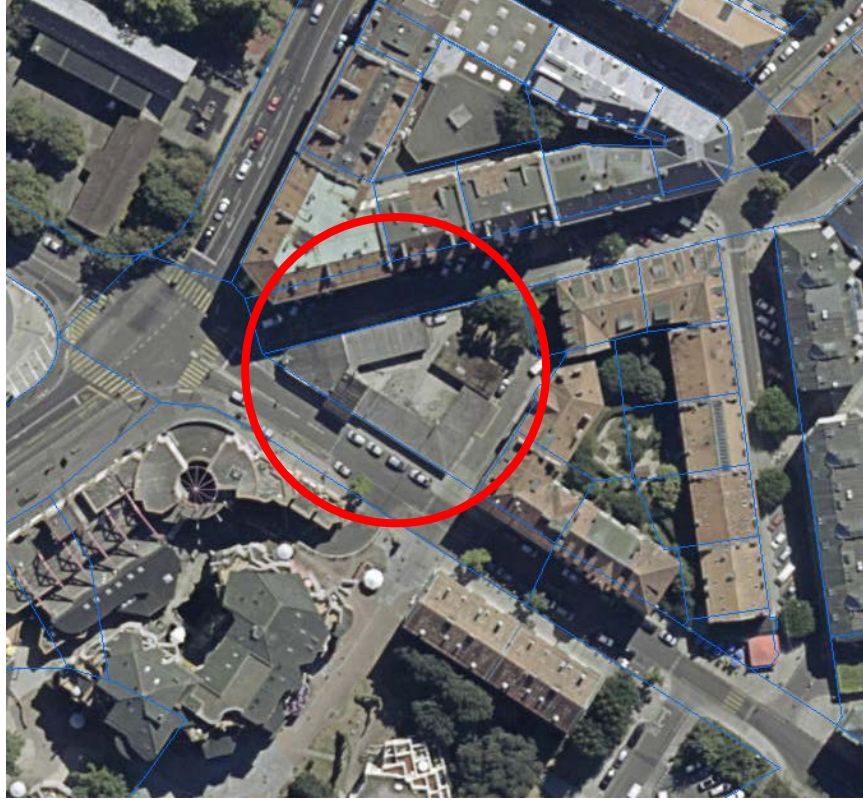


Grottes 21 / Louis-Favre 24

Pétition pour une coopérative mixte et participative aux Grottes

P-387



- Pétition pour « une coopérative mixte et participative aux Grottes plutôt qu'une tour sans âme »
- Déposée le 15 juin 2018
- 3'500 signatures
- Soutenue par une cinquantaine d'associations

