

**Rapport de la commission des finances chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 2 septembre 2020 en vue de l'ouverture de deux crédits pour un montant total de 15 187 700 francs (délibérations II et V) ainsi que quatre délibérations foncières (délibérations I, III, IV et VI):**

- Délibération I: L'inscription, modification et radiation de servitudes nécessaires à la réalisation des projets dits «lot BC» et «lot F» et ajustements suite à l'évolution du projet de liaison ferroviaire Cornavin-Eaux-Vives-Annemasse (CEVA) dans le secteur des Eaux-Vives et de Coligny;**
- Délibération II: La modification de la délibération IV de la PR-1142 en vue de la réalisation de logements d'habitations mixtes (HM) par la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS);**
- Délibération III: L'ouverture d'un crédit de 14 413 100 francs destiné au paiement d'une indemnité unique en vue de l'acquisition de servitudes d'usage exclusif pour les espaces socio-culturel, vie enfantine et réception du centre sportif du projet dit «lot BC», au profit de la Ville de Genève et à charge du droit de superficie distinct et permanent (DDP) octroyé à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS) sur la parcelle N° 3453 de Genève-Eaux-Vives, propriété de la Ville de Genève, y compris les frais de notaire, émoluments du Registre foncier et droits d'enregistrement;**
- Délibération IV: La mutation parcellaire. Réalisation du remaniement parcellaire selon la mutation de projet N° 5/2017 (cf. annexe 4), établie par M. Christian Haller, ingénieur-géomètre officiel, en date du 4 février 2019 et modifiée le 21 mars 2019;**
- Délibération V: L'ouverture d'un crédit de 774 600 francs destiné au paiement d'une indemnité unique en vue de l'acquisition de la servitude de passage public à pied au profit de la Ville de Genève concrétisant le plan localisé de chemins pour piétons (PLCP) 29898 de Genève-Eaux-Vives, sur la parcelle N° 1767 de Genève-Eaux-Vives, propriété de la Genevoise Compagnie Immobilière SA, afin de réaliser sur son terrain un cheminement public reliant la gare des Eaux-Vives à la route de Frontenex, y compris les frais de notaire, émoluments du Registre foncier et droits d'enregistrement;**
- Délibération VI: Ajustements fonciers. Radiation de servitudes en lien avec la tranchée couverte et le passage de la voie verte le long du chemin Frank-Thomas.**

## **Rapport de M. Jean-Luc von Arx.**

La proposition PR-1422 a été renvoyée à la commission des finances par le Conseil municipal lors de la séance plénière du 6 octobre 2020. La commission l'a étudiée les 2 et 17 mars 2021, sous la présidence de M. Omar Azzabi. Les notes de séances ont été prises par M<sup>me</sup> Jade Perez et par M. Xavier Stern, que nous remercions pour la précision et la qualité des comptes rendus.

### *PROJET DE DÉLIBÉRATION I*

*Inscription, modification et radiation de servitudes nécessaires à la réalisation du projet dit «lot BC» et du «lot F» et ajustements suite à l'évolution du projet du CEVA dans le secteur des Eaux-Vives et de Cologny*

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu le vote de la délibération IV de la proposition PR-1142 soumise au Conseil municipal en date du 2 septembre 2015 qui octroie un droit de superficie distinct et permanent sur la parcelle N° 3453 et future parcelle N° 3539 de Genève-Eaux-Vives, propriété de la Ville de Genève;

vu la mutation de projet N° 4/2017 (annexe 3) établie par M. Christian Haller, ingénieur-géomètre officiel, en date du 20 février 2017;

vu la mutation de projet N° 5/2017 (annexe 4) établie par M. Christian Haller, ingénieur-géomètre officiel, en date du 4 février 2019 et modifiée le 21 mars 2019;

sur proposition du Conseil administratif,

*décide:*

*Article unique.* – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à constituer, épurer, radier ou modifier toute servitude à charge et/ou au profit de la Ville de Genève, du futur DDP octroyé à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS) ou des parcelles de Genève-Eaux-Vives N°s 1696, 1767, 1768, 1769, 2400, 2821, 3417, 3418, 3419, 3451, 3452, 3453, 3454, 3455, 3456, DP 3461, DP 3008, DP 3011, les futures parcelles N°s 3536, 3537, 3539, 3541, DP 3536, DP 3538 et la parcelle de Cologny, N° 18, nécessaire à la réalisation du lot BC et des aménagements en lien avec la gare des Eaux-Vives et du CEVA.

*PROJET DE DÉLIBÉRATION II*  
*Modification de la délibération IV de la proposition PR-1142*  
*en vue de la réalisation de logements HM par la FVGLS*

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu le vote de la délibération IV (article premier) de la proposition PR-1142 soumise au Conseil municipal en date du 2 septembre 2015 qui octroie un droit de superficie distinct et permanent sur la parcelle N° 3453 et future parcelle N° 3539 de Genève-Eaux-Vives, propriété de la Ville de Genève pour la réalisation et la gestion de logements sociaux type HBM;

vu la mutation de projet N° 5/2017 (annexe 4) établie par M. Christian Haller, ingénieur-géomètre officiel, en date du 4 février 2019 et modifiée le 21 mars 2019;

vu l'accord de principe intervenu entre la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS) et la Ville de Genève;

sur proposition du Conseil administratif,

*décide:*

*Article unique.* – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à signer un acte de droit de superficie dont le but sera la construction de logements sociaux pérennes de type HM, en lieu et place du régime HBM, sur la parcelle N° 3453 et future parcelle N° 3539 de Genève-Eaux-Vives, propriété de la Ville de Genève.

*PROJET DE DÉLIBÉRATION III*  
*Constitution d'une servitude d'usage exclusif pour les équipements*  
*publics au profit de la Ville de Genève et paiement d'une indemnité*  
*unique en vue de l'acquisition des servitudes dans les bâtiments*  
*réalisés par la FVGLS dans le lot BC*

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu la délibération IV de la proposition PR-1142 votée lors de la séance du Conseil municipal du 9 février 2016;

vu le rapport d'expertise d'Acanthe SA du 6 mai 2019;  
vu l'accord de principe intervenu entre la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS) et la Ville de Genève;  
sur proposition du Conseil administratif,

*décide:*

*Article premier.* – L'accord de principe entre le Conseil administratif de la Ville de Genève et la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social pour la constitution de servitudes d'usage exclusif pour les espaces socioculturel, vie enfantine et réception du centre sportif du projet dit «lot BC», au profit de la Ville de Genève et à charge du futur droit de superficie distinct et permanent (DDP) de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS) sur la parcelle N° 3453 et future N° 3539 de Genève-Eaux-Vives, propriété de la Ville de Genève est ratifié et le Conseil administratif est autorisé à le convertir en acte authentique.

*Art. 2.* – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 14 413 100 francs destiné au paiement d'une indemnité unique en vue de l'acquisition de servitudes d'usage exclusif pour les espaces socio-culturel, vie enfantine et réception du centre sportif du projet dit «lot BC», au profit de la Ville de Genève et à charge du droit de superficie distinct et permanent (DDP) octroyé à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS) sur la parcelle N° 3453 de Genève-Eaux-Vives, propriété de la Ville de Genève, y compris les frais de notaire, émoluments du Registre foncier et droits d'enregistrement.

*Art. 3.* – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen d'emprunts à court terme, à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 14 413 100 francs.

*Art. 4.* – La dépense prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif, et amortie au moyen de 30 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2021 à 2050.

*Art. 5.* – L'opération ayant un caractère d'utilité publique, le Conseil administratif est chargé de demander au Conseil d'Etat l'exonération des droits d'enregistrement et des émoluments du Registre foncier.

*Art. 6.* – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, épurer, radier ou modifier toute servitude à charge et/ou au profit du DDP octroyé à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS) sur la parcelle N° 3453 et future N° 3539 de Genève-Eaux-Vives, propriété de la Ville de Genève ainsi que de ladite parcelle N° 3453 et future N° 3539.

*PROJET DE DÉLIBÉRATION IV*  
*Mutation parcellaire selon la mutation de projet N° 5/2017*

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu la mutation de projet N° 4/2017 (annexe 3) établie par M. Christian Haller, ingénieur-géomètre officiel, en date du 20 février 2017;

vu la mutation de projet N° 5/2017 (annexe 4) établie par M. Christian Haller, ingénieur-géomètre officiel, en date du 4 février 2019 et modifiée le 21 mars 2019;

vu la délibération VIII de la proposition PR-1221 du 7 mars 2017 qui autorisait le Conseil administratif à réaliser une partie seulement du remaniement parcellaire proposé dans la présente délibération;

sur proposition du Conseil administratif,

*décide:*

*Article premier.* – L'accord de principe du Conseil administratif de la Ville de Genève en vue de la réalisation de la mutation parcellaire selon la mutation de projet N° 5/2017 (annexe 4) établie par M. Christian Haller, ingénieur-géomètre officiel, datée du 4 février 2019 et modifiée le 21 mars 2019 est ratifié et le Conseil administratif est autorisé à la convertir en acte authentique.

*Art. 2.* – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à signer des actes authentiques portant ajustements de la mutation de projet précitée, rendus nécessaires par l'évolution des projets, selon les autorisations de construire en force ou à venir, notamment la DD 112 697 déposée par la Ville de Genève et la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS) dans le périmètre du PLQ N° 29786 de Genève.

*Art. 3.* – L'opération ayant un caractère d'utilité publique, le Conseil administratif est chargé de demander au Conseil d'Etat l'exonération des droits d'enregistrement et des émoluments du Registre foncier.

*Art. 4.* – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à constituer, épurer, radier ou modifier toute servitude à charge et/ou au profit de la Ville de Genève, du futur DDP octroyé à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS) ou des parcelles de Genève-Eaux-Vives N°s 1657, 1696, 1768, 1767, 1769, 2400, 2821, 3417, 3418, 3419, 3451, 3452, 3453, 3454, 3455, 3456, DP 3461, DP 3011, DP 3008, les futures parcelles N°s 3536, 3537, 3539, 3541, DP 3536, DP 3538, nécessaires à la réalisation du lot BC et des aménagements en lien avec la gare des Eaux-Vives et du CEVA.

*PROJET DE DÉLIBÉRATION V*  
*Constitution d'une servitude de passage public à pied et paiement*  
*d'une indemnité unique en vue de l'acquisition de la servitude*

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu la délibération I de la proposition PR-1039 votée lors de la séance du Conseil municipal du 30 octobre 2013;

vu la délibération VI de la proposition PR-1221 qui vise à inscrire une servitude de passage public à pied sur la parcelle N° 1767 de Genève-Eaux-Vives, propriété de la Genevoise Compagnie Immobilière SA;

vu l'adoption par le Conseil d'Etat le 17 septembre 2014 du plan localisé de chemin pédestre N° 29898 de Genève-Eaux-Vives;

vu le rapport d'expertise de Jones Lang LaSalle du 6 mai 2019;

vu l'accord de principe intervenu entre la Genevoise Compagnie Immobilière SA et la Ville de Genève;

sur proposition du Conseil administratif,

*décide:*

*Article premier.* – L'accord de principe entre le Conseil administratif de la Ville de Genève et la Genevoise Compagnie Immobilière SA pour la constitution d'une servitude de passage public à pied sur la parcelle N° 1767 de Genève-Eaux-Vives, propriété de la Genevoise Compagnie Immobilière SA est ratifié et le Conseil administratif est autorisé à le convertir en acte authentique.

*Art. 2.* – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 774 600 francs destiné au paiement d'une indemnité unique en vue de l'acquisition de la servitude de passage public à pied au profit de la Ville de Genève concrétisant le PLCP 29898 de Genève-Eaux-Vives, sur la parcelle N° 1767 de Genève-Eaux-Vives propriété de la Genevoise Compagnie Immobilière SA, afin de réaliser sur son terrain un cheminement public reliant la gare des Eaux-Vives à la route de Frontenex, y compris les frais de notaire, les émoluments du Registre foncier et les droits d'enregistrement.

*Art. 3.* – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen d'emprunts à court terme, à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 774 600 francs.

*Art. 4.* – La dépense prévue à l'article premier 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 2021 à 2030.

*Art. 5.* – L'opération ayant un caractère d'utilité publique, le Conseil administratif est chargé de demander au Conseil d'Etat l'exonération des droits d'enregistrement et des émoluments du Registre foncier.

*Art. 6.* – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, épurer, radier ou modifier toute servitude à charge et/ou au profit de la parcelle N° 1767 de Genève-Eaux-Vives, propriété de la Genevoise Compagnie Immobilière SA, de la parcelle N° 1769, propriété de la SI Frontenex 60D SA, de la parcelle N° 1768, propriété de la SI Les Vollandes, et des parcelles adjacentes N°s 3456 (future 3536), DP 3010 et DP 3461 de Genève-Eaux-Vives, propriétés de la Ville de Genève.

### *PROJET DE DÉLIBÉRATION VI*

#### *Ajustements fonciers en lien avec la tranchée couverte et la voie verte CEVA*

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 convention voie verte N° 90042058 signée en date du 13 février 2017 entre les CFF et la Ville de Genève, ainsi que les communes de Cologny, Chêne-Bougeries, Chêne-Bourg et Thônex;

vu le vote de la délibération II de la proposition PR-1225 qui vise à constituer une servitude d'usage public et une de passage à pied sur la parcelle N° 2432 de Genève-Eaux-Vives, propriété des CFF;

vu la mutation de projet N° 5/2017 (annexe 4) établie par M. Christian Haller, ingénieur-géomètre officiel, en date du 4 février 2019 et modifiée le 21 mars 2019;

vu l'accord intervenu entre la Ville de Genève et les CFF;

sur proposition du Conseil administratif,

*décide:*

*Article unique.* – Le Conseil administratif est autorisé à radier les servitudes inscrites en charge des parcelles N°s 2 et 2047 de la Commune de Cologny, propriétés des CFF et qui sont au profit de la Ville de Genève.

## **Séance du 2 mars 2021**

*Audition de M<sup>me</sup> Frédérique Perler, conseillère administrative en charge du département de l'aménagement, des constructions et de la mobilité, accompagnée de M<sup>me</sup> Isabelle Charollais, codirectrice, et M<sup>me</sup> Marie Barbey-Chappuis, conseillère administrative en charge du département de la sécurité et des sports, accompagnée de M<sup>me</sup> Sybille Bonvin, cheffe de service et de M. Nicolas Kerguen, collaborateur personnel, ainsi que M. Mehdi Perrinjaquet, gérant d'opérations foncières et M. Serge Mimouni, directeur ad interim*

M<sup>me</sup> Charollais explique que la commission des travaux et des constructions délibère actuellement sur le financement de ce projet (PR-1421). L'objet de cette proposition consiste dans le traitement des aspects fonciers. Lors de la dernière législature, le département a élaboré une seule et même proposition qui regroupait une dizaine de délibérations qui comprenait toutes les questions financières d'investissements pour préavisier le projet ainsi que les questions foncières. Les prédécesseurs du Conseil municipal ont demandé au Conseil administratif de scinder ce dossier en plusieurs propositions dans le but que les questions foncières puissent être traitées par la commission des finances et que les questions liées à l'investissement pour des constructions soient traitées par la commission des travaux et des constructions.

Les aspects fonciers de ces délibérations ressemblent à ceux décrits précédemment lors de la présentation de la première proposition. La Ville reste le propriétaire foncier des étages inférieurs de cette construction sur le site des Eaux-Vives. Elle a octroyé à la FVGLS un droit de superficie afin de réaliser des étages de logements sur le site. La fondation rétrocède l'usage de certains de ses locaux à la Ville – notamment ceux destinés à la petite enfance et à des activités sociales (centre socioculturel).

M. Mimouni ajoute que ce travail a été reconduit en collaboration avec le département de l'aménagement, des constructions et de la mobilité (DACM) et le département de la cohésion sociale et de la solidarité (DCSS). Ils ont développé le programme des deux équipements. Il s'agit de l'espace de vie enfantine, de l'espace dédié à la jeunesse et pour les habitants du quartier.

M. Perrinjaquet s'appuie sur un support numérique. Il rappelle que la proposition PR-1422 traite des aspects fonciers de la proposition et la proposition PR-1421 traite des aspects de constructions et des crédits de travaux.

