

Proposition du Conseil administratif du 13 décembre 2006 en vue de l'octroi à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social d'un droit de superficie distinct et permanent sur une partie des parcelles 5764, 5765, 5766, 5768 du cadastre de la commune de Genève, section Cité, d'une surface d'environ 645 m², sises rue du Cendrier 1-3, en vue de la construction d'un immeuble de logements à caractère social.

Mesdames et Messieurs les conseillers,

Préambule

Le 13 septembre 2004, votre Conseil a approuvé la proposition du Conseil administratif N° 265 en vue de l'ouverture d'un crédit d'étude de 810 000 francs, destiné au concours d'architecture et à l'étude du projet de construction d'un bâtiment à la rue du Cendrier 1-3, sur des parcelles propriétés de la Ville de Genève.

Un concours en procédure sélective a été organisé courant 2006. Sept groupes ont été retenus pour le second tour et ont présenté un projet répondant au programme suivant :

Construction d'un immeuble d'habitation économique comprenant :

- Des logements sociaux pour des familles
- Une crèche
- Des locaux d'accueil pour la petite Enfance (BIPE)
- D'éventuelles surfaces commerciales au rez-de-chaussée.

Le projet lauréat, élaboré par les architectes Jean-Paul Jaccaud, en association avec le bureau Sergisson & Bates, a été désigné par le jury en mai 2006.

Description du projet

Le projet lauréat a été considéré par le jury comme offrant la meilleure réponse aux conditions difficiles du lieu (insertion urbaine) et aux contraintes du programme, qui consistait à concevoir des logements urbains économiques et une crèche destinée aux habitants du quartier.

Extraits du rapport du jury :

Insertion urbaine :

« Le projet réalise la couture entre 2 architectures puissantes et originales : le bâtiment de l'ancienne « école ménagère » sur la rue Rousseau et « Mont-Blanc centre » de Saugey. Il dégage une image forte, autonome et intégrant de manière précise les éléments du lieu : le socle, l'arcade, et les formes à facettes des bâtiments voisins de Saugey, ainsi que de la composition tripartite de la façade sur rue de l'école ménagère. Les accès et les distributions sont ordonnés de manière claire avec l'entrée de la crèche sur la rue du Cendrier et l'accès des logements sur la rue Rousseau, au travers d'une petite cour rappelant celles du quartier de Saint-Gervais. ».

Programme :

« La mise en place de différents éléments du programme est pertinente. L'espace accueil familial dispose d'une ouverture directe sur la rue. Les espaces collectifs de la crèche sont distribués au rez et dans les deux niveaux supérieurs. Les logements sont distribués entre le 3^e étage et les niveaux suivants ».

Crèche :

« Dans son ensemble, le fonctionnement de la crèche est bon. Le jury se pose la question de la pertinence du dédoublement de l'ascenseur et des sanitaires adultes (rez et premier niveau), à optimiser ».

Logements :

« Les typologies développées pour les logements, en regard à la situation urbaine, sont judicieuses. Les loggias proposées, comme espace de transition, trouvent ici tout leur sens. Le développement des appartements permet une bonne appropriation des espaces, à l'exception des cuisines placées en 2^e jour sur la coursive qui devront être retravaillées ».

Agenda 21 :

« Le projet se positionne de façon favorable en regard aux critères de développement durable et de contrôle économique ».

Le projet lauréat propose ainsi la réalisation de 18 logements comprenant en tout 68 pièces. La crèche occupe les 1^{er} et 2^{ème} étages. Les locaux d'accueil du BIPE sont au rez-de-chaussée, ainsi que l'entrée et l'espace d'accueil de la crèche.

Montage de l'opération :

Dès l'origine du projet, il est prévu d'en confier la réalisation à un tiers, par le biais de l'octroi d'un droit de superficie. Un accord de principe est intervenu avec la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social, qui s'est déclarée intéressée par ce projet. Cette dernière était d'ailleurs représentée dans le jury du concours.

