

**Réponse du Conseil administratif à la question écrite du 2 avril 2012 de M<sup>mes</sup> Anne Moratti et Sarah Klopmann: «Critères d'attribution des terrains à bâtir mis en droit de superficie».**

*TEXTE DE LA QUESTION*

Est-ce que l'administration a des critères écrits pour l'attribution des terrains à bâtir mis en droit de superficie?

Pouvez-vous nous fournir la répartition faite durant les cinq dernières années entre les fondations de droit public et les coopératives à but non lucratif sur les terrains mis en droit de superficie?

*RÉPONSE DU CONSEIL ADMINISTRATIF*

**Contexte**

Entre 2008 et 2010, l'Unité opérations foncières a effectué des recherches comparatives afin de mettre le contrat type utilisé depuis 1992 au goût du jour. Un nouveau document type est utilisé depuis 2011 pour les droits de superficie octroyés par la Ville de Genève pour la réalisation de logements sociaux.

Les principaux compléments apportés concernent notamment l'introduction de moyens de contrôle du but social des logements réalisés. Le précédent contrat induisait des difficultés à garantir le caractère social des logements durant toute la durée du droit de superficie. Le nouveau contrat type fait référence à la LUP (loi sur la construction de logements d'utilité publique) et introduit un mécanisme de contrôle pendant toute la durée du droit de superficie. Le nouveau contrat comprend également des nouveautés relatives au respect des exigences de la Ville de Genève en termes écologique et énergétique pour la réalisation et les rénovations ultérieures des bâtiments construits. Finalement, les partenaires sont tenus de retenir des entreprises respectant les conventions collectives en vigueur.

D'entente avec la Gérance immobilière municipale, certains articles relatifs à la gestion, comme l'indexation de la rente, ont été modifiés de manière à permettre un meilleur fonctionnement.

**Répartition des terrains disponibles**

L'octroi de droit de superficie est fortement influencé par la conjoncture actuelle en matière de pénurie de logements. Si dans les années 1990, les partenaires étaient difficiles à trouver pour ce type de montage, la situation a fonda-

mentalement changé maintenant. La pratique des droits de superficie fait partie du paysage usuel et les coopératives ou autres organismes à but lucratif ou non sont de plus en plus nombreux à la recherche de terrains. La Ville de Genève est très régulièrement sollicitée à ce sujet.

Les terrains disponibles, propriété de la Ville de Genève, ne sont pas très nombreux malgré une politique d'acquisition active.

Une nouvelle stratégie a donc été mise en place depuis 5 ans. La Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS) constitue le partenaire privilégié pour la réalisation de logements sociaux. Chaque fois qu'un terrain est prêt pour une phase de valorisation, une évaluation technique est effectuée pour vérifier s'il est plus judicieux de le proposer à la FVGLS ou si un autre bénéficiaire doit être recherché. Les terrains proposés à la FVGLS sont ceux qui permettent des réalisations de taille importante (favorisant les économies d'échelle) et situés dans un contexte où le montage est adapté aux contraintes de la fondation, notamment en terme de marchés publics.

Les terrains permettant la réalisation de petites unités (jusqu'à 20 logements), ou nécessitant des montages partenariaux avec des propriétaires privés, difficilement compatibles avec le respect des règles sur les marchés publics, ou encore en cas de volonté de favoriser une mixité sociale, font l'objet d'un appel à candidature afin de choisir un partenaire pour la réalisation des projets.

Pour les terrains proposés à la FVGLS, elle évalue si le bien est adapté à ses besoins et ses projets. Si tel est le cas une proposition d'octroi est formulée et soumise au Conseil municipal par le biais d'une proposition. Si la FVGLS ne peut constituer le partenaire du développement envisagé (logique propre, contexte local, taille de l'opération), le terrain est proposé à d'autres partenaires.

Depuis 2008, plusieurs terrains ont été attribués, ou sont en cours de procédure, à des coopératives et à la FVGLS ou à d'autres organismes à but non lucratif :

FVGLS	Av. de France 19-21	Approuvé par CM	Acte signé	Logements (HBM)
UV (coop)	Av. de France 17	Approuvé par CM	Acte signé	Logements (HM)
Ciguè (coop)	Rue de Lyon 49 (Clos Voltaire)	Approuvé par CM	Acte signé	Logements étudiants (HLM)
Ciguè (coop)	Rue de la Coulouvrenière	Approuvé par CM	Acte signé	logements étudiants
FVGLS	Rue Rousseau 4-6	Approuvé par CM	Acte signé	Logements et crèche (HBM)

FVGLS	Rte de Malagnou	Approuvé par CM	Acte à signer en 2013	Logements et commerces (HBM)
Codha (coop)	Artamis	Approuvé par CM	Acte à signer en 2013	Logements et commerces (HM et libres)
FVGLS	Artamis	Approuvé par CM	Acte à signer en 2013	Logement, dépôt et commerce (HBM)
FULE	Rue Lombard	Approuvé par CM	Acte à signer en 2013	Logements étudiants
Association N. Bogueret	Sécheron	Approuvé par CM	Acte à signer en 2014	EMS
	Rue Chouet	Appel à candidature en cours		
	Rue Soubeyran	Appel à candidature en cours		

Pour les terrains qui ne sont pas mis en valeur par la FVGLS, l'Unité opérations foncières prépare une procédure d'appel à candidature qui se déroule selon la démarche indiquée ci-dessous. Le calendrier présenté pour exemple est le calendrier retenu pour les terrains situés rue Jean-Robert-Chouet et rue Soubeyran en 2013.

