

**Rapport de la commission des finances chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 7 mars 2017 en vue de:**

- la réalisation de la mutation parcellaire selon le tableau de mutation provisoire N° 67/2016 établi par M. Christian Haller, ingénieur géomètre officiel en date du 30 novembre 2016, par lequel la Ville de Genève devient propriétaire des futures parcelles N°s 5699 de 1182 m<sup>2</sup> et 5691 de 13 750 m<sup>2</sup> de la commune de Genève section Petit-Saconnex, sises en bordure de l'avenue de la Forêt;**
- la constitution de servitudes de passage à pied et pour tous véhicules grevant en charge les futures parcelles N°s 5699 et 5691 de Genève, section Petit-Saconnex, propriétés privées de la Ville de Genève, en faveur des parcelles N°s 5692, 5693, 5694 ainsi que 2506, 2508 et 2509 selon les plans de servitudes annexés au TM 67/2016 établis par M. Christian Haller, ainsi que l'acceptation de la négociation d'une servitude d'usage de locaux en faveur de la Ville de Genève, en vue de la réalisation d'une crèche publique, dans le bâtiment A2, situé sur la future parcelle N° 5698 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex;**
- l'octroi à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social d'un droit de superficie distinct et permanent sur la future parcelle N° 5699 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, sise 11, avenue de la Forêt, en vue de la construction d'environ 35 logements à caractère social, DDP dont l'assiette définitive sera définie par l'autorisation de construire accordée;**
- l'ouverture d'un crédit d'étude de 400 000 francs en vue de la construction d'une crèche publique sise dans le bâtiment A2, sis sur la parcelle N° 5698 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex;**
- la vente d'un solde de droits à bâtir à la Fondation René et Kate Block (FRKB), permettant la réalisation complète d'un immeuble avec encadrement pour les personnes âgées (IEPA) pour un montant global et forfaitaire de 300 000 francs.**

**Rapport de M<sup>me</sup> Albane Schlechten.**

La proposition a été renvoyée à la commission des finances lors de la séance plénière du Conseil municipal du 4 avril 2017. Elle a été traitée en commission

lors de la séance du 13 juin 2017 sous la présidence de M. Daniel Sormanni et lors des séances des 19 septembre, 7 novembre 2017, 21 février et 14 mars 2018 sous la présidence de M. Simon Brandt. La rapporteuse tient à remercier les procès-verbalistes M<sup>me</sup> Shadya Ghemati et M. Nicolas Rey.

### *PROJET DE DÉLIBÉRATION I*

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu l'accord de principe du Conseil administratif en vue de la réalisation de la mutation parcellaire selon le tableau de mutation provisoire N° 67/2016 établi par M. Christian Haller, ingénieur géomètre officiel en date du 30 novembre 2016, par lequel la Ville de Genève devient propriétaire des futures parcelles N<sup>os</sup> 5699 de 1182 m<sup>2</sup> et 5691 de 13 750 m<sup>2</sup> de la commune de Genève section Petit-Saconnex, sises en bordure de l'avenue de la Forêt;

vu le dossier de mutation N° 67/2016 provisoire établi par M. Christian Haller, ingénieur géomètre officiel, en date du 30 novembre 2016;

sur proposition du Conseil administratif,

*décide:*

*Article premier.* – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à réaliser la mutation parcellaire selon le tableau de mutation provisoire N° 67/2016 établi par M. Christian Haller, ingénieur géomètre officiel en date du 30 novembre 2016 et par lequel la Ville de Genève devient propriétaire des futures parcelles N<sup>os</sup> 5699 de 1182 m<sup>2</sup> et 5691 de 13 750 m<sup>2</sup> de la commune de Genève section Petit-Saconnex, sises en bordure de l'avenue de la Forêt.

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

*Art. 3.* – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à constituer, modifier, radier, épurer toutes servitudes à charge et au profit des parcelles susmentionnées en vue de la réalisation du projet de construction.

## PROJET DE DÉLIBÉRATION II

### LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu l'accord de principe du Conseil administratif en vue de la constitution des servitudes grevant en charge les futures parcelles N<sup>os</sup> 5699 et 5691 de Genève, section Petit-Saconnex, propriétés privées de la Ville de Genève, en faveur des parcelles N<sup>os</sup> 5692, 5693 depuis l'avenue de la Forêt et N<sup>os</sup> 2506, 2508, 2509 et 5694 depuis la route de Meyrin;

vu les plans de servitudes annexés au TM 67/2016 établi par M. Haller, ingénieur géomètre officiel en date du 30 novembre 2016;

vu l'accord du Conseil administratif sur le principe de la négociation d'une servitude d'usage de locaux en vue de la réalisation d'une crèche publique, en faveur de la Ville de Genève dans le bâtiment A2, situé sur la future parcelle N<sup>o</sup> 5698 de Genève, section Petit-Saconnex;

sur proposition du Conseil administratif,

*décide:*

*Article premier.* – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à constituer des servitudes de passage grevant en charge les futures parcelles N<sup>os</sup> 5699 et 5691, de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, propriétés privées de la Ville de Genève, en faveur des parcelles N<sup>os</sup> 5692, 5693 depuis l'avenue de la Forêt et N<sup>os</sup> 2506, 2508, 2509 et 5694 depuis la route de Meyrin, en réalisation des plans de servitudes établis par M. Haller, ingénieur géomètre officiel en date du 29 novembre 2016, annexés au TM 67/2016.

*Art. 2.* – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à négocier l'inscription d'une servitude d'usage de locaux en faveur de la Ville de Genève, dans le bâtiment A2 situé sur la future parcelle N<sup>o</sup> 5698 de Genève, section Petit-Saconnex.

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

*Art. 4.* – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à constituer, modifier, radier, épurer toutes servitudes à charge et au profit des parcelles susmentionnées en vue de la réalisation du projet de construction.