A l'issue du concours, le projet lauréat a été présenté au Conseil de Fondation qui a réitéré son intérêt pour la réalisation de cet immeuble, sous réserve de vérification de sa faisabilité financière. Un premier plan financier a alors été élaboré, sur la base des données du projet du concours, lequel a été soumis à la direction du logement de l'Etat de Genève qui l'a approuvé dans son principe.

Au regard des critères pris en compte, à ce stade de l'avant-projet, l'opération s'avère donc viable économiquement et la Fondation a donc confirmé formellement son intérêt d'aller de l'avant.

Sous réserve de l'acceptation de l'octroi du droit de superficie par votre Conseil, l'opération sera entièrement réalisée par la Fondation Ville de Genève pour le logement social, à l'exception des aménagements intérieurs de la Crèche, qui seront pris en charge par la Ville de Genève. Le principe est que la Ville de Genève dispose d'une location « murs bruts » pour les locaux destinés à la crèche.

Octroi du droit de superficie

Conformément aux accord de principe intervenus entre la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social et la Ville de Genève, le Conseil administratif, lors de sa séance du 13 décembre 2006, a pris la décision, sous réserve de l'approbation de votre Conseil, d'octroyer un droit de superficie distinct et permanent à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social en vue de la réalisation de ce projet de construction.

Conditions du droit de superficie

Les conditions essentielles de ce droit de superficie sont les suivantes :

- Durée : 99 ans;
- Le prix de la rente foncière est fonction d'une valeur du terrain convenue d'entente avec l'OCL, par analogie avec les terrains voisins;
- Cette valeur est soumise à un taux de 0,5% supérieur aux taux d'intérêts hypothécaires;
- La valeur de ce taux pourra être modifiée pour permettre à l'opération immobilière d'abord de se concrétiser, puis de maintenir des logements à caractère social pendant toute la durée du droit;
- La révision de la rente se fera tous les cinq ans;
- L'assiette définitive du droit de superficie sera définie selon l'autorisation de construire accordée. Elle ne comprendra que l'emprise des constructions et de la cour arrière;
- Le hors-ligne des parcelles 5768, 5766, 5765 et 5764 sera cédé au domaine public de la Ville de Genève pour assurer la continuité de la rue du Cendrier jusqu'à la rue Rousseau;
- L'Etat de Genève, propriétaire de la parcelle 5762 et copropriétaire avec la Ville de Genève de la parcelle 5767, accordera un droit d'usage de cour sur ces parcelles au profit de la Fondation.

Au bénéfice des ces explications, nous vous invitons, Mesdames et Messieurs les conseillers, à approuver le projet d'arrêté ci-après :