Le lot BC se situe sur le périmètre de la gare des Eaux-Vives (entouré en bleu sur la slide 2).

Le quartier des Eaux-Vives fait l'objet d'un plan localisé de quartier. Le cercle rouge montre la position du lot BC, qui prendra place sur la parcelle numéro 3453

qui est une propriété de la Ville. Au fur et à mesure d'échanges fonciers entre la CFF, le Canton et la Ville, il est advenu que les parcelles et les droits de construire ont été redistribués entre les différents acteurs.

La slide 4 montre la gare des Eaux-Vives qui fait partie des cinq gares CEVA sur le territoire de Genève. La slide 5 montre une photo du chantier du lot BC. Le lot BC est la dernière pièce manquante du puzzle car le lot F sera construit prochainement, les crédits sont en place – ce qui n'est pas encore le cas pour le lot BC. La slide 6 montre une vue du dessus ainsi que les différents lots.

### *Historique de l'opération*

- en 2004, un premier crédit d'étude concernant le réaménagement des espaces extérieurs et des infrastructures du périmètre est proposé;
- en 2009, le Conseil municipal et le Conseil d'Etat ont approuvé un plan directeur de quartier (PDQ);
- le 29 novembre, les Genevois disent «oui» à 61,2 % au CEVA en votation cantonale ainsi qu'aux coûts que celui-ci engendrerait;
- en octobre 2009, il y a eu les résultats du concours d'architecture pour la Nouvelle Comédie de Genève qui prendra place dans le périmètre de la gare des Eaux-Vives;
- en janvier 2011, il y a eu les résultats du concours pour la réalisation des espaces publics du périmètre de la gare des Eaux-Vives;
- le 23 novembre 2011, un crédit d'étude destiné à l'organisation du concours d'architecture et aux études du complexe «crèche, sport et jeunesse» situé sur le site de la gare des Eaux-Vives, soit le lot BC, a été voté;
- le 24 février 2012, la Ville de Genève et les CFF ont signé la convention réglant les droits à bâtir entre l'Etat et la Ville et qui de ces acteurs réaliseraient les logements sociaux du périmètre;
- le 30 octobre 2013, le Conseil municipal a adopté par délibérations I et II de la proposition PR-1039 deux plans localisés de cheminements pédestres N<sup>os</sup> 29898 et 29899 de Genève-Eaux-Vives;
- le 17 septembre 2014, le Conseil d'Etat adoptait ces mêmes cheminements pédestres qui permettent de rejoindre la gare depuis la route de Frontenex;
- le 26 juin 2013, le Conseil d'Etat a adopté le plan localisé de quartier;
- en 2013-2014, il y a eu un concours d'architecture pour la construction du lot BC organisé par la Ville de Genève, la FVGLS et l'Etat de Genève sur la partie nord-est du PLQ. L'association d'architectes BWTK (Brauen Wälchli Architectes & Tekhne SA) remporte le concours en avril 2014;

- le 20 janvier 2015, la proposition PR-1081 du 14 mai 2014 est votée par le Conseil municipal pour la réalisation de travaux préparatoires sur le site (démolition, pré-terrassement, etc.);
- encore en 2015, il y a l'entrée en force du PLQ N° 29786 qui fixe le gabarit et l'implantation des futurs bâtiments;
- le 20 mai 2015, la proposition de crédit PR-1085 du 4 juin 2014 est votée par le Conseil municipal. Ce crédit est destiné à la construction de la Nouvelle Comédie de Genève, premier ouvrage de la Ville sur le site de la gare des Eaux-Vives;
- le 9 février 2016, le Conseil municipal approuve les délibérations I et IV de la proposition PR-1142, permettant de procéder au découpage ainsi qu'à l'échange des différentes parcelles du périmètre de la gare des Eaux-Vives entre les différents constructeurs (CFF et Canton), puis d'octroyer un DDP à la FVGLS pour la réalisation de logements sociaux de type habitation à bon marché (HBM) dans le lot BC. L'article 2 de la délibération IV prévoit que les surfaces des espaces socio-culturels, de vie infantine et de réception du centre sportif puissent être mises à disposition de la Ville de Genève au travers d'une servitude d'usage exclusif ou alors d'un bail annoté au Registre foncier;
- le 6 février 2018, le crédit de la proposition PR-1221 du 7 mars 2017 est voté par le Conseil municipal pour la réalisation des travaux d'aménagement des espaces publics des abords de la gare des Eaux-Vives;
- le 3 juin 2019, le dépôt de la demande d'autorisation de construire pour le lot BC a été envoyé à l'Office des autorisations de construire.

M. Perrinjaquet explique que le lot BC représente la dernière phase de développement du projet de la gare des Eaux-Vives. A la demande du Conseil municipal, la proposition commune reprenant tous les éléments dans un seul document qui avait été déposée en décembre 2019 a été scindée en deux puis redéposée le 2 septembre 2020:

- crédit travaux – PR-1421;
- aspects fonciers – PR-1422.

Cette proposition PR-1422 comprend:

- trois délibérations relatives à des ajustements fonciers à caractère technique (I, IV et VI);
- une délibération liée au type de logements réalisés (II);
- une délibération pour l'acquisition d'une servitude pour les équipements publics (III);
- une délibération comprenant une contrepartie financière pour une servitude de passage public (V).

L'esplanade qui est au niveau 0 sert de délimitation du droit de superficie. Tout ce qui est au-dessus de cette esplanade est réalisé par la FVGLS et tout ce qui est en dessous est réalisé sous maîtrise d'ouvrage de la Ville. Les niveaux -1 à -3 sous maîtrise d'ouvrage et propriété de la Ville prévoient des équipements sportifs, une galerie commerciale, un dépôt de la Voirie, une vélostation de 500 places, un parking voiture de 226 places ainsi qu'un abri PCi public.

Les niveaux 0 à 7 seront réalisés par la FVGLS au travers d'un DDP (délib. IV-PR-1142) et comprendront un centre de maintien à domicile, un accès et accueil au centre sportif, une crèche, un centre socio-culturel ainsi que 150 appartements (slide 10).

Les slide 11 à 20 donnent une autre visibilité du projet avec les différentes zones du lot BC ainsi que les différents espaces.

Le président remarque que le quartier des Eaux-Vives est déjà très densifié. Il demande qui est le propriétaire du parking et si celui-ci est nécessaire pour le montage financier.

M<sup>me</sup> Charollais répond que cette question a été largement abordée à la commission des travaux et des constructions. Ce parking est destiné aux habitants du quartier ainsi qu'aux habitants du projet de logements. Le projet de logements nécessite un ratio de places de parking qui correspond au nombre de logements. Ce ratio a déjà été calculé au plus bas lors du plan localisé de quartier.

Les places de parking répondent aux besoins des habitants du quartier, à savoir les bâtiments qui seront construits par la fondation ainsi que pour le reste des habitants du quartier des Eaux-Vives. Il s'agit exclusivement de places habitantes. Le plan localisé de quartier prévoit que le site détienne un nombre précis de places de parking qui sont construites à la fois par les CFF et par la Ville. La Ville est chargée exclusivement du parking habitant et non pas du parking commercial.

M. Perrinjaquet passe à la délibération I. Il s'agit de l'inscription, modification et radiation de servitudes nécessaires à la réalisation des projets dits «lot BC» et «lot F» et d'ajustements, suite à l'évolution du projet de liaison ferroviaire Cornavin-Eaux-Vives-Annemasse (CEVA) dans le secteur des Eaux-Vives et de Cologny. De nombreuses servitudes à charge et au profit, tant du DDP octroyées à la FVGLS que de la parcelle de la Ville de Genève sur laquelle sera construit le lot BC, doivent être inscrites. L'objet de cette délibération est de permettre à la Ville d'inscrire ces servitudes qui permettront d'assurer le maintien à long terme de différentes installations techniques nécessaires au bon fonctionnement et à la viabilité telles que les canalisations, la chaufferie, l'accès, les usages exclusifs et les sorties de secours notamment.

L'objectif est de garantir à la Ville, à la FVGLS et aux propriétaires des constructions adjacentes que les installations techniques seront pérennisées de même que les passages nécessaires au fonctionnement des différents objets.

Il passe à la délibération II. Il s'agit de la modification de la délibération IV de la PR-1142 en vue de la réalisation de logements d'habitations mixtes (HM) par la FVGLS. La délibération IV de la PR-1142 qui avait été prise par le Conseil municipal prévoyait la réalisation par la FVGLS de logements de type HBM. Or, le plan financier de la FVGLS n'est pas équilibré avec cette contrainte. En effet, six montées d'immeubles doivent être réalisées en raison du projet qui a gagné le concours et cela engendre des coûts constructifs importants en comparaison avec une seule barre d'immeuble. Les logements HM sont des logements sociaux mais le régime appliqué diffère de celui des HBM:

- HM: il s'agit d'une aide à la personne. La personne qui habite le logement et qui correspond aux critères permettant d'obtenir une éventuelle allocation la reçoit directement. Ce type de logement permet une certaine mixité de population; ainsi l'on ne reconnaît pas les personnes recevant une allocation si l'on prend l'immeuble dans son ensemble. Le contrôle est de vingt-cinq ans;
- HBM: il s'agit d'une aide à la pierre (subvention à l'exploitation). Le propriétaire reçoit la subvention, et dans ce cas-là le contrôle est pérenne. L'on pourrait considérer que le HBM est un logement plus social que le HM, mais ce n'est pas le cas. Dans les faits, il arrive qu'une personne à bas revenu qui habite dans un logement HM paye, dans certains cas, un loyer plus bas que dans un logement HBM.

Il passe à la délibération III. Il s'agit de l'ouverture d'un crédit de 14 413 100 francs destiné au paiement d'une indemnité unique en vue de l'acquisition de servitudes d'usage exclusif pour les espaces socio-culturel, vie enfantine et réception du centre sportif du projet dit «lot BC», au profit de la Ville de Genève et à charge du droit de superficie distinct et permanent (DDP) octroyé à la FVGLS sur la parcelle N° 3453 de Genève-Eaux-Vives, propriété de la Ville de Genève, y compris les frais de notaire, émoluments du Registre foncier et droits d'enregistrement. Ces 14 413 100 francs correspondent à 13 990 000 francs d'indemnités. La différence entre les deux montants correspond aux frais de notaire et aux émoluments du Registre foncier et droits d'enregistrement. Selon l'article 2 de la délibération IV de la proposition PR-1142 votée le 9 février 2016, les équipements publics (crèche, centre socio-culturel et réception du centre sportif) réalisés dans les niveaux 0 et 1 du lot «BC» par la FVGLS seront mis à disposition de la Ville de Genève au travers:

- de servitudes d'usage exclusif en sa faveur ou;
- d'un bail annoté au Registre foncier.

Les surfaces seront remises brutes à la Ville de Genève qui les aménagera. Les coûts de construction du second œuvre font l'objet d'une demande de crédit spécifique dans la proposition PR-1421 relative aux travaux.

Les départements DACM et DCSS ont négocié avec la FVGLS afin de pouvoir soumettre à votre Conseil une formule qui soit équilibrée et cohérente tant pour la Ville de Genève que la FVGLS. Dans le cadre de l'examen financier et des différentes discussions, il est apparu plus opportun et judicieux d'un point de vue gestion des données publiques pour la Ville qu'elle envisage l'acquisition d'une servitude d'usage exclusif de ces locaux plutôt que de signer un bail dont le montant de 13 990 000 francs serait finalement couvert dans un laps de temps court. Un spécialiste a été mandaté et a rendu son résultat le 1<sup>er</sup> mai 2019 quant au montant de l'indemnité de 13 990 000 francs.

Il rappelle le problème lié au type de logement. De plus, si la Ville ne paie pas de bail, il faut couvrir le montant nécessaire pour permettre le bon fonctionnement du plan financier. Les différentes servitudes d'usage exclusif (crèche, espace socio-culturel et entrée du centre sportif) seront inscrites en faveur de la Ville de Genève et à charge du droit de superficie FVGLS, pour une durée de nonante-neuf ans (durée équivalente au droit de superficie).

Il passe à la délibération IV. Il s'agit d'une mutation parcellaire. Cette délibération propose un remaniement parcellaire dans le but d'intégrer les derniers ajustements nécessaires suite à l'évolution du projet. Cette mutation de projet avait déjà été soumise dans une ancienne proposition qui n'avait pas été réalisée. Ils doivent modifier certaines mutations prévues par de précédentes propositions dans le secteur (PR-1142 et PR-1221), en particulier le long de la promenade Louise-Boulaz et le long de la rue Berthe-Vadier, nouvellement dénommées. La mutation ne concerne que des parcelles Ville de Genève:

- privées VGE N<sup>os</sup> 1657, 2821, 3453, 3456 et future 3536 (TM 4/2017);
- domaine public communal N<sup>os</sup> 3011 et 3461.

Cette mutation propose notamment de désaffecter 382 m<sup>2</sup> de la parcelle DP 3461 précitée puis 90 m<sup>2</sup> de la parcelle DP 3011. Cependant, suite au versement au domaine public communal de 4452 m<sup>2</sup> (sous-parcelle N<sup>o</sup> 3536A), le domaine public aura globalement gagné 3980 m<sup>2</sup>.

Il passe à la délibération V. Il s'agit de l'ouverture d'un crédit de 774 600 francs destiné au paiement d'une indemnité unique en vue de l'acquisition de la servitude de passage public à pied au profit de la Ville de Genève concrétisant le plan localisé de chemin pédestre (PLCP) 29 898 de Genève-Eaux-Vives, sur la parcelle N<sup>o</sup> 1767 de Genève-Eaux-Vives, propriété de la Genevoise Compagnie Immobilière SA, afin de réaliser sur son terrain un cheminement public reliant

la gare des Eaux-Vives à la route de Frontenex, y compris les frais de notaire, émoluments du Registre foncier et droits d'enregistrement.

La slide 28 montre les cheminements pédestres grâce à un dessin, celui d'abord adopté par le Conseil d'Etat puis celui présent dans cette proposition. L'objectif d'adopter des plans localisés de cheminement pédestre est d'assurer dans le temps la réalisation des cheminements en question. Si le propriétaire s'oppose à l'inscription d'une servitude de passage et aux travaux de réalisation des cheminements, la Ville peut lancer une procédure d'expropriation grâce à l'adoption de ces plans qui permet d'obtenir les surfaces nécessaires et de pouvoir réaliser le cheminement.

L'adoption d'un plan de ce type pourrait donc permettre à la Ville de Genève d'exproprier l'emprise du cheminement si le propriétaire privé ne consentait pas à octroyer une servitude de passage public à pied et, dans cette hypothèse, un juge détermine la juste indemnité. C'est un processus long et pas nécessaire ici, puisque la Ville de Genève et la Genevoise Compagnie Immobilière SA, propriétaire de la parcelle N° 1767 de Genève-Eaux-Vives, se sont accordées; cette dernière a d'ailleurs déjà permis la réalisation des travaux qui sont aujourd'hui terminés. Sous réserve de l'accord du Conseil municipal, il est prévu l'inscription d'une servitude de passage public à pied qui garantira le passage sur la durée ce, moyennant le versement de l'indemnité suivante:

- 750 000 francs (cf. expertise de Jones Lang LaSalle du 20 juin 2019);
- le crédit comprend également 24 600 francs de frais notariés, émoluments du Registre foncier et droits d'enregistrement.

L'objet de la présente délibération est de pouvoir verser cette indemnité et permettre d'inscrire la servitude de passage public sur la parcelle N° 1767. Cette indemnité est estimée au regard de la perte de valeur induite par l'emprise et l'impact de cette servitude de passage, notamment les nuisances pour les habitants de l'immeuble, en particulier au rez-de-chaussée.

Comme indiqué précédemment, les travaux ont déjà été réalisés sur la parcelle N° 1767 car le propriétaire a bien voulu les consentir afin que les accès à la gare soient le plus aisés possibles dès l'ouverture de celle-ci. Bien que les travaux soient réalisés, le passage n'est possible que grâce au bon vouloir du propriétaire qui pourrait, dans l'hypothèse où la Ville n'inscrit pas de servitude, bloquer l'accès à tout moment.

