

Proposition du Conseil administratif du 20 décembre 2017 en vue de l'ouverture de trois crédits pour un montant total brut de 16 150 000 francs et net de 10 368 504 francs, recettes déduites, destinés à l'acquisition d'une parcelle constructible, de la reprise des prestations exécutées pour le développement de l'autorisation de construire et de la construction d'un immeuble de logements et de surfaces commerciales sis route de Vernier 113 à Vernier, soit:

- 1 050 000 francs destinés à l'achat de la parcelle N° 4220 de la commune de Vernier, sise route de Vernier 113, d'une surface de 1207 m², propriété de CIF, Cabinet d'investissements fonciers SA (droits d'enregistrement et émoluments au Registre foncier, frais de notaire, imprévus et intérêts courus compris);**
- 1 600 000 francs brut destinés à l'achat des prestations exécutées, comprenant un projet de construction d'architecte d'un immeuble locatif et commercial, validé par une autorisation de construire entrée en force (honoraires d'études et frais divers), développées par CIF, Cabinet d'investissements fonciers SA dont à déduire la somme de 800 000 francs provenant du «Fonds Galland – Logement ouvrier», soit un montant net de 800 000 francs;**
- 13 500 000 francs brut destinés à la construction d'un immeuble de logements et de surfaces commerciales dont à déduire la somme de 4 981 496 francs provenant du «Fonds Galland – Logement ouvrier», soit un montant net de 8 518 504 francs.**

Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux,

Introduction

La présente proposition vise à acquérir un terrain et un projet d'architecte concrétisé par une autorisation de construire développé par le Cabinet d'investissements fonciers SA (CIF), le propriétaire actuel. Le bâtiment comprendra des logements ainsi que des locaux d'activités dans les étages inférieurs. Sa réalisation sera financée par la Ville de Genève en direct et par l'utilisation du Fonds Galland pour partie. La maîtrise de l'ouvrage de l'immeuble D sera assurée par la Direction du patrimoine bâti (DPBA). La Ville de Genève et le «Fonds Galland – Logement ouvrier» seront chacun propriétaire d'une allée d'un immeuble à Vernier, géré par la Gérance immobilière municipale (GIM). Pour le «Fonds Galland – Logement ouvrier», ce nouveau bâtiment viendra remplacer les villas démolies pour la réalisation du plan localisé de quartier (PLQ).

L'acquisition du terrain sera entièrement financée par la Ville de Genève, celle-ci devenant donc seule propriétaire du foncier.

Les prestations exécutées à ce jour comprennent un projet de construction fait par un bureau d'architecte qui a établi les plans pour la réalisation d'un immeuble. Le projet a été validé par une autorisation de construire entrée en force DD 105 557 qui arrivera à échéance le 18 novembre 2018 mais pourra être prolongée. Ces prestations seront rachetées pour moitié par la Ville de Genève et pour l'autre moitié par le «Fonds Galland – Logement ouvrier».

Le crédit de construction de l'immeuble quant à lui a fait l'objet d'un plan financier validé par l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) en 2015. La réalisation de cette opération sera financée par la Ville de Genève et le «Fonds Galland – Logement ouvrier». Le montage nécessite une répartition des droits à bâtir afin de permettre la répartition de l'immeuble en deux allées. La Ville de Genève rachètera des droits à bâtir au «Fonds Galland – Logement ouvrier» afin d'obtenir l'équivalent de la moitié du futur immeuble.

Le montage étant complexe, la présente proposition reprend les éléments détaillant chaque étape et distinguant clairement les investissements à consentir par la Ville de Genève (pour elle-même) et par le «Fonds Galland – Logement ouvrier».

Exposé des motifs

Le PLQ N° 29819 «Route de Vernier», adopté le 24 juillet 2013, prévoit la construction de cinq bâtiments (A, B, C, D, E) dont quatre disposés en quinconce le long de la route de Vernier et un parallèlement à la route du Bois-des-Frères (voir plan annexe 1).

Le secteur du PLQ est constitué de trois parcelles. La parcelle N° 4220 est propriété de la société CIF. Les parcelles N° 4221 et N° 4222 sont propriété de la Ville de Genève. Une partie de la parcelle N° 4221, sur laquelle sont situées deux villas locatives sises route du Bois-des-Frères 90 et 92, est attribuée au Fonds Galland, détenu par la Ville de Genève. Les villas locatives seront démolies dans le cadre de la mise en œuvre du PLQ N° 29819.

Le 18 mars 2014, le Conseil municipal a voté un crédit d'étude de 1 440 000 francs (proposition PR-1029) pour le concours et les études des bâtiments A et E abritant un hébergement temporaire et des équipements pour les sports et la jeunesse, situés à l'angle des routes de Vernier et du Bois-des-Frères. Il a également accepté l'octroi de deux droits de superficie à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS), en vue de la réalisation de deux immeubles de logements sociaux pérennes de type habitations à bon marché

(HBM) (bâtiments B et C). Les projets pour ces quatre bâtiments sont en cours, en collaboration entre la FVGLS et la Ville de Genève. Leur réalisation est prévue à partir de 2019.

