

Rapport de la commission des finances chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 20 décembre 2017 en vue de l'ouverture de trois crédits pour un montant total brut de 16 150 000 francs et net de 10 368 504 francs, recettes déduites, destinés à l'acquisition d'une parcelle constructible, de la reprise des prestations exécutées pour le développement de l'autorisation de construire et de la construction d'un immeuble de logements et de surfaces commerciales sis route de Vernier 113 à Vernier, soit:

- 1 050 000 francs destinés à l'achat de la parcelle N° 4220 de la commune de Vernier, sise route de Vernier 113, d'une surface de 1207 m², propriété de CIF, Cabinet d'investissements fonciers SA (droits d'enregistrement et émoluments au Registre foncier, frais de notaire, imprévus et intérêts courus compris);**
- 1 600 000 francs brut destinés à l'achat des prestations exécutées, comprenant un projet de construction d'architecte d'un immeuble locatif et commercial, validé par une autorisation de construire entrée en force (honoraires d'études et frais divers), développées par CIF, Cabinet d'investissements fonciers SA dont à déduire la somme de 800 000 francs provenant du «Fonds Galland – Logement ouvrier», soit un montant net de 800 000 francs;**
- 13 500 000 francs brut destinés à la construction d'un immeuble de logements et de surfaces commerciales dont à déduire la somme de 4 981 496 francs provenant du «Fonds Galland – Logement ouvrier», soit un montant net de 8 518 504 francs.**

Rapport de M^{me} Patricia Richard.

Cette proposition a été renvoyée à la commission des finances le 6 février 2018. Elle a été traitée, sous la présidence de M^{me} Maria Vittoria Romano, le 28 août 2018, le 19 mars et le 3 avril 2019. Les notes de séance ont été prises par M. Jorge Gajardo et M^{me} Shadya Ghemati, que la rapporteuse remercie pour la qualité de leurs notes.

PROJET DE DÉLIBÉRATION I

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu le but d'utilité publique poursuivi par cette acquisition;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à acquérir la parcelle N° 4220 de la commune de Vernier, sise route de Vernier 113, d'une surface de 1207 m², pour le prix de 1 000 000 de francs, propriété de CIF (Cabinet d'investissements fonciers SA).

Art. 2. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 1 050 000 francs, frais d'acte, droits d'enregistrement et émoluments du Registre foncier, imprévus et intérêts courus, en vue de cette acquisition.

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

Art. 4. – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article 2 au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 1 050 000 francs.

Art. 5. – La dépense prévue à l'article 2 sera portée à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier.

Art. 6. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à constituer, modifier, radier, épurer toutes servitudes à charge et au profit de la parcelle susmentionnée en vue de la réalisation du projet de construction.

Art. 7. – 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.

PROJET DE DÉLIBÉRATION II

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 l'article 2 de la délibération du Conseil municipal du 8 avril 1902 relative à la disposition des montants du «Fonds Galland – Logement ouvrier»;

vu le but d'utilité publique poursuivi par cet achat;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 1 600 000 francs brut dont à déduire la somme de 800 000 francs provenant du «Fonds Galland – Logement ouvrier», soit un montant net de 800 000 francs destiné à l'achat des prestations (honoraires d'études et frais divers), réalisées par des mandataires (architectes et ingénieurs notamment) pour le CIF, Cabinet d'investissements fonciers SA comprenant le projet de construction d'un immeuble locatif et commercial, sis route de Vernier 113 à Vernier, parcelle N° 4220, validé par l'autorisation de construire entrée en force DD 105 557, ainsi que le paiement des intérêts relatifs au développement du projet.

Art. 2. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à utiliser le «Fonds Galland – Logement ouvrier» en vue de l'acquisition de cette autorisation de construire (immeuble D) aux fins de la construction de logements d'utilité publique pour un montant de 800 000 francs.

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 800 000 francs.

Art. 4. – La dépense prévue à l'article premier sera portée à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier.

PROJET DE DÉLIBÉRATION III

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 l'article 2 de la délibération du Conseil municipal du 8 avril 1902 relative à la disposition des montants du «Fonds Galland – Logement ouvrier»;

vu le but d'utilité publique poursuivi par cette construction;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 13 500 000 francs brut destiné à la construction d'un immeuble de logements et de surfaces commerciales sis route de Vernier 113 à Vernier, parcelle N° 4220, dont à déduire la somme de 4 981 496 francs provenant du «Fonds Galland – Logement ouvrier», soit un montant net de 8 518 504 francs.