En ce qui concerne l'aménagement du cheminement, le crédit y relatif a déjà fait l'objet d'une proposition de délibération devant votre Conseil dans le cadre de la proposition PR-1221 du 7 mars 2017.

La Ville de Genève aura à sa charge la maintenance (entretien courant, nettoyage et viabilité hivernale) et le renouvellement du cheminement en question.

Il passe à la délibération VI. Elle concerne des ajustements fonciers: radiation de servitudes en lien avec la tranchée couverte et le passage de la voie verte le long du chemin Frank-Thomas. Il s'agit de permettre la radiation de servitudes pour lesquelles l'assiette et la destination n'est plus d'actualité puisque la tranchée couverte et la voie verte qui s'y superpose n'en permettent plus l'usage; cependant, leur fonction de passage public a été largement remplacée par la réalisation de la voie verte:

- usage public à destination de parking – RS 41447 et 41949-A, à charge de la parcelle N° 2047 de Cologny, propriété des CFF et au profit de la Ville de Genève;
- usage public à destination de parking – RS 041448 et 41949-B, à charge de la parcelle N° 2 de Cologny, propriété des CFF et au profit de la Ville de Genève;
- passage à destination de piste cyclable – RS 041449 et 41950, à charge des parcelles N°s 2 et 2047 de Cologny, propriété des CFF et au profit de la Ville de Genève;
- passage public pour piétons – RS 041450 et 41951, à charge des parcelles N°s 2 et 2047 de Cologny, propriété des CFF et au profit de la Ville de Genève.

A noter qu'une servitude d'usage public a déjà été inscrite sur la voie verte.

### *Questions et réponses*

Une commissaire demande si les habitants de Genève pourront utiliser la piscine.

M<sup>me</sup> Barbey-Chappuis répond par la positive. Le bassin sera à disposition des écoles et des habitants du quartier.

M. Perrinjaquet ajoute qu'il est indiqué dans la proposition PR-1421 relative aux travaux que le bassin sera également à disposition du public en dehors des horaires scolaires.

Une commissaire demande si la dernière phase du lot BC implique que le foyer Frank-Thomas soit détruit. Elle demande si ce lot touchera aussi à la caserne des sapeurs-pompiers.

M. Mimouni répond que le Conseil administratif a réfléchi à cette question. Il a mandaté l'Unité des opérations foncières ainsi que le Service social afin de trouver des solutions. Le foyer Frank-Thomas doit en effet être fermé pour laisser libre cours aux travaux.

M<sup>me</sup> Charollais ajoute que le chantier ne touchera pas la caserne. Il y aura juste un aménagement de l'accès à la caserne qui a dû être légèrement modifié, en accord avec les SIS.

Un commissaire rappelle que le rôle initial de la FVGLS était de faire du HBM. Suite au concours d'architecture, la fondation commence à faire du HM car l'immeuble prévu coûte plus cher à la construction. Il estime que la fondation est censée faire du HBM et non du HM. Il comprend que l'indemnité que paie la Ville pour les locaux a été faite sur mesure pour équilibrer le plan financier de la FVGLS. Il demande si la Ville a pris d'autres démarches pour aider la FVGLS. Il ne comprend pas pour quelle raison la Ville devrait payer plus cher pour des locaux ainsi que pour équilibrer le plan financier de la FVGLS. Il demande aussi si la FVGLS avait la possibilité de se retirer du projet lorsqu'elle a compris que les immeubles étaient hors de sa portée par rapport à son but statutaire.

M<sup>me</sup> Charollais répond que la Ville n'a pas calculé cette indemnité pour faire fonctionner le plan financier de la FVGLS. L'indemnité a été calculée par un tiers en ne tenant pas compte du plan financier. Le choix s'est tourné vers le HM car il permet une plus grande souplesse sur les états locatifs que le HBM. La FVGLS a également souhaité avoir une plus grande mixité de population parmi ses locataires de manière à avoir un panel plus large que celui d'un bâtiment dans lequel ne logerait qu'une population de type HBM. Elle conseille à la commission des finances d'auditionner la FVGLS. La fondation a été impliquée dans le projet suite à l'octroi de la superficie – qui a été formalisé il y a longtemps. Elle a participé au projet dans son ensemble et ne souhaite pas se retirer, même si elle le peut si elle le souhaite.

Une commissaire confirme qu'il y a une différence entre les logements HM et HBM qui concerne la durée du contrôle. L'Etat avait constaté que les loyers des HLM étaient contrôlés pendant une période de vingt à vingt-cinq ans, puis qu'ils devenaient des loyers libres. Il a donc créé les logements d'utilité publique (LUP) afin que ces loyers soient pérennes. Le pourcentage de logements à caractère social pérenne est toujours plus faible que ce qui est prévu. Elle demande comment justifier que les HBM sont en décroissance vu le nombre de demandes et s'il est possible d'avoir un immeuble plus mixte. Elle propose que les autres constructeurs doivent favoriser également la mixité en ajoutant des locations HBM.

M<sup>me</sup> Charollais répond que ces questions doivent être posées à la FVGLS. Il existe un mécanisme pour rendre pérennes les logements HM: il s'agit du mécanisme de la convention LUP. Le parc immobilier qui concerne les bâtiments en question est assimilé au parc des LUP de l'Etat, ce qui fait que les logements peuvent acquérir des loyers pérennes afin de garder le contrôle.

M. Perrinjaquet ajoute que les statuts de la FVGLS garantissent que ses logements sociaux soient pérennes. Ils ont donc un contrôle qui va au-delà des vingt-cinq ans normalement obligatoires.

Un commissaire remarque qu'à la page 21 de la proposition il est toujours écrit des logements de type «HBM». Il imagine que c'est une erreur étant donné que la

fondation souhaite faire du HM. Il demande aussi pour quelle raison la proposition comprend le crédit s'élevant à 14 413 100 francs alors que M. Perrinjaquet a parlé d'une indemnité versée à la fondation de 13 990 000 francs.

M. Perrinjaquet répond que cette différence entre les deux montants correspond aux frais de notaire et aux émoluments du Registre foncier et droits d'enregistrement. La page 21 ne comprend pas d'erreur. Il ajoute que la Ville demandera au Canton l'exonération de ces droits d'enregistrement, mais qu'ils sont obligés de les prévoir dans l'hypothèse où le Canton refuse.

M<sup>me</sup> Charollais ajoute qu'il s'agit d'une référence à l'article qui a été voté dans le cadre de la proposition précédente dans laquelle il était question de construire des HBM. L'objet de cette délibération II est la modification de ce type de logement en HM.

Un commissaire demande à combien s'élève la hauteur du bâtiment. Il demande aussi s'ils considèrent que le visuel du projet est satisfaisant.

M. Perrinjaquet répond que le visuel du projet est sympathique et plus convenable que l'ajout d'une barre d'immeuble qui empêcherait d'avoir des percées visuelles au-delà du périmètre de la gare. Les bâtiments feront huit niveaux (rez + 7), soit une hauteur d'environ 24 m.

#### *Votes des prochaines auditions*

Le président passe au vote d'audition de la FVGLS, qui est acceptée à l'unanimité des votants.

#### **Séance du 17 mars 2021**

*Audition de M<sup>me</sup> Béatrice Manzoni, vice-présidente de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS), et de MM. Philippe Fasel et Miltos Thomaidès, codirecteurs de la FVGLS*

Le président demande aux auditionnés s'il leur est possible d'expliquer la différence entre HBM et HM pour l'ensemble des élus.

M. Thomaidès explique que pour la catégorie HBM il y a une subvention à l'exploitation de l'immeuble, ce qui est appelé «subvention à la pierre», de sorte à faire baisser les loyers d'environ 1000 francs. Donc un loyer de 4500 francs, il y a 1000 francs de subvention et 3500 francs payés par le locataire. Pour les HM, c'est différent, car 60% des locataires du HM doivent répondre à des conditions de subventionnement à hauteur d'au moins 50% mais c'est en fonction de leurs revenus.

M. Fasel ajoute que les 40% restant doivent bénéficier à l'entrée d'au moins 1 franc d'allocation logement. Donc à l'entrée, le 100% des locataires du HM sont bénéficiaires d'une allocation logement et 60% bénéficient d'au moins 50% d'allocations logement. Pour le HBM, les 4500 francs théoriques, c'est dans le plan financier initial et calculé avec des taux d'intérêt à 4%. La FVGLS se finance entre 0,5 et 1%, ce qui fait que le loyer de sortie est plus proche de 3000 francs que de 4500 francs ce qui fait que l'Etat ne verse pas un centime, donc c'est la FVGLS qui fait la politique sociale de l'Etat. Au niveau du HM, ils sont de toute façon bénéficiaires d'une allocation car, au niveau de la mise en location, le loyer est revu selon les taux d'intérêt du moment, donc le loyer baisse et les critères d'accès baissent aussi, donc on garde les mêmes critères pour la location, puisque ce sont toujours 60% qui reçoivent au moins 50% d'allocations. Parfois, le HM permet à des gens à plus bas revenu de rentrer dans le même immeuble. Donc il est faux de dire que le HBM permet de répondre aux besoins des plus modestes et le système du 60-40 permet d'avoir la mixité puisqu'il y a une échelle de revenus plus grande que dans le HBM où l'on est coincé avec ce barème d'entrée qui est le même pour tout le monde. Tous ceux qui sont dans les deux-pièces gagneront la même chose avec le HBM, on a un effet de tassement, alors qu'avec le HM on peut partir de plus bas et agrandir l'échelle, ce qui permet en théorie de favoriser la mixité sociale.

M. Thomaidès ajoute que l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) avait été sollicité par M. Paganini qui avait expliqué cette problématique, et qui préconisait comme solution viable des opérations de type HM plutôt que HBM.

Un commissaire trouve la flexibilité du système HM très intéressante, mais étant donné que la proposition a été pensée et mise en place pour le HBM il demande comment il se fait que le projet ait été mis en œuvre de manière différente.

M. Thomaidès explique que l'une des problématiques de départ à laquelle il est malheureusement impossible d'échapper est la problématique économique.

M. Fasel ajoute qu'une marotte de l'ancien conseiller administratif était de venir avec des propositions où il précisait toujours HBM malgré les explications et la signature d'une convention d'objectifs avec le Conseil administratif qui parlait bien de logements économiques à caractère social, et non pas HBM, il continuait à présenter des propositions de cette manière. Tout au long du processus, le Conseil administratif a été informé par écrit, ils ont été auditionnés par le Conseil administratif plusieurs fois, en disant qu'il était impossible de faire cette opération en HBM.

M. Fasel explique qu'en HBM le projet de la gare des Eaux-Vives ne peut même pas être entamé. Même en compensant à 14 millions de francs les locaux Ville de Genève, c'est déjà limite.

M. Thomaidès ajoute que cela ne veut pas dire que la FVGLS ne veut pas faire de HBM. Lors de la mise en place de la convention, il a été dit que chaque opération était particulière avec des contraintes particulières. C'est pour cela que la convention a été mise en place avec la Ville. Chaque opération est examinée par le conseil de fondation pour savoir s'il faut faire un HM, un HBM, ou même autre chose.

M. Fasel ajoute que, pour la gare des Eaux-Vives, c'est un concours et ce sont six petits immeubles, donc ce n'est pas rationnel. C'est un projet qui coûte cher, il y a beaucoup de façades. Sur certains projets ils interviennent tard et ne sont pas toujours le seul opérateur et doivent s'adapter aux contraintes financières, techniques et urbanistiques. Les contrats de DDP arrivent tard. Au chemin Jean-Louis-Prévost, le contrat a été signé alors qu'ils étaient au deuxième étage. Les décisions du Conseil municipal sont souvent prises en amont, et devraient octroyer la location à la fondation, puis la fondation devrait pouvoir développer le projet. Ce qui se passe c'est que le Conseil municipal donne son accord, la Ville développe une partie du projet, organise le concours, organise certaines choses, puis refile le bébé à la FVGLS et c'est là qu'ils doivent affronter les contraintes financières et trouver la bonne solution pour sortir ces logements qui répondent aux besoins de la population et des gens inscrits à la FVGLS. Il ajoute qu'ils ont essayé d'explorer des pistes plus innovantes en mixant les catégories à l'intérieur d'un même bâtiment, et c'est l'OCLPF qui a mis un stop.

M. Thomaidès ajoute qu'il faut préciser que le loyer évoqué précédemment est le loyer théorique, avec un calcul initial à 4%. Aujourd'hui la FVGLS consolide beaucoup plus bas, de sorte à faire descendre les loyers. Ce qui fait que pour les HBM, il n'y a pas de subvention, mais pour les HM, comme c'est une subvention personnalisée, les personnes y ayant droit la touchent quand même. Il faut dire qu'aujourd'hui cet effondrement du taux a pour corollaire une modification par le bas du barème d'entrée, ce qui fait que s'ils faisaient du HBM ils ne pourraient plus faire entrer des personnes qui travaillent. Pour les concierges de la FVGLS, qui ne sont pas les personnes les mieux rémunérées, ils doivent demander des dérogations à l'OCLPF pour qu'ils puissent loger dans les immeubles HBM de la FVGLS.

### *Questions des commissaires*

Une commissaire demande s'il leur est possible de transmettre leur convention d'objectifs.

M. Thomaidès répond par la positive.

La commissaire fait remarquer que, dans la proposition PR-1422, il est bien expliqué qu'il y a eu une délibération pour passer d'un statut à l'autre, et elle demande pourquoi ce n'est pas le cas dans la proposition PR-1410.

Une autre commissaire lui répond que c'est le Conseil administratif qui a rédigé la proposition.

M. Thomaidès ajoute qu'en annexe de la convention d'objectifs il y a le contrat de mise à disposition qui prévoit que l'objectif est de construire des logements à caractère social. Ce n'est plus une condition.

Un commissaire demande quelles sont les relations entre la FVGLS et la Ville. Il demande également combien d'immeubles sont prévus à la route du Bois-des-Frères par rapport à la gare des Eaux-Vives. Enfin, il demande quels sont les contrats qu'ils passent le plus généralement avec la Ville.

M. Thomaidès répond qu'il y a deux immeubles à Vernier et six aux Eaux-Vives qui sont tous en droit de superficie. C'est une autre problématique, à savoir le sens du droit de superficie entre la Ville et sa fondation, étant donné que les statuts de la FVGLS prévoient qu'en cas de liquidation tout revient à la Ville de Genève. S'il y avait une dotation de terrain, cela permettrait de valoriser beaucoup plus, puisque cela deviendrait des fonds propres pour la FVGLS. La Ville donne des droits de superficie à la fondation et, de l'autre côté, la FVGLS a une dotation pour construire les immeubles sur laquelle une rente foncière est payée. Le droit de superficie rentabilise un terrain pour trois fois sa valeur sur la durée. Ce n'est pas l'idéal pour construire des logements économiques.

M. Fasel ajoute que cela augmente les loyers puisque la rente foncière rentre dans le budget de charges de l'immeuble.

M. Thomaidès ajoute que c'était une question idéologique du magistrat précédent qui pensait que la Ville ne devrait jamais céder du terrain. Mais la FVGLS est l'instrument de la Ville pour la création de logement, donc cela n'a pas vraiment de sens.

Le commissaire demande s'il y a d'autres instruments.

M. Thomaidès répond qu'il n'y a aucun texte qui le prévoit, même si cela a été dit. La FVGLS voulait discuter de cela avec les magistrats pour mettre en place une stratégie, et clarifier tout cela. Et si la FVGLS est effectivement l'instrument de la Ville pour la création de logement, il serait bien de le mettre en évidence dans certains textes. Puisqu'ils peuvent être un opérateur aujourd'hui. La FVGLS a pris de l'importance et a des structures conséquentes avec des personnes compétentes. Elle pourrait aussi agir dans le cadre de l'habitat associatif. Par exemple, sur des terrains que la Ville leur cède, ils pourraient travailler avec des primo-coopératives qui n'ont ni les structures ni les finances, pour lesquelles ils pourraient réaliser des projets puis les mettre à disposition de la coopérative.

Le président demande si l'outil privilégié jusqu'à maintenant est le droit de superficie.