PROJET D'ARRETE

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

Sur proposition du Conseil administratif,

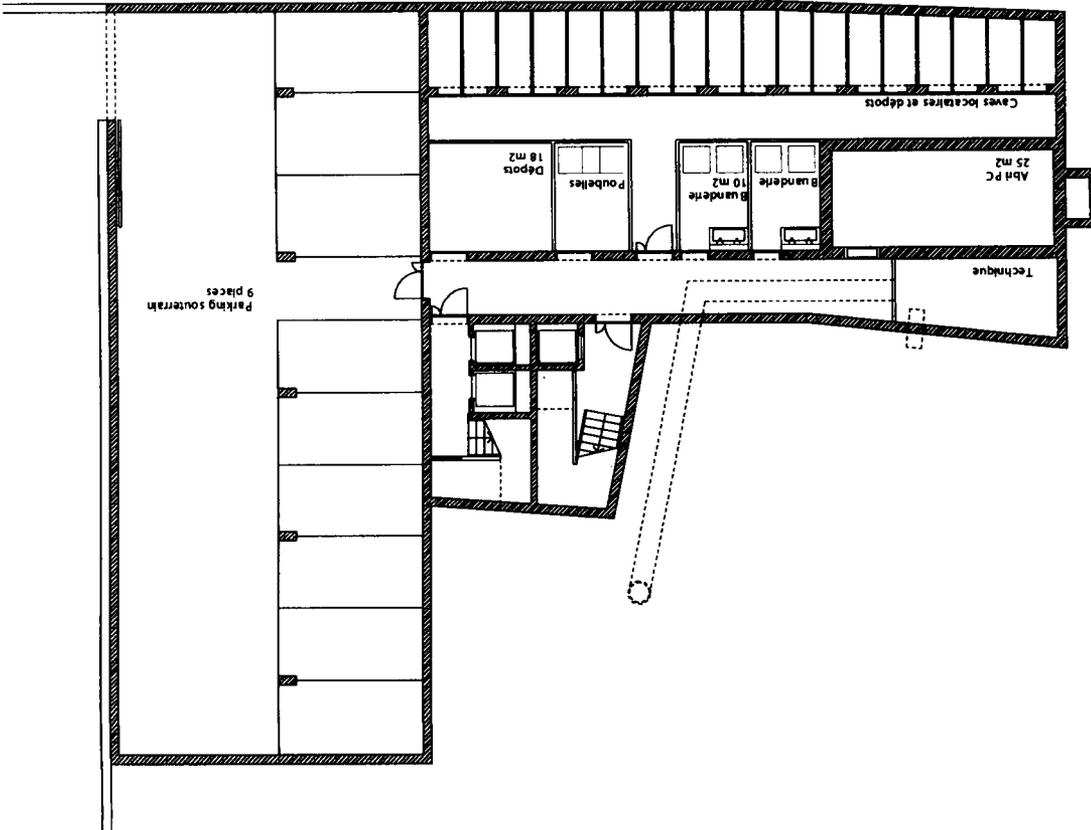
Arrête :

Article premier.- L'accord de principe intervenu entre le Conseil administratif de la Ville de Genève et la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social en vue de l'octroi à ladite fondation, 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 une partie des parcelles N° 5764, 5765, 