Art. 2. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à utiliser le «Fonds Galland – Logement ouvrier» en vue de la construction du bâtiment D1 aux fins de la construction de logements d'utilité publique pour un montant de 4 981 496 francs et à vendre les droits à bâtir nécessaires à la Ville de Genève pour la réalisation du bâtiment D2.

Art. 3. – Le Conseil municipal autorise que suite à cet investissement, le «Fonds Galland – Logement ouvrier» soit détenteur d'une allée complète de l'immeuble «D» et dispose, une fois celui-ci construit, des revenus provenant des loyers encaissés.

Art. 4. – 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 8 518 504 francs.

Art. 5. – La dépense prévue à l'article premier sera portée à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier.

Art. 6. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à constituer, modifier, radier, épurer toutes servitudes à charge et au profit de la parcelle susmentionnée en vue de la réalisation du projet de construction.

Séance du 28 août 2018

Audition de M. Rémy Pagani, conseiller administratif en charge du département des constructions et de l'aménagement (DCA), accompagné de M^{mes} Marie Fauconnet Falotti, responsable d'unité au DCA, et Alexandra Pedretti, négociatrice en biens immobiliers au DCA

M. Pagani explique qu'il s'agit d'un dossier complexe dont l'objectif est de démarrer un projet immobilier sur l'emplacement d'un ancien poste de police sur la route de Vernier.

Le projet est partie d'un plan localisé de quartier (PLQ) entré en force, qui comprend aussi des projets d'infrastructure sportive du département de la culture et du sport, qui doivent démarrer incessamment.

M^{me} Fauconnet explique que la proposition comprend trois crédits pour permettre de construire un immeuble de logements d'activités sur deux allées: l'une à la charge de la Ville, l'autre à la charge du Fonds Galland qui est constitué sur le legs de Charles Galland (1912).

C'est une structure comptable sans personnalité juridique, gérée de manière autonome par la Ville de Genève. Tous les montants attribués par le Fonds Galland sont de la compétence du Conseil municipal.

Dans le montage financier proposé on a eu à cœur de veiller à une répartition claire des comptes, entre ce dont le fonds dispose et ce dont il devrait disposer à l'avenir.

Les trois crédits consistent dans l'acquisition d'une parcelle et d'un projet de construction avec plans et autorisations en force, ainsi que dans l'investissement de construction en lui-même.

Le PLQ, qui a été développé sur des parcelles de la Ville de Genève situées sur la commune de Vernier, permettra de reconfigurer le site sportif de la Ville, en lui annexant un complexe dédié au tennis de table, de construire une auberge de jeunesse, trois immeubles d'habitation et d'activités, dont deux sous la maîtrise de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS), ainsi qu'un parking souterrain.

En raison des nuisances sonores générées par la route de Vernier, des activités seront affectées aux niveaux inférieurs des immeubles B et D, alors que les logements prendront place au-dessus.

Deux villas situées sur la parcelle N° 4221 seront démolies dans le cadre du projet d'ensemble. Ce sont des constructions vétustes qu'il faudrait rénover lourdement s'il fallait le faire. Elles ont été construites par le Fonds Galland en 1912.

Les deux villas de la route du Bois-des-Frères génèrent des revenus également reversés dans le fonds qui sont destinés à être réinvestis par le fonds lui-même.

Dans la répartition parcellaire du projet d'ensemble, on a affecté, sur le parcellaire de la Ville, une surface au Fonds Galland, qui permet de retrouver les dimensions des parcelles mentionnées dans une convention de l'époque de la construction des villas.

Au 31 décembre 2015, le fonds était doté de la somme de 13,7 millions de francs, constitué de liquidités et des investissements immobiliers. Pour ne pas le vider dans ce projet, il a été décidé de répartir en deux parts l'investissement sur le bâtiment D. Les revenus de la part du Fonds Galland dans le bâtiment D permettront de compenser la démolition des villas.

