

28 juin 2016

Rapport de la commission des finances chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 27 janvier 2016 en vue de l'octroi à la Fondation Armée du Salut Suisse d'un droit de superficie distinct et permanent sur la parcelle N° 126 de Genève/Plainpalais, située à l'angle rue des Deux-Ponts et rue des Plantaporrêts, appartenant à la Ville de Genève, en vue de la construction et de la gestion d'un immeuble de logements sociaux pérennes destinés à des séjours de durée limitée.

Rapport de M^{me} Martine Sumi.

Cette proposition a été renvoyée à la commission des finances lors de la séance plénière du Conseil municipal du 8 mars 2016. La commission, sous la présidence de M. Jacques Pagan, a étudié la présente proposition lors des séances des 23 mars et 11 mai 2016. La rapporteuse remercie M. Jorge Gajardo Muñoz pour ses indispensables notes de séance.

Séance du 23 mars 2016

Audition de M. Rémy Pagani, conseiller administratif chargé du département des constructions et de l'aménagement, accompagné de M^{me} Isabelle Charollais, codirectrice

Présentation

Cette proposition illustre la problématique des droits de superficie sur de petites parcelles; ici la jonction entre les rues des Deux-Ponts et du Stand et le pont de Sous-Terre. Actuellement, toutes les parcelles de la Ville où il était simple et rapide de construire sont occupées depuis longtemps. Il ne reste en fait que des parcelles où il y a des contraintes difficiles à résoudre, comme ici, celle du bruit. En effet, bien que du revêtement phonoabsorbant ait été posé à cet endroit dans le cadre du chantier du tram Cornavin-Onex-Bernex, la situation du lieu reste sensible. C'est pourquoi c'est un immeuble de logements temporaires qui est projeté. Sur la base de l'inventaire de ces parcelles, le Conseil administratif a convenu d'octroyer des droits de superficie sur certaines parcelles pour y réaliser des projets de logements de nature un peu particulière, suivant la situation des parcelles dans la Ville et leurs dimensions. Le cahier des charges de l'appel à candidatures pour la parcelle N° 126 a été élaboré par une structure mixte – mise en place suite à une recommandation de la Cour des comptes – qui fait le suivi des droits de superficie, composée de fonctionnaires du département ainsi que de la Gérance immobilière municipale (GIM) chargée de l'encaissement ultérieur des rentes.

Le cahier des charges précisait l'exigence de logements sociaux pérennes pour des séjours de durée limitée. Un concours d'architecture devra être organisé par le bénéficiaire du droit pour assurer la qualité de l'insertion urbaine de l'immeuble proposé. Il convient de noter qu'il est envisagé de piétonner le tronçon de la rue des Plantaporrêts, au pied de l'immeuble. Les dossiers ont été évalués par un comité, à décision collégiale, composé d'une personne représentant la Direction du patrimoine bâti, l'Unité opérations foncières, la GIM, le Service social de la Ville de Genève, le Groupement des coopératives d'habitation genevoises et l'Association genevoise pour le logement des apprenti-e-s et étudiant-e-s.

Sept candidatures sur un total de huit n'ont pas été retenues.

Les Vernets d'Arve pour des femmes seules avec enfants, Nicolas Bogueret pour des personnes précaires, une coopérative, pour de courtes périodes, des personnes en formation dans le domaine de la culture et des loisirs, la Coopérative rue des Rois un programme mixte de personnes en formation et de femmes en difficulté, la coopérative Latitude pour des femmes en formation, la coopérative Résid-Etudes pour des étudiant-e-s et la coopérative la Cigüe.

Débat

La Ville n'a reçu aucune offre de privés pour acheter la parcelle sans aucun doute en raison de la situation urbaine du triangle en question qui est très défavorable à une opération immobilière.

