MÉMORIAL

DES

SÉANCES DU CONSEIL MUNICIPAL

DE LA VILLE DE GENÈVE

Onzième séance – Mardi 16 septembre 2014, à 20 h 30

Présidence de M. Olivier Baud, président

La séance est ouverte à 20 h 30 dans la salle du Grand Conseil.

Font excuser leur absence: *Mme Fabienne Aubry Conne*, *M. Sylvain Clavel*, *Mmes Vera Figurek*, *Mireille Luiset*, *Maria Pérez*, *Julide Turgut Bandelier* et *Nicole Valiquer Grecuccio*.

Assistent à la séance: *M. Sami Kanaan*, maire, *Mme Esther Alder*, vice-présidente, *M. Rémy Pagani*, *Mme Sandrine Salerno* et *M. Guillaume Barazzone*, conseillers administratifs.

CONVOCATION

Par lettre du 5 septembre 2014, le Conseil municipal est convoqué dans la salle du Grand Conseil pour mardi 16 septembre, mercredi 17 septembre et lundi 29 septembre 2014, à 17 h et 20 h 30.

1. Communications du Conseil administratif.

Néant.

2. Communications du bureau du Conseil municipal.

Néant.

3.a) Prestation de serment de Mme Helena Rigotti, remplaçant M. Olivier Fiumelli, conseiller municipal démissionnaire.

3.b) Prestation de serment de Mme Stéfanie Prezioso, remplaçant M. Pierre Vanek, conseiller municipal démissionnaire.

Mmes Helena Rigotti et Stéfanie Prezioso sont assermentées. (Applaudissements.)

4. Proposition du Conseil administratif du 27 août 2014 en vue de l'ouverture d'un crédit de 2 280 000 francs (droits d'enregistrement, émoluments au Registre foncier et frais de notaire compris) destiné à l'acquisition de la parcelle N° 5184, de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, d'une surface de 586 m², sise rue de Saint-Jean 43, propriété de Mme Muriel Depotex (PR-1096).

Introduction

Le bien immobilier, objet de la présente proposition, est actuellement la propriété de Mme Muriel Depotex. Il est situé dans le quartier de Saint-Jean, le long de la couverture des voies CFF, accessible tant en voiture qu'en transports publics

(arrêt TPG à proximité immédiate), et à quelques minutes à pieds de la gare de Cornavin.

La propriétaire a pris contact avec l'unité opérations foncières en septembre 2013 en vue de proposer l'acquisition de cette propriété à la Ville de Genève.

Exposé des motifs

La parcelle N° 5184 a retenu l'attention des services municipaux chargés de l'aménagement, car elle bénéficie d'une situation très favorable par rapport aux équipements publics existants et est bien desservie par les transports publics. L'acquisition de cette parcelle s'insère dans le cadre du projet d'hébergement d'urgence (PR-925 et PR-926) situé juste à côté, rue de Saint-Jean 45.

L'objectif premier, pour la Ville, est l'achat de ce bien immobilier en vue de créer des logements relais pour des jeunes en difficulté. L'acquisition de ce bien représente par ailleurs, pour la municipalité, une opportunité de réserve foncière. Le projet sera développé en synergie avec la transformation du bâtiment rue de Saint-Jean 45, pour lequel une demande de crédit de réalisation sera déposée cet automne.

Cette maison pourrait offrir, à terme, et tout comme cela est déjà prévu pour le Saint-Jean 45 dont elle est voisine, une série de logements relais à destination de jeunes en situation précaire. Des synergies de gestion entre les deux maisons seraient prévues, dans le respect du plan localisé de quartier qui prévoit le maintien d'une zone de villas individuelles à cet emplacement.

Le projet d'acquisition du Saint-Jean 43 s'inscrirait donc dans le cadre du projet «urgence sociale: logements relais et aide d'urgence loyers» de la Ville de Genève.

Au 1er juin 2013, le taux de vacance des logements à Genève avoisinait les 0,36%, alors qu'un marché du logement est considéré comme sain à un taux de vacance de 2%. Dans ce contexte de crise du logement, qui touche particulièrement les personnes ayant un faible revenu et faisant face à des difficultés socio-économiques, le Conseil administratif s'est engagé, lors de la séance du 29 août 2012, à répondre à la demande de logements d'urgence en proposant de prendre en charge un taux d'effort de 50% sur l'ensemble des besoins. Il s'est basé sur le rapport du «groupe de travail hébergement» (validé par le Conseil d'Etat en juillet 2012).

Les besoins sont évalués à 635 places, toutes catégories de population confondues, dont 400 places pour des jeunes, non étudiants, en rupture avec leur famille, en apprentissage ou à faible revenu.

Malgré les projets en cours ou déjà réalisés (Saint-Jean 45, villa Freundler), l'offre n'est de loin pas suffisante pour couvrir les besoins. La maison du Saint-Jean 43 constitue donc une opportunité d'étoffer l'offre en logements temporaires pour cette catégorie de population.

A moyen terme, le bâtiment serait inscrit au patrimoine administratif de la Ville de Genève. Sa gestion en serait confiée à l'Unité de logement temporaire du Service social (ULT). L'ULT pourrait proposer ces logements au réseau des partenaires associatifs travaillant à l'insertion professionnelle et à l'accompagnement social des jeunes. Ainsi, des personnes relevant des missions statutaires des associations et répondant à des critères préalablement définis avec l'ULT pourraient y loger temporairement. Chaque mise à disposition ferait l'objet d'un contrat, conclu entre la Ville de Genève et la personne logée, avec une perception de loyer, afin de privilégier les principes de responsabilité – le jeune est acteur de son insertion professionnelle et sociale, et d'équité – chaque personne accédant à un logement relais est traitée de manière équitable. Un accompagnement social de ces jeunes devrait permettre l'obtention d'un logement pérenne à court ou moyen terme.

Si cette acquisition est validée par le Conseil municipal, le département de la cohésion sociale et de la solidarité mènera une étude pour préciser les détails de ce projet.

La réalité foncière du secteur étant particulièrement complexe compte tenu que l'ensemble des parcelles sont situées en 3e zone ordinaire, soit non soumis au droit de préemption, le fait d'acquérir des terrains par des acquisitions de gré à gré permettra de disposer d'un ensemble de trois parcelles dans le contexte de la réalisation d'équipements publics. Les espaces extérieurs, aujourd'hui privatisés, feront l'objet d'un projet d'ensemble en vue de les rendre accessibles au public.

Expertise

En date du 11 octobre 2013, l'unité opérations foncières a mandaté M. Jean-Luc Schneeberger, architecte EPFL, pour expertiser l'objet afin de déterminer la valeur vénale du bien. Une visite des lieux a été organisée le 5 novembre 2013 et le rapport d'expertise a été rendu le 5 décembre 2013.

Négociations

Sur la base de ladite expertise, l'Unité opérations foncières et la propriétaire se sont mis d'accord et ont accepté les conclusions de l'expert. Par courriel du 30 janvier 2014, Mme Muriel Depotex a confirmé accepter de vendre à la Ville de Genève son bien, pour le prix de 2 200 000 francs, sous réserve de la signa-

ture d'une promesse d'achat-vente limitée au 31 décembre 2014. Celle-ci a été signée par le vendeur le 19 mars 2014 et sera signé par le Conseil administratif le 10 septembre 2014.

Situation

L'immeuble est situé dans le quartier de Saint Jean, entre la zone piétonne recouvrant les voies CFF et la rue de Saint-Jean dont la circulation est limitée à 30 km/h. La parcelle bénéficie d'un environnement particulièrement favorable au centre-ville. Elle se trouve contiguë à la crèche de Saint-Jean (espace de vie enfantine Germaine Duparc) et au bâtiment récemment acquis par la Ville au 45, rue de Saint-Jean et qui fera prochainement l'objet d'une demande de crédit en vue de la réalisation de logements relais.

La parcelle N° 5184, de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, d'une surface de 564 m^2, est situé en 3e zone ordinaire et fait partie du plan localisé de quartier N° 29 218A, adopté par le Conseil d'Etat le 28 août 2002. Ce PLQ implique le maintien de l'immeuble dans son implantation et son gabarit.

Descriptif de l'objet proposé

La parcelle N° 5184, de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, est située en 3e zone ordinaire. Sur cette parcelle d'une surface de 586 m^2, sise rue de Saint-Jean 43, est érigée une villa individuelle de 100 m^2 de surface au sol, cadastrée sous N° F475.

La villa est de construction traditionnelle datant de 1930. Le bâtiment est de très bonne qualité architecturale et correspondait à l'époque à une villa bourgeoise. Les finitions intérieures sont de bonne qualité et les agencements sont simples mais en bon état.

Elle se compose d'un sous-sol semi-enterré (buanderie, caves, chaufferie et local partiellement habitable), d'un rez-de-chaussée (hall d'entrée, bureau, cuisine, séjour et salle à manger), d'un étage (vestibule, quatre chambres, une salle de bains), et d'un galetas sous toiture non habitable. La surface totale utilisable est de 215 m^2.

L'habitation est d'un niveau de confort simple correspondant à l'époque de la construction, et ne répond plus aux normes actuelles en matière d'isolation thermique de l'enveloppe. La villa est équipée d'un chauffage central au gaz, avec distribution de chaleur par un chauffage par radiateurs. L'ensemble de la construction est en bon état d'entretien.

La maison est entourée d'un jardin de ville qui dispose de quelques arbres et arbustes.

Servitudes

La parcelle est grevée de diverses servitudes qui figent le bâtiment dans son volume actuel. Il s'agit de servitudes de 1911, en charge, soit la N° 32392 de restriction d'affectation et la N° 32392 de restriction de bâtir.

Occupation du bien et potentiel locatif

Le bien est actuellement loué à usage d'habitation exclusivement. L'état locatif actuel est de 57 000 francs par an. Le bail arrivant à échéance en septembre 2017 sera repris par la Gérance immobilière municipale (GIM) lors du transfert de propriété.

Dans l'intervalle de la réalisation de logements correspondant au projet «urgence sociale, logements relais et aide d'urgence loyers», le bien sera intégré à la catégorie des logements à loyer libre de la GIM.

Travaux

Suite à la visite des lieux organisée le 5 novembre 2013 par l'expert, en présence de l'Unité opérations foncières, il a été relevé par l'expert qu'aucuns travaux ne sont nécessaires dans l'immédiat.

Toutefois, un contrôle OIBT des installations électriques sera à réaliser pour vérifier leur conformité (ordonnance sur les installations à basse tension). Les travaux éventuels concernés par ces contrôles ne devraient pas dépasser 5000 francs et pourront être pris en charge par le budget d'entretien de la Direction du patrimoine bâti.

Adéquation à l'Agenda 21

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

Estimation des coûts

Le prix d'acquisition a été calculé sur la base des critères de l'Office cantonal du logement. La valeur du terrain a été assimilée à une valeur de «zone villa» comprise entre 1000 francs et 1500 francs. L'expert a retenu une valeur légèrement au-dessus de la moyenne et arrêté une valeur de 1300 francs/m^2. En ce qui concerne la villa, l'expert a proposé d'estimer sa valeur en tenant compte du fait que la Ville acquiert le bien pour l'utiliser puisqu'il ne s'agit pas d'une acquisition en zone de développement, en vue d'une démolition.

La valeur de rendement des bâtiments n'est pas prise en compte.

En tenant compte de ces critères, l'expert a conclu que la valeur de ce bien est de 2 200 000 francs.

	Fr.
Prix d'acquisition de la parcelle et de la villa:	2 200 000
Frais d'enregistrement et émoluments du Registre foncier:	72 000
Frais de notaire et divers:	8 000
Coût total TTC:	2 280 000

Le Conseil administratif demandera au Conseil d'Etat l'exonération des droits d'enregistrement et autres émoluments pour cette acquisition, dont le montant s'élève à environ 72 000 francs.

Délai de réalisation

L'acquisition de cette parcelle devra s'effectuer d'ici au 31 décembre 2014, date de l'échéance de la promesse d'achat-vente signé entre les propriétaires et le Conseil administratif. Ce délai pourra toutefois être prorogé de 3 mois, soit au plus tard au 31 mars 2015, dernier délai.

Référence au 9e plan financier d'investissements 2014-2025

Les frais d'acquisition de la parcelle N° 5184 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, seront pris sur la ligne N° 130.001.18 «acquisition foncières 2014-2017», qui figure au 9e plan financier d'investissements 2014-25 (p. 80) pour un montant de 10 000 000 de francs.

Budget de fonctionnement

Les éventuels travaux de mise aux normes du bâtiment dont le montant est estimé à 5000 francs seront pris en charge par le budget de fonctionnement de la direction du patrimoine bâti.

Le bien est actuellement loué et le revenu tiré de la location de la villa est de 57 000 francs/an, ce qui sera le cas aussi longtemps que la Ville de Genève n'aura pas réalisé le projet en lien avec la parcelle voisine, propriété de la Ville de Genève.

Charges financières annuelles

Le bien acquis ne faisant pas l'objet d'amortissements, il n'est pas calculé de charges financières annuelles.

Services gestionnaires et bénéficiaires

Le service gestionnaire de ce crédit est la Direction du département des constructions et de l'aménagement (Unité opérations foncières).

Le service bénéficiaire est la Gérance immobilière municipale, tant et aussi longtemps que la Ville de Genève n'aura pas la possibilité de réaliser un projet de logements relais sur cette parcelle. Pendant cette période, le bien sus-désigné sera intégré à la catégorie des logements à loyer libre.

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

Objet: Acquisition de la parcelle N° 5184, sise rue de Saint-Jean 43

A. SYNTHESE DE L'ESTIMATION DES COUTS

	Montant	%
Acquisition du terrain	2 200 000	96%
Frais d'enregistrement et émoluments du RF	72 000	3%
Frais de notaires et divers	8 000	1%
Coût total du projet TTC	**2 280 000**	**100%**

B. IMPACT ANNUEL SUR LE BUDGET DE FONCTIONNEMENT

Service bénéficiaire concerné : Gérance immobilière municipale

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

REVENUS	
40 - Impôts	0
42 - Revenu des biens	57 000
43 - Revenus divers	0
45 - Dédommagements de collectivités publiques	0
46 - Subventions et allocations	0
Total des nouveaux revenus induits	**57 000**

Impact net sur budget de fonctionnement (revenus)	**+ 57 000**

C. PLANIFICATION ESTIMEE DES DEPENSES ET RECETTES D'INVESTISSEMENT

Année(s) impactée(s)	Dépenses brutes	Recettes	Dépenses nettes
Vote du crédit par le CM: 2014			
2014	2 280 000	0	2 280 000
Totaux	**2 280 000**	**0**	**2 280 000**

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

PROJET DE DÉLIBERATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu la promesse d'achat, sous réserve de l'accord du Conseil municipal, signée par Mme Muriel Depotex et le Conseil administratif les 19 mars et 10 septembre 2014, de la parcelle N° 5184, de la commune de Genève section Petit-Saconnex, d'une surface de 586 m^2, sise rue de Saint-Jean 43, pour le prix de 2 200 000 francs, et dont l'échéance est fixée au 31 décembre 2014;

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° 5184 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, d'une surface de 586 m^2, sise rue de Saint-Jean 43, pour le prix de 2 200 000 francs,

Art.2. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 2 280 000 francs (frais d'acte, droits d'enregistrement et émoluments compris) en vue de cette acquisition.

Art.3. – 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 2 280 000 francs.

Art.4. – Le Conseil municipal charge le Conseil administratif de signer tous les actes authentiques relatifs à cette opération.

Art.5. – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, modifier, épurer et radier toutes servitudes à charge et au profit de la parcelle concernée.

Art.6. – La dépense prévue à l'article 2 sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier.

Art.7. – Vu l'utilité publique de cette transaction, la Ville de Genève demandera au Conseil d'Etat l'exonération des droits d'enregistrement et des émoluments du Registre foncier.

Annexes:
- annexe 1: extrait du Registre foncier
- annexe 2: plan de situation – échelle 1:2500
- annexe 3: extrait cadastral – échelle 1:1000
- annexe 4: expertise, établie le 5 décembre 2013
- annexe 5: plan PLQ N° 29 218A

Registre foncier de Genève

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Genève-Petit-Saconnex / 5184

Tenue du registre foncier: **fédérale**

Attention: les indications marquées d'un '' ne jouissent pas de la foi publique.*

Etat descriptif de l'immeuble:

Commune:	6621.3 Genève-Petit-Saconnex
No immeuble:	5184
E-GRID:	CH 88686 56387 69
Immeubles dépendants:	
Nom local*:	Sur Saint-Jean
Surface*:	586 m2, Mensuration Officielle
Bâtiments*:	Habitation à un seul logement, N° F475, 100 m2 Rue de Saint-Jean 43, 1203 Genève Garage privé, N° F1555, 1 m2, Surface totale 30 m2 (sur plusieurs immeubles)
Observations*:	Provient de 1273A (5648 du 27.05.2005)

Propriété:

Propriété individuelle
DEPOTEX Muriel, 02.11.1943 19.10.1987 A2563 Donation

Mentions:

Aucune

Servitudes:

23.12.1911 DI27-49	(C)	(Type D) Restriction d'affectation ID.2004/031496, 32392 en faveur de B-F Genève-Petit-Saconnex/5187 en faveur de B-F Genève-Petit-Saconnex/5188
23.12.1911 DI27-49	(C)	(Type A) Restriction au droit de bâtir ID.2004/031497, 32393 en faveur de B-F Genève-Petit-Saconnex/5187 en faveur de B-F Genève-Petit-Saconnex/5188

Charges foncières:

Aucune

Annotations: (Profit des cases libres voir droits de gages immobiliers)

Aucune

Exercice des droits: (Pour les droits dont l'exercice ne figure pas ci-dessous, voir le registre foncier)

Selon le registre foncier

Droits de gages immobiliers:

17.06.1998 5057 **Cédule hypothécaire sur papier au porteur, CHF 150'000.–**
Rang 1, Intérêt max. 12%, ID.2004/038761, Droit de gage individuel.
* Porteur UBS SA, GENEVE 17.06.1998 5057

Registre foncier de Genève Page 2 sur 2

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Genève-Petit-Saconnex / 5184

Tenue du registre foncier: **fédérale**

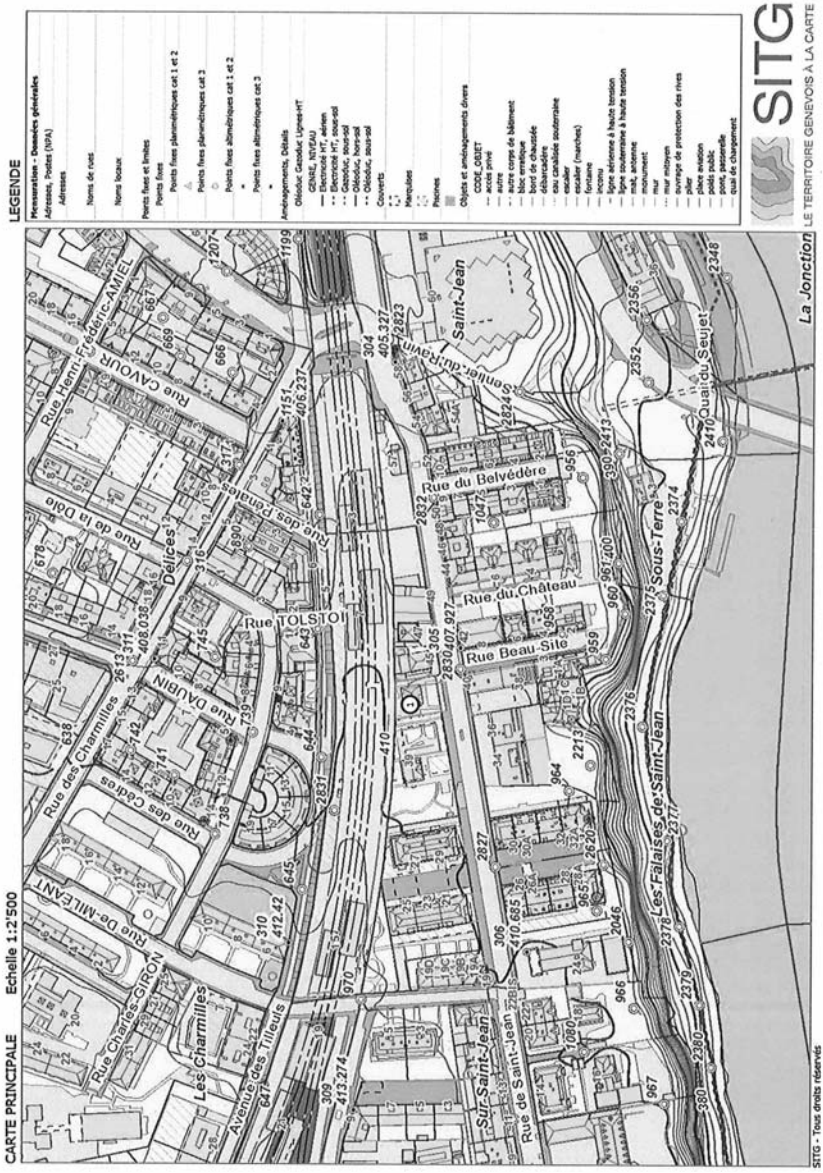
Attention: les indications marquées d'un '' ne jouissent pas de la foi publique.*

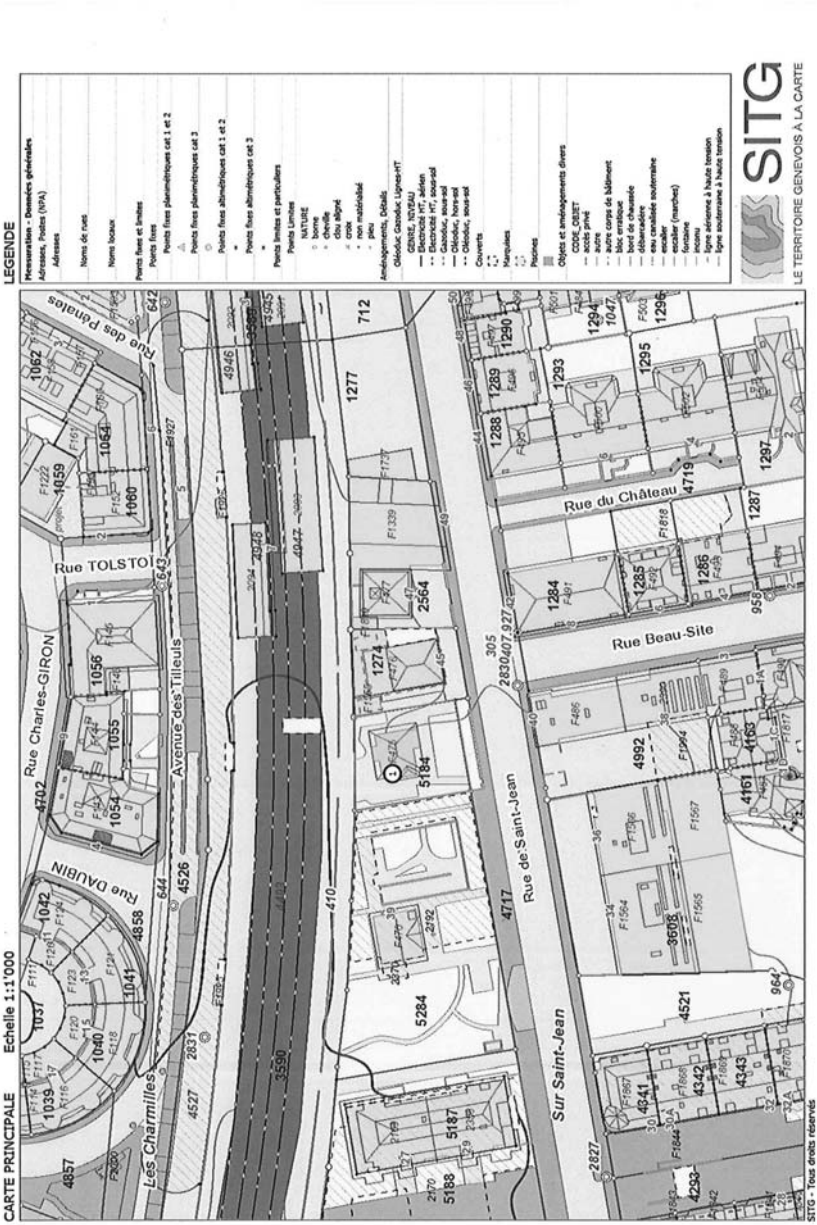
Affaires en suspens:
Affaires du journal jusqu'au 15 février 2014: Aucune

Genève, le 21 février 2014

Emoluments: _____

Pour le Conservateur du registre foncier


CARTE PRINCIPALE
Echelle 1:2'500
LEGENDE
SITG
LE TERRITOIRE GENEVOIS À LA CARTE
SITG - Tous droits réservés
Rue Henri-Frédéric-AMIEL
Rue CAVOUR
Rue de la Dole
Délices
Rue des Charmilles
Rue des Cèdres
Rue De-MILLEANT
Rue Charles-GIRON
Les Charmilles
Avenue des Tilleuls
Rue des Pensées
Rue TOLSTOI
Rue DAUBIN
Saint-Jean
Rue du Belvédère
Rue du Château
Rue Beau-Site
Rue de Saint-Jean
Sur-Saint-Jean
Les Falaises de Saint-Jean
Sous-Terre
Quai du Seujet
La Jonction


CARTE PRINCIPALE
Echelle 1:1'000
LEGENDE
SITG
LE TERRITOIRE GENEVOIS À LA CARTE
Rue TOLSTOI
Rue Charles-GIRON
Rue DAUBIN
Rue des Pralies
Avenue des Tilleuls
Les Charmilles
Rue du Château
Rue Beau-Site
Rue de Saint-Jean
Sur Saint-Jean
SITG - Tous droits réservés

SCHNEEBERGER
architecture
expertises immobilières

Jean-Luc Schneeberger
Architecte EPFL-EIG
Diplômé EPFL en expertise immobilière
Membre du CSEA
Collège Suisse des Experts Architectes

5, Rue des Maraîchers
CH - 1205 GENÈVE

Tél : 022.880.24.26 Fax : 022.880.24.26
e-mail : archi.schnee@sunrise.ch

VILLE DE GENEVE
Unité Opérations Foncières
4, rue de l'Hôtel-de-Ville
1204 GENEVE

Mme Muriel DEPOTEX
Pour adresse :
FAREL & Cie SARL
Monsieur D. Payot
18, rue Chausse-Coq
1204 GENEVE

BIEN IMMOBILIER SITUE AU :

N° 43, RUE DE SAINT-JEAN GENÈVE - PETIT-SACONNEX

IMMEUBLE

PARCELLE :	N° 5184
PLAN :	N° 38
COMMUNE :	GENÈVE (section Petit-Saconnex)
PROPRIÉTAIRES :	DEPOTEX Muriel
MANDANT :	VILLE DE GENEVE (unité opérations foncières) Mme DEPOTEX Muriel (propriétaire)

OBJET DU RAPPORT D'EXPERTISE :

Détermination de la valeur vénale de l'immeuble

Genève, le 5 décembre 2013 **REF/ EXP – 1423-1**

SCHNEEBERGER
architecture
expertises immobilières

RAPPORT D'EXPERTISE

1. **SITUATION**
   1.1 Situation géographique

2. **DONNÉES DE BASE**
   2.1 Etat cadastral

3. **DESCRIPTION GÉNÉRALE**
   3.1 Situation générale de la parcelle
   3.2 Zones de constructions / développement futur
   3.3 Protection du patrimoine
   3.4 Servitudes

4. **DESRCIPTION DES CONSTRUCTIONS**
   4.1 Description générale
   4.2 Appréciation sur l'état de la construction
   4.3 Données quantitatives

5. **ESTIMATION DE LA VALEUR DU BIEN IMMOBILIER**
   5.1 Remarques préalables
   5.2 Valeur intrinsèque de l'immeuble
   5.3 Valeur de rendement de l'immeuble
   5.4 Valeur intrinsèque de la surface brute de plancher (PPE)

6. **CONCLUSIONS**

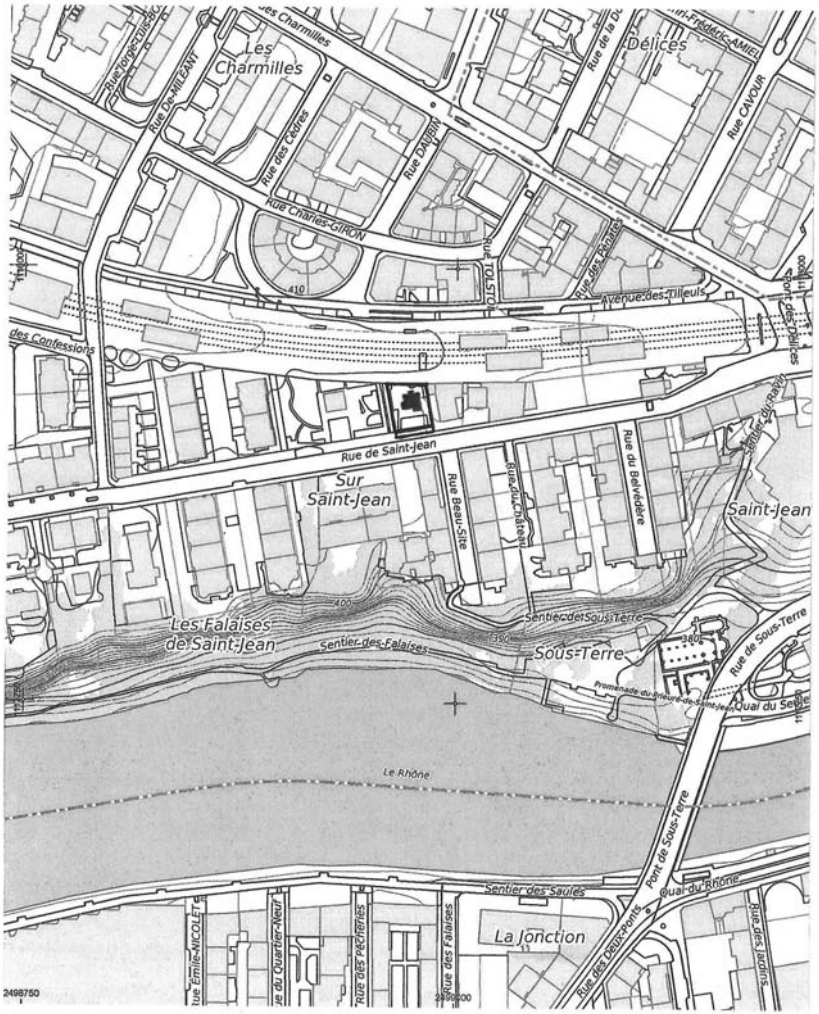
7. **DOCUMENTS ANNEXES**
   DOCUMENTS DU CADASTRE ET DU REGISTRE FONCIER
   PLAN DES SERVITUDES
   EXTRAITS DU PLQ
   PHOTOS DE L'ÉTAT EXISTANT
   PLANS - COUPE - FACADES (plans d'origine)

SCHNeeBERGeR
architecture
expertises immobilières

1. SITUATION GÉOGRAPHIQUE

1.1 SITUATION GÉOGRAPHIQUE

ECHELLE 1 : 2500e



SCHNEEBERGER
architecture
expertises immobilières

2. DONNÉES DE BASE

2.1 ÉTAT CADASTRAL

1. COMMUNE	GENEVE (section Petit-Saconnex)
2. ZONE DE CONSTRUCTION	«3e ZONE» (ordinaire)
3. ADRESSE	43, rue de Saint-Jean
4. PROPRIÉTAIRE	DEPOTEX Muriel
5. PARCELLE	N° 5184
6. SURFACE PARCELLE	586 m2
7. DÉPENDANCE	Néant
8. PART DE SURFACE	Néant
9. BÂTIMENTS	N° F475 / Habitation / Surface au sol = 100 m^2 N° F1555 / Garage / S = 29 m^2 (dont 0 m^2 s/ parcelle)
10. SERVITUDES	Restriction d'affectation + Restriction au droit de bâtir [*voir sous 3.4 et documents annexés*]

ATTENTION : le bâtiment N° F1555 est mentionné à l'extrait cadastral mais ne fait pas partie de l'immeuble N° 5184. (probablement que cet immeuble reposait autrefois sur cette parcelle pour une petite surface, ce qui n'est plus le cas aujourd'hui). Le bâtiment N° F1555 (Garage) appartient en plein à l'immeuble voisin N° 1274.

3. DESCRIPTION GÉNÉRALE

3.1 SITUATION GÉNÉRALE

L'objet de la présente expertise porte sur l'immeuble N° 5184 situé sur le territoire de la Ville de Genève dans le quartier de Saint-Jean.
La parcelle est située dans le triangle délimité par les vois CFF (couvertes et aménagées) et la rue de Saint-Jean et s'étend de la rue de Miléant jusqu'au pont des Délices.
Cette situation dans le quartier de Saint-Jean est très favorable en raison d'une grande proximité du centre ville et de toutes les commodités telles que commerces, écoles et transports publics (sur rue de Saint-Jean et rue des Délices).

3.2 ZONES DE CONSTRUCTIONS / DÉVELOPPEMENT FUTUR

La parcelle est située en 3e zone de construction.
L'ensemble du triangle sus mentionné, y compris la couverture des voies CFF (jusqu'à l'avenue des Tilleuls), est régi par un plan localisé de quartier (PLQ N° 29218-A du 28.05.2001 - adopté par le Conseil d'Etat le 28.08.2002). Ce plan concerne le futur développement de ce territoire et donne les directives et l'image du futur quartier, tant au niveau de l'implantation des immeubles que de leurs gabarits, de leur affectation, des aménagements extérieurs et des circulations ainsi que des éléments existants à conserver.
Dans les grandes lignes, le PLQ prévoit la construction d'immeubles d'habitation d'un gabarit de 6 niveaux + combles sur rez-de-chaussée sur certaines parcelles et la construction de bâtiments bas (1 ou 2 niveaux sur rez-de-chaussée avec activités commerciales ou artisanales). Pour d'autres parcelles, les bâtiments existants doivent être maintenus dans leurs gabarits et leurs affectations.
C'est le cas pour la maison sise sur la parcelle N°5184, propriété de Mme Depotex.

Une demande de modification du PLQ est toujours envisageable, mais une telle démarche conduirait à une très longue et fastidieuse procédure (jusqu'à l'approbation d'un nouveau PLQ par le Conseil d'Etat) et ceci sans garantie de succès.
De ce fait, dans le cadre de cette expertise, nous partirons sur le postulat que c'est le PLQ N° 29218-A qui fait foi aujourd'hui quant aux potentiels constructifs de cette parcelle N°5184.

SCHNEEBERGER
architecture
expertises immobilières

3.3 PROTECTION DU PATRIMOINE

Consultation du Service des monuments et sites (Département Urbanisme - Etat de Genève) du 22.11.13

Le bâtiment F475 ne fait actuellement l'objet d'aucune mesure de protection au niveau patrimonial, à savoir qu'il n'est ni classé, ni inscrit à l'inventaire.
Le périmètre dans lequel il est inscrit n'est également pas protégé.
Ce bâtiment n'a, de plus, fait l'objet d'aucun recensement particulier.

Conclusion : le seul statut de protection de ce bâtiment est issu du PLQ qui demande son maintien et son affectation actuelle.

3.4 SERVITUTES

Selon l'extrait du Registre Foncier, il est mentionné deux servitudes relatives au bien-fonds N°5184, soit :

Servitudes en charge grevant la parcelle N°5184 :

23.12.1911	N°32392	Restriction d'affectation en faveur des immeubles N°5187-5188 *« ... interdiction d'établissement public, café, restaurant, hospice, asile, chantier, industrie, activité contraire aux bonnes mœurs »*
23.12.1911	N°32393	Restriction au droit de bâtir en faveur des immeubles N°5187-5188 *« ... les terrains ne pourront servir à aucune autre destination qu'à la création de villas et dépendances, lesquelles ne pourront avoir plus d'un rez-de-chaussée, un étage et combles.* *Elles devront avoir une apparence convenable »*

Les fonds dominants (parcelles N° 5187 et 5188) sont situés également le long de la rue de Saint-Jean proche de la rue De-Miléant. A l'origine ces servitudes avaient été inscrites au profit d'une parcelle de petite taille (de N° inconnu par l'expert) qui a, par la suite, été «absorbée» dans le cadre du développement du PLQ par les parcelles N° 5186 - 5187 - 5188 sur lesquelles ont été érigées deux barres d'immeubles de 7 étages sur rez-de-chaussée.
[*voir plans des servitudes dans les documents annexes*]

Remarque : ces deux servitudes qui datent de 1911 n'ont plus rien à voir avec la situation actuelle tant au niveau de la restriction d'affectation qu'au niveau du droit à bâtir.
Elles auraient dû faire l'objet d'une radiation lors du remaniement parcellaire qui a conduit à la création des nouvelles parcelles situées à l'angle rue de Saint-Jean et rue De-Miléant (N° 5186 - 5187 - 5188 - 5162 - 5164).
A titre d'information, les propriétaires des immeubles (fonds dominants) touchés directement ou indirectement par ces servitudes sont les suivants :

Parcelle	N° 5186	AXA Vie S.A. - Winterthur
	N° 5187	AXA Vie S.A. - Winterthur
	N° 5188	Dépendance de 5186 - 5187

Sans vouloir préjuger de la suite des événements liés au développement des parcelles impliquées dans ces servitudes (en Droit et/ou en Charge), nous pouvons considérer que la radiation des deux servitudes mentionnées ci-dessus ne devrait pas poser de problème particulier.

Remarque concernant la parcelle N°5184 :
A l'origine la parcelle N°5184 portait le N°1273. Une cession au Domaine Public de la Ville de Genève a eu lieu récemment pour une surface de 72 m2 concernant une bande de terrain (env. 3 m de profondeur sur toute la largeur de la parcelle) située sur front de rue de Saint-Jean, dans le cadre des travaux de réaménagement de la rue (élargissement des trottoirs). Actuellement, selon le plan cadastral, le mur d'enceinte de la propriété (côté rue des Saint-Jean) figure toujours sur l'ancienne limite de parcelle, mais un nouveau mur et portails ont été construits sur la nouvelle limite de la parcelle N° 5184. Le nouveau mur n'as pas encore fait l'objet d'une cadastration est n'est pas enregistré au Registre Foncier.

SCHNeeBERGeR
architecture
expertises immobilières

4. DESCRIPTION DES CONSTRUCTIONS

4.1 DESCRIPTION GÉNÉRALE

Bâtiment cadastré sous N°F475.
Construction datant de 1930 (voir plans de l'architecte Emile Depotex exécutés en 1929, annexés au présent document)
Bâtiment traditionnel en tant que maison individuelle à un seul logement de très bonne qualité architecturale. Remise dans le contexte des années 30 cette construction pourrait être considérée comme une «villa bourgeoise» située en périphérie de la ville dans un tissu mixte de petits immeubles et de maisons individuelles, à proximité de la campagne.

Construction sur trois niveaux : sous-sol (semi enterré) + rez-de-chaussée + 1er étage.
Combles non habitables.
Sous-sol partiellement aménagé (pièce chauffée + douche aménagée sous le plier de l'escalier)
Façades en maçonnerie porteuse crépie, non isolée. Soubassements en pierres de taille.
Dalle sur rez en solivage bois. Belle poutraison apparente sur salle à manger. Plafond plâtre avec moulures, sur séjour. Faux-plafonds plâtre dans les chambres.
Toiture à quatre pans. Charpente bois, couverture en tuiles, ferblanteries en cuivre.
Escalier intérieur en béton (s-sol - rez) et en bois (rez - étage).
Fenêtres menuiseries bois à simples vitrages. Double-vitrage rapporté côté extérieur (chambre au 1er étage).
Chauffage au gaz, radiateurs dans les pièces. Salle de jeux chauffée au sous-sol.
Viabilisation SIG eau-gaz-électricité, canalisations en unitaire.
Toutes finitions intérieures de très bonne qualité. Planchers bois à chevrons. Carrelages et faïences dans la cuisine et les sanitaires. Très beau carrelage d'origine dans le hall d'entrée.
Agencement de cuisine sommaire (minimum mais en bon état).
Balcon en béton armé à l'étage avec barrières métalliques. Avant-toits en bois (lambris).
Terrasse surélevée (au niveau du rez) en façade sud.

Implantation de la construction en partie nord de la parcelle. Accès par un portail et chemin d'accès à l'angle sud-est depuis la rue de Saint-Jean. Bonne orientation des pièces principales. Bon ensoleillement. Distance à l'immeuble voisin au sud env. 30m. (pignon immeuble rue Beau-Site)

Quelques arbres et arbustes divers, haies en périphérie. Mur de clôture sur rue de Saint-Jean (construction récente) et bande de terrain supplémentaire sur domaine public communal. Voir remarque sous 3.4 SERVITUDES

Typologie d'habitation traditionnelle :

Sous-sol :	accessible de plain pied en façade est.
	garage + local partiellement «habitable» chauffé avec fenêtres (jours naturels)
	chaufferie - buanderie + cave + douche-lavabo
Entrée :	perron et porte palière côté nord. Hall d'entrée + wc
Rez :	hall d'entrée + bureau + cuisine + séjour + salle à manger
	terrasse en façade sud avec escalier d'accès depuis le jardin
Etage	vestibule + 4 chambres + salle de bains
	(chambre parents agrandie sur terrasse d'origine)
	balcon en façade sud
Combles	galetas sous toiture (non habitable)

SCHNeeBERGeR
architecture
expertises immobilières

4.2 APPRÉCIATION SUR L'ÉTAT DE LA CONSTRUCTION :

Maison d'habitation en bon état. Bien entretenue au fil des années.
Matériaux d'origine (1930) de très haute qualité, encore en parfait état aujourd'hui (carrelage hall d'entrée, planchers bois, solivages bois, placages décoratifs en bois sur certains murs, passe-plat entre cuisine et salle à manger, etc.)
Bon état général de la construction, maison saine. Quelques fissures intérieures sans importance. Quelques dégradations ponctuelles au niveau du béton des balcons sur les attaches des barrières métalliques. Avant-toits en bois un peu défraîchis (à repeindre). Problèmes de puissance électrique (monophasé) qui perturbe l'utilisation de la cuisinière électrique. Problèmes de refoulements des canalisations dans le sous-sol (inondations).

4.3 DONNÉES QUANTITATIVES

4.3.1 PARCELLE N° 5184 - VILLA F475 - 43, RUE DES SAINT-JEAN

Parcelle	N° 5184	Surface	m2 586
Dépendance	(néant)	Surface	m2
Surface terrain (total avec dépendances)			m2 586
Bâtiment	N° F475	Surface au sol	m2 100

A) Surface brute de plancher habitable (SBP) :

SBP REZ-DE-CH.	100.00
SBP 1er ETAGE	88.00
SBP COMBLES	(néant)
SBP SOUS-SOL	(néant)
TOTAL SBP	188.00 m2

SURFACE BRUTE DE PLANCHER admis 188.00 m2

Surface utilisable au SOUS-SOL environ 26 m2

NB : les surfaces aménagées en sous-sol ne peuvent être considérées comme «officiellement» habitable. La hauteur de leur vide d'étage étant inférieur à 240 cm. et la majorité des surfaces de leurs façades étant enterrée.
La surface totale utilisable pour l'habitation (pièces chauffées) est d'environ 215 m2 (1er étage + rez-de-chaussée + sous-sol aménagé)

B) Volume SIA (norme 116) :

SOUS-SOL					
Surface de base		=	m2	100.00	
Hauteur			m	2.25	
Volume	100.00 x 2.25	=			m3 225.00
REZ-DE-CHAUSSEE					
Surface de base		=	m2	100.00	
Hauteur			m	3.00	
Volume	100.00 x 3.00	=			m3 300.00
ÉTAGE					
Surface de base		=	m2	88.00	
Hauteur			m	2.90	
Volume	88.00 x 2.25	=			m3 255.00

SCHNeeBeRGeR
architecture
expertises immobilières

COMBLES						
Surface de base		=	m2	88.00		
Hauteur	3.10 / 2		m	1.55		
Volume	88.00 x 1.00	=			m3	136.00
VOLUMES SUPPLÉMENTAIRES						
Suppléments de volumes					m3	96.00
Sous sol chauffé «habitable»		(estimation)	m3	27.00		
Soubassements escaliers+terrasses		(estimation)	m3	17.00		
Terrasses rez+étage		(estimation)	m3	22.00		
Toiture sur perron et entrée		(estimation)	m3	10.00		
Avant-toits		(estimation)	m3	20.00		
TOTAL						1'012.00 m3
VOLUME SIA VILLA				**admis**		**1'010.00 m3**

C) Aménagements extérieurs :

Parcelle N° 5184
Surface m2 586
Villa F475 m2 100 selon RF
Surface ext. m2 486 = surface de référence des aménagements extérieurs

AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS :
Chemins d'accès (cour d'entrée gravier + cheminements).
Barrières périphériques + portails + mur séparation + escaliers.
Plantations, haies, gazon, arbres et arbustes divers, etc.
Mur de «protection» sur rue de Saint-Jean, érigé le long de la parcelle avec 2 portails métalliques.

SCHNEEBERGER
architecture
expertises immobilières

5. ESTIMATION DE LA VALEUR DU BIEN IMMOBILIER

5.1 REMARQUES PRÉLALABLES

5.1.1 ZONE DE CONSTRUCTION ET POTENTIELS CONSTRUCTIFS

En fonction de la situation actuelle du bien immobilier situé en 3e zone ordinaire de construction et de ses potentiels constructibles limités par le PLQ (plan localisé de quartier), au vu de la typologie de la construction existante, soit une maison d'habitation à un seul logement de type «villa individuelle», nous pouvons partir du postulat que cette situation pourrait être assimilée à de la zone villas (5e zone de construction) située au centre ville.
Le prix de référence du terrain pourrait ainsi être assimilé à un terrain situé en zone villas en densité usuelle de 0.20 (villa individuelle), corrigé en fonction de la densité effective constatée sur place actuellement (rapport entre la surface de la villa actuelle et la surface du terrain).

L'usage veut que les terrains situés en 5e zone (zone villas) situés à proximité de la 3e zone de développement 5 peuvent être pris en compte à une valeur de Fr. 1'000.-/m2 en prévision d'un éventuel déclassement et des contraintes imposées par l'Etat de Genève pour les biens situés en zone de développement.
Dans le cas qui nous concerne, qui est «assimilable» à une situation en zone villas, nous estimons que la fourchette de valeur du terrain devrait se situer entre **Fr. 1000.-** et **Fr. 1500.-/m2**.

L'estimation de la valeur du terrain doit se faire de manière globale en fonction de cette fourchette de prix au m2 et de manière plus précise en fonction de la situation spécifique de la parcelle, soit la situation géographique (quartier), les environs immédiats, la surface de terrain, les accès, l'orientation, les vues, l'ensoleillement, les nuisances et la proximité des différentes commodités (commerces, écoles, transports publics, etc.).
Après analyse de la situation nous pouvons estimer qu la valeur du terrain à prendre en compte devrait se situer légèrement au dessus de la moyenne, soit entre **Fr. 1250** et **1350.-/m2**.

5.1.2 HYPOTHÈSES DE TRAVAIL POUR CALCULER LA VALEUR DU BIEN

Pour établir le calcul de la valeur du bien immobilier nous pouvons nous baser sur plusieurs alternatives, dont les trois hypothèses de travail mentionnées ci-dessous :

a) Estimation de la **valeur intrinsèque** du bien comprenant :
- la valeur du terrain en fonction de sa situation et de la densité effective actuelle
- la valeur de la construction en fonction de son volume et de la qualité de la construction (état physique actuel, entretien, vétusté)
- la valeur des aménagements extérieurs, constructions diverses, canalisations et viabilisation

b) Estimation de la **valeur de rendement** du bien comprenant :
- l'état locatif actuel de la maison (2013)
- les charges courantes et frais divers (moyenne 2010-11-12)
- un taux de capitalisation net

c) Estimation de la **valeur au m2 de SBP** par comparaison de surface habitable PPE :
- surface brute de plancher comparée à une surface brute PPE (prix de vente d'un appartement PPE au m2) + garage + terrasses extérieures

SBP = surface brute de plancher habitable

SCHNeeBeRGeR
architecture
expertises immobilières

5.2 VALEUR INTRINSÈQUE DE L'IMMEUBLE N° 5184

5.2.1 VALEUR INTRINSÈQUE DU TERRAIN SELON DENSITÉ

Surface parcelle N° 5184		m2 586
Dépendances		néant
Total surface de référence «terrain»		**m2 586**
Calcul de la densité actuelle :		
Rapport entre surface brute de plancher (SBP) et surface terrain		
Surface brute de plancher habitable		m2 188
Surface terrain		m2 586
Densité actuelle		**0.321**
Estimation de la valeur du terrain au m2 :		
Densité usuelle en 5e zone «villa individuelle»		0.200
Valeur du terrain en 5e zone Ville de Genève		
Valeur estimée [moyenne entre Fr. 1250.- et Fr.1350.-] [selon situation et spécificités de la parcelle]		Fr. 1'300.-/m2
Valeur de la parcelle pour une densité de		0.321
Valeur au m2	(Fr. 1'300.-/m2 x 0.321) / 0.200	**Fr. 2'086.-/m2**
Surface de la parcelle N° 5184		m2 586
Prix au m2 de terrain	Estimation	Fr. 2'086.-/m2
Calcul valeur terrain	(Fr. 2'086.-/m2 x 586 m2)	Fr.1'222'396.-
VALEUR INTRINSÈQUE DU TERRAIN		**admis Fr. 1'222'000.-**

5.2.2 VALEUR INTRINSÈQUE DE LA CONSTRUCTION

VILLA N°F475		
Volume SIA (norme 116)	m3 1010	
Prix de base estimé (valeur à neuf)	Fr. 850.-/m3	
Taux de vétusté théorique	10 %	
Prix au m3 théorique	Fr. 765.-/m3	
Prix au m3 à prendre en compte	Fr. 765.-/m3	
Valeur de la construction :		
1010 m3 x Fr. 765.-/m3	Fr. 772'650.-	
VALEUR INTRINSÈQUE DE LA CONSTRUCTION		**admis Fr. 773'000.-**

5.2.3 AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

Surface extérieure (parcelle privée)	m2 486	
Prix de base estimé	Fr. 125.-/m2	
Valeur des aménagements ext.	Fr. 60'750.-	**admis Fr. 61'000.-**
Mur extérieur sur rue, portails, barrières, etc.		**admis Fr. 65'000.-**

5.2.4 TAXES ET VIABILISATION

Viabilisation, canalisations et taxes		**admis Fr. 30'000.-**
TOTAL VALEUR INTRINSÈQUE		Fr. 2'151'000.-
VALEUR INTRINSÈQUE	**Estimation**	**Fr. 2'150'000.-**

SCHNeeBERGeR
architecture
expertises immobilières

5.3 VALEUR DE RENDEMENT DE L'IMMEUBLE N° 5184

Remarque préalable :
Le logement est actuellement loué. Le bail porte sur un état locatif annuel de Fr. 60'000.- à partir du 1er décembre 2012. Auparavant (2011-12) cet état locatif était d'environ Fr. 67'700.-. Il a été réduit à Fr. 60'000.-/an suite aux importants travaux exécutés sur rue de Saint-Jean et à la diminution de surface de la parcelle (jardin). La valeur de rendement actuelle doit donc être calculée sur la base de ce dernier loyer.

5.3.1 VALEUR DE RENDEMENT SELON ÉTAT LOCATIF ET CHARGES

Etat locatif (logement 8 pièces + garage)	Fr. 60'000.-/an	
Charges et entretien (moyenne 2010-11-12)	Fr. 6'900.-/an	
Etat locatif net	Fr. 53'100.-/an	
Taux de capitalisation	4.00%	
Valeur de rendement (53'100.- / 0.04)	Fr. 1'327'500.-	
TOTAL VALEUR DE RENDEMENT		Fr. 1'327'500.-
VALEUR DE RENDEMENT	**Estimation**	**Fr. 1'330'000.-**

Par comparaison :
Valeur de rendement sur la base de l'ancien loyer de Fr. 67'700.-/an Fr. 1'520'000.-

5.4 VALEUR INTRINSÈQUE DE LA SURFACE BRUTE DE PLANCHER (PPE)

Estimation par comparaison à un prix de vente d'un appartement PPE

Calcul de la surface habitable / utilisable - VILLA N°F475

SBP «officielle» rez-de-chaussée + 1er étage	m2 188
Surface utilisable (pièce au ss-sol 26 m² compté à 50%)	m2 13
Total surface brute de plancher	m2 201

Estimation du prix de vente au m2 PPE
Immeuble neuf situation quartier Saint-Jean
De Fr. 10'000.- à Fr. 14'000.- /m2 Admis Fr. 12'000.-/m2

Surface de référence - VILLA N°F475	201 m2
Valeur «à neuf» d'un bien comparable	Fr. 12'000.-/m2
Dévaluation par rapport à la vétusté (état physique)	- 10%
Dévaluation par rapport à l'obsolescence fonctionnelle accès, entrée, équipement cuisine, nb. de sanitaires, etc.	- 5%
Dévaluation totale (à déduire du prix au m2)	- 15%
Fr. 12'000.- x 15%	- Fr. 1'800.-
Valeur en l'état de la surface de plancher au m2	Fr. 10'200.-/m2
Surface habitable / utilisable	201 m2
Valeur comparable «logement PPE» :	
201 m2 x Fr. 10'200.-/m2 = Fr. 2'050'200.-	Fr. 2'050'000.- (surface habitable)
Estimation valeur garage + locaux annexes s-sol	Fr. 20'000.- (garage sous-sol)
Estimation valeur prolongements extérieurs	
Solde surface : 486 - 110 m2 (circulations)	376 m2
376 m2 x Fr. 500.-/m2 (jardin d'agrément)	Fr. 188'000.- (extérieurs-jardin-terrasses)
TOTAL VALEUR INTRINSÈQUE «PPE»	Fr. 2'258'000.-
VALEUR INTRINSÈQUE «PPE»	**Estimation Fr. 2'260'000.-**

SCHNEEBERGER
architecture
expertises immobilières

6. CONCLUSIONS

1) Ce bien représente un objet exceptionnel au niveau de sa macro-situation, pouvant être considéré comme une «villa avec jardin au centre ville».
2) Au niveau de sa micro-situation, il souffre tout de même de la petite dimension de sa parcelle, de la proximité d'un espace public peu réussi à l'arrière (couloir de circulation piétonne encaissé entre la limite de parcelle et la couverture des voies CFF), de la proximité de la maison voisine au N°45, qui sera affectée à une activité d'hébergement d'urgence (géré par le Service social de la Ville de Genève), ainsi que des nuisances d'un trafic automobile relativement important sur la rue de Saint-Jean toute proche.
3) La maison présente l'attrait du charme de l'ancien (style années 30), tant du point de vue de son aspect extérieur (façades, toiture, etc.) que de la qualité de ses matériaux de finitions intérieures et de la dimension de ses pièces habitables.
   Par contre, elle souffre d'une certaine obsolescence fonctionnelle, eu égard aux standards de confort actuels (cuisine sous équipée, nombre trop faible de locaux sanitaires, puissance électrique insuffisante, etc.). Des travaux d'aménagement d'une salle de bains supplémentaire dans la petite chambre au 1er étage (angle N-O) ne devrait pas poser de problème particulier.
4) Dans le cadre de cette expertise, nous pouvons considérer que la valeur de rendement n'est pas relevante par rapport au type de bien qui ne peut être considéré comme un immeuble de rendement au sens propre de terme.
5) Dans l'hypothèse d'une mise en vente de l'immeuble N°5184 son prix devrait être considéré sous l'angle de la valeur intrinsèque.
6) Le calcul de la valeur intrinsèque par «comparaison de surface habitable PPE» conforte l'ordre de grandeur de la valeur intrinsèque de base, ceci malgré le fait qu'une dévaluation de 15% ait été appliquée en raison de la vétusté du bâtiment et de son obsolescence fonctionnelle, mais compensée, en partie, par l'avantage de posséder des prolongements extérieurs plus généreux en surface (jardin d'agrément) que dans un appartement PPE traditionnel.
7) Selon les hypothèses de travail et les différentes méthodes de calcul présentées dans ce rapport, nous arrivons aux conclusions suivantes :
   - La valeur intrinsèque du bien immobilier est de **Fr. 2'150'000.-**
   - La valeur de rendement du bien immobilier est de **Fr. 1'330'000.-**
   - La valeur intrinsèque comparative (surface de plancher PPE) est de **Fr. 2'260'000.-**

Au vu des constats effectués lors de la visite sur place (05.11.13), de la situation de la parcelle, de la qualité intrinsèque de la construction et de ses divers aménagements, il résulte que la valeur vénale de l'immeuble «N°5184» peut être estimée, en l'état et en tenant compte de sa situation particulière (3e zone + PLQ), à hauteur tant de sa valeur intrinsèque que de sa valeur comparative (PPE), soit la valeur moyenne de celles-ci :

VALEUR VÉNALE = (Fr. 2'150'000.- + Fr. 2'260'000.-) / 2 = Fr. 2'205'000.-

VALEUR VÉNALE - «IMMEUBLE N°5184» Fr. 2'200'000.-

VALEUR DU BIEN IMMOBILIER EN L'ÉTAT — ESTIMATION FAITE AU 5 DECEMBRE 2013

Genève, le 05.12.2013

JL. Schneeberger
Architecte EPFL-SIA
Expert immobilier EPFL

SCHNEEBERGER
architecture
expertises immobilières

7. DOCUMENTS ANNEXES

DOCUMENTS DU CADASTRE ET REGISTRE FONCIER

PLAN DES SERVITUDES 32392 - 32393 (23.12.1911)

EXTRAITS DU PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER - PLQ 29218-A

DOSSIER PHOTOS DE L'ÉTAT EXISTANT (novembre 2013)

PLANS, COUPE ET FACADES DE LA MAISON (plans d'origine 1929)

NB : *L'expert certifie qu'il n'a omis aucun document en sa possession pour établir son rapport d'expertise et qu'il n'a pas eu connaissance d'autres éléments pouvant influencer sa méthode d'évaluation ou le résultat de son travail.*

DOCUMENT REMIS EN DEUX EXEMPLAIRES À : UNITÉ OPÉRATIONS FONCIÈRES (VILLE DE GENEVE)
FAREL SA (M. Payot) REPRÉSENTANT LA PROPRIÉTAIRE DU BIEN

Extrait foncier Page 1 of 1

Extrait de la mensuration officielle et du registre foncier

Dépourvu de foi publique

Produit le 05.11.2013

Commune:	**Genève-Petit-Saconnex (23)**		
Immeuble No:	**5184**	Type: **Privé**	Surface(m2): **586**
Plan(s) No(s):	**38**		
Nom Local(locaux):	**Sur Saint-Jean**		

BATIMENT(S)

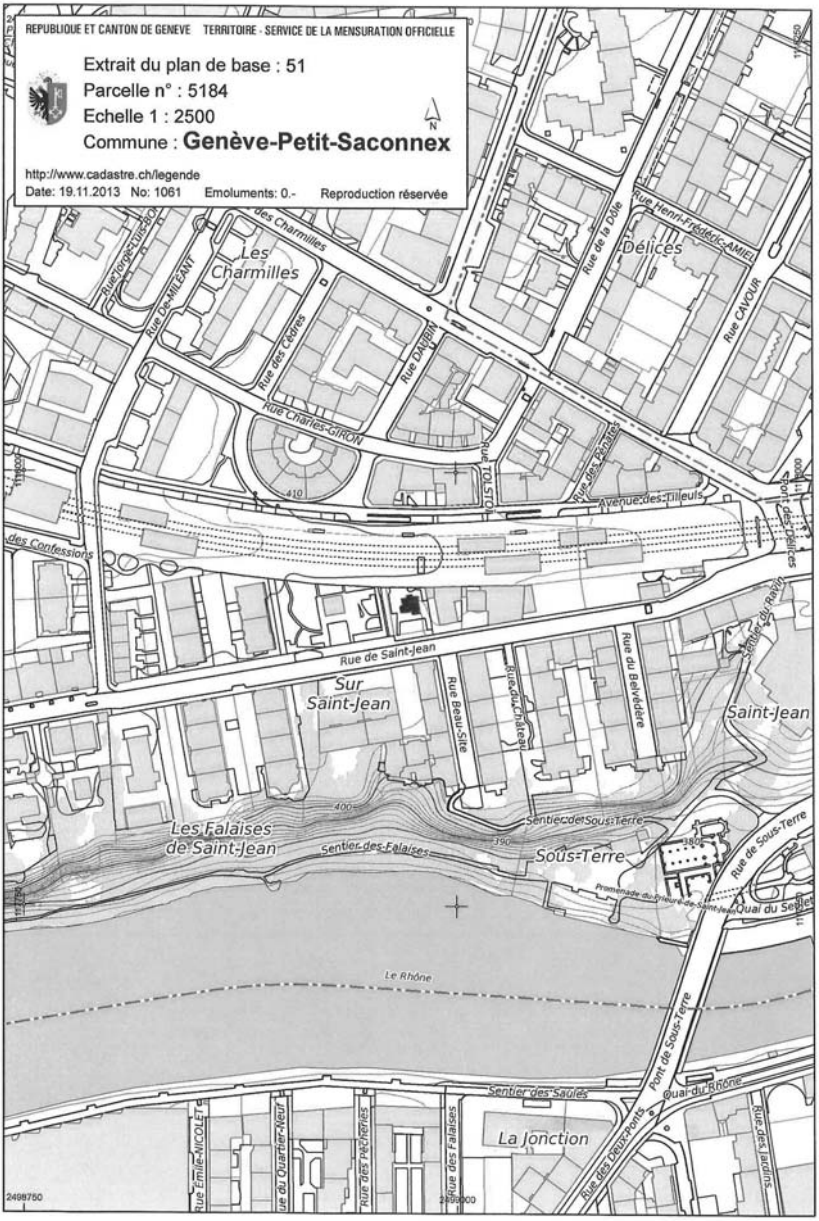
No: **F475**	Surface (m2 sur parcelle): **100**		Surface totale (m2): **100**
Destination:	**Habitation un logement**		
Adresse(s):	**Rue de Saint-Jean 43**		
No: **F1555**	Surface (m2 sur parcelle): **0**		Surface totale (m2): **29**
Destination:	**Garage privé**		

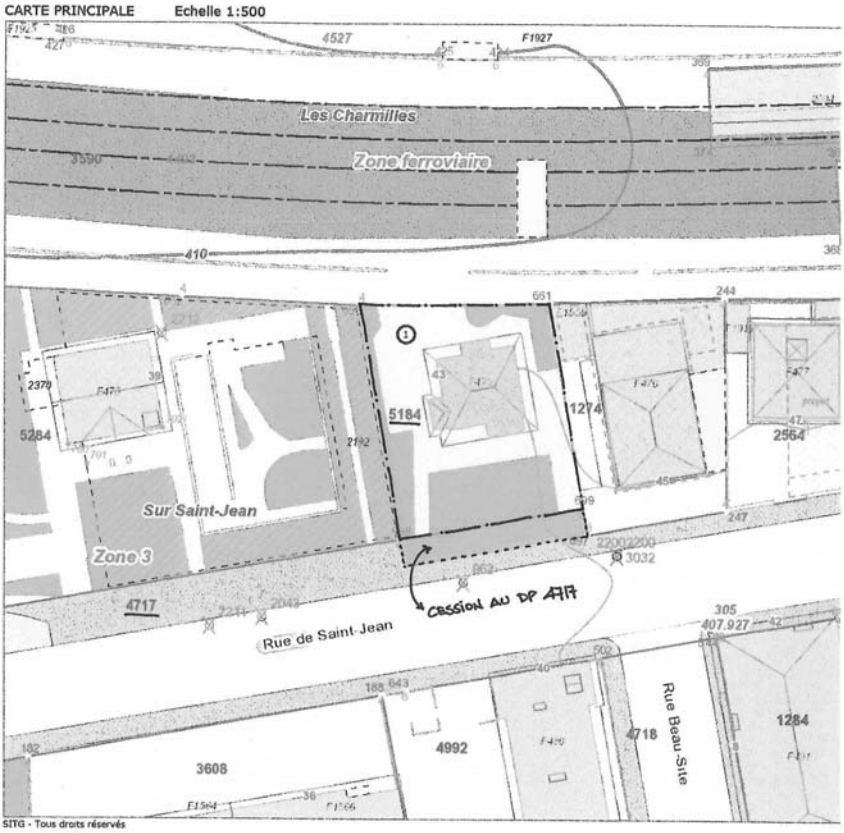
ETAT DE LA PROPRIETE

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

Immeuble 23/5184

DEPOTEX Muriel, 02.11.1943, né(e) DEPOTEX


REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE TERRITOIRE - SERVICE DE LA MENSURATION OFFICIELLE
Extrait du plan de base : 51
Parcelle n° : 5184
Echelle 1 : 2500
Commune : Genève-Petit-Saconnex
http://www.cadastre.ch/legende
Date: 19.11.2013 No: 1061 Emoluments: 0.- Reproduction réservée
Les Charmilles
Délices
Rue de la Dôle
Rue Henri-Frédéric-AMIEL
Rue CAVOUR
Rue de MILÉANT
Rue des Cèdres
Rue DAUBIN
Rue Charles-GIRON
Rue TOLSTOI
Rue des Pâquis
Avenue des Tilleuls
Pont des Délices
des Confessions
Rue de Saint-Jean
Sur Saint-Jean
Rue Beau-Site
Rue du Belvédere
Saint-Jean
Les Falaises de Saint-Jean
Sentier des Falaises
Sentier des Sous-Terre
Sous-Terre
Rue de Sous-Terre
Quai du Seujet
Le Rhône
Pont de Sous-Terre
Quai du Rhône
Sentier des Saules
La Jonction
Rue des Deux-Ponts
Rue des Jardins
Rue Emile-NICOLET
Rue du Quartier-Neuf
Rue des Falaises
2498750
2499000


CARTE PRINCIPALE
Echelle 1:500
Les Charmilles
Zone ferroviaire
Sur Saint-Jean
Zone 3
Rue de Saint-Jean
Rue Beau-Site
CESSION AU DP 4717
5184
5284
1274
2564
4717
3608
4992
4718
1284
SITG - Tous droits réservés

Extrait du registre foncier Bien-fonds Genève-Petit-Saconnex / 5184

Cet extrait n'a aucun effet juridique!

