Conseil. Une demande préalable a été déposée en mars 2011 et est sur le point d'être autorisée. La durée d'instruction a été importante en raison des nombreuses contraintes :

- Les CCF, tout comme l'Office fédéral des routes, sont impliqués ;
- Le respect des normes de l'OPAM a contribué à cette durée importante d'instruction ;
- La Ville de Vernier, consultée en amont de la demande, a donné son aval à cette demande, car elle amène à cette commune des éléments d'activité. Il y a un projet de bâtiment de 11 niveaux, dont 5 d'hôtel et le reste en bureaux.

Questions de la commission

Une commissaire (PDC) demande s'il y a un risque de problème, en lien avec les citernes. M. Chobaz explique qu'une analyse a été faite au niveau des risques et des contraintes constructives, pour respecter les normes en fonction de l'état existant.

Un commissaire (PDC) demande des explications concernant la relation existant entre les différents montants indiqués, soit 5.3 mios dans l'exposé des motifs, 3.825 mios et 4.725 mios mentionnés à l'article 2 de la convention, ainsi que 12 mios de total du prix du terrain, mentionné également. M. Chobaz explique que la convention de 2004 visait à céder une partie des droits à bâtir, pour que la SA puisse construire ce qui a été construit dans l'étape précédente, soit le volet HSBC. Maintenant, l'Etat lui vendrait le terrain qui va avec les droits à bâtir ainsi que les droits à bâtir résiduels. Dès lors, une partie du prix convenu a déjà été payée. Le solde de 2 181 162.5 F, figure en page 5.

Un commissaire (L) regrette que cet endroit n'ait pas été envisagé comme dépôt TPG. Un commissaire (MCG) regrette qu'un projet de restoroute n'ait pas été prévu sur ce terrain et trouve que la commission est mise devant le fait accompli.

M. Chobaz rappelle la procédure qui a commencée en 1986 et qu'il est prévu de terminer. Le propriétaire majoritaire souhaitait développer un projet privé et, l'Etat n'ayant jamais eu la velléité d'installer là une infrastructure publique, il est apparu opportun d'utiliser les services de cet opérateur privé pour développer le périmètre. Le propriétaire a déposé une demande préalable, à ses frais et à ses risques. M. Chobaz précise que, dès le départ, l'Etat savait qu'il y aurait uniquement des activités commerciales et pas de

logement sur cette parcelle. Il y a des surcoûts relativement importants dus à l'environnement complexe. Le département a ainsi renoncé à développer son propre projet et accepté que d'autres développent ce périmètre, conformément à ce que prévoyait le PLQ adopté par le Conseil d'Etat en 1986.

Une commissaire (Ve) demande des précisions concernant une éventuelle gare RER et aimerait connaître les solutions retenues au niveau des accès.

M. Chobaz précise qu'il n'a pas été prévu de construire une gare RER à cet endroit (tout en indiquant que des réserves ont toutefois été posées par la DGM et les CFF, pour avoir une possibilité ultérieure, afin que le projet n'entre pas en conflit avec tout le développement ferroviaire). Concernant les accès, il rappelle le plan de présentation du projet, qui correspond à la demande préalable qui devra être concrétisée par une demande définitive d'autorisation de construire. Cette demande préalable règle déjà la question des accès. L'office fédéral des routes ne voulait pas d'accès sur une bretelle autoroutière. Il fallait un accès distinct, ce qui a fait l'objet de longues négociations entre les requérants privés et l'office fédéral des routes.

Un commissaire (S) s'interroge sur le prix au m² et regrette que les commissaires acceptent la vente juste parce qu'il y a une promesse et qu'ils n'ont plus le choix.

M. Chobaz rappelle que le Conseil d'Etat est lié par la convention signée en 2004. Il relève qu'il ne s'agit pas d'un cas ordinaire ; mais d'un cas très particulier et que la démarche qui consiste à estimer si cette parcelle pourrait servir aux besoins de l'Etat avait été effectuée, comme à l'habitude. Des contraintes se sont avérées plus importantes que d'éventuels d'avantages, raison pour laquelle l'Etat a préféré que des privés assument le risque, y compris économique.

Vote en premier débat

Le Président met aux voix l'entrée en matière du PL 10902.

L'entrée en matière du PL 10902 est acceptée par :

Pour :	13 (3 Ve, 2 PDC, 2 R, 3 L, 1 UDC, 2 MCG)
Contre :	1 (1 S)
Abstentions :	1 (1 S)

Vote en deuxième débat

Un commissaire (S) aimerait que le prix soit mentionné dans le PL, dans l'intitulé et dans l'article 1. Il propose la transparence des prix et des transactions. Tous les PL liés à la Fondation de valorisation comportent le prix de la transaction. Le fait de ne pas mentionner le prix constituerait ainsi une exception.

M. Chobaz précise que la promesse de vente est acceptée moyennant le prix de 5.3 mios. Le paiement du prix devra tenir compte des versements déjà effectués par RI REALIM SA pour l'acquisition des droits à bâtir tels que prévus dans le cadre de la convention de 2004, à savoir 3 118 837.5 F. Le solde du prix de vente est de 2 181 162.5 F. Le Président comprend que le prix de vente est de 5.3 mios et remercie M. Chobaz pour ces informations.