Le projet pour l'immeuble D, situé à cheval sur la parcelle privée propriété de CIF et sur la parcelle propriété de la Ville de Genève, a été développé par la société CIF, d'entente avec la Ville de Genève. L'autorisation de construire (DD 105 557) est en force. S'agissant de la concrétisation de ce projet, différentes options en vue de la réalisation du bâtiment D ont été examinées. Afin de permettre un montage réaliste, il a été convenu que l'immeuble à réaliser doit se trouver sur une seule et même parcelle. Ainsi, la Ville de Genève, sous réserve de l'accord de votre Conseil, s'est engagée à racheter la parcelle N° 4220 ainsi que le projet autorisé pour la réalisation de l'immeuble D situé route de Vernier 113, dans le cadre du PLQ N° 29819.

La réalisation de l'immeuble D sera effectuée à l'aide d'une contribution du «Fonds Galland – Logement ouvrier». Cette opération permettra au «Fonds Galland – Logement ouvrier» de disposer d'une allée d'immeuble, compensant ainsi la démolition des deux villas locatives situées sur la parcelle N° 4221. Les revenus locatifs du bâtiment D1 seront attribués au «Fonds Galland – Logement ouvrier». Le bâtiment D2 sera réalisé et exploité par la Ville de Genève et attribué au patrimoine financier géré par la GIM.

Description de l'objet

Sur la parcelle N° 4220 propriété de CIF est actuellement érigée une maison qui est entièrement murée pour des raisons de sécurité, ainsi que pour éviter tout squat. Un entretien sommaire des extérieurs est actuellement effectué par le propriétaire afin de limiter les nuisances.

Potentiel de développement

L'immeuble D, tel qu'autorisé par la DD 105 557, prévoit la réalisation de 3591 m² de surface brute de plancher (SBP), soit 27 logements, ainsi que des surfaces destinées à des activités au rez ainsi qu'aux premier et deuxième étages. L'immeuble comprend deux allées. Un parking souterrain est prévu au sous-sol.

La construction de l'ensemble de l'immeuble D est estimée à un prix de revient de 13 370 000 francs selon le plan financier validé par l'OCLPF en 2015, arrondi à 13 500 000 francs.

A propos du Fonds Galland

Le legs de Monsieur Charles Galland a été dédié à plusieurs activités, dont le logement ouvrier. Le «Fonds Galland – Logement ouvrier», dit Fonds Galland, qui a été constitué dans ce but, est inaliénable. Il n'a pas de personnalité morale et ne constitue donc pas une entité distincte de la Ville de Genève. Toutefois, la comptabilité de la Ville de Genève permet d'identifier les biens «détenus» par le Fonds Galland ainsi que les revenus qui proviennent de ces biens. Les décisions relatives à l'attribution de montants du Fonds Galland relèvent de la compétence du Conseil municipal, conformément à l'article 2 de la délibération du Conseil municipal du 8 avril 1902.

Après examen des différentes options possibles, il a été retenu que le «Fonds Galland – Logement ouvrier» ne pouvait financer la réalisation de l'ensemble de l'immeuble D. En effet, fin 2016 le bilan indiquait un montant disponible d'environ 14,9 millions. Il est donc proposé que le «Fonds Galland – Logement ouvrier» se focalise sur l'investissement nécessaire à la réalisation d'une allée de l'immeuble D.

Les deux bâtiments actuels attribués au «Fonds Galland – Logement ouvrier» situés sur la parcelle N° 4221, sise route du Bois-des-Frères 90-92, sont partiellement vides et dans un état de vétusté avancée. Ils totalisent environ 900 m² de SBP. Ils seront démolis en vue de la réalisation des bâtiments A, B, C et E réalisés respectivement par la Ville de Genève et la FVGLS, comme prévu par la proposition PR-1029 validée par votre Conseil en mars 2014. Le «Fonds Galland – Logement ouvrier» va ainsi «perdre» des biens et des revenus. Il est donc proposé de compenser la perte de ces bâtiments par l'acquisition d'une partie de l'immeuble D par le biais du «Fonds Galland – Logement ouvrier», de manière à le redoter d'un bien immobilier en compensation des deux immeubles démolis. L'immeuble D comprend une surface totale de 3591 m², chaque allée comprendra environ 1800 m² de SBP. Ces surfaces comprendront pour chaque allée environ 14 appartements, 360 m² de surfaces commerciales et d'arcades et 14 places de parking en sous-sol. Le «Fonds Galland – Logement ouvrier», après investissement, deviendra ainsi propriétaire d'un bâtiment neuf totalisant le double de SBP des villas vétustes actuelles.