Description de l'immeuble

Commune politique	6621.3 Genève-Petit-Saconnex	
Numéro d'immeuble	5184	
Tenue du registre foncier	Fédérale	
EGRID	CH 88686 56387 69	
Surface	586 m2, Mensuration Officielle,	
Mutation		
Numéro(s) plan(s):	Aucun	
Part de surface grevée		
Nom local	Sur Saint-Jean	
Couverture du sol		
Bâtiments/Constructions	Garage privé, N° bâtiment: F1555 surface totale 30 m2 (sur plusieurs immeubles)	
	Habitation à un seul logement, N° bâtiment: F475	Rue de Saint-Jean 43, 1203 Genève
Mention de la mensuration officielle		
Observation	Provient de 1273A (5648 du 27.05.2005)	
Immeubles dépendants	Aucun	

Propriété

Propriété individuelle à
DEPOTEX Muriel, 02.11.1943 — 19.10.1987 A2563 Donation

Mentions (Uniquement mentions publiques selon l'Art. 26 al. 1 c de l'Ordonnance sur le registre foncier)

Aucune mention publique

Servitudes

23.12.1911 DI27-49	(C) (Type D) Restriction d'affectation ID.2004/031496, 32392 en faveur de B-F Genève-Petit-Saconnex, 23/5187 en faveur de B-F Genève-Petit-Saconnex, 23/5188
23.12.1911 DI27-49	(C) (Type A) Restriction au droit de bâtir ID.2004/031497, 32393 en faveur de B-F Genève-Petit-Saconnex, 23/5187 en faveur de B-F Genève-Petit-Saconnex, 23/5188

Charges foncières

Aucune

Annotations

(Profit des cases libres, voir droits de gages immobiliers)
Selon le registre foncier

Texte contrat

Selon le registre foncier

Droits de gage immobilier

Selon le registre foncier

Affaires en suspens

Affaires du journal jusqu'au 30.10.2013 Aucune

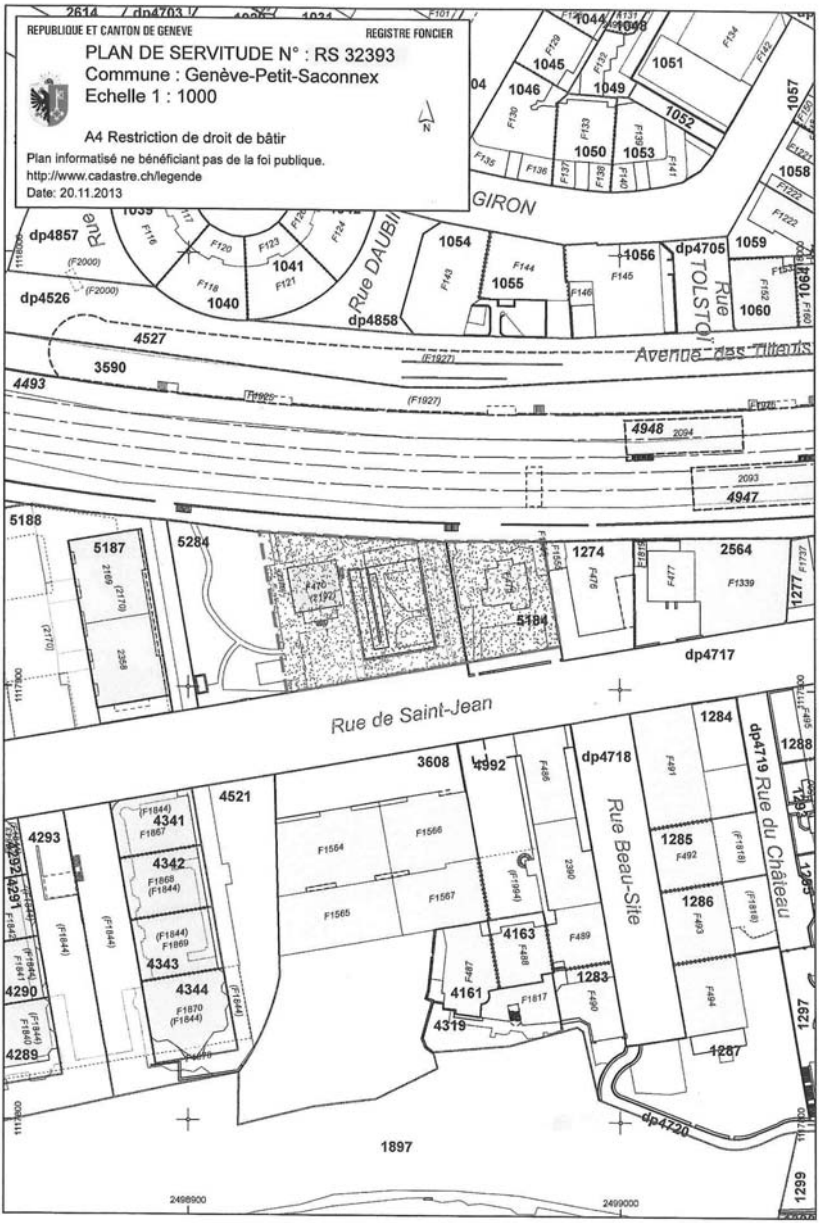
Explications:

1. ad rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droit contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
2. ad rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": (C) = charge; (D) = droit; (C/D) = charge/droit.
3. ID = numéro d'identification.

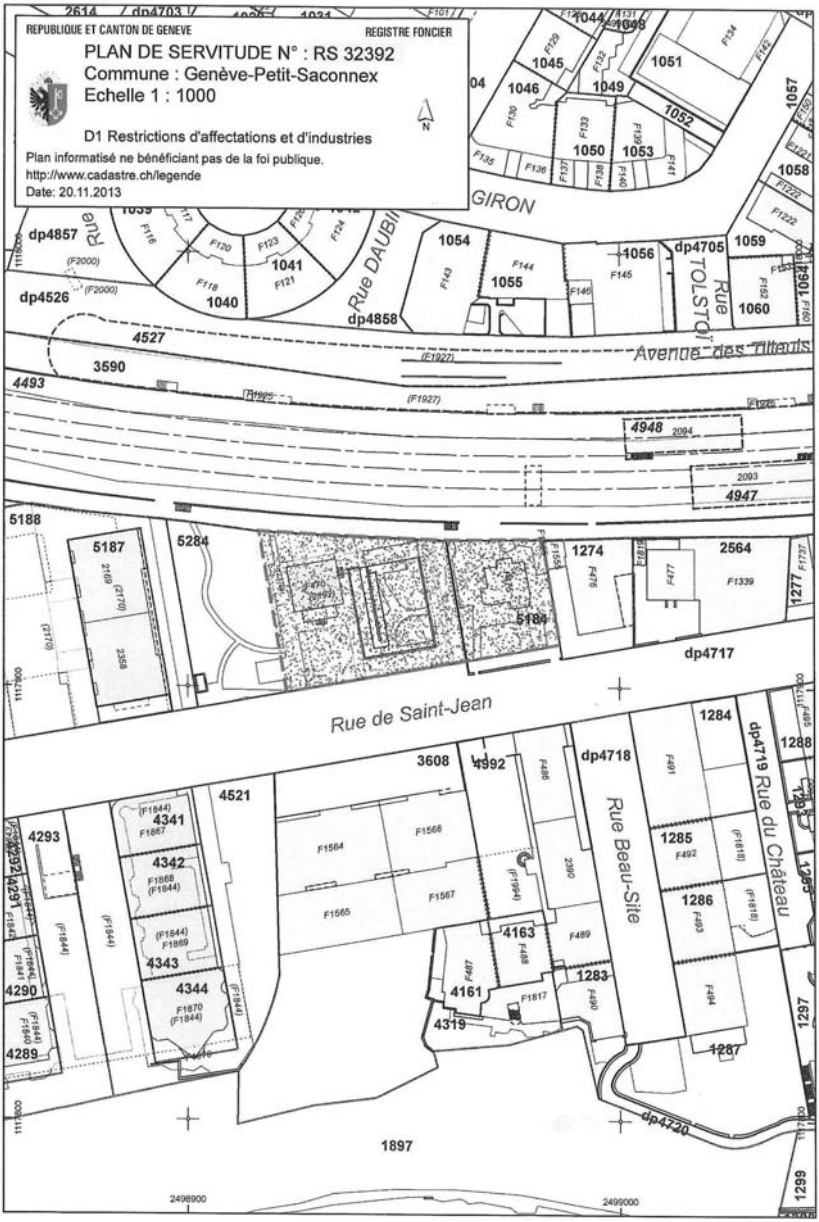
Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes:

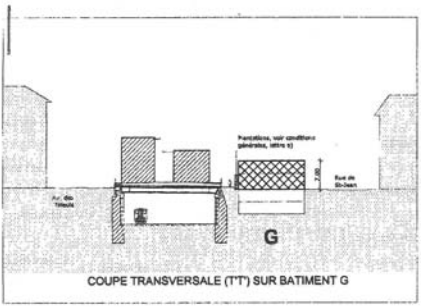
Données historiques:	Non affiché
Numéro de radiation:	Non affiché
Structure détaillée de la propriété:	Non affiché
ID des autres droits:	Affiché
ID des gages immobiliers:	Non affiché
Tous les titres de droit:	Affiché
Extrait détaillé des autres droits:	Affiché

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
REGISTRE FONCIER
PLAN DE SERVITUDE N° : RS 32393
Commune : Genève-Petit-Saconnex
Echelle 1 : 1000
L3 Zones en droit
Plan informatisé ne bénéficiant pas de la foi publique.
http://www.cadastre.ch/legende
Date: 20.11.2013
Rue Charles- GIRON
Rue DAUBIN
Avenue des Tilleuls
Rue De-MILÉANT
Rue de Saint-Jean
dp4704
dp4858
dp4722
dp4727
dp4717
dp4725
DP4721
1897


REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
REGISTRE FONCIER
PLAN DE SERVITUDE N° : RS 32393
Commune : Genève-Petit-Saconnex
Echelle 1 : 1000
A4 Restriction de droit de bâtir
Plan informatisé ne bénéficiant pas de la foi publique.
http://www.cadastre.ch/legende
Date: 20.11.2013
GIRON
Rue DAUBIN
Rue TOLSTOÏ
Avenue des Tilleuls
Rue de Saint-Jean
Rue Beau-Site
Rue du Château
dp4857
dp4526
dp4858
dp4705
dp4717
dp4718
dp4719
dp4720
1040
1041
1045
1046
1049
1050
1051
1052
1053
1054
1055
1056
1059
1060
4527
3590
4493
4948
4947
5188
5187
5284
5184
1274
2564
3608
4992
4521
4293
4341
4342
4343
4344
4290
4289
4163
4161
4319
1284
1285
1286
1287
1283
1897
2499900

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
REGISTRE FONCIER
PLAN DE SERVITUDE N° : RS 32392
Commune : Genève-Petit-Saconnex
Echelle 1 : 1000
L3 Zones en droit
Plan informatisé ne bénéficiant pas de la foi publique.
http://www.cadastre.ch/legende
Date: 20.11.2013
Rue Charles- GIRON
Avenue des Tilleuls
Rue DAUBIN
Rue De-MILÉANT
Rue de Saint-Jean
dp4702
dp4704
dp4858
dp4727
dp4717
dp4725
DP4721
1897


REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
REGISTRE FONCIER
PLAN DE SERVITUDE N° : RS 32392
Commune : Genève-Petit-Saconnex
Echelle 1 : 1000
D1 Restrictions d'affectations et d'industries
Plan informatisé ne bénéficiant pas de la foi publique.
http://www.cadastre.ch/legende
Date: 20.11.2013
Rue DAUBIN
GIRON
Rue TOLSTOÏ
Avenue des Tilleuls
Rue de Saint-Jean
Rue Beau-Site
Rue du Château
dp4857
dp4526
dp4858
dp4705
dp4717
dp4718
dp4719
dp4720
1040
1041
1054
1055
1056
1059
1060
1045
1046
1049
1051
1052
1053
1050
1057
1058
3590
4527
4493
4948
4947
5188
5187
5284
5184
1274
2564
1277
3608
4992
4521
4293
4341
4342
4343
4344
4290
4289
4163
4161
4319
1284
1285
1286
1283
1287
1288
1297
1299
1897
2498900
2499000



COUPE TRANSVERSALE (T'T') SUR BATIMENT G

REPARTITION DES DROITS A BATIR POUR LES OPERATIONS NECESSITANT UN REGROUPEMENT PARCELLAIRE

VILLE DE GENEVE

DEPARTEMENT MUNICIPAL DE L'AMENAGEMENT, DES CONSTRUCTIONS ET DE LA VOIRIE

Service d'urbanisme

Feuilles cadastrales N°: 35-37-38-39

Section Petit-Saconnex

Parcelles N°: 12524/1255/1259/1288/1256/1257 1260/1261/1262/1263/1271/1272 1273/1274/1277/2564/3589(part.)/ 3590

Plan localisé de quartier

Rue de Saint-Jean

SITUE ENTRE:

Le pont des Délices
L'avenue des Tilleuls
Le pont De-Miléant
La rue de Saint-Jean

0 10 20 30 40 50

CE PLAN ABROGE LE PLAN 29636 ADOPTE PAR LE CONSEIL D'ETAT 27 AOUT 1997 ET MODIFIE POUR PARTIE LE PLAN 28513 ADOPTE PAR LE CONSEIL D'ETAT LE 06.09.1995

Adopté par le Conseil d'Etat, le: 28 août 2002 Visa: Timbre:

Adopté par le Grand Conseil, le: Visa: Timbre:

Echelle: 1/500

Date: 26.05.2001
Dessin: VDE/BUC/DI

Modifications:

Indice	Objet	Date	Dessin
-	Textes	13.06.2001	GB
-	Dessin	22.08.2001	GB
-	Synthèse après cons. techn.	11.04.2001	Mmo
-	Enquête publique et feuille	11.03.2002	GB
A	Légende secteur "H"	14.05.2002	Mmo

36-02 GE-PSX

167

7.1 29218 A

CONDITIONS PARTICULIERES PAR BATIMENT:

A
- Bâtiment maintenu.
- Adaptations du bâtiment pour une réaffectation en logement.

B C
- Constructions nouvelles. Gabarit 6 niveaux plus combles sur rez-de-chaussée.
- Affectation en logement, avec possibilité d'affectation ponctuelle en activité commerciale des rez-de-chaussée situés sur front de rue.
- Parking résidents et visiteurs sur deux niveaux de sous sol. Le parking souterrain accueille également les besoins en stationnement du bâtiment A. Le cas échéant, la rampe sera couverte.
- En cas de superposition avec l'assiette du parking souterrain, une épaisseur de 2.00 m de terre minimum sera exigée en sous-sol afin de garantir la continuité d'un cordon boisé de haute tige entre les bâtiments B et C.

D
- Bâtiment maintenu dans son gabarit (N° 470, parcelle N° 1271) et construction d'un bâtiment supplémentaire d'un gabarit maximum de 1 niveau plus combles sur rez-de-chaussée, affectés à un équipement public. La surface brute de plancher totale est limitée à 800 m2.
- Un espace extérieur d'environ 500 m2 est réservé pour l'équipement. Le solde du périmètre est affecté en parc public.
- Les bâtiments et leurs espaces extérieurs seront configurés de manière à constituer une entité homogène de parc public, étendue aux parcelles 1263, 1271, 1272. Les modalités précises de maintien de la végétation existante sur la périmètre affecté à l'équipement public seront fixées dans ce cadre.

E
- Bâtiment maintenu dans son gabarit et son affectation.

F
- Construction nouvelle gabarit maximal 2 niveaux sur rez-de-chaussée. Le réhabilitation et l'agrandissement du bâtiment principal existant est admissible sous réserve de la démolition des annexes. Surface de plancher maximale 936 m2. Affectation du rez de chaussée en activités, étages en logement.
- Le principe d'une implantation de 2 boxes en fond de parcelle pour le stationnement des véhicules, tel que figuré à titre indicatif par le plan, est admis. L'accès à ces installations devra toutefois être conforme aux normes VSS et, le cas échéant, négocié d'entente avec les propriétaires voisins en cas d'usage de leurs parcelles ou d'emprises sur celles-ci.
- Les modalités d'une cession au domaine public ou d'une servitude d'usage public destinées à l'élargissement du trottoir et à la plantation d'arbres restent à définir d'entente avec la Ville de Genève dans le cadre d'une requête en autorisation de construire.

G
- Construction nouvelle, 1 niveau sur rez-de -chaussée. Affectation en activités artisanales et commerciales.
- Sous-sol sur deux niveaux maximum destiné aux dépôts et au stationnement lié aux activités artisanales et commerciales (voir taux dans les conditions générales).
- L' emprise du sous-sol et le dispositif de circulation verticale sont compris dans l'assiette du bâtiment.
- L'accès des véhicules sur sous-sols sera organisé à partir du pignon ouest du bâtiment G; le confort et la sécurité du cheminement des piétons doivent être garantis.

H I J
- Bâtiments maintenus dans leurs gabarits et leurs affectations (activités artisanales, commerciales, ou équipement public).
- Le passage public couvert entre les corps de bâtiments est garanti.

CONDITIONS GENERALES:

a) Taux de stationnement :
- Logement : minimum 1 place / 100m2 de surface brute de plancher, 1 place visiteur pour 1200 m2 de plancher de logement.
- Activités : maximum 1 place pour 150 m2 de plancher de logement.

b) Les conditions de cession au domaine public feront l'objet de conventions avec la Ville de Genève.

c) Sur les assiettes de cession au domaine privé de la Ville de Genève et de servitudes d'usage public, la participation des constructeurs aux frais d'aménagement et aux charges d'entretien, de nettoiement et d'éclairage des espaces extérieurs sera protocolée dans le cadre d'une convention adhoc avec la Ville de Genève.

d) La conception des espaces extérieurs publics et privés liés aux bâtiments A, B, C, et G sera établie d'entente avec la Ville de Genève.

Les terrains faisant l'objet d'une servitude d'usage public en tient de rue seront traités en liaison dans le continuité du trottoir prévu sur le côté du périmètre.

e) La végétation nouvelle figure à titre indicatif. Les principes d'implantation sont à respecter.

Un effort particulier sera apporté à la végétation sur l'ensemble du périmètre.

Des plantations grimpantes sont à prévoir en bordure de l'ouvrage de couverture des voies ferrées et sur la façade nord du bâtiment G.

f) Les hauteurs de corniche figurent sur les coupes sont calculées sur dalles brutes.

Les niveaux 0.00 figurent sur les coupes sont déterminants pour les calculs de hauteur des bâtiments.

Les autres niveaux mentionnés figurent à titre indicatif.

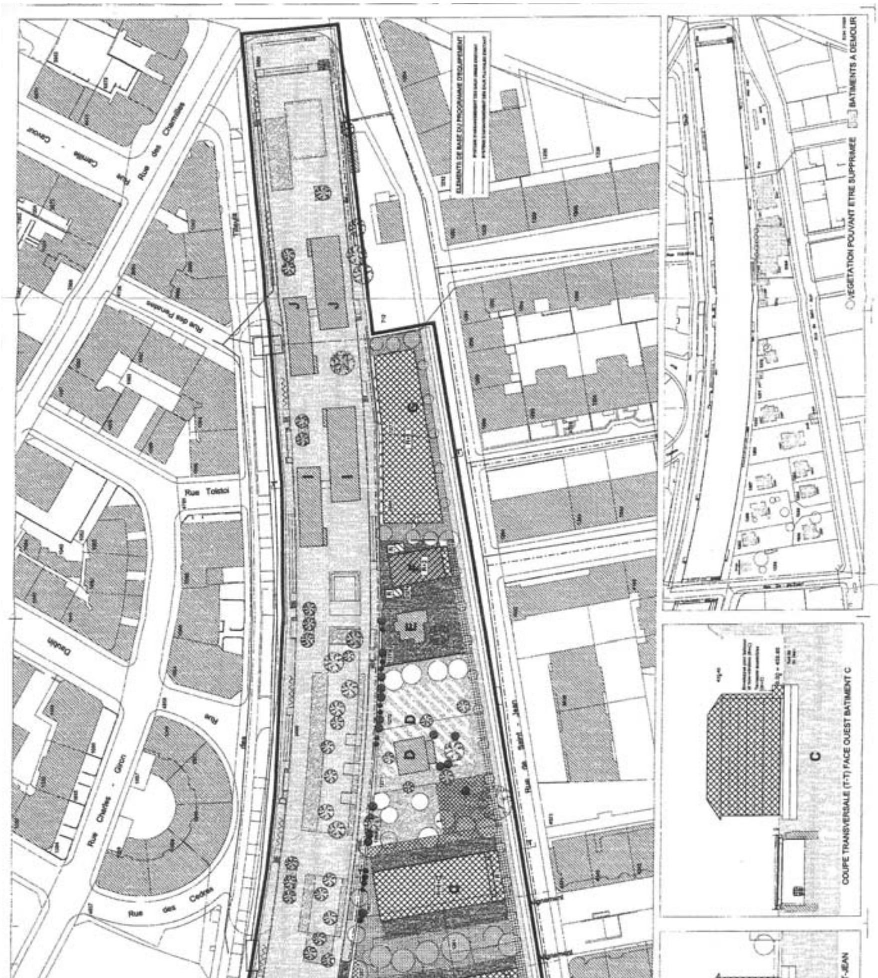
g) Les accès à l'ouvrage de couverture des voies se conformeront à la directive N° 6 de l'inspectorat cantonal des services du feu.

h) Les emplacements pour les postes de transformation des services industriels seront réservés.

LEGENDE:

- Périmètre de validité du plan. OPB: Degré de sensibilité III
- Bâtiments maintenus (voir conditions particulières par bâtiment)
- Constructions nouvelles
- Emprises maximales des constructions en sous-sol
- Jeurs lisses translucides
- Cession au domaine public
- Cession au domaine privé de la Ville de Genève
- Servitude d'usage public
- Cheminements piétonniers publics
- Accès automobiles ou garage souterrain conformes aux normes VSS
- Aires de livraison (indicatif)
- Végétation maintenue
- Végétation existante
- Végétation à créer
- Jardins privatifs
- Parc / espaces verts publics
- Plantations pour équipement et parc public

Proposition: acquisition de parcelle à la rue de Saint-Jean



JEAN-LUC SCHNEEBERGER - ARCHITECTE EPFL-EIG - 5, MARAÎCHERS - 1205 GENEVE - 022 880 24 26

43, RUE DE SAINT-JEAN - GENEVE - PARCELLES N° 5184

1 PHOTOS : NOVEMBRE 2013

JEAN-LUC SCHNEEBERGER - ARCHITECTE EPFL-EIG - 5, MARAÎCHERS - 1205 GENEVE - 022 880 24 26

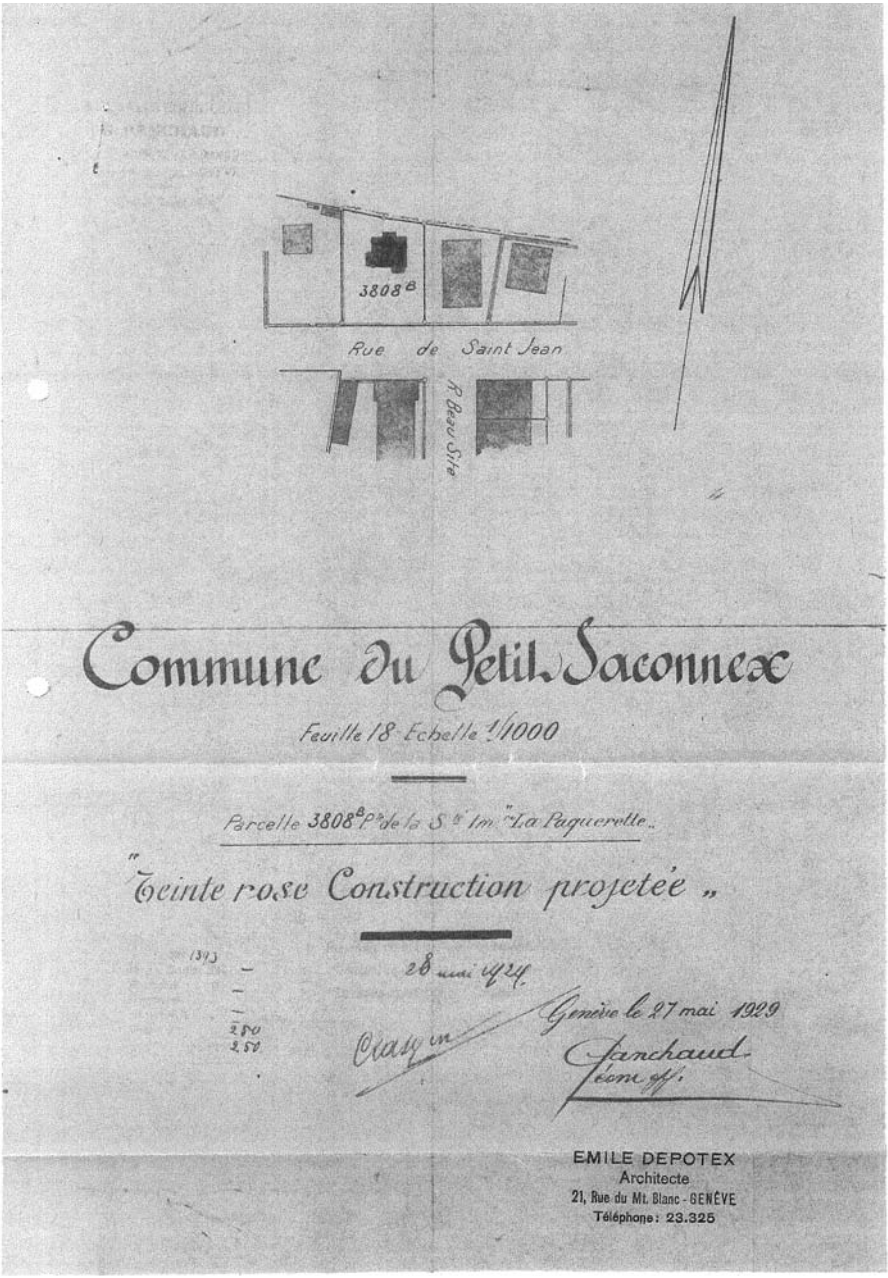
43, RUE DE SAINT-JEAN - GENEVE - PARCELLES N° 5184

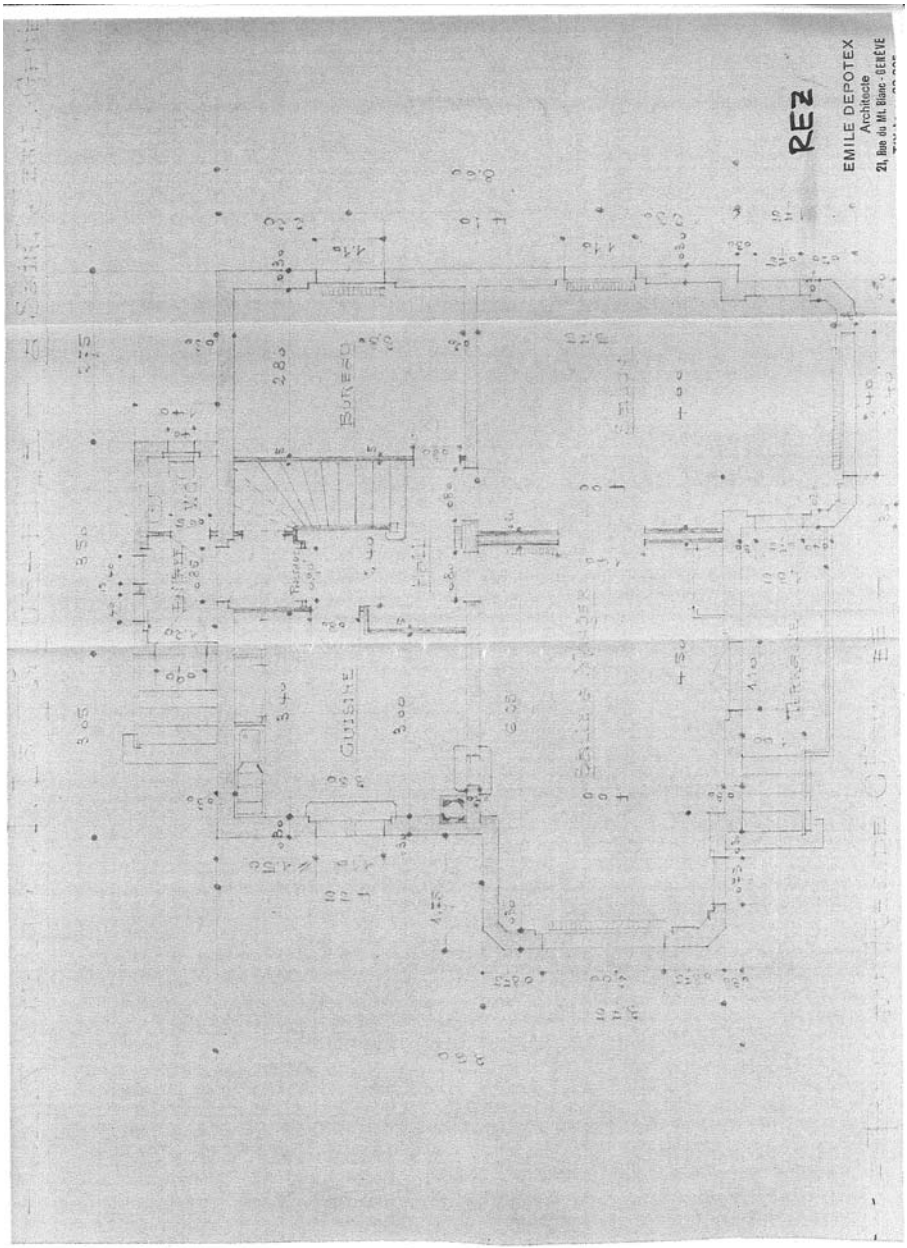
PHOTOS : NOVEMBRE 2013

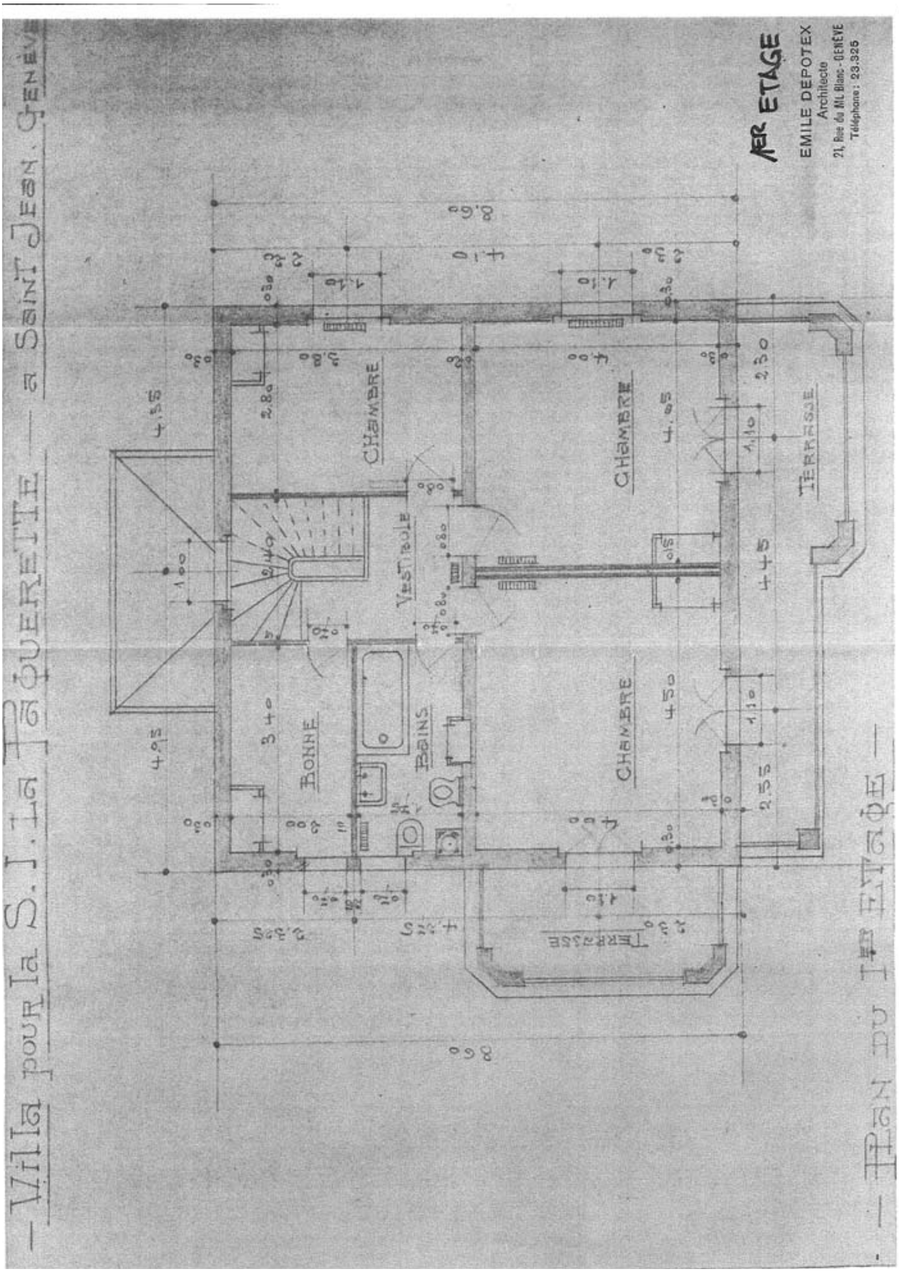
JEAN-LUC SCHNEEBERGER - ARCHITECTE EPFL-EIG - 5, MARAÎCHERS - 1205 GENEVE - 022 880 24 26

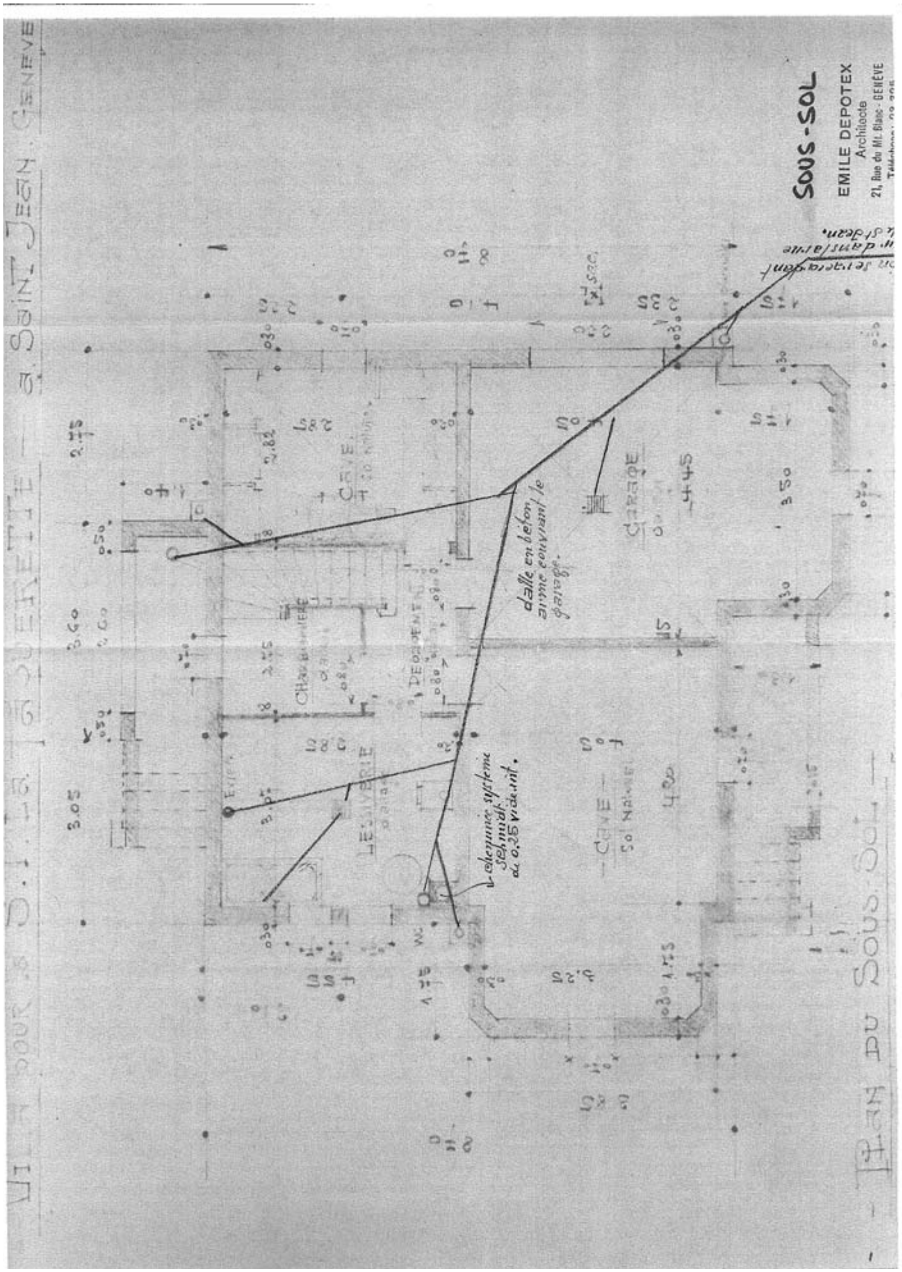
43, RUE DE SAINT-JEAN - GENEVE - PARCELLES N° 5184

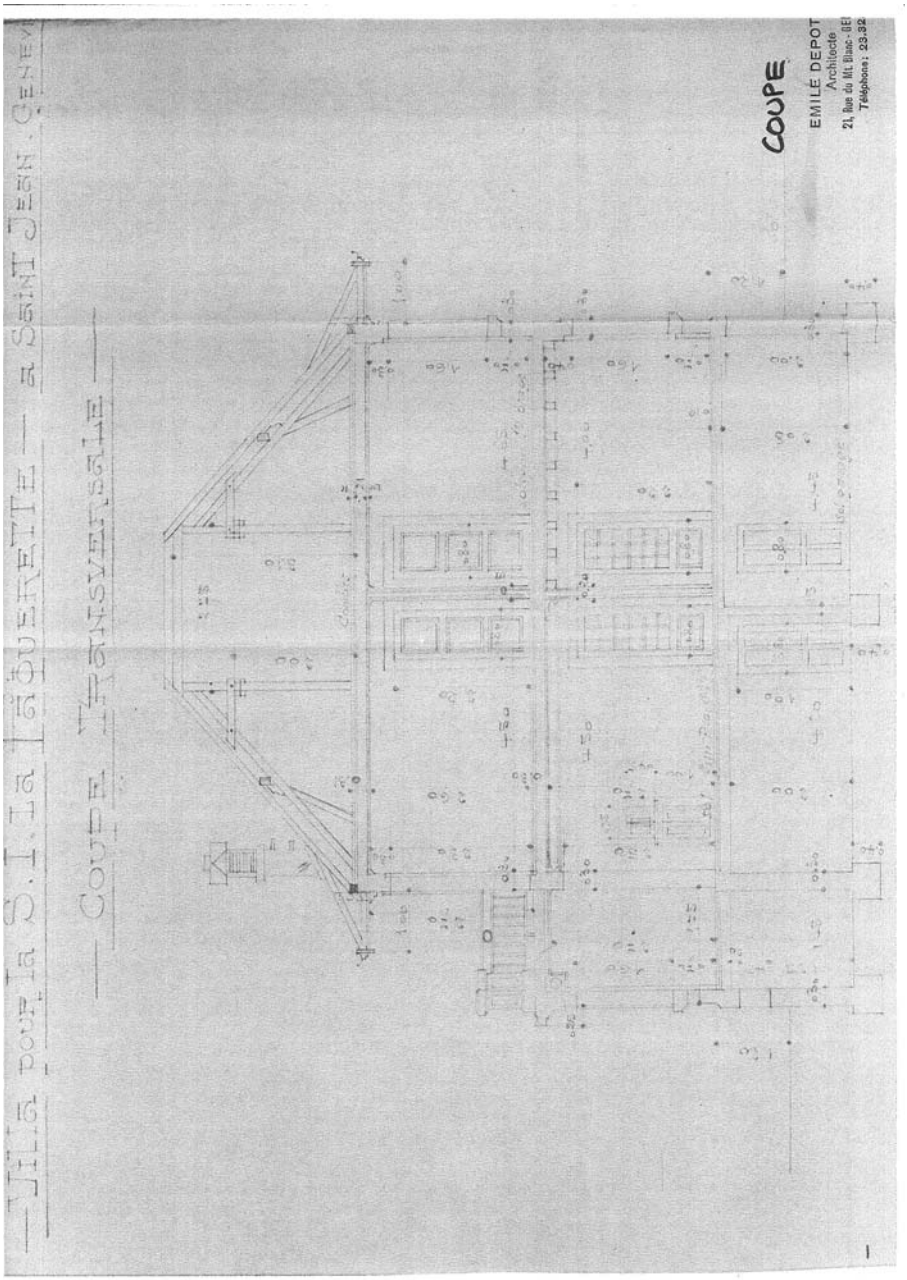
PHOTOS : NOVEMBRE 2013

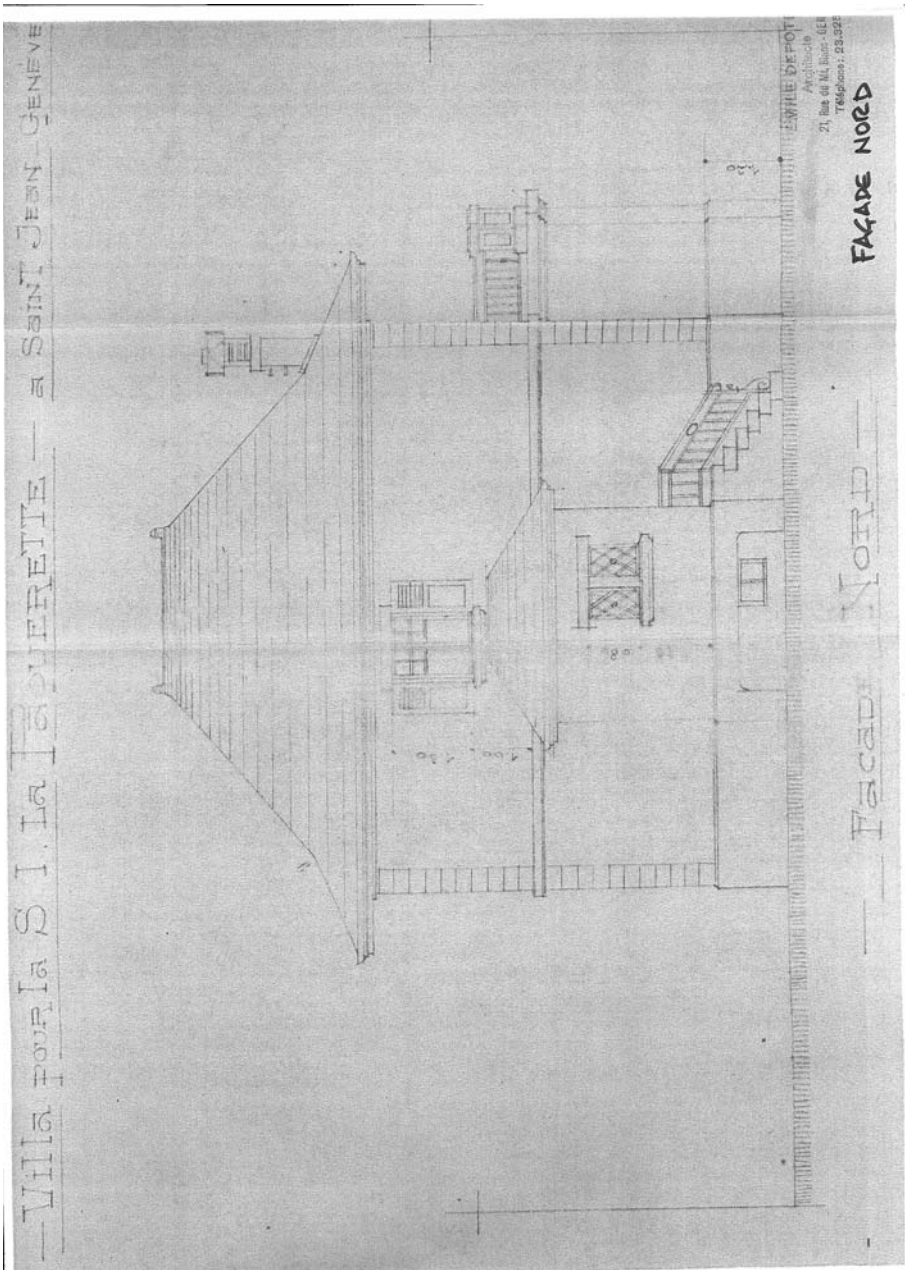

3808 B
Rue de Saint Jean
R. Beau Site
Commune du Petit-Saconnex
Feuille 18 Echelle 1/1000
Parcelle 3808 B P.e de la S.te Im. "La Paquerette"
"Teinte rose Construction projetée"
28 mai 1924
Genève le 27 mai 1929
Janchaud
EMILE DEPOTEX
Architecte
21, Rue du Mt. Blanc - GENÈVE
Téléphone: 23.325

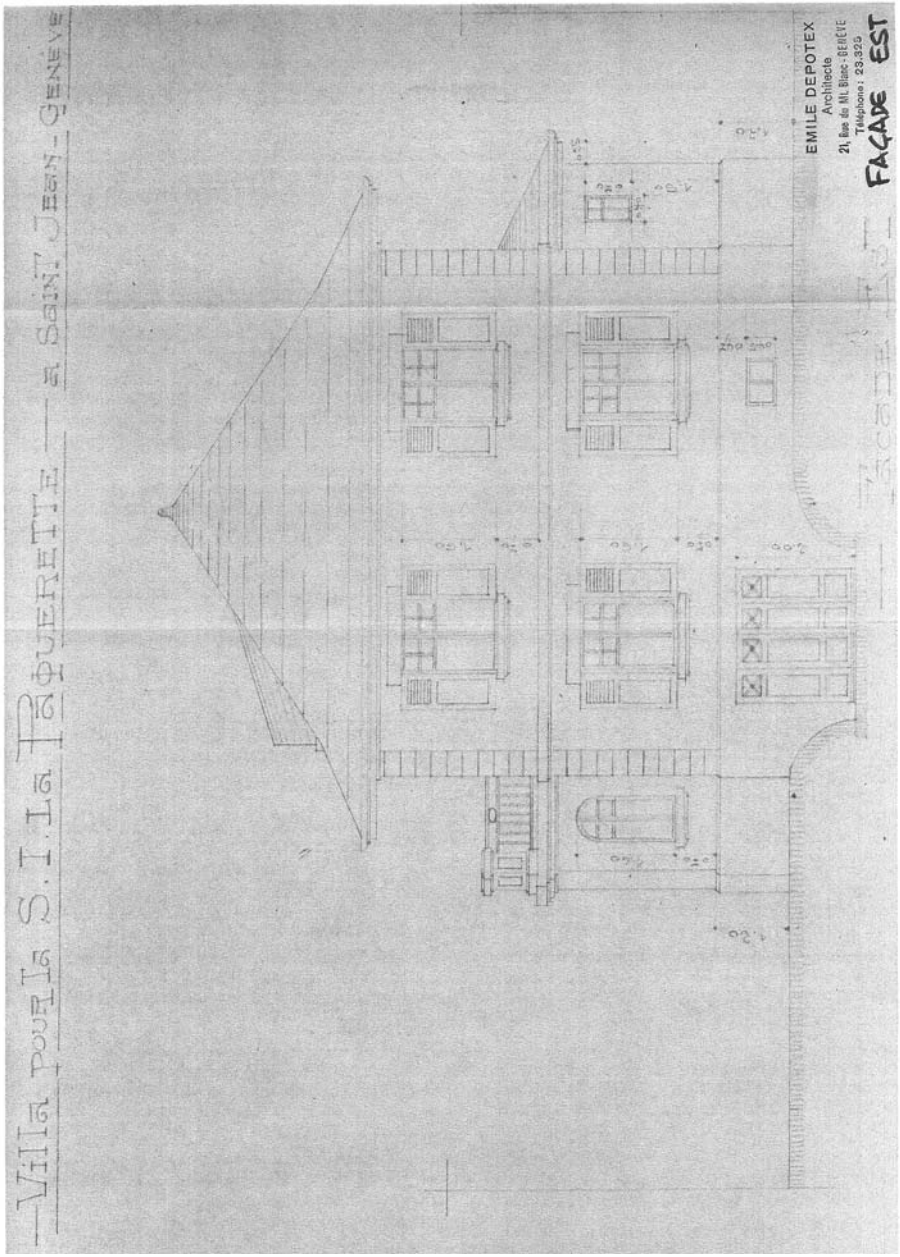

REZ
EMILE DEPOTEX
Architecte
21, Rue du Mt. Blanc - GENÈVE
BUREAU
GUICHET

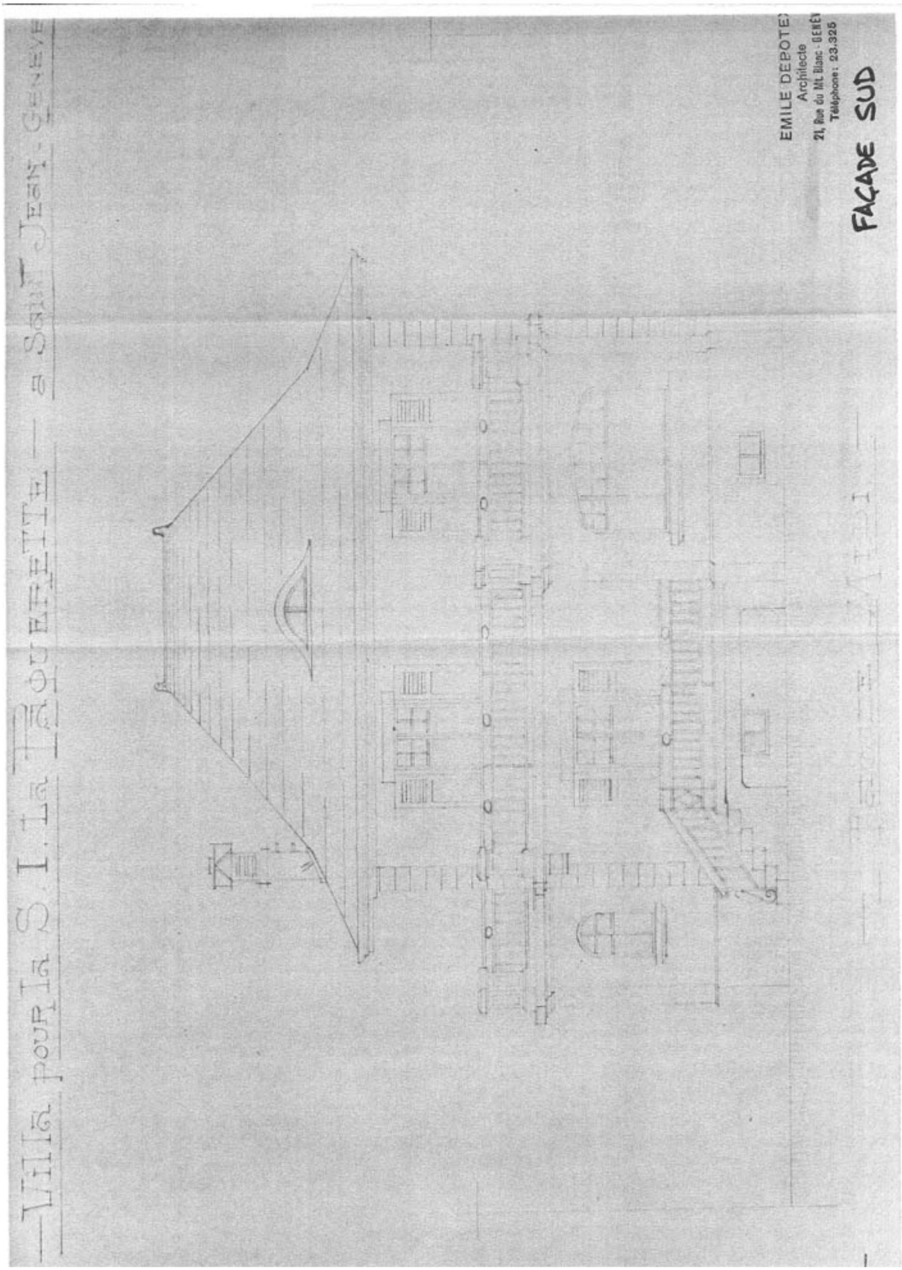

Villa pour la S.I. La Pâquerette — à Saint Jean. Genève
1er ETAGE
EMILE DEPOTEX
Architecte
21, Rue du Mt. Blanc - GENÈVE
Téléphone: 23.325
CHAMBRE
CHAMBRE
CHAMBRE
VESTIBULE
BONNE
BAINS
TERRASSE
TERRASSE
Plan du 1er Etage

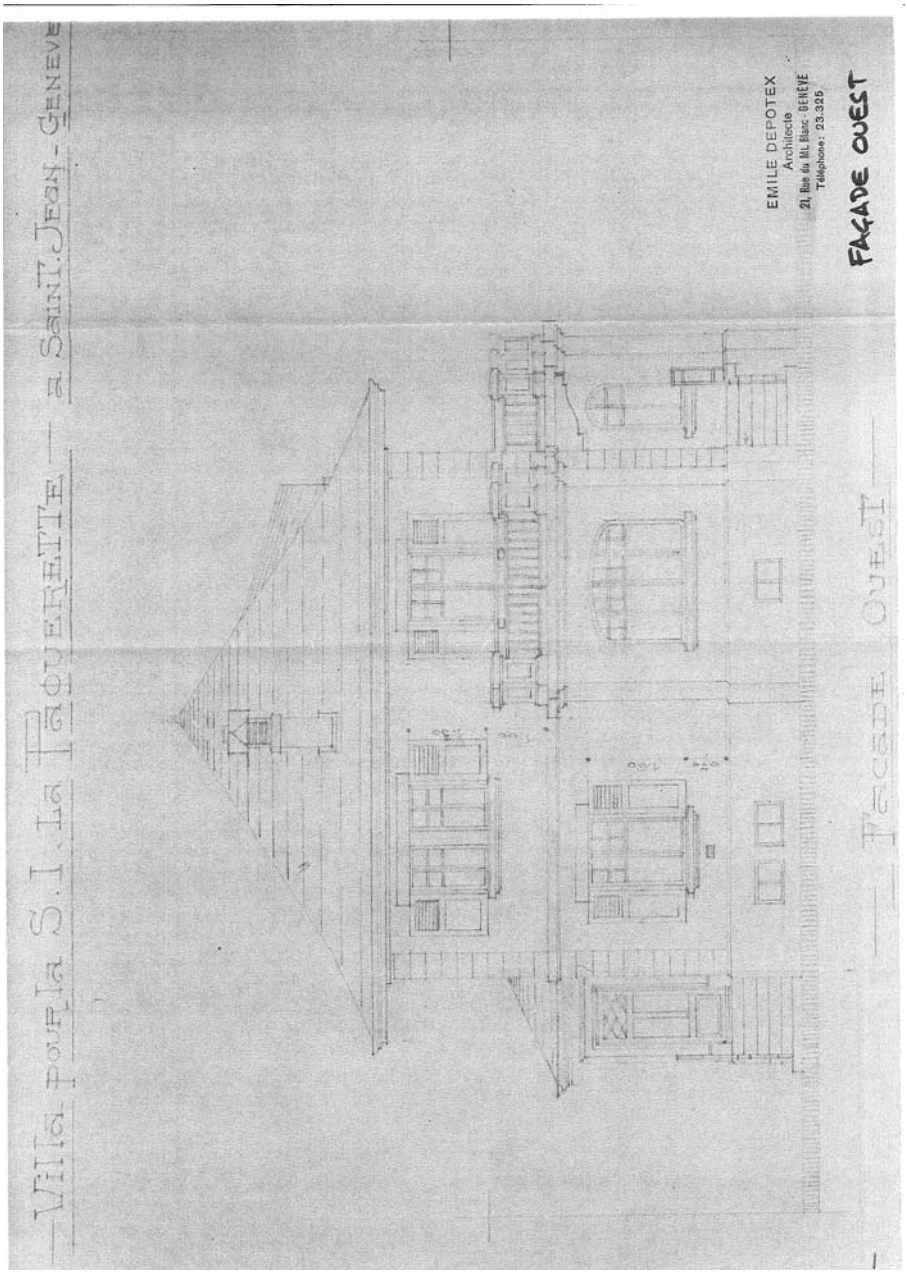

SOUS-SOL
EMILE DEPOTEX
Architecte
21, Rue du Mt Blanc - GENEVE
PLAN DU SOUS-SOL
GARAGE
CAVE
CAVE
Sol naturel
LESSIVERIE
CHAUFFERIE
DEGAGEMENT
dalle en béton armé couvrant le garage

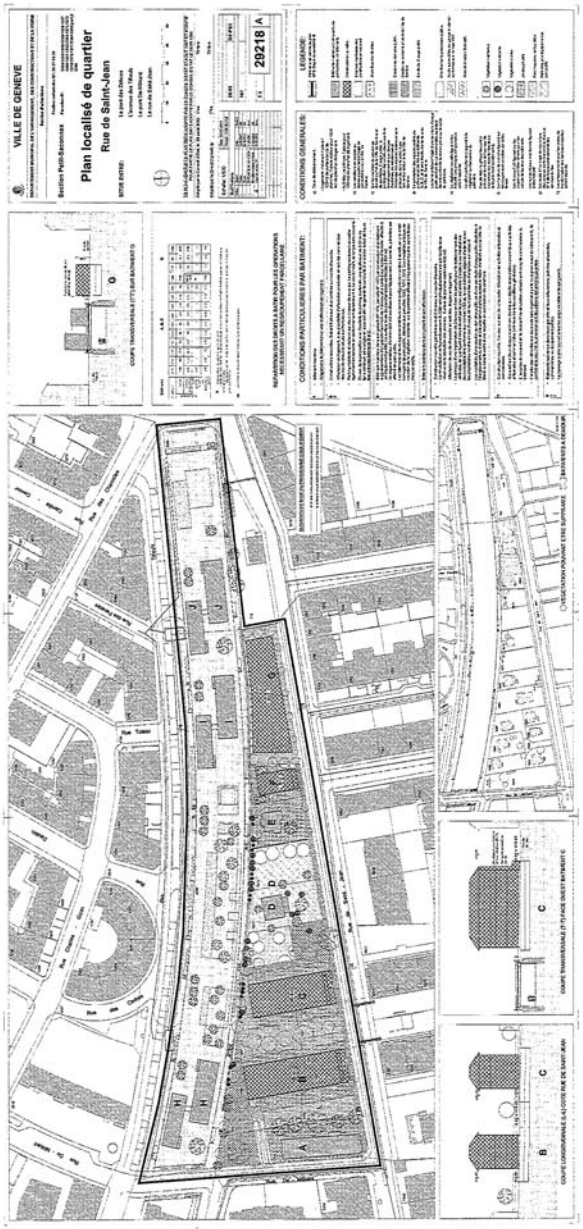

VILLA POUR LA S.I. LA TOURETTE — 8 SAINT JEAN GENEV
— COUPE TRANSVERSALE —
COUPE
EMILE DEPOT
Architecte
21, Rue du Mt. Blanc - GE
Téléphone : 23.32


Villa pour la S. I. La Paquerette — à Saint Jean Genève
Façade Nord
FAÇADE NORD


VILLA POUR LA S.I. LA TOURETTE — R. SAINT JEAN-GENÈVE
EMILE DEPOTEX
Architecte
21, Rue du Mt. Blanc - GENÈVE
Téléphone : 23.325
FAÇADE EST


Architecte
Téléphone: 23.325
FAÇADE SUD


VILLA POUR LA S.I. LA TOUVERETTE — R. SAINT-JEAN - GENEVE
EMILE DEPOTEX
Architecte
21, Rue du Mt. Blanc - GENEVE
Téléphone: 23.325
FAÇADE OUEST
FACADE OUEST


VILLE DE GENÈVE
Plan localisé de quartier
Rue de Saint-Jean
29218 A
LÉGENDE
CONDITIONS GÉNÉRALES
CONDITIONS PARTICULIÈRES PAR BÂTIMENT

Le président. Le bureau et les chefs de groupe ont décidé à l'unanimité de renvoyer la proposition PR-1096 directement à la commission des finances.