### PROJET DE DÉLIBÉRATION III

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettres k) et m), 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 de la Ville de Genève pour le logement social en vue de l'octroi d'un droit de superficie distinct et permanent sur la future parcelle N° 5699 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, sise 11, avenue de la Forêt, permettant la construction d'environ 35 logements à caractère social, DDP dont l'assiette définitive sera définie par l'autorisation de construire accordée;

sur proposition du Conseil administratif,

*décide:*

*Article premier.* – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à octroyer à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social un droit de superficie distinct et permanent sur la future parcelle N° 5699 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, sise 11, avenue de la Forêt, permettant la construction d'environ 35 logements à caractère social, DDP dont l'assiette définitive sera définie par l'autorisation de construire.

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

*Art. 3.* – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à constituer, modifier, radier, épurer toutes servitudes à charge et au profit des parcelles susmentionnées en vue de la réalisation du projet de construction.

### PROJET DE DÉLIBÉRATION IV

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;

sur proposition du Conseil administratif,

*décide:*

*Article premier.* – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 400 000 francs destiné aux études pour la construction d'une crèche dans le secteur de la Forêt, sise dans le bâtiment A2 sur la future parcelle N° 5698 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex.

*Art. 2.* – 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 400 000 francs.

*Art. 3.* – La dépense prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève dans le patrimoine administratif. Si l'étude est suivie d'une réalisation, la dépense sera ajoutée à celle de la réalisation et amortie sur la durée d'amortissement de la réalisation. En cas de non-réalisation, l'étude sera amortie en une annuité.

*Art. 4.* – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à constituer, modifier, radier, épurer toutes servitudes à charge et au profit des parcelles susmentionnées en vue de la réalisation du projet de construction.

### *PROJET DE DÉLIBÉRATION V*

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 en vue de la vente d'un solde de droits à bâtir à la Fondation de droit public Kate et René Block (FRKB), permettant la réalisation complète d'un IEPA, immeuble avec encadrement pour les personnes âgées, pour un montant global et forfaitaire de 300 000 francs;

sur proposition du Conseil administratif,

*décide:*

*Article premier.* – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à vendre le solde des droits à bâtir issus des parcelles N°s 4693 et 5504 de la commune de Genève Petit-Saconnex, propriété de la Ville de Genève à la Fondation René et Kate Block (FRKB), permettant la réalisation complète de l'IEPA, immeuble avec encadrement pour les personnes âgées, pour un montant global et forfaitaire de 300 000 francs.

*Art. 2.* – La plus-value comptable réalisée de 300 000 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. 3.* – Le Conseil administratif est chargé de signer tous les actes authentiques relatifs à cette opération.

*Art. 4.* – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à constituer, modifier, radier, épurer toutes servitudes à charge et au profit des parcelles susmentionnées en vue de la réalisation du projet de construction.

### **Séance du 13 juin 2017**

*Audition de M<sup>me</sup> Marie Fauconnet Falotti, responsable de l'Unité opérations foncières du département de l'aménagement et des constructions*

Il s'agit d'un plan localisé de quartier (PLQ) existant, qui a été adopté en 2015, tous les propriétaires sont prêts à construire, raison pour laquelle il est proposé un projet de mutation parcellaire, un octroi de droit de superficie à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS), un crédit d'étude en vue de la construction d'une crèche dans ce secteur, et la vente d'un solde de droits à bâtir.

Il s'agit de développer ce secteur dit de La Forêt, dans lequel se trouvent une ancienne ferme, des bâtiments patrimoniaux, dont une maison de maître qui seront conservés. Pour pouvoir réaliser l'ensemble des immeubles dits A, B et le C qui est en train de se terminer, il faut modifier le parcellaire qui correspond aux anciennes villas mais plus du tout à ce qui est en train d'être réalisé.

En plus des mutations parcellaires qui sont prévues, il faut assurer le fonctionnement de ce secteur. Un certain nombre de servitudes vont être inscrites, par exemple pour le passage des véhicules d'urgence et pour les parkings visiteurs, au profit ou à la charge des différentes parcelles. Le quartier comportera également un parc public d'une superficie d'environ 13 000 m<sup>2</sup>. Le Service des espaces verts prévoit l'établissement d'un plan de gestion. Il y aura un appel d'offres pour une étude, et une fois qu'elle sera établie, probablement une demande de crédit en lien avec le parc.

La proposition PR-1222 soutient également l'octroi d'un droit de superficie à la FVGLS qui réaliserait 35 logements sociaux. Les conditions du droit de superficie ont une durée de cent ans, un calcul de la rente en fonction des efforts consentis, et l'accès portera sur l'ensemble de la parcelle. La FVGLS attend une décision aussi rapide que possible.

Il s'agit d'une proposition complexe, qui comporte également le projet d'une crèche qui serait située au rez et au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment A2.

La construction de l'immeuble serait réalisée par des privés. Mais s'agissant de la crèche, un crédit d'étude est demandé dans la proposition.

Enfin, le projet comporte la vente d'un solde de droits à bâtir à la Fondation FRKB (Fondation René et Kate Block). M<sup>me</sup> Fauconnet explique que la vente de droits à bâtir est chose courante entre promoteurs privés, la Ville de Genève le fait rarement. Ici, il est donc proposé de vendre 653 m<sup>2</sup> à la FRKB pour un montant global et forfaitaire de 300 000 francs. Cette opération est nécessaire pour arriver à régulariser l'ensemble des montages qui ont été mis en place et développer un quartier, une crèche et un parking.

### *Questions des commissaires*

Un commissaire ne comprend pas pourquoi la Ville de Genève s'évertue à demander un crédit d'étude pour construire une crèche dans un bâtiment qui ne lui appartient pas, et qui va être construite par des privés. Quelque chose lui paraît inutilement compliqué.

M<sup>me</sup> Fauconnet répond qu'il s'agit d'éviter à la FVGLS de prendre un risque. Elle ajoute qu'il sera ensuite demandé un crédit pour la réalisation de la crèche.

Un commissaire demande pourquoi on fait payer ces droits à bâtir à la FRKB alors que la Ville de Genève les a reçus gratuitement.

Il s'agit du résultat de la négociation entre M. Pagani et la FRKB.

Sur ce même objet, un commissaire ajoute que la fondation a joint un courrier de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière estimant que le montant ne devrait pas dépasser 240 000 francs et des poussières. Il demande à M<sup>me</sup> Fauconnet si elle est au courant de cette contestation.