5766, 5768, du cadastre de la commune de Genève, section Cité, d'une surface d'environ 645 m2 sises rue du Cendrier 1-3, en vue de la construction d'un immeuble de logements à caractère social, est ratifié et le Conseil administratif est autorisé à le convertir en acte authentique.

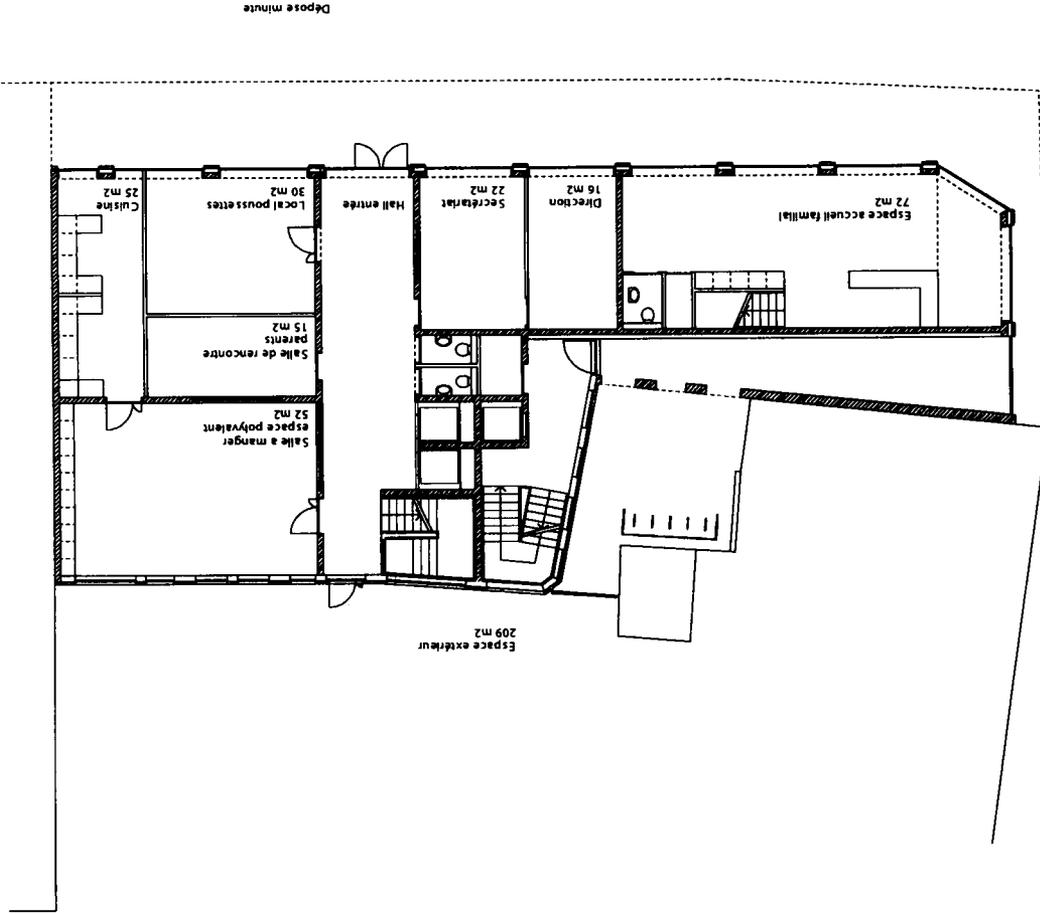
Art. 2.- Le Conseil administratif est autorisé à constituer, radier, épurer, modifier toute servitude nécessaire à la construction projetée.