Mis aux voix, l'entrée en matière sur la proposition et son renvoi à la commission des finances sont acceptés à l'unanimité (62 oui).

5. Proposition du Conseil administratif du 3 septembre 2014 en vue de l'ouverture d'un crédit budgétaire supplémentaire de 241 000 francs destiné à l'octroi d'une subvention à la fondation Au Cœur des Grottes pour la création d'un foyer d'hébergement dans la villa sise à Riant-Parc 21 (PR-1097).

Préambule

La question du manque de place d'hébergement pour les femmes fuyant des situations de violence domestique ou dans une grande précarité socio-économique occupe les pouvoirs publics depuis de nombreuses années. Le manque de places en foyers d'urgence, en foyer et en appartements relais est au centre des préoccupations des associations actives dans ce domaine.

En juillet 2014, le rapport de la Cour des comptes relatif à l'évaluation de la politique de lutte contre les violences domestiques met en exergue le manque de places en foyers. La Cour des comptes évalue que 300 demandes n'ont pu être satisfaites en 2013 (Rapport N° 81, Cour des comptes, p. 41). Le manque d'appartements relais n'a, quant à lui, pas été quantifié mais il est estimé, selon les associations, à une cinquantaine.

Face à cette situation, la Ville de Genève tente depuis plusieurs années de trouver des solutions et de proposer des lieux aux associations.

Réponses aux demandes du Conseil municipal

A de nombreuses reprises, le Conseil municipal a fait état de sa préoccupation quant au manque de places pouvant accueillir des femmes et leurs enfants fuyant des situations de violence domestique ou rencontrant de graves difficultés socio-économiques. A l'occasion des débats autour de la transformation de la villa Ambrosetti en logements relais, une large majorité a rappelé la nécessité d'un tel projet et demandé au Conseil administratif de déposer rapidement un nouveau projet.

Exposé des motifs

Historique

Le 6 novembre 2013, le Conseil administratif a déposé la proposition PR-1050 devant le Conseil municipal en vue, notamment, de l'acquisition, pour un montant de 2 000 000 de francs, de la parcelle N° 1723 d'une surface de 2179 m^2, sise avenue de Riant-Parc 21. Sur cette parcelle est érigée une villa individuelle de 186 m^2 de surface au sol, cadastrée sous N° G404, ainsi qu'un garage privé d'une surface au sol de 32 m^2, cadastré sous N° G405. De plus, il dépend de cette parcelle la propriété pour moitié de la parcelle N° 1725, d'une surface de 238 m^2 (chemin d'accès). La villa et ses annexes datent du début du XXe siècle. L'ensemble de la construction est en bon état et bien entretenu. Le bâtiment principal, utilisé en tant qu'hébergement collectif, est d'un bon niveau de confort, mais ne répond plus aux normes actuelles en matière d'isolation thermique de l'enveloppe. Cette villa était occupée par une maison d'arrêt pour femmes. Le 21 mai 2014, le Conseil municipal acceptait cette proposition.

L'achat de cet objet résulte de la nécessité pour la Ville de construire, à terme, des équipements publics dont une école, dans ce quartier.

Dans un premier temps, il était prévu que la Ville de Genève ne prenne possession des locaux que lorsque le projet de développement serait finalisé.

En juillet 2014, le département cantonal de la sécurité a toutefois annoncé sa volonté de fermer la maison d'arrêt pour femmes au 1er septembre, laissant libre d'occupantes la villa.

Les projets de construction de l'école et des autres équipements publics n'étant pas prévus avant au moins cinq années, le département de l'aménagement et des constructions a approché la Gérance immobilière municipale (GIM) afin d'ouvrir l'objet à la location.

En raison du caractère déterminé du bail et de la typologie particulière des locaux, agencés de telle manière à répondre aux impératifs d'une maison d'arrêt, cette villa ne peut en aucun cas être louée en l'état. Par ailleurs, les travaux nécessaires à une mise en location traditionnelle seraient refusés en raison de leur localisation en zone de développement.

Au regard du manque de places pour accueillir les femmes fuyant des situations de violence ou en grande précarité socio-économique, le Conseil administratif a estimé que ce lieu constituait l'endroit idéal pour créer des places supplémentaires d'accueil et offrir une alternative au projet de la villa Ambrosetti actuellement bloqué.

Plusieurs associations ont été approchées afin de leur proposer la prise en charge de ce lieu.

La Fondation Au Cœur des Grottes a donné son accord de principe pour prendre en charge la gestion de ce foyer. Toutefois, elle ne peut le faire sans un financement supplémentaire, raison de cette de demande de crédit budgétaire supplémentaire.

Le Cœur des Grottes

De 1902 à 2005, l'Armée du salut gère l'accueil de femmes au 14, rue de l'Industrie, dans le quartier des Grottes.

De 1995 et jusqu'à ce jour, une équipe de professionnelles développe le concept d'hébergement et d'accompagnement psycho-social des femmes en détresse victimes de violence domestique, de mères en besoin d'aide à la parentalité, mineures enceintes, de Suissesses de retour de l'étranger, etc., avec une spécialisation dans la prise en charge de victimes de traite des êtres humains, de mariage forcé et/ou à risque de crime d'honneur.

En 2002, la rénovation (2 000 000 de francs aux frais du Cœur des Grottes) du 15, rue de l'Industrie, permet d'augmenter la capacité d'accueil qui passe de 18 à 27 femmes et 21 enfants.

En 2005, la décision de la répartition des subventions entre le Canton et la Ville de Genève attribue Le Cœur des Grottes à la Ville de Genève.

Depuis 2006, avec la même équipe, Au Cœur des Grottes devient une fondation de droit privé, ce qui assure la survie et le développement de l'accueil et de l'accompagnement des femmes. L'objectif de la fondation est d'héberger et d'accompagner, au sein d'un lieu de vie sécurisant, des femmes en situation de précarité, seules ou accompagnées de leurs enfants. La fondation s'est spécialisée dans le suivi de femmes victimes de violence domestique, de la traite des êtres humains, de mariages forcés ou à risque de crimes d'honneur. Ce suivi implique un soutien pour les démarches inhérentes à l'administration, la sécurité, le respect du droit des victimes, la valorisation des compétences, l'aide à la parentalité et l'autonomie des personnes accueillies. La prise en charge est garantie le temps nécessaire à cette autonomie (de quelques mois à quelques années.)

Ainsi, Au Cœur des Grottes gère actuellement deux foyers d'urgence sis au 14 et 15, rue de l'Industrie.

D'autre part, à la faveur d'acquisitions de la Ville de Genève, le département des finances et du logement a mis à disposition de la fondation deux villas sises chemin Mestrezat et rue Jean-Louis-Prévost. Le fonctionnement depuis près de deux ans de ces deux lieux est assuré grâce à des soutiens financiers privés. Tou-

tefois, cette manne financière, destinée à l'aide au démarrage du projet, arrive à échéance en juin 2015.

L'ouverture de ces deux foyers a permis de déplacer les femmes les plus autonomes et ainsi de transformer le 15, rue de l'Industrie en véritable foyer d'urgence. Cette transformation a engendré des frais supplémentaires de 140 000 francs équivalents aux salaires des veilleuses. Ce surcoût a également été pris en charge, pour une durée limitée, par des fonds privés.

Cet ensemble permet à la fondation d'accueillir en permanence 34 femmes et 30 enfants. Toutefois, comme l'atteste le rapport de la Cour des Comptes, le foyer est constamment complet et environ 40% des demandes sont refusées chaque année.

La subvention de la Ville de Genève s'élève actuellement à 360 000 francs.

Le projet

L'objet de la présente proposition vise à:

– augmenter le nombre de places en foyer;
– créer des logements relais dans les petites villas acquises par la ville ces dernières années.

Augmenter le nombre de places en foyer

La mise à disposition de la villa de Riant-Parc permettrait non seulement de regrouper les femmes actuellement logées dans les villas Mestrezat et Jean-Louis-Prévost mais également d'augmenter la capacité d'accueil.

Ces deux villas permettent aujourd'hui d'accueillir 6 femmes et 8 enfants. Le transfert des activités à Riant-Parc permettrait quant à lui d'accueillir 11 femmes et 13 enfants.

L'expérience pilote menée dans les villas, financée par des privés, a permis de démontrer la nécessité de ce type de projet. Entre le 1er janvier et le 31 juillet 2014, malgré l'augmentation de places, la fondation a dû refuser 180 femmes dont 118 étaient accompagnées d'enfants ou enceinte. Il a également démontré la nécessité de renforcer l'encadrement mis en place. En effet, afin de permettre aux femmes de se reconstruire, de trouver des solutions à leur situation et ainsi permettre une réinsertion plus rapide, un accompagnement quotidien est nécessaire.

La mise en conformité de Riant-Parc sera effectuée grâce à des fonds privés. Toutefois, la fondation ne peut pas faire face à l'augmentation du budget de

fonctionnement nécessaire à l'ouverture de ce lieu et demande une subvention de fonctionnement de 241 000 pour démarrer le projet. L'essentiel de cette somme est destiné à payer des salaires.

Le budget tel que prévu pour l'utilisation de Riant-Parc est le suivant:

Charges	
Salaires	486 076
Charges sociales	89 924
Vivres et boissons	20 000
Entretien des locaux	25 000
Eau et énergies	25 000
Adminstration, frais divers	10 000
Frais pour les personnes prises en charge	15 000
Pensions à charge de la fondation	60 000
Sous-total	731 000
Recettes	
Recettes de pension	430 000
Pensions à charge de la Fondation	60 000
Sous-total	490 000
Différentiel	-241 000

Grâce à la mise à disposition de Riant-Parc, la fondation pourra ainsi augmenter son offre et accueillir en permanence 39 femmes et jusqu'à 42 enfants. Soit 5 femmes et jusqu'à 7 enfants supplémentaires.

Créer des logements relais

Le déménagement des places de foyer installées dans les villas Mestrezat et Jean-Louis-Prévost dans la villa de Riant-Parc permettra de récupérer ces petites villas et les transformer en appartements relais. Le principe de logement relais vise à accueillir des femmes suffisamment autonomes pour qu'un encadrement quotidien ne soit plus nécessaire. Elles permettront de répondre à l'autre préoccupation des associations féminines qui demandait que des logements leur soient attribués afin de créer ces logements relais et permettre de libérer les places en foyer.

Charges financières annuelles

Le projet doit démarrer immédiatement compte tenu de la libération de la villa en septembre 2014, raison de la présente demande de crédit extraordinaire. Pour les années suivantes, soit dès 2016, le Conseil administratif intégrera la subvention nominale au budget. Le montant final sera également évalué à la lumière de l'expé-

rience acquise et des éventuels soutiens financiers que la Fondation aura trouvés. Pour mémoire, à la faveur de la répartition des subventions effectuées en 2005 entre la Ville et l'Etat, la Fondation du Cœur des Grottes a été rattachée à la Ville de Genève. Dès lors, il est de notre compétence d'assumer cette augmentation.

Service gestionnaire et bénéficiaire

Le service gestionnaire et bénéficiaire est la Direction du département de la cohésion sociale et de la solidarité.

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

PROJET DE DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit budgétaire de 241 000 francs destiné à la Fondation Au Cœur des Grottes.

Art. 2. – La charge supplémentaire prévue à l'article premier sera couverte par des économies équivalentes de charges ou par de nouveaux produits dans le budget de fonctionnement 2014.

Art. 3. – La charge prévue à l'article premier sera imputée aux comptes budgétaires 2014 sur la nature comptable 365000, centre de coût 50015099 Direction du département de la cohésion sociale et de la solidarité, Subventions accordées – institutions privées.

Préconsultation

Mme Sandrine Salerno, **conseillère administrative**. Mesdames et Messieurs, le Conseil administratif a le grand plaisir de vous soumettre, ce soir, la proposition PR-1097. Bien qu'elle porte sur un objet particulier, sa thématique

a déjà été largement débattue au sein du Conseil municipal et des commissions spécialisées, tout au long de la législature. Sur cet enjeu, nous vous demandons, exceptionnellement – car nous avons un calendrier très serré – de bien vouloir entrer en matière et voter la délibération sur le siège.

Vous savez que, dans le canton de Genève, nous devons faire face à une situation particulière en matière d'hébergement d'urgence. Nous en avons déjà parlé dans cette enceinte durant plusieurs heures, au mois de juin dernier. Dans la population, certaines femmes avec enfants qui ont vécu des situations de violence familiale mais ne les vivent plus n'ont actuellement plus besoin d'être hébergées dans des structures de type foyer, mais il leur faudrait un habitat temporaire correspondant à ce que l'on appelle le logement relais. Aussi bien au niveau du Canton qu'à celui de la Ville, cette nécessité est soulignée depuis 2005 par les associations qui travaillent pour ces femmes avec enfants ayant vécu des situations de violence ou de forte précarité socioéconomique souvent liées à des séparations.

La Cour des comptes, sur demande du Département cantonal de la sécurité et de l'économie, a examiné cette problématique l'année dernière. Elle a conclu qu'il manquait dans le canton de Genève un dispositif à même d'offrir un refuge temporaire à des femmes avec enfants; près de 300 personnes sont concernées. Cette frange de la population est vulnérable et a besoin d'une protection aussi bien cantonale que municipale; voilà ce qui ressort de l'ensemble des rapports.

Nous vous avions soumis, dans le cadre de la proposition PR-927, l'aménagement d'un tel dispositif dans une maison propriété de la Ville de Genève à la route de Frontenex. Au mois de mai 2014, en acceptant la proposition PR-1050, le Conseil municipal a voté l'acquisition de la parcelle concernée par la proposition PR-1097, dont nous débattons ce soir. Il s'agit d'une ancienne maison de maître du début du XXe siècle, sise à l'avenue de Riant-Parc 21.

Cette très belle bâtisse, qui a fait office de maison d'arrêt durant une certaine période, appartenait au Canton. Dès demain, M. Pagani et moi-même, nous signerons les actes notariés et elle appartiendra à la Ville de Genève. En effet, nous pensions que le Département de la sécurité et de l'économie en aurait encore besoin pendant deux ou trois ans, mais tel n'est finalement pas le cas et il l'a libérée prématurément. Aujourd'hui, cette maison est donc disponible.

L'opportunité est donc offerte à la Ville de Genève de proposer à des populations vulnérables, à des femmes avec enfants qui – je le souligne – ne sont plus en danger, un hébergement temporaire et un accompagnement social leur permettant de se reconstruire, de se projeter dans leur vie future. C'est une tâche importante pour notre collectivité publique; elle fait partie des axes majeurs que nous avions dessinés dans la feuille de route du Conseil administratif en début de législature, en 2011. Je sais que c'est également une problématique qui préoccupe le Conseil municipal, car il en a déjà abondamment discuté.

La proposition PR-1097 a pour objectif de permettre à la Ville d'utiliser très rapidement cette maison, qui pourrait ouvrir dès le 1er novembre 2014 pour accueillir ces femmes avec leurs enfants. Elle serait gérée par la fondation Au Cœur des Grottes, bien connue du Conseil municipal, qui la subventionne depuis de très nombreuses années. Vous le savez, Mesdames et Messieurs, puisque vous votez les comptes et le budget de la Ville où figure ladite subvention, et que la commission de la cohésion sociale et de la jeunesse en parle souvent.

Pourquoi vous soumettre ce soir une demande de crédit supplémentaire? Si la fondation Au Cœur des Grottes peut se charger de cette maison et l'ouvrir le 1er novembre prochain, l'impact financier correspondant portera sur l'année 2014. Telle est la raison pour laquelle nous proposons ici un crédit extraordinaire qui couvrirait les exercices budgétaires 2014 et 2015. Il ne figurerait pas au budget 2015, si le Conseil municipal valide la proposition PR-1097 ce soir. En revanche, cette subvention serait ensuite régulièrement inscrite au budget de la Ville de Genève dès l'année 2016.

En conclusion, Mesdames et Messieurs, je pense que nous avons là une opportunité fantastique de réaliser un projet concret et pragmatique qui répond à un besoin d'une partie de la population. Les femmes concernées sont nos concitoyennes, nous leur devons protection. Je pense que la proposition PR-1097 est tout à fait raisonnable également d'un point de vue financier. J'espère donc que vous lui ferez bon accueil et que vous voterez sur le siège ce crédit supplémentaire de 241 000 francs. *(Applaudissements.)*

Mise aux voix, l'entrée en matière sur la proposition est acceptée à l'unanimité (61 oui).

Mme Anne Moratti (Ve). Après le débat du mois de juin dernier sur le projet de délibération PRD-87 concernant la villa Ambrosetti, les Verts saluent la proposition PR-1097 et la rapidité avec laquelle le Conseil administratif a trouvé une solution pour ces femmes.

Cependant, si j'ai bien lu ce qui est écrit à la page 2 de la proposition, il s'agit d'un projet transitoire, puisque la Ville prévoit de construire, à terme, des équipements publics à cet emplacement. Je voulais donc d'ores et déjà demander au Conseil administratif – car les Verts demanderont le vote sur le siège – d'inclure l'accueil de ces femmes dans les futurs projets élaborés sur cette parcelle.

J'ose espérer que l'exécutif ne mettra pas ces femmes hors de la cité, sous prétexte qu'elles ont eu, à un certain moment, des conjoints violents. Mon inquiétude est due aux propos tenus par certains groupes lors du débat sur la villa Ambrosetti, qui m'ont beaucoup choquée. Ce ne sont pas ces femmes qui doivent être mises hors de la cité! Bien sûr, il est important qu'elles ne soient plus dans les

mêmes murs que leurs maris mais, pour qu'elles puissent se reconstruire, il faut qu'elles habitent avec leurs enfants dans un quartier vivant où elles pourront faire des projets de vie après des moments difficiles.

J'en profite pour féliciter le Conseil administratif d'avoir tout de suite trouvé une affectation pour les deux villas que libérera la fondation Au Cœur des Grottes, où l'on pourra enfin créer des logements relais. Cet objectif figure au programme des Verts depuis un certain nombre d'années et nous nous acharnons à essayer de le réaliser, avec les difficultés que l'on sait: en effet, vu le manque d'endroits où construire du logement, notre commune peine à trouver des solutions rapides en matière d'hébergement. Nous sommes donc satisfaits d'apprendre que la Ville pourra aménager quelques logements relais destinés à des femmes relativement autonomes, qui n'ont plus besoin d'un encadrement aussi étroit que celui assuré par la fondation Au Cœur des Grottes.

Mme Martine Sumi (S). La reconnaissance de la violence domestique enfreint deux tabous que la société n'est toujours pas prête à lever: l'image idéalisée de la famille et les rapports de domination entre les sexes – notamment la question de la violence envers les femmes.

Ce n'est que vers la fin des années 1970 que le mouvement féministe a posé la violence à l'égard des femmes comme problème sociopolitique, le foyer familial censé les protéger s'avérant, pour certaines familles, un véritable enfer. Il a fallu attendre la fin des années 1980 pour que l'Organisation des Nations Unies (ONU), le Conseil de l'Europe et l'Organisation mondiale de la santé (OMS) inscrivent ce fléau dans leur agenda politique. La quatrième Conférence mondiale sur les femmes, à Beijing, a fait de la violence l'un de ses douze thèmes majeurs.

Hélas, en Suisse, les autorités responsables tardent aujourd'hui encore à prendre conscience du problème et notre pays n'est toujours pas à même d'en estimer l'ampleur. Certes, de nombreuses recherches et des rapports d'associations continuent d'alerter les pouvoirs publics à propos de ces drames et de ces injustices, mais les actions concrètes émergent difficilement et peinent à se concrétiser.

Ce soir, notre plénum a une belle occasion de participer à la réparation et la reconstruction de vies brisées de femmes et d'enfants. La Cour des comptes, dans son évaluation de la politique de lutte contre les violences domestiques, a mis en exergue le manque de place en foyers, signalant que 300 demandes n'ont pu être satisfaites en 2013. Le manque d'appartements relais n'a pas été quantifié par cette instance mais, selon les associations concernées, il atteint largement une cinquantaine de places.

Le Conseil municipal est préoccupé par ce manque de places d'accueil tant dans les foyers que dans des structures comme le logement relais, il l'a exprimé à moult reprises. On nous a proposé que la Ville acquière en automne 2013 cette grande maison de maître entourée d'un très beau parc dans le quartier du Petit-Saconnex, et le Conseil administratif nous propose ce soir d'y créer des places d'accueil supplémentaires pour les femmes en situation de violence ou de grande précarité socioéconomique – il arrive d'ailleurs souvent qu'elles cumulent les deux problèmes.

Nous connaissons bien la fondation Au Cœur des Grottes: experte en matière de violence domestique, de traite des êtres humains, de mariages forcés et de risques de crime d'honneur, elle bénéficie également d'une longue expérience de terrain dans le suivi de la prise en charge de femmes traumatisées. Les foyers d'urgence et les deux villas destinées aux familles déjà plus autonomes accueillent actuellement 34 femmes et 30 enfants – mais 40% des demandes sont encore refusées. Au Cœur des Grottes reçoit de la Ville une subvention de 360 000 francs. Le crédit supplémentaire demandé dans la proposition PR-1097 permettrait d'augmenter la capacité d'accueil à 39 femmes et 42 enfants. Ce n'est pas énorme, certes, mais c'est vital pour certaines familles!

En outre, la libération des deux villas du chemin Mestrezat et de la rue Jean-Louis-Prévost, à la faveur du déménagement de la fondation Au Cœur des Grottes à la villa de l'avenue de Riant-Parc, permettra, à terme, la création d'appartements relais qui manquent aux familles prêtes à quitter les foyers d'urgence, mais qui ne le font pas, car elles n'ont pas d'endroit où habiter.

Le Conseil administratif nous demande donc d'accorder une subvention extraordinaire de 241 000 francs à cette fondation en vue de la création d'un foyer d'hébergement dans la villa sise à l'avenue de Riant-Parc 21 – ce qui permettra, en parallèle, de créer de nouvelles places d'accueil dans des appartements relais. *(Applaudissements.)*

M. Pascal Spuhler (MCG). S'il y a une chose intolérable, en ce bas monde, c'est bien la maltraitance de l'être humain. Tout acte de violence sur un être humain – par un fort sur un faible, par un homme sur une femme, par un adulte sur un enfant – est inadmissible. Malheureusement, la maltraitance des femmes va souvent de pair avec celle des enfants. Il faut que nous puissions agir!

Ce soir, on nous propose une bonne solution qui répond aux attentes du Mouvement citoyens genevois. Dans le cadre de notre caucus, nous avons tout de suite estimé qu'il fallait voter la proposition PR-1097 sur le siège, sans passer par un renvoi en commission. En effet, ce projet correspond à ce que nous avons demandé à cor et à cri lors de nos multiples débats sur la villa Ambrosetti; je rap-

pelle que l'exécutif voulait y mêler un foyer pour femmes battues et une crèche, ce qui présentait le risque que les enfants subissent des dommages collatéraux au cas où un mari fâché irait chercher de force son épouse dans le foyer.

En conclusion, il faut accepter la proposition PR-1097 sur le siège, car les femmes battues et leurs enfants ont besoin de structures d'accueil supplémentaires. Je demande donc au plénum de voter oui le plus rapidement possible, afin que nous puissions avancer dans ce sens.

Mme Brigitte Studer (EàG). Ensemble à gauche soutient avec conviction la proposition PR-1097. Nous sommes heureux de voir figurer à notre ordre du jour deux objets visant à proposer des logements à des personnes à faibles revenus et en situation difficile. Nous sommes particulièrement contents que le Conseil administratif ait pu élaborer la proposition PR-1097 – laquelle nous satisfait pleinement – car nous étions malheureux, après les débats difficiles sur la villa Ambrosetti où plusieurs priorités s'opposaient, que l'un des deux projets prévus à cet endroit doive être réalisé aux dépens de l'autre. Bien entendu, nous sommes favorables à une décision rapide et au vote de la proposition PR-1097 sur le siège.

L'étude menée par un groupe de travail sur l'hébergement concernant les besoins en matière de logement et l'offre existante avait permis, en 2012, de faire un bilan auprès des acteurs concernés – aussi bien la Ville que le Canton et les associations spécialisées – et d'établir un rapport validé par le Canton. Ce document constituait une base d'orientation. Ensemble à gauche attendait avec impatience des propositions de réalisation; le fait d'en voir arriver plusieurs le même soir nous remplit de satisfaction. Nous encourageons donc tout le monde à voter la proposition PR-1097 sur le siège!

Le président. Je rappelle, à toutes fins utiles, que nous sommes en débat de préconsultation. Si la discussion immédiate est acceptée, j'ouvrirai ensuite le premier débat et tout le monde pourra encore s'exprimer sur cet objet…

M. Jean-Charles Lathion (DC). Le Parti démocrate-chrétien n'ira pas à l'encontre de la proposition PR-1097, saluée par l'ensemble des partis.

Après la polémique sur la villa Ambrosetti, nous ne pouvons que nous réjouir que l'exécutif ait trouvé une solution n'impliquant pas le délogement de locataires! En effet, il s'agit ici de confier la problématique des femmes battues à des experts – c'est-à-dire à la fondation Au Cœur des Grottes, dont la magistrate a salué tout à l'heure la grande expérience.

L'une des raisons pour lesquelles nous voterons la proposition PR-1097 sur le siège est le fait qu'une évaluation du fonctionnement de ce foyer d'accueil est prévue après une année. Cette précision figure dans la proposition, j'espère que tout le monde l'aura remarquée. En effet, il nous semble important, lorsque la Ville accorde des subventions – celle qui nous est demandée pour Au Cœur des Grottes dépasse tout de même les 240 000 francs! – qu'elle évalue la situation au terme de l'opération.

Par conséquent, le Parti démocrate-chrétien est avec la majorité de ce parlement, dans ce dossier!

M. Carlos Medeiros (MCG). Chers collègues, je tiens à rappeler la position du Mouvement citoyens genevois concernant la villa Ambrosetti. Nous l'avons dit, nous n'avons rien contre l'aménagement de lieux protégés pour faire face à des phénomènes de société malheureux qui ont, hélas, toujours existé; tant mieux si les choses changent, puisque l'on en parle et que l'on protège désormais les victimes!

Dans le cas de la villa Ambrosetti, nous avons signifié à la magistrate Mme Salerno que nous ne voulions pas de mélange entre une crèche et un foyer pour femmes battues, pour des raisons de sécurité. On ne sait jamais… Si un allumé débarquait pour faire violence à sa femme, il pourrait aussi créer du tort aux enfants de la crèche.

Sur le projet qui nous est présenté ce soir à l'avenue de Riant-Parc, nous sommes prêts à aller très vite. Nous avons accepté l'entrée en matière sur la proposition PR-1097 et nous nous apprêtons à la voter sur le siège, car nous estimons que la Ville a besoin d'un lieu comme celui-là. C'est le côté social du Mouvement citoyens genevois, que nous n'avons jamais nié – j'en profite pour le dire clairement!

Quant à la villa Ambrosetti, je le répète pour éviter tout malentendu: notre position dans ce débat n'équivalait pas à un refus d'aménager des lieux protégés pour les femmes battues et leurs enfants, c'était le mélange des genres entre crèche et foyer d'accueil que nous ne voulions pas. Aujourd'hui, l'affaire est réglée. On nous propose ici un projet unique dans une villa qui y sera entièrement dévolue, le Mouvement citoyens genevois le votera donc immédiatement.

M. Jacques Pagan (UDC). L'Union démocratique du centre fera de même et acceptera le vote de la proposition PR-1097 sur le siège.

Nous sommes très heureux de la solution trouvée ici car, lorsque la commission des travaux et des constructions a étudié la proposition PR-927 sur la

villa Ambrosetti, nous avons nous aussi combattu les velléités de l'exécutif à l'encontre des locataires de la Ville établis de très longue date dans cette maison. Nous étions d'ailleurs très surpris de l'attitude de la magistrate responsable de la Gérance immobilière municipale (GIM) dans ce dossier, alors que le message qu'elle aurait dû porter était celui de la protection accrue des locataires. Mais enfin, nous comprenons les différentes composantes du problème, qui n'était certainement pas facile à résoudre à son niveau… Le fait est qu'une décision a été prise en faveur des locataires et que nous avons ainsi pu les défendre.

Je profite de cette intervention pour rendre hommage à M. Michel Amaudruz, ancien conseiller municipal de l'Union démocratique du centre, qui a joué un rôle éminent à la commission des travaux et des constructions lors de l'étude de la proposition PR-927. Il avait très bien compris l'enjeu du problème et il a aidé à sa solution.

M. Pierre Gauthier (EàG). Comme l'a rappelé notre collègue Brigitte Studer, notre groupe – ou, du moins, une partie de celui-ci – s'était opposé au projet d'appartements relais à la villa Ambrosetti, aux Eaux-Vives, pour des raisons de protection des locataires qui ont déjà été évoquées. Nos débats ont été extrêmement vifs et nous étions arrivés dans ce que l'on appelle une impasse politique, puisque tout le monde était perdant – notamment les personnes victimes de violence domestique.

Pour m'être personnellement opposé, en des termes parfois virulents, à ce précédent projet, je me dois aujourd'hui de remercier le Conseil administratif – notamment les deux magistrates Esther Alder et Sandrine Salerno. D'une part, elles ont suivi les recommandations du Conseil municipal; sur ce plan, je n'ai pas à les remercier, car c'est normal. D'autre part – et c'est de cela que je leur sais gré – elles ont œuvré durant tout l'été en vue de trouver une solution acceptable pour tout le monde, qui permette de sortir de cette crise et de cette impasse par le haut, dans l'intérêt de tous les protagonistes. Par conséquent, Mesdames les conseillères administratives, je vous dis sincèrement bravo et merci!

Mme Michèle Roullet (LR). Le Parti libéral-radical est heureux de la solution trouvée et il demande également le vote de la proposition PR-1097 sur le siège, car c'est un bon compromis.

Toutefois, je rappelle la saga de la villa Ambrosetti que nous avons dû vivre dans cette enceinte: Mme Salerno était prête à expulser les locataires de cette maison pour y créer un foyer destiné aux femmes en détresse, alors même que la Ville avait sous la main, à l'avenue de Riant-Parc, une solution moins coûteuse

n'impliquant l'expulsion d'aucun locataire et, qui plus est, n'entraînant pas de mélange malheureux entre une crèche et la structure d'accueil en question.

J'aimerais encore soulever un dernier point. On constate que la gauche estime devoir défendre coûte que coûte les locataires des régies privées, alors que ceux de la GIM gérée par Mme Salerno n'ont visiblement ni la possibilité ni le droit d'être défendus…

Quoi qu'il en soit, nous sommes heureux que la solution présentée dans la proposition PR-1097 ait été trouvée. Je crois qu'elle recueillera – pour une fois – un consensus au sein de cette assemblée.

Mme Sandrine Salerno, **conseillère administrative**. On ne m'en voudra pas de réagir aux propos de Mme Roullet. En effet, dans ce dossier, il faut faire preuve de bonne foi! Lorsque nous avons déposé la proposition PR-927 sur la villa Ambrosetti, nous n'avions pas la maison de l'avenue de Riant-Parc sous la main. Je l'ai dit tout à l'heure: M. Pagani et moi-même, nous signerons demain l'acte notarié qui validera son acquisition, car c'est seulement au milieu de l'été que nous avons appris que le Département de la sécurité et de l'économie libérerait cette bâtisse au 1er septembre. Par conséquent, nous ignorions que nous en disposerions aussi vite lorsque nous avons élaboré le projet de la villa Ambrosetti – dont je maintiens qu'il relève de l'utilité publique, raison pour laquelle je continue à le revendiquer, quand bien même il n'est plus soumis au Conseil municipal.

Par conséquent, Madame Roullet, je suis désolée de vous dire que votre démonstration ne tient pas la route et s'effondre d'elle-même. Quant à vos remarques sur la gestion des locataires de la GIM, je pense qu'elles sont tout aussi inadéquates. Le droit du bail s'applique à l'ensemble des locataires et je peux vous dire que les tribunaux ne sont pas plus cléments lorsqu'il s'agit de la Ville de Genève qu'envers n'importe quelle régie privée. Ils jugent selon le droit, indépendamment du propriétaire – et c'est heureux!

Pour revenir à la maison de Riant-Parc, Mesdames et Messieurs, j'aimerais remercier les uns et les autres de se montrer conséquents avec leurs propos. En effet, lors du débat du mois de juin dernier sur le projet de délibération PRD-87 où nous n'étions pas d'accord sur le projet de la villa Ambrosetti, vous avez tous dit – sur les bancs de droite comme de gauche – que la nécessité de construire des logements relais pour des populations vulnérables était un objectif politique auquel vous adhériez; vous avez donc affirmé que, si je vous soumettais un projet de rechange, vous le voteriez.

Ce travail a été effectué au cours de l'été, car nous avons eu l'exceptionnelle opportunité de disposer de la maison Riant-Parc beaucoup plus rapidement que

ce que nous imaginions. Je me permets de saluer ici les personnes qui ont œuvré à cette solution, dont Mme Sylvie Bietenhader, cheffe de service de la GIM. C'est grâce à son travail, durant tout l'été, que le Conseil administratif a pu déposer la proposition PR-1097.

Ce qui me paraît le plus important, ce soir, c'est que tous les groupes entrent en matière sur cet objet et maintiennent, au mois de septembre, leur posture politique et leur parole du mois de juin.

Il est important également que le Conseil municipal et les autorités de la Ville soient unanimes à vouloir protéger les plus faibles d'entre nous – dans le cas présent, des femmes avec enfants. En politique, on a parfois l'impression de ramer et de rencontrer d'énormes difficultés pour pouvoir faire le moindre pas en avant. Je pense que, ce soir, nous faisons notre travail; nous accomplissons notre devoir en faveur des personnes et des familles concernées par les problèmes de violence domestique. J'en suis particulièrement fière et je suis très contente que vous acceptiez cette proposition, Mesdames et Messieurs.

Je considère le vote unanime de ce soir comme une preuve du travail accompli, à droite comme à gauche, pour répondre à une préoccupation que nous partageons tous: la nécessité de soutenir les personnes vulnérables qui méritent protection dans notre société. Je vous remercie de votre écoute, je vous remercie d'avoir pris en compte la proposition PR-1097 et de la voter sur le siège. *(Applaudissements.)*

Mise aux voix, la discussion immédiate est acceptée à l'unanimité (70 oui).

Premier débat

M. Daniel Sormanni (MCG). J'interviens juste pour prolonger le débat deux minutes… J'aimerais poser une question au Conseil administratif, car un point n'a pas été clarifié tout à l'heure. Etant donné l'acceptation de la proposition PR-1097 par le plénum, l'exécutif renonce-t-il à réaliser son projet d'appartements relais à la villa Ambrosetti et à demander aux tribunaux l'expulsion de ses locataires? Je ne l'ai pas entendu… et j'aimerais bien l'entendre!

Mme Sandrine Salerno, **conseillère administrative**. Je réponds à M. Sormanni: oui, les procédures concernant les appartements de la villa Ambrosetti à la route de Frontenex ont été abandonnées. En revanche, la partie du projet qui porte sur les locaux commerciaux sis dans cette même villa reste en voie de réalisation.

Deuxième débat

Mise aux voix article par article et dans son ensemble, la délibération est acceptée à l'unanimité (70 oui).

Elle est ainsi conçue:

DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit budgétaire de 241 000 francs destiné à la Fondation Au Cœur des Grottes.

Art. 2. – La charge supplémentaire prévue à l'article premier sera couverte par des économies équivalentes de charges ou par de nouveaux produits dans le budget de fonctionnement 2014.

Art. 3. – La charge prévue à l'article premier sera imputée aux comptes budgétaires 2014 sur la nature comptable 365000, centre de coût 50015099 Direction du département de la cohésion sociale et de la solidarité, Subventions accordées – institutions privées.

Un troisième débat n'étant pas réclamé, la délibération devient définitive.

6. Proposition du 21 mai 2014 en vue de l'octroi à la Coopérative de l'habitat associatif (CODHA), d'un droit de superficie distinct et permanent sur une partie de la parcelle N° 3413 de la commune de Genève, section Cité, appartenant à la Ville de Genève, sise rue Jean-Robert-Chouet, en vue de la construction et la gestion d'un immeuble de logements sociaux pérennes (PR-1083).

Introduction

Dans le cadre de la valorisation des parcelles dont elle est propriétaire, la Ville de Genève a octroyé de nombreux droits de superficie, en vue de la construction de logement social, à des structures à but non lucratif. Etant donné le nombre important de demandes pour l'octroi de droits de superficie, l'Unité opérations foncières (UOF), en collaboration avec la Gérance immobilière municipale (GIM), a mis en place une procédure d'appel à candidature de manière à choisir les futurs bénéficiaires sur la base d'un dossier.

Un appel à candidature a été lancé début 2013 afin d'attribuer un droit de superficie sur une partie de la parcelle N° 3413 de Genève/Cité, située rue Jean-Robert-Chouet, pour la réalisation et la gestion de logements sociaux pérennes.

Les logements réalisés seront des logements d'utilité publique au sens de la loi pour la construction de logements d'utilité publique (LUP) du 24 mai 2007 et de ses dispositions réglementaires. Ils conserveront un caractère social pendant toute la durée du droit de superficie et feront l'objet d'un contrôle du taux d'effort et du taux d'occupation tant à la signature du bail qu'en cours de bail. Le caractère pérenne des logements sociaux sera garanti par l'établissement d'une convention LUP entre le superficiaire et l'Etat de Genève.

Un comité d'évaluation formé de six personnes (UOF, GIM, Direction du patrimoine bâti (DPBA), et un représentant du comité du groupement des coopératives d'habitation genevoises) a étudié les treize dossiers de candidature reçus.

L'analyse a porté sur les critères suivants:

– indications générales sur le candidat et références;
– description des principes d'action et des spécificités de l'organisme;
– organisation du candidat en vue de mener à bien la gestion du droit de superficie;
– intentions générales du candidat pour le site proposé.

Le choix s'est porté sur la CODHA, Coopérative de l'habitat associatif, qui a fourni la proposition correspondant le mieux aux critères retenus dans le cahier des charges.

Exposé des motifs

Description du site

Dans le quartier urbain dense de la Servette, la Ville de Genève est propriétaire de la parcelle N° 3413 permettant de développer une opération de logements de relativement petite envergure (une quinzaine de logements environ), dans le prolongement de l'alignement des bâtiments d'habitation existants. La parcelle est affectée en zone 3. Proche de la gare Cornavin et de la rue de la Servette, elle est située à proximité immédiate des transports en commun dans un quartier largement doté en commerces et équipements de proximité. Elle bénéficie notamment de la desserte efficace de la ligne de tramway Cornavin-Meyrin-CERN (TCMC).

La future construction sera voisine de l'école primaire des Grottes, construite en 1987, et mitoyen de l'immeuble du 4, rue Jean-Robert-Chouet, construit en 1905 par l'architecte W. Henssler, en extension à sa façade borgne. L'immeuble du 4 rue Jean-Robert-Chouet fera prochainement l'objet d'une rénovation comme délibéré par le Conseil municipal le 15 avril 2013 (PR-902) et une coordination sera établie entre les deux projets.

Pour exploiter au mieux le potentiel constructif de la parcelle, la limite de propriété considérée entre le futur immeuble et l'école des Grottes pour le calcul des distances ne sera pas la limite parcellaire existante mais une distance de 6 mètres au minimum depuis la façade de l'école des Grottes. Cela permettra de conférer au futur immeuble une qualité et une intégration urbaine meilleures. La Ville veillera à ce que le projet qui sera proposé par la CODHA préserve les vues et les espaces nécessaires au dégagement utile à l'école.

Ce développement impliquera la démolition du muret en bordure de la rue Jean-Robert-Chouet et de l'appentis, actuellement adossé sur la partie inférieure du bâtiment voisin sis 4, rue Jean-Robert-Chouet. L'appentis abrite actuellement des locaux pour conteneurs et vélos et un local concierge. Une solution de relocalisation de ces objets sera proposée par le superficiaire. Par ailleurs, le cheminement pédestre reliant la rue Jean-Robert-Chouet au quartier des Grottes sera maintenu et intégré au projet.

Le bâtiment sera accessible aux personnes à mobilité réduite. Dans la mesure du possible, plusieurs appartements devront pouvoir être facilement adaptés pour accueillir une personne utilisant un fauteuil roulant**.** Des places de stationnement vélo seront également incluses dans le projet.

Description du projet de la coopérative

Le dossier de la CODHA présente les meilleures propositions en ce qui concerne le site au vu du manque de logements pour les familles dans le centre. La coopérative propose de réunir des groupes d'habitants intergénérationnels (familles, jeunes adultes, familles monoparentales ou recomposées, seniors) et de construire des appartements aux typologies innovantes, adaptées aux évolutions sociologiques.

La CODHA organisera un concours de projets d'architecture sur invitation, gage de qualité et de créativité. Le jury du concours intégrera un représentant de la Ville de Genève du Département des constructions et de l'aménagement.

Le projet de la coopérative met l'accent sur l'intégration dans la vie du quartier et sur une insertion urbaine de qualité avec des espaces extérieurs soignés, raccordés aux réseaux piétonniers existants. La CODHA propose de travailler en collaboration avec les groupes de travail du Contrat de quartier des Grottes afin de favoriser l'insertion urbaine. La CODHA accorde également une attention particulière à l'écologie des constructions à long terme.

La CODHA mettra en place avec les futurs habitants un processus participatif dont le déroulement sera formalisé dans une charte, dès la phase de l'avant-projet. Les futurs habitants seront impliqués dans les choix relatifs à leur immeuble par le biais de groupes de travail encadrés par la CODHA. Le processus participatif se poursuivra ensuite après la construction du bâtiment avec une gestion de l'immeuble confiée à l'association des habitants, qui assumera le rôle de «régie». L'objectif de la coopérative est de favoriser la création de lieux de sociabilité et de solidarité ouverts sur le quartier.

Créée en 1994, la CODHA compte 2000 membres et 250 personnes logées. Cet organisme bénéficie d'un droit de superficie de la Ville de Genève à l'Ecoquartier Jonction (ex-Artamis) voté par le Conseil municipal en 2009. L'organisation de la CODHA, ses références et ses principes d'actions sont des atouts pour une insertion réussie dans le quartier urbain dense de la Servette et une réalisation dans les délais.

Sous réserve de l'accord du Conseil municipal pour l'octroi du droit de superficie, l'autorisation de construire sera déposée en 2015 et le bâtiment mis en service en 2018.

Régime foncier

La parcelle N° 3413 de la commune de Genève, section Cité, est une propriété privée de la Ville de Genève. Sa surface est de 1580 m^2. La parcelle comprend déjà, en son centre, la maison sise au 38, rue de la Servette, d'une surface

au sol de 281 m^2. La maison est composée d'appartements locatifs de la Gérance immobilière municipale et a fait récemment l'objet d'une rénovation. Un appentis d'une surface au sol de 46 m^2 est également situé sur la parcelle. Il est adossé à l'immeuble du 4, rue Jean-Robert-Chouet. Utilisé pour abriter des conteneurs, des vélos et un local concierge, il sera démoli pour laisser place au nouvel immeuble de la CODHA. Le superficiaire sera chargé de relocaliser ces objets.

La parcelle est grevée d'une servitude de canalisation de gaz en faveur des Services industriels de Genève, inscrite sous PJ 957 (ID 2004/024993 – RS 26055) au Registre foncier. Le superficiaire devra assurer le maintien de la canalisation souterraine de gaz et garantir son accessibilité pour l'entretien par les SIG, voire la déplacer sous réserve de l'accord du bénéficiaire de la servitude.

Conditions du droit de superficie

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

– but: construire et gérer un immeuble de logements sociaux pérennes;
– durée: cent ans au maximum;
– le montant de la rente foncière sera calculé en fonction des surfaces brutes de plancher finales multipliées par le prix de 688 francs au m^2 (prix OLO depuis le 15 octobre 2012), et capitalisé au taux de 5%. Ce taux pourra être abaissé afin de tenir compte des efforts en matière sociale, écologique et économique du projet développé par la CODHA;
– la révision de la rente interviendra pour la première fois à l'issue d'une période de dix ans et se fera ensuite tous les cinq ans, sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation ou de tout autre indice suisse officiel appelé à lui succéder;
– l'assiette définitive du droit de superficie sera définie selon l'autorisation de construire accordée;
– à l'échéance du droit de superficie et en cas de non-renouvellement par suite du refus de la Ville de Genève, celle-ci sera redevable d'une indemnité équitable.

Des modifications mineures pourront intervenir en fonction du projet final.

Adéquation à l'Agenda 21

La CODHA, organisme à but non lucratif, fonde son action sur trois piliers, la participation des habitants, le développement durable dans la construction et la qualité architecturale et typologique. Les habitants signent, de plus, une charte écologique dans le but de les responsabiliser sur leur environnement.

L'objectif de la CODHA est de réaliser des logements de qualité qui respectent les principes du développement durable, le standard Minergie-P-Eco ou une équivalence et les objectifs d'une société à 2000 Watts. Le projet devra également répondre aux objectifs de la Stratégie «100 % renouvelable en 2050 pour le chauffage des bâtiments» de la Ville de Genève.

Le projet de la CODHA vise les objectifs suivants:

– concept énergétique performant, recours accru aux énergies renouvelables et économie sur les charges d'entretien et d'exploitation;
– matériaux sains et écologiques, limitation maximale des dépenses en énergie grise (volet Eco de Minergie-P-Eco).

Estimation des coûts

Les frais de notaire et de géomètre sont à la charge du superficiaire. Aucun coût n'est à la charge de la Ville de Genève.

Délai de réalisation

La signature de l'acte notarié portant constitution du droit de superficie distinct et permanent est prévue dès l'accord de votre Conseil et dès l'entrée en force de l'autorisation de construire.

Budget de fonctionnement

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

La rente foncière produira de nouvelles recettes émargeant au budget de fonctionnement. Le montant de la rente sera calculé en fonction des surfaces brutes de plancher de l'autorisation de construire définitive.

Charges financières annuelles

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

Service gestionnaire et bénéficiaire

Les aspects fonciers sont gérés par l'unité opérations foncières de la direction du département des constructions et de l'aménagement. Le service gestionnaire sera la Gérance immobilière municipale qui percevra la rente.

Au bénéfice de ces explications, nous vous invitons, Mesdames les conseillères municipales, 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 de la Ville de Genève et la Coopérative de l'habitat associatif (CODHA) en vue de l'octroi pour une durée de 100 ans maximum 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° 3413 de la commune de Genève, section Cité, sise rue Jean-Robert-Chouet, en vue de la réalisation et de la gestion d'un immeuble de logements sociaux pérennes;

sur proposition du Conseil administratif,

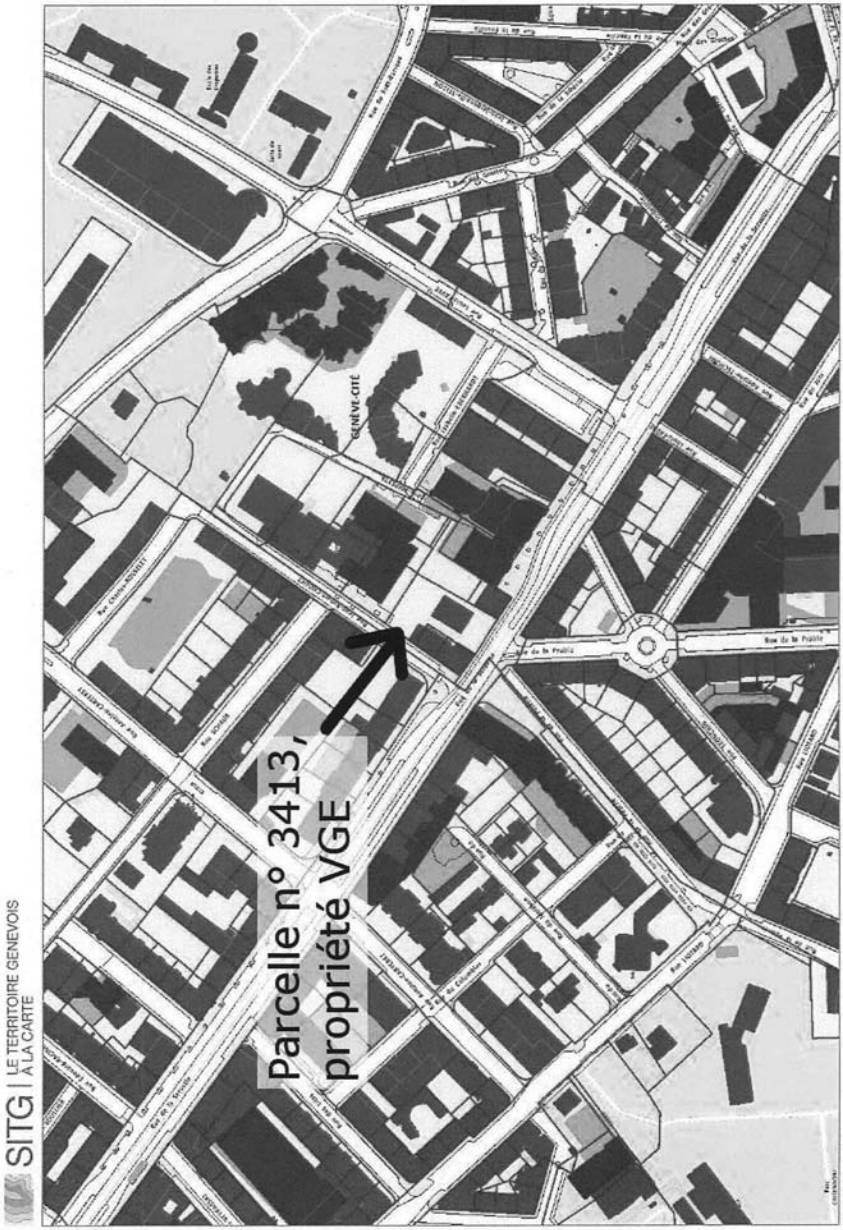
décide:

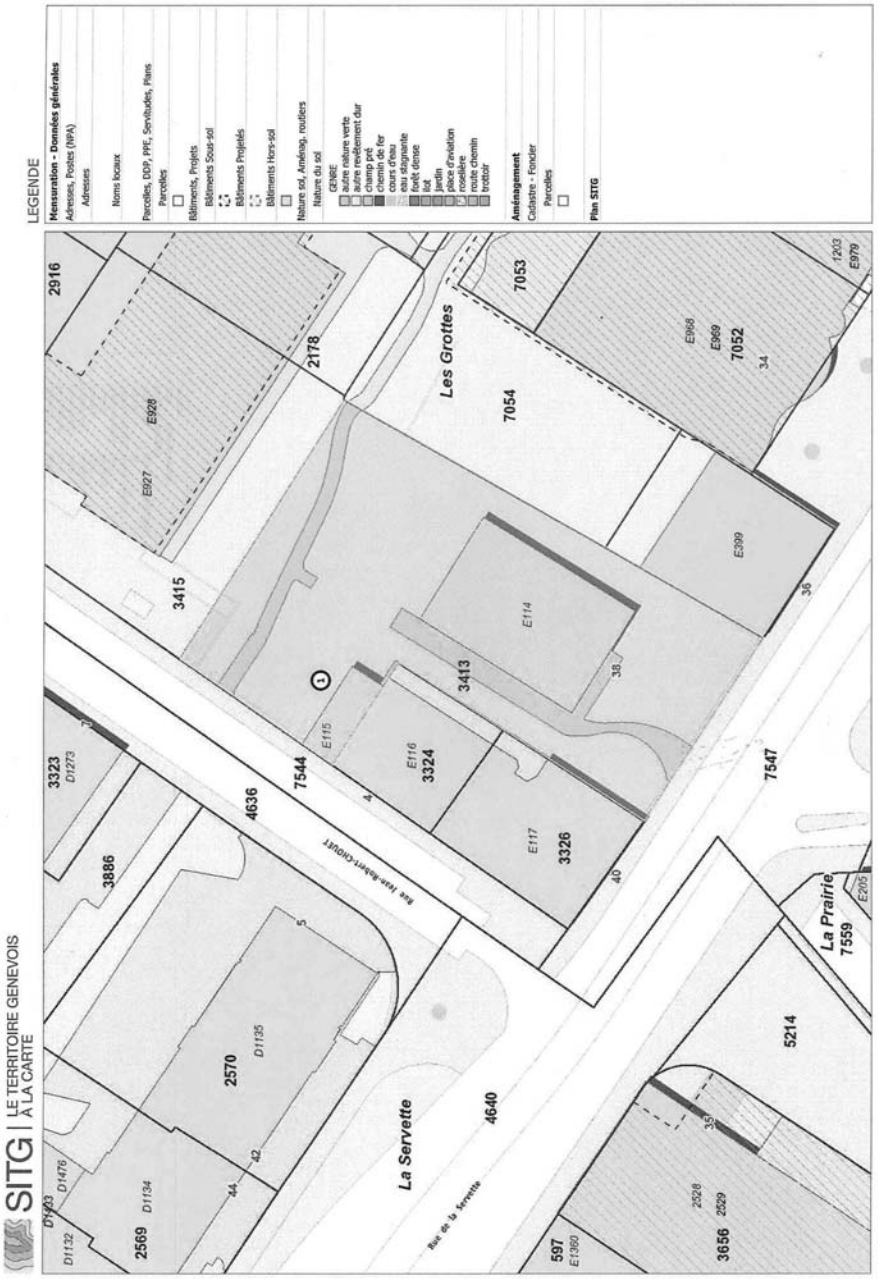
Article premier. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à ratifier l'accord de principe passé avec la Coopérative de l'habitat associatif (CODHA) en vue de l'octroi pour une durée de 100 ans maximum d'un droit de superficie distinct et permanent au sens de l'article 779, alinéa 3 du Code civil suisse, sur une partie de la parcelle N° 3413 de la commune de Genève, section Cité, sise rue Jean-Robert-Chouet, en vue de la réalisation et de la gestion d'un immeuble de logements sociaux pérennes. 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, épurer, radier ou modifier toutes servitudes à charge et au profit de la parcelle N° 3413 de la commune de Genève, section Cité, en vue de la réalisation du projet de construction.

Annexes: plans d'ensemble – échelle 1: 2500 et 1: 500
Statuts de la CODHA


SITG | LE TERRITOIRE GENEVOIS À LA CARTE
Parcelle n° 3413, propriété VGE
GENÈVE-CITÉ
Echelle 1:2'500


SITG | LE TERRITOIRE GENEVOIS À LA CARTE
LEGENDE
Mensuration - Données générales
Adresses, Postes (NPA)
Adresses
Noms locaux
Parcelles, DDP, PPE, Servitudes, Plans
Parcelles
Bâtiments, Projets
Bâtiments Sous-sol
Bâtiments Projetés
Bâtiments Hors-sol
Nature sol, Aménag. routiers
Nature du sol
GENRE
forêt feuillure verte
autre revêtement dur
champ pré
chemin de fer
cours d'eau
eau stagnante
forêt dense
lac
jardin
place d'aviation
roselière
route chemin
trottoir
Aménagement
Cadastre - Foncier
Parcelles
Plan SITG
Les Grottes
La Servette
La Prairie
rue Jean-Robert-Chouet
Echelle 1:500
SITG - Tous droits réservés

1	**3413**	
	COMMUNE	**Genève-Cité**
	NO COMMUNE	**21**
	NO PARCELLE	**3413**
	IDENTIFIANT	**21:3413**
	SURFACE	**1580**
	MUTORI	**0000000**
	TYPE PROPRIETE	**privé**
	PROPRI PUBLIQUE	**Ville de Genève**
	PLAN RF	**74**
	LIEN_WWW	**http://ge.ch/extrait...**
	Propriétaire(s)	
	NOM	**VILLE DE GENEVE**
	PRENOM	

CODHA
COOPÉRATIVE DE L'HABITAT ASSOCIATIF

Statuts

adoptés lors de l'AG du 20 août 1994
modifications adoptées aux AG suivantes: 15 juin 1999, 14 juin 2012, 25 juin 2013

I. Nom, siège, but et principes

Nom et siège

Article 1
Sous le nom de CODHA Coopérative de l'habitat associatif est constituée une société coopérative conformément aux présents statuts et au titre XXIX du Code fédéral des obligations. Son siège est à Genève.

Buts

Article 2
La Coopérative a pour but de procurer à ses membres des espaces d'habitation autogérés tout en soustrayant durablement les logements à la spéculation. A cette fin, elle achète, construit, rénove, ou prend des immeubles en régie, et les remet sous forme de bail associatif à des collectifs d'habitants.
La Coopérative n'a aucun but lucratif.

Principes généraux

Article 3
Les membres créent entre eux les collectifs d'habitants, sous la forme de personnes morales sans but lucratif. La Coopérative loue ses immeubles à ces collectifs d'habitants, qui les gèrent et en sont responsables vis-à-vis de la Coopérative.

Article 4
Chaque membre peut prétendre à un espace habitable approprié en fonction des logements qui sont vacants. Un règlement fixe l'attribution des espaces habitables.

Article 5
La Coopérative ne revend en principe pas ses immeubles.
Des ventes peuvent être exceptionnellement effectuées si les circonstances l'exigent. Les immeubles ne peuvent être vendus qu'à des institutions sans but lucratif. Une servitude sera constituée, offrant les mêmes garanties au sujet d'une nouvelle revente.

II. Membres

Qualité de membre

Article 6
Les membres de la Coopérative peuvent être des personnes physiques ou morales. Elles ne doivent pas représenter des intérêts contraires au but de la Coopérative.

Article 7
Le nombre de membres est illimité.
Le Comité de la Coopérative décide de l'admission de nouveaux membres.
L'admission est définitive une fois que le nouveau membre a libéré la totalité de sa part.
En cas de refus du comité, le candidat à le droit de recourir auprès de l'Assemblée Générale.

Article 8
Toutes les personnes âgées de plus de 18 ans qui se sont fait attribuer un espace dans un immeuble de la CODHA doivent être membres de la Coopérative.

Devoirs des membres

Article 9
Les membres sont tenus:
- de défendre en toute bonne foi les intérêts de la Coopérative;
- de respecter les statuts et les décisions des organes de la Coopérative.

Article 10
Chaque personne physique membre est tenue de prendre au moins une part sociale et chaque personne morale au moins cinq parts sociales .Le Comité peut accorder des facilités de paiement, voire des dérogations dans des cas exceptionnels.

Perte de la qualité de membre

Article 11
La qualité de membre se perd par:
- pour les personnes physiques: - la démission;
  - l'exclusion;
  - le décès du coopérateur.
- pour les personnes morales: - la démission,
  - l'exclusion
  - la dissolution.

Article 12
La démission doit être annoncée par écrit une année avant la fin de l'exercice. Le Comité peut autoriser un délai plus court pour de justes motifs.

Article 13
Un membre peut être exclu par le comité s'il viole grossièrement, malgré un avertissement écrit, ses engagements statutaires ou résultant du contrat de bail. Il en va de même si ce membre porte atteinte aux intérêts de la Coopérative ou la met en danger de manière grave.
Le comité notifie l'exclusion par lettre recommandée au membre exclu. Celui-ci a 30 jour dès la réception de la notification pour déposer un recours interne contre la décision d'exclusion. Dès qu'il a reçu le recours du membre exclu, le comité a l'obligation de convoquer dans le mois une assemblée générale extraordinaire qui devra statuer sur le recours. Si l'assemblée générale confirme la décision du comité, le membre exclu peut s'adresser au juge dans les 3 mois conformément à l'art. 846 du Code des Obligations.

Article 14
Si le membre exclu occupe une espace dans un immeuble de la CODHA, le comité demande au collectif d'habitants qui gère l'immeuble de résilier le bail à loyer du membre exclu moyennant un délai de 3 mois pour la fin d'un mois. Le recours interne auprès de l'assemblée générale n'a pas d'effet suspensif sur la résiliation du bail. Si l'assemblée générale annule la décision d'exclusion prise par le comité, la résiliation devient nulle. Le recours auprès du juge n'a pas d'effet suspensif sur la résiliation du bail. Toutefois, la Coopérative ne fera aucune requête en évacuation tant que le juge ne s'est pas prononcé.

Article 15
En cas de divorce ou de séparation de corps de membres occupant un logement dans un immeuble de la Coopérative, l'attribution du logement familial est de la compétence du juge du divorce ou de la séparation de corps. En cas de séparation de couple non marié ou d'autres types de liens unissant les membres d'un même logement, le collectif d'habitants doit essayer de régler le litige au sujet de l'attribution du logement par la médiation. S'il n'y parvient pas, les règles de sa société simple s'appliquent.

III. Finances

Capital social

Article 16
Le capital-social est formé de la somme des parts sociales souscrites. Les parts sociales sont d'un montant nominal de Fr. 100.—.
Les parts sociales sont établies au nom du coopérateur et elles sont incessibles.

Article 17
Les intérêts sur les parts sociales de la coopérative ne peuvent être servis à un taux supérieur à la limite d'exonération fixée par la loi fédérale sur le droit de timbre. (voir règlement)

Remboursement des parts

Article 18
Les parts sociales sont remboursées à leur valeur nominale.

Article 19
Les parts de membres quittant la Coopérative, respectivement de leurs héritiers, seront remboursées sur demande. Ce remboursement s'opère à la valeur nominale.

Article 20
Le remboursement des parts des membres sortants s'opère en général dans un délai d'un mois après l'approbation des comptes annuels par l'Assemblée générale. Celle-ci est en droit de retarder le remboursement pendant trois ans au maximum si la situation financière de la Coopérative l'exige.

Article 21
La Coopérative est en droit de compenser le remboursement d'une part avec les prétentions qu'elle détient contre le membre en question.