M<sup>me</sup> Fauconnet invite la commission à auditionner la fondation sur cette question.

Un commissaire s'interroge sur le besoin d'école primaire dans le secteur.

M<sup>me</sup> Fauconnet répond qu'une acquisition de deux parcelles, d'environ 7000 m<sup>2</sup>, a été faite en 2014 qui permettront de construire une école qui viendra compléter le dispositif. Elle est consciente des besoins scolaires supplémentaires de ce secteur.

### *Suite des travaux*

Suite à cette première audition, cinq demandes d'auditions supplémentaires sont déposées: M. Pagani, la FVGLS, la FRKB, la FPLC ainsi que les frères

Degaudenzi (promoteurs de l'immeuble A). Le président propose de déjà procéder aux trois premières et de refaire un point par la suite, proposition acceptée à l'unanimité des membres de la commission.

### **Séance du 19 septembre 2017**

*Audition de M. Rémy Pagani, chargé du département des constructions et de l'aménagement, et de M<sup>me</sup> Fauconnet*

M. Pagani remercie les commissaires de traiter cette proposition, qui est à la fois complexe et simple. Elle vise à accorder des droits de superficie à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS), à faire des remaniements parcellaires, à prendre des options, notamment sur la crèche que la Ville de Genève a besoin d'implanter sur ce périmètre.

Il y a un solde de droits à bâtir qui sont en vente afin que la Fondation Kate et René Block (FRKB) puisse créer du logement social. Cela va dans le sens du PLQ qui avait été abordé et validé il y a quelques mois. M. Pagani rappelle la zone géographique concernée qui va de la route de Meyrin au collège Rousseau. Il y a une potentialité de 5000 à 6000 logements, qui vont se construire au fur et à mesure.

#### *Questions des commissaires*

Que signifie le terme solde de droits à bâtir inutilisables?

M. Pagani explique comment cela fonctionne à l'aide d'un exemple à la fois général et concret. Sur un terrain de 1000 m<sup>2</sup>, il y a un IUS (indice d'utilisation du sol) de 2,4 et il faut multiplier: ce qui fait 2400 m<sup>2</sup> de surface brute, de plancher à bâtir, soit l'équivalent de 24 appartements – d'en moyenne 100 m<sup>2</sup> – qui correspondent à un immeuble. En l'occurrence, il y a un solde de mètres carrés qui ne permettent pas de construire un immeuble, il est donc reporté et proposé à la vente à la Fondation, car il est inutilisable.

Dans le cadre du premier plan de quartier, un certain nombre de terrains étaient cédés à la Ville. Dans le cadre du nouveau plan, il y a eu des attributions de droits à bâtir plus importants que dans le précédent. Aussi, la Ville de Genève est titulaire de droits à bâtir du fait de son foncier, mais ils sont nécessaires à la FRKB. Si elle ne les achète pas, les constructions ne peuvent pas se faire comme prévu, avec les étages prévus.

Il y a donc eu un accord avec la FRKB pour la vente de ces droits pour un montant qui a été arrêté à 300 000 francs en septembre 2016, et c'est l'élément qui est présenté.

M<sup>me</sup> Fauconnet indique également que la FRKB n'est plus d'accord avec ce montant.

Après avoir expliqué le mécanisme menant à l'existence de ces droits à bâtir et à la nécessité pour la FRKB d'en être bénéficiaire pour construire son immeuble, elle précise que ce sont des entités virtuelles que l'on peut vendre et acheter dans le cadre de promotions.

M. Pagani reprend avec le fait que la FRKB a remis en cause cet accord de 300 000 francs pour des raisons qu'il ignore. Simplement, il estime qu'un accord est un accord. La seule entité qui puisse éventuellement défaire cet accord est le Conseil municipal, mais en ce qui le concerne, il s'y tient.

Est-ce que la crèche pour laquelle un crédit d'étude est demandé sera construite dans un bâtiment qui appartient à des privés?

M. Pagani rectifie en répondant qu'elle sera construite clés en main dans un bâtiment qu'achètera la FVGLS.

Il rappelle qu'il y a cinq ou six ans, la Ville avait un droit de préemption sur l'ensemble des terrains et résume brièvement la situation: M. Degaudenzi voulant acquérir plusieurs terrains était venu le voir pour lui demander si la Ville était d'accord de renoncer à son droit de préemption. Une convention a été passée. Sur la base de cet accord passé, la FVGLS a choisi d'acheter un immeuble à M. Degaudenzi.

Le cas de figure est analogue à celui de la rue du Cendrier où un immeuble a été construit en propre par la FVGLS et où la crèche a été implantée par la Ville de Genève selon le programme de M<sup>me</sup> Esther Alder. C'est le même processus qui est proposé ici.

L'idée est que la Ville de Genève prenne en charge le financement de cette crèche et que la Fondation achète le bâtiment clés en main, avec des murs bruts. Mais encore que le mandataire de M. Degaudenzi, qui vend l'immeuble, fasse le projet, avec les dessins. Et le client sera la Ville de Genève. C'est donc elle qui assure la supervision des travaux. Cette crèche sera implantée soit par le biais d'un bail, soit par le biais d'une servitude, dans le bâtiment de la FVGLS. C'est ce deuxième montage qui a été discuté et accepté.

A terme, la FVGLS sera propriétaire de deux bâtiments, avec deux régimes juridiques différents. Une partie en droit de superficie à l'usage exclusif de la Ville de Genève, l'autre en propre, puisqu'elle l'aura acheté à M. Degaudenzi. La crèche n'a pas été mise dans le bâtiment B pour des questions de géométrie. Elle sera donc dans le bâtiment A. Aussi, le montage, qui est semblable à celui de la rue du Cendrier pour la crèche, peut paraître compliqué mais il permet de fonctionner, et permet à la Ville de Genève de devenir quasi propriétaire des locaux

nécessaires. Du coup, l'investissement pour l'étude, et par la suite celui pour les travaux, seront des investissements sécurisés par l'existence de la servitude.