Annexes : plans de l'immeuble projeté

Plan sous-sol

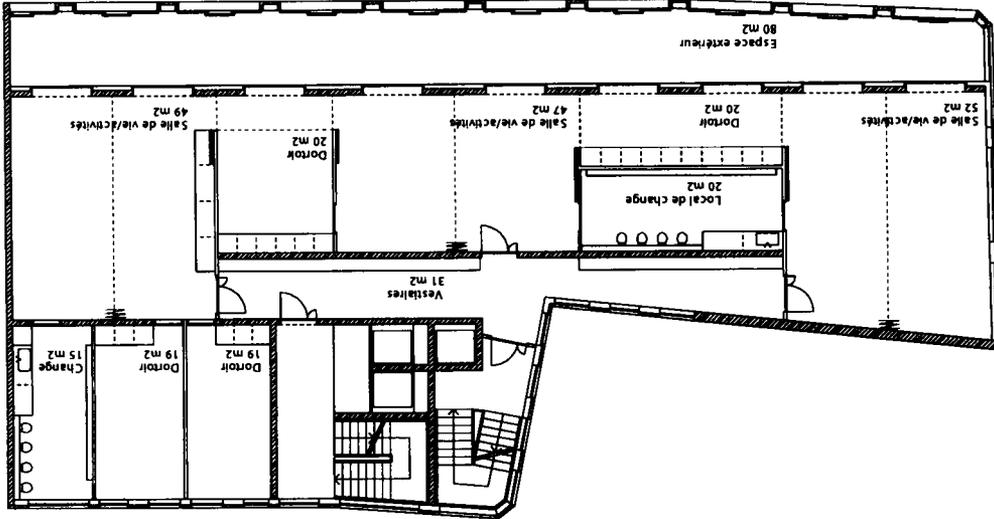


Plan rez-de-chaussée

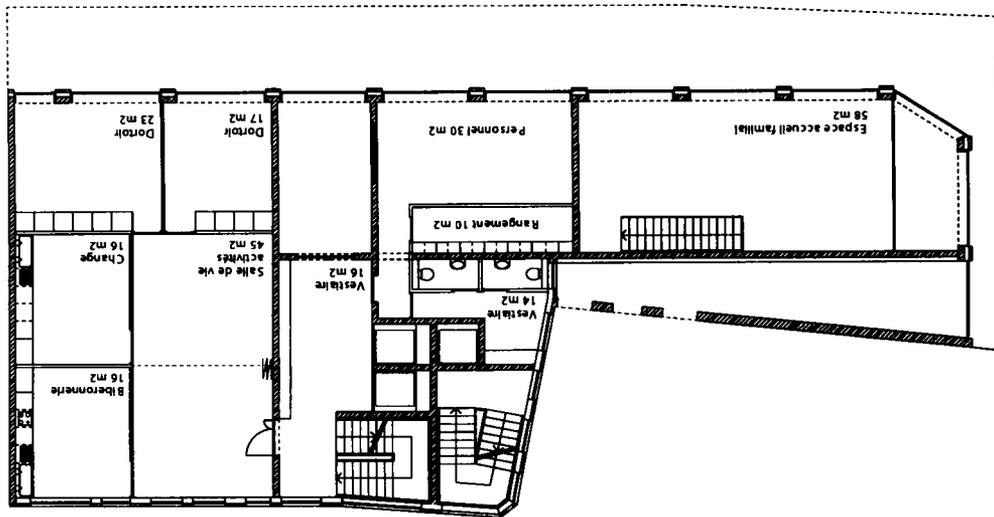