Montage de l'opération

Acquisition du terrain

La première étape consiste en l'acquisition par la Ville de Genève de la parcelle N° 4220 de la commune de Vernier, propriété de CIF, pour un montant total de 1 050 000 francs, frais de notaire, émoluments et taxes compris (délibération 1). Du point de vue foncier, après l'acquisition de la parcelle CIF par la

Ville de Genève, celle-ci disposera de la totalité du secteur. Elle disposera ainsi de 8591 m² de terrain, soit l'ensemble des parcelles comprises dans le PLQ.

Acquisition du projet de l'immeuble D

CIF, vendeur du terrain a développé un projet de réalisation pour l'immeuble D comprenant les prestations d'architecte et d'ingénieur et obtenu une autorisation de construire en force, la DD 105 557. Afin de pouvoir réaliser ce projet, la Ville de Genève et le «Fonds Galland – Logement ouvrier» rachèteront à raison de la moitié chacun l'autorisation de construire pour un montant de 1 600 000 francs, soit 800 000 francs pour la Ville de Genève et 800 000 francs pour le «Fonds Galland – Logement ouvrier».

Répartition des droits à bâtir

L'étape suivante concerne la répartition des droits à bâtir et la prise en compte de la particularité de la situation du Fonds Galland. Comme dans tout PLQ, la réalisation des bâtiments est répartie en fonction des droits à bâtir des différentes parcelles. On l'a vu, suite à l'acquisition de la parcelle N° 4220 (commune de Vernier), la Ville de Genève sera propriétaire de l'ensemble des parcelles concernées par la répartition des droits à bâtir. Cependant, il est nécessaire de rappeler qu'une partie de ces droits à bâtir sont comptablement à attribuer au «Fonds Galland – Logement ouvrier».

Le PLQ prévoit une densité de 1,45. La parcelle théorique du «Fonds Galland – Logement ouvrier» est d'une surface de 3000 m² selon les éléments d'archives qui relatent les discussions de 1912 ayant abouti à la réalisation des maisons existantes. C'est donc cet ordre de grandeur de surface qui a été retenu pour les calculs. Afin de tenir compte également du tableau de répartition des droits à bâtir du PLQ, il a été retenu la surface de 4366 m² de SBP à attribuer au «Fonds Galland – Logement ouvrier».

Sur la totalité des droits à bâtir issus de la parcelle N° 4221 (commune de Vernier) propriété de la Ville de Genève, la surface correspondant à une allée de l'immeuble D est de 1795,5 m² de SBP. Le «Fonds Galland – Logement ouvrier» doit ainsi vendre à la Ville de Genève une partie de ses droits à bâtir, soit 2570,5 m² de SPB. Le prix retenu est celui admis par l'Office du logement, soit 688 francs le mètre carré, ce qui représente la somme de 1 768 504 francs. Cette étape permet à la Ville de Genève de devenir titulaire des droits à bâtir nécessaires pour la réalisation des bâtiments A, B, C et E, ainsi que la moitié de l'immeuble D.

Le montant de la vente des droits à bâtir viendra en déduction du montant investi par le «Fonds Galland – Logement ouvrier» pour la réalisation du bâtiment D1.

Financement et réalisation de l'immeuble D

La troisième étape vise à organiser le financement de la réalisation de l'immeuble D. Le principe retenu est le suivant:

L'immeuble D dans son ensemble sera réalisé par la Ville de Genève (après acquisition du terrain et de l'autorisation de construire). La Ville de Genève achètera la parcelle N° 4220 et les droits à bâtir excédentaires du «Fonds Galland – Logement ouvrier». Les investissements pour le rachat de l'autorisation de construire et la construction de l'immeuble sont répartis entre le «Fonds Galland – Logement ouvrier» pour une moitié et la Ville de Genève pour l'autre moitié. Pour la bonne compréhension de l'explication qui suit, le bâtiment financé par le biais du «Fonds Galland – Logement ouvrier» est désigné par D1 et le bâtiment financé en direct par la Ville de Genève est désigné par D2.

Bâtiment D1

Afin de compenser la démolition des immeubles locatifs situés sur la parcelle N° 4221, le «Fonds Galland – Logement ouvrier» financera la moitié de l'immeuble D, soit le bâtiment D1, dont il sera comptablement propriétaire. Pour réaliser ce bâtiment le Fonds Galland devra investir un montant 5 781 496 francs. Ce montant comprend l'investissement nécessaire au rachat de l'autorisation de construire, l'investissement pour la moitié de la construction, ainsi que la déduction découlant du rachat des droits à bâtir par la Ville de Genève.

Ceci permettra d'attribuer au «Fonds Galland – Logement ouvrier» le bâtiment D1. Le «Fonds Galland – Logement ouvrier» restera propriétaire d'un bien tel que le prévoit le legs.

Le bâtiment D1 générera des revenus pour le «Fonds Galland – Logement ouvrier».

La maîtrise de l'ouvrage du bâtiment D1 sera assurée par la Direction du patrimoine bâti, puis l'immeuble sera géré par la GIM.

Bâtiment D2

L'autre moitié de l'immeuble D, soit le bâtiment D2, sera réalisée grâce à l'investissement prévu dans la présente proposition et intégrée dans le parc de la GIM.