COMMISSION DES PETITIONS

Le 8 avril 2019 – 18H30

PRÉAMBULE

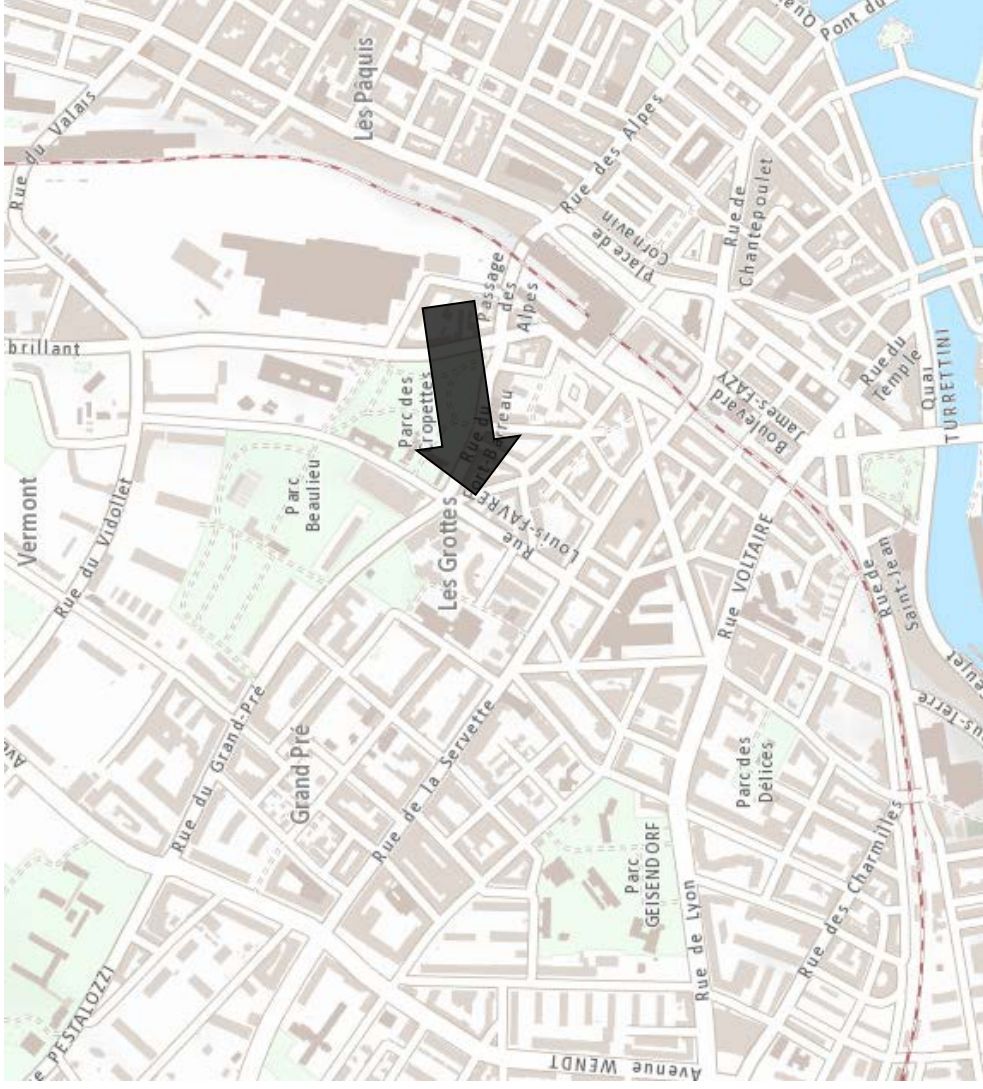
- La Ville de Genève a adopté son nouveau plan directeur en 2009. Celui-ci prévoit la réalisation de 3600 logements en 10 ans sur le territoire municipal. Pour répondre à ce programme ambitieux, les constructions doivent être réalisées soit par des maîtres d'ouvrages privés ou publics auxquels la VGE accorde des droits de superficie, soit par la Ville elle-même.
- Le projet de logements à réaliser à la rue Louis Favre devait être mené par la Ville elle-même.
- Or, les circonstances de développement du projet, ainsi que l'évolution de la capacité financière de la Ville ont conduit le Conseil administratif à proposer, dans le cadre de la PR-1176 du 16 mars 2016, de confier à la FVGLS un droit de superficie pour lui permettre de réaliser le projet développé par la VGE.

HISTORIQUE

- 16 mars 2016: Dépôt de la PR-1176 demandant au Conseil municipal d'octroyer un DDP à la FVGLS
- 5 avril 2016: Renvoi de la PR-1176 à la commission des finances pour rapport
- 15 juin 2018: Dépôt de la pétition par la coopérative des Grottes
- 19 juin 2018: Délibération de la PR-1176 refusée par le Conseil municipal
- 11 janvier 2019: Rencontre avec les pétitionnaires

CONTEXTE

- Située au carrefour entre la rue des Grottes et la rue Louis-Favre.
- Proche de la gare Cornavin et du Parc des Crottes, la parcelle se trouve à proximité immédiate des transports en commun dans un quartier largement doté en commerces et équipements de proximité.