M. Pagani ajoute à l'exposé que le site concerné est situé au bord d'une grande route, mais que dans dix ans elle sera complètement apaisée. Une ligne tram y transitera et une gare de chemin de fer s'y trouvera à une cinquantaine de mètres.

Questions-réponses

Une commissaire aimerait savoir combien de parcelles la Ville possède en dehors de son propre territoire et si des discussions ont eu lieu avec Vernier pour savoir si la commune serait intéressée par ces parcelles, car elle ne croit pas que la vocation de la Ville soit d'y construire des logements. A ce projet, elle ne voit pas d'autre avantage pour la Ville que d'y exporter ses pauvres. Elle se sent heurtée à l'idée que la Ville doive payer 10 millions de francs pour construire du logement sur la commune de Vernier. Il y a quelque chose qui cloche.

M. Pagani répond que la Ville possède plus de parcelles à Vernier que la commune de Vernier n'en dispose elle-même. Le site de Château-Bloch, par exemple. Il a eu une discussion avec Vernier il y a une dizaine d'année au sujet du plan directeur communal, à la suite de quoi Vernier a intégré le projet de la Ville sur ces parcelles dans son plan communal. Vernier est une commune plutôt pauvre, ce qui a d'ailleurs été rappelé lorsque la Ville a sollicité cette commune pour participer à la rénovation de la ferme Menut-Pellet, située sur le territoire de la Ville.

La même commissaire fait remarquer que la commune de Vernier finance la construction d'un centre culturel de plusieurs dizaines de millions de francs. Manifestement, la commune est pauvre pour certaines choses mais pas dans tous les domaines. Elle a l'impression que la Ville part du principe que Vernier est pauvre, alors elle allonge de l'argent pour construire des logements, alors que Vernier construit un centre culturel. Elle souhaite connaître le rendement des immeubles locatifs prévus sur les parcelles du projet.

M. Pagani réplique que les 450 immeubles locatifs de la Ville rapportent à la municipalité environ 90 millions de francs par an, soit trois fois les intérêts de la dette. Le parc immobilier de la Ville a une rentabilité de 2,4% alors que le taux hypothécaire est à -1% et que la Ville mène une politique sociale qui coûte 2%.

Le Cabinet d'investissements fonciers SA (CIF) est détenu par Bénédicte Fontanet et consorts. Il souhaite se débarrasser de ce terrain sur lequel ils/elles ne parviennent pas à développer de projet depuis plusieurs années.

La répartition parcellaire du site complexe. La Ville a jugé plus simple de racheter leur parcelle et l'autorisation de construire déjà en leurs mains.

Une commissaire demande quel sera le régime locatif.

M^{me} Fauconnet répond que les bâtiments de la FVGLS seront en régime HBM avec des activités au rez dans le bloc B et en régime entièrement habitations mixtes (HM) dans le bloc C. Le bâtiment D, sous maîtrise de la Ville, aura un plan financier habitation à loyer modéré (HLM) et sera confié à la Gérance immobilière municipale (GIM) pour le régime locatif.

Un commissaire demande le montant de la soulte que le CIF a dû verser en compensation pour une autre promotion immobilière. Il demande à combien se monte cette compensation et qui paye.

Concernant la soulte, M^{me} Fauconnet répond que le CIF a effectivement payé une compensation de 360 000 francs, validée par le Canton, qui a été déduite du prix de vente à la Ville.

Il estime que le taux de rotation du parc locatif actuel est très bas, et qu'il faut pouvoir proposer du logement aux habitants de la Ville. Cela dit, au cas où le Conseil municipal voulait que le bâtiment reste en HLM, il note que le régime HLM est mieux contrôlé qu'il y a vingt ans.

En ce qui concerne les fonds, M. Pagani fait observer que même si le fonds énergie a été dissous, la Ville continue cependant de recevoir 800 000 francs de la taxe CO₂ en récompense de sa politique énergétique. Il en va de même, en quelque sorte, pour le legs Galland, qui contient des instructions précises sur son affectation et sur son alimentation régulière décidée par le Conseil municipal. Alors, certes, le fonds a bien été dissous du point de vue comptable, mais son montant reste affecté aux trois objectifs du testament.