La maîtrise de l'ouvrage du bâtiment D2 sera assurée par la Direction du patrimoine bâti.

Répartition de l'investissement entre la Ville de Genève et le Fonds Galland

<i>Prix total 16 150 000 fr. frais compris</i>	<i>Financé par la Ville de Genève</i>	<i>Financé par le Fonds Galland</i>
Achat du terrain	1 050 000 (100%)	-
Prestations exécutées	800 000 (50%)	800 000 (50%)
Crédit de construction	6 750 000 (50%)	6 750 000 (50%)
Achat des droits à bâtir du FG par la VGE	1 768 504 (100%)	
Sous-totaux	10 368 504	7 550 000
Vente des droits à bâtir du FG à la VGE		<u>-1 768 504</u>
Totaux	<u>10 368 504</u>	<u>5 781 496</u>

Total général opération 16 150 000 francs

Bâtiment D1, à la charge du «Fonds Galland – Logement ouvrier»

	Fr.
Achat de la moitié du projet et de l'autorisation (sans terrain), soit: 1 600 000/2	800 000
Construction du bâtiment D1 (13 500 000/2)	6 750 000
Dont à déduire cession solde droits à bâtir	<u>- 1 768 504</u>
Total imputable au «Fonds Galland – Logement ouvrier»	<u>5 781 496</u>

Bâtiment D2 et terrain, à la charge de la Ville de Genève

	Fr.
Achat de la moitié du projet (DD 105557 en force) (1 600 000/2) et du terrain (1 050 000)	1 850 000
Prix de la construction de la moitié du bâtiment D (13 500 000/2)	6 750 000
Acquisition des droits à bâtir	<u>1 768 504</u>
Total imputable à la Ville de Genève	<u>10 368 504</u>

Les deux bâtiments seront similaires, mais la différence de montant entre les 10 368 504 francs à la charge de la Ville de Genève et les 5 781 496 francs à la charge du «Fonds Galland – Logement ouvrier» est due au fait que la Ville de Genève prend à sa charge la totalité du montant nécessaire à l'acquisition de la

parcelle et qu'elle rachète une partie des droits à bâtir du «Fonds Galland – Logement ouvrier», alors que le reste des coûts est partagé.

Il sera ainsi nécessaire de disposer d'un montant total brut de 16 150 000 francs dont à déduire 5 781 496 francs provenant du «Fonds Galland – Logement ouvrier», soit un montant net de 10 368 504 francs à la charge de la Ville de Genève.

Ce montage permet à la Ville de Genève et au «Fonds Galland – Logement ouvrier» d'être propriétaires de l'ensemble de l'immeuble D, chacun détenant une allée.

Revenu de l'opération

La construction de ce nouvel immeuble générera des revenus découlant des loyers des appartements, des surfaces commerciales et des parkings. Le plan financier HLM-LUP validé par l'Office du logement, dans son accord de principe du 21 mai 2015, fait état d'un état locatif prévisionnel de 734 322 francs pour 27 logements, 725 m² de surfaces commerciales et d'arcades ainsi que 30 places de parking.

Comme le bâtiment sera réparti en deux allées, ces revenus seront répartis pour moitié entre le «Fonds Galland – Logement ouvrier» et la Ville de Genève.

Ces montants seront amenés à être adaptés en fonction des loyers pratiqués par la GIM conformément au règlement fixant les conditions de location des logements à caractère social de la Ville de Genève.

Adéquation à l'Agenda 21

S'agissant d'une acquisition pour la réalisation à terme de logements sociaux, elle correspond aux besoins et aux engagements de la Ville de Genève.

Estimation des coûts

Coûts de l'opération Vernier 113

Le montant total de l'investissement pour le bâtiment revient à 16 150 000 francs.

Délibération I

Acquisition du terrain

Suite aux discussions avec le propriétaire CIF, le prix convenu pour l'acquisition du terrain (parcelle N° 4220) représente un montant de 1 000 000 francs. A ce

montant s'ajouteront les frais d'enregistrement et émoluments du Registre foncier, frais de notaire et divers estimés à 50 000 francs, soit au total 1 050 000 francs. Cette acquisition sera effectuée par la Ville de Genève seule.

Le Conseil administratif demandera au Conseil d'Etat l'exonération des droits d'enregistrement et autres émoluments pour cette acquisition si la réalisation est réalisée dans un délai de dix ans dès son acquisition.

Délibération II

Achat des prestations exécutées

En accord avec le propriétaire CIF, l'ensemble des prestations exécutées à ce jour et jusqu'au transfert de propriété y compris les plans d'architecte et l'autorisation de construire entrée en force (DD 105 557) ont été estimées à 1 600 000 francs, intérêts compris. Les frais d'acquisition de ces prestations seront répartis à raison d'une moitié chacun soit 800 000 francs à charge du «Fonds Galland – Logement ouvrier» et 800 000 francs à charge de la Ville de Genève.