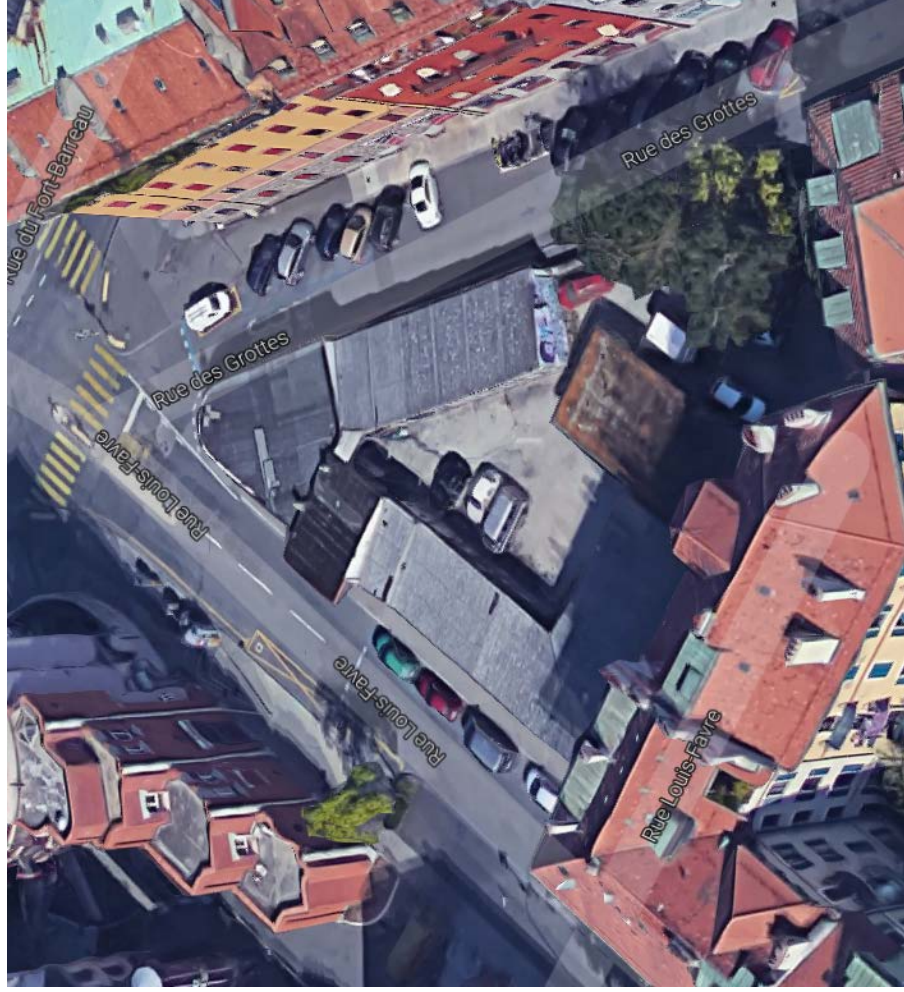
CONTEXTE



Zone 2 – surface de 1'283m²

- **La VGE est propriétaire de toutes les parcelles constituant l'îlot, dont la parcelle N°3554 de Genève-Cité.**
- **Celle-ci comprend des garages et un bâtiment des SIG, sur un niveau.**
- **Un des rares et derniers potentiels constructibles au centre-ville.**

CONTEXTE



- **La construction d'un nouvel immeuble permettra de requalifier le site et de répondre aux besoins prépondérants de la population en matière de logements.**
- **La Ville souhaite que soient réalisés des logements sociaux pérennes type HBM.**

LA PETITION

Une coopérative mixte et participative aux Grottes, plutôt qu'une Tour sans âme!



disponible en ligne
sur change.org

PÉTITION

pour l'octroi d'un droit de superficie sur la parcelle 3554 (rue Louis-Favre 24) à la Coopérative des Grottes en vue de la construction d'un immeuble de logements d'utilité publique en concertation avec les habitants du quartier

Les soussignés soutiennent le projet de la Coopérative des Grottes de réaliser, en concertation avec les habitants, commerçants et associations du quartier, et d'administrer :

- ✓ un immeuble de **logements d'utilité publique** ;
- ✓ un immeuble dont la **hauteur soit validée par une assemblée de quartier** ;
- ✓ un immeuble réalisant une **densification urbaine maîtrisée** (nombre de logements proportionné aux dimensions de la parcelle et à la densité actuelle du secteur) ;
- ✓ des appartements **modestes mais de qualité** ;
- ✓ un immeuble **socialement mixte** ;
- ✓ un immeuble qui **réduise** autant que faire se peut son **impact environnemental** ;
- ✓ un **rez d'activité ouvert sur les besoins du quartier** ;
- ✓ des **locaux pour l'association Pré En Bulle** ;
- ✓ un **espace extérieur public et convivial** ;
- ✓ un **immeuble respectueux des spécificités du quartier**.