Un commissaire souhaite recevoir le plan de Vernier qui met en évidence les parcelles de la Ville de Genève, qu'il avait déjà reçu en son temps. Il s'étonne que la Ville aille construire à Vernier, alors que ce n'est pas son rôle, sans que la commune voisine ne mette un franc dans l'opération. Il note que M. Pagani affirme

que la Ville n'a pas d'argent pour rénover des écoles, mais dans ce cas il est prêt à construire des logements à Vernier. Le manque d'argent de Vernier n'est pas une explication suffisante. Il demande à M. Pagani s'il est prêt à demander quelque chose en échange. Il demande si la nouvelle politique de la Ville est d'acheter des terrains ailleurs. Est-ce que Vernier pourrait proposer un échange de terrains? Et quel pourrait être le rôle du Fonds intercommunal pour le développement urbain (FIDU)?

Pour M. Pagani la véritable question est de savoir si, en tant que propriétaire, on doit valoriser nos biens nous-mêmes ou si on en laisse le soin à d'autres. En l'occurrence, sur la route de Vernier, la situation parcellaire est complexe. La Ville a à disposition un bout de terrain. Pour y réaliser quelque chose, il faut s'associer ou acheter. Il n'a jamais proposé d'acheter des terrains ailleurs. Son action est de préempter sur le territoire communal et de valoriser les parcelles qui appartiennent à la Ville.

Un commissaire demande pourquoi le bâtiment D, qui se trouvera surtout sur la parcelle du CIF, empiète un peu sur la parcelle de la Ville au lieu d'occuper entièrement la parcelle N° 4220.

M. Pagani répond que la raison est que l'établissement médico-social tout proche dispose d'un droit de jour à cet endroit.

Le Conseil municipal sera saisi d'une proposition pour les bâtiments A et E dans quelques mois; il fallait attendre que le PLQ soit en force pour faciliter les demandes d'autorisation de construire.

Des locaux sont bien réservés au rez du bâtiment B pour des associations sportives.

Une commissaire demande s'il y a eu une réflexion pour accueillir sur la parcelle concernée d'autres types de services, par exemple des studios mobiles comme ceux souhaités par M. Noël Constant, ou un équipement culturel, qui pourrait aussi profiter aux habitant-e-s de la Ville de Genève.

M. Pagani réplique que le bâtiment de logements de ce projet bénéficiera également aux habitant-e-s de la Ville, puisqu'il sera géré par la GIM. Sur le fond, la question était de rénover les villas ou de mieux valoriser le terrain. La Ville propose de valoriser le terrain.

La même commissaire fait observer que tout le monde, dans le canton, peut demander un logement à la GIM. La liste d'attente comprend 3500 personnes.

Le règlement de la GIM permet d'attribuer un logement de la GIM aux habitant-e-s de Genève et non de la Ville de Genève. A moins de vouloir introduire une exception dans le règlement, M. Pagani confond la Ville et le Canton.

En 2017, le FIDU a versé à la Ville des contributions pour 400 logements. Il reverse 7000 francs aux communes pour chaque logement construit et va s'assurer que ces rémunérations soient versées à la Ville et non à Vernier.

Pour M. Pagani, le-la partenaire de la Ville est fiable, mais n'arrive pas à faire une opération entière sur sa parcelle. A l'inverse, la Ville ne peut pas non plus agir sur son bout de parcelle attenant. In fine, en rachetant le projet et la parcelle du CIF, la Ville parvient à mener un projet immobilier en tant qu'aménagiste.

Le montant de 1,6 million correspondant au prix du projet et de l'autorisation de construire acquis au CIF, il est justifié par les documents de comptes du CIF.

Discussion

La rapporteuse suggère d'attendre les informations complémentaires avant de poursuivre l'examen de la proposition.

Avec l'accord des commissaires, la présidente demandera une explication écrite à M^{me} Salerno sur le Fonds Galland et la dissolution des fonds dans le Modèle comptable harmonisé 2 (MCH2).

Séance du 19 mars 2019

Audition de M. Rémy Pagani, conseiller administratif en charge du département des constructions et de l'aménagement (DCA), accompagné de M^{me} Marie Fauconnet Falotti, responsable de l'Unité opérations foncières

M. Pagani dit que tout a été essayé en lien avec cet objet. La dernière proposition est soit d'accepter ce qui a été déposé, vu que l'autorisation de construire tombe en septembre-octobre, soit de faire bouger les choses en rachetant tout pour avancer. M. Pagani a rencontré les promoteurs.

