

EXPOSÉ DES MOTIFS N°483-26.09

Objet:

**OCTROI D'UN DROIT DE SUPERFICIE DISTINCT ET PERMANENT À LA
FONDATION GENÈVE MONTAGNE SUR LA PARCELLE N°1652 DE LA
COMMUNE DE LANCY, POUR LE DÉVELOPPEMENT DU CENTRE
GENÈVE MONTAGNE**



Figure : extrait du plan de situation du projet Genève Montagne à Surville

Source : quatre architecture territoire

“OCTROI D'UN DROIT DE SUPERFICIE DISTINCT ET PERMANENT”

Service de l'aménagement du territoire
Lancy, le 3 septembre 2026
MNA/TDA

Sommaire

1. Introduction	3
2. Contexte et historique	4
3. Le centre Genève Montagne	4
4. Conditions du DDP	6
5. Programme intentionnel	7

1. Introduction

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les Conseillers municipaux,

Le message qui vous est soumis concerne l'octroi d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP) à la Fondation Genève Montagne sur la parcelle n°1652, propriété de la Commune de Lancy, sise chemin Chuit 4 dans le quartier de Surville.

L'octroi d'un DDP à la Fondation Genève Montagne vient concrétiser bientôt 10 années de collaboration afin de développer un programme public sur la parcelle n°1652, dite « parcelle Aubert ». Il fait également suite au vote de principe du Conseil municipal du 22 juin 2023 approuvant le principe d'un DDP en faveur de la Fondation.

Le projet de « centre de Genève Montagne » bénéficie depuis le 17.02.2026 d'une autorisation de construire en force et permettra de rénover les 3 bâtiments existants en équipements publics (maison des associations, bibliothèque et pôle nature) ainsi que la construction du musée de la montagne, où un café-restaurant y prendra également place.

Ce projet répondra tant à des besoins en termes d'équipements publics à l'échelle locale (location de salles pour les habitant-es) que d'animation de l'espace public (blocs d'escalade). Il contribuera également au rayonnement cantonal de la Commune au niveau culturel.

La Loi sur l'administration des communes (LAC) impose que la constitution de droit réel soit soumise à la délibération du Conseil municipal.

Considérant ce qui précède, le Conseil administratif sollicite l'accord du Conseil municipal pour l'octroi d'un DDP à la Fondation Genève Montagne sur la parcelle n°1652.

Je remercie l'ensemble des intervenant-es pour leur collaboration.

Le Conseiller administratif
délégué à l'Aménagement du territoire

Damien BONFANTI

2. Contexte et historique

La Ville de Lancy est propriétaire de la parcelle n°1652 (parcelle dite « Aubert ») sise chemin Chuit 4, 1213 Petit-Lancy, dans le quartier de Surville. Une maison de maître et deux dépendances sont actuellement érigées sur cette parcelle.

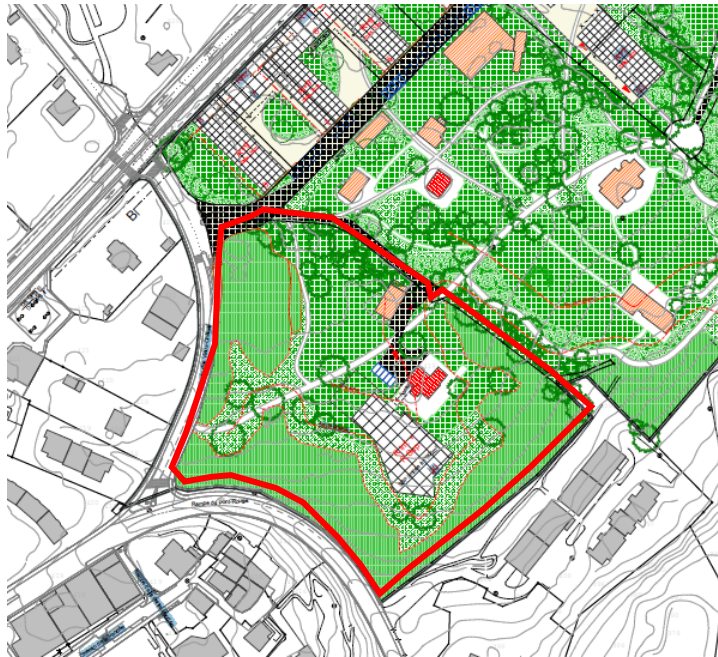


Figure 1 - extrait du PLQ 29885 Surville

La parcelle n°1652 est située dans le périmètre du plan localisé de quartier 29'885 adopté le 25 juin 2014 par le Conseil d'État. Ce PLQ prévoit le maintien de la maison de maître et des deux dépendances ainsi que la création d'un nouveau bâtiment, d'une surface brute de plancher maximale de 1'000 m², dévolu à de l'équipement public.

