

**Proposition du Conseil administratif du 26 août 2020, en vue de l'octroi d'un droit de superficie distinct et permanent sur une partie de la parcelle N° 5579, feuille 19, du cadastre de la commune de Vernier, sise 115 route de Vernier, par la Ville de Genève à la Fondation suisse pour le tourisme social en vue de la réalisation d'une auberge de jeunesse.**

Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux,

### **Introduction**

#### *Notice historique*

La Ville de Genève est propriétaire de la parcelle N° 5579 située à l'angle des routes de Vernier et du Bois-des-Frères, sur la commune de Vernier. Elle est actuellement occupée par les installations sportives du Bois-des-Frères et, dans sa partie nord, par deux petits immeubles de logements voués à la démolition.

Le plan localisé de quartier N° 29 819 a été adopté par le conseil d'Etat le 24 juillet 2013 sur ce secteur. Il prévoit sur les parcelles 5579, 4222 et 4220 de Vernier, 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.

En date du 29 février 2012, le Conseil administratif avait fixé les affectations suivantes.

Les deux constructions A et E abriteront un programme mixte mis au point par le département de la culture et du sport, qui regroupera des espaces affectés à de l'hébergement de type hôtelier bon marché (auberge de jeunesse) et à des activités sportives.

Suite à une délibération de votre Conseil le 18 mars 2014, un droit de superficie au bénéfice de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS) grèvera les terrains, et lui permettra de réaliser les bâtiments B et C, dédiés au logement et à des activités.

Le bâtiment D, étant situé sur une parcelle aujourd'hui en mains privées, la construction de cet immeuble est assurée par ces derniers. Le chantier a démarré.

En 2015 la Ville de Genève a organisé un concours d'architecture pour mettre en œuvre les bâtiments A et E du PLQ. Le concours a été organisé conjointement avec la FVGLS qui réalise les bâtiments B et C.

Ainsi tous ces bâtiments disposent d'une autorisation de construire DD 110945/1 acceptée par l'autorité compétente le 27 août 2019. Le bâtiment D fait l'objet d'une autorisation de construire DD 105 557/1 délivrée le 2 novembre 2015.

## **Exposé des motifs**

### *Équipement hôtelier bon marché, auberge de jeunesse*

Depuis de nombreuses années, l'hébergement hôtelier bon marché à Genève fait défaut. Les jeunes sportifs, associations et clubs qui se produisent à Genève (compétitions, meetings sportifs) ne trouvent pas à se loger dans des conditions abordables.

Ainsi la Ville de Genève a développé le projet de construction d'une auberge de jeunesse sur le site de Vernier. Le choix du partenaire s'est naturellement porté sur la Fondation suisse pour le tourisme social ayant un but d'utilité publique. Cette fondation est propriétaire de plus de la moitié des auberges de jeunesse en Suisse et met à disposition ses bâtiments aux Auberges de jeunesse suisses. Cette dernière exploite et gère les bâtiments conformément à son but.

La situation géographique du projet de Vernier est très favorable. En effet, située route de Vernier, l'auberge sera proche des installations sportives du Bois-des-Frères de l'aéroport et sera très bien desservie par les transports publics, notamment le futur bus à haut niveau de service (BHNS) Genève-Vernier-Meyrin.

### *Description de l'opération*

Ainsi, depuis 2015, la Ville de Genève, la Fondation suisse pour le tourisme social et le futur gérant du bâtiment, les Auberges de jeunesse suisses, ont développé conjointement le projet afin que sa construction se réalise dans les meilleurs délais et en parfaite adéquation avec les besoins des Auberges de jeunesse suisses.

Le développement du projet se fait également en coordination avec la FVGSL, puisque certains espaces, comme les parkings et les aménagements extérieurs, seront utilisés par l'auberge de jeunesse. Des conventions seront mises en œuvre entre ces derniers afin de rationaliser le projet et de répondre aux intérêts de tous.