M^{me} Fauconnet rappelle le contexte et l'existence du Fonds Galland, qui ne s'appelle plus comme ça et fonctionne autrement car avec MCH2 cela n'est plus considéré comme des fonds de tiers mais comme des fonds propres de la Ville. Et on ne peut plus dire que ce fonds génère des recettes. Verbalement, il est identifié comme «Fonds Galland», mais c'est une sorte de pour-mémoire. Cela étant rappelé à l'attention de la commission des finances, l'amendement proposé a deux variantes:

1. Acheter.
2. Vendre.
1. L'une est un investissement Ville de Genève: M^{me} Fauconnet montre un PLQ. Le bâtiment concerné est le bâtiment D. Il y a un projet avec le CIF et une

autorisation de construire a été déposée deux fois. Elle arrive à échéance le 6 novembre. Elle montre ensuite un projet de réalisation avec des commerces, des arcades, et 27 logements au total.

La proposition A est de racheter le terrain, le projet et ensuite elle investit pour construire. Le financement serait fait par l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF). Le bâtiment appartiendrait à la Ville et serait géré par la GIM.

- Crédit total: 16 150 000 francs.
- Financement de la construction: 13 500 000 francs.
- 2. Proposition B: vendre les terrains au CIF pour un prix global de 900 000 francs avec le droit de construire l'entier de l'immeuble. La construction serait faite par le CIF qui sera le seul propriétaire avec un plan financier HLM. Il s'agirait de la vente de 312 m² qui viendraient s'adjoindre aux mètres carrés que le CIF possède déjà.

Le but est que l'immeuble soit construit et le temps presse.

Questions-réponses

Une commissaire voit qu'il y avait un rendement de 700 000 francs par les loyers.

M^{me} Fauconnet répond que les rendements ne changent pas. Ils sont validés dans le plan financier validé par l'Office du logement (OLO), qui est un plan HLM et les HLM sont une des catégories du logements d'utilité publique (LUP).

Elle demande à quel pourcentage correspondent ces 700 000 francs mentionnés en page 8 de la proposition, sous le titre «Revenu de l'opération».

M^{me} Fauconnet répond que cela correspond au rendement de l'état locatif, soit 27 logements et 30 places de parc.

Un commissaire demande si la commission des finances peut choisir la bonne version, A ou B, sans recommandations ni préférence du Conseil administratif.

M. Pagani répond par l'affirmative. D'un côté, le plan A coûte 13 millions de francs, avec une rentabilité de 700 000 francs par année, de l'autre il y a une vente à 900 000 francs pour un terrain d'environ 300 m², ce qui est une bonne opération. Il tient à souligner qu'avec une vente à 900 000 francs, les promoteurs font un effort puisque dans cette zone le prix du mètre carré est de 1000 francs et il l'a refusé. Dans ce cas, le CIF réalise le projet. Dans l'autre cas, la Ville rachète car elle a besoin de logements, d'autant plus que M^{me} Salerno en a besoin pour loger ses pauvres (ces termes sont bien sortis de la bouche de M. Pagani).

Une commissaire aimerait savoir qui sont les propriétaires du CIF.

M^{me} Fauconnet répond qu'il s'agit de MM. Fontanet et D'Orlando.

L'achat du projet et de son autorisation de construire, y compris le terrain, sont évalués à 2 650 000 francs.

Séance du 3 avril 2019

Audition de MM. Bénédicte Fontanet et Christian D'Orlando du CIF

M. Fontanet se présente comme avocat et saxophoniste, et présente son associé qui est avec lui, M. D'Orlando; ils représentent le CIF. C'est une société de promotion qui est en mains d'entreprises genevoises du bâtiment, qui représentent 500 collaborateurs et collaboratrices. Cette société donne du travail aux entreprises en recherchant des terrains, des immeubles.