Autres fonds

Article 22
La Coopérative se procure les d'autres fonds nécessaires notamment par:
- des comptes de dépôt;
- des emprunts avec ou sans hypothèques;
- des émissions sur le marché des capitaux;
- des donations, legs et toutes attributions en relation avec le but social;
- d'éventuels bénéfices.

Apport des habitants

Article 23
Les habitants ou futurs habitants d'un immeuble de la CODHA apportent les fonds nécessaires pour acquérir, construire ou rénover leur immeuble. Cet apport est versé sous forme de parts sociales.
L'apport des habitants correspond au minimum à 10% du prix de revient de l'immeuble. Le comité statue sur les exceptions.
Pour faciliter la gestion de la CODHA et développer l'aspect associatif, les fonds sont amenés de préférence collectivement par les habitants ou futurs habitants.

Règlements

Article 24
Le financement de la coopérative fait l'objet de règlements approuvés par l'assemblée générale.

Réserves

Article 25
Il sera créé un fonds de réserve (voir règlement).

Responsabilité

Article 26
Les membres n'encourent aucune responsabilité personnelle. Seule la fortune sociale répond des dettes.

Exercice

Article 27
Les exercices correspondent à l'année civile.

IV. Les organes de la société – leurs attributions

Organes
Article 28 :
Les organes de la société sont :
- L'Assemblée générale;
- Le comité;
- L'équipe de direction;
- L'organe de révision.

Article 29: Assemblée générale
Article 29.1
L'assemblée générale des coopérateurs-trices est le pouvoir suprême de la société.

Article 29.2
Elle a les droits inaliénables suivants :
- Approuver les procès-verbaux des assemblées générales précédentes;
- Elire les membres du comité y compris les membres de l'équipe de direction et l'organe de révision;
- Approuver les comptes de pertes et profits, le bilan, l'annexe, le rapport de gestion et la proposition d'emploi du bénéfice.
- Donner décharge aux membres du comité;
- Se prononcer sur les recours contre l'exclusion d'un membre.
- Approuver la politique du comité en matière immobilière;
- Révoquer les membres du comité, de l'équipe de direction et l'organe de révision;
- Décider de la vente d'immeubles;
- Décider la dissolution ou la fusion de la coopérative;
- Approuver le règlement de fonctionnement de la Coopérative;
- Prendre toutes les autres décisions qui lui sont réservées par la loi ou par les présents statuts.

Article 29.3
L'Assemblée générale est convoquée en séance ordinaire au moins une fois par année, dans les six mois qui suivent la clôture de l'exercice, pour prendre connaissance des comptes et les approuver, se déterminer sur la gestion et sur les propositions du comité et pour procéder aux nominations et opérations statutaires.

Article 29.4
L'Assemblée générale est convoquée par le comité et au besoin par l'organe de révision.

Article 29.5
L'Assemblée générale est convoquée par lettre ou courrier électronique aux coopérateurs-trices. L'avis doit leur parvenir dix jours au moins avant la date de la réunion de l'assemblée.
Les objets portés à l'ordre du jour sont mentionnés dans la convocation. Les propositions de modifications des statuts figurent avec leur texte dans la convocation.
Les états financiers, le rapport de l'organe de contrôle et le rapport de gestion du comité doivent pouvoir être consultés par les coopérateurs-trices au siège de la coopérative au moins cinq jours avant l'assemblée, s'ils ne sont pas joints à la convocation.

Tout-e coopérateur-trice peut faire des propositions au Comité qui les traitera. Quarante coopérateurs-trices, ou une association d'habitant-e-s, peuvent proposer des points devant faire l'objet d'un vote à l'Assemblée générale, par écrit au Comité. Ce dernier les portera à l'ordre du jour d'une Assemblée générale dans un délai de six mois.

Aucune décision ne peut être prise sur les objets qui n'ont pas été ainsi portés à l'ordre du jour, sauf proposition de convoquer une assemblée générale extraordinaire.

Article 29.6
Le comité ou l'organe de révision peuvent convoquer une Assemblée générale extraordinaire. Un dixième des coopérateurs-trices peut également demander la convocation d'une Assemblée générale en indiquant les points qu'il(ils-elles) souhaite(nt) porter à l'ordre du jour. Les art. 29.4 et 29.5 s'appliquent pour le surplus.

Article 29.7
Chaque coopérateur-trice dispose d'une seule voix à l'assemblée générale, quel que soit le nombre et le montant de ses parts sociales.
Il-elle peut se faire représenter par un autre membre de la coopérative muni d'une procuration écrite. Un membre ne peut représenter plus d'une voix.
Les membres du comité n'ont pas le droit de vote lorsque l'Assemblée générale statue sur la décharge du comité, tranche un recours contre une décision d'exclusion ou se prononce sur des questions les concernant personnellement.

Article 29.8
L'Assemblée générale est valablement constituée quel que soit le nombre des membres présents.
Les décisions se prennent à la majorité absolue des voix émises (les abstentions étant déduites).
Les nominations se font à la majorité absolue au premier tour et relative au second tour, s'il y a lieu. En cas d'égalité des voix lors de décisions ou de nominations, la voix du-de la- président-e est prépondérante.

Article 29.9
L'Assemblée générale est présidée par le-la président-e du comité, à défaut par un autre membre du comité.
Le-la président-e désigne le-la secrétaire qui n'est pas nécessairement un-e coopérateur-trice.

Article 29.10
Les décisions et les élections sont enregistrées dans des procès-verbaux signés par le-la président-e et par le-la secrétaire. Les procès-verbaux doivent mentionner les déclarations dont les coopérateurs-trices demandent formellement l'inscription.

Article 30 : Comité

Article 30.1
Le comité est l'organe qui administre la société.

Article 30.2
Il est composé de quinze membres au plus (y compris les membres de l'équipe de direction, cf. art. 31.2), ayant les connaissances et les compétences nécessaires à la gestion d'une importante coopérative d'habitation.
Les membres du comité doivent être coopérateurs-trices.
Conformément à l'art. 31.2, les membres de l'équipe de direction sont membres de plein droit du comité.

Article 30.3
Les membres du comité sont élus par l'Assemblée générale pour deux ans. Ils-elles sont rééligibles. Ils-elles peuvent être révoqué-e-s en tout temps par l'Assemblée générale.

Article 30.4
Le comité dispose de toutes les compétences qui ne sont pas réservées à l'Assemblée générale ou à un autre organe de la société.
En particulier, le comité peut notamment :
- déterminer la politique d'acquisition d'immeubles par la coopérative, en pleine propriété, par le biais de droits de superficie ou sous toute autre forme analogue;
- superviser la gestion courante de la coopérative par l'équipe de direction;
- décider de la politique relative à la location des immeubles et aux autres contrats à conclure par la coopérative;
- déterminer la politique de transformation, de rénovation, d'entretien et de maintenance des immeubles, ainsi que les provisions à constituer au sein de la coopérative, notamment pour les besoins de tels travaux;
- définir la politique de gestion du personnel, ainsi que la politique salariale; définir en particulier le salaire des membres de l'équipe de direction.

Article 30.5
Le comité désigne son-sa président-e et son-sa secrétaire.

Article 30.6
Les membres du comité n'ont droit à aucune indemnité pour leur participation aux séances; des missions spécifiques peuvent être attribuées à certains membres du comité; ils-elles peuvent alors être rémunérés selon les règles fixées par le comité.

Article 30.7
Le comité se réunit aussi souvent que les affaires l'exigent, mais au moins quatre fois par année.

Article 30.8
Le comité peut valablement prendre ses décisions lorsque plus de la moitié de ses membres sont présents.
Les décisions du comité sont prises à la majorité des membres présents.
En cas d'égalité des voix, celle du-de la- président-e est prépondérante.

Article 30.9
Le comité peut inviter des tiers à ses séances.

Article 30.10
Le comité est convoqué par le-la président-e ou par le-la secrétaire. La convocation mentionne l'ordre du jour.

Article 30.11
Les membres du comité s'abstiennent de participer aux débats et aux votes chaque fois que leur intérêt personnel est en jeu. Les membres du comité qui appartiennent à l'équipe de direction ne votent pas les propositions de budget, ni les propositions de comptes. Ils-elles ne participent pas aux votes relatifs à la politique du personnel et à la politique salariale.

Article 30.12
Un procès-verbal enregistre les décisions du comité.

Article 31 : Equipe de direction
Article 31.1
L'équipe de direction est l'organe qui dirige la société, assume sa gestion courante et exécute en particulier les décisions du comité. L'équipe de direction assume la gestion administrative de la coopérative et prépare le travail du comité.

Article 31.2
L'équipe de direction est composée au maximum de cinq membres, lesquels siègent de plein droit au comité.

Article 31.3
Les membres de l'équipe de direction sont élus par l'Assemblée générale tous les quatre ans. Ils-elles sont rééligibles. Ils-elles peuvent être révoqué-e-s en tout temps.

Article 31.4
Le règlement de la coopérative, approuvé par le comité et l'Assemblée générale, précise les tâches et le fonctionnement de l'équipe de direction.

Article 32 : Organe de révision
Article 32.1
La révision des comptes annuels de la société est régie par les art. 906 et 727 ss du Code des obligations.

Article 32.2 La société doit soumettre ses comptes au contrôle ordinaire d'un organe de révision lorsque les conditions de l'article 727 CO sont réunies, ou lorsque 10% des membres l'exigent.

Article 32.3
Lorsque les conditions d'un contrôle ordinaire ne sont pas remplies (cf. art. 727 CO), la société soumet ses comptes annuels à un contrôle restreint. Elle peut y renoncer aux conditions des art. 727a al. 2 à al. 5.

Article 32.4
L'Assemblée générale élit un expert-réviseur agréé au sens de la loi sur la surveillance des réviseurs du 16 décembre 2005. L'art. 32.3, deuxième phrase des présents statuts demeure réservé.

Article 32.5
L'organe de révision doit être indépendant au sens des art. 728 ou 729 CO.

Article 33
Les membres des organes de la Coopérative ne peuvent pas recevoir de tantièmes.

V. Le collectif d'habitants

Article 34
Un collectif d'habitants se compose de tous les habitants d'un immeuble âgés de plus de 18 ans. Il est organisé selon des principes démocratiques et règle les questions de responsabilité en fonction de la forme de société choisie.

Article 35
La Coopérative passe avec le collectif d'habitants un contrat de bail portant sur l'ensemble de l'immeuble. Ce contrat ne peut être résilié que si le collectif contrevient à ses obligations statutaires ou contractuelles malgré un avertissement écrit.

Article 36
Le loyer de l'immeuble est calculé en tenant compte notamment des coûts engendrés par les objets loués. Ces coûts sont les dépenses de la coopérative pour:

- les intérêts hypothécaires.
- Intérêts sur les dépôts et les autres emprunts.
- Amortissements.
- Contributions au fonds de solidarité.
- les charges d'exploitations (assurances, conciergerie, frais administratifs, eau, électricité)
- les frais d'entretien
- les impôts
- les réserves et transferts aux fonds prévus par la loi ou les autorités qui ont accordé leurs subventions, ou encore décidés par l'assemblée générale.

Le loyer peut être réparti entre les habitants sur le principe de solidarité.

Devoirs

Article 37
Le collectif d'habitants est tenu:

- de rédiger des statuts;
- d'utiliser les contrats de bail de la Coopérative;
- de tenir une comptabilité sincère conformément au plan comptable fourni par la Coopérative, et de la présenter chaque année au Comité de la Coopérative;
- de mandater auprès de la Coopérative un(e) représentant(e) et un(e) trésorier(ère);
- d'entretenir soigneusement son immeuble.

Article 38
La Communauté d'habitation doit annoncer les appartements et les chambres qui vont se libérer.

Article 39
L'attribution des logements se fait dans le cadre d'une entente entre le Comité de la Coopérative et la Communauté d'habitation. Les critères d'attribution figurent dans le règlement.

Article 40
La Communauté d'habitation conclut des contrats de bail avec les habitants.

Article 41
La Communauté d'habitation s'oblige vis-à-vis de la Coopérative à entretenir l'objet loué dans le cadre de l'autogestion et à entreprendre les travaux d'entretien nécessaires (voir le règlement). A cet effet, le collectif d'habitants retient une partie des loyers individuels, d'entente avec le Comité de la Coopérative.

Article 42
Lorsqu'il n'y a pas encore suffisamment de réserves, que les frais d'entretien dépassent l'équivalent d'une année de loyer, ou qu'une autorisation de construire est nécessaire, les travaux d'entretien prévus doivent être examinés par le Comité de la Coopérative.

VI. Dispositions finales

Modification des statuts

Article 43
Les changements et les adjonctions apportés aux statuts peuvent être décidés par l'Assemblée générale à la majorité des membres présents (sous réserve de l'art.889CO).

Article 44
La teneur exacte des propositions de modification ou d'adjonction doit être envoyée aux membres au plus tard 14 jours avant l'Assemblée générale.

Article 45
Les articles 3 à 6, 44, 45 et 46 ne peuvent être modifiés ou supprimés que par un vote réunissant 4/5 des voix de tous les membres.

Dissolution

Article 46
Le 4/5 de toutes les voix des membres est requis pour la liquidation, la dissolution, ou la fusion de la Coopérative.

Article 47
En cas de liquidation, on répartira entre les membres le solde disponible après couverture du passif. Les membres ne peuvent pas prétendre à un montant supérieur à la valeur nominale de leurs parts sociales.

Article 48
Un éventuel excédent sera remis à un organisme poursuivant les mêmes buts.

Communications, organe de publication

Article 49
Les communications aux membres se font par écrit.
L'organe de publication est la Feuille Officielle Suisse du Commerce.

Le président. Le bureau et les chefs de groupe ont décidé à l'unanimité de renvoyer la proposition PR-1083 directement à la commission des finances.

Mis aux voix, l'entrée en matière sur la proposition et son renvoi à la commission des finances sont acceptés par 65 oui contre 1 non.

7. Proposition du Conseil administratif du 30 juillet 2014 en vue de l'ouverture de deux crédits pour un montant total de 1 517 000 francs, soit:

- **un crédit de 921 000 francs destiné à l'assainissement et la sécurisation de la production de chaleur du centre sportif des Vernets, rue Hans-Wilsdorf 4,**
- **un crédit de 596 000 francs destiné à l'assainissement et la sécurisation de la production de chaleur du site de la Voirie, rue François-Dussaud 10 (PR-1087).**

Exposé des motifs

La Ville de Genève, par le biais de sa politique énergétique et climatique, ainsi que par les engagements nationaux et internationaux pris ces dernières années (Convention des maires de la Commission européenne, engagement formel sur la loi sur le CO_2, Engagements d'Aalborg, Label Cité de l'énergie – eea® Gold), s'est engagée sur la voie d'un assainissement systématique de ses installations de chauffage, à commencer par celles présentant des risques d'exploitation et de dommages à l'environnement.

Ces éléments confortent l'objectif que la Ville de Genève s'est fixé jusqu'en 2050, pour l'ensemble de son patrimoine qui comprend quelque 800 bâtiments. Toutefois, d'ici là, et comme indiqué dans la proposition N° 5 (P5) de la stratégie générale «100% renouvelable en 2050», le service de l'énergie a élaboré une planification des rénovations des chaufferies. Compte tenu de l'âge particulièrement élevé de certaines chaudières, nous sommes aujourd'hui confrontés à des pannes ou à des situations où les risques de rupture sont élevés.

Le site emblématique du centre sportif des Vernets-Queue d'Arve en est l'exemple car ses installations de production de chaleur, qui datent de 1985 et 1990, sont en fin de vie.

Ce site présente de très grands enjeux énergétiques et environnementaux, et les conditions de sa transition énergétique ont fait l'objet depuis déjà plusieurs années d'un certain nombre d'études préliminaires qui ont permis d'en définir les contours.

Toutefois, compte tenu des importantes mutations prévues dans le quartier dans le cadre du projet Praille-Acacias-Vernets (PAV), il a été décidé de mettre en suspens la poursuite de ce projet de transition énergétique, et notamment jusqu'à ce que le devenir de certains équipements soit clarifié, et que d'éventuelles nouvelles affectations soient définies.

Or les risques d'une rupture d'exploitation et donc du service à la population sont réels. En effet, plusieurs pannes ont déjà eu lieu et ont montré les limites des installations de secours, en ce sens que ces dernières ne permettent pas une exploitation normale des sites (manque de puissance). Une fermeture au public de ces sites sportifs très fréquentés et dont le rayonnement est régional n'est pas imaginable. Cette situation préoccupante a été confirmée par le diagnostic général sur les équipements et infrastructures sportives de la Ville de Genève remis en décembre 2013 (inventaire, diagnostic, cadastre des besoins mené avec le crédit I de la proposition PR-971 votée en janvier 2013 par le Conseil municipal).

De même, la production de chaleur du site voisin de la Voirie est dans un état de vétusté et de fragilité similaire (l'installation date de 1983), et fait l'objet d'un avis d'assainissement d'ici octobre 2016.

Il est aujourd'hui proposé d'installer deux chaudières à gaz dans la chaufferie des Vernets, de raccorder la Voirie sur cette même installation, de créer un réseau de conduite à distance, et de transformer la chaufferie de la Voirie en sous-station.

Dans ce sens, le Conseil administratif présente une demande de crédit permettant un assainissement et une sécurisation rapide de la production de chaleur des sites des Vernets et de la Voirie.

Cette demande de crédit constitue la première étape d'une démarche coordonnée entre les Services des sports, de l'énergie et de la Direction du patrimoine bâti, qui permettra à terme de rénover les équipements techniques le nécessitant et au final de réaliser la transition énergétique du site au fur et à mesure des opportunités.

Obligations légales et de sécurité

En matière de protection de l'environnement et de lutte contre la pollution atmosphérique, notre pays s'est doté d'outils législatifs particuliers. On peut citer principalement:

La loi fédérale sur la protection de l'environnement du 7 octobre 1983 (LPE)

La LPE est la norme principale en matière de protection d'environnement dont découlent les ordonnances fédérales y relatives.

L'ordonnance fédérale sur la protection de l'air (OPair)

L'OPair impose des normes extrêmement restrictives concernant notamment les valeurs limites d'émission d'oxydes d'azote (NOx), de monoxyde de carbone (CO) et d'hydrocarbures imbrûlés (HC).

A Genève, ce sont la loi sur le ramonage et les contrôles spécifiques des émanations de fumée (L 5 25 – 1981) et son règlement d'application (L 5 25.01 – 1982) qui intègrent les prescriptions et les valeurs limites définies dans l'OPair, le Règlement cantonal sur la protection de l'air (K 1 70.08 de 2002) et le plan de mesures pour l'assainissement de la qualité de l'air à Genève (2003-2010).

Le cadastre des émissions polluantes, tel qu'élaboré dans le cadre des deux documents, indique que le territoire de la Ville de Genève est en grande partie en zone d'immissions excessives, et est de ce fait soumis à des restrictions et obligations supplémentaires:

– la loi et l'ordonnance fédérales sur l'énergie (LEne 1998, OEne 1998);
– la loi sur l'énergie (L 2 30 – 1986) et son règlement d'application (L 2 30.01 – 1988, modifié en août 2010);
– la loi fédérale du 8 octobre 1999 sur la réduction des émissions de CO_2 et l'ordonnance du 8 juin 2007 sur la taxe sur le CO_2.

La Ville de Genève a signé une convention d'engagement avec la Confédération, par le biais de l'Agence de l'énergie pour l'économie (AEnEc) afin d'être exemptée de la taxe sur le CO_2, en contrepartie de laquelle elle doit réduire ses émissions en quantité suffisante.

Il convient également de citer pour mémoire:

– la loi sur les constructions et les installations diverses (L 5 05 – 1988) et son règlement d'application (L 5 05.01 – 1978).

Descriptif des prestations

Les prestations prévues pour la chaufferie des Vernets sont les suivantes:

– appel d'offres, plans et suivi mandataires techniques;
– raccordement au réseau de gaz;
– installation de chauffage provisoire;
– installation et raccordement de deux nouvelles chaudières bi-combustibles;
– réfection de la régulation et des raccordements électriques.

Les prestations prévues pour la chaufferie de la Voirie sont les suivantes:

– appel d'offres, plans et suivi mandataires techniques;

– raccordement à la chaufferie des Vernets;
– réfection de la distribution (collecteur, bouilleurs et pompes);
– réfection de la régulation et des raccordements électriques;
– dégazage citernes mazout.

Ces opérations d'assainissement de chaufferies avec passage au gaz (bicombustible) permettent à la fois de les rendre conformes à l'OPair, tout en optimisant le fonctionnement des installations.

Ces travaux impliquent une baisse significative des charges et limitent fortement les émissions polluantes.

Les travaux réalisés pour le site des Vernets permettront de transférer près de 11% des consommations de mazout du patrimoine administratif vers le gaz.

Les travaux réalisés pour le site de la Voirie permettront de transférer près de 3% des consommations de mazout du patrimoine administratif vers le gaz.

Globalement, les émissions de CO_2 seront réduites de 725 tonnes.

Adéquation à l'Agenda 21

La Ville de Genève a pris de nombreux et importants engagements chiffrés en matière de politique énergétique et climatique. Citons parmi les principaux:

– la convention des maires de la Commission européenne (2010) pour une énergie durable, qui engage les villes signataires à réduire leur consommation d'énergie et leurs émissions de CO_2 de 20% d'ici 2020 et à couvrir 20% de leurs besoins énergétiques par des énergies renouvelables à la même échéance;
– les engagements d'Aalborg (2010), avec l'objectif N°4, «Energie et climat»: La Ville de Genève développe sa politique énergétique et climatique en visant un territoire à zéro émission de CO_2 et 100% d'énergies renouvelables en 2050. Elle réduit sa consommation d'énergie de moitié, notamment par l'assainissement énergétique de ses bâtiments, et partage ses objectifs avec les autres actrices et acteurs du territoire;
– les conventions d'objectifs de réduction des émissions de CO_2 dans le cadre de la loi sur le CO_2 (2009-2012, 2013-2020).

Estimation des coûts

Les coûts estimés comprennent les travaux de rénovation de la production de chaleur, y compris la réfection des installations électriques, ainsi que les mandats d'études.

Bâtiment		Coûts des travaux Fr. TTC
Centre sportif des Vernets		850 000
Voirie François-Dussaud		550 000
Total général patrimoine administratif		1 400 000
Crédit 1		
A.	Estimation des coûts	Fr.
	Programme production de chaleur	
	Centre sportif des Vernets	787 000
I.	Coût total (HT)	787 000
B.	Calcul des frais financiers	
I.	Coût total de l'investissement (HT)	787 000
	+ TVA (8% x 787 000)	63 000
II.	Coût total de l'investissement (TTC)	850 000
	+ Prestations du personnel pour les investissements (5% x 850 000)	43 000
III.	Sous-total	893 000
	+ Intérêts intercalaires (2,50% x 893 000 x 30 mois) / (2 x 12)	28 000
IV.	Coût total de l'opération (TTC)	921 000
Crédit 2		
A.	Estimation des coûts	
	Programme production de chaleur	
	Voirie François-Dussaud	509 000
I.	Coût total (HT)	509 000
B.	Calcul des frais financiers	
I.	Coût total de l'investissement (HT)	509 000
	+ TVA (8% x 509 000)	41 000
II.	Coût total de l'investissement (TTC)	550 000
	+ Prestations du personnel pour les investissements (5% x 550 000)	28 000
III.	Sous-total	578 000
	+ Intérêts intercalaires (2,50% x 578 000 x 30 mois) / (2 x 12)	18 000
IV.	Coût total de l'opération (TTC)	596 000
	Montant total des deux crédits demandés (TTC)	1 517 000

Délai de réalisation

Les projets pourront débuter sitôt le délai référendaire écoulé et seront réalisés autant que possible en 2015-2016. La durée de réalisation sera de trente mois.

Référence au 9e plan financier d'investissement 2014-2025 (PFI)

Cet objet n'est pas inscrit au 9e PFI.

Budget de fonctionnement

Ces réalisations n'entraîneront aucune dépense d'exploitation supplémentaire.

Au contraire, au tarif actuel des énergies, les travaux et le raccordement au réseau gaz interruptible généreront une diminution des frais d'énergie par rapport à l'installation mazout:

		Fr.
Bâtiment	Service concerné	Economie estimée par an
Centre sportif des Vernets	SPO	120 000
Voirie François-Dussaud	VVP	25 000
Patrimoine administratif		145 000

Pour le patrimoine administratif, un transfert de charge sera opéré du compte 312080 (C-ENE Huile de chauffage) au compte 312070 (C-ENE Gaz).

Charges financières annuelles

La charge financière annuelle, pour un montant de 921 000 francs, comprenant les intérêts au taux de 2% et l'amortissement au moyen de dix annuités, se montera à 102 530 francs pour le projet de délibération I.

Pour ce qui est du projet de délibération II, la charge financière annuelle, pour un montant de 596 000 francs, comprenant les intérêts au taux de 2% et l'amortissement au moyen de dix annuités, se montera à 66 350 francs.

Service gestionnaire et bénéficiaire

Le service gestionnaire du crédit est le Service de l'énergie.

Le service bénéficiaire est le Service de l'énergie (délibération I et délibération II).

Tableaux récapitulatifs des coûts d'investissement, de fonctionnement et planification des dépenses d'investissement

Objet: Travaux de rénovation de la production de chaleur, y compris la réfection des installations électriques, ainsi que les mandats d'études

A. Synthèse de l'estimation des coûts

	Montant	%
Honoraires	90 000	6
Installations, équipements fixes	1 206 000	79
Frais financiers	221 000	15
Coût total du projet TTC	1 517 000	100

B. Impact annuel sur le budget de fonctionnement

Service bénéficiaire concerné: Sports et Voirie

Charges		Postes en ETP
30 – Charges de personnel	0	0
31 – Dépenses générales	-145 000	
32/33 – Frais financiers (intérêts et amortissements)	168 880	
36 – Subventions accordées	0	
Total des nouvelles charges induites	23 880	
Revenus		
40 – Impôts	0	
42 – Revenu des biens	0	
43 – Revenus divers	0	
45 – Dédommagements de collectivités publiques	0	
46 – Subventions et allocations	0	
Total des nouveaux revenus induits	0	
Impact net sur le budget de fonctionnement	-23 800	

C. Planification estimée des dépenses et recettes d'investissement

Année(s) impactée(s)	Dépenses brutes	Recettes	Dépenses nettes
Vote du crédit par le CM: 2014			
2015	850 000		850 000
2016	500 000		500 000
2017	167 000		167 000
2018			
Totaux	1 517 000		1 517 000

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

PROJET DE DÉLIBÉRATION I

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 921 000 francs, destiné à des travaux liés à l'assainissement et la sécurisation de la production de chaleur du centre sportif des Vernets, rue Hans-Wilsdorf 4.

Art. 2. – 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 921 000 francs.

Art. 3. – La dépense prévue à l'article premier sera portée à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif, et amortie au moyen de 10 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève 2018 à 2027.

PROJET DE DÉLIBÉRATION II

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 596 000 francs, destiné à des travaux liés à l'assainissement et la sécurisation de la production de chaleur du site de la Voirie, rue François-Dussaud 10.

Art. 2. – 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 596 000 francs.

Art. 3. – La dépense prévue à l'article premier sera portée à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif, et amortie au moyen de 10 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève 2018 à 2027.

Le président. Le bureau et les chefs de groupe ont décidé à l'unanimité de renvoyer la proposition PR-1087 directement à la commission des travaux et des constructions.

Mis aux voix, l'entrée en matière sur la proposition et son renvoi à la commission des travaux et des constructions sont acceptés à l'unanimité (66 oui).

8. Proposition du Conseil administratif du 30 juillet 2014, sur demande du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE), en vue de l'approbation du projet de plan localisé de quartier (PLQ) N° 29 817-204, qui prévoit la construction d'un bâtiment de logements sur deux parcelles situées au nord-ouest par la promenade des Crêts, et au sud-ouest de l'avenue Trembley, feuille 62 du cadastre de la ville de Genève (PR-1088).

A l'appui de sa demande, le Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie nous a transmis les explications suivantes sous la forme de l'exposé des motifs ci-après:

Exposé des motifs

Introduction

Le projet de plan localisé de quartier N° 29 817-204 est situé sur le territoire de la Ville de Genève, secteur Petit-Saconnex. Il est délimité au nord-ouest par la promenade des Crêts, et au sud-ouest par l'avenue Trembley.

Le périmètre du projet de PLQ englobe deux parcelles, N°s 2060 et 2061 (feuille cadastrale N° 62), appartenant à la Fondation Terra et Casa (fondation de promotion immobilière). Ces parcelles sont actuellement en zone de développement 3. Elles font partie du périmètre de la modification des limites de zones (L 10910) adoptée par le Grand Conseil le 16 novembre 2012 et qui prévoit une zone de développement 3.

La modification de zones est conforme aux objectifs du plan directeur cantonal 2030, approuvé par le Conseil d'Etat le 20 février 2013 et par le Grand Conseil le 20 septembre 2013, et plus particulièrement à la fiche A03 qui vise à promouvoir l'extension de la ville dense par déclassement de secteurs de la zone villas.

Compte tenu des facilités d'accès offertes par les transports en commun, des équipements à disposition dans le quartier, des qualités paysagères et de sa proxi-

mité avec le centre-ville, ce périmètre répond entièrement aux critères énoncés ci-dessus pour une densification.

Objectifs du projet

Le présent projet de PLQ fait suite à un concours d'architecture lancé en 2008 pour l'implantation d'un projet de logements sur les parcelles N°s 2060 et 2061.

Mettre à disposition de nouveaux logements

Le projet consiste en une densification raisonnée afin de participer à l'effort de promotion du logement dans un contexte de très grave pénurie.

Ce projet de PLQ permettra la réalisation de 95 logements, dont 15% de logements d'utilité publique (LUP) et 15% de logements d'habitation mixte (HM), le 70% restant étant affecté à des logements à loyer libre ou en propriété par étage, conformément aux dispositions de l'article 4A al. 2 let. a) de la loi générale sur les zones de développement LGZD (L 1 35). Cette mixité de logements permettra ainsi de favoriser la diversité sociale.

Urbaniser à proximité des transports en commun et des services

Le périmètre du projet de PLQ se situe dans un secteur urbain central, très bien desservi par les transports publics, l'arrêt TPG le plus proche étant environ à 100 m (lignes de bus 22 et 3). Par ailleurs, il dispose, à proximité immédiate, de nombreux équipements publics, dont un EMS et une école primaire avec salle de sport (située dans le parc Trembley, rue Pestalozzi, au sud-est du secteur), ainsi qu'un collège et une école de commerce.

Préserver le patrimoine bâti, la végétation, et aménager sous l'angle du développement durable

Lors de l'élaboration de ce projet de PLQ il a été tenu compte de l'ensemble des éléments dignes d'intérêt de ce périmètre. L'analyse méthodique du secteur a permis de mettre en évidence l'intérêt de préserver la villa Boccard conçue par l'architecte Braillard, sise sur la parcelle N° 2061.

Quant à la végétation, l'analyse du secteur a relevé les qualités paysagères du site. Le périmètre du projet se compose essentiellement de plusieurs grands arbres. La volonté affirmée est de conserver au maximum la végétation existante.

Il a également été tenu compte des trois exigences majeures du développement durable en économisant le sol par une densité élevée, en promouvant la

mixité par l'offre de logements destinés à différentes catégories de population et en préservant la structure boisée, les cheminements et les vues.

Le projet

Les constructions

Le périmètre du projet de PLQ présente une surface de terrain de 5414 m^2. La surface brute de plancher proposée est d'environ 10 300 m^2.

La typologie du bâti rompt avec la barre traditionnelle, privilégie les vastes espaces verts et offre une bonne densité (un indice d'utilisation du sol IUS de 1,8 et un indice de densité ID de 2). Le projet est composé de deux corps de bâtiments articulés en forme de «L». Une construction haute, constituée de deux rez-de-chaussée inférieurs, d'un rez-de-chaussée supérieur et de 9 étages, vient s'appuyer sur une construction plus basse, constituée de deux rez-de-chaussée inférieurs, d'un rez-de-chaussée supérieur et de 6 étages plus deux superstructures. La situation en pente du terrain explique les différences de niveaux des constructions entre la partie basse et haute du terrain. Le rez supérieur mettra à disposition des espaces pour des locaux en commun, assurant ainsi la pluralité des usages. Le bâtiment le plus bas tient compte de la présence de la villa Boccard.

Environnement paysager

Le projet de PLQ tient compte du patrimoine arboré. Il maintient le cordon boisé le long de l'avenue Trembley et garantit les ouvertures et les vues sur le paysage (proche et lointain). Le traitement des espaces extérieurs fera l'objet d'une attention particulière.

Accès

Le périmètre du PLQ côtoie la promenade des Crêts et l'accessibilité piétonnière directe depuis cette dernière est maintenue. Un nouvel accès piétonnier est prévu depuis l'avenue Trembley. Quant à l'accès pour le trafic individuel motorisé se fait par l'avenue Trembley.

Stationnement

Après consultation de la DGM, le taux réglementaire de 1 place de stationnement pour 100 m^2 de SBP a été retenu. Eu égard à la bonne accessibilité du site par les transports en commun, une réduction du taux de stationnement pourrait être envisagée lors de l'examen des autorisations de construire, notamment pour les logements sociaux. Les dispositions des art. 5 al. 2 et 8 du règlement relatif

aux places de stationnement sur fonds privés RPSFP (L 5 05.10) pourront être appliquées. L'ensemble des places pour les résidents est prévu en sous-sol. Des places pour deux-roues sont également prévues à l'intérieur de l'immeuble.

Énergie

Un concept énergétique territorial a été développé. Les études ont montré l'intérêt de valoriser la ressource géothermique via une pompe à chaleur. Il sera également possible d'activer les ressources solaires par la mise en place d'installations solaires en toiture. Ce concept énergétique territorial est en cours de validation par le service cantonal de l'énergie.

Concernant les nuisances sonores, le degré de sensibilité au bruit OPB sur le périmètre est de 2; il correspond donc à l'affectation envisagée.

Les standards de type Minergie sont prévus par les maîtres de l'ouvrage.

Faisabilité

La Fondation Terra et Casa, propriétaire concernée par le projet de PLQ, souhaite construire dans les meilleurs délais. En tenant compte des délais inhérents à la procédure du projet de PLQ, du montage et de l'instruction des demandes définitives en autorisation de construire et de la réalisation des travaux, la mise sur le marché des logements concernés peut être prévue dès l'adoption du projet de PLQ.

Conclusion

Dans le contexte de crise actuelle du logement, il est de la responsabilité des collectivités publiques, en tant que garantes de l'intérêt général, de mettre tout en œuvre pour assurer et concrétiser la réalisation de logements.

Le périmètre du projet de PLQ, de par sa situation privilégiée, représente une opportunité incontestable pour son urbanisation. Le présent projet permet de participer à l'amélioration de la situation de l'offre sur le marché du logement, tout en préservant les qualités du lieu.

Commentaires du Conseil administratif

Le Conseil administratif soutient l'urbanisation de ce secteur situé en zone de développement depuis le 26 novembre 2012. La Ville de Genève ayant la volonté de contribuer à réduire la pénurie de logements et de contribuer à la construction

de logements à loyer modéré, ce projet répond aux priorités politiques 2 et 3 du plan directeur communal, approuvé par le Conseil d'Etat le 14 octobre 2009.

Le projet de PLQ se situant dans un quartier bien équipé (écoles, transports en commun, commerces), le Conseil administratif considère que les conditions sont dès lors très favorables dans la mesure où:

– le projet permettra de réaliser environ 95 logements;
– ces logements de différents types généreront une certaine mixité sociale conforme à la loi: 15% de logements d'utilité publique (LUP), 15% de logements d'habitation mixte (HM), et les 70% restants en PPE.

Le PLQ transcrit rigoureusement le projet lauréat du concours SIA 142, lancé en 2008, respectant ainsi ses qualités initiales.

Lors de l'enquête technique du plan, la Ville de Genève a demandé de garantir la possibilité de traverser le périmètre, du nord-ouest au nord-est. Une servitude de passage a donc été ajoutée sur le plan des équipements. Celle-ci fait l'objet d'un accord signé entre la Fondation Terra et Casa et la Ville de Genève (cf. annexe) afin d'en définir les modalités.

A relever que la Ville de Genève poursuit également l'urbanisation du secteur en développant dans le périmètre voisin un PLQ d'initiative communale, pour lequel le Conseil municipal a voté une résolution le 20 novembre 2013.

Au vu des explications qui précèdent, le Conseil administratif vous invite, Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux, à approuver le projet de délibération suivant:

PROJET DE DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu la demande du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie;

vu les dispositions de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article unique. – De donner un préavis favorable au projet de plan localisé de quartier N° 29 817-204, qui prévoit la construction d'un bâtiment de logements sur deux parcelles situées au nord-ouest de la promenade des Crêts, et au sud-ouest de l'avenue Trembley, feuille 62 du cadastre de la ville de Genève.

Annexes:
- projet de plan localisé de quartier N° 29 817-204
- accord entre la Fondation Terra et Casa et la Ville de Genève du 13 mai 2014

DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DE L'AMÉNAGEMENT

DIRECTION

VILLE DE GENÈVE

- 5 JUIN 2014

19 MAI 2014

FONDATION TERRA ET CASA
93, Rue de Lyon

1203 GENEVE

A l'attention de Monsieur Pierre GILLIOT

Genève, le 13 mai 2014

Objet **Avenue Trembley, 6A – parcelles Nos 2060 et 2061 de Genève, Petit-Saconnex**

Unité opérations foncières

Monique Glauser
Gérante
Tél. +41 22 418 20 54
Fax +41 22 418 20 61
monique.glauser@ville-ge.ch

Monsieur,

Nous avons pris bonne note, lors de notre séance du 28 avril dernier, que la Fondation avait accepté la demande de la Ville de Genève qu'un passage public à pied relie la promenade des Crêts à la parcelle 2264, pour autant qu'il ne fasse pas l'objet de l'inscription d'une servitude au Registre foncier, qu'il exclue tout passage dans la zone classée selon Arrêté du Conseil d'Etat du 30.05.2012 et qu'il ne s'exerce que pendant la période diurne.

Le tracé suivra donc l'accès des véhicules d'intervention tel que prévu dans le dessin du PLQ du 28.06.2013 et se prolongera en formant un angle droit devant les futurs bâtiments, permettant ainsi un accès à la parcelle Ville de Genève via la zone paysagère prévue.

Enfin, le Plan localisé de quartier N° 29'817 en cours d'instruction au Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie, prévoit l'inscription d'une servitude de passage public à pied reliant l'avenue Trembley à la Promenade des Crêts, au nord-est de vos parcelles. Cette servitude fera l'objet d'un acte authentique et sera inscrite au Registre foncier.

Nous vous remercions de nous retourner l'un des deux exemplaires de ce courrier muni de la mention « Bon pour accord » et des signatures nécessaires aux fins d'entériner cet accord.

D'avance, nous vous en remercions et vous prions d'agréer, Monsieur, nos salutations distinguées.

Monique Glauser

BON POUR ACCORD le 03.06.2014

Fondation Terra Casa

Aménagements (art.3 al.1 LGZD)

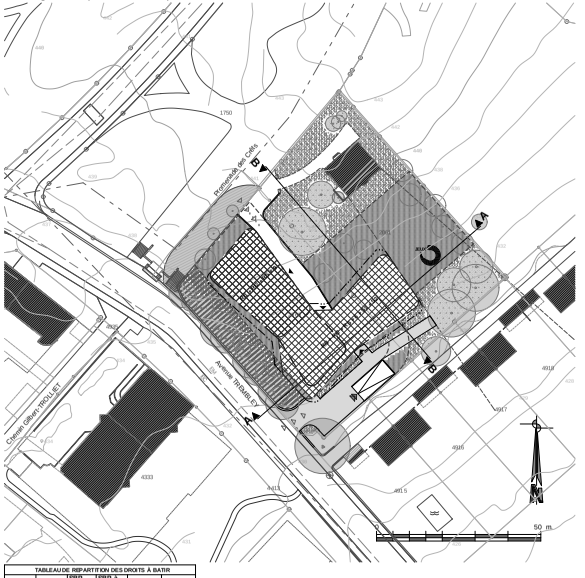
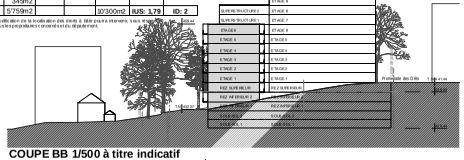


TABLEAU DE REPARTITION DES DROITS À BATIR				
Parcelles	Surfaces	SBP existant	SBP à réaliser	SBP max.
2060	2'651m2		5'048m2	5'048m2
2061	2'763m2	149m2	5'109m2	5'258m2
1750	349m2			
	5'759m2		10'300m2	
			IUS: 1.79	ID: 2

Nota: Une modification de la limitation des droits à bâtir pourra intervenir, lors d'une mise à jour, en fonction de tous les paramètres concernés et du dépliement.



COUPE BB 1/500 à titre indicatif

LEGENDE :

Aménagements (art. 3, al. 1, LGZD)

- Périmètre de validité du plan / Degré de sensibilité DPB II
- Périmètre d'implantation des constructions projetées. Le nombre de niveaux et la hauteur maximum (en mètres) des bâtiments sont indiqués sur chaque bâtiment en plan et coupes. Affectation : **Logements**
- Périmètre limité à la réalisation de balcons ou loggias
- Limite d'emprise des constructions en sous-sol. Les dalles de couverture devront supporter des véhicules de 18 tonnes.

Stationnement : - Voitures: 113 places en sous-sol, dont 103 places pour les habitants et 10 places pour les visiteurs
- Vélos : 10 3 places situées à l'intérieur du bâtiment.

- Chemins, placettes traités en sol perméable / imperméable
- Accès parking en sous-sol
- Rez libre
- Remblai de la haie arbustive
- Engazonnement en pleine terre / sur dalle
- Servitude de distance et vue droite au profit de la parcelle n° 2060
- Arbres à planter
- Arbres existants à sauvegarder
- Accès bâtiment/passage sous-immeuble
- Place de jeux (espace collectif)
- Accès des véhicules d'intervention

Notes : IUS: 1.79 maximum; ID: 2
La surface brute de plancher (SBP) est limitée à 10'300m2

- Les aménagements extérieurs figurent à titre indicatif et devront faire l'objet d'une étude particulière portant sur l'ensemble du périmètre, dès le dépôt de la première requête en autorisation de construire et respecter les abords du bâtiment classé. Cette étude devra prévoir notamment le choix d'espèces végétales indigènes.
- Les mesures de protection de la végétation existante et le projets de plantations devront se conformer aux directives de la DGNP en la matière.
- Le plan localisé de quartier comporte un concept énergétique territorial (cf. art.11 al.2 de la loi cantonale sur l'energie du 18 septembre 1986 - RSG L 2 30), "CET n° 2011-44 mis à jour" validé le 29.07.2013
- Les travaux de restauration et de réhabilitation de la villa seront compris dans l'opération de construction des futurs immeubles locatifs. Le projet de restauration et de réhabilitation de la villa devra faire l'objet d'une requête en autorisation de construire qui sera soumise simultanément au projet de construction des logements et le parc devra faire l'objet d'un plan d'aménagement paysager sur l'ensemble du périmètre.
- Des mesures typologiques et/ou architecturales devront être mises en place afin de garantir le respect des valeurs limites du DSII pour les locaux à usage sensible au bruit (respect des l'art.31 OPB).
- Un emplacement pour conteneur sur domaine privé, en limite du domaine public devra être prévu pour le ramassage des ordures ménagères les jours de levée.
- Les accès des véhicules d'intervention se conformeront à la Directive N° 7 du règlement d'application de la loi sur la prévention des sinistres, l'organisation et l'intervention des sapeurs-pompiers (F-4 05.01).
- Une typologie traversante des appartements devra être privilégiée, afin d'assurer l'intervention des sapeurs pompiers en cas de sinistres.
- Les accès (route) pour les services de secours doivent atteindre chaque appartement par toutes les façades (si appartement non traversant).
- L'aire de rebroussement "FEU" ne doit pas être de plus de 8m des façade s et ne pas être entravé par les arbres.
- Les escaliers ou tous autres obstacles situé s sur les accès doivent être supprimés. (pente max 10%)
- Le nombre de places de stationnement des voitures pour les logements a été déterminé en application de la norme vivels par l'art.5 al1 du règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés, du 23 juillet 2008 (RSG L 5 05.10, d'après RPSFP), soit 1 place maximum à réaliser, pour les habitants, 1.1/1pièce minimum pour 100m2de SBP+e, pour les visiteurs, 0.1 place minimum pour 100m2 de SBP+e.
- Au stade des demandes définitives en autorisation de construire, les dispositions du RPSFP relatif aux places de stationnement, notamment l'art.8 RPSFP, sont réservées.
- Des canalisations souterraines (de diricté HT et MT) existent dans le périmètre du plan soumis à l'enquête. Leur maintien en exploitation est nécessaire et leur protection doit être assurée en accord avec les SIG. Tout déplacement et toute protection des canalisations entrant en conflit avec les aménagements prévus (y compris plantations d'arbres, etc.) doivent faire l'objet d'un accord préalable avec les SIG. Des emplacements pour postes de transformation et coffrets de distribution sont à réserver.
Les promoteurs devront prendre contact avec le pôle Energie(électricité) pour la construction éventuelle des postes de transformation à créer et des coffrets de distribution, ainsi qu'avec le pôle Energies (électricité-gaz-chauffage à distance) et le pôle Environnement (eau potable) pour l'établissement des réseaux à locaux d'alimentation.
- Les déchets de chantier (matériaux d'excavation compris) devront être gérés conformément à l'ordonnance fédérale sur le traitement des déchets (OTD). Les matériaux d'excavation non pollués, issus de la réalisation des bâtiments, devront être réutilisés au maximum dans le périmètre du projet. Le projet ECONAT-GE donne des exemples d'utilisation et de valorisation de ces matériaux.

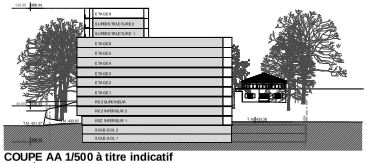
Eléments de base du programme d'équipement (art. 3, al. 2, LGZD)

- EC / EM — Réseau communal existant des eaux pluviales / Réseau communal existant des eaux mélangées
- cession gratuite au DP communal
- servitude de passage public à pied

Les canalisations d'évacuation des eaux polluées et non polluées de l'ensemble des bâtiments seront exécutées en système séparatif et raccordées aux collecteurs appropriés du système public d'assainissement des eaux de l'avenue Trembley.
Pour l'évacuation des eaux non polluées, le débit de rétention doit être en adéquation avec la contrainte de rejet dans le système public d'assainissement des eaux, fixée par le Plan général d'évacuation des eaux de la Ville de Genève.
L'avenue TREMBLEY est CANTONALE CONCURRENTE.

Eléments figurant à titre indicatif (art. 3, al. 3, LGZD)

- construction à démolir
- végétation à abattre
- bâtiment classé selon ACE du 30.05.2012
- à abords classés selon ACE du 30.05.2012
- cône de préservation des vues



COUPE AA 1/500 à titre indicatif

Equipements (art. 3 al 2 et 3, LGZD)
Echelle 1/1000

RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE
DÉPARTEMENT DE L'AMENAGEMENT, DU LOGEMENT ET DE L'ENERGIE

Office de l'urbanisme — Direction du développement urbain rive droite

GENEVE/ Petit-Saconnex

Feuille Cadastrale 62

Parcelle s N° : 1750, 2060, 2061

Plan localisé de quartier

Avenue TREMBLEY

Le plan localisé de quartier comporte un concept énergetique territorial (cf. art.11 al.2 de la loi cantonale sur l'energie du 18 septembre 1986 - RSG L 2 30), validé le 29.07.2013 (CET N°2011-44)

ENQUÊTE PUBLIQUE

Adopté par le Conseil d'Etat le : — Visa : — Timbre :

Adopté par le Grand Conseil le : — Loi N° :

Echelle 1/500	Date	15.04.2012
	Dessin	KB

Modifications

Indice	Objets	Date	Dessin
	Servitude de l'enquête technique	11.06.2013	EB
	Servitude de l'enquête technique	26.06.2013	EB
	Servitude de l'enquête technique	15.07.2013	EB

Code GIREC :
Secteur Base secteur statistique — Code statistique
21 / 34.090 — **GE/PT-SACONNEX**
Conseil municipal et (Commune) Quartier
204
Archives internes — Plan N° **29817** — Indice
IDU

Le président. Le bureau et les chefs de groupe ont décidé à l'unanimité de renvoyer la proposition PR-1088 directement à la commission de l'aménagement et de l'environnement.

Mis aux voix, l'entrée en matière sur la proposition et son renvoi à la commission de l'aménagement et de l'environnement sont acceptés à l'unanimité (62 oui).

9. Proposition du Conseil administratif du 30 juillet 2014 en vue du bouclement d'un crédit d'étude et de réalisation terminées, avec l'ouverture d'un crédit complémentaire de 14 521,81 francs destiné à couvrir les dépenses supplémentaires de la rénovation et au réaménagement des trois préaux du groupe scolaire de Cité-Jonction situé avenue de Sainte-Clotilde 24, parcelle N° 366, feuilles N°s 22 et 23 du cadastre de la commune de Genève, section Plainpalais, gérés par le Service des écoles et institutions pour l'enfance (PR-1089).

Préambule

Selon les dispositions légales de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984 (article 30, alinéa 1, lettres e) et m), et de son règlement d'application (articles 33; 34, alinéa 6, lettre j); 35), cette proposition a pour but de présenter à votre Conseil le décompte final d'un crédit d'étude et d'un crédit de réalisation terminés, gérés par le Service des écoles et institutions pour l'enfance.

Délibération

Bouclement de crédits avec l'ouverture d'un crédit complémentaire de 14 521,81 francs, destiné à couvrir des dépenses supplémentaires.

Localisation	Avenue de Sainte-Clotilde 24	
Libellé	Rénovation et réaménagement des trois préaux de l'école de Cité-Jonction	
N° PFI	030.044.01	Étude
	030.031.06	Réalisation
N° OTP	I460043101	Étude
	I460043201	Réalisation

Crédit	N° PR	Date de vote	Montant Fr.
Étude	PR-388 (partie Jonction)	19.09.2005	142 900,00

Réalisation	PR-587, arrêté I	26.05.2008	2 357 602,00
		Montant total des crédits votés	2 500 502,00
		Montant des dépenses	2 515 023,81
		Différence (dépassement)	-14 521,81

Exposé des motifs

Le crédit s'est révélé insuffisant pour les raisons suivantes.

Le projet de réaménagement du préau principal qui a été choisi prévoyait, dans sa limite ouest, la plantation d'une haie de bambous permettant un nouvel équilibre entre bâti et végétation à ces espaces marqués par un environnement très minéral.

Cette haie haute s'est trouvée placée devant l'immeuble 36-38, quai Ernest-Ansermet et a provoqué de nombreuses plaintes des habitants des étages inférieurs.

Aussi, le Service des écoles et institutions pour l'enfance a dû faire intervenir à plusieurs reprises l'entreprise paysagère afin de rabattre la hauteur de cette haie, travail qui a dû être réalisé au moyen d'une nacelle.

Finalement, afin de répondre aux demandes pressantes et limiter au minimum les plaintes des habitants, un éclaircissement important de la haie a été effectué et a nécessité un travail complémentaire de stabilisation des bambous qui, dès lors, ne pouvaient plus se consolider les uns les autres.

Avec la présente proposition, les propositions PR-388 et PR-587 seront totalement bouclées car l'arrêté N° II de ces crédits (réfection du préau de l'école des Eaux-Vives) a été bouclé au moyen de la proposition PR-986 du 31 juillet 2012.

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

PROJET DE DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Le crédit de 142 900 francs, voté par le Conseil municipal le 19 septembre 2005 (PR-388 partie Cité-Jonction), est bouclé.

Art. 2. – Le crédit de 2 357 602 francs, voté par le Conseil municipal le 26 mai 2008 (PR-587, arrêté I), est bouclé.

Art. 3. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit complémentaire au crédit mentionné à l'article 2 de 14 521,81 francs destiné à couvrir les dépenses supplémentaires.

Art. 4. – Le montant prévu à l'article 2 sera porté à l'actif du bilan de la Ville de Genève et amorti sur la durée restante de la réalisation.

Le président. Le bureau et les chefs de groupe ont décidé à l'unanimité de renvoyer la proposition PR-1089 directement à la commission des finances.

Mis aux voix, l'entrée en matière sur la proposition et son renvoi à la commission des finances sont acceptés à l'unanimité (65 oui).

10. Proposition du Conseil administratif du 30 juillet 2014 en vue de:

– **l'échange de la parcelle N° 1219 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, propriété privée de la Ville de Genève (892 m²) sise rue Soubeyran 3a, avec la parcelle voisine N° 1220 de Genève, section Petit-Saconnex, propriété privée de l'Etat de Genève (1048 m²), sise rue Soubeyran 3, sans soulte, et remaniement parcellaire m² pour m² selon les principes du projet de plan de division établi par le bureau d'ingénieurs géomètres officiels HCC, daté de février 2014;**

– **l'octroi à la Société coopérative pour la création de coopératives de logement (COOPLOG) d'un droit de superficie distinct et permanent sur la future parcelle constituée au terme de l'échange susmentionné, propriété privée de la Ville de Genève, sise rue Soubeyran 3 sur la commune de Genève, section Petit-Saconnex, en vue de la construction et de la gestion d'un immeuble de logements sociaux pérennes (PR-1091).**

Introduction

Dans le cadre de la valorisation des parcelles dont elle est propriétaire, la Ville de Genève a octroyé de nombreux droits de superficie, en vue de la construction de logement social, à des structures à but non lucratif. Etant donné le nombre important de demandes pour l'octroi de droits de superficie, l'Unité opérations foncières (UOF), en collaboration avec la Gérance immobilière municipale (GIM), a mis en place une procédure d'appel à candidature de manière à choisir les futurs bénéficiaires sur la base d'un dossier.

Un appel à candidature a été lancé début 2013 afin d'attribuer un droit de superficie sur la parcelle N° 1219 de Genève/Petit-Saconnex, située rue Soubeyran 3a, pour la réalisation et la gestion de logements sociaux pérennes d'utilité publique, de type habitation bon marché (HBM). Il a été spécifié aux candidats qu'un échange parcellaire avec l'une des parcelles attenantes appartenant à l'Etat ou à des tiers, et présentant un potentiel constructible semblable, était en négociation en vue de rationaliser la construction.

Les logements réalisés seront des logements d'utilité publique au sens de la loi pour la construction de logements d'utilité publique (LUP), du 24 mai 2007 et de ses dispositions réglementaires. Ils conserveront un caractère social pen-

dant toute la durée du droit de superficie et feront l'objet d'un contrôle du taux d'effort et du taux d'occupation tant à la signature du bail qu'en cours de bail. Le caractère pérenne des logements sociaux sera garanti par l'établissement d'une convention dite «LUP-HBM» entre le superficiaire et l'Etat de Genève.

Un comité d'évaluation formé de six personnes (opérations foncières, urbanisme, gérance immobilière et un représentant du comité du groupement des coopératives d'habitation genevoises) a étudié les six dossiers de candidature reçus.

L'analyse a porté sur les critères suivants:

– indications générales sur le candidat et références;
– description des principes d'action et des spécificités de l'organisme;
– organisation du candidat en vue de mener à bien la gestion du droit de superficie;
– intentions générales du candidat pour le site proposé.

Le choix du candidat retenu s'est porté sur COOPLOG, Société coopérative pour la création de coopératives de logement, qui a fourni la proposition correspondant le mieux aux critères retenus dans le cahier des charges.

Exposé des motifs

Description du site

La parcelle est située dans la couronne suburbaine de la Ville de Genève en zone de développement 3. Elle est comprise dans le plan localisé de quartier N° 29713/A (PLQ), adopté par le Conseil d'Etat le 29 août 2012, délimité par la rue Edouard-Rod, la rue Soubeyran et l'avenue Soret. Le quartier est situé à proximité d'un parc public (parc des Franchises), il est pourvu d'infrastructures scolaires (école des Franchises, collège Henry-Dunant). À mi-chemin entre la rue de Lyon et la route de Meyrin, il est bien desservi par les transports publics et bénéficie de la desserte efficace de la ligne de tramway Cornavin-Meyrin-CERN (TCMC). Il se trouve à proximité d'activités et de surfaces commerciales (Planète Charmilles).

Le PLQ prévoit la construction de quatre bâtiments de logements et d'un bâtiment de logements et d'activités avec un indice d'utilisation du sol de 1,75 maximum. Un parc public sera aménagé au nord-est du PLQ. Le futur superficiaire de la Ville construira son immeuble dans une partie du bâtiment désigné sous la lettre C du PLQ, entièrement affecté à du logement. Le PLQ prévoit un chemin d'accès au nord du bâtiment C et des espaces extérieurs partagés non clôturés au sud. La moitié des parcelles du périmètre se trouve en mains publiques.

La parcelle de la Ville comprend une surface de 892 m^2. Elle permet la réalisation d'environ 1720 m^2 de surface brute de plancher dans un immeuble de cinq

étages sur rez-de-chaussée (R+5), en haute performance énergétique, ce qui correspond de manière indicative à environ dix-sept logements.

La parcelle N° 1219, propriété de la Ville de Genève, est actuellement occupée par une villa gérée par la Gérance immobilière municipale.

Description du projet de la coopérative

Le dossier de COOPLOG présente les meilleures propositions en ce qui concerne ce site. La société coopérative a déjà démontré sa capacité à réaliser des logements HBM avec un loyer cible à charge des locataires de 3500 francs par pièce et par an. Elle a notamment réalisé en HBM environ 30 appartements à la rue Pestalozzi 29, sur un terrain de la Ville de Genève octroyé en droit de superficie en 2002 (COOPLOG – Clos de la Forêt), et 84 appartements à la rue de la Tambourine 44-60 à Carouge en 2000 (COOPLOG – chemin Vert) sur un terrain de l'Etat de Genève.

COOPLOG propose une diversité de typologie d'appartements avec 60% de quatre pièces et moins, et 40% de cinq et six pièces permettant une mixité générationnelle (jeunes familles, jeunes célibataires et seniors). Un ou plusieurs appartements devront pouvoir être facilement adaptés pour accueillir une personne utilisant un fauteuil roulant.

Son expérience de plus de vingt ans lui permettra de collaborer efficacement avec la coopérative d'habitation voisine, Coprolo (Société coopérative pour la promotion du logement) afin de favoriser les économies d'échelle et respecter le planning et le budget. Coprolo est la coopérative de l'Etat, en charge de construire les deux autres allées d'immeuble adjacentes.

L'organisation de COOPLOG se base sur des principes de démarche participative pour la gestion de l'immeuble et de responsabilisation des habitants. Ces principes se fondent sur une charte d'engagement entre la coopérative et les coopérateurs-locataires. Une fois le bâtiment réalisé, COOPLOG se retirera et transmettra l'immeuble à la nouvelle coopérative COOPLOG-Soubeyran qui prendra elle-même en charge sa gestion.

COOPLOG est associée à la Société privée de gérance (SPG) pour le développement et la gestion de l'immeuble.

Sous réserve de l'accord du Conseil municipal pour l'octroi du droit de superficie, l'autorisation de construire sera déposée en 2015 et le bâtiment mis en service début 2018.

Régime foncier

La parcelle N° 1219 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, sise rue Soubeyran 3a, est une propriété privée de la Ville de Genève depuis 1971. Sa

surface est de 892 m^2. La parcelle est actuellement occupée par une villa d'une contenance au sol de 51 m^2 (bâtiment E1120) et d'un garage privé de 36 m^2 (bâtiment E1585).

La parcelle N° 1219 est encadrée par des parcelles appartenant à l'Etat de Genève. Le PLQ N° 29713 lui a attribué 1566 m^2 de surface brute de plancher à réaliser dans le bâtiment C, affecté à du logement. A ce chiffre s'ajoutent 10% de surfaces supplémentaires pour la construction d'un bâtiment à haute performance énergétique, soit une SBP totale de 1723 m^2.

La parcelle est grevée d'une servitude de restriction d'affectation et d'industries en faveur des parcelles avoisinantes N° 1207, 1208, 1209 et 1217 de Genève/Petit-Saconnex, non contraignante pour le projet. Elle est au bénéfice de servitudes de passage à pied et à véhicules, de canalisations et de jour et vue à charge de la parcelle N° 1221 de Genève/Petit-Saconnex (chemin privé «rue Soubeyran», propriété de l'Etat).

En vue de rationaliser la construction du futur bâtiment, la Ville et l'Etat de Genève se sont accordés pour un échange parcellaire m^2 pour m^2 des parcelles voisines N° 1219 et 1220. Le terrain octroyé en droit de superficie par la Ville de Genève à COOPLOG sera ainsi situé côté rue Soubeyran et bénéficiera de trois orientations.

La parcelle N° 1220, propriété de l'Etat, comprend une surface de 1048 m^2. La future parcelle de la Ville de Genève sera donc découpée selon le projet de plan de division établi par le bureau d'ingénieurs géomètres officiels HCC en février 2014, annexé à la présente, afin de retrouver la contenance initiale de 892 m^2. Les limites définitives du projet de plan de division seront ajustées en fonction des plans d'autorisation de construire *ne varietur*.

Chaque superficiaire prendra en charge la démolition des bâtiments sis sur la parcelle d'origine, soit COOPLOG pour les bâtiments sis sur la parcelle N° 1219 (E1120 et E1585) et Coprolo pour le bâtiment (E1121) sis sur la parcelle N° 1220. Les parcelles seront ensuite mises à disposition de chaque futur propriétaire, libre de tous baux et de tout engagement contractuel ou financier. Le transfert foncier sera effectué avant l'ouverture de chantier des futurs bâtiments.

Conditions du droit de superficie

Les conditions essentielles de ce droit de superficie en vue de la construction de logements sociaux pérennes sont les suivantes:

– but: construire et gérer un immeuble de logements sociaux pérennes de type habitation bon marché (HBM);
– durée: cent ans au maximum;

– le montant de la rente foncière sera calculé en fonction des surfaces brutes de plancher finales multipliées par le prix de 688 francs au m^2 (prix OLO depuis le 15 octobre 2012), et capitalisé au taux de 5%. Ce taux pourra être révisé en fonction du projet et de son aspect écologique entre autres;
– la révision de la rente interviendra pour la première fois à l'issue d'une période de dix ans et se fera ensuite tous les cinq ans, sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation ou de tout autre indice suisse officiel appelé à lui succéder;
– l'assiette définitive du droit de superficie sera définie selon l'autorisation de construire en force et comprendra l'ensemble de la parcelle;
– à l'échéance du droit de superficie et en cas de non-renouvellement par suite du refus de la Ville de Genève, celle-ci sera redevable d'une indemnité équitable.

