

Rapport de la commission des finances chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 18 octobre 2023 en vue de la prolongation du droit de superficie 4904-3848, octroyé à la société Parking du Seujet SA.

10 avril 2024

Rapport de M. Maxime Provini.

Cette proposition a été renvoyée à la commission des finances lors de la séance plénière du Conseil municipal du 31 octobre 2023. La commission s'est réunie, sous la présidence de M. Ahmed Jama, le 10 janvier 2024. Les notes de séance ont été prises par M^{me} Sabine Bouraoui, que le rapporteur remercie pour la qualité de son travail.

PROJET DE DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – La prolongation de quinze ans du droit de superficie DDP 4904-3848, accordé à la société Parking du Seujet SA, portant l'échéance dudit droit au 9 avril 2054, est acceptée.

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

Séance du 10 janvier 2024

Audition de M. Alfonso Gomez, maire, en charge du département des finances, de l'environnement et du logement (DFEL), accompagné de M^{me} Nathalie Böhler, directrice du DFEL

Le président cède la parole aux auditionnés.

M. Gomez commence par indiquer qu'il s'agit d'une proposition particulière, s'agissant d'un droit de superficie dont le contrat stipule qu'il arrive à échéance

en avril 2039, avec possibilité de prolongation. Cette possibilité, plus ou moins formalisée dans le droit de superficie distinct et permanent (DDP), est de quinze ans supplémentaires, et il faut donc passer devant la commission et le plénum. C'est l'occasion également d'expliquer ces DDP, avec ces parkings, qui font souvent l'objet de discussions ardues.

M^{me} Böhler indique que le Parking du Seujet les a contactés en 2022 pour leur indiquer qu'ils ne pourront pas amortir complètement les investissements à l'échéance du droit de superficie en 2039. Dans les contrats de superficie signés par la Ville avec d'autres parties, le superficiaire doit avoir complètement amorti ses investissements, et il doit y avoir eu la perception d'une rente pour la Ville selon un certain nombre d'années, avant l'échéance du droit. Si les investissements initiaux n'ont pas été amortis, une prolongation peut être faite. S'agissant du Parking du Seujet, la prolongation est de quinze ans car le droit de superficie avait été conclu pour une période de 65 ans mais la période totale ne peut pas excéder 80 ans selon les termes du contrat. Ils sont donc venus présenter l'état de leurs investissements, avec le niveau d'amortissement effectué. En effet, et sachant la rentabilité relativement compliquée dans ce parking, de nombreux travaux ont été effectués notamment pour des problématiques d'étanchéité (de par sa proximité avec le Rhône), ou encore des problématiques concernant la réfection de toute la route, lors de la pose de phonoabsorbant l'été dernier. Le parking a pris en charge également un certain nombre de travaux d'étanchéité qui lui incombaient.

Elle poursuit en indiquant qu'ils ont donc revu l'état de leurs investissements, et ils ont profité de cette demande de prolongation pour se mettre d'accord sur le démarrage de la rente de superficie. Ils ont déjà présenté à la commission les difficultés qu'ils ont avec les parkings pour le déclenchement de cette rente. Elle rappelle que le déclenchement de cette rente est basé sur un calcul extracomptable dont les modalités de calcul font souvent l'objet de désaccords entre la Ville, qui espère être payée le plus rapidement possible, et le superficiaire, qui souhaite payer le plus tard possible. En effet, une fois que le déclenchement est parti, l'idée est que le résultat du parking soit divisé moitié moitié entre la Ville et les représentants du parking. Elle ajoute qu'ils ont déjà eu une longue procédure d'arbitrage avec le parking Cornavin datant de 2009, procédure qui a débouché sur un déclenchement de paiement d'une rente conséquente pour la Ville (environ 2,5 millions par année). Ils sont actuellement en procédure d'arbitrage avec les représentants du parking de Plainpalais, toujours pour cette question du déclenchement de la rente. Ils ont essayé avec le Parking du Seujet d'éviter un nouvel arbitrage, ces procédures étant assez onéreuses en termes de frais d'avocats. Elle précise à cet effet que les procédures d'arbitrages ne relèvent pas d'une décision mais sont prévues dans les contrats de superficie en cas de litige. Ils ont donc présenté leur calcul aux représentants du Parking du Seujet qui ont été d'accord avec

ce calcul. La rente est due à partir du 1^{er} janvier 2038, et ils ont négocié avec eux à savoir qu'en fonction des résultats du Parking du Seujet, dont la rentabilité est relativement compliquée, ils font un échelonnement en disant que la rente sera payée au plus tard au 1^{er} janvier 2040. Ainsi une date est fixée, ce que les représentants du parking ont accepté, évitant un arbitrage sur ce parking-là, sachant que les quinze ans de prolongation remplissent toutes les conditions et sont intégrés dans le contrat de superficie. C'est l'objet de cette proposition PR-1594, et c'est pourquoi ils ont mentionné tout un paragraphe sur la date d'exigibilité de la rente.