Ils invitent le Conseil municipal à octroyer à la Coopérative des Grottes un droit de superficie sur la parcelle 3554 de la Ville de Genève.

Nos soutiens : Les **associations et les commerçants des Grottes** : Pré En Bulle / UOG / Carrefour-rue / Animatou / Pécicot 13 / Association des Habitants de l'îlot 13 / Boucherie Müller / Saveurs et Couleurs / Arcade 84 / Pasqual Stefano Vitrière / In Vitis / La Boulangerie Des Grottes / Nature en Vrac / Savonnerie de la Cité / Association AOC (Collectif Beaulieu) / La Maison Verte (Les Amis des Grottes) / Libr'Audio / Paldos / Bikas2014 / Association les Bergers (aux Schtroumpfs) / Solemyo / Mag Grottes / Daandemayo-Sénégal / Résidence Fort-Barreau / Gundula Papesch atelier de bijoux / Association de Parents d'Élèves Crottes-Beaulieu / Les Gallinettes urbaines / Le Café de la Place / L'Escobar / Le Quai des Grottes / Tabac alimentation (rue des Grottes 22) / LesANGES de Montbrillant / Fablab On!Fat! / La Cordelière / Bar Central Station / Café des Grottes / Théâtre L'Article

Des coopératives : Coopérative d'habitation "Voisinage" / Société coopérative "La Rencontre" / Coopérative d'habitation "Dynamo" / Coopérative d'habitation "Emphithéome"

Et d'autres : Centre l'Enlaidissement de Genève / Godzillab / Al' Wooli Salkabi / Les Jardins de Cocagne / Bassment / La Devinière / La Cigüe

Nom	Prénom	Adresse e-mail (facultatif)	Signature	Travail / réside aux Grottes ?
				<input type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/>

Merci de retourner la feuille au plus vite, même incomplète, à : Coopérative des Grottes, c/o Annick HMDAN, rue Fendt 4bis, 1201 Genève ou par e-mail à : cogrottes@gmail.com



www.cooperative-des-grottes.com



— **3'500 signatures et environ 50 associations du quartier, commerces de proximité ou encore coopératives, demandent l'octroi d'un DDP à la Coopérative des Grottes en vue de la construction d'un immeuble de logements d'utilité publique en concertation avec les habitants du quartier.**

— **Demandait au Conseil municipal, en conséquence, de refuser la PR-1176.**



LA PETITION

Une coopérative mixte et participative aux Grottes, plutôt qu'une Tour sans âme!



disponible en ligne
sur change.org

PÉTITION

pour l'octroi d'un droit de superficie sur la parcelle 3554 (rue Louis-Favre 24) à la Coopérative des Grottes en vue de la construction d'un immeuble de logements d'utilité publique en concertation avec les habitants du quartier

Les soussignés soutiennent le projet de la Coopérative des Grottes de réaliser, en concertation avec les habitants, commerçants et associations du quartier, et d'administrer :

- ✓ un immeuble de **logements d'utilité publique** ;
- ✓ un immeuble dont la **hauteur soit validée par une assemblée de quartier** ;
- ✓ un immeuble réalisant une **densification urbaine maîtrisée** (nombre de logements proportionné aux dimensions de la parcelle et à la densité actuelle du secteur) ;
- ✓ des appartements **modestes mais de qualité** ;
- ✓ un immeuble **socialement mixte** ;
- ✓ un immeuble qui réduise autant que faire se peut son **impact environnemental** ;
- ✓ un **rez d'activité ouvert sur les besoins du quartier** ;
- ✓ des **locaux pour l'association Pré En Bulle** ;
- ✓ un **espace extérieur public et convivial** ;
- ✓ un **immeuble respectueux des spécificités du quartier**.