Adéquation à l'Agenda 21

Le projet vise une haute performante énergétique, voire l'obtention du label Minergie P. Son objectif est de proposer un bâtiment respectant au mieux l'écologie, à chaque étape de la construction, puis dans la phase d'utilisation. COOPLOG s'appuie également sur les compétences d'Equiterre, association créée il y a quarante ans pour conseiller et accompagner les collectivités publiques et les privés en matière de développement durable.

Estimation des coûts

Les frais de notaire et de géomètre relatifs à l'échange des parcelles et au remaniement parcellaire sont pris en charge pour moitié par la Ville et l'Etat de Genève. Les frais de notaire et de géomètre relatif à l'octroi du droit de superficie sont à la charge du superficiaire. Aucun coût n'est à la charge de la Ville de Genève pour l'octroi du droit de superficie.

Délai de réalisation

La signature de l'acte notarié portant constitution du droit de superficie distinct et permanent est prévue dès l'accord de votre Conseil et dès l'entrée en force de l'autorisation de construire.

Budget de fonctionnement

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

La rente foncière produira de nouvelles recettes émargeant au budget de fonctionnement. Le montant de la rente sera calculé en fonction des surfaces brutes de plancher de l'autorisation de construire définitive.

Charges financières annuelles

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

Service gestionnaire et bénéficiaire

Les aspects fonciers sont gérés par l'Unité opérations foncières de la direction du Département des constructions et de l'aménagement. Le service gestionnaire sera la Gérance immobilière de la Ville de Genève qui percevra la rente.

Au bénéfice de ce qui précède, nous vous invitons, Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux, à approuver les projets de délibération ci-après :

PROJET DE DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu l'accord de principe intervenu entre le Département des constructions et du logement de la Ville de Genève et l'Etat de Genève portant sur l'échange de la parcelle N° 1219 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, propriété privée de la Ville de Genève (892 m^2) sise rue Soubeyran 3a, avec la parcelle voisine N° 1220 de Genève, section Petit-Saconnex, propriété privée de l'Etat de Genève (1048 m^2), sise rue Soubeyran 3, sans soulte, et le remaniement parcellaire m^2 pour m^2 selon les principes du projet de plan de division établi par le bureau d'ingénieurs géomètres officiels HCC, daté de février 2014;

vu l'accord de principe intervenu entre le Conseil administratif et la Société coopérative pour la création de coopératives de logement (COOPLOG) en vue de l'octroi pour une durée de cent ans maximum d'un droit de superficie distinct et permanent au sens de l'article 779, alinéa 3 du Code civil suisse, sur la future parcelle de la commune de Genève, section Cité, qui sera constituée au terme de l'échange susmentionné, sise rue Soubeyran 3, en vue de la réalisation et de la gestion d'un immeuble de logements sociaux pérennes;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

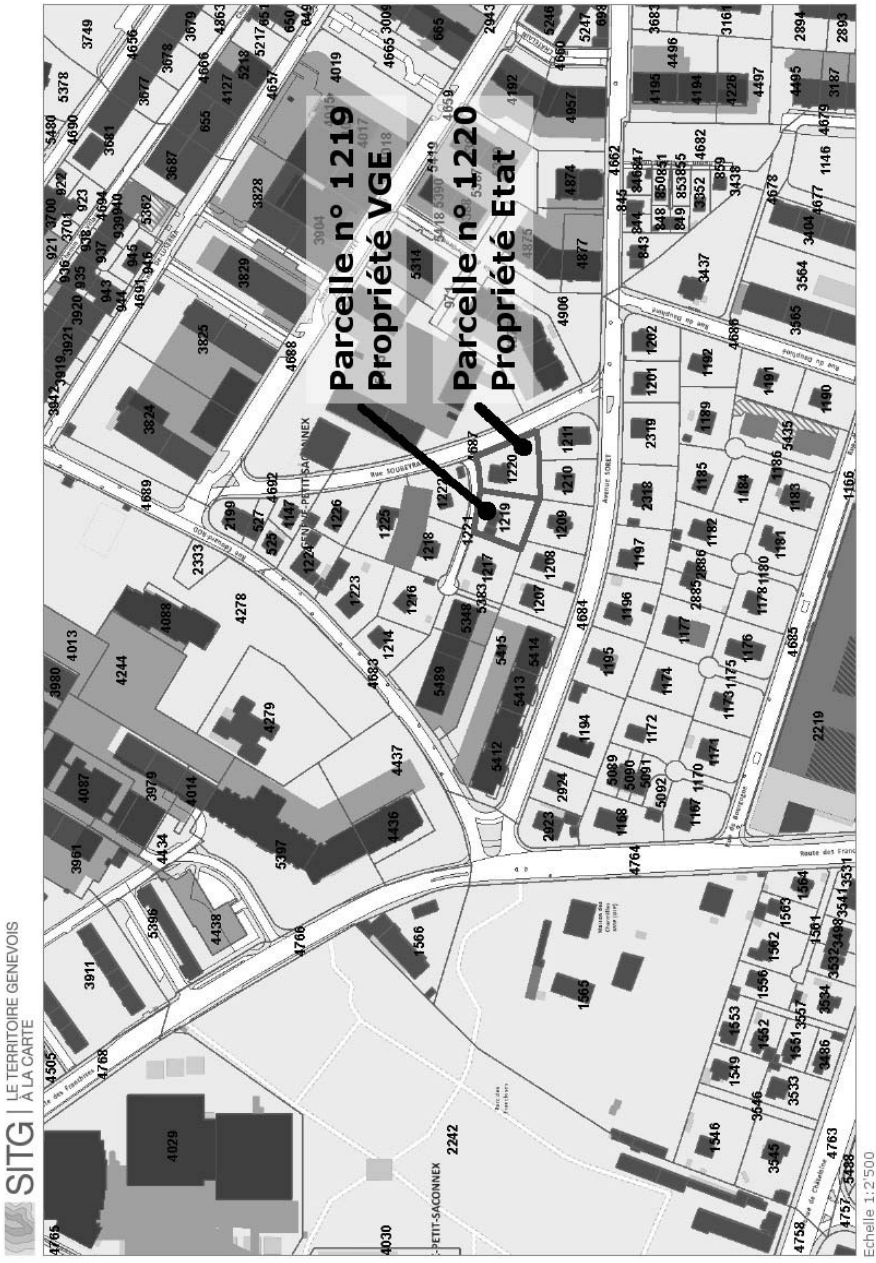
Article premier. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à ratifier l'accord de principe passé avec l'Etat en vue de l'échange de la parcelle N° 1219 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, propriété privée de la Ville de Genève (892 m^2) sise rue Soubeyran 3a, avec la parcelle voisine N° 1220 de Genève, section Petit-Saconnex, propriété privée de l'Etat de Genève (1048 m^2), sise rue Soubeyran 3, sans soulte, et du remaniement parcellaire m^2 pour m^2 selon les principes du projet de plan de division établi par le bureau d'ingénieurs géomètres officiels HCC, daté de février 2014.

Art. 2. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à ratifier l'accord de principe passé avec la Société coopérative pour la création de coopératives de logement (COOPLOG) en vue de l'octroi pour une durée de cent ans maximum d'un droit de superficie distinct et permanent au sens de l'article 779, alinéa 3 du Code civil suisse, sur la future parcelle de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, qui sera constituée au terme de l'échange susmentionné, sise rue Soubeyran 3, en vue de la réalisation et de la gestion d'un immeuble de logements sociaux pérennes. Le Conseil administratif est autorisé à le convertir en acte authentique.

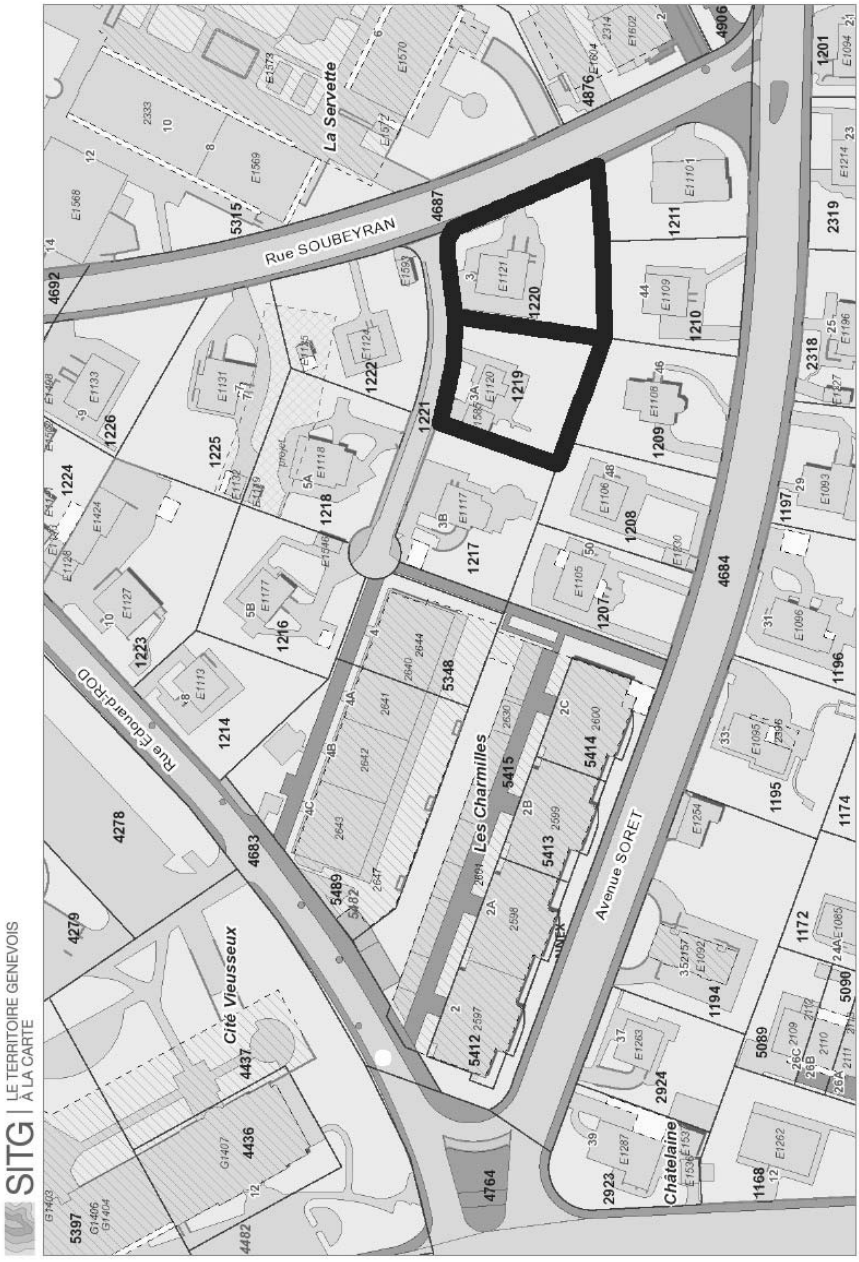
Art. 3. – Le Conseil administratif est chargé de signer tous les actes authentiques relatifs à ces opérations.

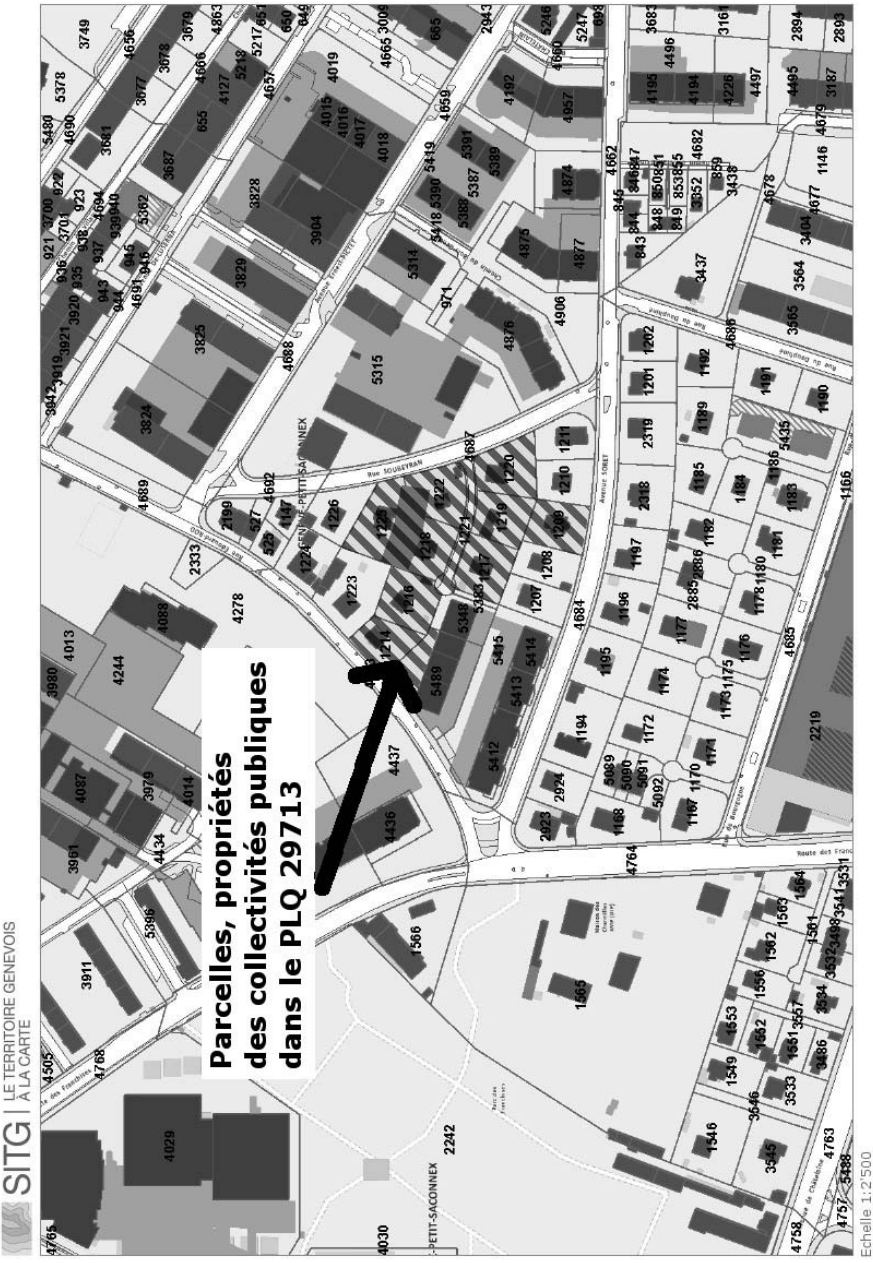
Art. 4. – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, épurer, radier ou modifier toutes servitudes à charge et/ou au profit des parcelles faisant partie du périmètre concerné, nécessaire à la réalisation projetée.

Annexes:
- Plans de situation – échelle 1:2500 et 1:1000
- Plan localisé de quartier N° 29713/A (PLQ) «Rue Edouard-Rod – rue Soubeyran – avenue Soret» adopté par le Conseil d'Etat le 29 août 2012
- Projet de plan de division établi par le bureau d'ingénieurs géomètres officiels HCC daté de février 2014
- Lettre «bon pour accord» signée par la Direction de la planification et des opérations foncières de l'Etat de Genève du 10 juillet 2014
- Projet de statuts de COOPLOG Soubeyran.

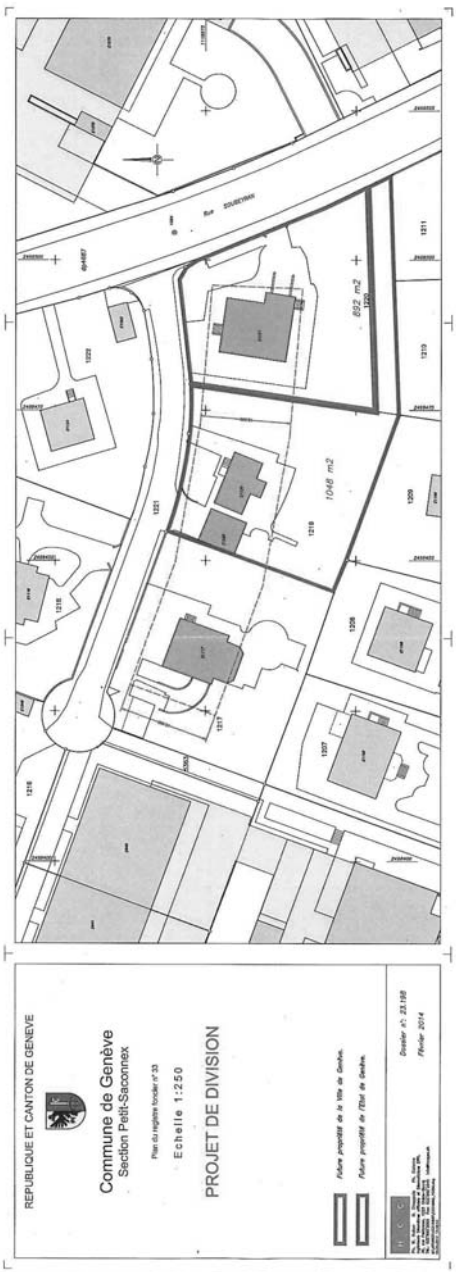

Parcelle n° 1219
Propriété VGE
Parcelle n° 1220
Propriété Etat
SITG | LE TERRITOIRE GENEVOIS À LA CARTE
Echelle 1:2'500

Proposition: échange de parcelle et droit de superficie à la rue Soubeyran 3




SITG | LE TERRITOIRE GENEVOIS À LA CARTE
Parcelles, propriétés des collectivités publiques dans le PLQ 29713
Rue SOUBEYRAN
Avenue SORET
Route des Franchises
Echelle 1:2'500
SITG - Tous droits réservés

Proposition: échange de parcelle et droit de superficie à la rue Soubeyran 3


REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
Commune de Genève
Section Petit-Saconnex
Plan du registre foncier n° 33
Echelle 1:250
PROJET DE DIVISION
Future propriété de la Ville de Genève.
Future propriété de l'Etat de Genève.
Dossier n°: 33.198
Février 2014
1048 m2
852 m2
rue SOUBEYRAN

Proposition: échange de parcelle et droit de superficie à la rue Soubeyran 3

DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS
ET DE L'AMÉNAGEMENT

DIRECTION

VILLE DE GENÈVE

Office du logement
R 14 JUIL. 2014
8 | 812
8.1 | 813
8.2 | 82
8.3 | 821
81 | 322
84 | 820

DALE
Direction de la planification et des opérations foncières
Monsieur Vinh Dao, Directeur
Rue du Stand 26
1204 Genève

Genève, le 10 juillet 2014

Objet **Echange des parcelles N° 1219 (Ville de Genève) et N° 1220 (Etat de Genève) de Genève/Petit-Saconnex – rue Soubeyran 3a et 3**

La codirectrice du département
Isabelle Charollais
Tél. +41 22 418 20 65

Monsieur le Directeur,

Je me réfère à nos divers échanges relatifs à l'objet cité en titre. Nous vous proposons ci-dessous un récapitulatif des points discutés dans le cadre de la réalisation du bâtiment C situé dans le PLQ n° 29713 A « Rod-Soret-Soubeyran », adopté par le Conseil d'État le 29 août 2012 :

1. Mise en œuvre du principe d'échange à terme de la parcelle 1219, actuellement propriété Ville, et de la parcelle 1220, actuellement propriété de l'Etat de Genève et, remaniement parcellaire m2 pour m2, sans soulte, selon le projet de plan de division du bureau d'ingénieurs et géomètres officiels HCC, daté de février 2014 ci-annexé.

2. Ajustement des limites définitives selon les plans d'autorisations « ne varietur ». L'échange foncier par acte notarié se fera avant l'ouverture de chantier des futurs bâtiments.

3. Prise en charge par chaque superficiaire de la démolition des bâtiments sis sur la parcelle d'origine, soit la Société coopérative d'habitation COOPLOG pour la parcelle 1219 (bâtiments E1120 et E1585) et la Société coopérative d'habitation COPROLO pour la parcelle 1220 (bâtiment E1121).

4. Mise à disposition des parcelles, respectivement par l'Etat et par la Ville, libres de baux et de tout engagement contractuel ou financier, et ce, dès que les autorisations de démolir et de construire seront obtenues, et les démolitions prévues sous le chiffre 3 ci-dessus effectuées, sous réserve de l'accord du Conseil municipal.

5. Prise en charge par la Ville et l'Etat de Genève pour moitié des frais d'acte et de plan relatifs à cette opération.

6. Signature par la Ville, en tant que propriétaire, de la requête en autorisation de construire que déposera la Société coopérative d'habitation COPROLO. Signature par l'Etat, en tant que propriétaire, de la requête en autorisation de construire que déposera la Société coopérative d'habitation COOPLOG.

7. Engagement à favoriser l'avancement des études et des projets de construction de logements et la collaboration des deux superficiaires afin d'harmoniser les constructions et la volumétrie d'ensemble (éléments architecturaux, techniques, voire fonctionnels, liés notamment au stationnement souterrain avec accès commun).

8. Engagement à définir de manière commune et définitive, dès la fin des chantiers, les domanialités futures des espaces publics, privés et collectifs privés dans le cadre de la mise en œuvre des aménagements extérieurs du PLQ 29713 A, notamment, au nord, le chemin d'accès, et au sud, la surface extérieure qui sera partagée entre les deux sociétés coopératives. Ces ajustements feront l'objet d'un nouveau plan cadastral. Les potentiels rachats des surfaces extérieures nécessaires pourront faire l'objet d'une soulte.

Nous vous confirmons notre accord concernant les points ci-dessus, sous réserve de l'accord du Conseil municipal. Nous vous remercions de bien vouloir nous retourner le double de la présente muni de votre signature, pour accord de principe.

Dans cette attente, nous vous prions de recevoir, Monsieur le Directeur, l'assurance de notre considération distinguée.

Isabelle Charollais

Bon pour accord

Vinh DAO
Directeur de la planification
et des opérations foncières

Annexe ment.

CT/gg/Cooplog-Soubeyran 136 – 10.07.2013

STATUTS

De

Société Coopérative Cooplog-Soubeyran

Article premier

Raison sociale

Sous la raison sociale :

Société Coopérative Cooplog-Soubeyran

est constituée une société coopérative régie par les présents statuts et pour le surplus par les dispositions du titre XXIX du Code des Obligations.

Article 2.-

But

La société a pour but d'exercer une action commune en faveur de ses membres, soit notamment :

a) de favoriser les intérêts économiques de ses associés, en leur procurant des logements à des conditions avantageuses ;

b) de construire ou d'acquérir à cette fin des appartements d'habitation sur des terrains reçus en droit de superficie de la ville de Genève, *notamment de type HBM à l'adresse …….*.*

La société ne poursuit aucun but lucratif et loue ses logements à ses membres.

Elle s'interdit de transformer en propriété par étage toute opération menée avec l'appui de l'Etat sur des terrains en droit de superficie mis à disposition par une collectivité publique.

Projet

Article 3.-

Siège et for

Le siège et le for de la société est à Genève.

Article 4.-

Durée

La durée de la société est illimitée.

CHAPITRE II – MEMBRES

Article 5.-

Membres

Peuvent être admises comme associées, sans limite de nombre :

a) les personnes physiques âgées d'au moins dix-huit ans ;

b) les personnes morales ;

L'admission peut intervenir en tout temps, sur demande écrite adressée au Conseil d'Administration. Celui-ci se prononce sur les demandes d'admission. Sa décision n'est pas motivée. Elle est sans appel.

Chaque associé est tenu de souscrire une ou plusieurs part(s) sociale(s) de CINQ CENTS FRANCS (CHF 500.--).

La qualité d'associé n'est acquise qu'après complet paiement des parts sociales. Celles-ci sont payées au comptant. Le Conseil d'Administration peut à titre exceptionnel accorder des délais de paiement.

Projet

Le Conseil d'Administration peut exiger des associés-locataires qu'ils souscrivent de nouvelles parts sociales lorsque l'augmentation du capital social apparaît indispensable.

Article 6.-

Perte de la qualité d'associé

La qualité d'associé se perd par décès, démission ou exclusion.

Article 7.-

Décès

En cas de décès d'un associé, ses héritiers ne deviennent associés à sa place que moyennant une demande d'admission, conformément à l'article 5.- des statuts.

Les héritiers qui ne sont pas admis en lieu et place du défunt comme associé ont droit au remboursement de leurs parts sociales, conformément à l'article 10.- des statuts. Ils doivent restituer le logement à la coopérative.

Article 8.-

Démission

La démission doit être adressée par écrit au Conseil d'Administration pour la fin d'un exercice social et moyennant un avertissement donné au moins trois mois à l'avance.

Pour un associé qui est également locataire d'un appartement, la démission ne peut être donnée que pour l'échéance de son bail, et moyennant l'accord écrit du conjoint avec lequel il fait ménage commun.

L'associé démissionnaire doit restituer le logement social.

Projet

Article 9.-

Exclusion

Un associé peut être exclu de la coopérative :

a) lorsqu'il est en retard de plus de trente (30) jours dans l'exécution de ses obligations financières ;
b) lorsqu'il viole intentionnellement ou gravement les dispositions statuaires ou les décisions des organes compétents de la coopérative ;

c) en cas de justes motifs.

L'exclusion est de la compétente du Conseil d'Administration. La décision d'exclusion est sommairement motivée.

L'exclusion entraîne la résiliation du bail et la restitution du logement social. Le recours contre la décision d'exclusion n'a pas d'effet suspensif quant à la résiliation du bail.

Dans les trente (30) jours à dater de la réception de la notification, l'associé exclu peut recourir à l'assemblée générale contre la décision d'exclusion. Le recours est formé par déclaration écrite et motivée. Il est adressé au Conseil d'Administration, qui l'inscrit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

Contre la décision de l'assemblée générale, l'associé peut en appeler au juge dans le délai de trois mois.

Projet

CHAPITRE III – LOGEMENT DE LA SOCIETE

Article 10.-

Octroi aux seuls associés

Les logements de la coopérative sont exclusivement attribués aux associés. L'attribution des logements incombe à l'administration. Elle tient compte d'un taux d'occupation équitable.

Article 11.-

Occupation personnelle du logement

L'associé a l'obligation d'occuper personnellement le logement qui lui est attribué. Sans l'accord préalable et écrit de l'administration, l'associé s'interdit de sous-louer son logement et de le mettre à disposition de tiers.

S'il quitte le logement, l'associé s'interdit d'en faire bénéficier de son propre chef qui que ce soit, y compris les personnes avec lesquelles il habitait jusqu'alors, sans accord exprès de la coopérative, conformément à l'article 5.- des statuts.

Article 12.-

Séparation ou divorce

En cas de séparation ou de divorce, lorsque le juge attribue définitivement le logement coopératif à l'un des conjoints, l'administration peut retirer à l'autre sa qualité d'associé et attribuer le logement au bénéficiaire du jugement. La décision de l'administration n'est pas susceptible de recours. Le conjoint coopérateur bénéficiaire de la décision de l'administration doit accomplir les formalités prévues par l'article 5.- des statuts.
Pour le surplus, s'agissant de la propriété des parts sociales, le jugement de divorce ou les règles sur le régime matrimonial s'appliquent.

Article 13.-

Résiliation du bail

La coopérative se réserve le droit de résilier le bail des associés dans toutes les hypothèses où les statuts et la loi permettent leur exclusion.

Le bail peut également être résilié lorsque les conditions d'attribution et d'utilisation du logement ne sont plus remplies, lorsque le maintien du bail ne peut plus être raisonnablement imposé aux autres locataires ou à la coopérative.

projet

La résiliation du bail peut également intervenir lorsque les conditions des articles 257 d et 257 f du Code des Obligations sont réalisées. Enfin, si l'associé-locataire occupe un logement de service, le bail peut être résilié lorsqu'il a été mis fin par l'une ou l'autre des parties à la relation de travail.

CHAPITRE IV – ORGANES DE LA SOCIETE

Article 14.-

Organes de la société

Les organes de la société sont :

a) l'assemblée générale ;

b) le Conseil d'Administration ;

c) l'Organe de révision.

Projet

A. ASSEMBLEE GENERALE

Article 15.-

Assemblée ordinaire

L'assemblée générale ordinaire a lieu chaque année dans les six mois qui suivent la clôture de l'exercice.

Elle se tient au siège de la société ou en tout autre endroit désigné par le Conseil d'Administration.

Article 16.-

Compétences de l'assemblée générale

L'assemblée générale des associés est le pouvoir suprême de la société, elle a le droit inaliénable :

a) d'adopter et modifier les statuts. Toutefois, en tant que membre du Groupement des coopératives d'habitation genevoises, la société s'engage préalablement à lui soumettre les éventuelles modifications des statuts ;

b) de nommer les membres du Conseil d'Administration et les contrôleurs ;

c) d'approuver le compte d'exploitation et le bilan, de même que de statuer, le cas échéant, sur la répartition de l'excédent actif ;

d) de donner décharge au Conseil d'Administration et aux contrôleurs ;

e) de prendre toutes les décisions qui lui sont réservées par la loi ou les statuts.

Article 17.-

Convocation

L'assemblée générale est convoquée par le Conseil d'Administration ou, au besoin, par les contrôleurs et les liquidateurs.

La convocation doit se faire par écrit vingt (20) jours au moins avant la date de la réunion.

L'avis de convocation doit indiquer les objets portés à l'ordre du jour et, dans le cas d'une révision des statuts, la teneur des modifications proposées.

Article 18.-

Assemblée extraordinaire

L'assemblée générale extraordinaire peut avoir lieu en tout temps.

Projet

Elle doit notamment être convoquée lorsque la demande motivée en est faite par le dixième (10/ème) au moins des sociétaires et dans les cas prévus aux articles 903, alinéa 3, 905, alinéa 2 du CO.

Article 19.-

Ordre du jour

Aucune décision ne peut être prise sur des objets qui n'ont pas été portés à l'ordre du jour, sauf sur la proposition de convoquer une nouvelle assemblée générale.

Article 20.-

Propositions des sociétaires

Les dispositions des sociétaires doivent être faites par écrit et parvenir au Conseil d'Administration trente (30) jours au moins avant l'assemblée générale. Le Conseil d'Administration les portera à l'ordre du jour.

Toutes propositions adressées tardivement et celles faites au cours de l'assemblée seront étudiées par le Conseil d'Administration et mises à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure.

Article 21.-

Vote et procurations

Chaque associé a droit à une voix dans l'assemblée générale, quel que soit le nombre de parts sociales dont il est titulaire.

Un sociétaire peut se faire représenter, moyennant procuration écrite, par un autre sociétaire ou par un membre de sa famille ayant l'exercice des droits civils ; toutefois, personne ne peut représenter plus qu'un sociétaire.

Projet

Article 22.-

Déroulement de l'assemblée générale

L'assemblée générale est valablement constituée quel que soit le nombre des sociétaires présents.

Elle est présidée par le président du Conseil d'Administration ou par un autre administrateur.

Le président désigne le secrétaire et fait agréer deux scrutateurs au moins par assemblée.

Les décisions et élections sont consignées dans un procès-verbal signé par le présent et le secrétaire.

Article 23.-

Votes

Sauf disposition contraire de la loi ou des présents statuts, l'assemblée générale prend ses décisions et procède aux élections à la majorité simple des voix présentes.

En cas d'égalité des voix, celle du président est prépondérante.

Toutefois, les décisions relatives à une modification des statuts, à la dissolution ou à la fusion de la société ne peuvent être prises qu'à la majorité des deux/tiers (2/3) des voix émises. Demeure réservée la disposition de l'article 889 du Code des Obligations, alinéa 1.

Projet

B. CONSEIL D'ADMINISTRATION

Article 24.-

Composition

L'administration se compose d'un conseil de trois membres au moins, élus par l'assemblée générale pour une période de deux ans, et rééligibles.

La société coopérative doit pouvoir être représentée par une personne domiciliée en Suisse. Un administrateur, un gérant ou un directeur doit satisfaire à cette exigence.

Article 25.-

Incompatibilités

Les sociétaires au service de la société ou en relation d'affaires avec elle ne sont pas éligibles au Conseil d'Administration.

Article 26.-

Membres de droit

La Confédération, l'Etat de Genève, ou les communes qui subventionnent ou viendraient à subventionner la société ont droit, à leur demande, à un membre au Conseil d'Administration.

Article 27.-

Organisation

L'administration se constitue elle-même. Elle nomme le président, le vice-président et le secrétaire du conseil.

La société est engagée par la signature collective à deux du président et du vice-président, ou de l'un d'eux avec un administrateur.

Projet

Article 28.-

Indemnisation

Les membres du Conseil d'Administration reçoivent une indemnité raisonnable.

Article 29.-

Interdiction de solliciter des avantages

Il est interdit aux membres du Conseil d'Administration de solliciter ou d'accepter des avantages, sous n'importe quelle forme, à l'occasion de l'exercice de leurs fonctions.

Article 30.-

Compétences

Le Conseil d'Administration applique toute la diligence nécessaire à la gestion des affaires sociales et contribue à la prospérité de l'entreprise commune.

Sous réserve des dispositions légales ou statutaires, il a notamment les attributions suivantes :

a) la convocation de l'assemblée générale, la préparation des délibérations de celle-ci et l'exécution de ses décisions ;

b) l'établissement du rapport et des comptes annuels ;

c) l'admission et l'exclusion des sociétaires ;

d) la tenue des procès-verbaux de ses séances et des procès-verbaux de l'assemblée générale ;

e) l'engagement, la surveillance et la révocation des employés de la société ;

Projet

f) la tenue de la comptabilité de la société, conformément aux dispositions légales, et l'établissement de la liste des sociétaires ;

g) la gestion des immeubles de la société peut aussi être confiée à une gérance, ainsi que l'établissement des règlements et le contrôle de l'exécution de ceux-ci ;

h) la conclusion d'emprunts, d'accords financiers, d'achats, de ventes et de locations d'immeubles, ainsi que de toutes opérations inhérentes ou nécessaires à l'activité de la société.

Article 31.-

Convocation

Le Conseil d'Administration se réunit, sur convocation de son président ou de son vice-président, aussi souvent que la gestion des affaires l'exige.

Le Conseil d'Administration se réunit également à la demande motivée d'un des membres du Conseil.

Les décisions sont prises, quel que soit le nombre des membres présents, à la majorité absolue des voix émises. En cas d'égalité des voix, celle du président est prépondérante.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux signés par le président et le secrétaire.

C. ORGANE DE REVISION

Article 32.-

Composition

L'assemblée générale élit un organe de révision pour une durée d'une année ; il est immédiatement rééligible.

Projet

Il ne peut être ni un sociétaire ni membre du Conseil d'Administration, ni un employé de la société, ni en relation d'affaires avec celle-ci. Il peut s'agir d'une fiduciaire.

Article 33.-

Compétences

L'organe de révision a les attributions prévues aux articles 727 à 731 a du CO.
Il est tenu de contrôler la gestion des affaires, les comptes d'exploitation et le bilan ainsi que de vérifier la comptabilité et la caisse.

L'organe de révision doit présenter un rapport écrit à l'assemblée générale pour chaque exercice.

Article 34.-

Mode de fonctionnement de l'organe de révision

L'organe de révision a droit pour son activité à une indemnité dont le montant est fixé par le Conseil d'Administration.

Projet

CHAPITRE V – DISPOSITIONS FINANCIERES

Article 35.-

Ressources de la coopérative

Le capital social n'est pas limité.

Les ressources nécessaires à la société lui sont fournies par :

a) la libération des parts sociales :
b) l'excédent actif de l'exploitation et les réserves spéciales ;
c) les emprunts et subventions ;
d) les dons et legs ;

e) les loyers ;
f) les autres revenus.

Article 36.-

Loyers

Les loyers des locaux loués aux associés sont en principe fondés sur les coûts. Ils sont fixés de manière à renter équitablement les fonds propres investis et à couvrir les charges de l'immeuble ou de la société. Ils doivent permettre en outre de constituer le fonds général de réserve (article 860 CO) et de créer et d'alimenter les autres fonds de la coopérative. Devront en outre être respectées les clauses et conditions particulière relatives aux bâtiments de type HBM.

Article 37.-

Responsabilité

Toute responsabilité personnelle des sociétaires est exclue pour les engagements de la société ; ceux-ci ne sont couverts que par la fortune sociale qui en répond seule.

Article 38.-

Montant des parts sociales

Les parts sociales sont d'un montant nominal de CINQ CENTS FRANCS (CHF 500.--).

Article 39.-

Forme des parts sociales

Les parts sociales sont détachées d'un registre à souche, numérotées et revêtues des signatures du président et d'un administrateur. Elles peuvent également être émises sous forme de certificat, pour autant que les numéros se suivent.

Projet

Les parts sociales peuvent être enregistrées au siège de la société.

Article 40.-

Paiement des parts sociales

Les parts sociales sont payées au comptant, exceptionnellement des délais peuvent être accordés, dans cette dernière hypothèse, l'article 5 in fine demeure réservé.

Article 41.-

Dividende

Les parts sociales entièrement libérées peuvent donner droit au paiement d'un dividende maximum de cinq pour cent (5%), pour autant que ce taux ne dépasse pas la limite fixée par la loi fédérale sur le droit de timbre (LF du 27.01.1973) et que les finances et la loi sur les contributions publiques le permettent.

Article 42.-

Remboursement des parts sociales

L'associé sortant, ou ses héritiers, n'ont droit qu'au remboursement des parts sociales, à l'exclusion d'un quelconque droit proportionnel à l'avoir social.

Les parts sociales sont remboursées à leur valeur d'acquisition, sans indexation.

Le montant dû à l'associé sortant ou à ses héritiers est en principe payé, sans intérêts, dans les trente (30) jours suivant la sortie et pour autant que le logement social ait été restitué.

Cependant, le Conseil d'Administration a le droit d'ajourner le remboursement des parts sociales pendant un délai n'excédant pas trois ans dès la date de sortie. Aucun intérêt ne sera bonifié durant cette période.

Projet

La compensation avec des créances de la coopérative, à l'égard de l'associé sortant ou de ses héritiers demeure réservée.

En dérogation de ce qui précède, et sur décision du Conseil d'Administration, l'associé sortant qui désire continuer à soutenir financièrement la coopérative peut obtenir la transformation de ses parts sociales en prêts chirographaires.

Article 43.-

Exercice annuel

L'exercice annuel commence le …* et se termine le …* de l'année suivante.

Exceptionnellement, le premier exercice commencera le jour de l'inscription de la société au Registre du Commerce pour finir le …* deux mille treize.

Article 44.-

Consultation des comptes

L'administration doit déposer au siège de la société le bilan et le compte d'exploitation, établis conformément aux prescriptions légales, de même que le rapport des contrôleurs au moins dix jours avant l'assemblée générale, afin que les associés puissent les consulter.

Article 45.-

Répartition de l'excédent

Lorsque le compte annuel de pertes et profits présente un excédent actif, celui-ci est réparti de la manière suivante :

a) un vingtième au moins est attribué aux fonds de réserve jusqu'à ce que ce dernier ait atteint un cinquième du capital social, conformément à l'article 860 CO ;

Projet

b) les sommes nécessaires à la constitution ou à l'accroissement d'autres fonds sont ensuite prélevées ;

c) un dividende peut ensuite être payé sur les parts sociales, conformément à l'article 42 des statuts ;

d) enfin, le solde est reporté à nouveau.

Il est du ressort de l'assemblée générale de décider d'une autre répartition de l'excédent, sous réserve de l'attribution au fonds général de réserve (article 860 CO).

Demeurent réservées les dispositions particulières de la Confédération, du canton et des communes octroyant des subventions à la société.

Projet

CHAPITRE VI – DISSOLUTION ET LIQUIDATION DE LA SOCIETE

Article 46.-

Liquidateurs

En cas de dissolution, la liquidation a lieu par les soins du Conseil d'Administration, à moins que l'assemblée générale ne désigne d'autres liquidateurs. Ces derniers doivent être domiciliés en Suisse et l'un d'eux au moins doit avoir qualité pour représenter la société.

Article 47.-

Répartition de l'excédent actif

L'excédent actif de liquidation est employé, après extinction de toutes les dettes, au remboursement de toutes les parts sociales au maximum de leur valeur nominale.

Si l'actif est inférieur au montant de la valeur nominale des parts sociales, le remboursement de celles-ci s'effectuera proportionnellement.

Lorsque la société est dissoute dans l'année qui suit la sortie ou le décès d'un associé, et que l'actif est réparti, l'associé sortant ou ses héritiers ont les mêmes droits que les personnes qui étaient membres de la société lors de la dissolution.

Le solde restant après remboursement de toutes les parts sociales sera versé à des organismes d'utilité publique poursuivant les mêmes buts.

CHAPITRE VII – PUBLICATIONS

Article 48.-

Publications

Les publications ont lieu dans la Feuille d'Avis Officielle de la République et Canton de Genève, et tant que la loi n'exige pas qu'elles soient faites également dans la Feuille Officielle Suisse du Commerce.

CHAPITRE VIII – ENTREE EN VIGUEUR

Article 49.-

Entrée en vigueur des nouveaux statuts

Les présents statuts ont été approuvés par l'acte constitutif du ….*.
Ils entrent immédiatement en vigueur.

M. Thierry BARBIER-MUELLER : **M. Alain CHARLET :**

Mme Dominique BAKIS-METOUDI : **M. Philippe BUZZI :**

Projet

Proposition: échange de parcelle et droit de superficie à la rue Soubeyran 3

M. Christian RIZZI :

M. Willy PETTER:

Mme Anne LAPORTE :

LE NOTAIRE :

Projet

Le président. Le bureau et les chefs de groupe avaient décidé à l'unanimité de renvoyer la proposition PR-1091 directement à la commission des finances. Je remarque cependant que la parole a été demandée par M. Menoud; je la lui donne.

M. Denis Menoud (HP). Monsieur le président, je suis fort attentif aux objets que les chefs de groupe et le bureau décident de renvoyer directement en commission, comme vous dites. Mais je ne sais pas si cette procédure est tout à fait opportune, car il y a des indépendants au Conseil municipal et ils ont aussi leur mot à dire, évidemment, puisqu'ils ont été élus. Je pense qu'il faudrait approfondir cette question de règlement, parce que l'on renvoie trop souvent des objets directement en commission. Les membres de cette espèce de majorité bien connue se mettent tous d'accord entre eux pour qu'il n'y ait pas de débat; ils disent qu'on débattra sur le rapport de commission et, finalement, quand ce rapport arrive en séance plénière, il passe comme une lettre à la poste!

En ce qui concerne la proposition PR-1091, plusieurs points attirent l'attention. D'abord, on pourrait dire beaucoup de choses de l'octroi d'un droit de superficie à la Société coopérative pour la création de coopératives de logement (COOPLOG).

Ensuite, à propos d'autres objets analogues, on pourrait parler aussi de la Coopérative de l'habitat associatif (CODHA). Ici, on nous dit qu'on va construire des logements sociaux pérennes. Des mauvaises langues comme il y en a toujours dans cette république – on le sait bien, elles ne font que dire du mal des uns et des autres – m'ont appris que cette même CODHA avait un droit de superficie à Artamis. Ce n'est pas bien grave, mais on m'a raconté – évidemment, il y a toujours des menteurs… – que, dans ces logements-là, le président de la CODHA se serait réservé le gras, c'est-à-dire le plus bel appartement tout en haut! C'est ce que j'ai entendu dire par les mauvaises langues de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social, à l'époque où j'en faisais partie. Vous voyez, je donne mes sources!

Et on nous parle maintenant de logements sociaux pérennes, dans la proposition PR-1091. Mais de qui se moque-t-on? Ce n'est pas vrai! Reconnaissons que ces appartements iront à des bobos petits-bourgeois! Mais pourquoi pas, finalement? Il est vrai qu'ils ont le droit de se loger, comme tout le monde! On ne peut pas tous être logés à la Tulette, comme certains amis du Parti démocrate-chrétien… N'est-ce pas, Monsieur Lathion? Je pensais à un ancien conseiller d'Etat que chacun connaît… Mais on sait bien qu'il y a toujours des mauvaises langues!

Monsieur le président, j'aimerais que la commission qui traitera la proposition PR-1091 soit attentive à mener une investigation détaillée. Parce que la

novlangue… On parle de réforme quand on commet des atrocités! On fait les choses les plus réactionnaires et on dit qu'on est révolutionnaires! On exporte les droits de l'homme et on écrase les pays! Et ainsi de suite! Ici, nous avons typiquement affaire à une novlangue qui qualifie de logements sociaux pérennes des appartements à construire et à gérer par une société liée à la Société privée de gérance (SPG), je crois – c'est-à-dire à M. Barbier-Mueller, si vous voulez des noms!

Le président. Merci, Monsieur Menoud. Le renvoi direct en commission n'ayant pas été accepté, avant de vous laisser parler, je devais ouvrir la préconsultation et donner la parole en priorité aux auteurs de la proposition PR-1091. C'est ce que je fais maintenant. Ensuite, je mettrai aux voix l'entrée en matière sur cet objet et les membres du Conseil municipal qui le souhaitent pourront s'exprimer.

Préconsultation

M. Rémy Pagani, conseiller administratif. Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux, vous avez été nombreux à demander que la Ville octroie des droits de superficie sur des terrains qui lui appartiennent et qu'une procédure… *(Remarque de M. Menoud.)* Monsieur Menoud, je ne vous ai pas interrompu, je vous prie de bien vouloir m'écouter! Avant de faire de la politique, on se renseigne! Le Conseil municipal a demandé l'établissement d'une procédure et la création d'un comité composé de spécialistes, afin que la Ville puisse confier à des coopératives – sur la base de dossiers et après un appel à candidatures – un certain nombre de terrains. Nous en sommes actuellement à deux ou trois par année.

Dans ce cadre, Mesdames et Messieurs, vous avez l'amabilité de voter – mais peut-être pas vous, Monsieur Menoud – l'exercice du droit de préemption de la Ville, qui est la seule entité apte à préempter des terrains. Je rappelle qu'il y a dans notre commune une centaine de ventes et achats de villas – ce n'est pas beaucoup – sur lesquelles nous «prélevons» une vingtaine de terrains, des promoteurs faisant des opérations sur une vingtaine d'autres. Tout le reste repart pour quarante ans en zone villas!

J'ai donc mis en place cette procédure et j'ai établi les critères d'attribution. Dans le cas de la parcelle sise rue Soubeyran 3, trois opérateurs ont répondu à notre demande de créer des logements de type HBM (habitation à bon marché), c'est-à-dire des appartements non pas pour les bobos, Monsieur Menoud, mais à 3600 francs la pièce par année. Or, le dossier qui a été retenu est celui de la COOPLOG. Malheureusement, ce n'est pas moi qui ai décidé, mais le jury du comité de spécialistes, lequel a jugé que le projet de la COOPLOG était celui qui cor-

respondait le mieux à la demande de la Ville de Genève, exprimée par le Conseil municipal, de créer des logements correspondant aux besoins non des pauvres, mais de la majorité de la population.

Je vous laisse faire le calcul: 3600 francs la pièce par année, cela représente de 12% à 20% – soyons généreux – des revenus de la majorité de la plupart de nos concitoyennes et concitoyens, c'est-à-dire la part qu'ils peuvent consacrer à se loger, ce qui est un droit fondamental.

Mesdames et Messieurs, je pense que nous aurons beaucoup d'explications à vous donner, car j'ai entendu pas mal de questionnements de part et d'autre. Nous y répondrons à la commission où vous choisirez de renvoyer la proposition PR-1091.

Mise aux voix, l'entrée en matière sur la proposition est acceptée sans opposition (63 oui et 2 abstentions).

M. Daniel Sormanni (MCG). Je pense qu'il serait intéressant d'avoir un débat sur cette problématique. J'ai bien écouté les propos de M. Menoud et les explications de M. Pagani. Quant à moi, un point m'étonne – vous transmettrez à M. Pagani, Monsieur le président.

Il est vrai que les terrains disponibles sont rares. L'Etat ne fait peut-être pas son travail et ne préempte pas, malheureusement; seule notre commune s'en charge. Par conséquent, il faut procéder à des attributions pertinentes. Nous aurons l'occasion d'en discuter à la commission des finances.

Quant au comité de spécialistes, même s'il compte une personne de l'extérieur, il demeure un groupe interne de l'administration et c'est donc l'administration qui décide l'attribution des droits de superficie. Pour ma part, je suis très dubitatif devant cette manière de procéder.

J'en viens à ce que je constate concrètement. Que nous demande la proposition PR-1091? La création de logements sociaux pérennes sur la parcelle sise rue Soubeyran 3. Très bien, à condition que cela se fasse avec des coopératives au vrai sens du terme – nouvelles ou existant de longue date, mais qui ont signé la charte et jouent le jeu dans le domaine du logement social pérenne – à savoir, pour le dire de manière un peu caricaturale, les coopératives ouvrières ou la CODHA.

Or, ici, tel n'est pas le cas! On attribue ce droit de superficie à la COOPLOG! Je ne comprends absolument pas ce choix. Cette société coopérative est liée à la SPG, qui a flairé le bon filon et l'a créée pour obtenir de temps en temps des terrains appartenant à la collectivité. J'admets que, juridiquement parlant, la COOPLOG est une coopérative, mais il s'agit tout de même de la SPG! Et moi, je m'en méfie!

Nous examinerons cette proposition en commission de manière tout à fait objective. Je suppose que nous auditionnerons les différentes coopératives qui ont soumis un dossier de candidature à la Ville avant que la COOPLOG ne soit choisie.

Je rappelle que ce projet implique un échange de parcelles avec l'Etat; sauf erreur, la Ville possède celle du milieu et l'Etat les deux qui l'entourent. De ce fait, il y aurait une coopérative pour construire sur les deux parcelles extérieures et une autre coopérative qui se verrait attribuer un droit de superficie sur celle du milieu, raison pour laquelle nous devons procéder à un échange de parcelles, afin d'assurer la cohérence du projet. Pour y parvenir à un coût raisonnable, il aurait peut-être été opportun que la même coopérative gère les trois parcelles.

Or, grosse surprise, la Ville de Genève, dirigée par un Conseil administratif de gauche, avec un département des constructions et de l'aménagement ayant à sa tête un magistrat d'Ensemble à gauche, attribue cette parcelle à la coopérative d'habitation de la SPG! C'est totalement incompréhensible! Mais nous examinerons tout cela en commission et nous verrons si nous voulons accorder le droit de superficie à cette coopérative-là ou si nous n'en choisissons pas une autre.

M. Morten Gisselbaek (EàG). Mesdames et Messieurs, je propose que nous renvoyions cette proposition à la commission du logement, qui étudie justement la problématique des coopératives – en particulier celles du type CODHA. Dans ce cadre, il serait souhaitable que nous ayons une vision d'ensemble des différentes coopératives. Je n'émettrai pas de jugement de valeur sur les unes et les autres, mais je pense qu'il serait intéressant d'approfondir la question en commission du logement. Nous pourrons ainsi savoir ce qu'est une coopérative et avancer dans le traitement de ce genre d'objets. Telle est la raison pour laquelle je demande formellement le renvoi de la proposition PR-1091 à la commission du logement, Monsieur le président.

M. Daniel Sormanni (MCG). J'aimerais juste apporter une précision. Dès lors qu'il s'agit de l'octroi d'un droit de superficie, c'est forcément la commission des finances – et non celle du logement – qui doit examiner le projet. La commission du logement définit un certain nombre de principes ou modifie le règlement de la Gérance immobilière municipale (GIM), mais les échanges concrets de parcelles relèvent du domaine financier, puisqu'il y a un loyer. Par conséquent, la proposition PR-1091 doit obligatoirement être traitée par la commission des finances.

Cela ne change rien, mais je pense que c'est quand même plus opportun, car le droit de superficie est surtout basé sur un aspect financier. Qui plus est, nous

avons affaire ici à un échange de parcelles. Je ne pense donc pas qu'il faille renvoyer cet objet à la commission du logement; je le répète, c'est la commission des finances qui doit l'examiner.

M. Jean-Charles Lathion (DC). Monsieur le président, nous souhaitons que vous mettiez aux voix le renvoi de la proposition PR-1091 à la commission du logement, car c'est dans ce cadre que nous étudions la problématique des coopératives. La demande de M. Gisselbaek est donc parfaitement cohérente.

M. Rémy Pagani, conseiller administratif. Dans cette affaire, les milieux de droite ont vraiment une réaction étonnante. D'habitude, ils nous reprochent de ne pas favoriser les projets de partenariat public-privé. On a eu ce débat concernant la crèche Cingria, dont nous poserons la première pierre demain matin et où nous créerons 90 places qui s'ajouteront à toutes celles que je me suis évertué à mettre en place. Depuis que je siège au Conseil administratif, nous avons créé près de 670 places de crèche, notamment grâce au partenariat public-privé. Je vous rappelle, Mesdames et Messieurs, que j'ai dû faire passer l'achat de la crèche Cingria au forceps, face à votre plénum.

Il en va de même pour le projet présenté dans la proposition PR-1091. Je n'ai pas d'états d'âme sur ce plan. Nous avons mis en place une procédure et nous avons lancé un appel à projets sur la base d'un programme. Malheureusement, il n'y a pas 36 000 entités qui construisent des logements de type HBM aujourd'hui; je le regrette comme vous, Monsieur Sormanni. Il s'agit essentiellement des fondations HBM et des collectivités publiques, dont la Ville de Genève via sa Fondation pour le logement social. Or, on sait quelles difficultés celle-ci doit surmonter pour parvenir à réellement construire des logements.

Nous en sommes au point que le Canton, sur un total de 1200 nouveaux logements par an, en a créé 60% selon le régime de la propriété par étages (PPE). Quant aux logements de type HBM, n'en parlons pas, c'est la catastrophe! Il n'y en a quasiment aucun – mis à part ceux que crée notre collectivité publique municipale.

Dans un tel contexte, quand un propriétaire privé ou un promoteur – même si c'est la SPG qui est derrière – répond à un appel à projets pour faire du HBM, je dis oui, car ce projet correspond aux besoins prépondérants de la population. J'ai toujours dit que je n'étais pas d'accord de créer des logements en PPE, qui sont inaccessibles pour la plupart de nos concitoyens. La situation devient intolérable pour cette majorité, qui a besoin de se loger. Alors, quand un promoteur se met à faire du logement de type HBM, j'irais cracher dans la soupe? Eh bien, non! Je pense que nous devons soutenir cette volonté-là, dans la mesure où elle

correspond aux critères que nous avons fixés dès le départ de manière tout à fait cohérente.

Mme Virginie Studemann (S). Le groupe socialiste pensait se prononcer en faveur du renvoi de la proposition PR-1091 à la commission des finances, puisqu'il s'agit d'un droit de superficie. En principe, la tradition veut que ce genre d'objet soit traité par cette commission-là.

Cependant, à entendre les propos tenus par le représentant du Mouvement citoyens genevois, on voit bien que le problème soulevé ici concerne la politique du logement, à savoir les critères d'attribution des droits de superficie et le choix des dossiers. Derrière les propos de M. Sormanni se cache aussi, sans doute, une critique du logement coopératif.

Je rappelle que le groupe socialiste n'entend pas opposer le logement coopératif au logement social. Dans ce sens, il importe que la commission du logement rediscute de la politique du logement et des critères d'attribution des droits de superficie davantage sur le fond que sur les aspects financiers. Pour cette raison, le groupe socialiste rejoint la suggestion initiale des Verts et d'Ensemble à gauche et propose à son tour de renvoyer cet objet à la commission du logement.

M. Denis Menoud (HP). Je suis très étonné de la dernière intervention de M. Pagani. Monsieur le magistrat, quel culot et quel aplomb vous avez! Je suis sidéré! Vous nous parlez de logements sociaux de type HBM, vous nous faites tout un pataquès à propos de la COOPLOG et vous prétendez qu'elle construira du logement social pérenne à Genève… Pourtant, vous avez fait opposition dans le dossier du 37, rue de la Servette, en empêchant une fondation de créer des logements sociaux! Et maintenant, vous osez nous dire avec un aplomb et un culot incroyables: «Tout le monde a le droit de se loger, on fera du HBM.» C'est totalement faux! Vous vous moquez du monde, Monsieur!

Je sais bien que vous êtes en campagne électorale et que vous devez faire bonne figure en prétendant que vous créez des logements, mais ce que je viens d'entendre de votre part est un pur scandale! Je prends à témoin toute cette assemblée, ainsi que les téléspectateurs qui nous regardent!

Le président. Monsieur Menoud, tâchez de rester modéré dans vos propos, s'il vous plaît…

Normalement, le règlement n'autorise que deux interventions par personne. Cependant, je donne la parole à M. Sormanni pour la troisième fois, car il a été très bref tout à l'heure. Je pense qu'il aura la correction de l'être aussi cette fois…

M. Daniel Sormanni (MCG). Cette affaire prend vraiment une tournure très étrange. Certains membres du Conseil municipal auraient besoin de comprendre ce qu'est une coopérative d'habitation! Je m'étonne, moi qui siège sur les bancs du Mouvement citoyens genevois, de devoir l'expliquer aux socialistes – même si j'en faisais partie autrefois. Je crois qu'ils n'ont pas encore compris, c'est assez désolant!

Je reviens à ce que nous reprochons à la proposition PR-1091. Certes, nous en discuterons dans les détails en commission – peu importe que ce soit celle du logement ou celle des finances, finalement, l'essentiel étant qu'on en débatte. Pour notre part, nous voulons confier la création de logements pérennes de type HBM aux coopératives qui travaillent habituellement dans ce domaine-là. Depuis cinquante ans – voire davantage – elles ont prouvé qu'elles savaient comment faire du logement social pérenne, ce qui n'est pas le cas de la coopérative de la SPG.

Voilà ce que nous demandons aujourd'hui. Et je trouve absolument ahurissant que le conseiller administratif d'Ensemble à gauche défende la position contraire! Nous voulons nous assurer que ce projet soit confié aux coopératives dont l'historique démontre – depuis cent ans – qu'elles font du logement social pérenne. Or, ici, on n'a pas retenu leurs dossiers – car elles ont bel et bien été candidates – et on a accordé le droit de superficie à une autre coopérative, ce qui me laisse stupéfait.

De plus, comme je l'ai dit tout à l'heure, les deux parcelles contiguës ont été attribuées à une coopérative différente de celle du milieu. Ainsi, on est sûrs qu'il n'y aura aucune économie d'échelle! En effet, l'absence de liaison entre les trois bâtiments rendra forcément la construction plus chère.

Monsieur le président, vous transmettrez au conseiller administratif M. Pagani qu'il a fait tout faux, dans ce projet! Rien que pour cela, nous voulons discuter de la proposition PR-1091 en commission. Quant aux rangs de l'Alternative – surtout le Parti socialiste – ils semblent n'y rien comprendre et c'est désolant. Pourtant, les premières coopératives d'habitation ont bel et bien été créées par le Parti socialiste – mais pas par ses membres actuels, évidemment, car ils sont beaucoup trop jeunes pour avoir participé à cet effort à l'époque.

Le président. Je transmettrai, Monsieur Sormanni.

Mme Catherine Thobellem (Ve). Chères et chers collègues, les Verts se réjouissent de renvoyer la proposition PR-1091 à la commission du logement, comme nous l'avions proposé initialement, et non à celle des finances.

En effet, la commission du logement a déjà longuement étudié cette problématique – et notamment la répartition des droits de superficie entre les coopératives et la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social. D'ailleurs,

elle examine actuellement un projet analogue concernant la gare des Eaux-Vives. Dès lors, cette commission est tout à fait indiquée pour étudier la proposition PR-1091. Je rappelle enfin que l'octroi de droits de superficie ne coûte rien à la Ville, ni sur le plan de la construction ni sur celui de la gestion.

M. Morten Gisselbaek (EàG). Je serai bref. Monsieur le président, vous transmettrez à M. Sormanni que nous avons les mêmes soucis que lui et que nous ferons notre travail en commission du logement! Ce n'est pas une combine pour refiler ce projet à je ne sais qui, je ne sais comment! Nous voulons bel et bien étudier le projet et comprendre la distinction entre les différentes entités impliquées, le fonctionnement des coopératives et d'autres aspects encore. Ce travail sera fait en commission du logement, je tenais à rassurer M. Sormanni sur ce point.

Le président. Nous passons au vote. Ceux qui demandent le renvoi de la proposition PR-1091 à la commission des finances votent oui, ceux qui préfèrent son renvoi à la commission du logement votent non, les autres s'abstiennent.

Mis aux voix, le renvoi de la proposition à la commission des finances est refusé par 36 non contre 28 oui (1 abstention).

Le président. Cette proposition est donc renvoyée à la commission du logement.

11. Proposition du Conseil administratif du 30 juillet 2014 en vue de l'ouverture d'un crédit de 3 381 500 francs destiné à la rénovation des installations techniques de la chapelle des Rois dans le cimetière de Plainpalais, sis rue des Rois 10, 1204 Genève, parcelle N° 78, feuille 3, section Genève-Plainpalais, bât. N^os^ A796, A797, A798 (PR-1093).

Introduction

La chapelle des Rois fait partie de l'ensemble des quatre cimetières de la Ville de Genève et est rattachée plus spécialement au centre funéraire par sa fonction d'accueil aux défunts. Elle comprend une salle pour les cérémonies funéraires (la chapelle) et douze chambres mortuaires, ainsi que les locaux de services liés à cette fonction. Les installations techniques ont été mises en service en 1956 et sont maintenant très vétustes. Le système de refroidissement des chambres funéraires et le chauffage des locaux périphériques sont hors service. La plupart des installations ne répondent plus aux normes actuelles.

Notice historique

Le cimetière des Rois trouve son origine dans la création, au XVe siècle, d'un hôpital pour pestiférés. Cet établissement était constitué d'une enceinte au centre de laquelle se dressait le bâtiment de l'hôpital proprement dit (chapelle, dortoir, chambres, cuisine), édifice qui fut démoli en 1776. Les capites, édifiées le long des murs, disparurent à leur tour vers 1850.

Dès 1536, le cimetière de l'hôpital devint le cimetière de la ville et conserva l'exclusivité des sépultures jusqu'à la construction de celui de Châtelaine (réservé aux catholiques) et de Saint-Georges (multiconfessionnel). Vers 1906, la désaffectation des Rois fut décidée et échéancée à 1977 (date de la plus longue concession accordée). En fait, c'est la construction de l'actuelle chapelle qui provoqua l'annulation de cette décision.

Anciennement, le cimetière possédait deux entrées majeures : l'une au midi, l'autre à l'est. Suite à la démolition de l'hôpital, il n'y eut plus qu'une seule entrée principale : celle côté rue des Rois. En 1839, l'architecte Guillebaud en reconstruisait la porte qui devait demeurer en place jusqu'aux années 1950. Accolées à la porte, à l'intérieur de l'enceinte, se trouvaient les chambres mortuaires.

