

Rapport de la commission des finances chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 26 août 2020 en vue de l'octroi d'un droit de superficie distinct et permanent sur une partie de la parcelle N° 5579, feuille 19 du cadastre de la commune de Vernier, sise 115 route de Vernier, par la Ville de Genève à la Fondation suisse pour le tourisme social en vue de la réalisation d'une auberge de jeunesse.

Rapport de M. Ahmed Jama.

Cette proposition a été renvoyée à la commission des finances lors de la séance plénière du Conseil municipal du 6 octobre 2020. Elle a été traitée, sous la présidence de M. Omar Azzabi, le 2 mars et le 13 avril 2021. Les notes de séances ont été prises par M^{me} Jade Perez, 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;

vu l'accord de principe intervenu entre le Conseil administratif et la Fondation suisse pour le tourisme social en vue de l'octroi, pour une durée de 99 ans, d'un droit de superficie distinct et permanent au sens de l'article 779, alinéa 3 du Code civil suisse sur la parcelle N° 5579, feuille 19 du cadastre de la commune de Vernier, sise 115, route de Vernier, par la Ville de Genève, pour la construction d'une auberge de jeunesse;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – L'accord de principe intervenu entre le Conseil administratif de la Ville de Genève et la Fondation suisse pour le tourisme social en vue de l'octroi à ladite fondation d'un droit de superficie distinct et permanent au sens de l'article 779, alinéa 3 du Code civil suisse, sur une partie de la parcelle N° 5579, feuille 19 du cadastre de la commune de Vernier, sise 115, route de Vernier, par la Ville de Genève, pour la construction d'une auberge de jeunesse, est ratifié et le Conseil administratif est autorisé à le convertir en acte authentique.

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

Art. 3. – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, radier, épurer, modifier toute servitude à charge ou au profit des parcelles faisant partie du périmètre concerné, nécessaire aux constructions projetées. Notamment les parcelles N^{os} 5579, 4222, 4220, 3779, 3780, 3781, 3782, 3783, 5578, 5258, 4768, 4769, 5578, 5577, 3907, 3901, 3908, 3711, 3965, 4223, 5326, 5327 du cadastre de Vernier.

Séance du 2 mars 2021

Audition de M^{me} Frédérique Perler, conseillère administrative, en charge du département de l'aménagement, des constructions et de la mobilité (DACM), accompagnée de M^{me} Isabelle Charollais, codirectrice (DACM), et M. Mehdi Perinjaquet, gérant d'opérations foncières

M^{me} Charollais énonce que la proposition PR-1420 prévoit l'octroi d'un droit de superficie permanent à la Fondation suisse pour le tourisme social en vue de la réalisation d'une auberge de jeunesse dans le secteur de Vernier 115. Dans le cadre du plan localisé de quartier, il était question que le bâtiment A soit consacré à l'hébergement temporaire de sportifs ou d'artistes. La Ville a contacté l'Association suisse des auberges de jeunesse pour mettre en place un programme d'accueil conforme aux besoins du Service des sports, notamment en termes de sécurité, de contrôle et d'encadrement.

Selon le programme, le bâtiment est ouvert à tous les publics. Il comprend un rez-de-chaussée de plain-pied dédié à l'accueil et à la restauration. Le premier étage comprend également un restaurant ainsi qu'un espace de rencontre et de détente dédié en priorité aux usagers de l'auberge. Les trois étages suivants comprennent des chambres à deux lits et les deux derniers étages des chambres à quatre lits afin de permettre l'accueil d'équipes sportives ou de familles.

Lors des discussions avec la Ville, l'Association suisse des auberges de jeunesse a signifié qu'elle ne souhaitait pas devenir l'unique opérateur et constructeur du projet. Dans le système fédéral, la Fondation suisse pour le tourisme social est propriétaire des bâtiments et l'Association suisse des auberges de jeunesse s'occupe de leur gestion. Le gestionnaire accueille le public sous forme hôtelière et le propriétaire construit et maintient le patrimoine immobilier dans un état correct. Le Conseil administratif a donc soumis au Conseil municipal la proposition d'octroyer un droit de superficie à la Fondation pour le tourisme social dans le but de construire une auberge de jeunesse. Les conditions principales de ce droit de superficie sont les suivantes:

- Le droit de superficie a une durée de 99 ans.
- Le contrat de superficie comprend un article qui engage la Fondation à réserver des chambres pour des associations sportives ou des clubs (les demandes de la Ville seront considérées en priorité et la Fondation devra pouvoir loger les personnes).

Le droit de superficie peut être cédé à la condition que le but et les engagements du repreneur soient conformes au contrat de superficie, le cas échéant le Conseil municipal est compétent:

- pour se prononcer (cette clause a été introduite dans le cas où l'Association souhaiterait gérer directement l'auberge et ne plus passer par l'intermédiaire de la Fondation).

Le droit de retour comprend le rachat du bâtiment à sa valeur vénale au moment de la transaction, selon les modalités pratiquées usuellement par la Ville.