M. Pagani ajoute qu'il y a eu un accord en octobre de l'année précédente sur cette manière de faire. Il rappelle les points forts de la démarche: elle donne à la Ville de Genève la possibilité d'agir directement comme cliente pour construire la crèche, sans passer par la FVGLS. En outre, M. Pagani a rencontré M. Degaudenzi; l'idée est de faire appel à ses compétences. Son architecte était présent. M. Pagani estime que cette manière de procéder permet à la Ville de Genève d'être le maître d'œuvre pour la réalisation de cette crèche. Et si la Ville de Genève doit passer par la FVGLS pour faire valoir des intérêts de la petite enfance, cela complique le processus.

Il ajoute encore que du point de vue de la loi sur l'administration des communes (LAC), la Ville de Genève n'est pas censée faire des investissements par le loyer. La démarche proposée répond à des soucis éthiques et il y tient. Cette crèche améliore le patrimoine du Conseil municipal, c'est un investissement important, ainsi il faut que le Conseil municipal puisse avoir son mot à dire. M. Pagani estime également que s'adresser à M. Degaudenzi pour la construction de cette crèche permet des gains de productivité et d'économiser des fonds. Il suggère également aux commissaires, afin qu'ils puissent avoir un meilleur contrôle, d'étudier les crédits d'étude et ceux de réalisation, afin de les comparer avec d'autres crèches construites dernièrement.

M. Pagani résume ainsi la situation: il y a deux stratégies possibles: soit faire payer un loyer à la Ville de Genève, et dans ce loyer il y aura forcément les amortissements qu'aura faits la Fondation, soit c'est la Ville de Genève qui fait la crèche parce qu'elle a les compétences à l'interne et le Conseil municipal aura son mot à dire en approuvant un projet financier de réalisation. Alors que si la première option est choisie, ce ne sera pas le cas: car ce sera dans le budget de fonctionnement par le paiement d'un loyer. La procédure a été expérimentée, notamment à la rue du Cendrier où cela a fonctionné.

Une question est posée sur le crédit d'investissement.

M<sup>me</sup> Fauconnet dit que le crédit va être chiffré ultérieurement, au moment où l'étude sera finie. Elle évoque un ordre de grandeur de 2 à 3 millions de francs. Mais c'est un chiffre simplifié.

M. Pagani explique qu'au moment de l'étude il y aura des comparatifs avec les autres crèches qui ont été faites, par exemple la Cluse, les Gazouillis, et des détails au mètre carré, au mètre cube.

Des questions en lien avec la FRKB. Pourquoi la Ville de Genève facture-t-elle des droits à bâtir qu'elle a reçus à titre gracieux, de plus à une fondation d'intérêt général qui a un budget limité?

M<sup>me</sup> Fauconnet se réfère aux plans. Il y a eu plusieurs propriétaires, qui ont tous cédé leurs droits gratuitement, sauf que cela a généré de nouveaux droits à bâtir qui ont une valeur. L'idée est donc de défendre au mieux les intérêts de la Ville. Un point a été fait avec la Surveillance des communes. Les droits à bâtir de la Ville de Genève ne peuvent être aliénés sans un accord du Conseil municipal, raison pour laquelle le dossier est soumis. Lorsqu'on a un parc public, il faut en estimer la valeur, et c'est usuel, et validé par le Canton, que les droits à bâtir soient achetés. La Ville de Genève, pour des raisons historiques, se trouve titulaire de droits à bâtir qui sont dans un immeuble de la FRKB et cette fondation a besoin de ces droits à bâtir; le choix a été fait par le Conseil administratif de les transférer non pas à titre gratuit, mais à titre onéreux.

M. Pagani donne l'exemple des Services Industriels qui ont reçu gratuitement le terrain d'Artamis et qui leur a fait payer le rachat. Il ne voit ainsi pas pourquoi il ferait des cadeaux, d'autant qu'il y a eu un accord. M. Pagani ne veut pas aliéner des biens de la Ville de Genève sans avoir soumis le problème au Conseil municipal. Il respecte la loi. Enfin, pour ce qui est de la crèche, il conseille d'auditionner M. Degaudenzi, dont il estime qu'il saura faire en sorte que celle-ci soit aux normes. M. Pagani rappelle que la crèche des Gazouillis a posé des problèmes importants car certaines normes, notamment les exigences du feu, n'avaient pas été prises en compte.

Des précisions sont demandées, documents à la clé.

M<sup>me</sup> Fauconnet répond que pour la FRKB, une lettre, qui a valeur de bon pour accord, existe. Elle date de septembre 2016. Elle propose de transmettre la lettre. M<sup>me</sup> Fauconnet poursuit. Pour ce qui relève des discussions avec la FVGLS concernant la crèche, elles feront l'objet d'une deuxième étape. D'abord, il est demandé un crédit d'étude, et ensuite il sera demandé un crédit de réalisation. La concrétisation de ces éléments sera rédigé dans la servitude de mise à disposition.

M. Pagani conclut qu'il y a eu deux PV: un pour ce qui est de la FVGLS, l'autre pour les discussions avec M. Degaudenzi, qui ont été signés par les parties concernées. (Cf. annexes.)

Une question est posée sur la forme et le regroupement de différents objets dans une même proposition, cela semble embrouiller quelque peu la clarté de la proposition.

M. Pagani répond que la Ville agit en tant qu'aménagiste mais aussi comme propriétaire d'une parcelle. Il a agi à divers niveaux, soit également comme autorité avec tous les instruments de mise en valeur des terrains de la municipalité. C'est pour cela que cette liste regroupe toute une série de problèmes qui doivent être tranchés à ce moment du processus. C'est maintenant qu'il faut se poser ces

questions et y répondre. Il s'agit surtout de l'opportunité pour la Ville de Genève d'avoir deux bâtiments.

M<sup>me</sup> Fauconnet souligne, pour ce qui est du délai, qu'il est important que la mutation parcellaire puisse avoir lieu pour avancer. Si elle n'est pas établie, les projets ne peuvent pas commencer. Tous les partenaires sont prêts et identifiés. Cela semble peut-être hétéroclite, mais cela suit une logique de construction: il y a des étapes à suivre.