Délibération III

Crédit de construction du bâtiment

La proposition de rachat du projet d'architecte (délibération 2) devra être précisée par la DPBA. En effet, à ce jour le mode de présentation des documents correspond aux exigences de l'OCLPF mais devra être complété pour refléter le mode de présentation des projets usuels en Ville de Genève. La description générale des travaux comprend: démolition et préparation, terrassements, enceinte de fouille, gros œuvre 1, gros œuvre 2, aménagements intérieurs 1, aménagements intérieurs 2, aménagements extérieurs.

Selon le plan financier établi par le propriétaire CIF et validé par l'OCLPF en 2015, le prix de revient du bâtiment est de 13 500 000 francs. Afin de permettre au «Fonds Galland – Logement ouvrier» de devenir propriétaire du bâtiment D1 et à la Ville de Genève du bâtiment D2, le montage suivant vous est proposé. L'investissement pour la réalisation de l'immeuble D est réparti pour moitié chacun. Le «Fonds Galland – Logement ouvrier» devra consentir à un investissement de 6 750 000 francs dont à déduire le rachat des droits à bâtir par la Ville de Genève pour 1 768 504 francs, soit un montant net de 4 981 496 francs pour la construction. La Ville de Genève investira pour la construction un montant de 6 750 000 francs et 1 768 504 francs pour l'acquisition des droits à bâtir du «Fonds Galland – Logement ouvrier», soit un montant total de 8 518 504 francs.

Délai de réalisation

Le PLQ est actuellement en force, l'autorisation de construire étant délivrée, la valorisation du bien pour la réalisation d'un immeuble de logements sociaux pourrait être engagée à court terme, dès 2019.

Dans l'intervalle, le bien sera remis à la DPBA du département des constructions et de l'aménagement (DCA).

Dès la fin de la construction (2020-2021), le bâtiment pourra être intégré au service de la Gérance immobilière municipale.

Référence au 13^e plan financier d'investissement (PFI) 2018-2029 (p. 62)

Pour 2018, les frais d'acquisition de cette parcelle ainsi que l'achat des prestations exécutées (délibérations 1 et 2) sont prévus dans la planification financière du 13^e PFI 2018-2029 en qualité de projet actif sous le numéro 130.001.19.

Pour 2019 et 2020, le crédit de réalisation du bâtiment (délibération 3) n'est pas prévu dans le 13^e PFI.

Budget de fonctionnement

Les villas seront démolies. Mais la réalisation du nouveau bâtiment générera des revenus locatifs. Les revenus retenus dans le plan financier HLM-LUP validé par l'Office du logement sont estimés à 734 322 francs par an pour l'ensemble de l'immeuble D. La répartition en deux allées de taille similaire permettra une répartition par moitié des revenus entre le «Fonds Galland – Logement ouvrier» et la Ville de Genève.

Charges financières annuelles

Les charges financières annuelles nettes pour la Ville de Genève comprenant les intérêts au taux de 1,5% sont estimées à 155 550 francs (délibérations 1, 2 et 3).

Services gestionnaires et bénéficiaires

Les services gestionnaires et bénéficiaires sont répartis de la façon suivante:

	<i>Gestionnaire</i>	<i>Bénéficiaire</i>
Délibération 1	UOF/DCA	GIM
Délibération 2	UOF/DCA	DPBA
Délibération 3	DPBA	GIM

Tableaux récapitulatifs des coûts d'investissement, de fonctionnement et planification des dépenses d'investissement (en francs)

Objet: Acquisition de la parcelle N° 4220, sise route de Vernier 113 à Vernier, acquisition des prestations exécutées comprenant un projet de construction d'architecte validé par une autorisation de construire entrée en force et l'ouverture d'un crédit de réalisation pour la construction d'un immeuble «D»

A. SYNTHÈSE DE L'ESTIMATION DES COÛTS

Délibération I – Acquisition de la parcelle N° 4220	Montant	%
Achat du terrain par la Ville de Genève	1 000 000	95%
Frais de notaires, d'enregistrement et émoluments du RF et divers	50 000	5%
Coût total brut du projet TTC (arrondi)	1 050 000	100%

Délibération II – Acquisition des prestations exécutées	Montant	%
Investissement Ville de Genève	800 000	50%
Investissement Fonds Galland	800 000	50%
Coût total brut du projet TTC (arrondi)	1 600 000	100%

Délibération III – Crédit de réalisation du bâtiment	Montant	%
Investissement Ville de Genève	6 750 000	50%
Achat des droits à bâtir au Fonds Galland par la Ville de Genève	1 768 504	13%
Investissement Fonds Galland	4 981 496	37%
Coût total brut du projet TTC (arrondi)	13 500 000	100%

B. IMPACT ANNUEL SUR LE BUDGET DE FONCTIONNEMENT

Estimation des charges et revenus marginalement induits par l'exploitation de l'objet du crédit

Délibérations 1, 2 et 3

CHARGES	Délib. I	Délib. II	Délib. III	Total
30 - Charges de personnel				-
31 - Dépenses générales				-
32/33 - Frais financiers (intérêts, amortissements)	15 750	12 000	127 800	155 550
36 - Subventions accordées				-
Total des nouvelles charges induites	15 750	12 000	127 800	155 550