Questions des commissaires

Une commissaire demande pour quelle raison la gestion de l'auberge de jeunesse de Vernier 115 n'est pas confiée à l'auberge du quartier des Pâquis dont le bail arrive bientôt à échéance. Elle s'enquiert également des éventuelles répercussions de la proposition PR-1420 sur l'auberge de jeunesse des Pâquis.

M^{me} Charollais lui répond que les demandes d'accueil excèdent largement la capacité de l'actuelle auberge de jeunesse. En outre, le Conseil administratif a considéré qu'il était opportun d'avoir une auberge affiliée à l'Association suisse des auberges de jeunesse afin de créer un réseau qui représenterait beaucoup d'avantages pour les voyageurs.

Un commissaire souhaite recevoir l'acte des propositions PR-1410 et PR-1420 afin d'avoir un exemple didactique de toutes les transactions passées entre les partenaires différents.

M^{me} Charollais relève que les actes n'ont pas encore été rédigés; ils seront formalisés de manière définitive dès le moment où l'accord du Conseil municipal sera donné, car cela engage des frais importants. En revanche, d'autres actes ont été formalisés dans la même catégorie de travaux comme des actes de droit de superficie. Ces documents pourront être transmis à la commission sous réserve d'accord des tiers.

Le même commissaire aimerait avoir des précisions sur la façon dont la Ville choisit les notaires.

M^{me} Charollais lui indique que généralement le bénéficiaire de l'acte soumet à la Ville un choix de notaires avec lesquels il souhaite travailler.

M. Perrinjaquet ajoute que la Ville dispose d'une liste de tous les notaires du canton. Son choix varie constamment lorsqu'elle mandate un notaire tiers.

Un commissaire demande s'il est possible d'obtenir un résumé de la politique de la Ville sur les rentes de superficie et les barèmes usuels qui ont été évoqués lors des présentations.

M^{me} Charollais précise qu'il existe un mécanisme général et que le taux de base est fixé à 5% comme à l'Etat. Un mécanisme d'abaissement des rentes est réalisé en fonction d'une série de paramètres relatifs au projet et aux efforts que fait le superficière dans le domaine environnemental, social, financier, etc. Ces informations seront transmises par écrit à la CF.

Une commissaire demande si les personnes qui siègent au comité de la Fondation suisse pour le tourisme social sont les mêmes qui siègent au comité de l'Association suisse des auberges de jeunesse. Elle s'interroge sur la répartition des responsabilités entre les deux organismes.

Le président transmettra cette question par écrit aux intéressés.

Séance du 13 avril 2021

Discussion

Une commissaire rapporte que les mêmes personnes siègent au sein de la Fondation suisse pour le tourisme social et au sein de l'Association suisse des auberges de jeunesse. Ces deux entités poursuivent les mêmes buts, mais accomplissent des tâches différentes. Au cours de son histoire, l'Association suisse des auberges de jeunesse est devenue détentrice du droit d'exploitation du terme «auberge de jeunesse». Les associations cantonales qui sont franchisées à cette association peuvent exploiter le terme. Jusqu'en 2015, l'Association genevoise des auberges de jeunesse (AGAJ) était franchisée. Depuis son départ de l'association suisse, elle est obligée d'utiliser un autre terme qui est celui de «Geneva Hostel».

Actuellement, le canton compte deux acteurs: Geneva Hostel et City Hostel, qui est également un membre de l'AGAJ. Un troisième acteur privé allemand ouvrira prochainement le Geneva Hostel Charmilles, lequel proposera 370 lits bon marché. Etant donné que la Ville compte octroyer l'exploitation à l'Association suisse des auberges de jeunesse, un quatrième acteur exploitera des lits à bas prix avec le droit de les présenter en tant qu'auberge de jeunesse. Cette démarche est bénéfique pour l'administration publique qui pourra faire partie d'un réseau existant.

Une conseillère considère qu'il est délicat de traiter ces informations en dehors d'une audition. Comme ces questions n'ont pas été posées directement en

séance, elles ne peuvent pas être reprises dans le rapport. Elle demande donc si la commission souhaite poser la question au Conseil administratif ou directement en plénière sachant que le projet doit être traité dans les plus brefs délais.

Le président affirme que ces informations peuvent figurer dans le rapport.

Un commissaire rappelle que ce projet est en discussion depuis 2012 et que le droit de superficie a été voté en 2014. Le concours d'architecture a eu lieu en 2015, soit la même année que la séparation des auberges de jeunesse. La Ville a probablement collaboré avec un partenaire qui s'est transformé en cours de projet. Elle estime important, étant donné qu'il s'agit d'un droit de superficie, d'avoir une audition supplémentaire afin de clarifier la situation.