Dans les années 1940, de nombreuses plaintes s'étant élevées contre leur état déplorable, les autorités en firent étudier la reconstruction. Du fait de l'élargis-

sement prévu de la rue des Rois, un nouvel emplacement fut désigné; porte et anciennes chambres furent démolies. Le projet de la nouvelle chapelle et annexes, confié à Frédéric Gampert, fut accepté en 1951 et les travaux démarrèrent la même année. Rapidement, des problèmes techniques surgirent, assortis de conflits de compétences. En 1952 déjà, Gampert est écarté.

Robert Barro, qui reprend le chantier, redessine le bâtiment. Balayant le classicisme monumental de Gampert, il opte pour une expression architecturale moderne, se manifestant dans l'asymétrie du plan et des volumes, la légèreté de l'ensemble, les toitures en appentis, le mur à claustra, la diversité et l'innovation des matériaux.

Lorsque l'on considère les contraintes imposées par un chantier déjà entamé, Barro réussit là un tour de force. Il échouera cependant sur un point: ni Wasem, ni Stravinsky n'accepteront de modifier leurs vitraux, beaucoup trop figuratifs au goût de l'architecte. La chapelle et les chambres mortuaires sont achevées en 1957.

Le sous-sol est entièrement dévolu aux chambres mortuaires, antichambres et frigos, auxquels s'ajoutent un vestiaire, la chaufferie, le local des machines et de ventilation. Le rez-de-chaussée respecte la division en deux corps : la chapelle avec une nef de 100 places doublée d'un étroit collatéral; le mobilier liturgique se réduit à une chaire et un socle en marbre pour la dépose des cercueils; des vitraux ornent le chœur et le mur arrière (Stravinsky : *la Résurrection*; Wasem : *la Croix victorieuse*, *Esaïe et l'Homme bâtissant un monde meilleur*). Le corps perpendiculaire abrite des chambres mortuaires et des espaces de service tel un local d'entreposage des fleurs, un bureau et des WC. Existence d'un monte-charge liant rez et sous-sol.

Exposé des motifs

Les installations du centre funéraire des Rois sont importantes en termes de sécurité sanitaire puisqu'elles sont liées aux conditions de conservation des corps.

A ce titre, cet emplacement sert de réserve aux installations du centre funéraire de Saint-Georges. Elles sont en fin de vie et ne correspondent plus de surcroît aux exigences de la politique énergétique municipale. Dans le cadre de la planification de la rénovation des installations funéraires liées aux dépôts des corps, il est nécessaire de procéder, dans une première phase, à celle du centre funéraire des Rois avant de s'attaquer à celle, beaucoup plus importante, du centre funéraire de Saint-Georges. Les installations du centre funéraire des Rois doivent en effet remplacer celles de Saint-Georges, en phase de chantier, et conti-

nuer ainsi d'offrir aux familles une prestation de qualité quant au lieu de cérémonie et de dépôt de corps.

Description de l'ouvrage

Etat des lieux

Le centre funéraire est situé dans le cimetière de Plainpalais, appelé aussi cimetière des Rois.

Le bâtiment comprend trois niveaux: sous-sol, rez-de-chaussée, combles (accessibles par une trappe), et se compose de deux volumes distincts:

– un volume haut comprenant la chapelle en surface et en sous-sol des locaux techniques, les chambres de conservation (froides) et le local de préparation du défunt;
– un volume allongé assez bas comprenant les chambres funéraires en surface comme en sous-sol.

Les façades ont été repeintes et l'étanchéité de la toiture a été refaite en 2008.

Le rez-de-chaussée du bâtiment comprend:

– la chapelle : salle de cérémonies funéraires, sobre et fonctionnelle mais non dépourvue d'une qualité architecturale intérieure et extérieure. La présence de vitraux de Wasem et de Stravinsky est à noter;
– six chambres mortuaires;
– une toilette pour le public et le personnel;
– un petit local de pause pour le personnel, ancien local pour les fleurs;
– un bureau.

Le sous-sol du bâtiment comprend:

– huit petites chambres mortuaires divisées en deux parties : une partie chambre pour le défunt et une partie antichambre pour la famille;
– des chambres froides en cas de «catastrophe majeure» actuellement hors service et construites dans les années 1970, à la place de deux petites chambres funéraires;
– deux petits locaux techniques;
– des chambres froides hors service et un coin vestiaire ouvert, donnant directement sur le couloir de service;
– un local de préparation du défunt.

Au rez-de-chaussée et au sous-sol, les chambres mortuaires sont distribuées par un large couloir de service d'un côté, et par un hall d'accueil pour le public de l'autre.

Descriptif des travaux

Les travaux projetés consistent à remettre le centre funéraire en état de fonctionnement, conformément aux exigences techniques et légales actuelles.

Pour ce faire, l'ensemble des installations techniques CVCFR (chauffage, ventilation, climatisation, froid et régulation), ainsi que les installations sanitaires et électriques, doivent être entièrement remplacées. Les centrales techniques doivent être entièrement refaites, de même que les distributions techniques.

Les frigos/congélateurs pour la conservation des corps, qui ne fonctionnent plus, doivent être remplacés.

Un système de catafalques réfrigérés pour les défunts remplacera les chambres froides funéraires classiques (voir explicatif plus loin).

L'isolation thermique de l'enveloppe du bâtiment doit être améliorée pour répondre aux nouvelles exigences énergétiques cantonales.

Lors des travaux, des éléments ponctuels contenant de l'amiante doivent être assainis.

Les travaux prévus touchent l'ensemble du bâtiment. Le bâtiment sera partiellement réaménagé intérieurement, à l'exception de la chapelle.

Locaux techniques et locaux de services

Les nouvelles installations impliquent des locaux techniques de plus grandes dimensions. Quatre locaux distincts doivent être créés : un local de chauffage pour la pompe à chaleur (PAC), un local pour la ventilation, un local pour la production de froid et un local électrique SE.

Afin d'éviter de devoir agrandir le bâtiment, le projet propose de réorganiser complètement la partie sous la chapelle; la géométrie des armoires frigorifiques, la salle de préparation des défunts, les couloirs et la distribution des locaux doivent être repensés.

Cette réorganisation du sous-sol permet de créer des locaux de dimensions correctes pour les centrales techniques. Les chambres froides sont ouvertes directement sur le local de préparation du défunt (5 frigos à 3 places et 2 congélateurs à 2 places). Les vestiaires pour le personnel sont fermés et disposeront d'un WC et d'une douche.

Le local «pause» du rez-de-chaussée est remis en état et équipé d'une kitchenette afin de répondre à une présence régulière de 3-5 collaborateurs. Le WC du rez est réaménagé de façon à permettre l'accès à des personnes à mobilité réduite (PMR).

Réseaux techniques

Toute la distribution des différentes installations techniques CVSE est à refaire.

Les grilles de pulsion/aspiration du système de ventilation seront remplacées selon les nouvelles exigences.

Le réseau électrique n'étant plus aux normes, il sera complètement remplacé. La pose de ces nouveaux réseaux techniques, en traînasse, exige la déconstruction et le remplacement des faux plafonds. Afin d'éviter le plus possible les travaux au rez-de-chaussée, le projet propose de regrouper toutes les distributions techniques au plafond du sous-sol.

La réfection de la gaine souterraine sous dallage est prévue pour les écoulements des condensats des catafalques et l'évacuation de l'air vicié, ainsi qu'une ouverture des canaux extérieurs existants en terre, pour faire passer les nouvelles gaines de ventilation pour les chambres funéraires.

La pose d'un aéro-refroidisseur pour la production de froid et d'une pompe à chaleur nécessite des fouilles sur le chemin d'accès de service, ainsi que la suppression d'une fosse à bennes à déchets de jardin.

Ces éléments extérieurs répondront aux normes sur la protection contre le bruit.

Catafalques réfrigérés et nouvelle configuration des chambres funéraires en sous-sol

Auparavant, les chambres funéraires étaient entièrement réfrigérées afin de préserver les corps des défunts présentés dans leur cercueil aux familles. Le local était mal isolé et les familles maintenaient la porte ouverte durant les visites. Le système de catafalques réfrigérés (analogue à ce que l'on retrouve au crématoire de Montoie à Lausanne) est aujourd'hui la solution la plus adaptée au niveau économie d'énergie et de confort pour les familles. Le cercueil est placé sur un plateau roulant élévateur dès son arrivée au centre funéraire. Après l'habillage du défunt en salle de préparation, ce chariot est installé avec le cercueil à l'intérieur du catafalque pour les visites de famille. Il s'agit d'un caisson de présentation réfrigéré et isolé, disposant d'un portillon d'accès pour la table roulante et d'un couvercle amovible; la hauteur du cercueil est réglée à hauteur du muret.

Les chambres mortuaires du sous-sol sont actuellement séparées en deux sous-espaces par un vitrage qui sépare la famille du défunt. Avec le nouveau catafalque, la famille et le défunt seront réunis dans la même pièce.

Certaines chambres mortuaires actuelles du sous-sol sont trop étroites pour contenir et utiliser, de manière confortable, le nouveau type de catafalque et doivent être agrandies.

Une nouvelle configuration des chambres du sous-sol est donc nécessaire : le vitrage de séparation, devenu inutile, est supprimé. Les chambres trop étroites seront regroupées en démolissant la paroi qui les sépare.

Pour atteindre l'objectif d'un fonctionnement de 12 chambres mortuaires, 6 au rez-de-chaussée (existantes) et 6 au sous-sol, il est prévu de renoncer aux chambres froides de «catastrophe» (hors service depuis longtemps) du bout du bâtiment en sous-sol et de recréer à leur place deux chambres supplémentaires, rétablissant ainsi l'état d'origine du bâtiment des années 50. Il en résulte une configuration de chambres funéraires équivalente au plan du rez-de-chaussée.

La double distribution des chambres mortuaires est maintenue: la séparation de l'accès public d'un côté et de l'accès technique pour la mise en place des défunts de l'autre est indispensable au bon fonctionnement du centre funéraire.

Au sous-sol, la paroi des chambres funéraires reste translucide côté couloir technique afin de bénéficier d'une lumière naturelle. Cette paroi devra être transformée et complétée selon la nouvelle subdivision des chambres funéraires et le nouveau nombre de chambres funéraires; il en est de même pour le revêtement de sol.

Dans les chambres funéraires du rez-de-chaussée, le sol sera ponctuellement modifié sous le catafalque afin de l'isoler thermiquement. Les chambres du haut bénéficient d'une lumière zénithale à travers des vitraux. Ceux-ci avaient déjà été isolés auparavant.

Amélioration de l'isolation thermique de l'enveloppe du bâtiment

Par cohérence avec le remplacement des installations techniques, et pour répondre aux exigences de la loi sur l'énergie, une isolation thermique de l'enveloppe du bâtiment est prévue.

Pour des questions constructives et de conservation de l'aspect extérieur de ce bâtiment d'intérêt patrimonial, il est prévu une isolation par l'intérieur.

Les faux plafonds seront remplacés pour permettre l'isolation des dalles et de la toiture.

Les murs périphériques seront doublés; les fenêtres du rez-de-chaussée, pourvues de vitraux, seront également doublées d'un verre isolant.

Les fenêtres du sous-sol (saut-de-loup) seront complètement remplacées par de nouvelles fenêtres plus performantes thermiquement.

L'ensemble des menuiseries (portes et fenêtres) donnant sur les murs qui seront isolés, devra être partiellement modifié au niveau des embrasures.

Rafraîchissement général

De manière générale, les espaces d'accueil du public, et de façon mineure, les espaces pour le personnel, nécessiteront des travaux de peinture suite aux travaux d'isolation de l'enveloppe et à l'intégration des nouvelles installations techniques.

De nouveaux luminaires, des éclairages de secours et des lampes de rappel pour les pompiers viennent compléter les finitions intérieures.

Pour des exigences d'accessibilité, les toilettes pour le public du rez-de-chaussée seront transformées en toilettes pour personnes handicapées.

Matériaux

Les façades n'étant pas touchées par l'opération, l'aspect extérieur reste identique. Le projet ne prévoit pas de changements majeurs dans les matériaux mis en œuvre à l'intérieur.

Programme et surfaces

Rez	*411 m²*
Hall et escalier	83 m²
Chambre mortuaire 4 x 14 m²	56 m²
Chambre mortuaire 2 x 19,5 m²	39 m²
Couloir de service	67 m²
Ascenseur	4 m²
Toilettes	5 m²
Téléphone	1 m²
Pause	7 m²
Passage	4 m²
Bureau	7 m²
Chapelle	138 m²
Sous-sol	*439 m²*
Couloir de service	68 m²

Chambres mortuaires 4 x 19 m^2	76 m^2
Chambres mortuaires 2 x 28	56 m^2
Hall et escalier	77 m^2
Ascenseur	4 m^2
Vestiaire	8 m^2
Accès locaux techniques	7 m^2
Local PAC	11 m^2
Local préparation du défunt	40 m^2
Frigos	21 m^2
Local électrique	4 m^2
Local production froid	12 m^2
Local ventilation (49 + 6 m^2)	55 m^2
Combles	*117 m^2*

Adéquation à l'Agenda 21 de la Ville de Genève

Le bâtiment sera alimenté pour ses besoins en énergie par une solution «100% renouvelable» conformément aux stratégies adoptées par la Ville de Genève.

La solution technique de production de chaleur et de froid sera également «zéro émission» et permettra ainsi de contribuer à l'amélioration de la qualité de l'air, dans un périmètre situé en zone à émissions excessives.

Concept énergétique

Concept du site

Afin d'alimenter ce bâtiment en énergie, les infrastructures à disposition à proximité ont été identifiées. Le futur quartier de logement («Carré Vert»), ainsi que les dépôts patrimoniaux, seront alimentés à terme par une solution utilisant l'eau du Rhône. Le bâtiment sera raccordé en principe à ces infrastructures, leur réalisation étant vraisemblablement compatible avec le planning du présent projet. Dans le cas où l'acheminement des réseaux d'eau ne serait pas phasé avec la rénovation ou s'il était trop complexe, le bâtiment devrait être alimenté en chaud et froid par une pompe à chaleur.

Qualité thermique de l'enveloppe

Seul le centre funéraire sera rénové. La chapelle ne subira aucune transformation.

Les éléments d'enveloppe seront isolés afin d'atteindre les exigences de la SIA 380/1 et de la loi sur l'énergie L 2 30.

L'enveloppe du bâtiment comprendra les éléments suivants:
– isolation intérieure renforcée de la façade (14 cm);
– isolation renforcée de la toiture (20 cm);
– fenêtres avec double vitrage performant.

Description des installations techniques

Chauffage et eau chaude

Le projet d'infrastructure énergétique utilisant l'eau du Rhône est actuellement à l'étude par les Services industriels de Genève (SIG). Toutefois, la planification opérationnelle de ce projet est conditionnée à l'obtention du crédit de réalisation par les SIG, décision qui sera connue en novembre 2014. Dans le cas où le crédit ne serait pas octroyé, la production de chaleur pour le chauffage de ce bâtiment sera assurée par une pompe à chaleur. Elle puisera une partie de son énergie (70%) dans une source froide (air ou réseau d'eau). Le solde d'énergie à fournir (30%) proviendra de l'électricité nécessaire à son fonctionnement. La diffusion est réalisée par des radiateurs déjà présents dans le bâtiment. La température de fonctionnement de ces derniers sera de 50°/40°C. Ceci est rendu possible par l'amélioration de l'isolation de l'enveloppe du bâtiment. La production d'eau chaude sanitaire sera, pour sa part, produite par la récupération de chaleur sur les machines de froid (jusqu'à 40° C environ), le complément étant réalisé avec la PAC.

Froid

Une des principales préoccupations pour l'approvisionnement du site en énergie concerne le froid. En effet, le centre funéraire a besoin d'installation de froid, pour maintenir les différents catafalques et autres pièces à des températures permettant la conservation des corps.

Dans ce but, quatre nouvelles installations de froid seront installées. Elles fonctionneront à différentes températures en fonction de leur utilisation respective:
– alimentation de la batterie de froid sur le monobloc;
– refroidissement des catafalques (+5° C);
– chambres froides (+1° C);
– chambre de congélation (-18° C).

Ventilation-aération

Le principe d'aération de la chapelle ne sera pas modifié. Le centre funéraire sera muni d'un système de ventilation-aération à double flux, avec récupération d'énergie à haut rendement.

Sanitaires

Afin de réduire les consommations d'eau, les robinetteries répondront au label de basse consommation «Energy». En outre, les robinetteries destinées aux locaux de douches seront de type temporisé. Les chasses d'eau des WC auront une contenance de 6 litres avec double commande.

Les installations sanitaires en général seront conçues de manière à minimiser les coûts d'exploitation.

Electricité

L'ensemble du bâtiment sera équipé de luminaires à haut rendement maximisant l'éclairement direct.

La performance énergétique de l'éclairage répondra aux directives SIA 380/4 valeur Minergie.

La qualité et la quantité d'éclairage seront réglées en fonction de l'affectation de chaque local, conformément à la norme EN12464-1.

Il est prévu de valoriser l'éclairage naturel afin de réduire les consommations d'énergie par des dispositifs d'automations simples et efficaces, des détecteurs de présence et luminosité ainsi qu'à l'usage systématique de selfs électroniques de classe A2.

Estimation des coûts selon code CFC

CFC	Libellé		Fr.
1	Travaux préparatoires		214 000
	11 Déblaiement, préparation du terrain		169 000
	111 Désamiantage	20 000	
	112 Démolitions	95 000	
	113 Démontages	8 000	
	114 Déplacement de terre	17 000	
	119 Divers, forages et découpes dans béton	29 000	
	14 Adaptation du bâtiment		45 000
	142 Adaptation du bâtiment, gros œuvre 2	45 000	
2	Bâtiment		2 221 000
	21 Gros œuvre 1		74 000
	211 Maçonnerie, échafaudage	74 000	
	22 Gros œuvre 2		236 000
	221 Fenêtres, menuiserie extérieure	72 000	
	225 Etanchéités et isolations spéciales	164 000	

	23 Installations électriques		120 000
	230 Installations électriques	120 000	
	24 Chauffage, ventilation, conditionnement d'air (install.)		868 000
	240 Chauffage, ventilation, production de froid	868 000	
	25 Installations sanitaires		151 000
	250 Installations sanitaires	151 000	
	27 Aménagements intérieurs 1		397 000
	270 Cloisons, doublages, menuiserie	397 000	
	28 Aménagements intérieurs 2		375 000
	280 Sols, peinture et plafonds	375 000	
5	Frais secondaires et comptes d'attente		665 000
	51 Autorisations, taxes		6 000
	511 Autorisations, gabarits, taxes	6 000	
	52 Echantillons, maquettes, reproductions, documents		6 000
	524 Reproduction de documents, tirages, héliographies	6 000	
	58 Comptes d'attente provisions et réserves		183 000
	583 Réserves pour imprévus	183 000	
	59 Comptes d'attente pour honoraires		470 000
	591 Architecte DT	245 000	
	592 Ingénieur civil	5 000	
	594 Ingénieur en CVCFR	215 000	
	596 Ingénieurs spécialistes	5 000	
	a) Coût total de la construction HT		3 100 000
	Calcul des frais financiers		
	57 Taxe sur la valeur ajoutée (TVA) 8% + TVA (8% x 3 100 000)	248 000	248 000
	b) Coût total de la construction TTC		3 348 000
	61 + Prestations du personnel pour les investissements (5% x 3 348 000)	167 400	167 400
	c) Sous-total		3 515 400
	62 + Intérêts intercalaires (2.5% x 3 515 400 x 18 mois) / (2 x 12)	65 914	65 914
	Coût général de la construction TTC		3 581 314
	A déduire, le crédit d'étude déjà voté		200 000
	Crédit d'étude PR-721 voté le 12 décembre 2009	200 000	
	Total du crédit demandé		3 381 314
	Total du crédit demandé arrêté à		3 381 500

Délais de réalisation

Les travaux pourront démarrer environ 3 mois après le vote du Conseil municipal et dureront douze mois. La date de mise en exploitation prévisionnelle est le 1er septembre 2016.

Référence au 9e plan financier d'investissement 2014-2025 (p. 69)

Cet objet est prévu, en qualité de projet actif, sous le N° 084.008.08 du 9e plan financier d'investissement 2014-2025 pour un montant de 3 000 000 de francs.

Budget de fonctionnement

Charges de personnel

1,5 EPT: 150 000 francs/an. A noter que ces charges de personnel n'interviendront qu'aux alentours de 2018, une fois le centre funéraire de Saint-Georges rénové. Durant les travaux de celui-ci, le personnel pourra intervenir dans les lieux de substitution, Chapelle Camoletti et Chapelle des Rois par exemple, sans coût supplémentaire. Ultérieurement, il faudra au cimetière des Rois un-e gardien-ne de cimetière et un maître ou une maîtresse de cérémonie.

Frais de fonctionnement

15 000 francs/an: un contrat de nettoyage des zones publiques, estimé à 10 000 francs/an, ainsi que du petit matériel de maintenance et entretien, estimé à 5000 francs/an.

Charges locatives

Pas de modification prévue.

Charges annuelles (eau, gaz, électricité)

20 000 francs/an.

Charges financières annuelles

La charge financière annuelle nette, comprenant les intérêts au taux de 2% et l'amortissement au moyen de 10 annuités, se montera à 376 450 francs.

Validité des coûts

Les prix indiqués dans le chapitre «Estimation des coûts» sont ceux du mois de juillet 2014 et ne comprennent aucune variation.

Valeurs statistiques (m^2-m^3-occupants, selon norme SIA 416)

La surface brute des locaux (surface de plancher) est de 1050 m^2.

Le coût global par m^2 est de 2600 francs le m^2.

Le volume restauré est de 2850 m^3, ce qui situe le prix de cette transformation à 953 francs le m^3.

Autorisation de construire

Ce projet de rénovation des installations techniques est au bénéfice d'une autorisation de construire N° DD 105551/1 délivrée le 30 juillet 2013. Aucune opposition n'a été enregistrée.

Service gestionnaire et bénéficiaire

Le service gestionnaire est la Direction du patrimoine bâti (DPBA). Le service bénéficiaire est le Service des pompes funèbres, cimetières et crématoire (SPF).

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

Objet : Rénovation des installations techniques de la Chapelle des Rois dans le Cimetière de Plainpalais

A. SYNTHESE DE L'ESTIMATION DES COUTS

	Montant	%
Terrain et travaux préparatoires	214'000	6%
Gros œuvre	1'449'000	40%
Second œuvre	772'000	22%
Frais secondaires	195'000	5%
Honoraires	470'000	13%
Frais administratifs et financiers y compris TVA 8%	481'500	13%
Coût total du projet TTC (y compris études)	**3'581'500**	**100%**

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 : Service des Pompes Funèbres, cimetières et crématoire (SPF)

CHARGES			
30 - Charges de personnel	150'000	Postes en ETP	**1.5 dès 2018**
31 - Dépenses générales	35'000		
32/33 - Frais financiers (intérêts et amortissements)	376'450		
36 - Subventions accordées			
Total des nouvelles charges induites	**561'450**		

REVENUS	
40 - Impôts	
42 - Revenu des biens	
43 - Revenus divers	
45 - Dédommagements de collectivités publiques	
46 - Subventions et allocations	
Total des nouveaux revenus induits	**0**

Impact net sur le budget de fonctionnement	**561'450**

C. PLANIFICATION ESTIMEE DES DEPENSES ET RECETTES D'INVESTISSEMENT

Année(s) impactée(s)	Dépenses brutes	Recettes	Dépenses nettes
Année de vote du crédit par le CM : 2015	381'500		381'500
2016	2'000'000		2'000'000
2017	1'000'000		1'000'000
			0
			0
			0
			0
Totaux	**3'381'500**	**0**	**3'381'500**

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

PROJET DE DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL

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

sur proposition du Conseil administratif,

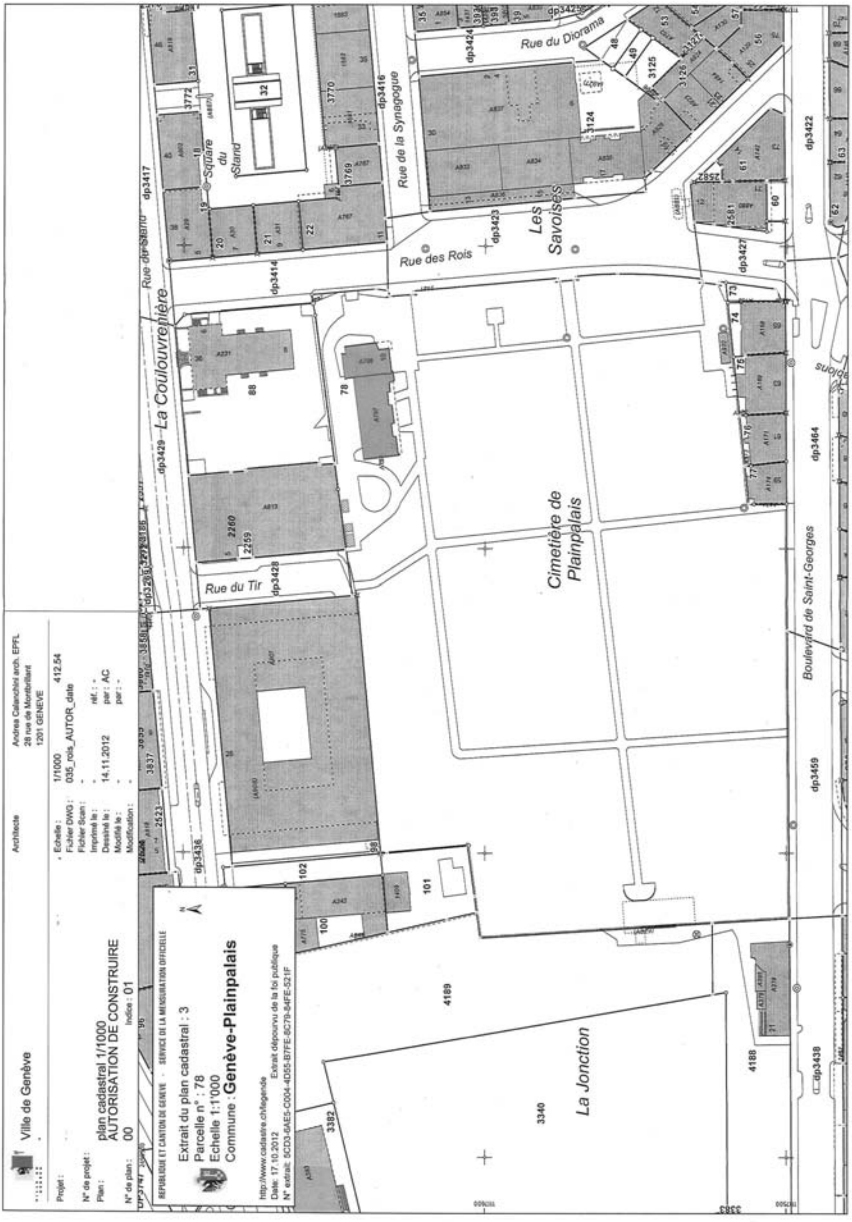
décide:

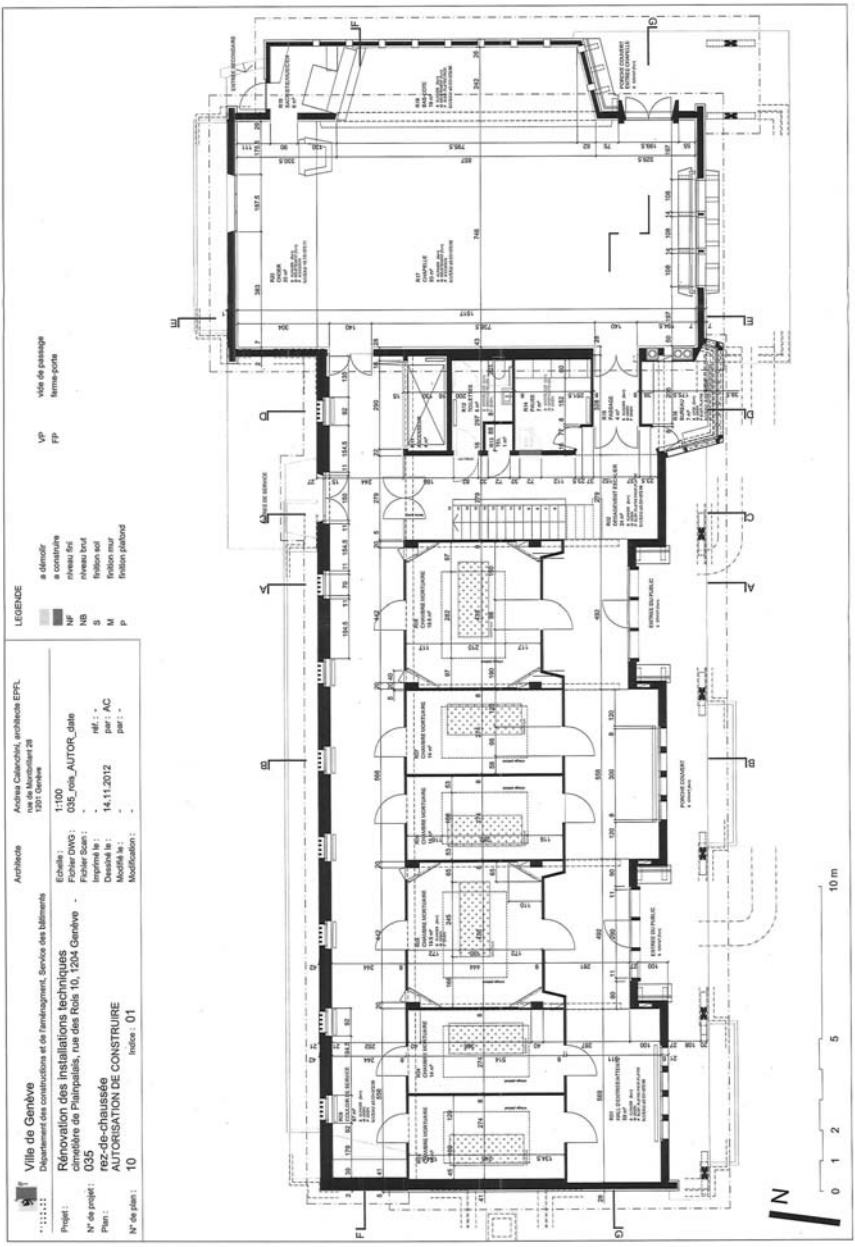
Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 3 381 500 francs destiné à la rénovation des installations techniques de la chapelle des Rois dans le cimetière de Plainpalais, sis rue des Rois 6, 1204 Genève, parcelle N° 78, feuille 3, section Genève-Plainpalais, bât. N^{os} A796, A797, A798.

Art. 2. – 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 3 381 500 francs.

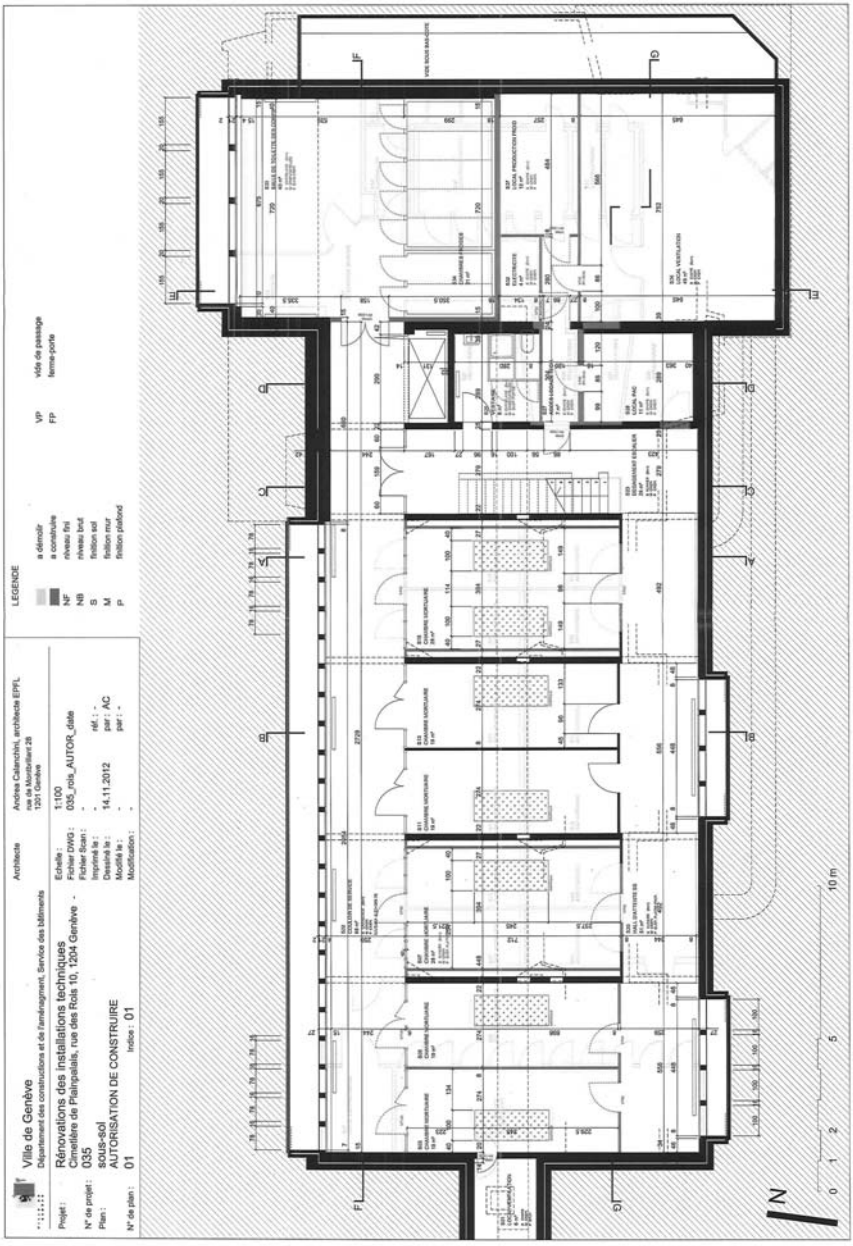
Art. 3. – La dépense prévue à l'article premier, à laquelle il convient d'ajouter le montant de 200 000 francs du crédit d'étude PR-721/9 voté le 12 décembre 2009 (N° PFI 084.008.05), sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif, et amortie au moyen de 10 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2017 à 2026.

Annexes:
- plan de situation du cimetière de Plainpalais
- plan du rez-de-chaussée
- plan du sous-sol


Ville de Genève
plan cadastral 1/1000
AUTORISATION DE CONSTRUIRE
Extrait du plan cadastral : 3
Parcelle n° : 78
Echelle 1:1'000
Commune : Genève-Plainpalais
Rue des Rois
Les Savoises
Rue du Diorama
Rue de la Synagogue
Square du Stand
La Coulouvrenière
Rue du Tir
Cimetière de Plainpalais
Boulevard de Saint-Georges
La Jonction


Ville de Genève
Département des constructions et de l'aménagement, Service des bâtiments
Architecte
Andrea Calandrini, architecte EPFL
rue de Montbillard 26
1201 Genève
Projet : Rénovation des installations techniques
chapelle de Plainpalais, rue des Rois 10, 1204 Genève
N° de projet : 035
Plan : rez-de-chaussée
AUTORISATION DE CONSTRUIRE
N° de plan : 10
Indice : 01
Echelle : 1:100
Fichier DWG : 035_rois_AUTOR_date
Fichier Scan : -
Imprimé le : -
Dessiné le : 14.11.2012
Modifié le : -
Modification : -
réf. : -
par : AC
par : -
LEGENDE
à démolir
à construire
NF niveau fini
NB niveau brut
S finition sol
M finition mur
P finition plafond
VP vide de passage
FP ferme-porte
N
0 1 2 5 10 m

Proposition: travaux de rénovation de la chapelle des Rois



Le président. Le bureau et les chefs de groupe avaient décidé à l'unanimité de renvoyer directement la proposition PR-1093 à la commission des travaux et des constructions mais, la parole ayant été demandée, j'ouvre la préconsultation et je donne la parole à ses auteurs, c'est-à-dire au Conseil administratif.

Préconsultation

M. Rémy Pagani, conseiller administratif. C'est extrêmement simple: il faut que nous rénovions les installations techniques de la chapelle des Rois, afin de pouvoir ensuite déplacer et rénover tout ce qui ne fonctionne pas au centre funéraire de Saint-Georges. Il s'agit donc d'un passage obligé, afin que nous puissions efficacement garantir de bonnes conditions – si j'ose dire – pour l'ultime voyage de nos contemporains.

Le président. Je mets aux voix l'entrée en matière sur la proposition PR-1093.

M. Denis Menoud (HP). J'ai demandé la parole, Monsieur le président!

Le président. Monsieur Menoud, j'espère ne pas devoir expliquer la procédure à chaque fois! Je la répète quand même: si le renvoi direct décidé par le bureau et les chefs de groupe n'est pas refusé… *(Remarque de M. Menoud.)* Si vous n'écoutez pas mes explications, elles ne servent à rien! Je fais donc voter l'entrée en matière sur cet objet.

Mise aux voix, l'entrée en matière sur la proposition est acceptée par 56 oui contre 1 non (1 abstention).

M. Denis Menoud (HP). Monsieur le président, je sais bien que je vous casse peut-être un peu les pieds, mais, à propos des procédures… *(Huées.)* Mesdames et Messieurs, vous êtes d'une légèreté coupable! L'ordre du jour précise que cette proposition devait nous parvenir par messagerie. Eh bien, je ne l'ai pas reçue! On me dit qu'elle a été envoyée, mais… *(Brouhaha.)* De toute manière, ce qui fait foi, c'est ce que je reçois dans ma boîte aux lettres, pas ces machins virtuels! Monsieur le président, le Conseil municipal ne délibère pas sur Facebook, jusqu'à preuve du contraire! Je trouve ce mode de faire un peu léger – et ce n'est pas la première fois! C'est de la rétention d'information! Certains ont reçu ce document, paraît-il… Tant mieux pour eux, mais ce n'est pas mon cas.

D'ailleurs, même si ça l'était, pourquoi serais-je obligé d'avoir une boîte électronique et de relever mes courriels tous les jours? Je suis élu comme vous autres, chers collègues! On doit passer par la poste, qui fonctionne quand même relativement bien. Nous avons des adresses physiques et j'aimerais que de vrais courriers – et non pas des mails! – nous y soient adressés.

Prenons un exemple: si on est… *(Remarque dans la salle.)* Qui conteste avec moi? Vous êtes d'accord avec ce que je dis? Vous voyez, Monsieur le président, je ne suis pas le seul! M. Wisard – et beaucoup d'autres, ici – pensent la même chose! Ces manières de faire – celles de M. Pagani, en particulier – sont absolument anormales. A chaque fois, on ne nous donne pas les informations nécessaires, puis tout à coup il faut se prononcer en urgence et on nous dit de vite pianoter sur internet. Et pourtant, Dieu sait si je le consulte! Mais on n'y trouve malheureusement rien du tout! Je ne suis donc absolument pas d'accord avec ces procédures.

Quant à cette histoire des renvois directs décidés par les chefs de groupe et le bureau, qu'est-ce que cela peut bien faire? Ils n'ont qu'à être d'accord avec eux-mêmes, c'est leur problème! Nous sommes 80 personnes dans cette enceinte, il y a donc 80 avis et j'aimerais que tous soient respectés, Monsieur le président.

Je demande aussi un avis de droit pour être sûr: un, que ce prétendu document a vraiment été envoyé par messagerie; deux, si ce mode de procéder est correct. *(Brouhaha.)* Non mais, attendez! Cela va trop loin! On nous demande maintenant d'être des conseillers municipaux virtuels! On n'a plus aucun document, on décide dans la blogosphère et sur Facebook…

Le président. Monsieur Menoud, pourriez-vous rester dans le sujet, s'il vous plaît?

M. Denis Menoud. Cela suffit, Monsieur le président! J'aimerais que l'on respecte les procédures usuelles de cette bonne République de Genève! Merci!

Mis aux voix, le renvoi de la proposition à la commission des travaux et des constructions est accepté sans opposition (63 oui et 2 abstentions).

12. Proposition du Conseil administratif du 27 août 2014 en vue de l'approbation des comptes 2013 de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS) (PR-1094).

Exposé des motifs

Par cette proposition, le Conseil administratif vous soumet à votre approbation les comptes de la FVGLS arrêtés au 31 décembre 2013.

A l'appui de cette demande, le Conseil administratif vous transmet les éléments d'information suivants communiqués par la FVGLS:

– Rapport d'activité 2013
– Rapport de l'organe de contrôle pour l'exercice 2013
– Compte de pertes et profits 2013
– Bilan au 31 décembre 2013
– Annexe aux comptes 2013

PROJET DE DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettre i), de la loi sur l'administration des communes du 14 avril 1984;

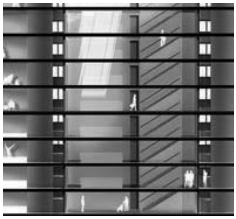
vu l'article 7 des statuts de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article unique. – Le Conseil municipal approuve le rapport annuel d'activité 2013, le compte de pertes et profits et le bilan au 31 décembre 2013, l'annexe aux comptes 2013 et le rapport de l'organe de contrôle du 8 mai 2014 de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social.

Annexes: – Rapport d'activité 2013, compte de pertes et profits, bilan au 31 décembre 2013 et annexe aux comptes
– Rapport de l'organe de contrôle pour l'exercice 2013



RAPPORT D'ACTIVITÉS 2013

« Développer le parc de logements sociaux à Genève »

fvgls

Fondation de la Ville de Genève pour le logement social

SOMMAIRE

I. Présentation 4

Une mission importante :
Développer le parc de logements sociaux à Genève

II. Organisation 6

1. Conseil de Fondation
2. Election statutaire
3. Commissions
4. Secrétariat
5. Mandats externes

III. Patrimoine 10

IV. Location 12

1. Attributions de logement
2. Nouveau règlement location 2013
3. Dimension sociale de la FVGLS

V. Construction de nouveaux logements sociaux 14

1. Convention de partenariat avec le Département des constructions et de l'aménagement
2. Projets de constructions
   - A. Projet d'Eco-quartier Jonction sur le site d'Artamis
   - B. Projet Rieu-Malagnou
   - C. Projet Jean-Louis Prévost
   - D. Projet Gare des Eaux-Vives
3. Concours d'investisseurs pour l'aménagement de la caserne des Vernets
4. Etat de la Dotation de la Ville de Genève

VI. Finances 20

1. Amortissement rétroactif des immeubles depuis leur construction
2. Création d'un fonds de rénovation
3. Création d'un fonds d'acquisition
4. Ratio fonds propres / fonds étrangers pour les nouvelles constructions
5. Elaboration d'outils de pilotages financiers
6. Autres informations

VII. Approbation du rapport d'activités et des comptes de l'exercice 2013 24

I. PRÉSENTATION

La Fondation de la Ville de Genève pour le logement social – ci-dessous FVGLS (anciennement Fondation HLM de la Ville de Genève, créée par une loi du 10 décembre 1955) est une fondation d'utilité publique au sens de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984. Ses nouveaux statuts sont entrés en vigueur en date du 9 mai 2005.

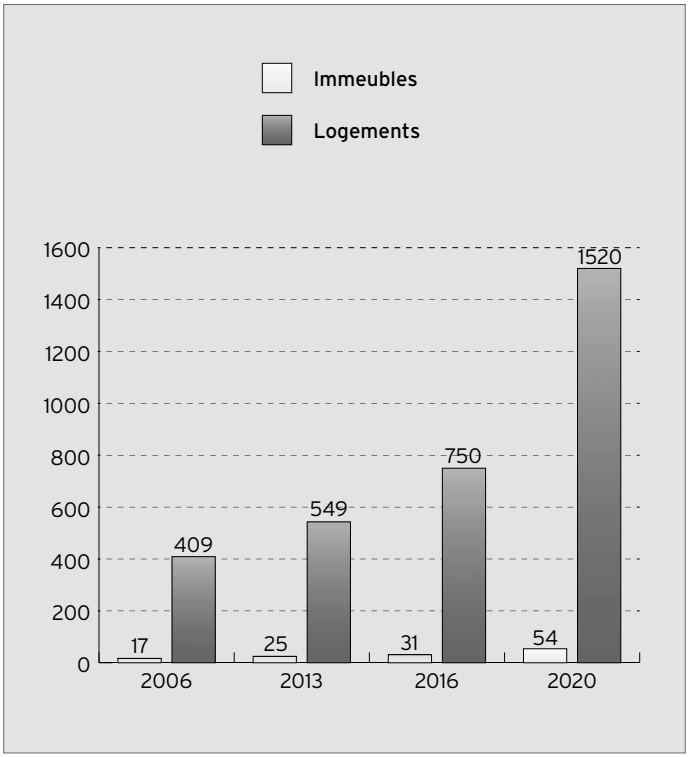
Une mission importante: développer le parc de logements sociaux

En 2006, le Conseil municipal donne une nouvelle impulsion à la FVGLS en la dotant d'un montant de 20 millions de francs.

Forte de sa dotation et de la volonté exprimée par le Conseil municipal, la FVGLS se lance, depuis 2006, dans une politique active de construction de logements sociaux et de prospection pour l'acquisition de nouveaux immeubles de logements.

En parallèle, elle entreprend sa professionnalisation par la mise en place d'un secrétariat performant. Désormais, les organes de la FVGLS et le secrétariat sont en mesure de remplir chacun leur rôle.

EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS



II. ORGANISATION

1. Membres du Conseil de Fondation:

Membres désigné-e-s par le Conseil municipal

BROGGINI Roberto (Verts)
FERRIER Daniel (PLR)
GASHI Sami, *en remplacement de LOPAR Sanja (PdC)*
GISSELBAEK Morten (EAG)
SCHREYER Gilbert (UDC)
SORMANNI Daniel (MCG)
VELASCO Alberto (PS)

Membres désigné-e-s par le Conseil administratif

CARMONA-FISCHER Marozia
CHAROLLAIS Isabelle
LEHMANN Sylvain
NECKER Théodore

2. Election statutaire

Le Conseil a élu les membres suivants aux postes de:

Président:	LEHMANN Sylvain
Vice-président:	FERRIER Daniel
Secrétaire:	BROGGINI Roberto
Trésorier:	SORMANNI Daniel

3. Commissions

Finances:	FERRIER Daniel, Président
	NECKER Théodore
	SORMANNI Daniel
	LEHMANN Sylvain
	VELASCO Alberto
Travaux et bâtiments:	NECKER Theodore, Président
	GISSELBAEK Morten
	CHAROLLAIS Isabelle
	BROGGINI Roberto
	SCHREYER Gilbert
	SORMANNI Daniel
Location:	VELASCO Alberto, Président
	CARMONA-FISCHER Marozia
	GASHI Sami
	SCHREYER Gilbert
	LEHMANN Sylvain

Les membres du Conseil de Fondation sont rémunérés par des jetons de présence de CHF 110.– par heure, sans distinction de fonction.

4. Secrétariat

La FVGLS a son siège dans ses immeubles du foyer Sécheron, au 21 Avenue de France.

Secrétaire général:	THOMAIDES Miltos
Secrétaire administrative:	GODEL Chantal
Architecte:	MORI UBALDINI Martina

Le Conseil a pris acte, courant 2010, des limites de sa capacité de travail de milice. Suite à une procédure de sélection publique, le Conseil a engagé un Secrétaire général chargé d'assurer la coordination générale et la gestion administrative de la FVGLS.
Une secrétaire administrative est venue renforcer la FVGLS depuis le mois de mai 2012, ainsi qu'une architecte en mai 2013.
La FVGLS entend poursuivre sa professionnalisation et a décidé de se doter courant 2014 d'un règlement de fonctionnement.

La FVGLS est présente sur internet, dans un site qui informe le public de sa mission, de son fonctionnement, de ses réalisations et de son parc locatif (www.fvgls.ch).

5. Mandats externes

La FVGLS a mandaté la régie Brolliet pour la gestion de l'ensemble de son parc locatif.

Le secrétariat de la Fondation a, courant 2012, repris l'ensemble des autres tâches administratives et financières que la régie assumait jusque-là.

La FVGLS mandate, selon ses besoins, les services compétents de la Ville de Genève ou des experts financiers et juristes extérieurs.

Le secrétariat a, durant l'année 2013, effectué une adaptation en profondeur de la comptabilité ainsi qu'une mise en place d'outils de pilotage financiers, en lien avec les nouvelles activités de la FVGLS, avec l'aide de la Société fiduciaire d'expertise et de révision SA (SFER SA).

La FVGLS s'est assuré les services de la société Finance Active SA pour le suivi des emprunts.

La fiduciaire TECAFIN SA a été nommée organe de révision pour l'exercice 2013.

III. PATRIMOINE DE LA FONDATION

De 1955 à 2013, la FVGLS a acquis, rénové ou construit 8 immeubles, soit 25 allées et 549 logements:

VOLLANDES 24-26	(1956-1958)		48 logements + arcades
CAROLINE 43-45	(1957-1959)		71 logements
GUYE 2-4-6	(1958-1960)		117 logements
GRAND-BUREAU 27 À 37	(1960-1963)		115 logements
MONTBRILLANT 76 À 82	(1985-1987)	HBM	64 logements + arcade + crèche
CAROUGE 118B	(2009-2010)	HBM	26 logements + arcades
FRANCE 19 À 21B	(2009-2011)	HBM	91 logements + arcade
CENDRIER 1-3	(2009-2011)	HBM	17 logements + arcade + crèche

Le parc immobilier comporte 17 logements en loyers libres, issus de surélévations (2-4-6 rue Guye et 43-45 rue Caroline). Par décision du Conseil de la Fondation du 6 octobre 2010, ces appartements seront progressivement passés en régime contrôlé à chaque changement de locataire.

Gestion et entretien des immeubles

Les immeubles de la FVGLS sont régulièrement entretenus. Avec la rénovation en 2009-2011 de l'immeuble de la rue Guye s'est achevée la rénovation complète du parc historique.

IV. LOCATION

Les logements de la FVGLS sont statutairement destinés à des personnes à revenu modeste. Lors des attributions d'appartements, la Commission location sélectionne, parmi les demandes, les ménages dont le revenu global est faible et la situation précaire.

1. Attributions de logement

La FVGLS attribue les logements disponibles en fonction de sa norme relative au taux d'occupation minimum soit, dans la règle, une pièce de plus que le nombre de personnes. Une grille de pondération suivant des critères de priorisation a été établie pour une plus grande équité dans le choix des attributions.

2. Nouveau règlement de location 2013

La FVGLS a élaboré un nouveau règlement de location qui tient mieux compte de l'adéquation des locataires avec les logements sociaux du parc historique. Il est entré en vigueur le 1er janvier 2013.

Le suivi très strict, mis en place dès 2012, pour le contrôle des revenus, a permis de libérer puis de remettre en location une demi-douzaine de logements en 2013.

Ainsi, pour ses immeubles hors régime HBM, la FVGLS fixe le loyer - quelle que soit la valeur de référence du logement - à raison de 12 à 22% du revenu brut du ménage. Par ailleurs, le loyer mensuel minimum est fixé à CHF 300.–.

La FVGLS contrôle annuellement l'évolution de ce revenu pour lequel le locataire est tenu de remettre les justificatifs requis. Si une modification du revenu intervient en cours d'année, et sur

demande du locataire, le loyer est réadapté en cours d'année.

Dans le cas où le revenu du ménage ne serait plus assimilable à un revenu modeste, le locataire doit libérer son logement dans un délai raisonnable, afin que celui-ci soit mis à la disposition d'un ménage répondant mieux aux normes de la FVGLS. Celle-ci s'efforce d'appliquer ces normes avec souplesse et humanité.

3. Dimension sociale de la FVGLS

Les personnes ayant des difficultés sociales et économiques sont entendues par les commissaires qui proposent des solutions adaptées, évitant le plus souvent d'aller devant la juridiction des baux et loyers.

Les immeubles de la FVGLS bénéficient tous d'un concierge afin de favoriser le lien social de proximité.

La FVGLS a exprimé son intérêt à rejoindre, lorsqu'il sera mis en service, le projet d'une base de données unique à l'échelle cantonale (système d'information du logement SIDLO) pour les demandeurs de logement social.

Le taux de rotation 2013 est de 5,10 %,
soit 28 appartements reloués.

V. CONSTRUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS SOCIAUX

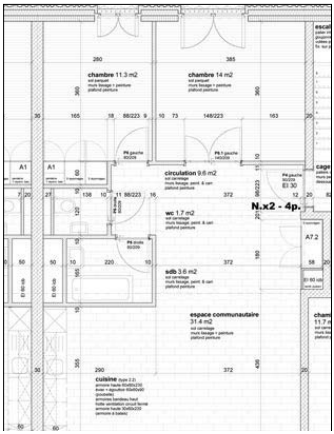
En date du 15 février 2006, le Conseil municipal et le Conseil administratif dotent la FVGLS d'une enveloppe de 20 millions, lui permettant de disposer des mises de fonds nécessaires à des opérations d'achats ou de constructions visant la promotion de logements à caractère social.

Cette dotation est libérée par tranches de 5 millions, la FVGLS a requis jusqu'à présent les fonds nécessaires pour le financement des projets en cours. Pour chaque tranche perçue, la FVGLS fournit un rapport au Contrôle financier de la Ville, qui remet un rapport à la Commission des Finances du Conseil municipal.

1. Convention de partenariat avec le Département des constructions et de l'aménagement

Le Département des constructions et de l'aménagement de la Ville de Genève présente régulièrement à la FVGLS une série de projets pour la construction de logements sociaux.

Une convention de partenariat entre la FVGLS et la Ville a été signée, en 2009, en vue d'une collaboration plus étroite.



2. Projets de construction d'immeubles de logements

A. Projet d'Eco-quartier Jonction sur le site d'Artamis	
DESCRIPTION DU PROJET:	1 immeuble de logements HBM jouxtant deux immeubles de coopératives
NOMBRE DE LOGEMENTS/ ARCADES:	113 logements HBM, un rez-de-chaussée destiné aux activités artisanales, commerciales et culturelles. Un sous-sol accueillera les dépôts du Muséum d'histoire naturelle
ARCHITECTES LAURÉATS:	MM. Dreier et Frenzel
ARCHITECTES MANDATAIRES:	Bureaux Dreier et Frenzel, BTB Dreier, Favre et Guth
CONSTRUCTION:	2012-2015
MISE EN LOCATION:	Eté 2015
COÛT DE L'OUVRAGE:	CHF 40 millions
PROPRIÉTÉ:	Un droit de superficie sera octroyé par la Ville de Genève
LABEL:	Minergie
REMARQUES:	Un contrat de société simple a été signé entre l'Etat, la Ville, la CODHA, la Coopérative des Rois et la FVGLS. La dépollution du site a été prise en charge par les autorités municipales, cantonales et la Confédération. Un appel à projets a été lancé en été 2010 par les trois constructeurs pour sélectionner les futurs locataires des surfaces d'activités de l'Ecoquartier.

B. Projet Rieu-Malagnou	
DESCRIPTION DU PROJET:	1 immeuble de logements HBM
NOMBRE DE LOGEMENTS/ ARCADES:	35 logements HBM et une arcade commerciale
ARCHITECTES MANDATAIRES:	Bureau Jacques Bugna
CONSTRUCTION:	2014-2016
MISE EN LOCATION:	Eté 2016
COÛT DE L'OUVRAGE:	CHF 11 millions
PROPRIÉTÉ:	Un droit de superficie sera octroyé par la Ville de Genève
LABEL:	Minergie

C1. Projet Jean-Louis Prévost	
DESCRIPTION DU PROJET:	1 immeuble de logements HBM dans un parc accueillant deux autres immeubles
NOMBRE DE LOGEMENTS/ ARCADES:	47 logements HBM
ARCHITECTES LAURÉATS:	Group8 architecture et urban planning
CONSTRUCTION:	2014-2016
MISE EN LOCATION:	Printemps 2016
COÛT DE L'OUVRAGE:	CHF 12 millions
PROPRIÉTÉ:	Un droit de superficie sera octroyé par la Ville de Genève
LABEL:	Minergie
REMARQUES:	Le concours d'architecture lancé à l'automne 2012, avec l'aide du Service d'architecture de la Ville de Genève, a réuni plus de 40 dossiers.

C2. Projet Jean-Louis Prévost	
DESCRIPTION DU PROJET:	1 allée HBM dans un immeuble (dans un parc accueillant deux nouveaux immeubles)
NOMBRE DE LOGEMENTS / ARCADES:	16 logements HBM
ARCHITECTES MANDATAIRES:	Nomos
CONSTRUCTION:	2014-2016
MISE EN LOCATION:	Printemps 2016
COÛT DE L'OUVRAGE:	CHF 7 millions
PROPRIÉTÉ:	Un droit de superficie sera octroyé par la Ville de Genève
LABEL:	Minergie
REMARQUES:	En partenariat avec Pillet-Perret-Martin

D. Projet gare des Eaux-Vives	
DESCRIPTION DU PROJET:	6 immeubles de logements HBM dans un quartier accueillant environ 500 logements.
NOMBRE DE LOGEMENTS / ARCADES:	environ 140 logements HBM / diverses arcades de services municipaux
CONSTRUCTION:	2019-2021
MISE EN LOCATION:	Printemps 2021
COÛT DE L'OUVRAGE:	n.c.
PROPRIÉTÉ:	Un droit de superficie sera octroyé par la Ville de Genève
LABEL:	Minergie
REMARQUES:	Le concours d'architecte se tiendra au printemps 2014

3. Concours d'investisseurs pour l'aménagement de la Caserne des Vernets

La FVGLS a rejoint un groupe d'investisseurs pour concourir à la réalisation de 1'500 logements locatifs, dont 300 HBM, sur la parcelle de la caserne des Vernets. Les autorités cantonales décideront, en décembre 2014, du groupe lauréat.

La FVGLS entend saisir cette opportunité pour renforcer son secrétariat. En effet, la multiplication des opérations en cours et à venir, l'augmentation de son parc de logements ainsi que le besoin de répondre à de nouvelles tâches qui lui incombent pour la gestion, nécessitent une adaptation et un renforcement conséquent de sa structure.

4. Etat au 31.12.13 de la dotation de CHF 20 millions de la Ville de Genève (15.02.2006)

	Montants déjà reçus:	Montant pour projets engagés:
A. Foyer de Sécheron:	3 000 000	
B. Rue du Cendrier:	1 000 000	
C. Rue de Carouge / Maladière:	1 100 000	
D. Projet Ecoquartier Jonction:	6 000 000	
E. Projet Rieu Malagnou:	1 000 000	500 000
F. Projet Jean-Louis Prévost:	1 000 000	500 000
Total:	**13 100 000**	**1 000 000**
Solde de la dotation:	6 900 000	

Le solde de la dotation, disponible pour de nouveaux projets, est de CHF 5 900 000.– au 31.12.13.

VI. FINANCES

En 2012 et 2013, la FVGLS a opéré un virage important dans sa gestion financière et comptable pour garantir un pilotage à long terme du parc de logements sociaux et afin de maîtriser de façon autonome les coûts de son fonctionnement.

En effet, en 2006, la FVGLS présentait une situation financière confortable, la proportion de ses fonds propres par rapport aux fonds étrangers étant d'environ 53 % de fonds propres (30 millions) contre environ 47 % de fonds étrangers (26 millions).

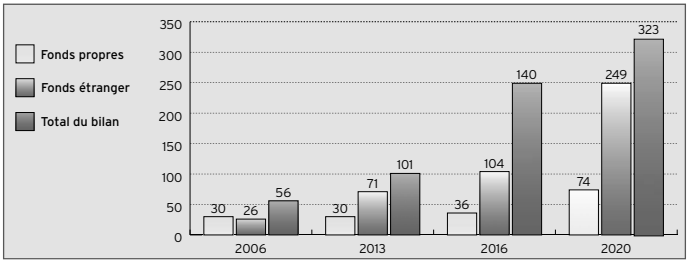
En janvier 2013, découlant d'une politique dynamique de mise en place de ses nouveaux objectifs, la part de fonds propres est alors d'environ 30 % de fonds propres (30 millions) contre environ 70 % de fonds étrangers (71 millions).

Cependant, sur la base des projets dans lesquels la FVGLS est déjà engagée, la prévision, pour 2016 déjà, sera d'environ 25 % de fonds propres (36 millions) pour environ 75 % de fonds étrangers (104 millions).

A l'horizon 2020, tenant compte des projets que la FVGLS étudie actuellement, cette répartition baissera à environ 23 % de fonds propres (74 millions) pour environ 77 % de fonds étrangers (249 millions).

Il convient de signaler que cette évolution ne tient compte que des projets de constructions de nouveaux logements, sans les futures acquisitions, qui pourront encore accentuer la diminution des fonds propres par rapport aux fonds étrangers.

EVOLUTION DES FONDS
Tableau comparatif (en milliers)



Plusieurs décisions fondamentales modifient durablement la présentation des comptes, ainsi que le montage financier des nouveaux projets, dont principalement:

1. L'amortissement rétroactif des immeubles depuis leur construction

Le Conseil de Fondation a décidé de procéder à l'amortissement comptable de son parc immobilier afin de tenir compte de la vétusté des immeubles et cela sur une durée de vie de cent ans (à l'instar de ce qui se pratique pour les immeubles en droit de superficie).

Ainsi, une reprise des amortissements des immeubles a été effectuée en tenant compte de leur date d'acquisition ou de construction.

Il convient de souligner que cette pratique comptable est également préconisée par les normes comptables internationales pour le secteur public (IPSAS) en matière de bien immobilier détenu dans un but social. A savoir, fournir des logements aux personnes à faible revenu et non dans le but de générer des revenus pour son propriétaire.

2. La création d'un fonds de rénovation

La FVGLS a, jusqu'à présent, financé l'ensemble des rénovations de son parc sur ses fonds propres. Il a été décidé la constitution d'un fonds de rénovation.

3. La création d'un fonds d'acquisition

La FVGLS a pour objectif d'acquérir des immeubles ou des terrains, afin de les sortir durablement du marché libre et ceci pour constituer un parc de logements sociaux pérennes. Ce fonds doit permettre, à terme, de constituer les fonds propres nécessaires en complément d'une dotation de la Ville de Genève.

4. Le ratio fonds propres / fonds étrangers pour les nouvelles constructions

En 2009, la FVGLS a élaboré, pour certaines constructions, avec l'accord d'instituts bancaires, des plans financiers avec 10% de fonds propres. Il ressort que ce choix est risqué à long terme puisque les fonds étrangers sont soumis aux variations des taux hypothécaires. Une hausse de ces taux pourrait remettre en question la rentabilité de chaque opération. Par conséquent, le Conseil a décidé de financer désormais les opérations à hauteur de 15% minimum de fonds propres.