M. Fontanet aborde ensuite l'histoire de la parcelle dont il est question.

Ils ont acheté la parcelle route de Vernier 113 en 2006. Depuis 2006, ils ne désespèrent pas de trouver un moyen de construire sur cette parcelle. Ils ont d'abord obtenu l'autorisation de réaliser un bâtiment avec un rez-de-chaussée à vocation artisanale et au-dessus deux étages de logements. Ensuite, ils ont été contactés par la Ville de Genève qui leur a suggéré de densifier et de construire plus de logements. Quand on est approché par M. Pagani, il est en règle générale assez convaincant. Aussi, ils ont été d'accord de densifier et ont obtenu un PLQ qui permettait de construire plus.

De 2006 à 2019, beaucoup de choses se sont passées, notamment des avanies avec l'OCLPF. En fin de parcours, ce qui doit être réalisé est du HLM-LUP. Ils ont proposé de construire pour la Ville et de vendre ensuite à la Ville, mais M. Pagani ne l'a pas souhaité. Ensuite M. Pagani a proposé d'acheter pour le compte de la Ville et saisi le Conseil municipal pour acheter à 2,5 millions de francs.

Ensuite, une autre offre a été faite. L'idée d'acheter pour 2,5 millions de francs n'a pas mis le Conseil municipal dans une joie profonde. Ils sont donc revenus vers M. Pagani.

Depuis dix ans, ils sont coincés dans cette opération. Il est intelligent de développer cette parcelle. Ils ont proposé d'acheter et construire. Aujourd'hui, il y a une autre contrainte, le temps. Car les autorisations, non renouvelables, arrivent à échéance en novembre 2019.

M. Fontanet ajoute qu'ils peuvent ouvrir les chantiers. Ils sont prêts soit à vendre le terrain avec toutes les autorisations et les études à 2,5 millions de francs, ou l'alternative est d'acquérir 300 m² de terrain de la Ville à 900 000 francs pour se faire ses droits à bâtir et construire.

Pouvoir construire cet immeuble est donc nécessaire.

M. D'Orlando indique que la grande préoccupation du CIF est l'échéance.

Questions-réponses

Un commissaire demande si le montant de 900 000 francs, soit 3000 francs le mètre carré, a été imposé par M. Pagani. Et de combien de mètres carrés ils disposent.

M. D'Orlando répond que c'est le résultat d'une discussion lors d'une séance, en tenant compte du plan financier. Il y a eu une pondération et le curseur s'est arrêté à 900 000 francs. Et ils disposent de 1207 m².

Un commissaire demande s'ils peuvent vraiment commencer les travaux de suite.

M. D'Orlando répond que depuis le mois de janvier l'entreprise générale a relancé toutes les pré-études pour les terrassements pour les fouilles, il y a déjà quelques dizaines de milliers de francs qui sont investis pour la mise en route du terrassement. Pour ouvrir le chantier en novembre, il y a six mois de travail en amont. Le travail a donc déjà commencé.

Il demande en combien de temps ils peuvent construire.

M. D'Orlando répond vingt-deux à vingt-quatre mois.

M. Fontanet précise qu'il s'agit de 27 logements HLM.

Un commissaire demande s'ils connaissent les deux propositions d'amendements avec lesquelles M. Pagani a saisi la commission des finances.

M. Fontanet répond qu'ils ne les ont pas eues. Ils ont eu le premier projet de résolution.

Un commissaire demande comment elle doit imaginer le HLM-LUP qui va être construit.

M. Fontanet répond que le but de l'exercice est de construire ce bâtiment. Et ensuite le remettre à une caisse de pension ou une fondation, un institutionnel. L'idée est de construire l'immeuble et de le vendre, ou de le mettre en exploitation et le vendre ensuite.

Elle demande ce qu'ils vont faire s'ils ne trouvent pas un institutionnel, s'il y a un plan financier.

M. D'Orlando répond que le plan financier est celui de l'OCLPF. Certains professionnels vont examiner les prix de location d'arcades, mais les discussions se font dès que la construction est lancée.

M. Fontanet explique que l'OLCPF a des plans stricts, et qu'ils sont dans une zone où il ne devrait pas y avoir de surprises.

Elle demande s'ils pensent remplir les arcades vu la distance, car c'est un endroit un peu loin de tout.

M. D'Orlando répond que c'est le risque de l'entrepreneur.

Un commissaire a une question concernant les prestations exécutées; il demande si elles ont toutes été exécutées.