Ils invitent le Conseil municipal à octroyer à la Coopérative des Grottes un droit de superficie sur la parcelle 3554 de la Ville de Genève.

Nos soutiens : Les associations des Grottes : Pré En Bulle / UOG / Carrefour-rue / Animatou / Pécicot 13 / Association des Habitants de l'îlot 13 / Boucherie Müller / Saveurs et Couleurs / Arcade 84 / Pasquol Stéfano Vitrière / In Vinis / La Boulangerie Des Grottes / Nature en Vrac / Savonnerie de la Cité / Association AOC (Collectif Beaulieu) / La Maison Verte (Les Amis des Grottes) / LibRadlo / Paldos / Bikas2014 / Association les Bergers (aux Schtroumpfs) / Solemyo / Mag Grottes / Daandemayo-Sénégal / Résidence Fort-Barreau / Gundula Papesch atelier de bijoux / Association de Parents d'Élèves Crottes-Beaulieu / Les Gallinettes urbaines / Le Café de la Place / L'Escobar / Le Quai des Grottes / Tabac alimentation (rue des Grottes 22) / LesANGES de Montbrillant / Fablab On!Fat! / La Cordelière / Bar Central Station / Café des Grottes / Théâtre L'Article

Des coopératives : Coopérative d'habitation "Voisinage" / Société coopérative "La Rencontre" / Coopérative d'habitation "Dynamo" / Coopérative d'habitation "Empfêthème"

Et d'autres : Centre l'Enlaidissement de Genève / Godzillab / Al' Wooli Salkabi / Les Jardins de Cocagne / Bassment / La Devinière / La Cigüe

Nom	Prénom	Adresse e-mail (facultatif)	Signature	Travail / réside aux Grottes ?
				<input type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/>

Merci de retourner la feuille au plus vite, même incomplète, à : Coopérative des Grottes, c/o Annick HMDAN, rue Fendit 4bis, 1201 Genève ou par e-mail à : cogrottes@gmail.com



www.cooperative-des-grottes.com



Le projet de la coopérative des Grottes vise à réaliser et administrer :

- ✓ un immeuble de **logements d'utilité publique**
- ✓ un immeuble dont la **hauteur soit validée par une assemblée de quartier**
- ✓ un immeuble réalisant une **densification urbaine maîtrisée** (nb. logements proportionné aux dimensions de la parcelle et densité actuelle du secteur)
- ✓ des appartements **modestes mais de qualité**
- ✓ un immeuble **socialement mixte**
- ✓ un immeuble qui réduise autant que faire se peut son **impact environnemental**
- ✓ un **rez d'activité ouvert sur les besoins du quartier**
- ✓ des **locaux pour l'association Pré En Bulle**
- ✓ un **espace extérieur public et convivial**
- ✓ un immeuble **respectueux des spécificités du quartier**



LA PETITION

Une coopérative mixte et participative aux Grottes, plutôt qu'une Tour sans âme!



disponible en ligne
sur change.org

PÉTITION

pour l'octroi d'un droit de superficie sur la parcelle 3554 (rue Louis-Favre 24) à la Coopérative des Grottes en vue de la construction d'un immeuble de logements d'utilité publique en concertation avec les habitants du quartier

Les soussignés soutiennent le projet de la Coopérative des Grottes de réaliser, en concertation avec les habitants, commerçants et associations du quartier, et d'administrer :

- ✓ un immeuble de **logements d'utilité publique** ;
- ✓ un immeuble dont la **hauteur soit validée par une assemblée de quartier** ;
- ✓ un immeuble réalisant une **densification urbaine maîtrisée** (nombre de logements proportionné aux dimensions de la parcelle et à la densité actuelle du secteur) ;
- ✓ des appartements **modestes mais de qualité** ;
- ✓ un immeuble **socialement mixte** ;
- ✓ un immeuble qui **réduise** autant que faire se peut son **impact environnemental** ;
- ✓ un **rez d'activité ouvert sur les besoins du quartier** ;
- ✓ des **locaux pour l'association Pré En Bulle** ;
- ✓ un **espace extérieur public et convivial** ;
- ✓ un **immeuble respectueux des spécificités du quartier**.