Dépose minute

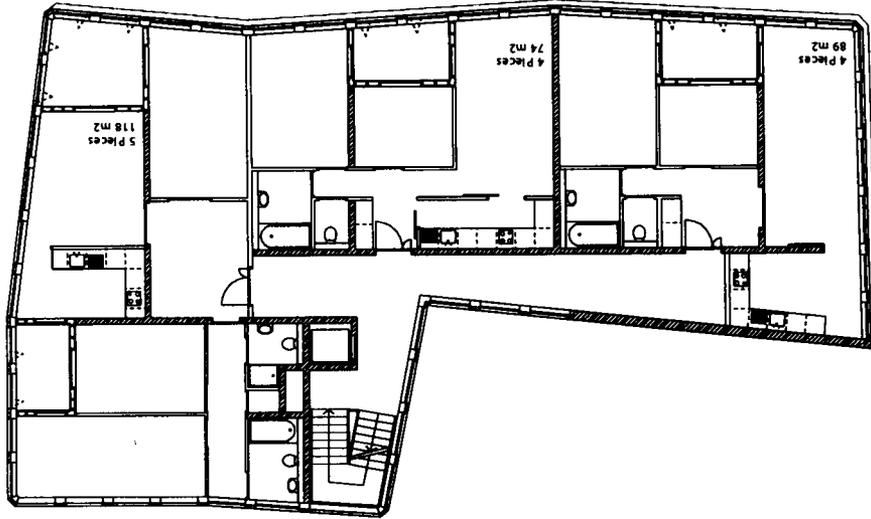
Plan 2ème étage



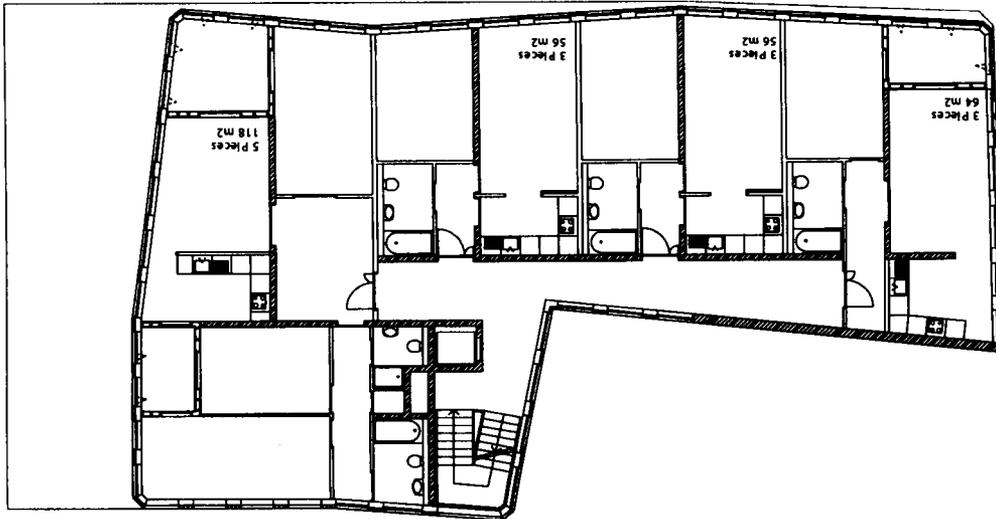
Plan 1er étage



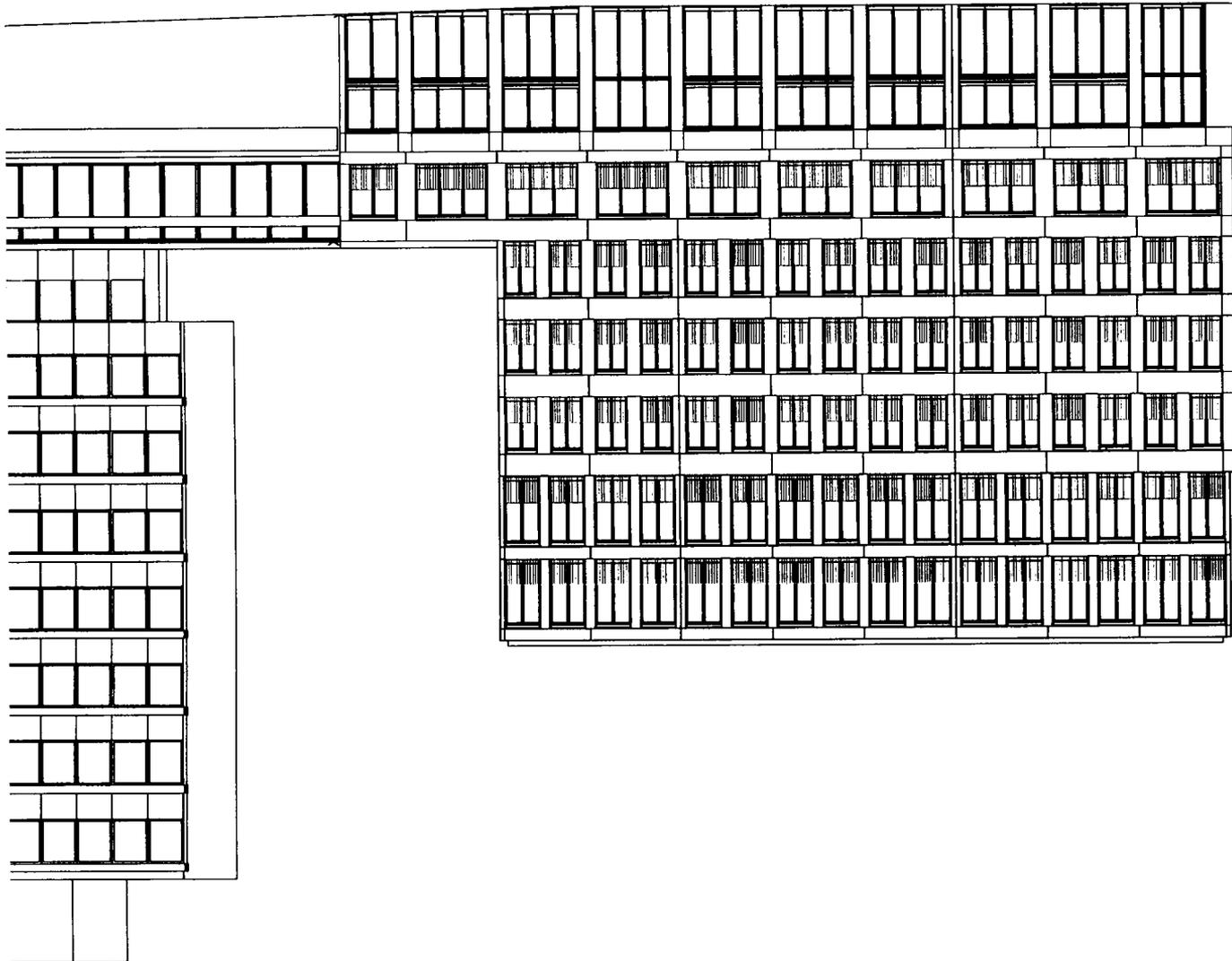