Dès 2017 et à la suite du vote favorable à l'achat de la parcelle 1652 par la Ville de Lancy, la Fondation Genève Montagne (FGM) a été choisie pour débiter des études visant à établir un nouveau centre socioculturel et sportif dédié aux activités de montagne sur ladite parcelle, incluant la rénovation des bâtiments existants.

Le projet a fait l'objet de nombreuses étapes itératives avant de déboucher sur une programmation et une conception rassemblant un très large consensus.

La première étape importante a été le vote de principe du CM lors de la séance ordinaire du 22 juin 2023 concernant la réalisation du projet de centre socioculturel.

3. Le centre Genève Montagne

Le projet prévoit la construction d'un nouveau bâtiment destiné à accueillir un musée dédié à la montagne ainsi qu'un café-restaurant, la rénovation de la maison de maître et des deux dépendances lesquelles accueilleront, à terme, respectivement une bibliothèque dédiée à la montagne, un espace polyvalent mutualisé (maison des associations) et un pôle nature dans l'ancienne orangerie (annexe 1).



Figure 2 - extrait de l'avant-projet fait par quatre architecture (2024)

Il est précisé ici que la maison des associations disposera de deux salles ouvertes à la location pour les habitant-es de Lancy, ainsi qu'aux associations, et que le pôle nature portera une dimension pédagogique avec les écoles et les diverses institutions.

Selon le planning intentionnel, l'autorisation de construire en force devrait permettre une ouverture de chantier mi-2027 et une mise en service en 2030.

Le budget nécessaire à la réalisation du projet est, à ce jour, estimé à CHF 36'000'000.- (+/- 15%). La FGM sollicitera divers financements privés qui devront lui permettre de couvrir les coûts de la construction/rénovation des divers bâtiments existants et à construire. De plus, cette somme intègre l'ensemble des aménagements intérieurs et extérieurs ainsi que la logistique et l'exploitation.

La notice explicative, composée de plusieurs plans et illustrations, est annexée à l'exposé des motifs.

4. Conditions du DDP

La Ville de Lancy et la Fondation ont convenu de conclure dans un premier temps une promesse de constitution d'un DDP (annexe 2) et de conclure l'acte définitif dans un second temps avant la mise en service. L'acte définitif sera conclu uniquement aux deux conditions suivantes cumulatives :

1. La FGM obtient une autorisation de construire en force (condition réalisée).
2. La FGM obtient les fonds nécessaires à la réalisation nécessaires à l'opération prévue dans la DD d'ici fin 2030.

L'octroi du DDP à Genève Montagne portera uniquement sur les emprises des quatre bâtiments suivants (annexe 3) :

- Musée de la montagne : 1'025 m² SBP.
- Bibliothèque : 535 m² SBP.
- Maison des associations : 328 m² SBP.
- Pôle nature : 81 m² SBP.

La surface totale de plancher mise à disposition de la Fondation s'élève ainsi à 1'969 m². L'emprise au sol de ces bâtiments représente 952 m². Les 20'909 m² restants de la parcelle et constituant un parc public ne font pas l'objet de DDP en faveur de la Fondation et restent pleinement en propriété de la Ville de Lancy. A ce titre, un projet de convention cadre pour l'exploitation du site est prévu entre les parties (annexe).

Le projet de promesse de constitution de DDP (annexe 2) prévoit une durée de 99 ans, durée usuelle pour les droits de superficie. La rente annuelle sera de CHF 0.- les trente premières années. Dès la trentième année, le superficiaire devra reverser 20% du bénéfice net, selon bilan dûment audité, comme rente annuelle à la Commune, mais au maximum CHF 80'000.-.

Il est également inscrit dans le projet d'acte que le superficiaire a l'obligation de garantir l'ouverture publique du site et de son programme, ainsi que de proposer des prestations à la population.

Les autres conditions sont usuelles pour ce type de contrat.

En ce qui concerne l'exploitation de la parcelle n°1962, la Ville de Lancy et la FGM sont en train de travailler sur une convention cadre, dont vous trouverez une version de travail en annexe. Celle-ci évoluera et se précisera à mesure que le projet et les programmes se précisent.

5. Programme intentionnel

Entrée en matière au Conseil municipal	3 septembre 2026
Présentation de l'EM relatif à l'octroi d'un DDP à la Commission aménagement du territoire	29 septembre 2026
Présentation de l'EM relatif à l'octroi d'un DDP à la Commission des finances	9 novembre 2026
Vote du Conseil municipal	19 novembre 2026
Délai référendaire – entrée en force du vote	janvier 2027
Signature de la promesse	janvier 2027
Signature de l'acte définitif	2029-2030

Annexes : 1. Notice explicative du projet Genève Montagne
2. Projet d'acte notarié
3. Dossier du géomètre DDP
4. Projet de convention cadre
5. Projet de délibération