M. Thomaidès répond par la positive mais ajoute que cela ne comprend pas les immeubles historiques qui représentaient la dotation initiale pour la FVGLS. Cela représente 375 logements qui lui sont en propriété propre, ainsi que quelques immeubles qu'elle a achetés par la suite elle-même.

Un commissaire explique que les statuts de la FVGLS sont de mettre à disposition des logements pour des personnes à revenus modestes. Pour la catégorie HM, s'agissant des 40% qui ne doivent pas justifier d'une subvention personnalisée, il n'y a pas de limite vers le haut pour le salaire. On peut être quelqu'un de parfaitement fortuné avec des revenus conséquents. Donc il demande s'ils pensent qu'en construisant du HM avec des logements qui s'adressent, à hauteur de 40%, à des personnes qui n'ont pas de limite de revenus, ils respectent les statuts de la fondation. Il ajoute que cela ne le choquerait pas de faire uniquement du HBM parce que la FVGLS fait des logements en Ville pour des personnes avec des situations vraiment précaires. Car si ce n'est pas la FVGLS personne ne le fera. Il rappelle que les fondations publiques du Canton ne font que du HBM. Donc il demande ce qui différencie la FVGLS des autres fondations cantonales. Il ajoute que s'agissant de la règle des 40% il conteste le fait qu'il faille toucher une subvention. Mais c'est un minimum, ce qui signifie que la FVGLS pourrait théoriquement attribuer 100% de ces logements HM à des personnes qui bénéficient d'une subvention, c'est sa liberté de le faire. Il demande s'ils pourraient décider de n'attribuer des logements HM qu'à des personnes qui bénéficient d'une subvention, auquel cas cela leur permettrait de respecter les statuts de la fondation.

M. Fasel répond que dans le 100% des locataires, il y en a 20% qui sont généralement transmis par l'Etat. Dans les dossiers donnés par l'Etat, si l'on a un dossier de 40 pages, 38 pages sont des extraits de l'Office des poursuites.

La FVGLS a mis en exploitation un immeuble au chemin Jean-Louis-Prévost, avec 47 logements HM et 16 logements HBM. Dans les logements octroyés directement par la FVGLS, à savoir 35 si l'on enlève les 12 dont les locataires qui ont été choisis par l'Etat, 32 rentraient dans le quota des 60%. Donc il n'y a que trois locataires qui rentraient dans le 40%, et parmi les trois il n'y en avait qu'un seul qui avait moins de 20% d'allocation de logement. Donc, à l'entrée, 100% des gens touchaient une subvention. Il précise «à l'entrée», car c'est un souci qui apparaît avec les immeubles gérés par l'Etat, c'est que le contrôle des revenus et du taux d'occupation est fait par l'Etat. Contrairement aux logements historiques de la FVGLS où le contrôle est fait par la fondation dans le cadre du calcul annuel des loyers en fonction des revenus des personnes. Donc le conseil de fondation pourrait très bien décider que dans le cadre des attributions HM le 80% bénéficie d'au moins 50% d'allocations, mais ils ne peuvent pas le garantir dans la durée. Cela pourrait être une règle que le conseil de fondation se fixe à l'interne. Par ailleurs, la FVGLS a un nom qui ne donne pas très envie, notamment le mot «social». Cela freine beaucoup de gens

qui n'auraient pas forcément les moyens de se loger sur le marché libre et qui ont besoin d'un logement économique. Ils ne font pas du social, ils proposent du logement économique. C'est important de le comprendre. Aujourd'hui ils ont 1500 demandes de logement, ce qui représente à peu près 4500 personnes. Avec le Covid il y a eu moins d'inscriptions, du fait que les gens allaient moins dans les régies, mais le rythme revient maintenant. En moyenne, c'est environ 140 nouvelles demandes par mois, mais ils ont de la peine à tirer toute la population. Ils ont la possibilité de fixer un loyer, et de ne pas avoir de contrôle sur le revenu, mais uniquement sur le taux d'occupation. Du fait de la taille de la FVGLS et de ses différentes typologies, ils peuvent faire du sur-mesure. Ils ont moins de contraintes que les Fondations immobilières de droit public (FIDP) qui ne font que du HBM et qui construisent très peu. Car elles ont de la peine à faire évoluer le produit, et les acteurs privés préfèrent s'adresser à la FVGLS car ils sont un peu plus souples. Les FIDP commencent à se rendre compte que certains quartiers deviennent compliqués en termes de vie de tous les jours.

M. Thomaidès ajoute qu'il comprend la problématique de savoir s'ils logent effectivement des personnes à revenus modestes. Mais c'est le cas, et ce pour deux raisons. La première est que dans leur base de données, au vu de leur dénomination, ils ont de la peine à avoir de la mixité sociale.

M. Fasel précise que 60% de leurs locataires sont bénéficiaires de l'Hospice général.

M. Thomaidès ajoute qu'ils ont une commission d'attribution qui fonctionne avec les mêmes critères mis en place il y a quelque temps avec la Gérance immobilière municipale (GIM) et les FIDP pour mettre en place des critères, non pas d'urgence mais de priorisation sociale. Donc ce sont des critères d'attribution qui sont les mêmes pour les trois institutions dans le domaine du logement social.

Une commissaire demande si la FVGLS peut construire les logements sans passer par la Ville.

M. Fasel répond par la positive.

La commissaire demande à quel niveau du processus ils prennent un projet.

M. Thomaidès répond qu'il y a tous les cas de figures. Sur certaines opérations comme à Carouge-Maladière, ils ont acheté le projet clés en main. C'était un échange avec la Ville. Pour la Forêt, un immeuble de logement social était prévu, réalisé par le promoteur à l'origine de l'opération, qui a gardé la partie propriété par étages (PPE) et qui a rendu la partie HM à la FVGLS. Dans le même périmètre, ils construisent un deuxième immeuble en HBM. Ils ont acheté une parcelle dans le périmètre de la rue des Fontaines-Saintes où l'objectif, à la réalisation du plan localisé de quartier (PLQ) qui est toujours en élaboration à la Ville

depuis deux ans, est de construire un immeuble selon leurs propres plans et leurs architectes. Donc il y a tous les cas de figure.

La commissaire demande si la proposition PR-1405 à voter concerne le capital supplémentaire nécessaire à l'achat et la construction.

M. Thomaidès répond par la positive.

M. Fasel ajoute que c'est aussi une politique des services municipaux depuis plusieurs années pour s'assurer de la qualité du projet. Sur une parcelle qui va être mise à disposition, il arrive que la Ville organise un concours avant de transmettre un projet.

M. Thomaidès précise qu'en principe la FVGLS participe aussi, mais ce sont des concours organisés et présidés par la Ville de Genève.

La commissaire demande si le fait qu'il soit inscrit que la FVGLS est l'outil de la Ville en termes de politique de logements économiques aurait un effet défavorable pour obtenir des emprunts.

M. Thomaidès répond par la négative. Il ajoute que cela concerne la proposition concernant la nouvelle dotation, car il n'y a pas que la dotation mais aussi la question du cautionnement solidaire de la Ville. Et effectivement un cautionnement solidaire permet beaucoup plus facilement d'accéder à des emprunts avec des taux d'intérêt plus bas.

M. Fasel ajoute qu'au niveau de leur capacité d'emprunter, dans le cadre de toutes les opérations régies par la zone de développement et par un plan financier contrôlé par l'Etat, ils passent à travers les mailles du règlement FINMA, donc ils ont des règlements hybrides de par les cautionnements donnés par l'Etat au travers des plans financiers donnés sur les crédits de construction. Il est possible d'allonger les durées de remboursement, ce qui fait qu'ils ont des conditions financières intéressantes, ce qui n'apparaît pas dans le cadre d'acquisitions. Si la FVGLS prospecte pour un immeuble aux Eaux-Vives mis en vente par un privé et qu'elle veut acheter cet immeuble, ils ne bénéficient plus de la protection de l'Etat au travers des plans financiers et redevient un acteur privé. Donc ils ont toutes les contraintes d'amortissement du deuxième rang plus rapide et des taux de risques plus élevés. Ce qui fait que lorsqu'ils montent leurs plans financiers internes, ils ont de la peine à régater avec les autres acteurs se portant acquéreurs de ces immeubles. L'avantage avec le cautionnement solidaire, c'est qu'ils ne rentrent plus dans le cadre de prêts hypothécaires régis par la FINMA mais dans le cadre de prêts privés. Cela leur permettrait de fixer des amortissements entre eux. La banque pourrait demander un remboursement sur cent cinquante ans plutôt que d'avoir le deuxième rang sur dix ou quinze ans. Et du fait qu'ils font un prêt privé cautionné solidairement par une collectivité publique, ils peuvent faire bénéficier

des mêmes taux que la collectivité sans descendre en dessous de 0. Mais au lieu d'avoir 0,75 ou 1 avec un taux hypothécaire, ils pourraient avoir du 0,15 ou du 0,2 avec un prêt privé. Et c'est aussi plus intéressant pour les locataires, car le loyer est calculé en fonction des charges de la fondation et des revenus des locataires. Donc moins la fondation a besoin de couvrir de charges, plus le loyer théorique est bas. Et cela permet à la Ville de toucher 0,125% du montant qu'elle cautionne donc cela lui fait un revenu.

Une commissaire demande si le droit de superficie donné par la Ville est toujours calculé de la même manière, quelles sont les marges de négociation, y compris à l'échéance du droit.

M. Thomaidès répond qu'il y a une méthode de calcul mise au point par la Ville. On part sur un taux de capitalisation de 5% en calculant la valeur de l'opération sur la base d'une surface brute de plancher  $\times$  le prix du mètre carré qui varie selon la zone. Sur une base de zone villa c'est 688 francs et si c'est une zone industrielle c'est 542 francs. Cela donne la valeur de l'immeuble et, sur cette valeur, il y a un taux théorique de 5%. Ensuite il y a une liste avec une dizaine de points d'abaissement. S'il y a un concours, s'il y a du logement HBM ou HM, ce n'est pas le même taux. Ce qui fait qu'en général, à la place du taux théorique de 5, on est plutôt autour de 3%. Après il y a des exceptions. Par exemple, à Vernier il y avait une problématique LDTR, où la FVGLS aurait dû compenser 50 pièces démolies dans les immeubles existants avec des loyers très bas. La Ville a consenti un effort pour abaisser la rente pour arriver dans la catégorie HM. Ils ont réussi à éliminer cet abaissement en grande partie pour arriver sur une rente normale d'après la méthode de calcul, du fait que l'OCLPF leur a demandé d'enlever les coûts de dépollution du terrain qu'ils avaient pris à leur charge du plan financier. Ils n'ont pas été acceptés par l'OCLPF comme revenant au propriétaire, donc 1 million de francs revient à la Ville à sa charge. Et de ce fait, comme le plan financier est abaissé de 1 million de francs, ils peuvent remonter la rente foncière au calcul initial.

M. Fasel ajoute qu'il y a une table de calculs qui est appliquée et le taux de rente et le montant final sont communiqués par la Ville. Il y a un comité de fixation de la rente avec des représentants du département des finances, de l'environnement et du logement (DFEL) et du département de l'aménagement, de la construction et de la mobilité (DACM). A l'échéance du droit de superficie, ce qui est prévu c'est soit de se mettre à table cinq ans avant l'échéance et décider d'une prolongation, soit il y a une reprise par la Ville avec une valeur à dire d'expert de l'immeuble qui se trouve dessus, étant précisé que durant toute la durée du droit de superficie, la Ville vérifie l'entretien et la gestion de l'immeuble.

M. Thomaidès ajoute que ce droit de superficie de titre fait partie de la convention d'objectifs qui sera transmise.

La commissaire demande si le droit de superficie dépend du taux d'intérêt.

M. Fasel répond par la négative.

Une commissaire demande s'ils facilitent la circulation des locataires entre les appartements, s'il y a des changements dans la composition des foyers.

M. Thomaidis répond par la positive et explique que dans les catégories hors du contrôle de l'Etat, donc les logements en propriété propre de la Ville où l'on applique les calculs du loyer sur la base du revenu, une famille qui a un cinq-pièces aura le même loyer en fonction de son revenu dans un trois-pièces.

M. Fasel ajoute qu'il y a deux possibilités. Les gens peuvent s'inscrire pour demander un échange de logement, et pour les immeubles ils ont une visibilité sur les occupants du logement, c'est-à-dire que c'est la FVGLS qui reçoit les données chaque année, et ils identifient les locataires qui auraient la possibilité dans un sens ou dans l'autre. S'il y a une sous-occupation les locataires paient une surtaxe de 25% du loyer pour une pièce et 50% pour plus de deux-pièces. Ce n'est pas la surtaxe de l'Etat. Le loyer calculé sur le revenu est majoré de 25% pour inciter les gens à changer de logement. En parallèle, un courrier d'explication leur est adressé. La FVGLS a environ 800 logements en gestion pour une quarantaine de relocation par année. C'est excessivement faible, étant précisé que 50% des logements sont sous contrôle de l'Etat et 50% sous contrôle de la fondation. Donc à ce taux ils ont une vingtaine de logements qui passent sous le contrôle de l'Etat. Parmi ceux-ci, certains font partie du contingent de l'Etat, donc il n'en reste plus que 16. Dans les 16, il faut que les personnes à changer aient le revenu correspondant pour le HBM ou le HM. Avec toutes les strates, cela devient très compliqué. Donc ils incitent et proposent. En interne, quand les personnes ont à partir de 70 ans, ils n'insistent pas plus que cela. C'était aussi une décision de la législature précédente. Et parfois ils parviennent à faire des miracles, donc cela peut marcher, mais ce n'est pas tout le temps le cas. Etant donné qu'ils cherchent aussi à avoir une gestion économique de la fondation, ils font un état des lieux quand quelqu'un demande un changement. Il faut savoir que le coût moyen d'une relocation c'est entre 8000 et 10 000 francs.

Dans le privé c'est moins car il y a la possibilité de demander une garantie de loyer, ce qui n'est pas le cas au niveau des immeubles de la FVGLS et ceux sous contrôle de l'Etat. Donc il peut y avoir des difficultés avec des locataires difficiles qui ne sont pas solvables. Mais ils favorisent les échanges, tout en s'assurant que la fondation n'est pas préteritée.

M. Thomaidis ajoute qu'ils essaient de favoriser les échanges à travers l'outil qu'est la règlement de la fondation qui prévoit une augmentation du loyer en fonction du taux d'occupation. S'il y a des enfants qui partent, ils pourraient faire les calculs avec le taux de la baisse du taux d'occupation pour augmenter les loyers.

Mais c'est en théorie. Dans ces cas, certains locataires l'accepteraient peut-être volontiers, mais d'autres vont à l'Asloca et la FVGLS perd car le règlement n'a aucune valeur auprès des tribunaux. Donc cela va très bien quand c'est à la baisse, mais à la hausse il y a d'autres difficultés pour appliquer.

Une commissaire demande si l'on peut considérer la mixité à l'intérieur d'un immeuble ou à une échelle plus large de quartier.

M. Thomaidès répond que l'immeuble HBM est stigmatisé comme HBM, et même si à côté il y a une magnifique coopérative ou de la PPE, cela restera toujours un HBM. On a vu les difficultés que cela peut poser dans les services sociaux, les écoles, etc. Ce sont des échos qui reviennent par exemple dans le cas de l'écoquartier Jonction, puisque la FVGLS a un très grand immeuble de 113 logements HBM, et cette concentration déteint sur tous les secteurs de la protection de l'enfance, de la police municipale, etc. Donc la théorie de «on mélange mais pas dans le même immeuble» s'avère problématique en pratique.

M<sup>me</sup> Manzoni ajoute que ces dernières années, dans les opérations de logement, il y a une massification avec cet impératif de densifier beaucoup. Quand on a Artamis, le Carré-Vert, ils ont voulu résoudre la crise du logement, mais il faut réfléchir de cas en cas.

M. Thomaidès ajoute que c'est pour cela qu'il faut garder des petites unités pour les HBM. Les grandes opérations uniquement en HBM sont problématiques.