Sur les coûts d'entretien concernant le parc public.

M. Pagani répond qu'il y a eu des discussions avec la Commission des monuments et des sites (CMNS), qui a dit que le parcellaire présenté ne correspond pas au parcellaire historique, il doit donc être mis en correspondance. Un léger amendement doit être proposé pour l'aménagement de ce parc. M. Pagani ne connaît pas les coûts précis.

M<sup>me</sup> Fauconnet rappelle que la question avait été posée en juin. Elle s'est donc adressée au SEVE et il est de l'ordre de 100 000 francs par année.

#### *Discussion des commissaires*

Concernant la crèche, des divergences d'opinions se dessinent entre la FVGLS et la Ville de Genève. La situation est compliquée. Pour un commissaire, la construction de la crèche ne nécessite pas les compétences et l'expertise de la Ville. La construction des crèches répond à des normes fédérales et européennes, et un privé peut s'en charger. Aussi, il pense qu'il n'est pas nécessaire de demander des crédits d'étude et de réalisation. Des éclaircissements sur les positions de chacun sont nécessaires, il faut poser des questions officiellement à la FVGLS.

Et il ajoute cette préoccupation supplémentaire: quand la servitude d'usage tombe, après 20 ans, que va-t-il se passer? La Fondation doit assurer la pérennité et l'entretien de l'immeuble, par conséquent elle a besoin de loyers. Selon ce même commissaire, l'immeuble doit être construit par M. Degaudenzi, puis acheté par la FVGLS, puis loué à la Ville de Genève. Tout est calculé au franc près, y compris l'entretien. Et si deux étages sont soustraits, qui ne font pas l'objet de loyers, c'est un problème. Il estime que M. Pagani veut alléger les frais de fonctionnement au détriment d'autres réalités.

Un commissaire demande si c'est la crèche qui complique le dossier et si elle ne pourrait pas être faite ailleurs.

Il ne semble pas que ce soit l'implantation de la crèche le problème, mais le montage financier.

La commission vote les auditions de la FPLC et de M. Degaudenzi en plus des auditions de la FVGLS et de la FRKB déjà acceptées.

### **Séance du 7 novembre 2017**

*Audition de M. Daniel Sormanni, président, M<sup>me</sup> Anne Moratti, vice-présidente et MM. Miltos Thomaidès, codirecteur-responsable des opérations et Philippe Fasel, codirecteur-responsable administratif et financier de la FVGLS*

En préambule, M. Sormanni qualifie la proposition PR-1222 de «multi-propositions» car elle concerne plusieurs points : la Fondation pour un droit de superficie et pour une servitude d'usage dans un bâtiment que la Fondation va acheter à un privé, mais aussi toute une série d'amendements techniques reçus de la part de M. Pagani. Il évoque une étude juridique dont il est ressorti que plutôt qu'accepter les servitudes d'usage, il est préconisé de privilégier les contrats de bail, longue durée si nécessaire, cette formule étant considérée plus simple pour la Fondation et plus sécurisante pour les plans financiers.

M. Thomaidès précise que ce qui les concerne en priorité est la servitude d'usage. En effet, il est étonné que cette servitude d'usage fasse l'objet d'une délibération car elle concerne un bâtiment que la Fondation n'a pas encore acheté. C'est donc prématuré.

Cela dit, il souligne qu'il y a d'autres programmes où la FVGLS travaille en collaboration avec la Ville de Genève. Il y a plusieurs crèches qui sont logées dans leurs locaux, en général avec un bail. Il y a aussi des servitudes d'usage, mais c'est surtout pour des locaux en sous-sol. Le bail à loyer est la norme. La servitude d'usage est plus complexe, car elle demande de passer par un acte notarié, qui doit être préparé par un géomètre, ce qui a un coût. De plus, elle fait intervenir entre la FVGLS et la Ville un troisième partenaire: les gagistes-créanciers. Il faut leur accord. Aussi, le conseil de fondation a procédé à un vote et décidé de choisir le bail à loyer pour mettre à disposition des locaux plutôt que la servitude d'usage.

Un commissaire demande pourquoi il y a un crédit d'étude pour la crèche. En effet, il a cru comprendre que le vendeur est prêt à réaliser et vendre la crèche à la Fondation et qu'elle serait d'accord de l'acheter.

M. Thomaidès répond qu'ils auraient pu acheter l'immeuble complet avec l'aménagement de la crèche, suite à un cahier des charges qui serait établi par le Service de la petite enfance en collaboration avec le département de l'aménagement. Il y a eu des séances entre M. Pagani, le promoteur et l'architecte du promoteur. Le promoteur souhaitait surtout avoir le même architecte dans tous les bâtiments pour des questions d'organisation du travail et de délais, ce qu'il a obtenu. M. Pagani le lui a accordé.

M. Sormanni ajoute qu'à la base le propriétaire, M. Degaudenzi, voulait concevoir l'immeuble avec une partie habitation bon marché (HBM) selon l'accord pris avec M. Pagani et une autre partie avec des propriétés par étages (PPE). La partie HBM serait vendue à la Fondation à un prix X défini entre les parties. Le plus simple aurait été que le propriétaire construise l'immeuble ainsi que la crèche. Ensuite, il aurait vendu l'immeuble y compris la crèche au prix X défini à la Fondation. Et la Fondation aurait loué la crèche à la Ville de Genève avec un bail de longue durée, probablement 20 ans, ce qui aurait dû passer par le Conseil municipal puisque le maximum usuel est de 12 ans. Mais M. Pagani a voulu faire autrement. Il a voulu cette servitude d'usage. Ce qui soustrait cette partie de l'immeuble au propriétaire, qui en plus est un privé, ce qui complique la donne; après quoi il a demandé un crédit d'étude qui figure dans cette proposition. M. Sormanni suppose que M. Pagani voulait faire la crèche avec un autre mandataire.

Est-ce que cette proposition aurait pu être présentée de manière plus simple, sans tous ces échanges parcellaires, notamment s'il n'y avait qu'un seul porteur de projets, moins l'ajout d'un crédit d'étude pour la crèche?