Un commissaire observe qu'il a été décidé d'appliquer, pour cette parcelle située dans une zone ordinaire, des conditions de droit de superficie propres à une zone de développement. En fait, ce choix est en lien avec la nature du projet que le Conseil administratif souhaite pour cette parcelle. En suivant une logique générale, ce serait en effet les prix des zones ordinaires qui seraient appliqués, mais pour réaliser les intentions initiales il faudrait alors corriger le calcul. Dans ce contexte de forte augmentation de la précarité, le Conseil administratif a choisi de proposer des logements à l'intention de cette population fragilisée. Afin de pouvoir mesurer le coût de cette politique, le même commissaire souhaite connaître le prix ordinaire du plancher au mètre carré appliqué à cette parcelle tout en reconnaissant que cette parcelle n'est pas particulièrement bien située. Selon lui, il n'en demeure pas moins que la Ville devrait faire du logement social dans la zone de développement, là où les prix sont contrôlés. En revanche, la zone ordinaire pourrait être utilisée pour promouvoir du logement plus lucratif. Un commissaire le rejoint dans son avis qu'une alternative plus transparente à la méthode d'appliquer les prix des zones de développement à une parcelle en zone ordinaire serait d'appliquer le prix du marché, puis d'octroyer une subvention au bénéficiaire d'un droit de superficie. Il suggère de faire des projections sur les fluctua-

tions du marché et le taux hypothécaire sur toute la durée dudit droit. Le magistrat est d'avis que seules les collectivités sont en mesure de proposer du logement aux personnes fragilisées. Dans cette perspective, le calcul du droit de superficie d'après des critères formels est un exercice qui reste théorique.

Aux interrogations sur le nombre d'étages il est indiqué que les contraintes sont celles de la loi sur les constructions et installations diverses. La Ville ne peut pas forcer le bénéficiaire du droit de superficie dans un sens ou dans l'autre mais n'a jamais rencontré un constructeur qui ne souhaite pas valoriser son bien autant que possible. La Ville n'a donc jamais été tentée de forcer un projet à aller au-delà des intentions de ses promoteurs. Le plus souvent, ce sont eux qui essaient d'en faire plus parfois au détriment d'une certaine qualité. Le cahier des charges de ce droit prévoit l'organisation d'un concours d'architecture, auquel la Ville est associé, comprenant une exigence qualitative.

Le contrat entre la Ville et le bénéficiaire est lié au projet autorisé. Si, par la suite, le propriétaire de l'immeuble souhaitait modifier son bien, il faudrait que la Ville donne son accord par avenant au contrat initial.

Séance du 11 mai 2016

Vote

C'est à l'unanimité des commissaires présents que cette proposition est acceptée, soit par 12 oui (2 EàG, 1 Ve, 4 S, 2 DC, 2 MCG, 1 UDC).

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 de la Ville de Genève et la Fondation Armée du Salut Suisse, en vue de l'octroi pour une durée de cent ans maximum d'un droit de superficie distinct et permanent au sens de l'article 779, alinéa 3 du Code civil suisse, sur la parcelle N° 126 de Genève/Plainpalais, située à l'angle rue des Deux-Ponts et rue des Plantaporrêts, en vue de la réalisation et de la gestion d'un immeuble de logements sociaux pérennes destinés à des séjours de durée limitée;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à ratifier l'accord de principe passé avec la Fondation Armée du Salut Suisse, en vue de l'octroi pour une durée de cent ans maximum d'un droit de superficie distinct et permanent au sens de l'article 779, alinéa 3 du Code civil suisse, sur la parcelle N° 126 de la commune de Genève, section Plainpalais, située à l'angle rue des Deux-Ponts et rue des Plantaporrêts, en vue de la réalisation et de la gestion d'un immeuble de logements sociaux pérennes destinés à des séjours de durée limitée. 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, épurer, radier ou modifier toutes servitudes à charge et au profit de la parcelle N° 126 de la commune de Genève, section Plainpalais, en vue de la réalisation du projet de construction.

Annexes à consulter sur le site internet:

- diaporama synthétique projeté lors de la séance du 23 mars 2016
- cahier des charges de l'appel à candidature du 1^{er} juin 2015
- projet-candidature de l'Armée du Salut du 10 juillet 2015
- tableau comparatif contenant les caractéristiques des projets présentés et les critères déterminants du 15 août 2015
- attribution du Conseil administratif à l'Armée du Salut du 18 novembre 2015
- plan de la parcelle 126 Genève-Plainpalais