M<sup>me</sup> Manzoni comprend la frustration. La question de la mécanique d'attribution et comment travaille la commission d'attribution de location est passionnante. Le système est très fin. Elle propose de présenter un jour ce qui a été mis en place. Par ailleurs, la question des bénéficiaires de l'Hospice général qui viennent dans le parc des logements en Ville de Genève a été évoquée, et cela représente 38%. Et c'est quelque chose qui continue, certaines entités se délestent de plus en plus de leur rôle sur d'autres.

M. Fasel précise qu'un bénéficiaire de l'Hospice a un gestionnaire propre qui est un professionnel.

M<sup>me</sup> Manzoni précise que c'est plus la question des profils qu'il y a derrière, et la nécessité d'avoir une mixité.

M. Fasel ajoute que les typologies ont aussi un rôle dans la mixité et la vie de quartier, et la FVGLS tire les leçons de l'opération Artamis. Ce que l'on pense idéal pour une coopérative ne fonctionne pas pour la population inscrite à la FVGLS. C'est la même chose pour les salles communes. Si l'on met une salle commune dans une coopérative, les gens sont contents de s'y retrouver. Avec la salle commune à Artamis il n'y a eu que des problèmes. Le concierge se faisait agresser au milieu de la nuit. Il n'y a ni maladie ni remède, il faut être flexible et à l'écoute.

M. Thomaidès ajoute que les catégories HBM/HM/HLM ont été pensées dans les années 1960 dans le cadre des lois Dupont, et étaient prévues pour la classe laborieuse avec une perspective d'ascension sociale. Donc on commençait avec des loyers bas pour permettre aux gens d'améliorer leur condition. Aujourd'hui ce n'est plus ce type de population avec ces perspectives. Les candidats aux logements HM sont plutôt des cas problématiques à l'extérieur de cette vision de la progression sociale. Et c'est là qu'il faut faire attention à la mixité sociale.

La commissaire explique que pour l'ensemble des fondations, il y a environ 7500 demandes. Elle demande s'il était possible de n'avoir qu'une porte d'entrée pour les différents lieux. Elle demande également si ces 7500 demandes représentent tout le monde.

M. Fasel répond que les demandes groupées FIDP de l'Etat, c'est environ 7500-8000 demandes de logement. Pour la GIM c'est entre 4000 et 5000 et la FVGLS 1500. Ce qui a été uniformisé c'est le formulaire d'inscription et les critères d'attribution. Environ 60% des gens inscrits à la FVGLS le sont aussi aux FIDP, et 40% à la GIM. Historiquement il y a eu une volonté de faire une seule porte d'entrée et une seule base pour l'ensemble du Canton, où tout le monde irait piocher. Car il faut encore ajouter chaque fondation communale avec des critères différés pour toutes. Il y avait l'idée de faire une seule base, c'était le système SIDLO qui n'a jamais fonctionné. Il n'y a jamais eu de volonté entre la Ville de Genève et l'Etat d'arriver à une solution commune. Il faut savoir que l'Etat utilise comme critère de tri le numéro AVS, et les communes n'ont pas le droit de le faire. C'est une loi fédérale et il y a une discussion au niveau du Conseil national à ce sujet. Donc il y a toujours ce problème. On ne recherche pas les gens dans une base de données avec les mêmes critères de sélection, donc il est impossible de les unir. Ensuite, les gens qui s'inscrivent aux FIDP le font au secrétariat à la rue Gourgas, ils n'ont qu'un point d'entrée, et avec le Covid il est fermé. Et ils ne peuvent pas s'inscrire en ligne. Pour la GIM, l'inscription ne se fait pas en ligne mais à la rue de l'Hôtel-de-Ville, qui était aussi fermé pendant le Covid et qui avait des heures d'ouverture insensées. Du côté de la FVGLS, ils ont deux régies et l'inscription en ligne est possible. Donc la discussion avec les régies c'est que si l'on n'a qu'une seule base de données avec l'Etat, que l'Etat et la GIM ferment leur secrétariat, il y aura 250 personnes à la réception des régies privées chaque matin.

Un commissaire fait part de son étonnement quant au fait que ce n'est pas la FVGLS qui traite directement les demandes qui arrivent.

M. Thomaidès répond qu'ils traitent les demandes. Les dossiers sont déposés aux régies qui les transmettent à la FVGLS pour les traiter. Donc la FVGLS les réintroduit elle-même sur sa base de données.

Le commissaire demande s'ils les reçoivent directement.

M. Thomaidès répond qu'il y a ceux qui déposent leur dossier à la régie et ceux qui s'inscrivent directement en ligne, auquel cas ils ont directement les données.

Le commissaire demande la raison de ce choix de passer par ces régies.

M. Thomaidès répond que s'ils devaient recevoir des personnes physiquement, cela demanderait une autre organisation en termes de personnel et de locaux.

M. Fasel ajoute que les régies vérifient que les dossiers soient complets et si la personne dépose un dossier est un sans-abri ou quelqu'un en grande détresse sociale, la personne à la régie a des instructions pour rediriger soit vers La carte blanche pour les sans-abri avec un travail, soit vers un service de la Ville, soit vers d'autres institutions sociales. Mais ces personnes sont généralement directement identifiées. Quand le dossier est saisi ils prennent contact soit avec l'assistant social, soit avec la personne directement pour voir sa situation.

Un commissaire fait remarquer qu'il y a une sorte de goulet d'étranglement, et il demande si finalement pour les gens cela vaut la peine de s'inscrire.

M. Fasel répond que tout le monde a le même problème. La GIM a 5000 personnes inscrites avec le même taux de rotation. Donc entre 150 et 200 attributions par année. Pour les FIDP c'est 8000 personnes inscrites. Ils ne construisent pas grand-chose et ont un taux de rotation familial avec 300 attributions par année. Le panel d'activité est large, entre l'acquisition, la construction, la législation, etc. Le problème ne date pas d'aujourd'hui. Ils essaient de faire le maximum.

Le commissaire demande s'ils voient une tendance à la précarisation de la population à travers les demandes et les dossiers, ou si cela reste stable.

M. Fasel répond que la Ville a encore des périmètres où un certain potentiel dort. Le besoin est réel aujourd'hui et il y a des périmètres où la Ville pourrait accélérer le développement pour répondre à ce besoin. Le revenu moyen des gens inscrits n'a pas baissé, mais il est très bas, et il ne va pas augmenter. On voit que le socle dure, et que la situation ne s'est pas améliorée. Ils n'ont pas encore l'effet Covid, mais il faudra être attentif lors des dix-huit prochains mois, et ils pourront apporter une réponse un peu plus fine sur leur perception. Mais il n'y a pas d'amélioration notoire.

M. Thomaidès ajoute que pour les besoins en logement, ils ont un taux de vacance de 0,49%. En situation normale, c'est plutôt 2%, donc il y a des besoins en logements. Mais il faut peut-être relativiser la notion d'urgence sociale. Quand il y a une attribution, il arrive souvent qu'il y ait dix candidats potentiels et qu'à la fin, personne ne l'ait voulu. Donc quand il y a un besoin de tellement de monde pour trouver un preneur, cela veut dire que l'urgence sociale est relative.

M. Fasel ajoute que le mois dernier, ils ont attribué un logement à une famille qui logeait à l'hôtel, et la famille ne voulait pas bouger, car c'était sur l'autre rive

et les enfants devaient changer d'école. Il y a eu un autre cas avec un magnifique cinq-pièces HBM avec vue sur le lac et le Jet d'eau, et il y a eu besoin de cinq candidats avec quatre refus.

M<sup>me</sup> Manzoni précise que cela ne veut pas dire qu'il n'y a pas besoin de logement. Ce sont des choix résidentiels.

Une commissaire demande s'ils vont construire et gérer les six immeubles aux Eaux-Vives.

M. Fasel répond par la positive.

La commissaire demande s'ils ont déjà les plans détaillés des logements.

M. Thomaidès répond qu'ils ont 150 logements qui vont de deux à six pièces.

Une commissaire explique que l'une des délibérations de la proposition demande que l'on passe à des HM à cause du type de construction. Elle demande si c'est si particulier d'avoir deux barres à la place d'une seule.

M. Thomaidès répond que c'est une multiplication des façades.

La commissaire demande si les immeubles ont des infrastructures sportives, sociales, pour la petite enfance, etc.

M. Thomaidès répond qu'il y a le programme sportif. Il y a une dalle appelée l'esplanade au niveau de la sortie de la gare des Eaux-Vives qui est le niveau de référence. Sur cette dalle, il y a le programme de logements de la FVGLS avec le centre socio-culturel, l'entrée du centre sportif et une crèche. Et en dessous, il y a tout le programme sportif avec la piscine, la salle de grimpe et les activités sportives de la Ville.

La commissaire demande s'il n'y a pas une contribution, puisque la Ville réalise une partie des institutions, au coût de l'ensemble, ou si uniquement les étages du haut sont calculés et ils doivent assurer toute l'infrastructure.

M. Thomaidès répond qu'il y a des calculs très complexes du fait de structures porteuses contraignantes et spéciales, comme les piscines et les salles de grimpe qui demandent des structures particulières sans superposition des charges, il y a des surcoûts pour la FVGLS, car il y a des murs porteurs qui servent de sommiers pour porter la toiture de la piscine, par exemple. Il y a une clé de répartition calculée en fonction des coûts réels. Mais cette augmentation est prise en charge par la Ville.

La commissaire demande, étant donné que les frais de construction augmentent avec ce type de construction, si les infrastructures de la Ville participent.

M. Thomaidès répond que cela a été calculé au plus juste en fonction des études statiques, des soumissions mises en place et des calculs de coûts.

Un commissaire demande, par rapport à la valorisation de la mise à disposition de locaux pour la crèche, quels étaient les points de désaccord entre la Ville et la FVGLS.

M. Thomaidès répond qu'il n'y a pas eu de point de désaccord, ils ont bien travaillé ensemble pour définir ces coûts, y compris la rente foncière, pour que cette opération puisse être acceptée par l'OCLPF.

Le commissaire demande s'ils auraient préféré un loyer annuel.

M. Thomaidès répond qu'effectivement avec un loyer annuel, les résultats de l'état locatif seraient meilleurs. Une opération fonctionne mieux avec un loyer qu'avec un droit de superficie, mais ils comprennent que la Ville n'avait pas envie d'avoir des charges sur ces surfaces d'exploitation. Mais s'ils avaient calculé les loyers de ces surfaces, le plan financier fonctionnerait mieux qu'en déduisant sur le prix de revient.

Un commissaire demande s'ils sont soumis à des ratios de parking par logement.

M. Thomaidès répond qu'ils demandent toujours une dérogation pour avoir un ratio d'une place pour deux logements dans le plan financier, et c'est généralement accordé.

La commissaire demande s'ils peuvent louer les places vacantes à des tiers.

M. Thomaidès répond par la positive. Mais il ajoute que dans le cas de l'opération à la gare des Eaux-Vives, le parking est réalisé par la Ville. Ils ont seulement la possibilité d'avoir un certain nombre de places attribuées aux locataires.

Un commissaire demande comment il est possible d'associer la volonté d'avoir des bâtiments esthétiques et la volonté de rentrer dans les clous financiers.

M. Thomaidès répond qu'ils cherchent à faire de la qualité, et qu'en fonction des coûts il y a la possibilité de discuter sur la rente foncière.

M<sup>me</sup> Manzoni ajoute que sur la parcelle de ces six cubes, c'est la même épaisseur que la Nouvelle Comédie. Ce n'est pas la largeur pour faire une barre, c'est beaucoup plus large. Avant le concours, ils avaient déjà fixé cette stratification des fonctions sportives et socio-culturelles de quartier sur l'esplanade, et cette morphologie qui profitait de la profondeur de la Nouvelle Comédie, qui est un bâtiment dans l'alignement. Ils mettaient plus de logements en faisant ces «plots» qu'en collant des barres continues. Il y a eu des raisons qui ont fait que l'on a privilégié la quantité de logements, tout en ayant quelque chose d'harmonieux avec des vues transversales. Il y a peut-être aussi un renchérissement lié au fait qu'il y a tous ces équipements de quartier au rez-de-chaussée. Donc effectivement, il y a un développement de façade, mais pour avoir le minimum de développement de

façade, ils font le Carré-Vert et c'est très compact. On a fait des plots de plus en plus massifs, ce qui donne ces bâtiments un peu hors normes qui ne ressemblent ni à des barres ni à des petits plots, alors qu'avec un développement de façade rationnel, on a de plus en plus de barres qui deviennent très profondes, et où ils ont de la peine à faire des traversantes. La question de l'économie est tempérée par des questions contextuelles du lieu et de la programmation. Les étages de logements ne sont pas si nombreux. Donc c'est un peu le malheur, c'est que l'on ne peut pas donner des règles absolues, il faut de cas en cas réfléchir à l'économie, à la situation spécifique, au manque patent d'espace collectif dans certains quartiers ou de locaux associatifs et autres. Même pour le parascolaire c'est parfois dramatique. La Ville va devoir absorber tous ces besoins publics dans certaines opérations de logement. Sur le secteur de la gare des Eaux-Vives, il y avait une réservation foncière pour une école. La programmation de l'époque a dit qu'il n'y avait plus besoin d'école, maintenant il y aura probablement besoin d'un bout d'école. Mais cette opération de logement a été gagnée sur une réserve foncière scolaire planifiée il y a très longtemps. Donc si le seul critère est le développement de façade, il va y avoir des monstres, donc il faut toujours évaluer de cas en cas. Et c'est pour cela qu'il faut une souplesse dans le type de logement et le régime des logements, pour pouvoir répondre à ces complexités.

M. Thomaidis ajoute que la catégorie HM permet de faire de la qualité, et c'est en fonction de cette qualité supplémentaire qu'il y a souvent la nécessité de travailler en catégorie HM.

Un commissaire demande s'ils ont eu une réflexion en amont sur la végétalisation, car en aval c'est plus compliqué.

M<sup>me</sup> Manzoni répond que ce qui est très particulier, c'est qu'il y a un train, une galerie commerciale, un espace sur dalle, etc., donc il y a des contraintes. La partie qui regarde les Eaux-Vives, il y a tous les beaux squares d'immeubles des années 1970 qui sont malheureusement en propriété privée. Ils ont pu exproprier des chemins pour relier les Eaux-Vives, mais c'était une grosse bataille. Les propriétaires privés veulent tout fermer pour que les frontaliers ne rentrent pas dans leur propriété. Ensuite il y a des énormes fonctionnalités de bus, avec une montée en puissance des interfaces bus. Le square Agasse-Weber a été aménagé. Mais dans ce projet ils sont souvent sur la dalle CFF, sans effet sur l'aménagement. Ils se sont beaucoup battus pour mettre beaucoup d'arbres, mais même en phase chantier ils ont dû changer les positions des arbres. C'est un quartier très dense, mais ils arrivent à planter des arbres généreux. La question de la végétalisation, c'est surtout la question de donner des conditions pérennes pour l'arborisation, pour faire bénéficier les plantes des écoulements d'eau naturels. Mais c'est quand même sur un quartier spécifique où il y a des grandes emprises sur dalle. La Ville de Genève a beaucoup aidé pour pouvoir aménager certaines choses, notamment contre CFF Immobilier.

Un commissaire demande quel est l'échéancier de la fondation par rapport à la réalisation de ces projets.

M. Thomaidès répond que cela dépend du calendrier du Conseil municipal, à savoir quand les propositions seront votées.

Le commissaire demande, dans le cas où c'est voté avant juin, quand les travaux pourront démarrer.

M. Thomaidès répond que, sur la gare des Eaux-Vives, la proposition concerne le crédit de construction pour la partie Ville. Si ce crédit n'est pas accordé, la FVGLS ne pourra pas aller de l'avant avec cela.

M<sup>me</sup> Manzoni explique que dans le cas de la gare des Eaux-Vives les architectes ne sont pas en train de préparer l'exécution du chantier qui est dépendant du crédit de réalisation. Donc si c'est voté en juin, ils devront faire toute la phase pré-exécution et les appels d'offres, pour un chantier très important. Il y a eu un retard massif sur cette opération.

M. Fasel explique que l'on peut compter une année pour la préparation des travaux à partir du vote, et quatre ans après. Donc si tout se passe bien, c'est entre décembre 2025 et juin 2026.

Une commissaire demande quelles seront les dimensions de la piscine, et si c'est encore possible de modifier ces dimensions.