M. Sormanni explique qu'il y a plusieurs points. Tout d'abord, il y a les droits de superficie qui seraient accordés à la Fondation pour la construction d'un immeuble. C'est une chose. Ensuite, il y a un autre immeuble dont il est question, celui des Frères Degaudenzi. Ils se sont mis d'accord avec M. Pagani pour faire une partie en HBM et une en PPE. Pour la partie HBM sur leur parcelle, ils sont d'accord de vendre à la Fondation, qui a donné son accord. Ainsi, la cession des droits et toutes ces mutations parcellaires sont nécessaires. Ce qui veut dire que la FVGLS construirait son immeuble si on lui donne les droits de superficie et M. Degaudenzi construirait le sien, dans lequel il y aurait la crèche qui fait l'objet de cette servitude d'usage avec laquelle la Fondation n'est pas d'accord.

Est-ce que la FVGLS a déjà intégré la location des surfaces de plancher dans son plan financier et, si oui, à quel tarif?

M. Thomaidès répond par l'affirmative et ajoute qu'ils ont reçu l'aval de l'Office du logement pour 320 francs/m<sup>2</sup>. Et il fallait compter 260 francs supplémentaires pour l'aménagement intérieur.

Quel fonctionnement a été élaboré pour la crèche de la rue du Cendrier, car il semblerait que le cas de figure évoqué par cette proposition est similaire?

M. Thomaidès répond qu'à la rue du Cendrier il s'agit d'une location de surface brute de plancher et la Ville a procédé à l'aménagement intérieur par le biais d'un crédit de construction. Il évoque aussi la crèche de Montbrillant où c'est un contrat de bail entre la FVGLS et la Ville.

La question se pose de la séparation des objets de la proposition PR-1222, pour la FVGLS deux points sont essentiels pour avancer: 1) le droit de superficie

et 2) la réalisation de la mutation parcellaire. Est-ce qu'il ne faudrait pas séparer les objets qui n'ont pas de lien?

M. Thomaidès estime que ce serait bien. M. Sormanni ajoute que le risque sur ce PLQ de La Forêt est qu'il y a d'autres acteurs et qu'ils avancent. C'est gênant d'être l'élément qui retarde le tout. Il s'agit en effet d'un complexe de bâtiments. Il faut aller assez vite.

Sur la séparation des objets, un commissaire a l'impression que ce ne serait pas judicieux. Il est important que la Ville puisse disposer de cette crèche, même dans un futur éloigné. Il pense ainsi que de séparer les objets serait rendre un mauvais service à cet intérêt. De plus, si le propriétaire a accepté de construire cette crèche dans son immeuble, c'est qu'il a bien pesé tous les points. Aussi, il est en faveur du maintien de l'unité de la proposition.

### **Séance du 21 février 2018**

*Audition de M. Christian Perrier, président de la Fondation René et Kate Block, de M. Francesco Perrella, directeur à la Direction immobilière de l'Office du logement et de M<sup>me</sup> Christiane Olivier, membre du conseil de la Fondation René et Kate Block (FRKB) et présidente de la Commission construction*

M. Perrier procède à une présentation de la fondation, de ses buts et de ses projets.

La loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) établit cinq fondations immobilières de droit public (FIDP), dont la FRKB qui est dédiée aux immeubles pour personnes âgées, certains avec encadrement.

La FRKB dépend de la Commission administrative des Fondations immobilières (CAFI) dont le bureau est formé par les présidents des cinq fondations (Fondation Habitats bon marché (HBM) Camille Martin, Fondation HBM Emma Kammacher, Fondation HBM Jean Dutoit, Fondation HBM Emile Dupont et la FRKB). La CAFI comprend également des commissions dont le nombre est passé de cinq à quatre, avec l'exemption des fondations susmentionnées de l'Accord intercantonal sur les marchés publics (AIMP) qui est entrée en vigueur il y a un mois.

M. Perrier rappelle ensuite les bases légales qui régissent l'activité de la FRKB. Cette dernière a été créée en 1969 suite au testament des époux René et Kate Block qui ont légué leur fortune à l'Etat de Genève afin de construire, d'acquérir et d'exploiter sur le territoire genevois des logements destinés à des couples de personnes âgées à revenu modeste. La FRKB vise donc à construire des logements d'utilité publique (LUP) dont les loyers sont fixés et contrôlés par l'Etat (Office cantonal du logement et de la planification foncière, OCLPF) de

manière pérenne. En outre, les rénovations sont encadrées par la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) (LDTR).

M. Perrier explique ensuite quels sont les moyens financiers de la FRKB. Il s'agit d'une dotation initiale constituée de divers immeubles sis rue de Bernex 340-342, chemin de Saule 103-107, rue de Bourgogne 2, ainsi que des legs des époux Block. Il s'agit également d'une dotation LUP, octroyée par l'Etat sur sollicitation ainsi que d'une dotation en terrain octroyée également par l'Etat via la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC).

M. Perrier expose ensuite la structure organisationnelle de la FRKB et développe plus en détail la composition du conseil de fondation (7 membres nommés par le Grand Conseil ; 7 membres nommés par le Conseil d'Etat; 1 représentant de l'OCLPF avec voix consultative). Il souligne que la FRKB n'est pas rattachée géographiquement à un seul endroit sur le territoire cantonal et qu'il lui est donc possible d'acquérir du terrain partout dans le canton de Genève, ce qui – il le rappelle – n'est pas chose aisée.

M. Perrier poursuit sa présentation en expliquant que la FRKB est liée par un partenariat étroit avec l'Institution genevoise de maintien à domicile (IMAD) qui fixe les conditions d'entrée (62 ou 65 ans révolus, revenus modestes) et établit un rapport de visite soumis à l'approbation de la commission du logement de la FRKB. M. Perrier souligne que ce partenariat peut parfois causer quelques soucis. L'IMAD fournit plusieurs prestations dans tous les immeubles avec encadrement pour personnes âgées (IEPA) de la FRKB. Il s'agit d'un système de sécurité et d'appel à l'aide, d'un accès à une salle à manger commune, d'activités communautaires, d'un encadrement social et administratif et d'une permanence nocturne.