Ils invitent le Conseil municipal à octroyer à la Coopérative des Grottes un droit de superficie sur la parcelle 3554 de la Ville de Genève.

Nos soutiens : **Les associations et les commerçants des Grottes** : Pré En Bulle / UOG / Carrefour-rue / Animatou / Pécicot 13 / Association des Habitants de l'Îlot 13 / Boucherie Müller / Saveurs et Couleurs / Arcade 84 / Pasqual Stefano Vitrière / In Vins / La Boulangerie Des Grottes / Nature en Vrac / Savonnerie de la Cité / Association AOC (Collectif Beaulieu) / La Maison Verte (Les Amis des Grottes) / LibrAdlo / Paldos / Bikes2Fold / Association les Bergers (aux Schtroumpfs) / Solemyo / Mag Grottes / Daandemayo-Sénégal / Résidence Fort-Barreau / Gundula Papesch atelier de bijoux / Association de Parents d'Élèves Crotettes-Beaulieu / Les Gallinettes urbaines / Le Café de la Place / L'Escobar / Le Quai des Grottes / Tabac alimentation (rue des Grottes 22) / Les Anges de Montbrillant / Fablab On!Fat! / La Cordelière / Bar Central Station / Café des Grottes / Théâtre L'Article

Des coopératives : Coopérative d'habitation "Voisinage" / Société coopérative "La Rencontre" / Coopérative d'habitation "Dynamo" / Coopérative d'habitation "Emphithème"

Et d'autres : Centre l'Enlaidissement de Genève / Godzillab / Al' Wooli Salkabi / Les Jardins de Cocagne / Bassment / La Devinière / La Cigüe

Nom	Prénom	Adresse e-mail (facultatif)	Signature	Travaille / réside aux Grottes ?
				<input type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/>

Merci de retourner la feuille au plus vite, même incomplète, à : Coopérative des Grottes, c/o Annick HMDAN, rue Fendit 4bis, 1201 Genève ou par e-mail à : cogrottes@gmail.com



www.cooperative-des-grottes.com



— **Au travers du courrier accompagnant sa pétition, la Coopérative des Grottes exprime avant tout le souhait que le futur superficiaire s'engage à respecter les critères posés par la pétition.**



L'OCTROI D'UN DROIT DE SUPERFICIE PAR LA VILLE

- La Ville de Genève dispose d'une directive claire en ce qui concerne le processus d'octroi de droits de superficie à un tiers sur un terrain appartenant à la Ville ou dont elle est superficiariaire.
- Un droit de superficie est une servitude qui confère à son titulaire, appelé le «superficiariaire», le droit d'avoir ou de faire des constructions sur et/ou au-dessous le fonds grevé appartenant à autrui, appelé le «superficiant» et d'en conserver la propriété.
- Le droit est généralement accordé moyennant le paiement d'une contre-prestation versée périodiquement appelée «rente».
- Si le droit de superficie est à la fois distinct (cessible et transmissible) et permanent (durée de 30 à 100 ans), il peut être immatriculé au RF et ainsi un «immeuble». On parle alors de DDP.

PROCESSUS D'OCTROI D'UN DDP PAR LA VILLE

- Identification de la parcelle pouvant être valorisée lors de séances pluriannuelles nommées « valorisation des parcelles ».
- Le service de la Direction du Patrimoine Bâti réalise une pré-étude en interne.
- Choix du superficiaire:
 - Deux modes d'attribution possible:
 - Attribution de gré à gré (FVGLS notamment)
 - Attribution par appel à candidature (pratique usuelle depuis plusieurs années)
- Le magistrat du Département des constructions et de l'aménagement valide le mode d'attribution que le « groupe de suivi et de gestion des DDPs » lui soumet.

MODE D'ATTRIBUTION PAR APPEL À CANDIDATURE

- Les différents services de la Ville élaborent un cahier des charges qui est ensuite validé par les Directions du DCA et du DFL.
- Le cahier des charges est publié sur le site internet de la Ville ainsi que dans la FAO.
- Les candidats ont alors la possibilité de répondre à l'appel à candidature.
- Les dossiers des candidats sont analysés par un comité d'évaluation.
- Ledit comité auditionne les candidats pressentis.
- Le magistrat du DCA soumet la proposition retenue au Conseil administratif qui reçoit toute la documentation nécessaire.
- Une PR est ensuite soumise au CM qui valide le choix du candidat.