Cet établissement pourra loger, en plus de ses clients habituels, selon les engagements pris par les Auberges de jeunesse suisses auprès de la Ville de Genève, les sportifs en stage et en formation ou participant à des compétitions dans notre ville. La Ville sera donc prioritaire pour réserver les hébergements en fonction de ses actualités sportives.

Le Conseil administratif a validé ce partenariat avec la Fondation suisse pour le tourisme social et les Auberges de jeunesse suisses et souhaite lui confier un droit de superficie soumis à l'accord de votre Conseil.

La Ville de Genève pourra ainsi octroyer un droit de superficie à la Fondation suisse pour le tourisme social et les Auberges de jeunesse suisses qui exploiteront ce bâtiment en tenant compte des besoins exprimés par le Service des sports.

### **Régime foncier**

L'immeuble de l'auberge de jeunesse sera situé sur la parcelle N° 5579, feuille 19 du cadastre de la commune de Vernier, propriété de la Ville de Genève.

L'immeuble est situé en zone de développement 3.

Deux servitudes de canalisation souterraines et électriques grèvent cette parcelle. Elles ne sont pas contraignantes pour le projet.

Une mutation parcellaire N° 2019/13591/0 du 18 décembre 2019 est en cours.

### *Droit de superficie*

Le Conseil administratif a validé, dans sa séance du 13 novembre 2019, sous réserve de l'approbation de votre Conseil, l'octroi d'un droit de superficie distinct et permanent à la Fondation suisse pour le tourisme social en vue de la réalisation de l'immeuble A.

### *Descriptif du projet*

Les caractéristiques du projet que la Fondation suisse pour le tourisme social devra réaliser sont les suivantes:

- un bâtiment dont la situation et les gabarits seront conformes à l'autorisation de construire DD 110 945, sous réserve de quelques adaptations mineures faisant l'objet d'une demande complémentaire;
- le bâtiment réalisé doit permettre de loger, à la demande du Service des sports, les sportifs qui se produisent à Genève (compétitions, meetings, tournois, etc.).

### *Conditions des droits de superficie*

Les conditions principales de ce droit de superficie en vue de la construction d'une auberge de jeunesse sont les suivantes:

- but: construire et gérer une auberge de jeunesse;
- le droit de superficie aura une durée de 99 ans;
- le montant de la rente sera défini avec le superficiaire et se référera à la pratique de la Ville de Genève et au barème usuel, par analogie aux immeubles de logement;
- le contrat de superficie comprendra un article qui engage la Fondation suisse pour le tourisme social à réserver des chambres pour des associations sportives, des clubs;
- la révision de la rente interviendra pour la première fois à l’issue d’une période de 10 ans et se fera ensuite tous les 5 ans, sur la base de l’indice suisse des prix à la consommation ou de tout autre indice suisse officiel appelé à lui succéder;
- le droit de superficie pourra être cédé à la condition que le but et les engagements du repreneur soient conformes au contrat de superficie, le cas échéant le Conseil municipal sera compétent pour se prononcer.

Le droit de retour comprendra le rachat du bâtiment à sa valeur vénale au moment de la transaction, selon les modalités pratiquées usuellement par la Ville de Genève.

### **Adéquation à l’Agenda 21**

S’agissant de l’octroi d’un droit de superficie en vue de la réalisation à terme d’une auberge de jeunesse pour le tourisme social, elle correspond aux besoins et aux engagements de la Ville de Genève.

### **Estimation des coûts**

L’opération ne coûte rien à la Ville de Genève. Les frais liés à cette opération (actes notariés et frais de géomètre) sont pris en charge par le superficiaire.

Les frais de développement déjà pris en charge par la Ville de Genève seront remboursés par le titulaire du droit de superficie. Ces montants seront spécifiés dans la proposition allouant des crédits pour la construction du bâtiment E et des aménagements extérieurs. Elle sera prochainement soumise à votre Conseil.

### **Référence au 15<sup>e</sup> plan financier d’investissement**

Cette opération ne nécessite aucun investissement

**Budget de fonctionnement**

Il s'agit d'une opération technique foncière qui n'entraîne aucune charge de fonctionnement ni aucune charge financière.