Questions des commissaires

Une commissaire souhaite savoir pour quelle raison la période totale du droit de superficie est limitée à 80 ans. Elle s'enquiert également de la suite du processus, une fois cette période de 80 ans atteinte.

M^{me} Böhler indique ne pas avoir d'explication précise sur cette durée. En revanche, elle explique qu'en général s'agissant de contrats de superficie signés par la Ville avec des contreparties, lorsqu'il s'agit de logement c'est souvent 99 ans, impossible d'aller au-delà. S'agissant des parkings, en général ce délai se situe entre 60 et 80 ans. Elle précise que c'est souvent entre 60 et 65 ans, sachant la possibilité ensuite de prolongation de quinze ans si les investissements initiaux n'ont pas été amortis. A l'échéance du délai, la Ville récupère le parking sans indemnités de retour.

M. Gomez ajoute que cela dépend du contrat de DDP. Certains contrats sont bien faits, stipulant que tout revient à la Ville même le cas échéant ce qui a été construit dessus. Certains contrats sont, historiquement, moins bien faits et supposent une indemnité s'il y a eu une construction qui n'a pas été amortie à un moment donné. Plus ils se rapprochent des dates d'échéance des DDP, plus les superficiaires commencent à être intéressés à négocier même en arrivant à quinze ans de l'échéance; leur souhait est de continuer mais il y a un besoin d'investissements. Or, un investissement sur quinze ans, c'est parfois difficilement récupérable. Les superficiaires auront donc certainement au cours de ces prochaines années un certain nombre de négociations à mener.

Un commissaire explique que ce parking étant souvent à moitié vide, il se demande si des discussions ont été menées à ce niveau-là avec les représentants pour améliorer le taux de fréquentation de ce parking.

M^{me} Böhler indique que les représentants du parking sont conscients que le parking fait l'objet d'un problème de rentabilité considérable. Ils sont en pleine réflexion stratégique pour optimiser l'utilisation du parking et éventuellement convertir certaines places en secteurs de dépôts. A cet effet, elle mentionne

toutefois les questions de sécurité incendie, d'autorisations nécessaires, ainsi que les problématiques d'humidité et d'infiltration d'eau qui sont à prendre en considération. Les résultats de ces réflexions ne leur ont pas été communiqués, mais elle précise être en contact régulier avec eux. Ils avaient même imaginé éventuellement à un moment, la Ville ayant besoin de lieux de stockage/parcage pour la Voirie ou le Service des espaces verts (SEVE), de pouvoir louer certains espaces puisque c'est un lieu assez central. Mais ils n'ont pas été plus avant dans cette discussion, les laissant terminer leurs réflexions stratégiques et analyser les risques par rapport à des conversions éventuelles. A savoir également que s'ils commencent à entreprendre des éléments ne figurant pas dans le contrat de superficie, il faudra faire un amendement, car cela nécessiterait éventuellement de changer de but. Elle confirme toutefois que c'est en réflexion.

Un commissaire comprend que si le droit de superficie s'arrêtait en 2039, le superficiaire ne serait pas en capacité de verser la rente due à la Ville de Genève.

M^{me} Böhler confirme ce propos.

Le commissaire s'enquiert de la suite du processus dans le cas où, arrivé à l'échéance des 80 ans, le superficiaire se trouverait toujours en incapacité de verser cette rente.

M. Gomez répond que dès 2040 ces versements sont dus, tant que les investissements n'ont pas été amortis.

Le commissaire comprend que ces investissements sont censés être amortis d'ici à 2040. M. Gomez répond par l'affirmative.

Pour la suite du traitement de cet objet, le président met aux voix le fait de procéder au vote de cette proposition PR-1594 ce soir.

Votes

La commission accepte de voter ce soir cet objet à l'unanimité.

Le président met aux voix la proposition PR-1594, qui est acceptée à l'unanimité.