M. Perrier informe ensuite que le parc immobilier de la FRKB comprend 18 immeubles pour un total de 847 logements.

Il mentionne encore en exemple deux projets actuellement à l'étude: la surélévation de l'immeuble des Champs-Fréchets 14-16 de deux étages et la construction de 28 logements de 3 et 4 pièces à la route de Meyrin 14, dont le dépôt d'autorisation est prévu pour le printemps 2018 et dont le coût est estimé à 11 millions de francs.

En outre, par ses activités la FRKB s'inscrit dans l'objectif de l'Etat de constituer un parc de LUP et, à cette fin, elle cherche également (à côté de l'acquisition de terrain et de la participation à des projets immobiliers en cours) à développer de nouveaux partenariats notamment avec les communes (il donne les exemples des discussions engagées avec les communes de Plan-les-Ouates et de Confi-

gnon). M. Perrier conclut sa présentation en déclarant que la FRKB est une petite fondation qui vise la qualité plutôt que la quantité.

M<sup>me</sup> Olivier en vient à présent à la proposition PR-1222 qui concerne l'immeuble route de Meyrin 16-18. Elle récapitule le contexte et l'historique de l'opération en question. Il s'agit d'un projet en discussion au sein de la FRKB depuis 2009. Un concours a été organisé en 2011, remporté par le bureau des architectes Lorenzini et Carlier, pour un montant de 28,5 millions de francs. L'achat du terrain s'est fait auprès de la FPLC en 2015, pour un montant 5 886 000 francs. M<sup>me</sup> Olivier souligne l'importance des dates pour comprendre ce qui a été modifié entre les différents plans localisés de quartier (PLQ).

Elle poursuit en expliquant qu'une autorisation de construire 65 appartements sur cinq étages a été délivrée le 7 juillet 2015 sur la base de l'ancien PLQ datant du 3 octobre 1994 sur lequel aucune réclamation de droit à bâtir n'existait. Les travaux ont donc commencé le 14 septembre 2015. Par la suite, le Conseil municipal (CM) de la Ville de Genève (VdG) a adopté un nouveau PLQ (le PLQ 29832) qui a été adopté par le Conseil d'Etat le 27 avril 2016. La FRKB a donc déposé une deuxième autorisation de construire (complément des deux étages et 13 appartements), laquelle a été délivrée le 20 mai 2016. L'immeuble comprend donc un total de 91 appartements. Les travaux se sont achevés le 30 juin 2017 et l'entrée des premiers locataires a eu lieu le 3 juillet 2017.

M<sup>me</sup> Olivier poursuit en expliquant les raisons de l'audition de la FRKB devant la commission des finances ce soir. La modification du PLQ a entraîné une division des parcelles qui impose une réclamation de droits à bâtir à la FRKB.

M. Perella commente le plan des différentes parcelles du quartier en question, distribué par M<sup>me</sup> Olivier. L'immeuble de la FRKB est construit sur la parcelle N° 2217. Dans la version actuelle du PLQ, c'est-à-dire avec deux étages supplémentaires, il a fallu modifier le tableau de répartition des droits à bâtir afin d'en prévoir davantage. Cette deuxième mouture inclut deux parcelles appartenant à la VdG dont les droits à bâtir qui y sont rattachés ont été inclus. Il s'agit des parcelles N° 4693 (qui correspond pratiquement à la route de Meyrin, soit au domaine public communal) et N° 5504. La seconde donne lieu à une surface de 740 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher, soit de droits à bâtir, tandis que la première correspond à une surface brute de plancher de 353 m<sup>2</sup>.

Il rappelle que, historiquement, la parcelle 5504 a été cédée à titre gratuit par la FPLC et le Syndicat des Franchises (qui possède un immeuble situé juste un peu plus haut) à la VdG en 2014 dans le cadre de la réalisation de la première étape du PLQ. Selon les règles en vigueur de la zone de développement et la pratique administrative en vigueur et imposée par l'OCLPF, la valeur du terrain de cette parcelle est égale à 0 et a donc été calculée comme telle dans le plan financier.

Concernant la parcelle 4693, M. Perrella souligne qu'il n'est pas usuel qu'une parcelle relevant du domaine public communal engendre des droits à bâtir. Cette parcelle provient d'une surface cadastrée de 195 m<sup>2</sup> située en zone 5 de développement 3 et qui crée, selon l'indice d'utilisation du sol, 353 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher. Selon les règles de la pratique administrative de l'OCLPF, la valeur totale admissible de cette parcelle dans le plan financier est de 140 172 francs (soit 194 m<sup>2</sup> fois 1238 francs). Ce montant-là a donc été inscrit dans le plan financier relatif à la mise en location du bâtiment en question. Ce plan financier a été délivré le 29 mars 2017.

M<sup>me</sup> Olivier explique ensuite que la proposition PR-1222 fait état d'un montant de 320 000 francs et pas de 240 000 francs. Dès l'adoption du nouveau PLQ, la FRKB s'est aperçue qu'elle devait s'acquitter de ces nouveaux droits à bâtir qui ressortaient sur le bâtiment D. Le Conseil de la FRKB a donc pris contact avec la VdG, afin de savoir quel serait le montant demandé. Des discussions ont eu lieu avec les services de M. Rémy Pagani à la suite desquelles un accord a été trouvé. Ce dernier prévoyait un montant de 450 000 francs, mais pour l'ensemble des droits à bâtir, donc incluant ceux dont M. Perrella vient de parler, en plus de ceux relatifs à la parcelle 2217. En raison de cette confusion, de nouvelles négociations ont eu lieu à l'issue desquelles la VdG a exigé un montant de 320 000 francs, en tenant toujours compte de la parcelle octroyée gratuitement et de la parcelle de 353 m<sup>2</sup>. Cette proposition a été soumise à l'approbation du Conseil de la FRKB qui l'a acceptée. Cette décision a été transmise au magistrat par un courrier auquel M. Pagani a répondu par une lettre faisant office de bon pour accord et qui invitait la FRKB à verser l'argent en question. Or, lors des négociations, les membres du Conseil ignoraient que les droits à bâtir de la parcelle 5504 avaient été cédés gratuitement. La FRKB a donc pris contact avec l'OCLPF qui lui a confirmé que cette parcelle ne pouvait pas être valorisée. La réponse de l'office cantonal a été transmise à M. Pagani et il a été demandé au magistrat de réévaluer le montant exigé à la FRKB en tenant compte de cette gratuité d'autant plus que la fondation poursuit des buts d'utilité publique. Or, M. Pagani a répondu que cela était exclu car il ne comprenait pas pourquoi la FRKB revenait sur l'accord donné pour les 320 000 francs.