REVENUS	Délib. I	Délib. II	Délib. III	Total
40 - Impôts				0
42 - Revenu des biens Bâtiment D2 VGE			367 161	367 161
43 - Revenus divers				0
45 - Dédommagements de collectivités publiques				0
46 - Subventions et allocations				0
Total des nouveaux revenus induits	0	0	367 161	367 161

Impact net sur le budget de fonctionnement	-15 750	-12 000	239 361	267 111
---	----------------	----------------	----------------	----------------

C. PLANIFICATION ESTIMEE DES DEPENSES ET RECETTES D'INVESTISSEMENT

Délibération I – Acquisition de la parcelle N° 4220

Année(s) impactée(s)	Dépenses brutes	Recettes	Dépenses nettes
Année de vote du crédit par le CM: 2018			
2018	1 050 000	–	1 050 000
Totaux	1 050 000	–	1 050 000

Délibération II – Acquisition des prestations exécutées

Année(s) impactée(s)	Dépenses brutes	Recettes	Dépenses nettes
Année de vote du crédit par le CM: 2018			
2018	1 600 000	800 000	800 000
Totaux	1 600 000	800 000	800 000

Délibération III – Crédit de réalisation du bâtiment

Année(s) impactée(s)	Dépenses brutes	Recettes	Dépenses nettes
Année de vote du crédit par le CM: 2018			
2019	6 750 000	2 490 748	4 259 252
2020	6 750 000	2 490 748	4 259 252
Totaux	13 500 000	4 981 496	8 518 504

RECAPITULATIF

Année(s) impactée(s)	Dépenses brutes	Recettes	Dépenses nettes
Année de vote du crédit par le CM: 2018			
2018	2 650 000	800 000	1 850 000
2019	6 750 000	2 490 748	4 259 252
2020	6 750 000	2 490 748	4 259 252
Totaux	16 150 000	5 781 496	10 368 504

Les recettes correspondent aux investissements du Fonds Galland.

Au bénéfice de ces explications, nous vous invitons, Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux, à approuver les projets de délibération ci-après.

PROJET DE DÉLIBÉRATION I

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu le but d'utilité publique poursuivi par cette acquisition;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à acquérir la parcelle N° 4220 de la commune de Vernier, sise route de Vernier 113, d'une surface de 1207 m², pour le prix de 1 000 000 de francs, propriété de CIF (Cabinet d'investissements fonciers SA).

Art. 2. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 1 050 000 francs, frais d'acte, droits d'enregistrement et émoluments du Registre foncier, imprévus et intérêts courus, en vue de cette acquisition.

Art. 3. – Le Conseil administratif est chargé de signer tous les actes authentiques relatifs à cette opération.

Art. 4. – 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 1 050 000 francs.

Art. 5. – La dépense prévue à l'article 2 sera portée à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier.

Art. 6. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à constituer, modifier, radier, épurer toutes servitudes à charge et au profit de la parcelle susmentionnée en vue de la réalisation du projet de construction.

Art. 7. – L'opération ayant un caractère d'utilité publique, le Conseil administratif est chargé de demander au Conseil d'Etat l'exonération des droits d'enregistrement et des émoluments du Registre foncier.

PROJET DE DÉLIBÉRATION II

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu l'article 2 de la délibération du Conseil municipal du 8 avril 1902 relative à la disposition des montants du «Fonds Galland – Logement ouvrier»;

vu le but d'utilité publique poursuivi par cet achat;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 1 600 000 francs brut dont à déduire la somme de 800 000 francs provenant du «Fonds Galland – Logement ouvrier», soit un montant net de 800 000 francs destiné à l'achat des prestations (honoraires d'études et frais divers), réalisées par des mandataires (architectes et ingénieurs notamment) pour le CIF, Cabinet d'investissements fonciers SA comprenant le projet de construction d'un immeuble locatif et commercial, sis route de Vernier 113 à Vernier, parcelle N° 4220, validé par l'autorisation de construire entrée en force DD 105 557, ainsi que le paiement des intérêts relatifs au développement du projet.

Art. 2. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à utiliser le «Fonds Galland – Logement ouvrier» en vue de l'acquisition de cette autorisation de construire (immeuble D) aux fins de la construction de logements d'utilité publique pour un montant de 800 000 francs.

Art. 3. – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 800 000 francs.

Art. 4. – La dépense prévue à l'article premier sera portée à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier.

PROJET DE DÉLIBÉRATION III

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu l'article 2 de la délibération du Conseil municipal du 8 avril 1902 relative à la disposition des montants du «Fonds Galland – Logement ouvrier»;

vu le but d'utilité publique poursuivi par cette construction;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 13 500 000 francs brut destiné à la construction d'un immeuble de logements et de surfaces commerciales sis route de Vernier 113 à Vernier, parcelle N° 4220, dont à déduire la somme de 4 981 496 francs provenant du «Fonds Galland – Logement ouvrier», soit un montant net de 8 518 504 francs.