M. D'Orlando explique que le montant comprend aussi les intérêts effectifs payés par le CIF et il y a un intérêt aussi sur les fonds propres.

M. Fontanet explique que le CIF a à cœur de payer l'ensemble des intervenants.

Un commissaire passe à l'estimation des locatifs. Le plan financier HLM-LUP parle d'un état locatif prévisionnel de 734 000 francs pour 27 logements. Il arrive à une moyenne de loyer mensuel de l'ordre de 2000 francs. Ce n'est pas un tarif de logements sociaux, alors est-ce qu'il y a une variété de logements prévus?

M. D'Orlando répond qu'il n'a pas le plan d'affectation du nombre de logements par pièces, mais l'état locatif global est une contrainte fixée par l'OCLPF.

M. Fontanet renvoie à la page 2. Un trois-pièces revient à 15 000 francs par an et un quatre-pièces à 20 000 francs par an. Il n'y a aucune marge de manœuvre. Cela a été imposé par l'OCLPF dans le cadre du plan financier.

Il demande si la marge de manœuvre est sur les loyers des arcades.

M. Fontanet répond, pas du tout. Il ajoute que s'ils sont plus chers sur les arcades, on leur diminue les loyers des appartements.

M. D'Orlando estime que la seule petite marge de manœuvre est de demander de baisser les loyers des arcades si les arcades ne trouvent pas preneur. Ce sont des discussions qui ont cours avec l'OCLPF pendant les négociations.

M. Fontanet fait des calculs. Et annonce 1622 francs pour un quatre-pièces. Ils ne sont pas libres, ce n'est pas parce que le quatre-pièces est joli qu'ils peuvent le louer 2000 ou 3000 francs par mois, c'est une infraction administrative.

Une commissaire demande quel est le coût de la construction.

M. D'Orlando répond que le coût global est de 13 730 000 francs.

M. Fontanet explique que le CIF a construit des dizaines d'immeubles à Genève; ils ont aussi fait des coopératives. Le CIF n'est pas une entreprise générale, c'est un véhicule d'investissements pour faire de la promotion, construire des immeubles, donner du travail aux entreprises.

Ils ont fait des opérations très différentes, des propriétés par étages (PPE) et des immeubles qu'ils ont vendus. Il ne faut pas que l'entreprise perde de l'argent, et l'acquéreur est tenu par le plan financier.

Une commissaire demande si l'acquéreur doit répercuter son prix.

M. D'Orlando répond qu'il ne le peut pas car les loyers sont fixes et intangibles.

M. Fontanet ajoute que comme ils sont dans du HLM-LUP, ils sont contrôlés pendant vingt ans. Ce n'est pas possible de changer les prix.

M. D'Orlando dit que c'est contrôlé par l'Etat de Genève.

M. Fontanet explique qu'ils ne peuvent pas changer les prix. Les acquéreurs font des calculs de rendement; eux ne le peuvent pas, ils seraient en infraction dans ce genre d'opération. Et si la commission des finances souhaite d'autres éléments, ils ont un dossier conséquent sur dix ans.

Discussion et vote

Un commissaire dit que l'Union démocratique du centre par sa voix opte pour la solution B, ne serait-ce que parce que la Ville de Genève n'a pas à faire des logements à caractère social sur une autre commune.

Pour le groupe Ensemble à gauche la Ville de Genève est très asphyxiée et sur-densifiée et Ensemble à gauche est pour la maîtrise du foncier. Au boulevard Saint-Georges, un terrain qui appartenait à l'Etat a été vendu pour une bouchée de pain, cadeau de Mark Muller à Barbier-Muller qui a construit un immeuble vendu fort cher à l'Etat de Genève. Elle préfère que la Ville de Genève investisse, qu'elle maîtrise le foncier et monte des politiques publiques.

Pour le Parti libéral-radical, la Ville de Genève n'a pas à construire du logement social sur une commune qui n'est pas la sienne, d'autant qu'il y avait des promoteurs qui étaient déjà dessus avant. Ils sont pour l'option de vendre au CIF qui a la possibilité de travailler tout de suite, et ce sont des logements qui seront faits plus vite. C'est la solution qui sera votée.