5. L'élaboration d'outils de pilotages financiers

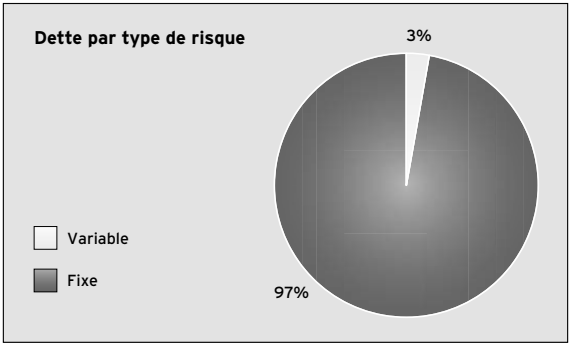
La FVGLS développe par ailleurs différents processus de suivi financier pour assurer le respect de son budget, l'optimisation de ses liquidités et de manière générale administrer ses projets dans le temps.

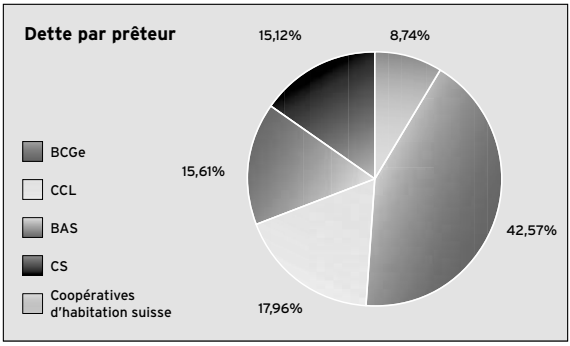
6. Autres informations

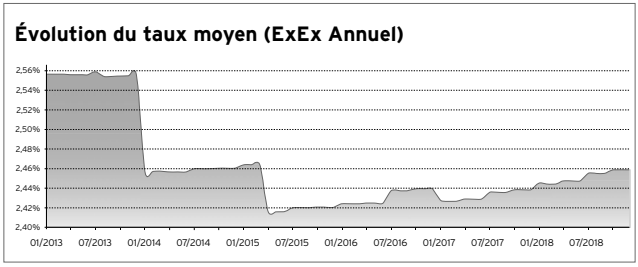
Pour rappel, la FVGLS a pris la décision de rembourser un prêt de CHF 4 638 071,40 octroyé par la Ville de Genève dans les années 1980. Ce remboursement s'est échelonné entre 2011 et 2013.

La FVGLS est au bénéfice d'une exonération fiscale au niveau cantonal et fédéral, datée du 18 novembre 1981, et ceci pour une durée indéterminée. Elle est aussi exonérée des droits d'enregistrement.

Les crédits s'élèvent au 31 décembre 2013 à un total de CHF 66 632 320.–, pour un taux moyen de 2,46%


Dette par type de risque
3%
Variable
Fixe
97%


Dette par prêteur
15,12%
8,74%
BCGe
CCL
BAS
CS
Coopératives d'habitation suisse
15,61%
42,57%
17,96%


Évolution du taux moyen (ExEx Annuel)
2,56%
2,54%
2,52%
2,50%
2,48%
2,46%
2,44%
2,42%
2,40%
01/2013
07/2013
01/2014
07/2014
01/2015
07/2015
01/2016
07/2016
01/2017
07/2017
01/2018
07/2018

VII. APPROBATION DU RAPPORT D'ACTIVITÉS ET DES COMPTES DE L'EXERCICE 2013

Le Bilan et le compte de Profits et Pertes au 31 décembre 2013 sont annexés au présent rapport.

L'exercice 2013 se solde par un résultat bénéficiaire de CHF 431764.71

Les disponibilités qui ressortent des bénéfices reportés servent à financer partiellement les travaux de rénovation lourde que la FVGLS réalise par le biais du fond de rénovation.

Le rapport de l'organe de révision figure dans le présent rapport.

Le budget 2014 de la FVGLS a été approuvé par le Conseil de la Fondation en date du 4 décembre 2013.

Les comptes de l'exercice 2013 ont été approuvés, à l'unanimité, par le Conseil de Fondation en date du 7 mai 2014.

Le Rapport d'activités 2013 a été approuvé en date du 4 juin 2014

RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION

FIDUCIAIRE TECAFIN SA
Avenue Krieg 7 Case postale 139 1211 Genève 17 Tél. 022 347 78 78 Fax 022 347 47 69
sjacques@tecafin.ch www.tecafin.ch

RAPPORT DE L'ORGANE DE REVISION

Sur le contrôle restreint à l'Assemblée générale de la,
Fondation de la Ville de Genève pour le logement social
Genève

En notre qualité d'organe de révision, nous avons contrôlé les comptes annuels (bilan, compte de profits et pertes et annexe) de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social, Genève, pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2013.

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels incombe au Conseil de fondation alors que notre mission consiste à contrôler ces comptes. Nous attestons que nous remplissons les exigences d'agréments et d'indépendance.

Notre contrôle a été effectué selon la Norme suisse relative au contrôle restreint. Cette norme requiert de planifier et de réaliser le contrôle de manière telle que des anomalies significatives dans les comptes annuels puissent être constatées. Un contrôle restreint englobe principalement des auditions, des opérations de contrôle analytique ainsi que des vérifications détaillées appropriées des documents disponibles dans l'entreprise contrôlée. En revanche, des vérifications des flux d'exploitation et du système de contrôle interne ainsi que des auditions et d'autres opérations de contrôle destinées à détecter des fraudes ne font pas partie de ce contrôle.

Lors de notre contrôle, nous n'avons pas rencontré d'élément nous permettant de conclure que les comptes annuels présentant un bénéfice cumulé au bilan de CHF 8'911'171.21 ne sont pas conformes à la loi et aux statuts.

Genève, le 8 mai 2014

FIDUCIAIRE TECAFIN SA

Stéphane JACQUES
Réviseur agréé ASR

Annexes :
- Comptes annuels (bilan, compte de profits et pertes et annexe)

SJ/ROR2013/5.1

Expert-réviseur ASR Membre de la Chambre fiduciaire

BILAN AU 31 DECEMBRE

	2013 CHF	2012 CHF
ACTIF		
ACTIF CIRCULANT		
Liquidités		
Caisse	365.30	323.85
Postfinance	226 614.35	291142.22
Banques	3 266 625.71	7 870 964.00
Brolliet SA - c/c	207 609.01	109 350.01
	3 701 214.37	**8 271 780.08**
Réalisables		
Impôt anticipé à récupérer	714.65	7 283.84
Loyers à recevoir	108 641.20	87 923.20
Comptes de régularisation	391985.90	13 029.40
	501 341.75	**108 236.44**
Total actif circulant	**4 202 556.12**	**8 380 016.52**
ACTIF IMMOBILISÉ		
Immobilisations corporelles		
Terrains et immeubles	84 986 226.87	81114 592.65
Immeubles en construction	12 031 450.09	2 990 299.00
Mobilier et agencement	6 500.00	0.00
	97 024 176.96	**84 104 891.65**
Immobilisations financières		
Fonds de rénovation PPE Montbrillant	154 353.70	145 474.40
Parts sociales CCL	5 000.00	5 000.00
	159 353.70	**150 474.40**
Total actif immobilisé	**97 183 530.66**	**84 255 366.05**
TOTAL DE L'ACTIF	**101 386 086.78**	**92 635 382.57**

BILAN AU 31 DECEMBRE

	2013 CHF	2012 CHF
PASSIF		
FONDS ÉTRANGERS		
Fonds étrangers à court terme		
Créanciers divers	173 063.57	222 323.07
Emprunt Ville de Genève	0.00	1 638 071.40
Loyers payés d'avance	37 598.00	37 743.15
Fonds de rénovation PPE Montbrillant	154 353.70	145 474.40
Provision pour pertes sur loyers	58 143.00	48 800.00
Provision sur subventions	334 988.80	334 988.80
Compte de régularisation	215 724.25	447 497.45
	973 871.32	**2 874 898.27**
Fonds étrangers à moyen et long terme		
Crédits de construction	43 724.25	33 057.80
Avances à terme fixe	4 000 000.00	0.00
Emprunts hypothécaires	66 632 320.00	67 047 581.00
	70 676 044.25	**67 080 638.80**
Total fonds étrangers	**71 649 915.57**	**69 955 537.07**
FONDS PROPRES		
Capital historique	1 725 000.00	1 725 000.00
Dotation Ville de Genève	6 000 000.00	6 000 000.00
Dotation 2006 Ville de Genève	13 100 000.00	11 100 000.00
Résultat reporté	3 854 845.50	24 888 394.15
Retraitement fonds d'amortissement immeubles au 1er janvier 2013	4 624 561.00	0.00
Résultat de l'exercice	431 764.71	(21 033 548.65)
Total fonds propres	**29 736 171.21**	**22 679 845.50**
TOTAL DU PASSIF	**101 386 086.78**	**92 635 382.57**

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE

	2013 CHF	2012 CHF
Produits d'exploitation		
Loyers, subventions et autres recettes	7 018 955.80	6 493 213.50
Honoraires de pilotage	150 000.00	0.00
Produits financiers	2 139.30	3 496.85
	7 171 095.10	**6 496 710.35**

Charges d'exploitation		
Charges courantes	1 349 000.84	1 302 906.34
Entretien et réparations	1 175 518.01	1 163 456.21
Impôts et taxes	113 249.60	229 205.30
Frais financiers	1 731 573.55	1 733 802.05
Droit de superficie	215 416.65	214 022.80
Provision pour pertes sur loyers	9 343.00	18 000.00
Provision grands travaux PPE Montbrillant	0.00	8 888.60
Salaires et charges sociales	361 666.60	213 628.15
Jetons de présence	138 273.85	186 354.90
Honoraires de comptabilité et de révision	67 973.20	13 483.80
Frais d'administration, secrétariat et divers	124 065.81	179 187.65
Amortissements des immeubles	1 451 554.18	1 643 595.25
Amortissements des autres immobilisations	1 695.10	0.00
	6 739 330.39	**6 906 531.05**
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	**431 764.71**	**(409 820.70)**

Opérations exceptionnnelles		
Activation des travaux sur Guye	**0.00**	**3 831 639.80**
Amortissements complémentaires sur exercices précédents	**0.00**	**(24 455 367.75)**

RESULTAT DE L'EXERCICE	**431 764.71**	**(21 033 548.65)**

Pour le Conseil de Fondation:
Sylvain Lehmann, Président

FVGLS

21, avenue de France
1202 Genève

Tél. 022.321.72.48

Crédits photographiques: 1e photo de couverture, p. 13:
Fabienne MULLER; illustration 2e image couverture: group8;
4e et 5e photo de couverture, p. 12: Joël TETTAMANTI; Aline FERRARI

Graphisme: espaceweb.ch

FVGLS

Fondation de la Ville de Genève pour le logement social

21, avenue de France
1202 Genève

fvgls@fvgls.ch

022 321 72 48

FIDUCIAIRE TECAFIN SA

RAPPORT DE L'ORGANE DE REVISION SUR LE CONTROLE RESTREINT

Des comptes annuels
de l'exercice 2013 de la

Fondation de la Ville de Genève pour le logement social
Genève

Membre de la Chambre fiduciaire

Avenue Krieg 7 1211 Genève 17 Case postale 139 Téléphone 022/347 78 78 Téléfax 022/347 47 69

FIDUCIAIRE TECAFIN SA
Avenue Krieg 7 Case postale 139 1211 Genève 17 Tél. 022 347 78 78 Fax 022 347 47 69
sjacques@tecafin.ch www.tecafin.ch

RAPPORT DE L'ORGANE DE REVISION

Sur le contrôle restreint à l'Assemblée générale de la,

Fondation de la Ville de Genève pour le logement social
Genève

En notre qualité d'organe de révision, nous avons contrôlé les comptes annuels (bilan, compte de profits et pertes et annexe) de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social, Genève, pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2013.

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels incombe au Conseil de fondation alors que notre mission consiste à contrôler ces comptes. Nous attestons que nous remplissons les exigences d'agréments et d'indépendance.

Notre contrôle a été effectué selon la Norme suisse relative au contrôle restreint. Cette norme requiert de planifier et de réaliser le contrôle de manière telle que des anomalies significatives dans les comptes annuels puissent être constatées. Un contrôle restreint englobe principalement des auditions, des opérations de contrôle analytique ainsi que des vérifications détaillées appropriées des documents disponibles dans l'entreprise contrôlée. En revanche, des vérifications des flux d'exploitation et du système de contrôle interne ainsi que des auditions et d'autres opérations de contrôle destinées à détecter des fraudes ne font pas partie de ce contrôle.

Lors de notre contrôle, nous n'avons pas rencontré d'élément nous permettant de conclure que les comptes annuels présentant un bénéfice cumulé au bilan de CHF 8'911'171.21 ne sont pas conformes à la loi et aux statuts.

Genève, le 8 mai 2014

FIDUCIAIRE TECAFIN SA

Stéphane JACQUES
Réviseur agréé ASR

Annexes :
- Comptes annuels (bilan, compte de profits et pertes et annexe)

SJ/ROR2013/5.1

FONDATION DE LA VILLE DE GENEVE POUR LE LOGEMENT SOCIAL

Genève

BILAN AU 31 DECEMBRE	Notes	2013	2012
		CHF	CHF
ACTIF			
Actif circulant			
Liquidités			
Caisse		365.30	323.85
Postfinance		226'614.35	291'142.22
Banques		3'266'625.71	7'870'964.00
Brolliet SA - c/c		207'609.01	109'350.01
	3	***3'701'214.37***	***8'271'780.08***
Réalisables			
Impôt anticipé à récupérer		714.65	7'283.84
Loyers à recevoir	4	108'641.20	87'923.20
Comptes de régularisation	5	391'985.90	13'029.40
		501'341.75	***108'236.44***
Total actif circulant		**4'202'556.12**	**8'380'016.52**
Actif immobilisé			
Immobilisations corporelles			
Terrains et immeubles	6	84'986'226.87	81'114'592.65
Immeubles en construction	7	12'031'450.09	2'990'299.00
Mobilier et agencement		6'500.00	0.00
		97'024'176.96	***84'104'891.65***
Immobilisations financières			
Fonds de rénovation PPE Montbrillant		154'353.70	145'474.40
Parts sociales CCL		5'000.00	5'000.00
		159'353.70	***150'474.40***
Total actif immobilisé		**97'183'530.66**	**84'255'366.05**
TOTAL DE L'ACTIF		**101'386'086.78**	**92'635'382.57**

FONDATION DE LA VILLE DE GENEVE POUR LE LOGEMENT SOCIAL

Genève

BILAN AU 31 DECEMBRE		2013	2012
		CHF	CHF
PASSIF			
Fonds étrangers			
Fonds étrangers à court terme			
Créanciers divers		173'063.57	222'323.07
Emprunt Ville de Genève		0.00	1'638'071.40
Loyers payés d'avance		37'598.00	37'743.15
Fonds de rénovation PPE Montbrillant		154'353.70	145'474.40
Provision pour pertes sur loyers	4	58'143.00	48'800.00
Provision sur subventions		334'988.80	334'988.80
Compte de régularisation	8	215'724.25	447'497.45
		973'871.32	***2'874'898.27***
Fonds étrangers à moyen et long terme			
Crédits de construction		43'724.25	33'057.80
Avances à terme fixe		4'000'000.00	0.00
Emprunts hypothécaires	9	66'632'320.00	67'047'581.00
		70'676'044.25	***67'080'638.80***
Total fonds étrangers		**71'649'915.57**	**69'955'537.07**
Fonds propres			
Capital historique		1'725'000.00	1'725'000.00
Dotation Ville de Genève		6'000'000.00	6'000'000.00
Dotation 2006 Ville de Genève	10	13'100'000.00	11'100'000.00
Résultat reporté		3'854'845.50	24'888'394.15
Retraitement fonds d'amortissement immeubles au 1er janvier 2013	2	4'624'561.00	0.00
Résultat de l'exercice		431'764.71	(21'033'548.65)
Total fonds propres		**29'736'171.21**	**22'679'845.50**
Total du passif		**101'386'086.78**	**92'635'382.57**

FONDATION DE LA VILLE DE GENEVE POUR LE LOGEMENT SOCIAL

Genève

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE		2013	2012
		CHF	CHF
Produits d'exploitation			
Loyers, subventions et autres recettes		7'018'955.80	6'493'213.50
Honoraires de pilotage		150'000.00	0.00
Produits financiers		2'139.30	3'496.85
		7'171'095.10	***6'496'710.35***
Charges d'exploitation			
Charges courantes		1'349'000.84	1'302'906.34
Entretien et réparations		1'175'518.01	1'163'456.21
Impôts et taxes		113'249.60	229'205.30
Frais financiers		1'731'573.55	1'733'802.05
Droit de superficie		215'416.65	214'022.80
Provision pour pertes sur loyers		9'343.00	18'000.00
Provision grands travaux PPE Montbrillant		0.00	8'888.60
Salaires et charges sociales		361'666.60	213'628.15
Jetons de présence		138'273.85	186'354.90
Honoraires de comptabilité et de révision		67'973.20	13'483.80
Frais d'administration, secrétariat et divers		124'065.81	179'187.65
Amortissements des immeubles	6	1'451'554.18	1'643'595.25
Amortissements des autres immobilisations		1'695.10	0.00
		6'739'330.39	***6'906'531.05***
Résultat d'exploitation		**431'764.71**	**(409'820.70)**
Opérations exceptionnnelles			
Activation des travaux sur Guye		**0.00**	**3'831'639.80**
Amortissements complémentaires sur exercices précédents		**0.00**	**(24'455'367.75)**
RESULTAT DE L'EXERCICE		**431'764.71**	**(21'033'548.65)**

FONDATION DE LA VILLE DE GENEVE
POUR LE LOGEMENT SOCIAL

Genève

Annexe et notes relatives aux comptes annuels de l'exercice 2013

1 Organisation de la Fondation

1.1 Activités de la Fondation

La FVGLS a pour but la construction ou l'achat de bâtiments salubres et économiques et de leurs dépendances annexes, destinés à loger les ménages à revenus modestes, et éventuellement la construction de locaux artisanaux.

Fondation de la Ville de Genève pour le logement social
21, avenue de France
1202 Genève

1.2 Composition du Conseil de fondation et mode de signature au 31.12.2013

Lehmann Sylvain	président	signature collective à 2
Ferrier Daniel	vice-président	signature collective à 2
Broggini Roberto	secrétaire	signature collective à 2
Sormanni Daniel	trésorier	signature collective à 2
Carmona Fischer Marozia	membre	signature collective à 2
Charollais Isabelle	membre	signature collective à 2
Gashi Sami	membre	signature collective à 2
Gisselbaek Morten	membre	signature collective à 2
Necker Théodore	membre	signature collective à 2
Schreyer Gilbert	membre	signature collective à 2
Velasco Alberto	membre	signature collective à 2
Hors conseil		
Thomaides Miltiade	secrétaire général	signature collective à 2

1.3 Organe de révision

Fiduciaire Tecafin SA
Monsieur Stéphane Jacques
7, avenue Krieg
1208 Genève

1.4 Exonération fiscale

La FVGLS est au bénéfice d'une exonération fiscale au niveau cantonal et fédéral, datée du 18 novembre 1981, et ceci pour une durée indéterminée.

FONDATION DE LA VILLE DE GENEVE POUR LE LOGEMENT SOCIAL

Genève

Annexe et notes relatives aux comptes annuels de l'exercice 2013

2 Principales méthodes comptables

Les comptes annuels ont été dressés conformément aux principes régissant l'établissement régulier des comptes annuels de manière à donner une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats.

Les principales méthodes comptables prises en considération pour traiter les postes significatifs des états financiers sont les suivantes:

Liquidités	Les liquidités, les créances et les engagements sont portés en compte à leur valeur nominale.
Immobilisations corporelles	Les immeubles détenus en pleine propriété sont évalués à leur coût d'acquisition ou de construction, déduction faite du cumul des amortissements. Les amortissements sont effectués de manière linéaire selon les durées d'utilisation estimées de chaque composant. Les immeubles au bénéfice d'un droit de superficie sont évalués à leur coût d'acquisition ou de construction, déduction faite du cumul des amortissements. Les amortissements sont effectués de manière linéaire jusqu'à l'échéance du droit de superficie. Aucune éventuelle indemnité de retour à l'échéance du droit de superficie n'a été valorisée et enregistrée dans les comptes de la FVGLS. Toutefois, pour les contrats dont les dispositions prévoient une indemnité de retour à l'échéance, cette indemnité sera portée en compte dès que la FVGLS disposera des informations nécessaires. Les dépenses ultérieures sont enregistrées en fonction des critères d'activation définis par la FVGLS et amorties en fonction de la catégorie d'immeubles concernée. Les autres immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition et amorties selon la méthode linéaire sur la base de leur durée de vie.
Produits et charges	Les produits et les charges sont comptabilisés sur la base des prestations convenues.

Changement de principes comptables pour l'établissement des états financiers 2012 et 2013

En 2012, les immeubles ont fait l'objet d'un retraitement comptable, d'une présentation différenciée (terrain et bâtiments) et d'une reprise sur les amortissements des exercices précédents, en s'inspirant des normes IPSAS.
La méthode d'amortissement a fait l'objet d'une revue et a été affinée dans le cadre de l'établissement des états financiers 2013. Les fonds d'amortissement au 31 décembre 2012 ont été recalculés, l'ajustement étant enregistré par les fonds propres au 1er janvier 2013.

Les taux d'amortissement retenus pour l'exercice 2013 sont les suivants:

Composants des immeubles	Part du composant	Taux d'amortissement	Durée d'utilisation
Terrain		0%	n/a
Bâtiment			
Gros œuvre 1	50%	1.00%	100
Gros œuvre 2	35%	2.00%	50
Autres aménagements	15%	3.33%	30
Taux moyen appliqué sur le coût historique		1.97%	51 ans

FONDATION DE LA VILLE DE GENEVE POUR LE LOGEMENT SOCIAL

Genève

Annexe et notes relatives aux comptes annuels de l'exercice 2013

3 Liquidités

En CHF	2013	2012
Caisse	365.30	323.85
Postfinance Rieu Malagnou	226'633.90	291'142.22
Postfinance Rieu Garages	-19.55	0.00
BCGe - c/c de la fondation	705'383.29	4'191'163.70
BCGe - c/fonctionnement de la fondation	16'216.61	9'906.10
BCGe - c/c Artamis (Ecoquartier Jonction)	1'042'906.71	1'605'267.45
BCGe - c/c Rieu Malagnou	626'555.80	656'797.30
BCGe - c/c J.-L. Prévost	468'395.90	781'548.05
BCGe - c/c Cendrier	-48.55	-24.00
BAS - c/dépôt France Sécheron	407'215.95	455'459.00
BAS - c/c France Sécheron	0.00	170'846.40
Brolliet SA - c/c Fondation	207'609.01	109'350.01
Total	**3'701'214.37**	**8'271'780.08**

4 Loyers à recevoir

En CHF	2013	2012
Caroline	7'907.00	8'285.50
Carouge	10'475.50	15'755.00
Cendrier	3'768.00	0.00
France	30'618.05	20'535.80
Guye	14'174.15	7'564.90
Grand-Bureau	28'505.00	24'383.00
Montbrillant	3'042.00	3'982.00
Vollandes	10'151.50	7'417.00
Total	**108'641.20**	**87'923.20**

La provision pour pertes sur loyers est déterminée de manière individuelle suite à une appréciation avec la régie en charge des immeubles.

5 Compte de régularisation actif

En CHF	2013	2012
Charges payées d'avance	241'917.60	12'961.10
Produits à recevoir	150'068.30	68.30
Total	**391'985.90**	**13'029.40**

FONDATION DE LA VILLE DE GENEVE POUR LE LOGEMENT SOCIAL

Genève

Annexe et notes relatives aux comptes annuels de l'exercice 2013

6 Terrains et immeubles

En CHF	2013	Amortissements	Investissements	2012
Vollandes				
Vollandes - Terrain	527'079.75			527'079.75
Vollandes - Immeuble	2'108'319.05			2'108'319.05
Vollandes - Rénovations	5'116'248.85			5'116'248.85
Fonds d'amortissements	-4'580'062.67	-100'559.87		-4'479'502.80
Retraitement fonds amortissement au 01.01	1'252'288.00			0.00
	4'423'872.98			**3'272'144.85**
Caroline				
Caroline - Terrain	622'141.45			622'141.45
Caroline - Immeuble	2'488'565.85			2'488'565.85
Caroline - Rénovations	8'366'655.85			8'366'655.85
Fonds d'amortissements	-5'315'313.03	-213'359.38		-5'101'953.65
Retraitement fonds amortissement au 01.01	171'908.00			0.00
	6'333'958.12			**6'375'409.50**
Guye				
Guye - Terrain	1'273'223.95			1'273'223.95
Guye - Immeuble	5'092'895.90			5'092'895.90
Guye - rénovation	8'509'134.67		9'169.55	8'499'965.12
Fonds d'amortissements	-7'247'052.04	-167'247.04		-7'079'805.00
Retraitement fonds amortissement au 01.01	1'558'695.00			0.00
	9'186'897.48			**7'786'279.97**
Grand-Bureau				
Grand-Bureau - Terrain	1'047'022.75			1'047'022.75
Grand Bureau - Immeuble	4'188'091.15			4'188'091.15
Grand Bureau - Rénovation	9'208'102.05			9'208'102.05
Fonds d'amortissements	-6'912'120.08	-263'302.18		-6'648'817.90
Retraitement fonds amortissement au 01.01	-235'007.00			0.00
	7'296'088.87			**7'794'398.05**
Montbrillant				
Montbrillant - Immeuble	14'195'191.30			14'195'191.30
Fonds d'amortissements	-3'550'217.03	-143'371.43		-3'406'845.60
Retraitement fonds amortissement au 01.01	-34'068.00			0.00
	10'610'906.27			**10'788'345.70**
France				
France - Immeuble	29'269'360.45		681'908.05	28'587'452.40
Fonds d'amortissements	-2'343'317.18	-308'286.63		-2'035'030.55
Retraitement fonds amortissement au 01.01	1'437'172.00			0.00
	28'363'215.27			**26'552'421.85**
Cendrier				
Cendrier - Immeuble	9'519'362.78		7'549.80	9'511'812.98
Fonds d'amortissements	-669'211.42	-98'276.92		-570'934.50
Retraitement fonds amortissement au 01.01	388'101.00			0.00
	9'238'252.36			**8'940'878.48**
Carouge				
Carouge - Terrain	2'009'029.10			2'009'029.10
Carouge - Immeuble	7'995'458.15			7'995'458.15
Fonds d'amortissements	-556'923.73	-157'150.73		-399'773.00
Retraitement fonds amortissement au 01.01	85'472.00			0.00
	9'533'035.52			**9'604'714.25**
Total	**84'986'226.87**	**-1'451'554.18**	**698'627.40**	**81'114'592.65**

FONDATION DE LA VILLE DE GENEVE POUR LE LOGEMENT SOCIAL

Genève

Annexe et notes relatives aux comptes annuels de l'exercice 2013

7 Immeubles en construction

En CHF	2013	Amortissements	Investissements	2012
Artamis				
Artamis - Immeuble	11'164'648.09		8'682'396.19	2'482'251.90
	11'164'648.09			**2'482'251.90**
Rieu Malagnou				
Rieu Malagnou - Immeuble	320'203.30		45'552.45	274'650.85
	320'203.30			**274'650.85**
Jean-Louis Prévost				
Jean-Louis Prévost - Immeuble	546'598.70		313'202.45	233'396.25
	546'598.70			**233'396.25**
Total	**12'031'450.09**		**9'041'151.09**	**2'990'299.00**

8 Compte de régularisation passif

En CHF	2013	2012
Charges à payer	215'724.35	447'497.45
Produits reçus d'avance	0.00	0.00
Total	**215'724.25**	**447'497.45**

9 Emprunts hypothécaires

En CHF	2013	Intérêts	Amortissements	2012
Emprunt CHS (Cendrier)	453'300.00	7'118	-28'350.00	481'650.00
Emprunt BCGe (Cendrier)	7'345'020.00	188'734	-42'091.00	7'387'111.00
Emprunt CHS (Guye)	3'120'000.00	48'994	-195'000.00	3'315'000.00
Emprunt CS (Guye)	2'200'000.00	60'568	-60'000.00	2'260'000.00
Emprunt CS (Guye)	1'000'000.00	25'000		1'000'000.00
Emprunt CS (Guye)	2'470'000.00	39'520		2'470'000.00
Emprunt CS (Grand-Bureau)	4'680'000.00	127'980	-60'000.00	4'740'000.00
Emprunt CHS (France)	2'408'820.00	37'939	-160'590.00	2'569'410.00
Emprunt CCL (France)	12'300'000.00	261'375		12'300'000.00
Emprunt BAS (France)	9'500'000.00	304'000		9'500'000.00
Emprunt BAS (France)	678'000.00	8'933	-125'500.00	803'500.00
Emprunt BAS (France)	545'000.00	4'303		0.00
Emprunt BCGe (Carouge)	6'708'000.00	220'372		6'708'000.00
Emprunt BCGe (Carouge)	1'741'500.00	59'331	-64'500.00	1'806'000.00
Emprunt BCGe (Montbrillant)	9'557'680.00	239'935	-130'930.00	9'688'610.00
Emprunt BCGe (Caroline)	621'000.00	17'373	-60'700.00	681'700.00
Emprunt BCGe (Vollandes)	1'304'000.00	43'240	-32'600.00	1'336'600.00
	66'632'320.00	**1'694'716**	**-960'261.00**	**67'047'581.00**

FONDATION DE LA VILLE DE GENEVE POUR LE LOGEMENT SOCIAL

Genève

Annexe et notes relatives aux comptes annuels de l'exercice 2013

10 Dotation Ville de Genève

Selon la délibération du 15 février 2006 du Conseil municipal de la Ville de Genève, un montant de CHF 20'000'000 est mis à disposition de la FVGLS pour soutenir la création de logements sociaux. Cette décision a fait également l'objet d'un arrêté du Conseil d'Etat du 12 avril 2006 et d'un échange de correspondance les 12 juin 2007 et 25 juin 2007 entre le Conseil administratif de la Ville de Genève et le Département des constructions et des technologies de l'information (actuellement le DALE). Les montants suivant ont été versés à la FVGLS:

En CHF	Coût selon plan financier initial	2013	Dotations 2013	2012
Carouge	10'320'300	1'100'000.00		1'100'000.00
Cendrier	8'254'568	1'000'000.00		1'000'000.00
France	30'767'000	3'000'000.00		3'000'000.00
Artamis	40'772'000	6'000'000.00	2'000'000.00	4'000'000.00
Rieu Malagnou	11'250'000	1'000'000.00		1'000'000.00
Jean-Louis Prévost	12'342'000	1'000'000.00		1'000'000.00
Total		**13'100'000.00**	**2'000'000.00**	**11'100'000.00**

Il est par ailleurs précisé que selon la lettre du 5 septembre 2007 de la Ville de Genève à la FVGLS, le montant de CHF 20'000'000 représente un capital de dotation et qu'il est exonéré d'intérêts.

Le Conseil de fondation, lors de sa réunion du 3 juin 2009, a décidé de ne pas faire figurer, dans ses comptes 2008 et suivants, les intérêts, sommes qui figurent aux comptes de la Ville de Genève au titre d'intérêts sur le montant qu'elle a versé à la FVGLS. Sur proposition du Conseil administratif du 31 août 2011, le Conseil municipal a décidé de modifier l'article 2 de la délibération du Conseil municipal de la Ville de Genève du 15 février 2006 comme suit:

Article unique, le dernier alinéa de l'article 2 de la délibération du Conseil municipal de la Ville de Genève du 15 février 2006, relative au crédit de CHF 20'000'000 destiné à soutenir la construction de logements sociaux pour la Fondation HLM de la Ville de Genève, respectivement la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social, est annulé.

11 Valeurs d'assurance incendie des immeubles

En CHF	2013	2012
Caroline	21'690'579.00	21'302'670.00
Carouge	10'628'887.00	10'483'803.00
Cendrier	11'459'947.00	11'235'000.00
France	26'005'756.00	25'540'676.00
Guye	25'108'191.00	24'659'162.00
Grand-Bureau	21'291'794.00	20'911'017.00
Montbrillant	21'173'101.00	20'794'446.00
Vollandes	12'936'049.00	12'704'704.00
Total	**150'294'304.00**	**147'631'478.00**

FONDATION DE LA VILLE DE GENEVE POUR LE LOGEMENT SOCIAL

Genève

Annexe et notes relatives aux comptes annuels de l'exercice 2013

12 Actifs mis en gage

En CHF	2013	2012
Terrains et immeubles		
valeur comptable	96'150'874.96	83'596'844.55
Emprunts couverts par le gage		
Crédits de construction	43'724.25	33'057.80
Avances à terme fixe	4'000'000.00	0.00
Emprunts hypothécaires	66'632'320.00	67'047'581.00
Description du gage		
Cédules hypothécaires	112'974'111.00	94'709'110.00
Hypothèque légale en faveur de la Ville de Genève	327'339.00	334'011.00

13 Autres informations

Le groupe d'immeubles de Montbrillant est au bénéfice d'un droit de superficie dès l'année 1998 et pour 99 ans.

Le "Foyer Sécheron" (Avenue Blanc/Avenue de France) est au bénéfice d'un droit de superficie dès l'année 2006 et pour 99 ans selon l'arrêté du Conseil d'Etat du 12 avril 2006. L'inscription du droit au registre foncier sera effectué à la fin des travaux.

Les parcelles sises Rue du Cendrier 1-3 sont au bénéfice d'un droit de superficie dès l'année 2007 et pour 99 ans selon l'arrêté du Conseil d'Etat du 13 juin 2007. L'inscription du droit au registre foncier sera effectuée à la fin des travaux.

14 Indications sur la réalisation d'une évaluation du risque

Le Conseil de fondation procède à une évaluation des risques annuelle, évalue les impacts et prends les mesures nécessaires afin de les réduire à un niveau acceptable.

Le président. Le bureau et les chefs de groupe ont décidé à l'unanimité de renvoyer cette proposition directement à la commission des finances.

Mis aux voix, l'entrée en matière sur la proposition et son renvoi à la commission des finances sont acceptés sans opposition (65 oui et 1 abstention).

13. Proposition du Conseil administratif du 27 août 2014 en vue du bouclement du crédit d'investissement d'un montant de 3 627 000 francs destiné au renouvellement et à l'acquisition de 52 véhicules, machines et engins spécifiques de l'administration municipale (tranche 2007/2008) (PR-659) et de l'ouverture d'un crédit complémentaire d'un montant de 97 796,06 francs (PR-1095).

Introduction

Selon les dispositions de la Loi sur l'administration des communes (B 6 05, article 30, alinéa 1, lettre e), et de son règlement d'application (B 6 05.01, article 35), cette proposition a pour but de vous présenter le décompte final du crédit d'investissement PR-659. Sa gestion incombe au Service logistique et manifestations du département de l'environnement urbain et la sécurité, la cellule administrative de la Commission de gestion des véhicules lui étant rattachée.

Dans le cadre de cette demande de crédit, le Service des espaces verts (SEVE) a fait valoir de nouveaux objectifs relatifs au développement de sa filière bois et a présenté la stratégie de renouvellement suivante:

- reprise de l'ancien matériel forestier du SEVE, soit:
  - un tracteur Steyr 4120 Profi;
  - une remorque Stepa.
- acquisition d'un nouveau matériel mieux adapté, soit:
  - un tracteur d'une puissance minimale de 150 kW (200 CV);
  - une remorque forestière;
  - un broyeur à bois.

Cette stratégie de renouvellement, soumise à la Direction financière, a été validée par le Conseil administratif en date du 18 avril 2012. La commission des finances en a été informée par une note du 20 avril 2012 de M. Pierre Maudet, alors maire de la Ville de Genève, à l'adresse de M. Olivier Fiumelli, alors président de la commission des finances.

Cette opération a dès lors engendré un dépassement sur la proposition PR-659 pour l'acquisition du nouveau matériel.

Ce dépassement a toutefois été compensé partiellement par une plus-value effectuée lors de la reprise de l'ancien matériel forestier du SEVE par le fournisseur du nouveau tracteur, comme décrit ci-après:

PFI 110.034.13 et 111.034.14	Fr.
OTP I2800151 Administration, véhicules légers et engins	
Crédit PR-659, délibération I, voté le 13 mai 2009	3 432 000,00
Total dépensé hors valeur de reprise	3 529 796,06
Dépassement	97 796,06
Valeur de reprise de l'ancien matériel	
(par la société Atelier mécanique Jacques Graf, sise à Bernex)	110 163,47
Aliénation de l'ancien matériel acquis dans la proposition PR-386	
(valeur comptable nette au 31 décembre 2012)	62 292,01
Gain comptable	
(enregistré dans le compte de fonctionnement)	47 871,46

Projet de délibération

Au vu des explications qui précèdent, le Conseil administratif vous invite, Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux, à approuver le projet de délibération suivant:

PROJET DE DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Le crédit de 3 432 000 francs destiné à l'acquisition et au renouvellement de certains véhicules légers et engins spécifiques de l'administration municipale (véhicules de type A et C) est bouclé.

Art. 2. – Il est ouvert au Conseil administratif, un crédit complémentaire au crédit mentionné à l'article premier de 97 796,06 francs destiné à couvrir les dépenses supplémentaires.

Art. 3. – Le crédit complémentaire mentionné à l'article 2 sera amorti avec le crédit initial sur les annuités restantes.

Art. 4. – L'ancien matériel forestier du SEVE (dont la valeur comptable résiduelle est de 62 292 francs), acquis dans la proposition PR-386, est transféré du patrimoine administratif (PA) au patrimoine financier (PF) en vue de son aliénation.

Le président. Le bureau et les chefs de groupe avaient décidé à l'unanimité de renvoyer directement la proposition PR-1095 à la commission des finances, mais certains souhaitent s'exprimer. J'ouvre la préconsultation et donne d'abord la parole au Conseil administratif, auteur de la proposition. Souhaite-t-il s'exprimer à ce stade? Apparemment, tel n'est pas le cas. Nous passons donc au vote de l'entrée en matière.

Préconsultation

Mise aux voix, l'entrée en matière sur la proposition est acceptée par 64 oui contre 1 non (1 abstention).

M. Denis Menoud (HP). Je remarque que, lorsqu'on n'est pas totalement abrutis par le conformisme de nos partis, on a des choses à dire! Malheureusement, comme toujours, ces procédures sont très graves! Les membres du bureau et les chefs de groupe se sont mis d'accord entre eux, la population n'est pas au courant, on ne sait pas ce qui se passe, et allez hop! Je t'envoie ça en commission et on en discutera après les élections… C'est pitoyable, Monsieur le président! Cette manière de faire est archipitoyable!

Vous savez bien que cet objet a fait l'objet – c'est le cas de le dire – de propositions incroyables. Quant au recyclage de ces fameux véhicules – après les engagements d'Aalborg! – on nous avait dit qu'il fallait détruire des camions en bon état au lieu de les réutiliser dans des pays qui en avaient besoin.

Mais le plus grave, dans cette affaire, n'est pas le fond même de la discussion qui n'a d'ailleurs pas lieu, mais justement le fait qu'on l'étouffe, qu'on l'escamote! J'ai bien compris pourquoi… Depuis quelques semaines, nous sommes en période électorale et tout le monde se positionne en fonction de cela: les uns disent: «Moi, je fais du logement social.» Les autres rétorquent: «Moi, j'ai un budget équilibré…»

Le président. Monsieur Menoud, excusez-moi, mais…

M. Denis Menoud. Attendez, je n'ai pas fini!

Le président. Où voulez-vous en venir? Vous êtes hors sujet!

M. Denis Menoud. J'y viens, Monsieur le président! Je ne vois pas pourquoi vous faites systématiquement référence à des décisions qui ne sont pas forcément valables en vertu de la loi sur l'administration des communes (LAC).

Le président. Monsieur Menoud, si vous voulez bien vous interrompre un instant pour m'écouter, je vous réponds immédiatement. Je vous lis l'article 87 du règlement du Conseil municipal, intitulé «Renvoi direct en commission»: «Tout objet relevant des fonctions délibératives au sens de l'article 50 est renvoyé en commission sans débat. Le bureau et les chefs de groupe décident à la majorité de la commission à laquelle l'objet est renvoyé.» Voilà ce que dit le règlement, inutile d'en lire davantage.

M. Denis Menoud. Et on applaudit cet escamotage? *(Brouhaha.)* Nous sommes élus…

M. Guy Dossan (LR). Vous avez été élu sur quelle liste?

M. Denis Menoud. La question n'est pas de savoir sur quelle liste on a été élus! J'ai été élu comme vous, Monsieur Dossan, c'est tout! Je sais bien que vous n'aimez pas les indépendants, mais peu importe! Gardez votre avis pour vous!

Le fait est que nous envoyons en commission pour les voter des projets qui coûtent des millions de francs; les gens doivent savoir de quoi il s'agit et ce que nous faisons avec leur argent! Il est regrettable que nous traitions ces objets en cachette. Voilà de quoi je me plains depuis le début de cette soirée; je n'avais pas du tout l'intention de faire un *one man show*, mais je remarque simplement que… *(Rires.)* Ouais, riez, riez, Mesdames et Messieurs! Cela ne me dérange pas! De toute façon, vous êtes complices de ces magouilles!

Le président. Monsieur Menoud, s'il vous plaît!

M. Denis Menoud. Vous vous gobergez de ça! Tant mieux pour vous… Mais j'espère quand même avoir attiré l'attention des quelques personnes sincères qui ont encore une certaine éthique, dans cette salle, sur les magouilles du Conseil municipal!

Le président. La tâche principale du Conseil municipal est de traiter les rapports. Plus vite on renvoie les objets en commission, plus vite ils y sont traités, plus vite ils reviennent en séance plénière. Cette procédure se déroule dans la plus grande transparence, puisque les rapports des commissions sont publics.

M. Gary Bennaim (LR). Monsieur le président, je suis content que vous ayez rappelé à M. Menoud la teneur de l'article 87 de notre règlement. Je suis sidéré par l'effet de la campagne électorale qui s'annonce… Cela faisait plusieurs mois qu'on n'entendait plus Denis Menoud; il restait dans son coin, puisqu'il était indépendant et n'avait – soi-disant – plus le droit à la parole. Mais le voilà de retour pour jouer les victimes! Il fallait donc lui expliquer une bonne fois pour toutes – comme vous l'avez fait, Monsieur le président – ce que prévoit le règlement.

Je suis estomaqué par sa manière de prendre la parole sans arrêt pour faire traîner les débats. Et bientôt, vous savez ce qu'il nous dira? «On n'avance pas!» Evidemment qu'on n'avance pas et qu'on perd du temps, à force de faire des interventions comme celles-là – celle que je suis en train de faire maintenant me navre tout autant, d'ailleurs, mais je ne tarderai pas à conclure.

Je pars du principe que le bureau sait ce qu'il fait. Je ne peux pas laisser M. Menoud, indépendant, hurler sa haine contre la procédure tout en sachant qu'il insulte directement le bureau, les chefs de groupe et le fonctionnement correct du Conseil municipal selon son règlement. Puisqu'il a envie de s'adresser personnellement aux téléspectateurs, moi, je leur dis que l'on ne peut pas asséner de telles contrevérités en public. Mais ce n'est pas très grave car, si jamais M. Menoud entendait être réélu sur une liste indépendante, je l'informe que ce n'est pas possible! A présent, j'espère que nous pourrons réellement avancer dans notre ordre du jour…

Le président. Je donne la parole à M. le conseiller municipal Denis Menoud. *(Huées.)*

M. Denis Menoud (HP). J'ai été mis en cause par une personne qui, je pense, ferait mieux de se taire! Monsieur Bennaim, gardez votre morale pour vous et vos semblables, au lieu d'essayer de faire la loi ici en accusant les autres! Je ne vous ai pas entendu quand on vous a fait des remarques…

M. Gary Bennaim (LR). Non, non, non, non!

Le président. Monsieur Bennaim, pouvez-vous vous tourner de l'autre côté et ne pas répondre, s'il vous plaît? Monsieur Menoud…

M. Denis Menoud. Je suis mis en cause, comme d'habitude… Moi, cela ne me dérange pas! Monsieur le président, si j'avais peur d'une meute, à 62 ans, je ne serais pas là! Je serais un poltron en charentaises! Je suis ici pour mener un combat politique! Mais ceux qui n'ont pas d'arguments politiques, dans ce Conseil municipal, avancent des arguments moraux. Je pense que celui qui nous parle de morale, ce soir, ferait mieux de balayer devant sa porte!

M. Daniel Sormanni (MCG). Monsieur le président, j'aimerais apporter un éclaircissement au sujet de l'article 87 du règlement du Conseil municipal que vous nous avez lu tout à l'heure. Certes, le renvoi direct des objets en commission est prévu, mais il n'est applicable que si le Conseil municipal ne s'y oppose pas. Je vous rappelle que le plénum est bastant: il peut accepter la proposition de renvoi direct émise par le bureau, s'il estime que cela fait «avancer le schmilblick», comme le dit M. Bennaim – mais à condition qu'aucun élu ne s'y oppose. Le renvoi direct des objets en commission n'est donc pas un ordre imposé par le bureau au Conseil municipal, mais une proposition soumise à ce dernier.

Le président. Monsieur Sormanni, je n'entends pas vous lire tout le règlement du Conseil municipal. Nous ne sommes pas dans une séance d'explication du règlement! Je l'ai dit pour chaque objet: le bureau et les chefs de groupe proposent le renvoi direct en commission, à moins qu'il n'y ait une demande de parole. C'est tout, il n'y a rien d'extraordinaire à cela. Restons dans le sujet, s'il vous plaît…

M. Daniel Sormanni. Pour autant que nous soyons d'accord, Monsieur le président! Je le répète: ce n'est pas une obligation!

M. Pascal Holenweg (S). Comme la majorité des membres du Conseil municipal, sans doute, j'étais un peu orphelin des interventions de M. Menoud… Cela faisait longtemps qu'on ne les avait pas entendues et qu'elles me manquaient. En tout cas, Monsieur Menoud, celle de tout à l'heure m'a au moins permis de savoir que nous avions exactement le même âge – physique et mental!

Quant au reste, si nous voulons avoir un véritable débat sur la proposition PR-1095, mieux vaut le mener sur la base d'un rapport de commission que sur la proposition elle-même; telle est la raison pour laquelle le renvoi direct en commission se justifie. Le plénum aura beau discuter pendant des heures de la proposition en préconsultation, jamais il ne disposera, à ce stade, de toutes les

informations nécessaires qui nous sont fournies dans le rapport après examen en commission.

Le renvoi direct est donc justifié, afin que nous puissions travailler en commission avec suffisamment de renseignements et d'expertises à l'appui et que nous menions les débats préalables nécessaires pour que la discussion ultérieure en séance plénière ait un véritable sens politique, au lieu d'être une succession d'états d'âme plus ou moins justifiés déterminés par les échéances électorales.

Monsieur Menoud, je nous souhaite bon soixante-deuxième anniversaire… Quant à vous, Mesdames et Messieurs, je vous demande de renvoyer la proposition PR-1095 en commission, afin que nous puissions au plus vite en débattre sur la base d'un rapport, de manière un peu plus intelligente que ce que nous faisons ce soir – même si je participe à cette discussion avec tout le plaisir que j'accorde d'habitude aux débats de fond…

M. Pierre Gauthier (EàG). Je profite d'avoir la parole pour rappeler à nos chères et chers conseillères et conseillers municipaux l'objet de la proposition PR-1095. Il s'agit simplement de remplacer du matériel, afin de permettre aux ouvriers du Service des espaces verts (SEVE) d'avoir moins de peine à la tâche. Je pense donc qu'il faut remettre le tracteur au milieu du hangar et arrêter ces ratiocinations ridicules! Renvoyons vite cet objet en commission, pour que les employés du SEVE bénéficient le plus rapidement possible de matériel adapté à leur travail!

Mis aux voix, le renvoi de la proposition à la commission des finances est accepté à l'unanimité (63 oui).

14. Interpellation orale du 16 septembre 2014 de M. Bayram Bozkurt: «Le silence peut cacher le bruit!» (IO-251)[1].

Le président. Nous passons aux points dont l'urgence a été acceptée à la séance de 17 h, selon l'ordre dans lequel ces nouveaux objets nous ont été soumis par motions d'ordonnancement. Nous commençons par l'interpellation orale urgente IO-251 de M. Bayram Bozkurt.

M. Bayram Bozkurt (Ve). Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux, je me permets d'attirer votre attention sur ce qui attriste mon cœur et nous concerne tous!

«Le monde ne sera pas détruit par ceux qui font le mal, mais par ceux qui le regardent sans rien faire», nous rappelait Albert Einstein.

L'actualité en Mésopotamie, située géographiquement entre le Tigre et l'Euphrate, pèse sur la stabilité de nos valeurs humanistes. Ce territoire, considéré comme le berceau de la civilisation, vit aujourd'hui les dérives, la folie d'un mouvement inhumain. Comme moi, vous n'ignorez pas l'ampleur des menaces de l'Etat islamique sur ces terres pourtant mères de merveilles.

Cette propagande funeste peu en rapport avec la spiritualité de l'islam continue, malgré les mesures de répression. Peut-être les moyens échappent-ils à celles et à ceux qui sont capables de prendre de grandes décisions? Petit à petit, sans action de notre part, nous glissons vers une catastrophe humanitaire, une catastrophe humaine sans précédent.

Pour rappel, les djihadistes de l'Etat islamique, déjà fortement implantés en Syrie, ont lancé le 9 juin dernier une offensive fulgurante qui leur a permis de s'étendre de la Syrie jusqu'aux confins de Bagdad et de s'emparer du barrage de Mossoul, le plus grand du pays. Massacres d'enfants, viols de femmes devenues esclaves sur les marchés de Bagdad au prix de 10 dollars, décapitation de journalistes et de travailleurs humanitaires, assassinats de civils par centaines, par milliers, pour servir un seul et unique objectif: terroriser le monde!

Actuellement, on dénombre 1,2 million de personnes déplacées à l'intérieur de l'Iraq, dont 700 000 – selon les estimations – dans la région du Kurdistan, terre d'accueil pour près de 220 000 réfugiés syriens.

La clairvoyance acquise à travers les siècles nous autorise pourtant à penser la sécurité et la réconciliation. La liberté démocratique nous aide à construire un

[1] Annoncée et motion d'ordonnancement, 767.

héritage fécond pour nos enfants et les générations futures. Mais notre société a sa part de responsabilité dans le fait qu'une partie de nos enfants se radicalisent au chant des sirènes de la colère et de l'incompréhension.

Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux, dans une société en perte de cohésion sociale où l'individualisme et le profit personnel négligent la réussite sociale et disqualifient l'effort collectif, nous nous devons de faire face avec les moyens de notre système démocratique. Nous, élues et élus, nous avons la responsabilité de garantir à nos enfants les conditions qui permettront la réussite de leurs projets. Ces mêmes projets que les enfants des pays en guerre n'effleurent même pas dans leurs rêves les plus fous.

Parce que tout un chacun, ici présent, connaît et respecte les engagements de la Genève internationale et solidaire, je demande au Conseil administratif et au Conseil municipal d'agir rapidement avec les moyens à leur disposition, afin de protéger les droits des personnes victimes de l'Etat islamique.

Pour finir, j'avais prévu une minute de silence pour les victimes de ce drame, mais je vous demanderai une minute de réflexion à l'égard de celles et ceux qui seront les victimes de demain, si nous ne faisons rien à notre modeste échelle. Simplement, restez à votre place.

Merci du fond du cœur pour votre sincère attention.

(L'assemblée observe une minute de réflexion.)

Le président. Merci, Monsieur Bozkurt. Je laisse à chacun l'appréciation de la minute de réflexion.

L'interpellation est close.

15. Motion du 16 septembre 2014 de Mme et M. Olga Baranova et Grégoire Carasso: «Après «Raboule ta chaise» dans la rue de l'Ecole-de-Médecine: Raboule ta politique contre le bruit!» (M-1147)[1].

PROJET DE MOTION

Considérant:

– l'attention à porter aussi bien au droit au repos, qu'à celui de pouvoir se divertir et se rencontrer dans des lieux accessibles, notamment pour les jeunes;
– l'importance de la rue de l'Ecole-de-Médecine pour la vie nocturne genevoise;
– l'absence de vraies alternatives à ces lieux de rencontre, permettant d'éviter aux jeunes de se retrouver dans la rue;
– la disparition progressive des lieux de sortie dans la même catégorie de prix;
– l'absence de bilan des mesures déjà prises pour lutter contre l'excès de bruit dans cette même rue;
– la très forte concentration des établissements publics dans la rue en question et l'absence de projet de décentralisation de l'activité nocturne;
– l'absence de concertation avant prise de décision, alors qu'existe le Grand Conseil de la nuit;
– le manque d'information concernant les bases légales sur lesquelles repose la volonté de limiter l'accès en terrasse et les possibilités de recours;
– l'action «Raboule ta chaise» réalisée le 10 septembre 2014, comme l'expression d'un besoin en lieux nocturnes à satisfaire,

le Conseil municipal invite le Conseil administratif:

– à présenter au Conseil municipal un bilan détaillé des mesures déjà prises pour gérer l'activité nocturne dans la rue de l'Ecole-de-Médecine;
– à présenter un plan d'action pour l'avenir, intégrant des mesures qui ne soient pas purement répressives, mais également préventives et d'accompagnement de la vie nocturne genevoise, tant que d'autres lieux n'auront pas pu être développés;
– à s'abstenir d'appliquer de nouvelles mesures «tour de vis» au secteur en question, comme celle qui a provoqué le mouvement «Raboule ta chaise» le 10 septembre 2014[2], tant qu'aucun bilan n'aura été présenté.

---

[1] Annoncée et motion d'ordonnancement, 767.
[2] http://www.tdg.ch/geneve/actu-genevoise/protestation-ecoledemedecine-boire-terrasse-apportez-chaise/story/29658998

Préconsultation

Mme Olga Baranova (S). La motion M-1147 a pour principal objectif de lancer le débat sur la situation à la rue de l'Ecole-de-Médecine, afin que nous en discutions démocratiquement et de manière approfondie – si possible en commission, car cette problématique est relativement complexe et notre ordre du jour relativement long…

Je rappellerai deux ou trois points importants de cette motion finalement assez exhaustive. Bien évidemment, tout le monde a le droit au repos et au sommeil dans son appartement et dans sa rue. Sur ce plan, je pense que nous sommes tous d'accord depuis un certain temps; jamais le groupe socialiste n'oserait remettre en cause cette évidence.

Mais nous sommes aussi de plus en plus nombreux à penser que nous avons tous le droit à une ville vivante, une ville qui n'a pas peur de ses noctambules et ne les criminalise pas sous le simple prétexte qu'une minorité d'entre eux commettent des dérapages.

Toutefois, il est extrêmement difficile d'articuler ces deux droits – d'un côté le droit au repos, de l'autre le droit à une ville vivante – d'autant plus qu'un très grand nombre de personnes doivent participer à la concertation.

Ici, il est question de la rue de l'Ecole-de-Médecine, où des mesures ont déjà été prises pour apaiser la situation. Nous ne le nions nullement, c'est pourquoi la première invite – et l'une des principales – de notre motion demande au Conseil administratif de présenter au Conseil municipal un bilan détaillé des mesures déjà prises. Cela pourra se faire en commission.

Cependant, ne cachons pas non plus le fait que la dernière mesure en date, qui a été très médiatisée, visait à interdire la consommation de boissons aux personnes n'ayant pas de place assise sur une terrasse de bistrot. C'est ce qui a provoqué le mouvement «Raboule ta chaise» à la faveur duquel, le temps d'une nuit en tout cas, la rue de l'Ecole-de-Médecine s'est transformée en une espèce de show-room d'Ikea: 450 jeunes ont occupé l'espace en amenant leur propre chaise!

Nous avons l'impression que les bases légales sur lesquelles s'appuie la Ville pour appliquer ce genre de mesures manquent de clarté. Il y a également un manque de concertation. Les tenanciers d'établissements n'ont pas été consultés – pas plus, apparemment, que cet acteur très important de la vie nocturne genevoise qu'est le Grand Conseil de la nuit. Pourtant, il s'agit là d'une mesure assez incisive.

Ces mesures unilatérales donnent vraiment l'impression que des gens comme vous et moi – ou peut-être vos enfants et petits-enfants – qui fréquentent la rue de l'Ecole-de-Médecine aux heures plutôt tardives sont traités comme un problème

de salubrité publique, et non comme une population qui a droit à des espaces d'échange et de socialisation.

Pour débattre de ces initiatives incompréhensibles des autorités municipales, je demande au plénum de ne pas allonger la discussion ce soir, mais de renvoyer la motion M-1147 à la commission de la sécurité, du domaine public, de l'information et de la communication. C'est elle qui est la plus apte à mener ce débat en auditionnant les différents acteurs impliqués et les autorités politiques, afin de comprendre ce qui se passe, ce qui a déjà été fait et quel plan d'action il faut envisager pour l'avenir.

Mise aux voix, l'entrée en matière sur la motion est acceptée par 35 oui contre 24 non (2 abstentions).

M. Guillaume Barazzone, conseiller administratif. La motion M-1147 aborde plusieurs thématiques reliées entre elles. La première est l'absence des lieux festifs pour les jeunes à Genève – je lis en filigrane ce que les auteurs de la motion tentent d'exprimer. La deuxième est évidemment la problématique des nuisances sonores dues aux établissements publics.

S'agissant du premier point, je pense que le Conseil administratif in corpore conviendra avec les motionnaires que notre ville manque de lieux festifs pratiquant des prix abordables pour les jeunes et situés, si possible, à des endroits qui s'y prêtent, c'est-à-dire dans les zones industrielles. Vous savez, Mesdames et Messieurs, que mon collègue Sami Kanaan a lancé toute une réflexion sur la politique de la nuit qui est actuellement en cours au sein de son département. Peut-être voudra-t-il compléter mes propos tout à l'heure… En tout cas, il est mieux placé que moi pour expliquer sa démarche. Sachez aussi que les différents départements et services municipaux sont associés à cette réflexion.

J'en viens à la seconde problématique, qui concerne les nuisances sonores non seulement à la rue de l'Ecole-de-Médecine, mais également dans toute une série de points chauds du centre-ville et des quartiers de notre cité. On sait qu'une part grandissante de la population en souffre.

Les nuisances sonores sont de plusieurs ordres, leur origine étant également différente. Tout d'abord, il faut citer le trafic automobile. On l'oublie souvent, mais c'est l'une des sources primaires et premières de nuisances sonores et des problèmes de santé qui s'ensuivent. Mentionnons aussi les difficultés de voisinage, qui se posent lorsque des gens font du bruit au-dessus de chez nous et nous empêchent de dormir. Beaucoup de nos concitoyennes et concitoyens en souffrent énormément.

Enfin, il faut citer les établissements publics – en particulier dans quatre zones de la ville identifiées comme problématiques: les Pâquis, les Eaux-Vives,

la Vieille-Ville et le quartier de Jonction-Plainpalais. Nous n'avons nullement l'intention de les stigmatiser, mais le fait est que leur population endure quotidiennement les nuisances sonores dues aux établissements publics. Loin de moi l'idée de ne pas tenir compte de cette réalité au niveau du Conseil administratif.

D'autre part, nous reconnaissons que les jeunes ont besoin de s'amuser, mais nous sommes très inquiets de constater que, dans certains quartiers, la situation dégénère. Pourquoi? Prenons le cas de la rue de l'Ecole-de-Médecine: on n'y trouve plus l'ambiance bon enfant des bistrots ouverts tard le soir, mais une situation devenue ingérable. En effet, il est impossible de contrôler une rue où 2000 personnes – je pèse mes mots! – boivent des verres sur le trottoir. Parmi ces 2000 personnes, il y en a toujours quelques-unes qui se rendent coupables de vandalisme et qui empêchent tout le quartier de dormir. Cette minorité n'a rien à voir avec les clients habituels des établissements publics, mais elle cause beaucoup de problèmes.

Le Conseil municipal a reçu de très nombreuses pétitions à ce sujet, et il en va de même au Grand Conseil. Nous avons auditionné à de nombreuses reprises tous les habitants du quartier – nos concitoyens – qui se plaignent du bruit. Ce n'est pas la situation générale dans les bistrots qu'ils déplorent, mais les excès incontrôlables qui sont peut-être la conséquence d'un certain laisser-aller de la part des autorités.

Vous nous avez donc demandé de prendre des mesures, Mesdames et Messieurs, et c'est ce que nous avons fait. Pour limiter les nuisances sonores dues au trafic automobile, mon collègue Rémy Pagani travaille d'arrache-pied à la pose de revêtement phonoabsorbant; certains considèrent que cela ne va pas assez vite et qu'il n'y en a pas assez, mais nous sommes l'une des collectivités suisses qui font beaucoup pour assainir la situation des routes sur ce plan.

S'agissant des établissements publics, nous avons pris quatre mesures. La première consiste à discuter avec les exploitants. On ne peut nier que la Ville a adopté dès le départ une logique de dialogue tant avec les établissements publics – notamment à la rue de l'Ecole-de-Médecine – qu'avec les associations faîtières concernées. Je pense ici au Grand Conseil de la nuit, dont nous avons rencontré à plusieurs reprises la présidente, Mme Berthet; j'ai moi-même discuté de ces problématiques avec elle. Mais discuter ne veut pas dire codécider!

On imagine bien que, si le monde de la nuit a ses intérêts propres – les bistrots doivent faire rentrer du chiffre d'affaires – nous ne pouvons pas nous permettre, en tant qu'autorités municipales, de représenter uniquement les exploitants d'établissements publics. Nous devons trancher entre des intérêts divergents: d'une part, la liberté économique de certains et, d'autre part, le droit au sommeil des habitants. Je pense que c'est une problématique très importante.

La deuxième mesure que nous avons prise est la mise au point d'une politique coordonnée avec le Canton. On se souvient qu'il y a eu pas mal de pataquès, la Ville prenant des décisions de son côté et le Canton en prenant d'autres du sien – alors même que les problèmes de l'une et de l'autre sont liés. L'autorisation d'exploitation d'un établissement public étant délivrée par le Canton et l'autorisation d'exploitation d'une terrasse par la Ville, il n'y aurait aucun sens que les politiques suivies et les décisions prises ne soient pas coordonnées. Il me semble que ce défaut a été corrigé puisque, dans la mesure du possible, les deux instances essaient maintenant d'agir ensemble dans ce domaine – y compris lorsqu'il s'agit de rencontrer les exploitants d'établissements publics de la rue de l'Ecole-de-Médecine.

La troisième mesure a été possible grâce au Conseil municipal: c'est l'augmentation de la présence de policiers municipaux sur les lieux. Leur mission est double. Premièrement, ils font de la prévention. Lorsque 2000 personnes – ou seulement quelques centaines – sont rassemblées en pleine rue dans ce quartier, les policiers municipaux doivent être là pour apaiser la situation, discuter avec les gens, rencontrer les exploitants et leur demander de faire moins de bruit car des gens se sont plaints. Sachez d'ailleurs que nous recevons de moins en moins de plaintes, Mesdames et Messieurs, alors qu'elles étaient auparavant extrêmement nombreuses. Il était donc très utile que la Ville soit en mesure d'envoyer la police municipale sur place.