Art. 2. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à utiliser le «Fonds Galland – Logement ouvrier» en vue de la construction du bâtiment D1 aux fins de la construction de logements d'utilité publique pour un montant de 4 981 496 francs et à vendre les droits à bâtir nécessaires à la Ville de Genève pour la réalisation du bâtiment D2.

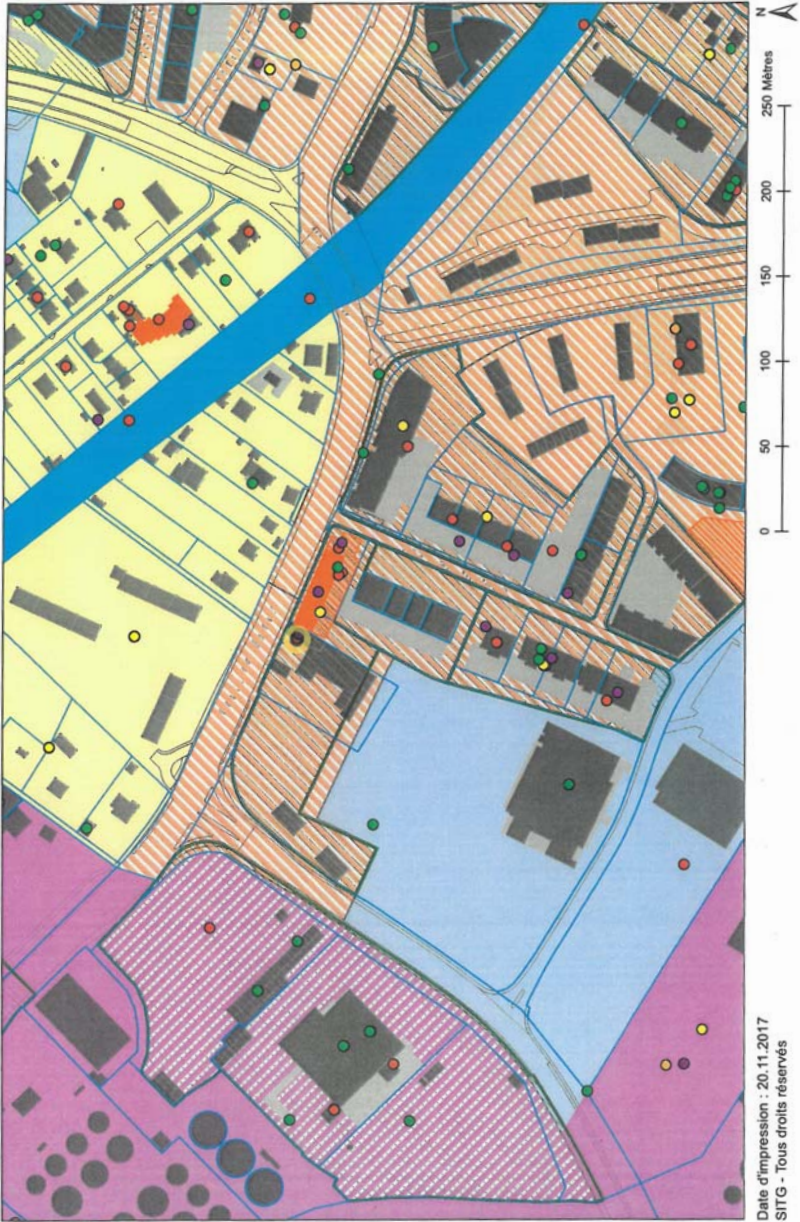
Art. 3. – Le Conseil municipal autorise que suite à cet investissement, le «Fonds Galland – Logement ouvrier» soit détenteur d'une allée complète de l'immeuble «D» et dispose, une fois celui-ci construit, des revenus provenant des loyers encaissés.