La position du Mouvement citoyens genevois rejoint celles du Parti libéral-radical et de l'Union démocratique du centre. D'abord, parce qu'il s'agit d'une autre commune, en plus le CIF fait travailler des entreprises locales, ce ne sont pas des spéculateurs. Le Mouvement citoyens genevois n'a absolument pas confiance dans les chiffres de M. Pagani. Surtout quand on voit les surcoûts qui vont arriver au Carré-Vert, de plus de 10 millions de francs. Tandis que là, les risques sont assumés. En plus, à 3000 francs le mètre carré, c'est très bien vendu. Le Mouvement citoyens genevois va donc adopter la solution 2, qui est pour la vente à cette société.

Le Parti socialiste est plutôt convaincu par la solution B, vendre, car ils sont bien engagés et l'immeuble correspond aux besoins, de plus les montages de M. Pagani réservent des surprises. Il faut donc vendre au CIF pour construire rapidement et proposer rapidement des logements à des gens qui en ont besoin.

Le Parti démocrate-chrétien pense qu'il faut vendre la parcelle à ces personnes qui étaient là, car on a au moins la garantie que ce soit construit rapidement. Et encaisser l'argent qui va servir à d'autres utilités.

La présidente dit que la Ville n'a pas construit depuis dix ans et demande si la commission des finances est d'accord de voter cet objet. Elle rappelle qu'il existe une version A, soit l'investissement de 16 millions de francs, et une version B, vendre au CIF pour 900 000 francs.

Vote pour l'amendement général.

Par 12 oui (2 MCG, 2 PDC, 3 PLR, 1 UDC, 4 S) contre 2 non (EàG), l'amendement est accepté.

Vote pour la proposition amendée.

Par 12 oui (2 MCG, 2 PDC, 3 PLR, 1 UDC, 4 S) contre 2 non (EàG), la proposition amendée est acceptée.

La solution B, vendre au CIF, a été retenue par la commission des finances.

Amendement retenu:

Proposition B: vendre les terrains au CIF pour un prix global de 900 000 francs avec le droit de construire l'entier de l'immeuble. La construction serait faite par le CIF qui sera le seul propriétaire avec un plan financier HLM. Il s'agirait de la vente de 312 m² qui viendraient s'ajouter aux mètres carrés que le CIF possède déjà.

PROJET DE DÉLIBÉRATION AMENDÉE

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu l'accord de principe du Conseil administratif de la Ville de Genève à la réalisation de la mutation parcellaire selon le dossier de mutation N° 7/2019 établi par le bureau Géomètres Associés Ney & Hurni S.A. en date du 20 février 2019;

vu l'accord de principe du Conseil administratif en vue de la vente des deux sous-parcelles N° 4222B et N° 5579B avec leurs droits à bâtir à CIF Cabinet

d'investissements fonciers SA, permettant la réalisation d'un immeuble HLM/LUP, pour un montant global et forfaitaire de 900 000 francs;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à réaliser la mutation parcellaire prévue par le dossier de mutation N° 7/2019 établi par le bureau Géomètres Associés Ney & Hurni S.A. en date du 20 février 2019, et autorise le Conseil administratif à le convertir en acte authentique.

Art. 2. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à vendre au Cabinet d'investissements fonciers SA (CIF) les sous-parcelles de la commune de Vernier N° 4222B d'une surface de 5 m² et N° 5579B d'une surface de 307 m², toutes deux propriétés de la Ville de Genève, pour un prix total de 900 000 francs, selon le dossier de mutation 7/2019 établi par le bureau Géomètres Associés Ney & Hurni S.A. en date du 20 février 2019, permettant la réalisation complète de l'immeuble D, sis route de Vernier 113.

Art. 3. – La plus-value comptable réalisée de 900 000 francs sera comptabilisée dans le compte de fonctionnement (cellule 2001 «département des constructions et de l'aménagement», groupe de comptes 42 «revenus des biens», 424 «gains comptables sur les placements du patrimoine financier»).

Art. 4. – Le Conseil administratif est chargé de signer tous les actes authentiques relatifs à cette opération.

Art. 5. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à constituer, modifier, radier, épurer toutes servitudes à charge et au profit des futures parcelles N°s 5851, 5852 et 5853 de la commune de Vernier en vue de la réalisation du projet de construction.

Annexe (à consulter sur internet): présentation Powerpoint de la CF du 28 août 2018