Plan 6 - 7^{ème} étages



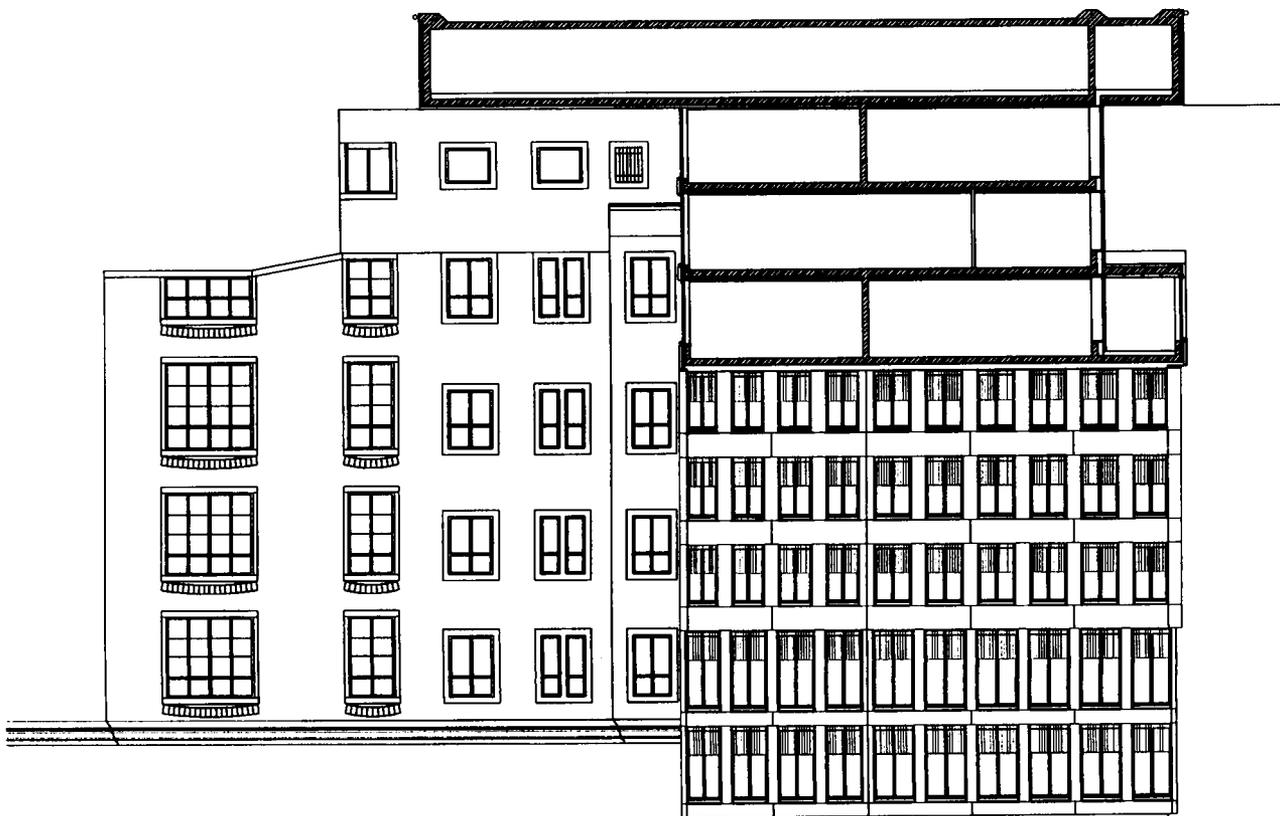
Plan 3 - 5^{ème} étages



Elevation SUD



Elevation EST



Élévation NORD



Élévation OUEST