M<sup>me</sup> Manzoni répond qu'une demande d'autorisation de construire a été déposée et est en cours d'instruction, et il y a toutes les propositions liées au sport et au logement. Quand une demande d'autorisation est déposée, cela veut dire que les décisions et les choix en termes de grandeur, d'estimation des coûts, etc., sont figés. Cela répond probablement à des normes pour les piscines.

### *Discussion et vote*

Le commissaire du Mouvement citoyens genevois explique qu'il soutiendra cette proposition qui permettra aussi d'aller de l'avant. Ce périmètre avec le parking, qui devait à l'origine être fait par la fondation des parkings qui a renoncé, était assez complexe. Cela a donc pris un certain temps. Mais il est temps de débloquer les choses, les montants ont été négociés entre les partenaires, donc 14 millions de francs pour l'indemnité et pour cette servitude d'usage, ainsi que les mutations parcellaires nécessaires pour la réalisation de ces immeubles avec les modifications intervenues dans le projet d'arrêté, et aussi le changement de régime des immeubles dû aux contraintes financières. Il rappelle qu'il y a six immeubles à quatre façades, donc 24 façades, ce qui coûte plus cher que de faire une barre où il n'y a que quatre façades. C'est notamment une des raisons de

l'augmentation des coûts, avec la complexité du projet en elle-même. Mais il faut aller de l'avant, ce projet a pris beaucoup de retard.

Le commissaire du Parti démocrate-chrétien explique que le groupe soutiendra cet objet avec impatience afin de finaliser cette gare des Eaux-Vives, d'autant que la Nouvelle Comédie est en plein développement. Il faut que tout le reste puisse suivre. C'est une nécessité impérieuse.

Le commissaire du Parti socialiste explique que son groupe votera aussi cette proposition, car ils souhaitent que ce quartier se développe et que tous les retards soient rattrapés.

Le commissaire des Vert-e-s explique qu'elles voteront l'objet et pensent que c'est un plaisir d'avoir un projet assez colossal intégrant le sport, le logement social dans un périmètre dense qui est un beau quartier. C'est un projet qui a beaucoup d'avantages, qui intègre le sport, la culture, le logement, la mobilité douce et la petite enfance.

Une commissaire explique que le Parti libéral-radical votera cette proposition et est impatiente que ce quartier se finisse, que la crèche soit bientôt mise à disposition, bien qu'il faille attendre jusqu'en 2025 pour que les travaux soient prêts. Mais ils sont impatients de pouvoir couvrir un peu plus l'offre et voteront l'objet avec plaisir.

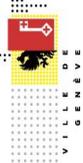
Le commissaire de l'Union démocratique du centre explique que compte tenu de l'importance de l'objet, le «non» technique s'impose, pour que le débat ait lieu en plénière, pour la crédibilité du Conseil municipal. Il ajoute que deux choses l'ennuient. La première est évidemment la catégorie de logement, même s'il n'y a probablement plus rien à faire pour cela à ce stade. Et pour la crèche, c'est 14 millions de francs pour une crèche géante qu'aucune association ne prendra en charge, donc c'est une future crèche municipalisée donc c'est un gros bémol pour l'Union démocratique du centre.

Un commissaire explique qu'Ensemble à gauche votera cet objet car il faut avancer dans ce mélange de sport, de culture et de logement.

#### *Vote*

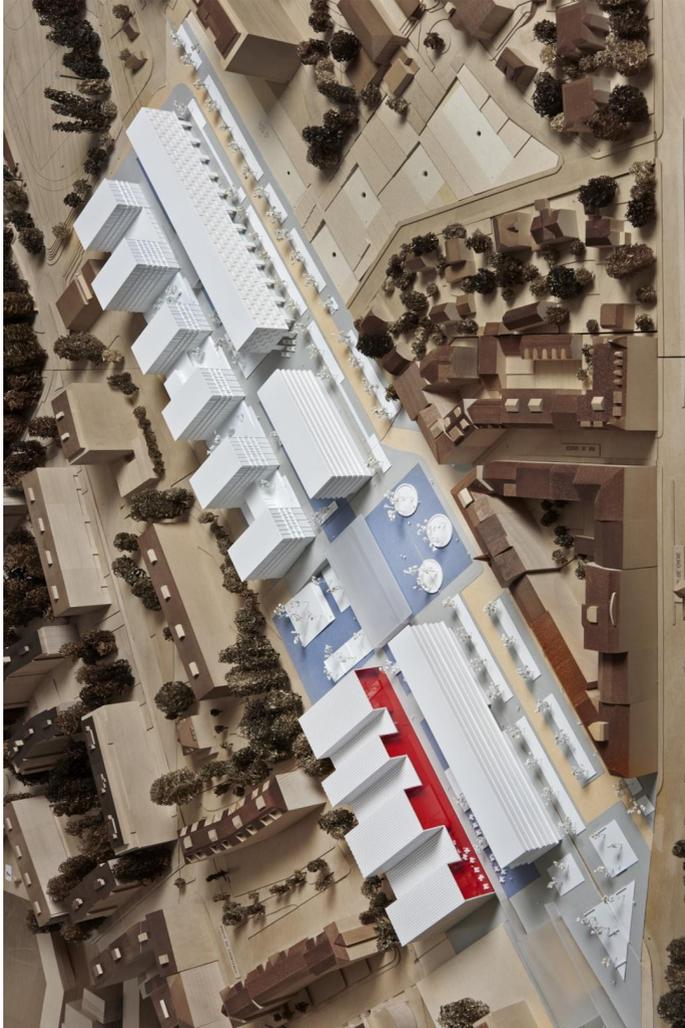
Par 14 oui (4 S, 3 PLR, 2 PDC, 3 Ve, 1 MCG, 1 EàG) contre 1 non (UDC), la proposition PR-1422 est acceptée.

*Annexe:* présentation Powerpoint de la commission des finances du 2 mars 2021



# PR-1422: LOT BC EAUX-VIVES – ASPECTS FONCIERS

[www.ville-geneve.ch](http://www.ville-geneve.ch)



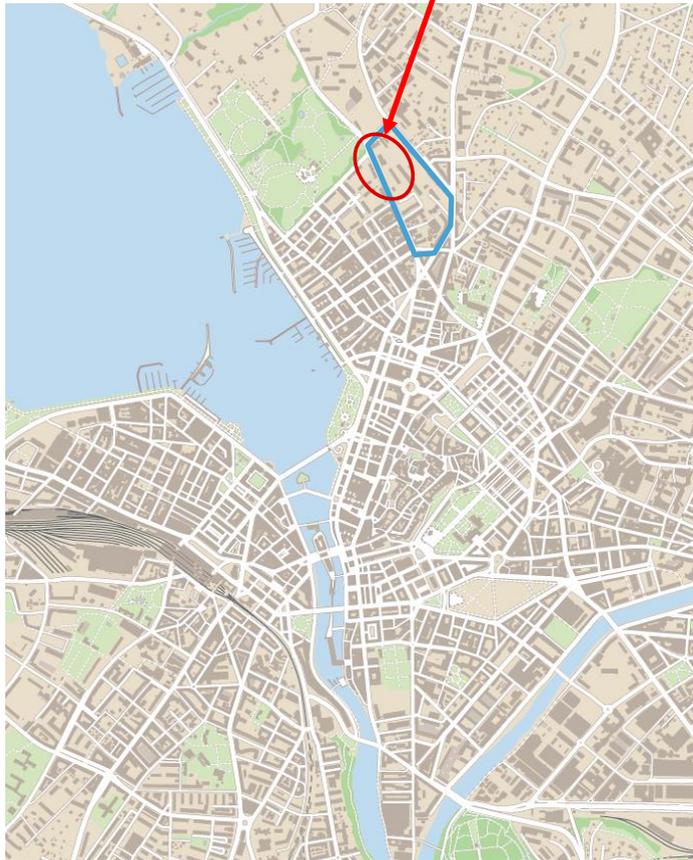
PR-1422 – Commission des finances – 2 mars 2020



# PR-1422: LOT BC EAUX-VIVES – ASPECTS FONCIERS

## LOCALISATION – Plan de situation

[www.ville-geneve.ch](http://www.ville-geneve.ch)



Parcelle n° 3453

Section: GE-Eaux-  
Vives

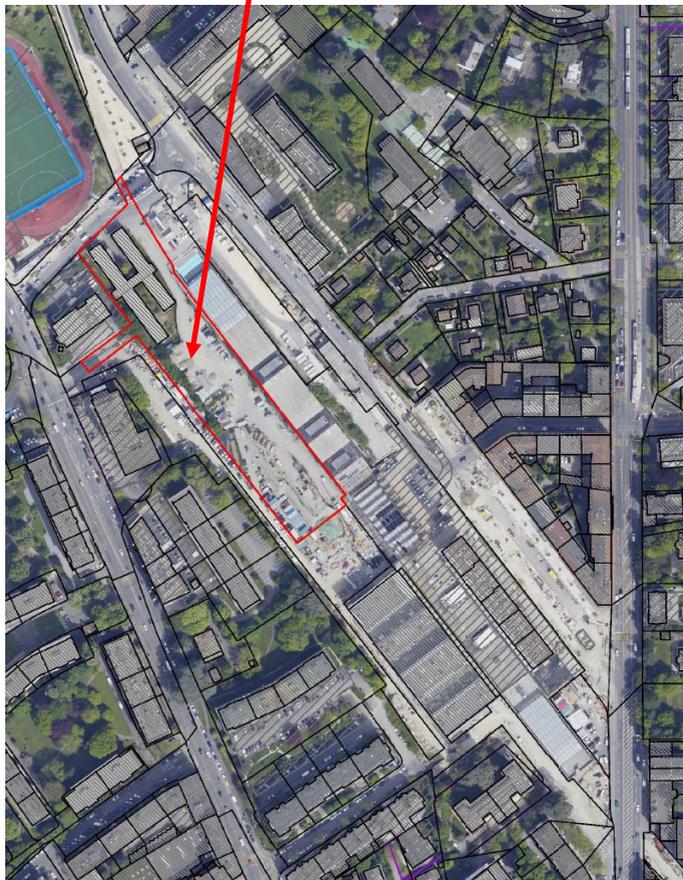
Adresse:  
Esplanade Alice-Bailly  
1207 Genève



# PR-1422: LOT BC EAUX-VIVES – ASPECTS FONCIERS

## LOCALISATION

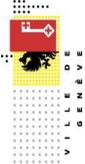
[www.ville-geneve.ch](http://www.ville-geneve.ch)



Parcelle n°3453

Section: GE-Eaux-Vives

Adresse:  
Esplanade Alice-Bailly  
1207 Genève

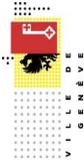


# PR-1422: LOT BC EAUX-VIVES – ASPECTS FONCIERS

LIAISON LÉMAN EXPRESS – GARE GENÈVE-EAUX-VIVES

[www.ville-geneve.ch](http://www.ville-geneve.ch)





# PR-1422: LOT BC EAUX-VIVES – ASPECTS FONCIERS

[www.ville-geneve.ch](http://www.ville-geneve.ch)

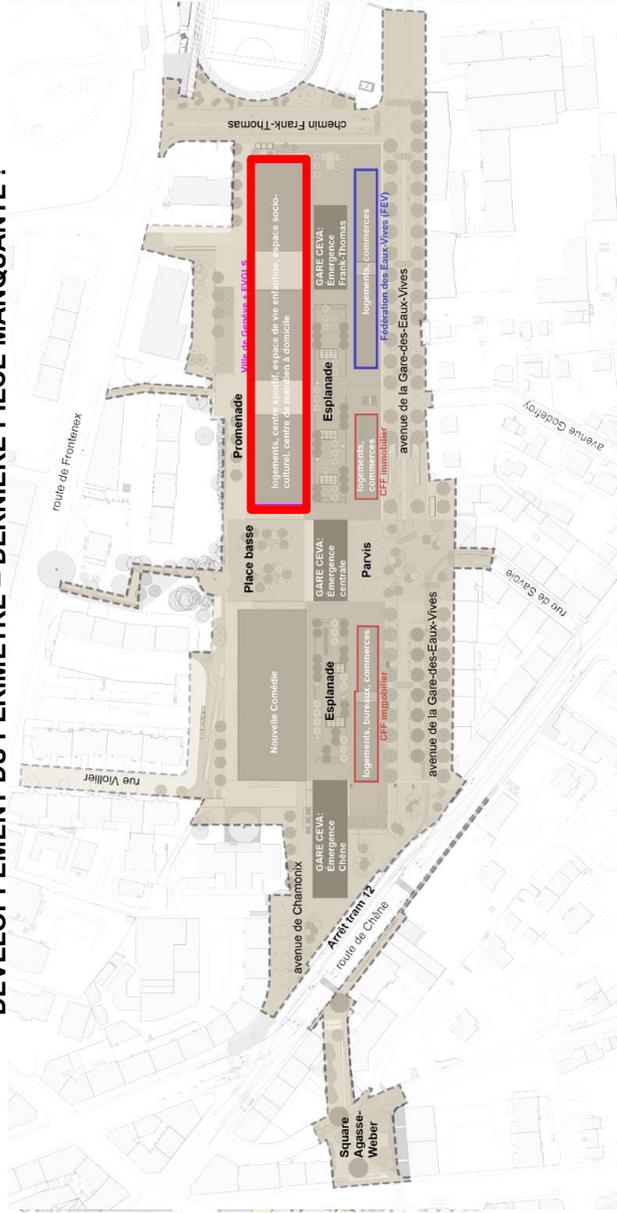
**DÉVELOPPEMENT DU PÉRIMÈTRE – DERNIÈRE PIÈCE MANQUANTE !**

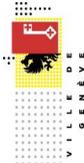


# PR-1422: LOT BC EAUX-VIVES – ASPECTS FONCIERS

[www.ville-geneve.ch](http://www.ville-geneve.ch)

## DÉVELOPPEMENT DU PÉRIMÈTRE – DERNIÈRE PIÈCE MANQUANTE !



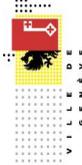


# PR-1422: LOT BC EAUX-VIVES – ASPECTS FONCIERS

## HISTORIQUE DE L'OPÉRATION

[www.ville-geneve.ch](http://www.ville-geneve.ch)

2004	Premier crédit d'étude (PR-399) de l'organisation du futur quartier, notamment du point de vue du réaménagement des espaces extérieurs et des infrastructures.
12 mai 2009	Approbation d'un plan directeur de quartier (PDQ) par le CM, puis le 22 juillet 2009 par le Conseil d'Etat.
29 nov. 2009	Les Genevois disent «oui» à 61.2% au CEVA en votation cantonale
Octobre 2009	Résultats du concours d'architecture pour la Nouvelle Comédie de Genève
Janvier 2011	Résultats du concours pour la réalisation des espaces publics du périmètre de la gare des Eaux-Vives.
23 nov. 2011	Vote du crédit d'étude (PR-750A) destiné à l'organisation du concours d'architecture et aux études du complexe «crèche, sport et jeunesse» situé sur le site de la gare des Eaux-Vives, soit le lot BC
24 février 2012 *	Signature de la Convention réglant les droits à bâtir entre l'Etat de Genève, la Ville de Genève et les CFF.
30 octobre 2013 *	Adoption par délibérations I et II de la PR-1039 du CM le 30 octobre 2013 et par le Conseil d'Etat le 17 septembre 2014, des PLCs N <sup>os</sup> 29898 et 29899 de Genève-Eaux-Vives.
26 juin 2013 *	Adoption du plan localisé de quartier (PLQ) par le Conseil d'Etat.