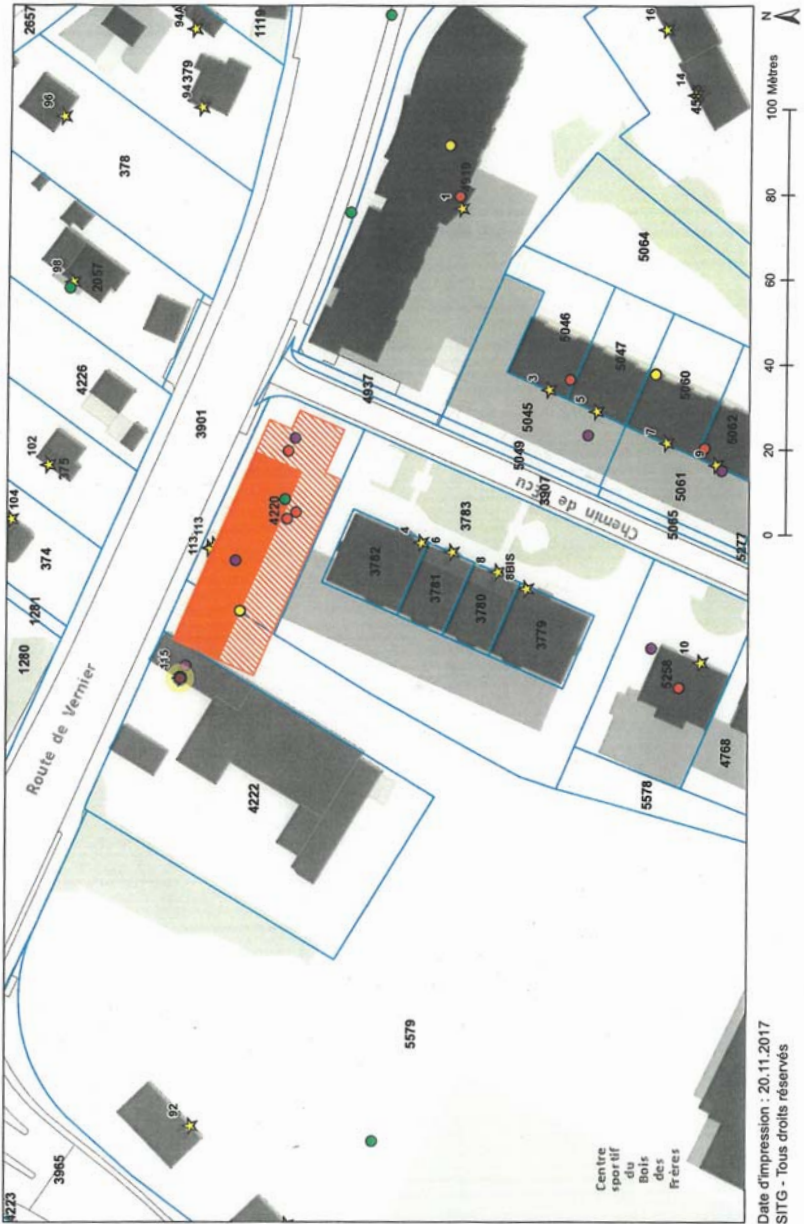
Art. 4. – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 8 518 504 francs.

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

Art. 6. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à constituer, modifier, radier, épurer toutes servitudes à charge et au profit de la parcelle susmentionnée en vue de la réalisation du projet de construction.

- Annexes:*
- plan de situation – échelle 1:2500
 - plan cadastral – échelle 1:1000
 - extrait du RF – parcelle N° 4220
 - PLQ N° 29819
 - plan d'étage type







Extrait de la mensuration officielle et du registre foncier

Dépourvu de foi publique

Produit le 20.11.2017

Commune:	Vernier (46)		
Immeuble No:	4220	Type: Privé	Surface(m2): 1207
Plan(s) No(s):	19		
Nom Local(locaux):	L'Ecu		

BATIMENT(S)

No: B27	Surface (m2 sur parcelle): 71	Surface totale (m2): 71
Destination:	Habitation un logement	
Adresse(s):	Route de Vernier 113	

ETAT DE LA PROPRIETE

Pour des informations plus précises concernant le régime de propriété, les types d'immeubles et leurs propriétaires, voir le registre foncier.

Immeuble 46/4220

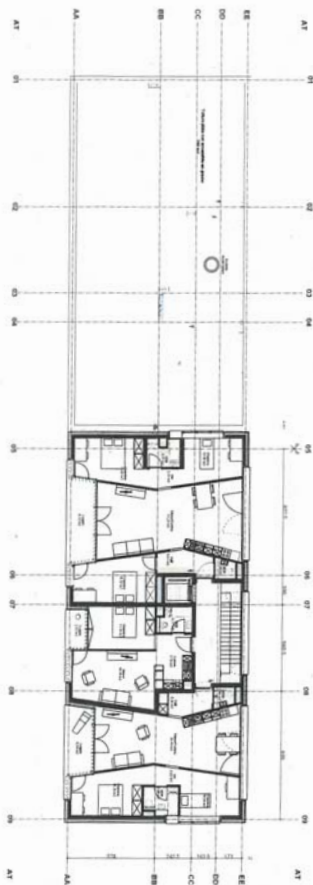
CHF, CABINET D'INVESTISSEMENTS FONCIERS SA, Siège GENEVE

PLAN ETAGE TYPE DE ATTIQUE - 1/200

ETAGE TYPE



R+6



LRS

Architecture & Urbanisme
35, Rue des Pâquis - 1201 Genève
www.lrsarchitectes.ch

T. 022 906 05 95
F. 022 906 03 96
E. info@lrsarchitectes.ch

Maitres d'ouvrage
Cabinet d'Investissements Fonciers SA
25, Grand rue, 1204 Genève

Projet
Logements Bois-des-Prés
Rue de Yvernois 113 - 1219 Yvernois

Objet
PLAN ET de EE
• 1/200 - INDEX

LF-LRS-PE-0300-PLANS-01
P0-étude
11.09.2013