CAHIER DES CHARGES DU DDP ET DOSSIER D'APPEL À CANDIDATURE

- Le cahier des charges de l'appel à candidature indique les conditions principales du DDP, à savoir notamment:
 - Le but
 - L'assiette
 - La durée
 - Le principe de la rente
 - La cessibilité
 - Le droit de retour
 - Dans certains cas également, des éléments spécifiques liés au lieu où le projet devra s'implanter
- Le dossier du candidat doit mettre en avant ses capacités à mener à bien le projet et à être choisi comme partenaire de la Ville.

CONDITIONS USUELLES DU DROIT DE SUPERFICIE

- **But : construire et gérer un immeuble de logements sociaux pérennes (catégorie précisée au cas par cas).**
- **Durée : 100 ans au maximum.**
- **Le montant de la rente foncière sera calculé en fonction des surfaces brutes de plancher finales multipliées par le prix de 688 francs au m² (prix OCLPF depuis le 15.10.2012), et capitalisé au taux de 5 %. Ce taux pourra être abaissé afin de tenir compte des efforts en matière sociale, écologique et économique du projet développé par le superficiaire.**
- **La révision de la rente interviendra pour la première fois à l'issue d'une période de 10 ans et se fera ensuite tous les cinq ans, sur la base de l'ISPC ou de tout autre indice suisse officiel appelé à lui succéder.**
- **Les modalités du droit de retour à l'échéance du droit de superficie, en cas de non renouvellement par suite du refus de la Ville de Genève, seront décidées dans le cadre de l'équilibre financier de l'ensemble du projet, soit un retour gratuit, soit une indemnité équitable redevable par la Ville de Genève.**
- **Eventuelle reprise par le superficiaire du projet déjà initié ici par la Ville.**

SUIVI DU PROJET DE CONSTRUCTION

- Les modalités de collaboration entre la VGE et le candidat sont définies, à savoir notamment:
 - Concours ou mandat d’architecte
 - Planning
 - Conditions du DDP
 - ...
- Le candidat retenu élabore ensuite le projet de construction qui est suivi par la Ville de Genève, puis il dépose une autorisation de construire.



CONTRAT DE DDP, CONVENTION LUP ET SUIVI

- Le contrat du DDP établi sur la base du contrat-type est signé une fois seulement que la PR est votée par le CM et l'autorisation de construire en force.
- Une convention LUP est établie en parallèle et signée entre l'OCLPF et le superficière (candidat retenu) afin d'assurer à la VGE que les logements construits répondront aux besoins prépondérants de la population pour toute la durée du vie du DDP.
- Durant toute la durée du vie du DDP, un contrôle est assuré par la gérance immobilière municipale en lien avec l'unité opérations foncières qui s'assure de l'affectation appropriée de la parcelle, de l'optimisation du revenu de la rente ainsi que du respect de ses obligations.

SUITE A DONNER A LA PETITION

- La Ville de Genève envisage d’octroyer le DDP par un appel à candidature.
- Nous proposons d’intégrer les contraintes suivantes au cahier des charges :

	Cahier des charges	Remarques
un immeuble de logements d’utilité publique	X	
un immeuble dont la hauteur soit validée par une assemblée de quartier		
un immeuble réalisant une densification urbaine maîtrisée		
des appartements modestes mais de qualité	X	
un immeuble socialement mixte	X	
un immeuble qui réduise autant que faire se peut son impact environnemental	X	
un rez d’activité ouvert sur les besoins du quartier	X	
des locaux pour l’association Pré En Bulle		Locaux pour une assoc. oui
un espace extérieur public et convivial		
un immeuble respectueux des spécificités du quartier	X	

SUITE A DONNER A LA PETITION

- **Si le futur superficiaria devait renoncer à travailler avec le bureau d'architecte ayant été retenu précédemment, il organisera alors un concours d'architecture.**