# PR-1422: LOT BC EAUX-VIVES – ASPECTS FONCIERS

## HISTORIQUE DE L'OPÉRATION

[www.ville-geneve.ch](http://www.ville-geneve.ch)

2013-2014	Concours d'architecture pour la construction du lot BC organisé par la Ville de Genève, la FVGLS et l'Etat de Genève sur la partie nord-est du PLQ. L'association d'architectes BWTK (Brauen Wächli Architectes & Tekhne SA), remporte le concours en avril 2014.
20 janvier 2015	La PR-1081 du 14 mai 2014 est votée par le CM pour la réalisation de travaux préparatoires sur le site (démolition, pré-terrassement, etc.)
2015 *	Entrée en force du PLQ N° 29786.
20 mai 2015	La proposition de crédit PR-1085 du 4 juin 2014 est votée par le CM. Ce crédit est destiné à la construction de la Nouvelle Comédie de Genève, premier ouvrage de la Ville sur le site.
9 février 2016 *	Approbation par le CM des délibérations I et IV de la PR-1142, permettant de procéder au découpage ainsi qu'à l'échange des parcelles du périmètre de la gare des Eaux-Vives entre les différents constructeurs, puis d'octroyer un DDP à la FVGLS pour la réalisation de logements sociaux de type HBM dans le lot BC.
6 février 2018 *	L'article 2 de la délibération IV prévoit que les surfaces des espaces socio-culturels, de vie infantine et de réception du centre sportif puissent être mises à disposition de la Ville de Genève au travers d'une servitude d'usage exclusif ou alors d'un bail annoté au Registre foncier.
3 juin 2019	Le crédit de la PR-1221 du 7 mars 2017 est votée par le CM pour la réalisation des travaux d'aménagement des espaces publics des abords de la gare des Eaux-Vives. Dépôt de la demande d'autorisation de construire pour le lot BC auprès de l'OAC.

## PR-1422: LOT BC EAUX-VIVES – ASPECTS FONCIERS

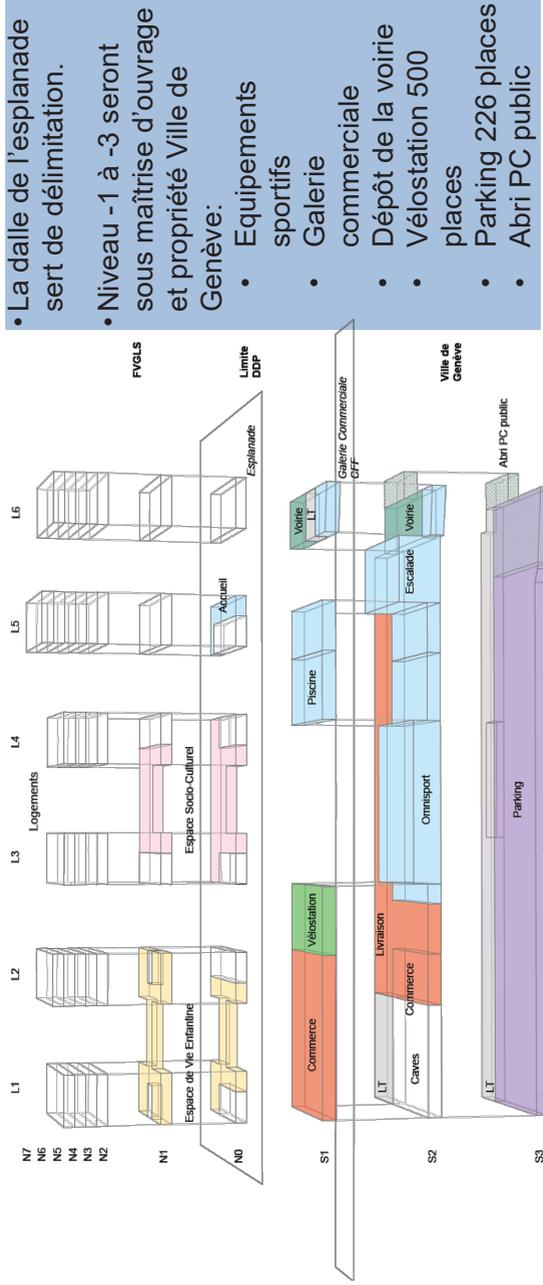
[www.ville-geneve.ch](http://www.ville-geneve.ch)

- Le lot BC représente la dernière phase de développement du projet de la gare des Eaux-Vives.
- À la demande du Conseil municipal, la proposition commune qui avait été déposée en décembre 2019 avec tous les éléments dans un seul documents a été scindée en deux puis redéposée le 2 septembre 2020:
  - Crédit travaux – PR 1421
  - Aspects fonciers – PR 1422 qui fait l'objet de cette présentation
- Cette PR-1422 comprend:
  - Délibérations relatives à des ajustements fonciers à caractère technique (I, IV & VI)
  - Type de logements réalisés (II)
  - Acquisition d'une servitude pour les équipements publics (III)
  - Contrepartie financière pour une servitude de passage public (V)

# PR-1422: LOT BC EAUX-VIVES – ASPECTS FONCIERS

## L'OUVRAGE – MIXITÉ DE PROGRAMME

[www.ville-geneve.ch](http://www.ville-geneve.ch)



- La dalle de l'esplanade sert de délimitation.
- Niveau -1 à -3 seront sous maîtrise d'ouvrage et propriété Ville de Genève:
  - Equipements sportifs
  - Galerie commerciale
  - Dépôt de la voirie
  - Vélostation 500 places
  - Parking 226 places
  - Abri PC public

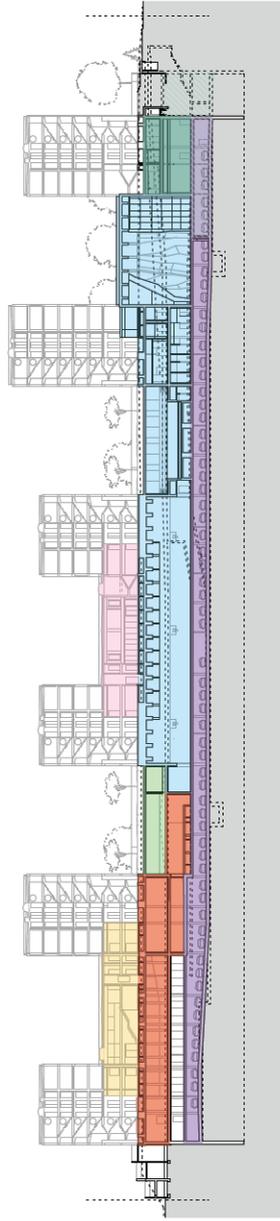
- Niveau 0 à 7 seront réalisés par la FVGLS au travers d'un DDP (Délib. IV – PR-1142):
  - Crèche
  - Centre socio-culturel
  - Accès & accueil au centre sportif
  - 150 appartements

PR-1422 – Commission des finances – 2 mars 2020

# PR-1422: LOT BC EAUX-VIVES – ASPECTS FONCIERS

[www.ville-geneve.ch](http://www.ville-geneve.ch)

## L'OUVRAGE – MIXITÉ DE PROGRAMME



Coupe longitudinale

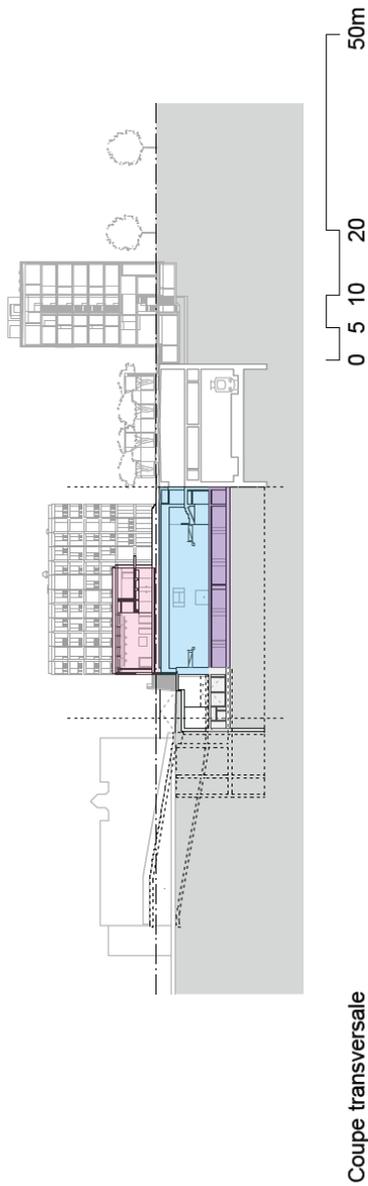


- Crèche 108 places + cuisine de production, SDPE
- Espace socio-culturel SEJ
- Salle escalade, piscine, salle omnisports, service des sports, SPO / DCTN
- Commerce alimentaire – CFF exploitation
- Vélostation 500 places – DACM
- Parkings 226 places – DPBA / DACM
- Voirie – VVP / DEUS
- Abri PC public

# PR-1422: LOT BC EAUX-VIVES – ASPECTS FONCIERS

[www.ville-geneve.ch](http://www.ville-geneve.ch)

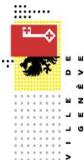
## L'OUVRAGE – MIXITÉ DE PROGRAMME



Espace socio-culturel, SEJ

Salle omnisports, service des sports, SPO / DCTN

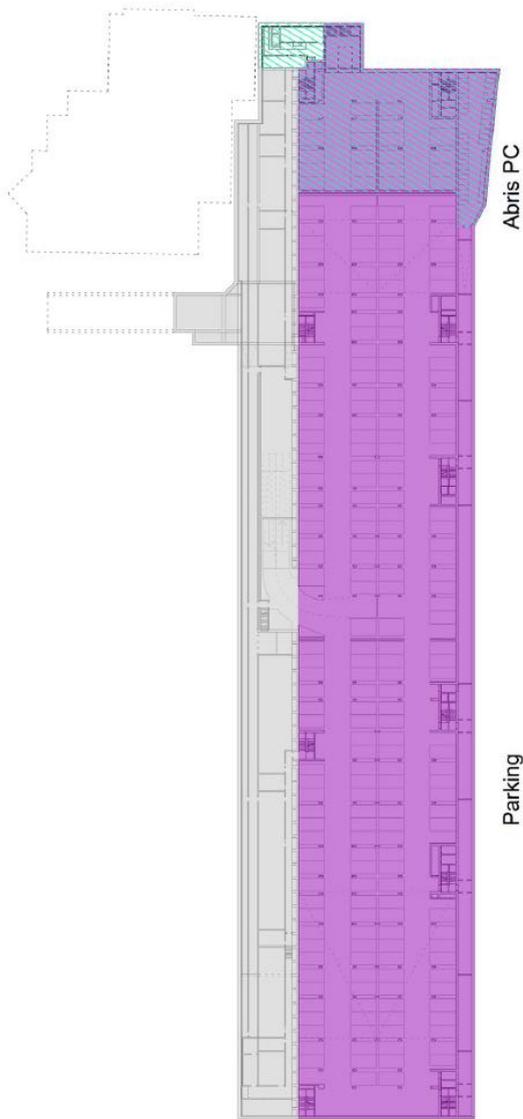
Parkings 226 places – DPBA / DACM



# PR-1422: LOT BC EAUX-VIVES – ASPECTS FONCIERS

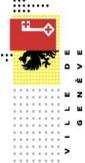
[www.ville-geneve.ch](http://www.ville-geneve.ch)

## L'OUVRAGE – LES DIFFÉRENTS NIVEAUX – S3



S3

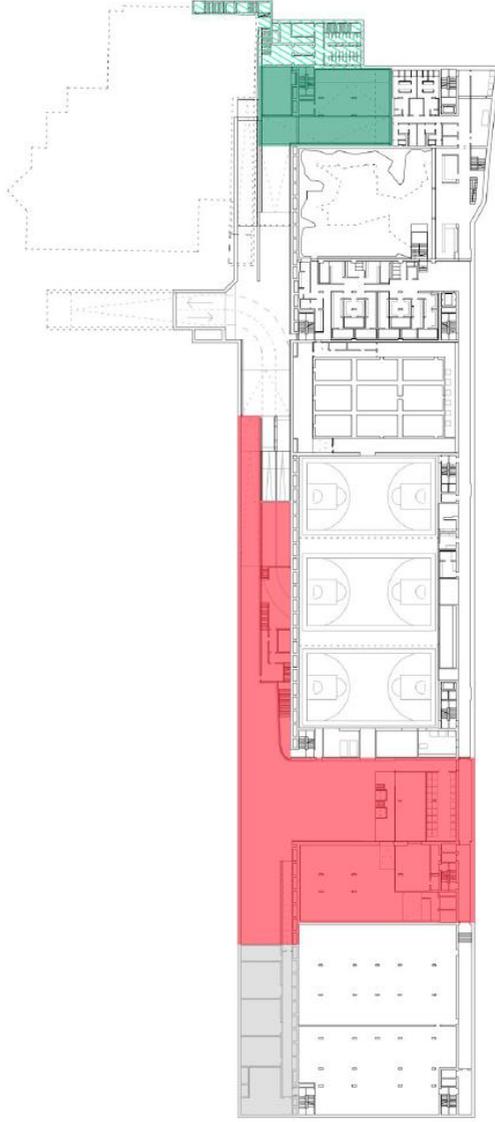
PR-1422 – Commission des finances – 2 mars 2020



# PR-1422: LOT BC EAUX-VIVES – ASPECTS FONCIERS

[www.ville-geneve.ch](http://www.ville-geneve.ch)

## L'OUVRAGE – LES DIFFÉRENTS NIVEAUX – S2

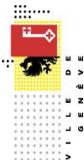


0 5 10 20

50m

14

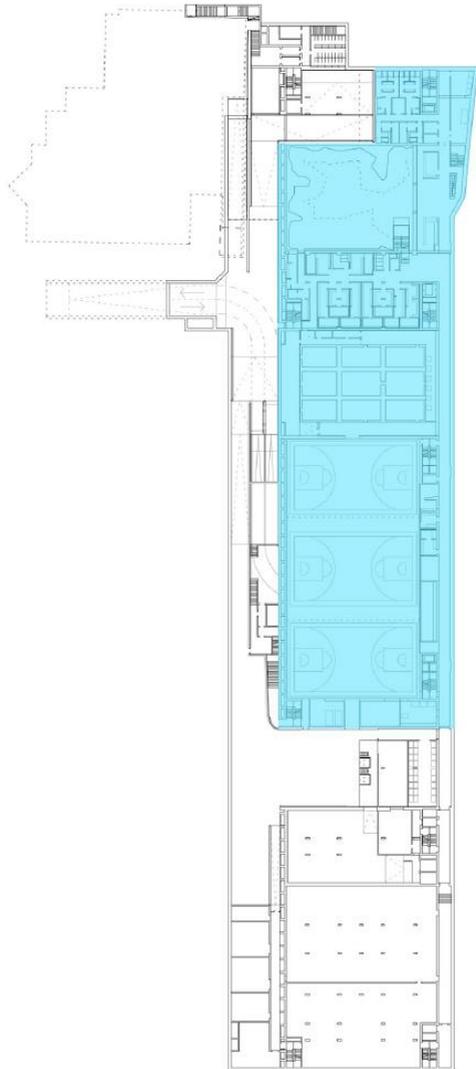
S2



# PR-1422: LOT BC EAUX-VIVES – ASPECTS FONCIERS

[www.ville-geneve.ch](http://www.ville-geneve.ch)

## L'OUVRAGE – LES DIFFÉRENTS NIVEAUX – S2 - Centre sportif



S2

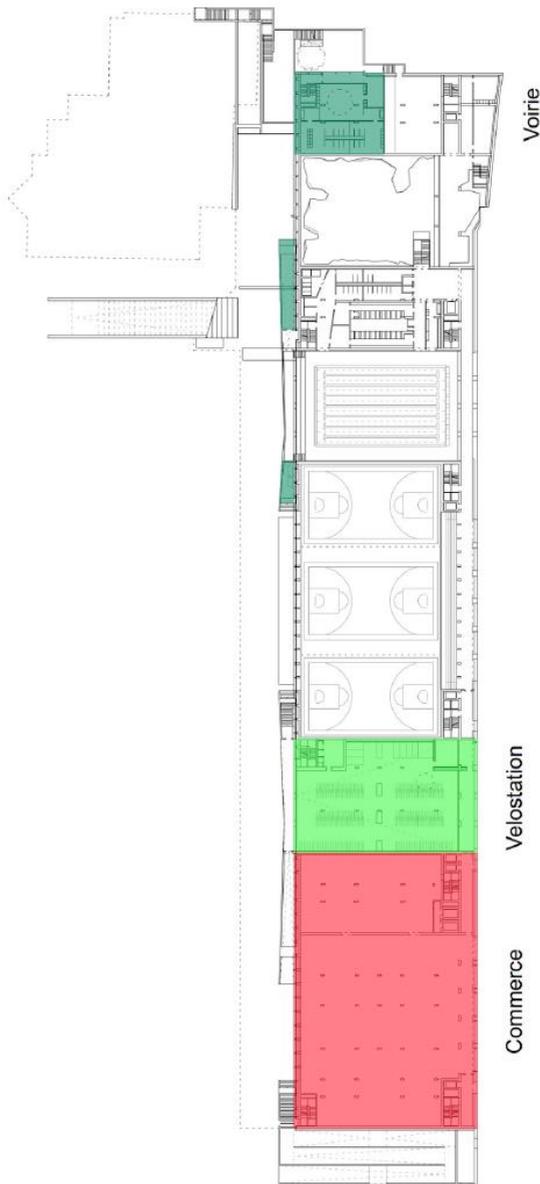




# PR-1422: LOT BC EAUX-VIVES – ASPECTS FONCIERS

[www.ville-geneve.ch](http://www.ville-geneve.ch)