Le Président met aux voix le titre du PL, tel qu'amendé par le commissaire (S), dont la teneur est la suivante :

« Projet de loi autorisant le Conseil d'Etat à aliéner les parcelles 3600 et 4618, plan 38, de la commune de Vernier pour un prix de 5 300 000 F »

Les commissaires acceptent le titre du PL 10902, tel qu'amendé par un commissaire (S), par :

Pour :	10 (2 S, 1 PDC, 2 R, 2 L, 1 UDC, 2 MCG)
Contre :	—
Abstentions :	4 (3 Ve, 1 PDC)

Le Président met aux voix l'article 1^{er} « Aliénation », tel qu'amendé par le commissaire (S) et dont la teneur est la suivante :

« 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 pour un prix de 5 300 000 F »

Les commissaires acceptent l'article 1^{er} « Aliénation », tel qu'amendé par un commissaire (S), par :

Pour :	9 (2 S, 2 PDC, 2 R, 2 L, 1 UDC)
Contre :	2 (2 MCG)
Abstentions :	3 (3 Ve)

Vote en troisième débat

Le PL 10902 dans son ensemble, tel qu'amendé, est adopté par :

Pour :	10 (3 Ve, 2 PDC, 2 R, 2 L, 1 UDC)
Contre :	2 (2 MCG)
Abstentions :	2 (2 S)

Catégorie : débat organisé (II)

Commentaire de la rapporteure

Mesdames les députées, Messieurs les députés, l'étude de ce PL 10902 a suscité des débats intéressants au sein de la Commission des finances mettant en relief tout ce qui aurait dû être fait, tout ce qui aurait pu être fait, tout ce qui n'a pas été fait et tout ce qui ne sera pas fait sur cette parcelle... qui, depuis le PLQ de 1986, attend que son sort soit scellé. A une nette majorité, la Commission des finances a accepté ce PL 10902 et vous remercie de bien vouloir en faire autant.

Annexe : plan et photo

Projet de loi (10902)

autorisant le Conseil d'Etat à aliéner les parcelles 3600 et 4618, plan 38, de la commune de Vernier pour un prix de 5 300 000 F

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 pour un prix de 5 300 000 F.

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:

- 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.
- ad rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": (C) = charge; (D) = droit; (C/D) = charge/droit.
- 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/4618Bien-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: 4134m2, Mensuration Officielle

4134m2, Mensuration Officielle

4134m2, Mensuration Officielle

4133m2, Mensuration Officielle

4133m2, Mensuration Officielle

Bâtiment(s): Bâtiment plus grand que 20 m2 non classé ailleurs, No C1767, Surface totale 38m2 (souterraine)

Bâtiment plus grand que 20 m2 non classé ailleurs, No C1767, Surface totale 38m2 (souterraine)

Bâtiment plus grand que 20 m2 non classé ailleurs, No C1767, Surface totale 38m2 (souterraine)

Bâtiment plus grand que 20 m2 non classé ailleurs, No C1767, Surface totale 38m2 (souterraine)

Bâtiment plus grand que 20 m2 non classé ailleurs, No C1767, Surface totale 38m2 (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)