Comme je viens de le dire, sa mission est double: assurer non seulement la prévention, mais aussi la répression. On a parlé tout à l'heure d'une minorité de personnes dont les agissements posent problème; je pense notamment à ceux qui urinent en plein milieu de la rue de l'Ecole-de-Médecine, qui se livrent au vandalisme et détruisent le quartier. La population est exaspérée! Elle ne supporte plus d'être réveillée la nuit et, surtout, de se retrouver le lendemain matin dans un quartier vandalisé et sale, jonché d'excréments – on en a vus! – et de bouteilles cassées. Evidemment, le Service Voirie-Ville propre nettoie, mais les habitants subissent quand même les conséquences de cette situation. La police fait donc de la prévention et de la répression.

J'en viens maintenant à la motion M-1147. Ses auteurs nous disent qu'il faut arrêter de prendre de nouvelles mesures répressives – et moi, je leur réponds qu'ils se trompent, car nous n'avons pas pris de nouvelles mesures. J'explique ce que nous avons fait: cette année, en début de saison, le Canton et la Ville ont discuté avec les exploitants d'établissements publics situés dans la rue de l'Ecole-de-Médecine. Nous leur avons signifié que les autorisations délivrées pour exploiter leur établissement principal et leur terrasse étaient soumises à un certain nombre de conditions, et nous leur avons simplement demandé de les respecter. Il ne s'agit donc pas d'une nouvelle mesure.

Quelles sont ces conditions? Elles relèvent du bon sens. L'exploitant a la responsabilité de s'assurer que ses clients restent dans le périmètre de son établis-

sement. Nous ne leur avons pas dit que nous abolissions les terrasses et qu'ils devaient fermer à minuit, nous leur avons dit que nous ne voulions pas que leurs clients consomment au milieu de la rue les boissons servies dans l'établissement même.

En effet, cela conduit à une situation vite ingérable, où l'on ne peut plus distinguer dans la foule ceux qui viennent munis de leur bouteille de vodka achetée à l'établissement du coin ouvert vingt-quatre heures sur vingt-quatre. On n'arrive plus à faire la différence entre ces «parasites» et les vrais clients des établissements. *(Remarques concernant le terme «parasites».)* Appelez-les comme vous voulez, ce sont des gens qui n'ont en tout cas pas été servis dans l'établissement concerné! Cette mesure me semble relever de la logique élémentaire.

Si la situation devenait vraiment ingérable – ce qui pourrait arriver, Madame Baranova – le Canton risque de dire: «Rien ne va plus, on ne peut pas continuer comme ça, on impose une mesure générale: tous les bistrots ferment à minuit.»

Nous avons plutôt opté pour une approche au cas par cas, préférant le dialogue – également par l'intermédiaire de la police municipale – afin d'établir des faits. Il me semble normal qu'un exploitant sache qui sont les gens qui se plaignent de son établissement. Grâce à un logiciel informatique spécialisé – c'est la quatrième mesure dont je parlais tout à l'heure – nous pouvons maintenant répertorier les plaintes de tous les dossiers et communiquer l'information non pas une année ou deux ans plus tard, comme c'était le cas auparavant, mais trois jours après les faits. Par exemple, s'il y a trop de bruit le samedi soir et que des habitants se plaignent, nous sommes à même de prendre contact dès le lundi avec l'exploitant concerné, afin de réfléchir avec lui aux mesures à prendre pour essayer de limiter le bruit.

Je n'ai pas besoin d'attendre mon audition en commission pour vous annoncer, Mesdames et Messieurs, que le bilan de cette action est positif: nous recevons désormais beaucoup moins de plaintes de la part des habitants de la rue de l'Ecole-de-Médecine. Je ne pense pas que la situation soit définitivement réglée, mais nous avons discuté avec des représentants des associations d'habitants et ils trouvent qu'elle s'est améliorée. Les exploitants d'établissements publics reconnaissent aussi que les nuisances sonores ont diminué. Certes, certains pourraient se plaindre que leur chiffre d'affaires a baissé – mais la Ville de Genève n'est pas là pour leur garantir un chiffre d'affaires, elle est là pour garantir à la fois la liberté économique des uns et le droit au sommeil des autres, c'est-à-dire de ses habitants.

Voilà ce que je pouvais dire à ce stade sur les mesures que nous avons prises. Une réunion prévue depuis plusieurs mois avec les exploitants aura lieu demain; ce sera l'occasion de recevoir des informations de leur part.

En tout cas, quand je lis la motion M-1147, je trouve ses auteurs bien mal informés, car il ne s'agit ni de prendre de nouvelles mesures ni de donner un

tour de vis, mais tout simplement de faire respecter les conditions d'exploitation des établissements publics établies depuis longtemps en ville de Genève. Il me semble que c'est la moindre des choses! Vu le nombre de pétitions et de plaintes contre les nuisances sonores que nous continuons à recevoir quotidiennement, les pouvoirs publics se doivent d'agir!

M. Grégoire Carasso (S). Si vous le voulez bien, Mesdames et Messieurs, le groupe socialiste aimerait constater avec vous le décalage qui existe entre l'information donnée autour de certains projets et l'absence d'information qui pèse sur d'autres problématiques.

Lorsque le magistrat Guillaume Barazzone inaugure un projet comme urbanature – que nous saluons et soutenons – non seulement des vagues d'articles de presse décrivent l'événement, mais le Conseil municipal et les commissions reçoivent des détails à chaque séance ou presque. En effet, sur des sujets aussi festifs et valorisants, nous bénéficions d'une généreuse information que nous accueillons d'ailleurs avec enthousiasme, surtout lorsqu'il s'agit de projets de qualité comme urbanature.

En ce qui concerne la problématique de la rue de l'Ecole-de-Médecine, il faut remonter relativement loin. Au début de l'année 2013 – le magistrat y a fait allusion tout à l'heure – le Service du commerce avait supprimé l'autorisation d'exploitation de toute une série d'établissements situés notamment à la rue de l'Ecole-de-Médecine. On revient donc de très loin! A cette époque, le Conseil municipal s'était mobilisé; la position de la Ville de Genève en tant que collectivité publique était intéressante, puisqu'elle se situait à un niveau intermédiaire entre l'extrémisme du Service du commerce et la non-gestion totale de la rue en question.

Depuis, nous ne sommes pas informés de ce qui se passe, alors que nous avons demandé des retours réguliers au Conseil administratif par l'intermédiaire de plusieurs motions – dont la M-1147. Si nous ne l'avions pas déposée en urgence aujourd'hui, Monsieur Barazzone, vous seriez-vous exprimé ce soir – ou lors d'une prochaine séance plénière – sur ces mesures et ces enjeux? Nous auriez-vous parlé de cette action qui prive des centaines et des centaines de jeunes d'un espace de culture nocturne? Certainement pas! Il n'y a aucune information là-dessus, tout cela se fait discrètement.

Vous mentionniez le Grand Conseil de la nuit; pouvons-nous savoir ce qu'il en pense? Vous nous dites que la situation s'améliore à la rue de l'Ecole-de-Médecine, que l'on reçoit moins de pétitions et de plaintes, que tout va bien… Pourtant, vous imposez une mesure radicale! Evidemment, je lui reconnais le mérite de l'originalité…

Il serait intéressant de vous entendre à ce sujet, Monsieur le magistrat: si je comprends bien vos propos, vous avez suggéré aux exploitants d'établissements publics – avec le tact qui est le vôtre – d'avoir la bonne idée d'appliquer spontanément votre mesure, faute de quoi ils courraient des risques importants. C'est sans doute ce discours-là que vous leur avez tenu, et c'est sur cette manière de procéder – puisque vous le faites au nom de la Ville – que nous souhaiterions vous entendre.

Nous pourrions continuer longtemps ce débat en séance plénière, mais il me semble préférable de renvoyer la motion M-1147 en commission. Pour l'heure, le groupe socialiste salue l'amélioration du climat qui règne à la rue de l'Ecole-de-Médecine. Je ne parle évidemment pas du rétablissement de la circulation dans les deux sens, qui est une véritable catastrophe due au collègue de parti de M. Barazzone, le conseiller d'Etat Luc Barthassat, lequel est aux prises avec d'autres enjeux en ce moment.

Quoi qu'il en soit, en termes de nuisances sonores, la rue de l'Ecole-de-Médecine va mieux. Mais tout à coup, patatras! Sans communication ni concertation aucune – en tout cas pas avec le Grand Conseil de la nuit – une mesure radicale prive des centaines et des centaines de jeunes de l'espace public. Mais on sait la considération que vous leur portez, Monsieur Barazzone, j'en veux pour preuve votre lapsus de tout à l'heure: vous les avez qualifiés de parasites! Ce qui revient à dire qu'à la rue de l'Ecole-de-Médecine, actuellement, si vous n'êtes pas assis sur la terrasse avec votre consommation commandée, payée, réglée en bonne et due forme, vous êtes un parasite! Monsieur le magistrat, le groupe socialiste conteste cette position – vous transmettrez, Monsieur le président – et j'espère que vous aurez l'occasion de nous donner plus de détails en commission sur cet enjeu sensible.

Mme Sophie Courvoisier (LR). Mesdames et Messieurs, les victimes de la situation actuelle à la rue de l'Ecole-de-Médecine sont les habitants, pas les jeunes! Ce sont les enfants, les personnes âgées, les gens comme vous et moi qui travaillent et qui se lèvent tôt le matin. De quel côté êtes-vous, Monsieur Carasso et Madame Baranova? Je croyais que la gauche protégeait les plus faibles! Cent cinquante jeunes vont-ils décider à quelle heure des centaines d'habitants du quartier peuvent enfin aller se coucher? Soixante mille Genevois souffrent déjà de nuisances sonores provenant du trafic automobile et des chantiers en cours aux alentours. Faut-il ajouter à cela des nuits sans sommeil à cause des bistrots? Nous avons souvent débattu de ce problème, dans cette enceinte, car nous avons été interpellés à moult reprises par des habitants du quartier.

Je crois que nous devons saluer le travail effectué par les magistrats Barazzone et Maudet. En effet, depuis quelques mois, ils ont apporté des changements et la

situation commence à s'améliorer. Il faut donc maintenir la pression et poursuivre sur cette voie! Laissons les magistrats travailler dans ce sens, car toute personne mérite de pouvoir se coucher quand elle en a envie.

Mesdames et Messieurs, si vous avez comme moi regardé l'émission *36.9°* du 8 janvier 2014, vous aurez constaté l'impact du bruit sur la santé des gens. Il me semble important que nous y soyons sensibilisés et que nous nous préoccupions de ce grave type de nuisances.

La motion M-1147 se concentre sur la rue de l'Ecole-de-Médecine, mais tout le quartier environnant est pris en otage par les jeunes qui font la fête. J'admets qu'il leur faut d'autres lieux pour s'amuser, mais nous devons être conscients de l'impact du bruit sur la santé de nos concitoyens. Nous encourageons donc les jeunes à faire la fête – mais à l'intérieur des bars, en laissant les voisins dormir!

Mme Sandrine Burger (Ve). Je me permets d'intervenir ici en tant qu'ancienne présidente de la commission des pétitions. Durant mon année de présidence, environ une pétition sur trois – voire sur deux – concernait les nuisances sonores, en particulier dans le quartier de la Jonction.

La problématique du bruit nous préoccupe depuis très longtemps – au moins depuis le début de cette législature, ou même avant. C'est une question très délicate, car toute solution nécessite la recherche d'un équilibre entre la vie nocturne des uns – que tout le monde reconnaît comme un besoin et un droit – et le droit au sommeil des autres. La tâche est donc réellement complexe.

En ce sens, les Verts ont toujours demandé aux autorités de mener un travail de conciliation entre les différents acteurs concernés, afin de trouver des solutions favorables au bien-être des deux parties. Nous demandons aussi la création de nouveaux lieux de vie nocturne, mais pas forcément dans des zones industrielles situées à l'extérieur de la ville où les jeunes iraient se bourrer la gueule – passez-moi le terme! – avant de rentrer en voiture au risque de causer des accidents. Ce ne serait pas très malin!

Nous avons apprécié les explications données ce soir par M. le magistrat Barazzone sur l'action menée à la rue de l'Ecole-de-Médecine. Comme l'a relevé M. Carasso, nous n'en avions pas entendu parler – ou très peu – jusqu'à présent; nous sommes très contents qu'il ait entrepris ce travail dans ce sens. Nous pensons que le renvoi de la motion M-1147 en commission donnera peut-être l'occasion aux élus du Conseil municipal d'obtenir d'autres informations qu'ils n'ont pas encore reçues. Ainsi, nous pourrons les rendre publiques pour tout le monde!

M. Pascal Spuhler (MCG). Je remercie Mme Burger de ses propos, car je voulais tenir à peu près les mêmes. La problématique des nuisances sonores dues aux établissements publics n'est pas nouvelle, nous y sommes confrontés depuis plusieurs années. A une certaine époque, tout le monde montait au créneau – à commencer par les politiciens – pour dire qu'il fallait créer davantage d'établissements où les jeunes puissent s'amuser la nuit. Mais aujourd'hui, aïe aïe aïe! Les voisins n'arrivent plus à dormir et on veut fermer tous les bistrots! On ne pourra jamais se mettre accord là-dessus, il y aura toujours des problèmes à régler.

Mesdames et Messieurs, la première chose à faire est de garantir le respect de tout un chacun – celui qu'il reçoit des autres et celui qu'il leur accorde. Les gens qui consomment des boissons sur les terrasses doivent respecter les voisins, et les voisins doivent faire preuve d'une certaine tolérance à l'égard des jeunes qui veulent s'amuser. Autant dire que nous ne trouverons jamais de solution qui satisfasse tout le monde…

Pour rappel, la vie nocturne à la rue de l'Ecole-de-Médecine s'est développée juste après la polémique sur l'Usine, le Moa Club et je ne sais plus quels autres établissements encore. A ce moment-là, nous plaidions tous pour la création d'autres lieux où les jeunes puissent s'amuser la nuit – mais pas forcément en zone industrielle, comme l'a dit Mme Burger, car il est dangereux de rentrer en voiture quand on est fatigué et un peu bourré. D'ailleurs, veut-on un centre-ville mort, sans aucune animation?

Quelle est la bonne solution? M. Barazzone en a entrevu le début, puisque ses services et ceux du Canton essaient actuellement d'appliquer certaines mesures. Mais ce processus évoluera très lentement! Pendant ce temps, nous recevrons d'autres pétitions et motions du même genre dont il faudra débattre.

Je vous le dis, Mesdames et Messieurs: la solution, c'est la tolérance zéro pour toutes les formes d'incivilité. On peut s'amuser et boire des verres, à condition de respecter les voisins. M. Barazzone a parlé des gens qui urinent ou défèquent dans la rue; pour ceux-là, le principe de la tolérance zéro s'impose. Il faut punir ceux que la police prend en flagrant délit. Evidemment, pour y parvenir, elle doit avoir des équipes suffisamment nombreuses! Et la punition doit être lourde, de sorte que les coupables réfléchissent une bonne fois pour toutes aux bêtises qu'ils ont commises.

C'est seulement ainsi que nous pourrons joindre vie nocturne et sommeil tranquille, afin que les jeunes et les moins jeunes puissent se divertir et se relaxer sans déranger ceux qui dorment. Mesdames et Messieurs, la véritable solution n'est ni dans la motion M-1147, ni dans les mesures appliquées actuellement par les autorités compétentes à l'échelon municipal et cantonal.

Elle consiste plutôt à envisager toutes les mesures possibles pour imposer le respect général. Tel est le message qui doit être transmis: que chacun respecte

l'autre. Quand on sort le soir, on peut boire un, deux, trois verres… sans se croire obligés de hurler! Et la personne qui essaie de dormir n'est pas obligée non plus de se plaindre en hurlant par la fenêtre à 21 h! Elle peut tolérer un certain bruit jusqu'à 22 h ou 23 h. C'est un exemple un peu grossier, mais il montre bien que chacun doit respecter l'autre. Franchement, il n'est pas insupportable de se respecter mutuellement!

M. Eric Bertinat (UDC). Chers collègues, ce que vient de nous dire notre collègue Spuhler est évidemment valable dans le meilleur des mondes… Cependant, quand on ouvre plusieurs restaurants les uns à la suite des autres, avec des terrasses où les gens ont plaisir à boire des verres en discutant et en rigolant, la notion de respect devient un peu plus floue… Un fêtard entraînant l'autre, on arrive vite à des dérives que l'Union démocratique du centre déplore, puisque les voisins – à savoir les gens qui travaillent – en subissent les conséquences.

Cependant, notre groupe a accepté l'urgence de la motion M-1147, car elle comporte deux points qui nous interpellent. L'un figure parmi les considérants, l'autre parmi les invites adressées au Conseil administratif. A mon avis, là est le cœur du problème.

Il s'agit d'abord du début du sixième considérant: «La très forte concentration des établissements publics dans la rue en question (…)» C'est là que le bât blesse! Notre ville se développe, on construit beaucoup – mais peut-être n'accorde-t-on pas assez d'attention à la répartition des établissements publics tels que les restaurants, les bars et les cafés. Prenons l'exemple du petit périmètre en face de l'Hôpital, où se trouvait le Restaurant Au Platane dont un plan de rénovation prévoit la disparition. Cette décision est problématique pour les habitants du quartier, car ils ont besoin d'un endroit pour boire un verre ou rencontrer des amis après le travail. Bref, le Conseil municipal a manifesté à moult reprises son inquiétude face à la diminution de ces lieux de vie.

On le voit, il faut se distancier un peu du problème particulier de la rue de l'Ecole-de-Médecine – lequel doit pourtant être réglé, j'en conviens. M. Barazzone nous a livré son bilan à ce sujet et je l'accueille en tant que tel. Toutefois, c'est sur l'ensemble du territoire communal que nous devons à présent fournir un sérieux effort, afin que tout un chacun puisse aisément trouver un restaurant où prendre un verre.

Pour ma part, j'habite à Châtelaine, où les établissements publics sont assez mal répartis; on est obligés de se rendre au centre du quartier, sur le carrefour même de l'avenue de Châtelaine, pour en trouver un. Ce n'est pas très agréable! On pourrait imaginer que des petits bistrots ouvrent ici et là, afin de retrouver la convivialité que nous connaissions il y a quelques dizaines d'années.

Nous soutenons également la première invite de la motion M-1147, qui demande au Conseil administratif un bilan détaillé des mesures déjà prises. En effet, nous avons observé avec intérêt l'application des idées proposées jusqu'à présent pour limiter le bruit, mais nous ne les avons pas trouvées sidérantes de bon sens… L'instauration des chuchoteurs a fait sourire tout le monde, je pense! Je me demande bien quel a été le résultat de cette initiative du Canton.

Quant à la limitation du nombre de personnes sur les terrasses en fonction des boissons consommées, là aussi, nous sommes perplexes. On en revient immanquablement au problème principal, qui est le manque de lieux dans les quartiers où la population puisse passer un bon moment. Si une solution est trouvée sur ce plan, je suis certain que le respect reviendra. En effet, nous aurons alors une pléiade de petits établissements répartis sur tout le territoire et non pas concentrés dans une grande rue où tout le monde se donne rendez-vous et où plus personne ne peut dormir, évidemment.

M. Pierre Rumo (EàG). Tout d'abord, je ne sais pas si j'ai bien compris les propos de M. Guillaume Barazzone concernant les endroits destinés aux jeunes en zone industrielle. Je ne pense pas que ce soit une solution tout à fait adéquate, Monsieur le magistrat, car les jeunes préfèrent se retrouver au centre-ville, principalement dans les quatre quartiers que vous avez mentionnés: les Pâquis, les Eaux-Vives, la Vieille-Ville et Plainpalais. On a beaucoup parlé du Moa Club de Vernier, à l'époque, mais je ne crois pas qu'il y ait beaucoup d'autres établissements du même genre pour l'activité nocturne des jeunes de notre ville et de notre canton.

Un point soulevé par la motion M-1147 m'interpelle tout particulièrement – j'ai d'ailleurs été témoin du problème dans plusieurs établissements publics de la rue de l'Ecole-de-Médecine: peut-on réellement limiter la fréquentation des terrasses aux personnes qui ont une place assise? J'en doute, mais nous en discuterons en commission.

J'ai lu assez vaguement et rapidement un article de la *Tribune de Genève* selon lequel les habitants restent vigilants. M. Borowsky, avocat – il avait lancé une pétition, à l'époque – affirme qu'il continue à être attentif aux nuisances sonores à cet endroit. Si de nombreux jeunes sortent le soir à la rue de l'Ecole-de-Médecine, c'est parce que l'Université est située à proximité et qu'il y a là une dizaine d'établissements publics. De plus, l'alcool est bon marché si on l'achète chez Denner! Mais ne faisons pas de publicité… Il arrive donc souvent que ces jeunes arrivent avec leurs bouteilles et «empoisonnent» un peu l'atmosphère de la rue en question.

Les nuisances sonores ne sont pas toutes causées par les terrasses des bistrots, elles sont dues aussi à la circulation nocturne – notamment aux motards, qui

font parfois beaucoup de bruit. La mesure, prise récemment par M. Barthassat, qui consiste à munir 42 carrefours de feux clignotants fonctionnant pendant la nuit pour fluidifier le trafic, permettra peut-être d'atténuer le bruit. En effet, certains conducteurs en profitent pour mettre les gaz chaque fois qu'ils redémarrent! J'espère que l'on pourra ainsi diminuer les nuisances sonores dont souffrent les habitants de toute la ville de Genève.

M. Carasso a évoqué les problèmes de circulation que connaît la rue de l'Ecole-de-Médecine. Contrairement à lui, j'étais de ceux qui voulaient le rétablissement de la circulation dans les deux sens; il me semble que les habitants en sont plutôt satisfaits.

Je pense qu'il ne faut pas mêler circulation et bruit sur les terrasses. Pour citer un autre exemple, on n'a pas évoqué durant l'été les nuisances sonores au sentier des Saules. J'avais suivi ce dossier avec attention et il me semble qu'il y a eu des progrès à ce niveau-là. Evidemment, d'autres facteurs ont pu contribuer à l'atténuation du problème: la météo défavorable – j'en ai déjà parlé à propos de la plaine de Plainpalais – et, peut-être, l'action de la police municipale. En tout cas, je pense que la météo a joué un rôle dans le fait qu'on n'a plus parlé du sentier des Saules depuis plusieurs mois.

Le groupe Ensemble à gauche estime que nous pouvons examiner la motion M-1147 à la commission de la sécurité, du domaine public, de l'information et de la communication, afin d'avoir un aperçu plus complet de cette problématique.

M. Jean-Charles Lathion (DC). Je tiens à remercier M. Rumo d'avoir fait la différence entre les problèmes de circulation et le sujet de la motion M-1147. Quant au représentant du Parti socialiste, je constate que l'important pour lui était d'attaquer le magistrat Barazzone en visant M. Barthassat – son «collègue de parti», comme il dit. Ce faisant, il a tout mis dans le même sac! Vraiment, Mesdames et Messieurs les socialistes, au royaume des Bisounours vous êtes les champions! Vous demandez qu'on vous livre des rapports et des plans d'action – ils existent déjà, vous le savez, le magistrat vous l'a expliqué tout à l'heure!

Mais qu'est-ce que vous croyez? Vous admettez vous-mêmes que certaines personnes arrivent à la rue de l'Ecole-de-Médecine complètement avinées, avec leur bouteille de vodka achetée ailleurs. Devant une telle situation, il ne suffit pas d'avoir un stand de Carrefour Prévention au coin de la rue! Il faut savoir gérer les situations difficiles! C'est à la police – c'est-à-dire à de vrais professionnels – de s'en occuper. Elle le fait comme elle peut, selon les processus établis.

Quelqu'un a critiqué tout à l'heure l'action des chuchoteurs. C'était pourtant une preuve de bonne volonté que d'essayer de toujours trouver les meilleures solutions, à Genève. Pour favoriser cette cohésion sociale dont on aime tant par-

ler! Mais il arrive un moment – M. Spuhler l'a dit avec raison – où cela devient une question de tolérance et de respect. Face à quelqu'un qui est complètement bourré, on ne peut pas faire de grandes théories, le prendre par la main et lui donner des tas de bons conseils de prévention contre l'alcool! Il est bourré, il risque de se mettre à crier et de se dégager brutalement…

Voilà la réalité de la rue! J'ai l'impression que vous en êtes très loin, Mesdames et Messieurs les socialistes. Mais allez donc boire des verres à la rue de l'Ecole-de-Médecine, vous verrez comment ça se passe! J'espère que vous comprendrez mieux, alors, ce que fait la police dans ce genre de situations.

Pour ma part, j'aimerais que l'on fasse davantage confiance au magistrat et aux autorités qui ont à gérer des situations très difficiles, au lieu de demander des rapports et des grands bilans – du papier, encore du papier… Je le répète, c'est la réalité de la rue qu'il s'agit de gérer!

Mme Laurence Fehlmann Rielle (S). Mesdames et Messieurs les conseillères et conseillers municipaux, je ne pensais pas prendre la parole, mais les propos de M. Lathion m'interpellent, car j'interviens dans le domaine de la prévention. Il y aurait plusieurs points à préciser, mais cela se fera sans doute en commission. Cependant, je ne peux pas laisser dire certaines choses.

En effet, il ne suffit pas d'avoir un stand de prévention – mais il n'a jamais été question de cela! Comme l'a souligné M. Barazzone, un processus de concertation a été engagé avec les exploitants des établissements publics, ainsi qu'avec le Service du commerce et les services de la Ville. Cela prendra du temps! On ne réglera pas tout d'un coup de baguette magique!

D'autre part, nous ne pouvons pas accepter que l'on traite de parasites les jeunes qui arrivent parfois un peu alcoolisés – voire très alcoolisés – à la rue de l'Ecole-de-Médecine. Rappelons-nous que, s'ils peuvent se procurer de l'alcool tard le soir, ils n'en sont pas les seuls responsables. En effet, à partir de 21 h, il est en principe interdit de vendre de l'alcool aussi bien aux mineurs qu'aux adultes. J'estime donc que la responsabilité est partagée et que l'on ne peut pas donner une réponse unique à ce problème complexe.

Telle est la raison pour laquelle il est important de discuter de cette problématique en commission; cela demandera un certain délai, mais ainsi la situation se décantera et nous verrons mieux où l'on en est et quelles mesures sont déjà prises. Comme l'ont déjà dit mes collègues socialistes, je crois que procéder de la sorte nous permettra d'aller dans le bon sens.

Je rappelle aussi que le rôle des agents de police municipale (APM) est bien joli sur le papier, mais que la réalité n'est pas si simple. En effet, notre police de proximité, censée avoir de nouvelles compétences en matière de prévention, doit

aussi assurer une action de répression en matière de drogue et d'alcool. Ce n'est pas évident! De plus, il semble qu'il y ait un tournus et que les agents en poste à la rue de l'Ecole-de-Médecine changent tout le temps. Ils ne peuvent donc pas tisser de liens avec les gens comme le font les îlotiers, dans certains quartiers. J'estime qu'il y a encore beaucoup à faire en termes de formation des APM.

Quant à nous, nous ne donnons pas de recettes toutes faites et nous ne sommes pas des Bisounours! Le problème est complexe, mais la formulation de la motion M-1147 est mesurée. Il ne s'agit pas d'attaquer le magistrat, il faut montrer que les choses avancent et voir tout ce qui reste à faire sur plusieurs plans.

Mme Brigitte Studer (EàG). Chers collègues, je soutiens le renvoi de la motion M-1147 en commission pour étude. Nous nous trouvons ici face à des besoins légitimes: ceux des jeunes et des moins jeunes qui veulent sortir le soir, et ceux des habitants du quartier. Nous ne pouvons nier ni les uns, ni les autres, c'est pourquoi il nous faut inventer des solutions en ville afin de résoudre le problème.

En 1996, la clause du besoin a été supprimée au niveau national et le nombre d'établissements publics a explosé! Dans certains quartiers, comme celui de la rue de l'Ecole-de-Médecine ou ceux évoqués tout à l'heure – notamment aux Pâquis – ce phénomène a été très sensible, sans parler de la multiplication des dépanneurs.

Le Canton mène actuellement une réflexion en vue de la formulation d'une nouvelle loi pour régler toutes les questions concernant la restauration: débits de boissons, horaires et autres. On cherche à tenir compte des intérêts des deux parties concernées – les jeunes et les habitants – qui peuvent effectivement s'avérer contradictoires et qui, dans les faits, le sont souvent. Mais il ne suffit pas de vouloir envoyer les jeunes à l'extérieur, dans les quartiers industriels, pour ne plus les avoir au centre-ville! Evidemment, nous sommes tout aussi opposés à l'«expulsion» des locataires hors du centre-ville.

Par conséquent, nous nous devons de chercher des solutions. Il n'en existe pas de simpliste, il faut y réfléchir comme le fait le Canton. J'avais trouvé assez géniale l'expérience de la traversée nocturne «Genève explore sa nuit» organisée par M. Kanaan en collaboration avec le Département de géographie de l'Université de Grenoble. En traversant notre ville de nuit, nous l'avons vue autrement, ce qui a nourri ensuite toute une réflexion. Je pense que nous devrions nous appuyer là-dessus pour tenter d'élaborer des solutions. Nous n'y parviendrons qu'ensemble, non seulement en commission, mais aussi avec le Canton et les associations de quartier. Je propose donc de renvoyer la motion M-1147 en commission.

Le président. Le bureau a décidé de clore la liste des intervenants après les cinq personnes déjà inscrites au tour de parole.

M. Denis Menoud (HP). Mesdames et Messieurs, la motion M-1147 concernant la rue de l'Ecole-de-Médecine est fort intéressante… Mais ses auteurs et les précédents intervenants ne fréquentent pas souvent ce genre d'endroits, malheureusement! Ils ont toujours des solutions pour les autres!

Je connais personnellement le patron de L'Eléphant dans la Canette; j'ai aussi formé celui du Café de Lys et j'ai une expérience professionnelle de cette région. Je sais à quels problèmes sont confrontés les exploitants d'établissements publics, car ils m'en parlent. Mais moi, je ne dépose pas de motion là-dessus! Je ne fais que rapporter les dires des patrons. Ils vendent surtout de la bière et d'autres boissons alcoolisées – mais qu'on n'essaie pas de nous faire croire qu'ils hébergent sur leurs terrasses des jeunes ayant acheté de la vodka chez Denner ou je ne sais où! C'est totalement faux et impensable! Un patron de bar veut vendre ses produits à lui! Il n'acceptera jamais sur la terrasse de son établissement des produits achetés ailleurs! C'est impossible! Ce serait l'antithèse du commerce!

Quant aux nuisances sonores, précisons que les jeunes font du bruit depuis la nuit des temps! Si l'on considère le phénomène à travers l'histoire, on voit que déjà dans l'Antiquité il y avait des gens qui s'en plaignaient! A l'époque, certains disaient qu'il faudrait une bonne guerre pour y mettre fin… Dans le cas présent, il ne s'agit plus d'une bonne guerre – mais cela revient presque au même puisque, dans notre pays civilisé, on envoie la police régler le problème! Face à cette situation, il est question de créer un syndicat des patrons de la rue de l'Ecole-de-Médecine.

Je précise qu'il ne s'agit pas ici de nuisances sonores dues à la circulation, il faut bien faire la distinction et je remercie M. Rumo de l'avoir signalé. C'est très important, car les auteurs de la motion M-1147 ont tendance à mélanger les sujets.

Que demandent-ils? D'abord, que l'on cesse la persécution. Les patrons de bars sont persécutés: par la police, par le Service du commerce, par les APM qui font des contrôles auprès de leurs clients pour savoir d'où vient leur gobelet et s'ils ont une preuve qu'il a bien été acheté sur place… On est en plein système kafkaïen! Nous aimerions que les mêmes mesures soient appliquées dans tous les établissements publics de Genève! Pourquoi ceux de la rue de l'Ecole-de-Médecine en particulier? Parce qu'il y a des jeunes sur les terrasses… Evidemment, les jeunes, ça dérange! Il en a toujours été ainsi! Mesdames et Messieurs, je vous dirai franchement qu'un jeune qui ne fait pas de bruit m'inquiète!

Ne croyez pas que je profite de cette tribune du Conseil municipal pour vilipender qui que ce soit! Les services de la Ville font un excellent travail, comme chacun sait – surtout sur les bancs de la gauche… Merveilleux, tous ces fonctionnaires extraordinaires qui ne font que cela, qui se sacrifient! Eh bien, vous qui voulez prendre des tas de mesures, mettez d'abord les pieds sur les lieux! Menez une enquête! Informez-vous! Au lieu de produire des rapports… M. Lathion avait raison de dire qu'il ne sert à rien de gaspiller encore du papier.

Monsieur Barazzone, vous qui êtes responsable de la police municipale, puis-je vous demander si vous êtes déjà allé sur place? On ne vous y a pas vu! Personne ne m'a dit vous avoir rencontré dans cette rue! Mais les APM, eux, on les voit chercher la petite bête. Voilà le problème: pourquoi chercher toujours la petite bête? Laissez les gens travailler tranquillement, Monsieur le magistrat! Interdisez les ambulances, pour commencer! Interdisez toutes ces pollutions nocturnes – si je puis dire… *(Remarque de M. Pagan.)* Je parle évidemment des pollutions sonores, Monsieur Pagan! Faut-il vraiment vous préciser qu'il s'agit du bruit?

La commission qui étudiera la motion M-1147 fera évidemment ce qu'elle voudra, mais je souhaite qu'elle auditionne au moins les principaux acteurs concernés, les protagonistes de cette affaire! Si c'est juste pour écouter les APM dire qu'ils font un excellent travail afin de ramasser 25 postes supplémentaires – ils sont indispensables, n'est-ce pas, puisque, à 23 h, les policiers chaussent leurs pantoufles, comme tout le monde sait! – il ne sert à rien de débattre en commission. Monsieur Barazzone, convoquez les protagonistes dans votre bureau! Ecoutez les patrons d'établissements publics et leur syndicat, au lieu de prétendre en public que c'est déjà fait. *(Remarque de M. Barazzone.)* Ce n'est pas ce qu'on m'a dit! Mais il est possible que j'aie loupé un épisode du feuilleton…

Quoi qu'il en soit, je pense que nous devons avant tout être proactifs. Pour «pacifier» les nuits genevoises – si c'est possible – plutôt que de déposer des motions ou d'envoyer les policiers dans les bars la matraque à la main, engageons la concertation avec les tenanciers d'établissements publics et ayons un peu de compassion pour les jeunes qui s'ennuient, dans cette ville!

M. Daniel-Dany Pastore (MCG). C'est extraordinaire! Je suis toujours émerveillé par les bonnes initiatives de la gauche – surtout des Verts – notamment quand il s'agit des gens qui veulent boire des verres à la rue de l'Ecole-de-Médecine.

A une certaine époque, quelques fonctionnaires assis à ma gauche, avec l'appui de ceux d'en face, ont voulu supprimer la cigarette à l'intérieur des établissements publics, car cela dérange… *(Huées.)* Je vois que vous n'avez toujours rien compris, Mesdames et Messieurs, mais ce n'est pas grave! Vous

n'aviez pas pensé aux conséquences futures que nous subissons aujourd'hui! Je suis d'accord avec la suppression de la cigarette dans les restaurants, car on y va pour manger et la fumée est vraiment désagréable à ce moment-là. Mais pas dans un bistrot tenu par des gens qui doivent gagner leur vie et qui donnent du travail à nos chômeurs! Pourquoi voulez-vous les empêcher de travailler? Faudra-t-il tous les mettre à la porte en les obligeant à fermer boutique? Voulez-vous une ville morte?

Pourquoi croyez-vous que tout le monde se met sur le trottoir pour consommer, maintenant, contrairement à avant où il n'y avait que deux ou trois personnes en train de fumer et de boire un verre dehors? Tout simplement parce qu'une certaine dame, pour entraver la circulation à certains endroits, a aménagé des trottoirs grands comme des boulevards! Du coup, on a dix, quinze ou même vingt personnes au lieu de trois qui sortent pour fumer et boire, alors que le bistrot lui-même reste vide. Dans ces conditions, il est clair que le patron, le barman et le serveur ne risquent pas d'être incommodés par la fumée, puisque tous les clients sont dehors!

Je suis quelqu'un d'un certain âge – un vieux, diriez-vous. Moi, je préfère dire que je suis un «ancien». Je me souviens de l'époque où on jouait à la pétanque, dans le quartier! A la place des trottoirs en béton d'aujourd'hui, on avait les guinguettes avec l'accordéon, et tout le monde aimait ça! Les gens descendaient boire un «demi», comme on disait à l'époque… Seulement voilà, la ville grandit. Maintenant, on a la télévision, on regarde des photos et on ne se préoccupe plus de communiquer avec ses voisins ou avec les gens dans la rue. C'est bien dommage! Voilà comment des vieilles personnes sont mortes dans leur appartement sans que personne n'ait rien vu pendant trois mois! Je m'égare, Monsieur le président… Revenons à la rue de l'Ecole-de-Médecine.

Le président. Revenez, revenez…

M. Daniel-Dany Pastore. On ne va pas en faire un éléphant, de cette rue de l'Ecole-de-Médecine! Ni toute une tôlerie de ferblanterie! Certains comprendront à quoi je fais allusion… Mais laissez-les vivre, ces jeunes! Tant qu'ils restent là, ils ne sont pas cachés dans des coins sombres à attendre une petite mémé pour lui piquer son sac! Ils boivent des verres, ils fument, ils causent, de temps en temps ils chantent… C'est l'ambiance! Les boules Quies, ça existe aussi! De plus, on ne peut pas mettre tous les gens qui travaillent dans les bars au chômage!

Gardons-nous de prendre des mesures qui risqueraient de faire jurisprudence. Les conséquences seraient très graves! En mettant des lois sur le dos des patrons pour fermer certains établissements publics à la rue de l'Ecole-de-Médecine, on

créerait un précédent qui pourrait se répéter dans d'autres quartiers. Que deviendrait alors Genève? Une ville morte! Morte! Morte! Morte!

M. Carlos Medeiros (MCG). Je ne pensais pas intervenir, mais… *(Huées.)* Après vous avoir écoutés, les uns et les autres, je constate que vous êtes tous devenus des spécialistes du monde de la nuit… Je ne vous y vois jamais, pourtant! Car moi, contrairement à vous, je sors énormément – et je l'assume sans états d'âme!

J'aimerais que nous nous attaquions à certains aspects pertinents de toute cette problématique. Tout d'abord, Monsieur le conseiller administratif – vous transmettrez, Monsieur le président – je croise souvent la police municipale pendant la nuit et je me suis aperçu qu'elle avait pour cible les exploitants d'établissements publics. Je l'ai constaté *de visu*! Tout le monde est dehors en train de fumer, les policiers entrent dans le bar et disent au patron de baisser la musique. C'est comme ça tout le temps, les patrons me l'ont dit!

Pourtant, le bruit vient d'un peu plus loin sur le trottoir, à 3 ou 4 m de là, où des petits groupes se rassemblent près d'un abribus – voire d'une épicerie arabe… – et on entend claquer les poubelles! Si je demande à vos chers fonctionnaires pourquoi ils ne vont pas embêter ces gens-là, puisque ce sont eux qui font du bruit – et non pas la musique du bar – ils me répondent qu'ils ont reçu l'instruction de parler aux tenanciers de bistrots et non aux gens sur la voie publique. Ce rôle-là est prétendument celui de la gendarmerie, pas le leur! Je vous répète *texto* ce que vos agents m'ont répondu, Monsieur le magistrat! Je peux même vous dévoiler qui me l'a dit!

Le maillon faible, dans cette histoire, c'est l'exploitant qui paie déjà de très lourdes taxes, sans parler des charges. Ayant moi-même exercé cette profession jusqu'à récemment, je peux vous garantir que, si vous voulez jouer le jeu dans ce métier, vous êtes mort!

Je le déclare publiquement: la plupart des exploitants d'établissements publics ne jouent pas le jeu – à commencer par les associations comme celle qui gérait l'Usine. Il y a très peu de solutions! La moitié du personnel travaille au noir, car le patron n'a souvent pas les moyens de payer ses employés s'il les déclare. Impossible de faire autrement, pour continuer à exploiter tous les bars qui existent aujourd'hui. Envoyez demain l'Office cantonal de l'inspection et des relations du travail (OCIRT) faire un contrôle, et vous verrez: à part quelques bistrots de quartier, toutes les boîtes, les discothèques et les bars ouverts la nuit fonctionnent avec du personnel au noir! Savez-vous pourquoi? Parce que, autrement, les exploitants ne peuvent pas gagner leur vie! C'est aussi simple que cela!

Ils sont tellement asphyxiés par le système, par les syndicats des rangs d'en face qui négocient sans arrêt des conventions collectives de travail… Prenons

l'exemple très simple d'un employé qui travaille de nuit dans une discothèque. A partir de 23 h, il faudrait lui accorder une pause de six minutes par heure. Eh oui, c'est stipulé dans la convention collective de travail! En commission de l'économie du Grand Conseil – voilà à quoi sert ma double casquette municipale et cantonale! – j'ai demandé aux syndicats de m'expliquer comment on pouvait concrètement donner six minutes de pause par heure à ce genre d'employés. On m'a répondu: «Mais Monsieur, vous les compensez…» Ce qui signifie qu'on ne protège pas l'employé, mais qu'on force l'exploitant à lui donner une subvention déguisée. Voilà le problème!

Aujourd'hui, le système des charges a été poussé tellement loin – sous prétexte de lutter contre le travail au noir, contre les bas salaires et j'en passe – qu'il est devenu un vrai monstre. Or, ce monstre fonctionne de la manière suivante: pour gagner leur vie, les tenanciers d'établissements publics à la rue de l'Ecole-de-Médecine doivent vendre; pour vendre, ils doivent avoir des clients; pour avoir assez de clients, il faut les laisser consommer sur le trottoir.

La clause du besoin ayant été supprimée, l'article 4 de la loi fédérale sur le commerce permet à tout le monde d'ouvrir librement des bistrots les uns derrière les autres! Résultat: un établissement qui fonctionne à une adresse donnée verra bientôt un autre établissement s'installer au numéro d'à côté, puis encore un autre 3 m plus loin, et ainsi de suite! A la fin, tous seront concentrés dans une même zone à la mode!

Je me souviens que, dans les années 1980 et 1990, c'était le centre-ville et le Molard qui étaient à la mode. Les établissements bien connus comme le Lord Nelson Pub et d'autres étaient toujours pleins de monde, des milliers de personnes y passaient leurs soirées. Aujourd'hui, à 23 h, tout est fermé et il n'y a plus personne. Ensuite, l'endroit à la mode était la Vieille-Ville. Actuellement, c'est encore un autre quartier, ailleurs dans la ville.

Les associations d'habitants que nous auditionnons ne demandent pas aux autorités d'embêter les tenanciers d'établissements publics, elles veulent simplement que la police fasse son boulot! Il faut que les APM interviennent auprès des quelques morveux qui font du bruit, provoquent des nuisances et sèment le bordel – passez-moi le terme! Souvent, ce ne sont que cinq ou six personnes sur 200 qui empêchent toutes les autres de profiter de la vie nocturne.

En conclusion, les fautifs ne sont pas les exploitants des bistrots. La Ville doit envoyer plus de forces de police sur le domaine public, afin de faire respecter l'ordre et la loi!

M. Guillaume Barazzone, conseiller administratif. La diversité des avis exprimés ce soir, au-delà des postures et des étiquettes politiques, montre com-

bien la problématique est complexe. En effet, elle s'inscrit dans le contexte d'un problème de société général; M. Bertinat a bien résumé la situation à cet égard.

Il faudrait pouvoir observer ce qui se passe de plus haut, comme depuis un hélicoptère, sans nous limiter à la rue de l'Ecole-de-Médecine. Certes, elle a presque valeur de symbole, mais elle ne reflète pas la situation de l'ensemble des quartiers. J'en ai cité quelques-uns où les nuisances sonores posent des «problèmes» à certains habitants mais, comme M. Medeiros vient de le rappeler, les effets de mode font que les points sensibles où les jeunes festoient se déplacent.

Je n'ai jamais dit qu'il fallait que tous les jeunes aillent faire la fête dans une zone industrielle en périphérie. J'ai dit qu'il fallait distinguer les bistrots de quartier des boîtes de nuit. La raison pour laquelle la plupart des jeunes – j'en étais, car j'allais aussi boire des verres à la rue de l'Ecole-de-Médecine après mes cours à l'Université – restent dehors sur le domaine public quand ils sortent le soir, c'est qu'il n'y a pas d'endroit où ils puissent danser après une certaine heure. Par conséquent, ils traînent – non seulement dans cette rue, mais aussi dans tout le périmètre avoisinant et ailleurs en ville. La raison en est, je le répète, qu'ils n'ont pas d'endroits pour sortir. Je rejoins donc les préopinants qui ont insisté sur ce point.

Cependant, nous n'avons pas de solution toute faite à ce problème car, pour pouvoir offrir des lieux culturels, il faut maîtriser le foncier et posséder des bâtiments. Sachez cependant, Mesdames et Messieurs, que nous y travaillons. Mon collègue Kanaan vous apportera peut-être quelques éclaircissements sur ce plan.

Loin de moi l'idée de vouloir vivre dans un monde binaire avec d'un côté les jeunes – j'en suis encore! – et de l'autre des zones résidentielles où il ne se passe rien. Mais j'aimerais insister sur le fait que nous devons tous – moi compris – faire preuve d'humilité collective, dans ce dossier. En effet, les compétences de la Ville de Genève dans la recherche de la bonne solution sont assez limitées. Pourquoi?

A l'époque de la suppression de la clause du besoin, le Canton planifiait – à tort ou à raison – l'ouverture d'un certain nombre d'établissements. Aujourd'hui, nous subissons les conséquences de ce choix. Le problème prend des dimensions particulières à la rue de l'Ecole-de-Médecine, car plusieurs petits commerces de quartier – cordonneries, boucheries – ont été transformés en bars alors que les lieux n'avaient pas été prévus pour cela, au départ. Le résultat est une accumulation de bars dans la même rue, ce qui provoque des problèmes aigus.

Sur ce plan, je ne suis pas tout à fait d'accord avec vous, Monsieur Medeiros. Vous affirmez que les fauteurs de troubles représentent 5% des gens sur les terrasses. Cependant, si l'on interroge les habitants – c'est ce que j'ai fait, après avoir discuté avec les exploitants – on constate qu'ils se plaignent non seulement

des fameux urineurs, des gens qui vocifèrent et font du ramdam dans la rue, mais aussi du cumul des bruits normaux.

Je m'explique. Quand, vous et moi, nous bavardons sur la terrasse d'un bistrot, nous ne faisons pas de bruit; quand 2000 personnes discutent normalement tout autour, l'ensemble provoque chez les voisins les mêmes nuisances sonores qu'un aspirateur allumé dans la pièce d'à côté. Telle est la raison pour laquelle la plupart des habitants se plaignent de l'amplitude qu'a prise le phénomène.

Nous ne voulons pas chasser les jeunes pour faire de Genève une ville morte, mais nous estimons que la situation a commencé à dégénérer et qu'il faut la contenir. Sinon, les autorités cantonales n'auront pas d'autre choix que de faire mourir le quartier! Pourquoi? Parce que les mesures radicales qui s'imposeront ne pourront plus être limitées au cas par cas. On fera comme à Carouge: ce sera terminé pour tout le monde, tous les établissements devront fermer à minuit. Si c'est cela que vous voulez, Mesdames et Messieurs, ne faites rien et laissez la fête continuer!

Quant à nous, nous avons fait le pari de mener une réflexion de fond sur les lieux culturels, tout en essayant de gérer les conséquences de la situation actuelle grâce aux contrôles de la police municipale. Je peux vous assurer, Monsieur Medeiros, que les APM n'ont pas reçu l'instruction d'embêter les tenanciers de bistrots! Ils ont pour mission de s'occuper des problèmes dus aux incivilités dans les rues, matin, midi et soir – c'est-à-dire jusqu'à 3 h du matin, désormais – indépendamment du lieu.

A la rue de l'Ecole-de-Médecine, la police municipale ne débarque pas avec des bâtons pour embêter les tenanciers d'établissements publics! Elle intervient en début de soirée pour calmer le jeu. Quand il y a des problèmes, elle passe à la répression – notamment à l'encontre des petits morveux dont vous parliez tout à l'heure, Monsieur Medeiros. Tel est son rôle selon la loi. Elle doit faire appliquer le règlement concernant la tranquillité publique et l'exercice des libertés publiques, qui a d'ailleurs été validé par le Conseil municipal.

Mesdames et Messieurs, je vous invite à mener en commission une réflexion pondérée. Quand je lis les invites de la motion M-1147, contrairement à l'avis exprimé par certains préopinants, je ne les trouve pas équilibrées. Vous avez beaucoup parlé des exploitants d'établissements publics, ce soir, mais j'aimerais aussi que vous vous souciiez des habitants et que vous les auditionniez – je pense notamment à l'Association des habitants de la Jonction – afin de comprendre tous les enjeux du problème.

Il serait peut-être souhaitable que vous auditionniez aussi les autorités cantonales, qui préparent une refonte de la loi sur la restauration, le débit de boissons, l'hébergement et le divertissement. Ainsi, vous pourrez vous faire une idée des

outils législatifs dont le Canton entend se doter pour pouvoir contrôler la situation.

Voilà ce que je voulais vous dire ce soir, Mesdames et Messieurs. Ayez un peu d'humilité, car nous n'avons pas de baguette magique. Nous essayons, à notre échelle, de faire notre possible pour contenir la situation. A présent, avant que nous n'allions tous dormir, je cède la parole à mon collègue Sami Kanaan.

M. Sami Kanaan, **maire**. Mesdames et Messieurs, il est tard mais, après tout, nous menons ici un débat sur la politique de la nuit… Telle est notre modeste contribution en la matière, je le dis sans plaisanter.

Pour compléter les propos de mon collègue, je rappelle tout d'abord que certains d'entre vous ont participé à la traversée nocturne «Genève explore sa nuit», il n'y a pas si longtemps que cela. Il s'agissait de faire un diagnostic de la situation tout en marchant. Parmi les participants, on comptait des élus, des spécialistes, des chercheurs étudiants, des tenanciers d'établissements publics, des usagers de la nuit – jeunes ou moins jeunes – des hauts fonctionnaires du Canton et de la Ville. Encadrés par une équipe qui avait déjà organisé le même événement dans une centaine de villes en Europe, ils ont pu se rendre compte ensemble des réalités de la nuit genevoise. Les conclusions des participants – il y en avait une centaine – convergeaient: même si ce n'est pas très original, tous ont estimé qu'il n'existait aucune solution simpliste.

La police a un rôle à jouer, mais la nuit ne lui appartient pas – pas plus qu'aux perturbateurs ou aux habitants des quartiers. La nuit appartient à toutes et à tous. Les solutions à trouver, je suis obligé de le dire, ne seront pas simples et ne pourront pas être définies à court terme. Ce processus implique une concertation qui n'est pas encore réellement effective.

On a cité MM. Barazzone et Maudet; en un certain sens, eux sont obligés d'agir en urgence dans un contexte d'actualité immédiate. C'est peut-être indispensable. Pour ma part, j'ai appris comme le Conseil municipal l'instauration de la mesure concernant les personnes assises ou pas sur les terrasses des bistrots. A titre personnel, je doute qu'elle soit applicable d'un point de vue pratique mais, cet aspect mis à part, elle était peut-être nécessaire pour calmer le jeu. Cependant, je ne suis pas sûr qu'elle ait fait l'objet d'une concertation suffisante; c'est du moins l'impression qu'elle donne. En tout cas, il est certain qu'elle ne résoudra – dans le meilleur des cas – qu'une petite partie du problème.

Je comprends celles et ceux qui, à juste titre, se soucient du droit au repos des habitants. Ce droit nous concerne tous, y compris les gens qui sortent le soir; à un moment donné, eux aussi veulent pouvoir dormir dans de bonnes conditions.

Néanmoins, si on continue à faire de la répression et à fermer des quartiers, on provoquera des manifs! Le Parti démocrate-chrétien a exprimé ce soir son souci du repos des habitants, mais je rappellerai à M. Lathion que notre regretté collègue Michel Chevrolet était le premier à défendre les établissements nocturnes – surtout en automne 2010, quand d'autres voulaient leur fermeture.

C'est une question d'équilibre. On ne peut pas s'amuser à dire simplement qu'on est pour le repos des habitants. C'est trop facile! Si on s'en tient là, on n'a rien résolu. Il nous faut des lieux pour les gens qui veulent sortir le soir! Il y a quelques années, tous les lieux alternatifs ont été fermés – et maintenant on le regrette amèrement. Mais leurs détracteurs ont fait du zèle, à l'époque. Je ne rappellerai pas ici la couleur politique des élus qui ont fait pression pour fermer à n'importe quel prix tous les lieux alternatifs! Quel est le résultat? Les jeunes privés de lieux de sortie se rabattent sur ceux qui existent encore, lesquels sont en nombre insuffisant.

Le Conseil administratif n'a pas de solution miracle pour les lieux. Son seul instrument est le règlement relatif aux plans d'utilisation du sol de la Ville de Genève, le fameux RPUS, qu'une partie des forces politiques siégeant au Conseil municipal ont combattu avec toute l'énergie jusqu'au Tribunal fédéral. Heureusement, cette haute instance leur a donné tort!

Il n'en demeure pas moins que le marché immobilier actuel ne propose pas de lieux abordables en ville pour la vie nocturne. Les loyers au centre-ville sont beaucoup trop chers – sans compter les normes à respecter. Sur ce plan, je vous donne raison, Monsieur Medeiros. Aujourd'hui, il est extrêmement compliqué d'exploiter un établissement public et cela coûte très cher – si l'on veut rester dans la légalité. Le Conseil administratif fera tout ce qu'il peut pour améliorer la situation à cet égard.

Nous travaillons donc à la recherche de lieux pour développer la vie nocturne. Je vous le dis tout de suite, Mesdames et Messieurs: le seul parc immobilier de la Ville n'y suffira pas. Il sera donc nécessaire que le Canton collabore d'un point de vue législatif et pratique.

En ce qui concerne la mobilité, nous aimerions augmenter l'offre du réseau Noctambus. C'est un enjeu budgétaire, bien sûr… Cette amélioration permettrait aux jeunes, après la fermeture des bistrots à 1 h du matin, de continuer leur soirée en périphérie, éventuellement en zone industrielle. Comme par hasard, lorsque nous avons demandé une flexibilisation des règles du jeu en zone industrielle, les majorités cantonales que je mentionnais tout à l'heure nous l'ont refusée, sous prétexte que l'on ne pouvait tout de même pas envisager une chose pareille… Pourtant, ce projet aurait pu s'avérer complémentaire à une mobilité genevoise digne de ce nom.

Nous manquons aussi de lieux pour les plus jeunes, ceux qui veulent sortir le soir dès l'âge de 16 ans. Avec ma collègue Esther Alder, nous examinons actuellement la question pour voir si nous pouvons trouver des solutions dans ce sens.

Dans tous les cas, la concertation est nécessaire. Le Grand Conseil de la nuit a le mérite d'exister; il regroupe plutôt les acteurs de la nuit, c'est-à-dire les tenanciers d'établissements publics, mais les habitants s'organisent aussi et il faut évidemment les écouter.

Du côté des services publics, il y a maintenant – et je m'en réjouis – une concertation entre les services de mon collègue Guillaume Barazzone, chargés de l'application des règles en vigueur et de la répression, et le Département cantonal de la sécurité et de l'économie dirigé par M. Maudet. Toutefois, nous ne sommes pas encore parvenus à mettre en place une concertation impliquant l'ensemble des services concernés, car la nuit n'est pas qu'une affaire de répression et de normes. Si nous nous contentons de la considérer sous cet aspect-là, nous n'aboutirons à rien. Le travail doit être fait en concertation, en vue de sensibiliser tous les acteurs concernés et de trouver ensemble des solutions. En effet, ce dossier concerne aussi la politique culturelle et celle de l'aménagement du territoire, ainsi que de nombreux autres domaines de l'action publique.

Je le répète, si nous nous contentons de la répression, nous n'arriverons à rien. On pourra peut-être calmer le jeu à la rue de l'Ecole-de-Médecine, mais on ne fera que déplacer le problème. M. Medeiros l'a bien dit, les fêtards se baladent de quartier en quartier. C'est comme les moineaux: on tape dans ses mains à un endroit, ils s'en vont ailleurs! De toute façon, ces jeunes ont le droit de sortir, de même que les habitants ont le droit de dormir.

Je me réjouis d'en discuter avec vous, Mesdames et Messieurs – en commission, de préférence, afin de ne pas provoquer des manifestations comme celles de l'automne 2010. Je conclurai par un constat objectif: la principale source de nuisances sonores, en matière de santé publique dans notre ville, ce n'est pas les bistrots, mais le trafic! *(Applaudissements.)*

Mis aux voix, le renvoi de la motion à la commission de la sécurité, du domaine public, de l'information et de la communication est accepté par 55 oui contre 7 non.

Le président. Les autres objets dont nous avons voté l'urgence tout à l'heure seront traités demain à 17 h et à 20 h 30.

16. Propositions des conseillers municipaux.

Néant.

17. Interpellations.

Néant.

18. Questions écrites.

Néant.

Séance levée à 23 h 15.

SOMMAIRE

1. Communications du Conseil administratif 786

2. Communications du bureau du Conseil municipal 786

3.a) Prestation de serment de Mme Helena Rigotti, remplaçant M. Olivier Fiumelli, conseiller municipal démissionnaire 786

3.b) Prestation de serment de Mme Stéfanie Prezioso, remplaçant M. Pierre Vanek, conseiller municipal démissionnaire 786

4. Proposition du Conseil administratif du 27 août 2014 en vue de l'ouverture d'un crédit de 2 280 000 francs (droits d'enregistrement, émoluments au Registre foncier et frais de notaire compris) destiné à l'acquisition de la parcelle N° 5184, de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, d'une surface de 586 m², sise rue de Saint-Jean 43, propriété de Mme Muriel Depotex (PR-1096) 786

5. Proposition du Conseil administratif du 3 septembre 2014 en vue de l'ouverture d'un crédit budgétaire supplémentaire de 241 000 francs destiné à l'octroi d'une subvention à la fondation Au Cœur des Grottes pour la création d'un foyer d'hébergement dans la villa sise à Riant-Parc 21 (PR-1097). 836

6. Proposition du 21 mai 2014 en vue de l'octroi à la Coopérative de l'habitat associatif (CODHA), d'un droit de superficie distinct et permanent sur une partie de la parcelle N° 3413 de la commune de Genève, section Cité, appartenant à la Ville de Genève, sise rue Jean-Robert-Chouet, en vue de la construction et la gestion d'un immeuble de logements sociaux pérennes (PR-1083). 852

7. Proposition du Conseil administratif du 30 juillet 2014 en vue de l'ouverture de deux crédits pour un montant total de 1 517 000 francs, soit:
   – un crédit de 921 000 francs destiné à l'assainissement et la sécurisation de la production de chaleur du centre sportif des Vernets, rue Hans-Wilsdorf 4,
   – un crédit de 596 000 francs destiné à l'assainissement et la sécurisation de la production de chaleur du site de la Voirie, rue François-Dussaud 10 (PR-1087) 869

8. Proposition du Conseil administratif du 30 juillet 2014, sur demande du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE), en vue de l'approbation du projet de plan localisé de quartier (PLQ) N° 29 817-204, qui prévoit la construction d'un bâtiment de logements sur deux parcelles situées au nord-ouest par la promenade des Crêts, et au sud-ouest de l'avenue Trembley, feuille 62 du cadastre de la ville de Genève (PR-1088). 877

9. Proposition du Conseil administratif du 30 juillet 2014 en vue du bouclement d'un crédit d'étude et de réalisation terminées, avec l'ouverture d'un crédit complémentaire de 14 521,81 francs destiné à couvrir les dépenses supplémentaires de la rénovation et au réaménagement des trois préaux du groupe scolaire de Cité-Jonction situé avenue de Sainte-Clotilde 24, parcelle N° 366, feuilles N°s 22 et 23 du cadastre de la commune de Genève, section Plainpalais, gérés par le Service des écoles et institutions pour l'enfance (PR-1089). 885

10. Proposition du Conseil administratif du 30 juillet 2014 en vue de:
   – l'échange de la parcelle N° 1219 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, propriété privée de la Ville de Genève (892 m^2) sise rue Soubeyran 3a, avec la parcelle voisine N° 1220 de Genève, section Petit-Saconnex, propriété privée de l'Etat de Genève (1048 m^2), sise rue Soubeyran 3, sans soulte, et remaniement parcellaire m^2 pour m^2 selon les principes du projet de plan de division établi par le bureau d'ingénieurs géomètres officiels HCC, daté de février 2014;
   – l'octroi à la Société coopérative pour la création de coopératives de logement (COOPLOG) d'un droit de superficie distinct et permanent sur la future parcelle constituée au terme de l'échange susmentionné, propriété privée de la Ville de Genève, sise rue Soubeyran 3 sur la commune de Genève, section Petit-Saconnex, en vue de la construction et de la gestion d'un immeuble de logements sociaux pérennes (PR-1091) 888

11. Proposition du Conseil administratif du 30 juillet 2014 en vue de l'ouverture d'un crédit de 3 381 500 francs destiné à la rénovation des installations techniques de la chapelle des Rois dans le cimetière de Plainpalais, sis rue des Rois 10, 1204 Genève, parcelle N° 78, feuille 3, section Genève-Plainpalais, bât. N^os^ A796, A797, A798 (PR-1093) 929

12. Proposition du Conseil administratif du 27 août 2014 en vue de l'approbation des comptes 2013 de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS) (PR-1094) 949

13. Proposition du Conseil administratif du 27 août 2014 en vue du bouclement du crédit d'investissement d'un montant de 3 627 000 francs destiné au renouvellement et à l'acquisition de 52 véhicules, machines et engins spécifiques de l'administration municipale (tranche 2007/2008) (PR-659) et de l'ouverture d'un crédit complémentaire d'un montant de 97 796,06 francs (PR-1095) . . . 991

14. Interpellation orale du 16 septembre 2014 de M. Bayram Bozkurt: «Le silence peut cacher le bruit!» (IO-251) 998

15. Motion du 16 septembre 2014 de Mme et M. Olga Baranova et Grégoire Carasso: «Après «Raboule ta chaise» dans la rue de l'Ecole-de-Médecine: Raboule ta politique contre le bruit!» (M-1147) 1000

16. Propositions des conseillers municipaux 1025

17. Interpellations 1025

18. Questions écrites 1025

Le mémorialiste:
Ramzi Touma