## L'OUVRAGE – LES DIFFÉRENTS NIVEAUX – S1



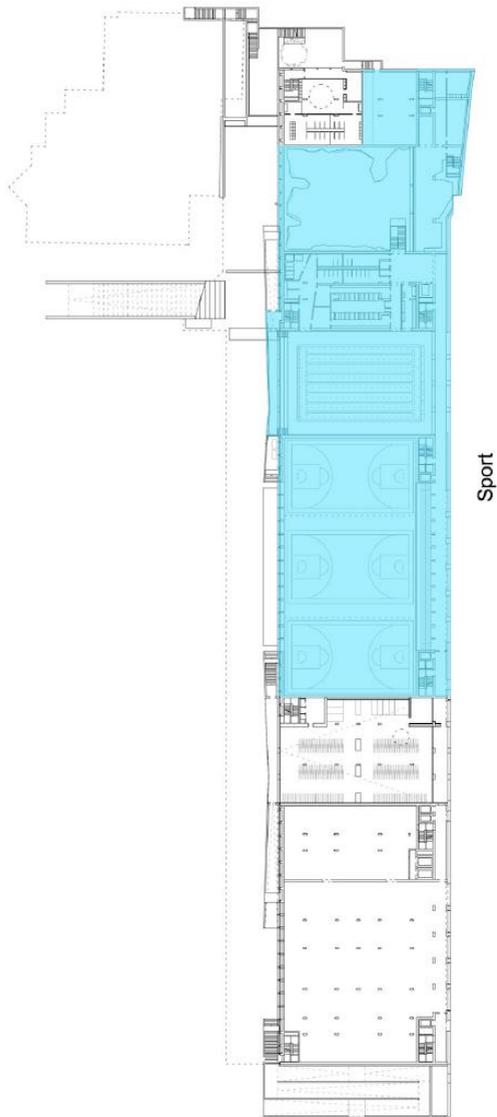
S1



# PR-1422: LOT BC EAUX-VIVES – ASPECTS FONCIERS

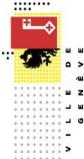
[www.ville-geneve.ch](http://www.ville-geneve.ch)

## L'OUVRAGE – LES DIFFÉRENTS NIVEAUX – S1 - Centre sportif



S1





# PR-1422: LOT BC EAUX-VIVES – ASPECTS FONCIERS

[www.ville-geneve.ch](http://www.ville-geneve.ch)

## L'OUVRAGE – LES DIFFÉRENTS NIVEAUX – N0



Espace de vie enfantine

Socioculturel

Sport

N0





# PR-1422: LOT BC EAUX-VIVES – ASPECTS FONCIERS

[www.ville-geneve.ch](http://www.ville-geneve.ch)

## L'OUVRAGE – LES DIFFÉRENTS NIVEAUX – N0 - Réception/Entrée du centre-sportif

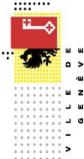
– 52 –



Sport



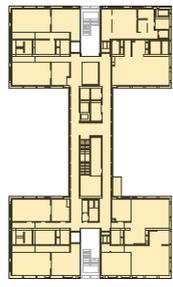
N0



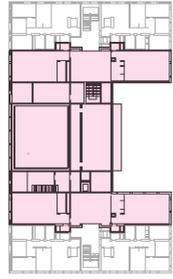
# PR-1422: LOT BC EAUX-VIVES – ASPECTS FONCIERS

[www.ville-geneve.ch](http://www.ville-geneve.ch)

## L'OUVRAGE – LES DIFFÉRENTS NIVEAUX – N1



Espace de vie infantine



Socioculturel



N1



## PR-1422: DÉLIBÉRATION I

[www.ville-geneve.ch](http://www.ville-geneve.ch)

### Délibération I:

L'inscription, modification et radiation de servitudes nécessaires à la réalisation des projets dits «lot BC» et «lot F» et ajustements suite à l'évolution du projet de liaison ferroviaire Cornavin-Eaux-Vives-Annemasse (CEVA) dans le secteur des Eaux-Vives et de Coligny.

- Nombreuses servitudes à charge et au profit tant du DDP octroyé à la FVGLS que de la parcelle de la Ville de Genève sur laquelle sera construit le lot BC doivent être inscrites:
  - Canalisations, chaufferie, accès, usages exclusifs et sorties de secours notamment.
- L'objectif est de garantir à la Ville, à la FVGLS et aux propriétaires des constructions adjacentes que les installations techniques seront pérennisées de même que les passages nécessaires au fonctionnement des différents objets.

## PR-1422: DÉLIBÉRATION II

[www.ville-geneve.ch](http://www.ville-geneve.ch)

**Délibération II:** La modification de la délibération IV de la PR-1142 en vue de la réalisation de logements d'habitations mixtes (HM) par la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS).

- La délibération IV de la PR-1142 qui avait été prise par le CM prévoyait la réalisation par la FVGLS de logements de type HBM. Or, le plan financier de la FVGLS n'est pas équilibré avec cette contrainte.
- En effet, 6 montées d'immeubles doivent être réalisées en raison du projet qui a gagné le concours et cela engendre des coûts constructifs importants en comparaison avec une seule barre d'immeuble.
- Les logements HM sont des logements sociaux mais le régime appliqué diffère de celui des HBM:
  - HM: Aide à la personne (allocation logement), mixité de population et contrôle de 25 ans
  - HBM: Aide à la pierre (subvention à l'exploitation) et contrôle pérenne

## PR-1422: DÉLIBÉRATION III

[www.ville-geneve.ch](http://www.ville-geneve.ch)

Délibération III: L'ouverture d'un crédit de 14'413'100 francs destiné au paiement d'une indemnité unique en vue de l'acquisition de **servitudes** d'usage exclusif pour les espaces socio-culturel, vie enfantine et réception du centre sportif du projet dit «lot BC», au profit de la Ville de Genève et à charge du droit de superficie distinct et permanent (DDP) octroyé à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS) sur la parcelle N°3453 de Genève-Eaux-Vives, propriété de la Ville de Genève, y compris les frais de notaire, émoluments du Registre foncier et droits d'enregistrement.

- Selon l'art. 2 de la délibération IV de la PR-1142 votée le 9 février 2016, les équipements publics (crèche, centre socio-culturel et réception du centre sportif) réalisés dans les niveaux O et 1 du lot «BC» par la FVGLS seront mis à disposition de la Ville de Genève au travers:
  - **de servitudes d'usage exclusif en sa faveur OU**
  - **d'un bail annoté au Registre foncier.**

## PR-1422: DÉLIBÉRATION III

[www.ville-geneve.ch](http://www.ville-geneve.ch)

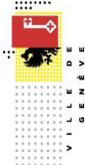
- Les surfaces seront remises brutes à la Ville de Genève qui les aménagera. Les coûts de construction du second œuvre font l'objet d'une demande de crédit spécifique dans la PR travaux N°1421.
- Les départements DCAM et DCSS ont négocié avec la FVGLS afin de pouvoir soumettre à votre Conseil une formule qui soit équilibrée et cohérente tant pour la Ville de Genève que la FVGLS.
- Résultat, nous nous sommes accordés, sous réserve de l'accord de votre Conseil, à inscrire des servitudes d'usage exclusif moyennant la contrepartie financière suivante:
  - Indemnité de 13'990'000 CHF (cf. expertise Acanthe - 1<sup>er</sup> mai 2019)
  - Le crédit comprend également 423'000 CHF de frais notariés, émoluments du Registre foncier et droits d'enregistrement.
- Les servitudes seront inscrites en faveur de la Ville de Genève et à charge du droit de superficie FVGLS, pour une durée de 99 ans.



## PR-1422: DÉLIBÉRATION IV

[www.ville-geneve.ch](http://www.ville-geneve.ch)

- Cette délibération propose un remaniement parcellaire dans le but d'intégrer les derniers ajustements nécessaires suite à l'évolution du projet.
- Nous devons modifier certaines mutations prévues par de précédentes propositions dans le secteur (PR-1142 et PR-1221), en particulier le long de la promenade Louise-Boulaz et le long de la rue Berthe-Vadier, nouvellement dénommées.
- La mutation ne concerne que des parcelles Ville de Genève – E.-V.:
  - Privées VGE N<sup>os</sup> 1657, 2821, 3453, 3456 et future 3536 (TM 4/2017)
  - DP communal N<sup>os</sup> 3011 et 3461
- Cette mutation propose notamment de désaffecter 382 m<sup>2</sup> de la parcelle DP 3461 précitée puis 90 m<sup>2</sup> de la parcelle DP 3011. Cependant, suite au versement au DP communal de 4'452 m<sup>2</sup> (sous-parcelle N°3536A), le DP aura globalement gagné 3'980 m<sup>2</sup>.



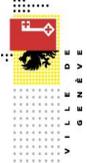
## PR-1422: DÉLIBÉRATION V

[www.ville-geneve.ch](http://www.ville-geneve.ch)

Délibération V: L'ouverture d'un crédit de 774'600 francs destiné au paiement d'une indemnité unique en vue de l'acquisition de la servitude de passage public à pied au profit de la Ville de Genève concrétisant le plan localisé de chemin pédestre (PLCP) 29'898 de Genève-Eaux-Vives, sur la parcelle N° 1767 de Genève-Eaux-Vives, propriété de la Genevoise Compagnie Immobilière SA, afin de réaliser sur son terrain un cheminement public reliant la gare des Eaux-Vives à la route de Frontenex, y compris les frais de notaire, émoluments du Registre foncier et droits d'enregistrement.

- Les PLCP N°29'898 et N°29'899 ont été voté en date du 30 septembre 2013 par votre Conseil (délibérations I et II – PR-1039) et adopté ensuite par le Canton en 2014.
- L'objectif à l'époque était de mettre en place les fondements permettant la réalisation de connexions pédestres entre la gare et la route de Frontenex.



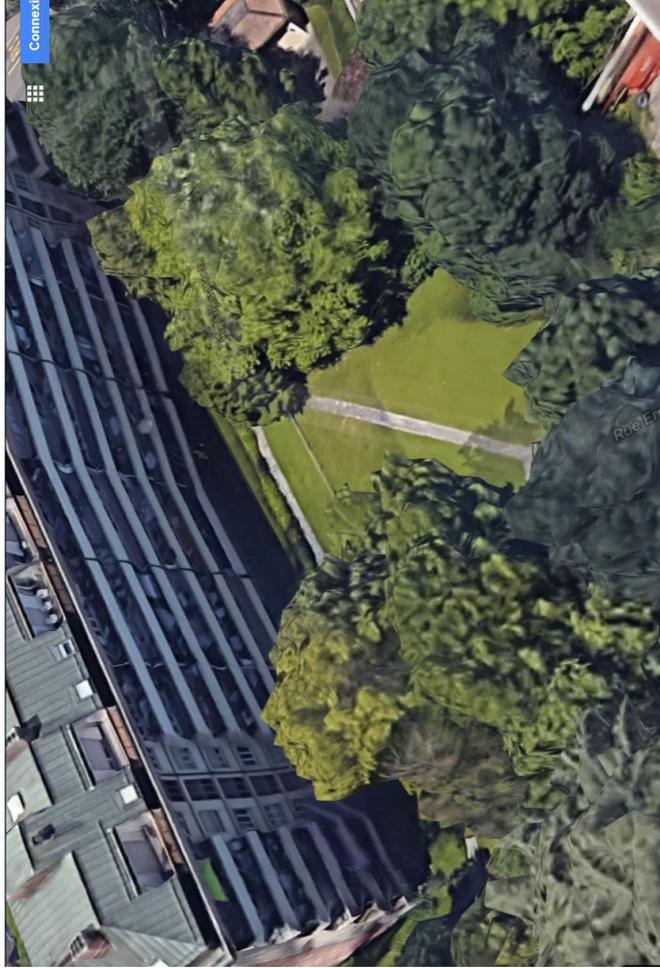


## PR-1422: DÉLIBÉRATION V



## PR-1422: DÉLIBÉRATION V

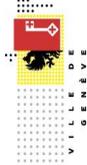
[www.ville-geneve.ch](http://www.ville-geneve.ch)



## PR-1422: DÉLIBÉRATION V

[www.ville-geneve.ch](http://www.ville-geneve.ch)

- L'adoption d'un plan de ce type pourrait permettre à la Ville de Genève d'exproprier l'emprise du cheminement si le propriétaire privé ne consentait pas à octroyer une servitude de passage public à pied
- Or, ici ce n'est pas le cas, puisque la Ville de Genève et la Genevoise Compagnie Immobilière SA, propriétaire de la parcelle N°1767 de Genève-Eaux-Vives se sont accordés, sous réserve de l'accord de votre Conseil, sur l'inscription de la servitude moyennant le versement de l'indemnité suivante:
  - 750'000 CHF (cf. expertise de Jones Lang LaSalle du 20 juin 2019)
  - Le crédit comprend également 24'600 CHF de frais notariés, émoluments du Registre foncier et droits d'enregistrement
- Cette indemnité est estimée au regard de la perte de valeur induite par l'emprise et l'impact de cette servitude de passage, notamment les nuisances pour les habitants de l'immeuble, en particulier au rdc.



## PR-1422: DÉLIBÉRATION V

[www.ville-geneve.ch](http://www.ville-geneve.ch)

- Il y a lieu de préciser que les travaux ont déjà été réalisés sur la parcelle N°1767 car le propriétaire a bien voulu le consentir afin que les accès à la gare soient les plus aisés possibles dès l'ouverture de la gare.
- En ce qui concerne l'aménagement du cheminement, le crédit y relatif a déjà fait l'objet d'une proposition de délibération devant votre Conseil dans le cadre de la PR-1221 du 7 mars 2017.
- La Ville de Genève aura à sa charge l'entretien courant (nettoisement, viabilité hivernale) et le renouvellement du cheminement en question.

## PR-1422: DÉLIBÉRATION VI

[www.ville-geneve.ch](http://www.ville-geneve.ch)

Délibération VI: Ajustements fonciers. Radiation de servitudes en lien avec la tranchée couverte et le passage de la voie verte le long du chemin Frank-Thomas.

- Il s'agit de permettre la radiation de servitudes pour lesquelles l'assiette et la destination n'est plus d'actualité puisque la tranchée couverte et la voie verte qui s'y superpose n'en permettent plus l'usage mais cependant, leur fonction de passage public a été largement remplacée par la réalisation de la voie verte:
  - **Usage public à destination de parking – RS 41447 & 41949-A**, à charge de la parcelle N°2047 de Cologny, propriété des CFF et au profit de la Ville de Genève.
  - **Usage public à destination de parking – RS 041448 & 41949-B**, à charge de la parcelle N°2 de Cologny, propriété des CFF et au profit de la Ville de Genève.
  - **Passage à destination de piste cyclable – RS 041449 & 41950**, à charge des parcelles NOS 2 et 2047 de Cologny, propriété des CFF et au profit de la Ville de Genève.
  - **Passage public pour piétons – RS 041450 & 41951**, à charge des parcelles Nos 2 et 2047 de Cologny, propriété des CFF et au profit de la Ville de Genève.
- **À noter, une servitude d'usage public a déjà été inscrite sur la voie verte!**