**Charges financières annuelles**

Il s'agit d'une opération de technique foncière qui n'entraîne aucune charge de fonctionnement ni aucune charge financière.

**Service gestionnaire et bénéficiaire**

Le service gestionnaire est la Direction du département de l'aménagement, des constructions et de la mobilité, Unité opérations foncières.

**TABLEAUX RÉCAPITULATIFS DES COÛTS D'INVESTISSEMENT, DE FONCTIONNEMENT ET PLANIFICATION DES DÉPENSES D'INVESTISSEMENT**

**Objet: Octroi d'un droit de superficie pour la réalisation d'une auberge de jeunesse**

**N° de PR: 1420**

**A. SYNTHÈSE DE L'ESTIMATION DES COÛTS**

	Montant	%
Terrain		
Honoraires		
Gros-œuvre		
Second œuvre		
Installations, équipements fixes		
Frais financiers		
Autres (à préciser)		
Autres (à préciser)		
<b>Coût total du projet TTC</b>	<b>0</b>	

**B. IMPACT ANNUEL SUR LE BUDGET DE FONCTIONNEMENT**

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

**Service bénéficiaire concerné :**

**CHARGES**

30 - Charges de personnel		Postes en ETP	
31 - Dépenses générales			
32/33 - Frais financiers (intérêts et amortissements)			
36 - Subventions accordées			
<b>Total des nouvelles charges induites</b>	<b>0</b>		

**REVENUS**

40 - Impôts		
42 - Revenu des biens		
43 - Revenus divers		
45 - Dédommagements de collectivités publiques		
46 - Subventions et allocations		
<b>Total des nouveaux revenus induits</b>	<b>0</b>	
<b>Impact net sur le budget de fonctionnement</b>	<b>0</b>	

**C. PLANIFICATION ESTIMÉE DES DÉPENSES ET RECETTES D'INVESTISSEMENT**

Année(s) impactée(s)	Dépenses brutes	Recettes	Dépenses nettes
<b>Année de vote du crédit par le CM: N</b>			
<b>N + 1</b>			
<b>N + 2</b>			
<b>N + 3</b>			
<b>N + 4</b>			
<b>Totaux</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Au bénéfice de ce qui précède, nous vous invitons, Mesdames les conseillères municipales et Messieurs les conseillers municipaux, à approuver le projet de délibération ci-après.

### PROJET DE DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu l'accord de principe intervenu entre le Conseil administratif et la Fondation suisse pour le tourisme social en vue de l'octroi, pour une durée de 99 ans, d'un droit de superficie distinct et permanent au sens de l'article 779, alinéa 3 du Code civil suisse sur la parcelle N° 5579, feuille 19 du cadastre de la commune de Vernier, sise 115, route de Vernier, par la Ville de Genève, pour la construction d'une auberge de jeunesse;

sur proposition du Conseil administratif,

*décide:*

*Article premier.* – L'accord de principe intervenu entre le Conseil administratif de la Ville de Genève et la Fondation suisse pour le tourisme social en vue de l'octroi à ladite fondation d'un droit de superficie distinct et permanent au sens de l'article 779, alinéa 3 du Code civil suisse, sur une partie de la parcelle N° 5579, feuille 19 du cadastre de la commune de Vernier, sise 115, route de Vernier, par la Ville de Genève, pour la construction d'une auberge de jeunesse, est ratifié et le Conseil administratif est autorisé à le convertir en acte authentique.

*Art. 2.* – Le Conseil administratif est chargé de signer tous les actes authentiques relatifs à cette opération.

*Art. 3.* – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, radier, épurer, modifier toute servitude à charge ou au profit des parcelles faisant partie du périmètre concerné, nécessaire aux constructions projetées. Notamment les parcelles N°s 5579, 4222, 4220, 3779, 3780, 3781, 3782, 3783, 5578, 5258, 4768, 4769, 5578, 5577, 3907, 3901, 3908, 3711, 3965, 4223, 5326, 5327 du cadastre de Vernier.

*Annexes:* – 1 plan de situation  
– PLQ N° 29 819