Publication sur le site internet de la Ville de Genève (documents disponibles sur <a href="http://www.ville-ge.ch">www.ville-ge.ch</a> )	14.02.2013
Publication dans la <i>FAO</i>	15.02.2013
Visite du site	Libre
Dépôt des questions	04.03.2013
Réponses aux questions	15.03.2013
<b>Délai de clôture pour le dépôt des dossiers de candidature</b>	<b>08.04.2013</b>
Choix de la coopérative candidate	Semaine du 22.04.2013
Communication du choix par le Conseil administratif	08.05.13 ou 15.05.2013
Organisation des modalités de collaboration entre le candidat et la Ville de Genève	mi-mai à mi-juin 2013
Dépôt de la demande d'octroi du DDP au Conseil municipal	24 ou 25 juin 2013

Accord de principe du Conseil municipal	Juin 2014*
Elaboration du projet par le candidat	Dès juin 2014*
Elaboration du projet d'acte de DDP	Dès juillet 2014*
Dépôt de l'autorisation de démolition et de construire par le candidat	Fin 2014*, au maximum 2 ans après l'accord du Conseil municipal
Autorisation en force	Décembre 2015*
Signature de l'acte après décision du Conseil municipal	Décembre 2015*
Début des travaux	Janvier 2016*

\*délai indicatif

### **Evaluation des dossiers**

L'Unité opérations foncières prépare un cahier des charges pour l'appel à candidature qui précise le déroulement de la démarche, les documents qui doivent être remis et les critères de sélection notamment.

L'évaluation des dossiers est faite, sur la base des dossiers remis, par un comité constitué de représentants des services techniques de la Ville de Genève: Opérations foncières, Gérance immobilière municipale et Service d'urbanisme ou direction du patrimoine bâti, ainsi que d'un représentant du Groupement des coopératives d'habitation genevoises (GCHG).

Le comité se réserve la possibilité d'auditionner certains candidats dont les offres sont le plus en adéquation avec le présent appel à candidature, afin de les départager.

Le but est d'identifier un partenaire en fonction de sa philosophie et de sa capacité à mener à bien un projet. Le développement architectural et technique est fait par la suite avec le candidat retenu.

Les logements à développer sont de nature sociale durant toute la durée du droit de superficie et il est demandé au candidat de présenter également ses ambitions en matière écologique.

### **Le candidat**

En ce qui concerne le candidat, la candidature doit être soumise par un seul organisme. Le candidat est par conséquent le référent du dossier, le maître d'ouvrage, ainsi que le responsable de la direction du projet. La candidature peut être soumise par un candidat seul ou par une équipe dont les membres se seront

associés en vue de mener le projet. Si tel est le cas, le dossier de candidature présente l'équipe et ses références ainsi que la démarche commune envisagée.

L'organisation interne du candidat ou de l'équipe doit permettre la mise en place d'un partenariat avec la Ville de Genève. Le dossier décrit donc le mode d'organisation prévu, tant en ce qui concerne la réalisation de bâtiments que sa gestion ultérieure.

La structure juridique du candidat ou de l'équipe est également présentée. Seules des entités à but non lucratif sont retenues comme bénéficiaires du droit de superficie.

Les statuts de l'organisme candidat doivent notamment prévoir les critères suivants sur toute la durée du droit de superficie:

- interdiction de verser des tantièmes: le versement de tantièmes aux membres du conseil d'administration est interdit;
- intérêts sur fonds propres: les intérêts sur fonds propres ne doivent pas dépasser la limite fixée par la loi fédérale sur le droit de timbre, du 27 juin 1973 (actuellement 6%);
- excédent de liquidation: en cas de dissolution totale ou partielle de l'organisme, un éventuel excédent de liquidation ne peut pas être réparti entre les membres mais doit être affecté à des buts semblables.

En outre, la Ville peut conclure des contrats de droit de superficie, au sens des articles 779 et suivants du Code civil, avec des organismes à condition que ceux-ci répondent aux conditions suivantes:

- ils réservent la location de leurs appartements à leurs coopérateurs, à leurs membres ou à leurs bénéficiaires;
- ils procèdent au rachat obligatoire à la valeur nominale des parts sociales de leurs membres lorsqu'ils quittent leur appartement, le cas échéant.

Seuls les organismes ayant leur siège à Genève pourront être retenus.

## **Contenu du dossier**

Le dossier comprendra les chapitres suivants:

### **1. *Indications générales sur le candidat et références***

Le candidat (ou l'équipe candidate le cas échéant) se présentera avec ses références: réalisations précédentes, entité organisatrice, personnes de références dans le cadre des précédentes interventions.

Les statuts de la ou des structures ainsi que le nom des personnes responsables seront indiqués.

Dans le cas où le candidat entend travailler avec d'autres partenaires sous sa responsabilité, il est tenu de les présenter dans le dossier de candidature.

2. *Description des principes d'action et des spécificités de l'organisme*  
Le candidat présentera ses spécificités et l'esprit dans lequel il envisage de travailler avec la Ville de Genève et les tiers concernés par le projet, dans le cadre spécifique du présent appel à candidature.
3. *Organisation en vue de mener à bien la gestion du droit de superficie*  
Le candidat présentera son organisation pour mener à bien la réalisation puis la gestion du droit de superficie qui sera octroyé: les indications sur ses ressources humaines et financières, démontrant la crédibilité et la clarté de l'organisation proposée; les organigrammes et description de la structure mise en place pour les phases d'établissement de l'offre, du développement du projet, de la construction (étude et réalisation) et d'exploitation.
4. *Intentions générales pour le site proposé*  
Le candidat présentera la philosophie et les intentions générales de son projet en lien avec l'octroi du droit de superficie du point de vue social, environnemental et économique, en adéquation avec le site. A ce stade, il n'est pas demandé de présenter un avant-projet architectural.

Au nom du Conseil administratif

Le directeur général:  
*Jacques Moret*

Le maire:  
*Rémy Pagani*