Un commissaire relève que la commission ne connaît pas les conditions financières du droit de superficie. Or, la commission doit voter un droit de superficie sur la base de l'article 30 lettre k) de la loi sur l'administration des communes qui stipule qu'à chaque fois que la Ville doit vendre un droit de superficie, elle a besoin du vote du Conseil municipal. En l'état, la Ville prévoit d'accorder un droit de superficie pour une durée de 99 ans sans informer la commission des conditions financières. Le même commissaire décide de saisir le Service des affaires communales sur ce projet de vente qui ne précise pas les conditions financières.

Une conseillère note qu'il suffit de demander à la magistrate des précisions sur le droit de superficie et de reporter le vote de la proposition PR-1420. Elle propose de demander en même temps des précisions sur le choix de l'Association suisse des auberges de jeunesse.

Un commissaire rappelle que le montant de la rente sera défini avec le superficiaire et se référera à la pratique de la Ville de Genève et au barème usuel par analogie aux immeubles de logement. Une directive de la Ville fixe les montants des droits de superficie au taux usuel. La commission ne peut pas avoir accès au contrat de droit de superficie car il comporte des clauses qui ne concernent pas le Conseil municipal. A ce stade, la commission détient assez d'informations pour voter ce projet.

Un commissaire estime qu'il revient, sur le plan de la responsabilité, à la commission d'éclaircir les points encore incompris, notamment concernant le choix de partenaire. Il suggère d'auditionner la magistrate, ou de poser les questions par écrit avant la séance plénière.

Le président affirme que l'avantage d'avoir une carte dans une auberge de jeunesse faisant partie de ce réseau permet à l'utilisateur d'accéder à toutes les auberges de jeunesse. Cela permet également de profiter d'un réseau marketing et de communication qui n'existe pas avec l'AGAJ.

Un commissaire rappelle qu'il s'agit d'une proposition et que le Conseil administratif en détient la responsabilité. Si le droit de superficie venait à poser problème, un cadre légal se mettrait en place directement. La Ville aurait quelques soucis juridiques s'il s'avérait qu'elle ait fait affaire avec un mauvais client.

Une conseillère rappelle que la proposition concerne l'octroi d'un droit de superficie. Il ne s'agit pas d'une vente, mais d'une location d'un terrain pour 99 ans. On ne connaît pas les prix des locations, mais on sait qu'ils seront conformes au contrat de superficie. Le Conseil municipal pourra donc se prononcer au cas où les conditions de droit de superficie ne correspondraient pas aux lois habituelles.

Prises de position

Le Parti démocrate-chrétien est favorable au projet. La commission n'est pas responsable des éventuelles suites juridiques et ne doit pas s'occuper de la gestion.

Le groupe Ensemble à gauche soutient ce projet important qui propose d'avoir un lieu d'hébergement pour les jeunes sportifs.

Le Mouvement citoyens genevois déclare que l'Association suisse des auberges de jeunesse et la Fondation suisse pour le tourisme social poursuivent des buts non lucratifs. Il n'est donc pas question de rentabilité. Etant donné que ce projet a mis dix ans avant d'aboutir, il votera en sa faveur et refusera une audition supplémentaire.

L'Union démocratique du centre affirme qu'il votera contre le projet. Personne n'aurait l'idée d'élaborer une proposition qui vend un bien sans en indiquer le prix de vente. Il ne changera pas d'avis sur le montant que devra payer la Fondation, et n'approuve pas le fonctionnement du Conseil administratif. Il saisira donc l'autorité de surveillance dans le but de dénoncer ce fonctionnement.

Le Parti socialiste déclare qu'il votera en faveur de la proposition PR-1420. La Ville a décidé d'octroyer la gestion à l'Association suisse afin que le terme d'«auberge de jeunesse» puisse être utilisé et de donner aux clients la possibilité de participer au réseau. Son choix garantira également un savoir-faire genevois dans la gestion de l'auberge de jeunesse.

Le Parti libéral-radical votera en faveur de la proposition PR-1420 qui propose de loger les associations sportives ainsi qu'une auberge de jeunesse. Il n'existe pas beaucoup de logements bon marché pour les jeunes à Genève, ce projet est donc une bonne idée. Il approuve la gestion de l'auberge de jeunesse en réseau. Ce procédé sera bénéfique pour l'ensemble des clients.

Les Verts affirment qu'ils voteront pour le projet. Ils rappellent que ce sont des associations sportives qui auront accès aux auberges de jeunesse. Elles

regroupent des sportifs qui voyagent dans toute la Suisse dans diverses auberges de jeunesse. Ces personnes figurent déjà dans le réseau suisse. Il n'est donc pas indispensable de confier la gestion à une entité adepte du tissu genevois puisque les sportifs se rendront de toute manière dans ces auberges.

Le président s'engage à poser au Conseil administratif les questions par écrit concernant le droit de superficie et sur le choix de l'association.

Vote

Le président met au vote la proposition PR-1420, qui est acceptée à la majorité des membres présents, soit par 14 oui (4 S, 3 Ve, 3 PLR, 2 PDC, 1 MCG, 1 EàG) contre 1 non (1 UDC).

La majorité de la commission des finances recommande donc au Conseil municipal d'accepter ce projet.