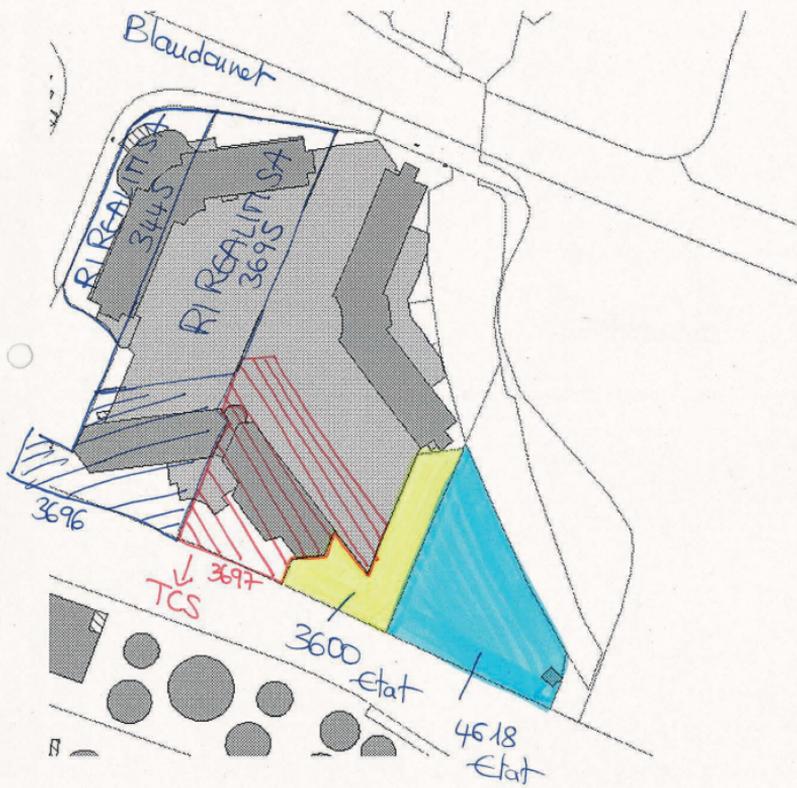
Aucune

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

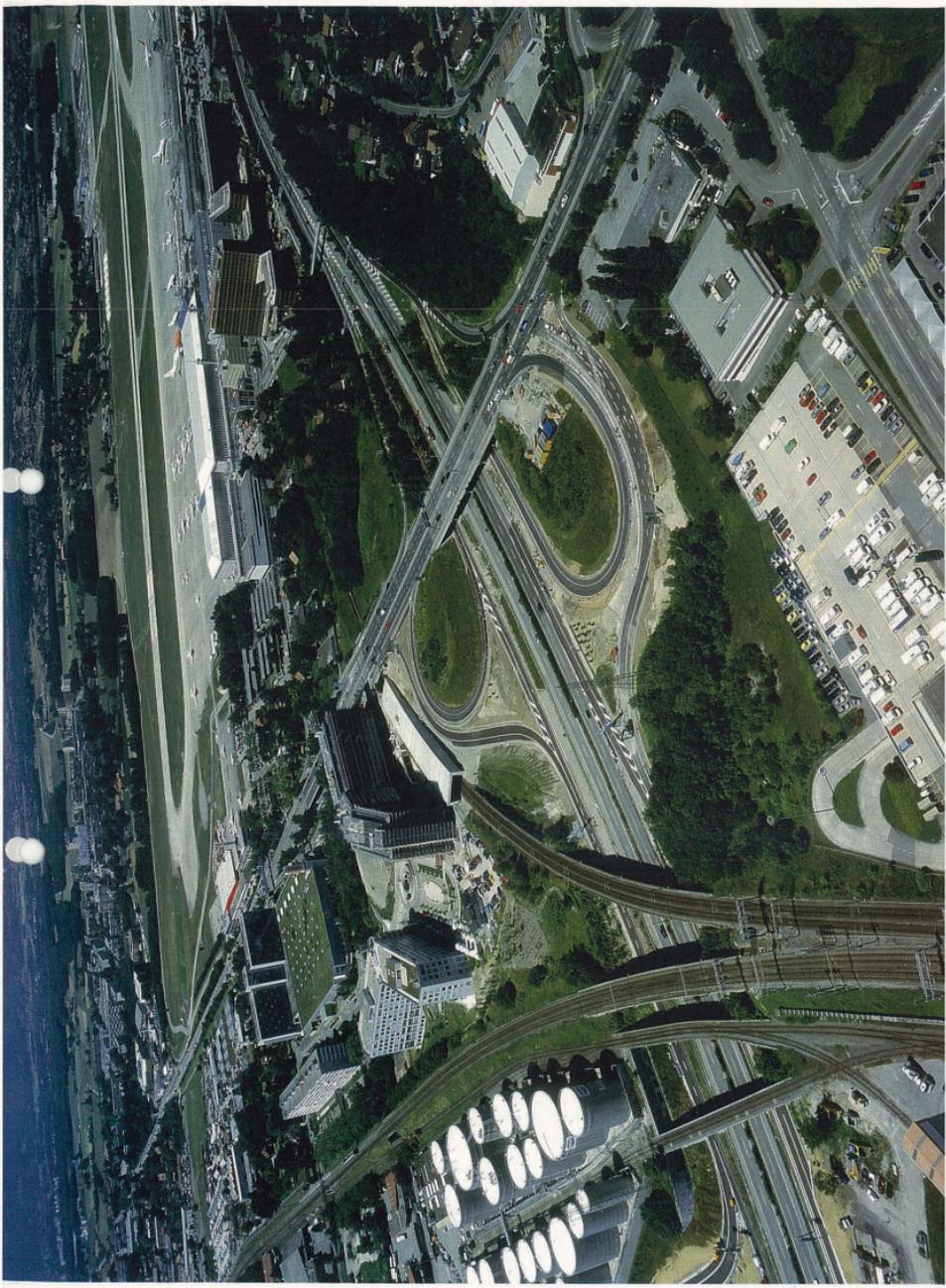
Voir registre foncier

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 m² et n° 4618, d'une surface de 4134 m², 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 m², représentent, en vertu du plan localisé de quartier en vigueur n° 27770-540, un potentiel constructible de 16300 m² 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 m² de SBP en fonction des autorisations complémentaires à obtenir.



- 3 -

ARTICLE 2**Prix**

Le prix est fixé à CHF. 450.- par m² de SPB, correspondant à un prix de CHF. 1'183.- par m² de terrain, soit CHF. 3'825'000.- (8'500m² X CHF 450.-) à CHF 4'725'000 (10'500 m² 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 m², 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 m², à raison de 5% l'an, représentant un montant annuel initial de CHF. 15'490.- (6'196 m² 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


ETAT 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