M<sup>me</sup> Olivier conclut en déclarant que c'est la raison pour laquelle la FRKB a demandé à être entendue par la commission des finances ce soir.

A ce montage s'ajoutait l'imposition d'une servitude relative à un container de tri. Mais le nouveau PLQ prévoit désormais un centre de tri complet destiné à l'ensemble du quartier établi sur les terrains cédés à la FRKB. Elle rappelle qu'elle a siégé suffisamment longtemps à la commission des finances pour savoir que lorsque des droits de superficie étaient cédés, il faut respecter non seulement les prérogatives et les servitudes imposées par la VdG, mais également les buts de l'entité à laquelle ces droits ont été attribués. La FRKB est une fondation de droit

et d'utilité publics qui ne vise pas à faire du profit mais à offrir des logements abordables (avec des loyers compris entre 435 et 985 francs) et un environnement optimal (en termes de sécurité et socialement) aux personnes âgées du canton de Genève. Or, ce centre de tri va sans doute engendrer des nuisances importantes pour l'immeuble de la FRKB.

Elle conclut donc en déclarant qu'il serait judicieux, au vu des buts poursuivis par la FRKB, d'établir une conjonction entre l'Etat, la Ville et la FRKB pour garantir le bien-être des locataires de cette dernière et plus globalement pour promouvoir le logement destiné aux personnes âgées. C'est pourquoi ils souhaiteraient obtenir la gratuité dans le cadre de ce projet.

M. Perrier ajoute que la FRKB est la moins riche des cinq fondations immobilières de droit public et qu'elle doit gérer des immeubles anciens ainsi que des immeubles qui lui ont été cédés par d'autres fondations en raison du fait qu'elle a l'habitude de s'occuper d'immeubles soumis à des contraintes particulières. Dans ces conditions, il souligne que la FRKB ne peut pas se permettre de faire du funambulisme sur la corde raide sur laquelle elle se trouve. Il rappelle que lorsqu'il est arrivé à la présidence du conseil de fondation, la situation de la FRKB était catastrophique. Si cette situation financière a pu être rééquilibrée dans une certaine mesure, M. Perrier souligne néanmoins la nécessité de rester prudent et attentif. Il conclut en déclarant que si la FRKB se trouve sur une bonne voie en matière de rétablissement de sa situation financière, elle est en effet à 350 000 francs près.

Un commissaire demande si l'installation de la zone de tri s'est faite sans aucune contrepartie pour la FRKB.

M<sup>me</sup> Olivier confirme qu'il s'agit d'une servitude. Les frais d'entretien et de maintenance de la zone de tri reviennent aux propriétaires du terrain, c'est-à-dire à la FRKB et à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS) qui se partageront lesdits frais. Mais pour l'heure, les frais ne reviennent qu'à la FRKB.

La FRKB ignorait le projet d'installation d'une zone de tri sur son terrain. Auparavant, il existait une servitude relative à un seul container (sur la parcelle 5503). C'est au moment de l'adoption du second PLQ que cette servitude a été étendue à une zone de tri complète dont l'aménagement a été décidé par les services de la voirie.

Un commissaire demande si les auditionnés considèrent l'audition devant la commission des finances comme une forme de voie de recours. En effet, le magistrat et ses services ont fait savoir, lors de leur audition relative à la proposition PR-1222, que les négociations se sont très bien déroulées et que la démarche actuelle de la FRKB correspond à une sorte de contestation. M<sup>me</sup> Olivier étant par

ailleurs une ancienne membre du Conseil municipal et de cette commission, quel est son avis sur cette posture?

M<sup>me</sup> Olivier confirme que les négociations en question, c'est-à-dire celles de 2015, se sont effectivement très bien déroulées. Cependant, elles reposaient sur des bases erronées. Le magistrat semble avoir omis de transmettre des informations cruciales non seulement à la FRKB mais également à la commission des finances apparemment. Il ne s'agit pas d'utiliser la commission des finances comme un organe de recours, mais plutôt de tenir les élus municipaux informés et de remettre la proposition PR-1222 dans son contexte. Elle poursuit en rappelant que le magistrat a souhaité conclure cette vente par un acte sous sceau privé. Or, lorsqu'elle a elle-même exigé que cet accord soit réalisé par un acte notarié, le magistrat lui a proposé un document faisant office de bon pour accord. C'est à ce moment-là qu'elle a réagi et averti le Conseil de la FRKB.

M. Perrier ajoute qu'il est lui-même conseiller municipal dans sa commune et qu'il ne se serait par conséquent jamais permis d'utiliser la commission des finances du Conseil municipal de la Ville comme une voie de recours; il a en effet tout à fait conscience que des tribunaux existent pour cela. Il souligne que la FRKB n'est pas un promoteur immobilier lambda, en raison des buts qu'elle poursuit et qu'ils viennent de rappeler. Le but de cette audition est avant tout de clarifier la position de la fondation.

Un commissaire se réfère à un document annexe transmis par le Conseil administratif et dans lequel il est expliqué pourquoi la gratuité (pour une surface de 653 m<sup>2</sup>) a été refusée à la FRKB et le montant exigé abaissé – toutefois et apparemment en raison des buts poursuivis par la fondation – à 300 000 francs. Il demande quand est-ce que la FRKB a demandé la gratuité?

M<sup>me</sup> Olivier répond que la demande a été effectuée ultérieurement. Elle précise qu'elle ne comprend pas d'où vient cette surface de 653 m<sup>2</sup>, puisqu'il est en effet question de deux parcelles, l'une de 353 m<sup>2</sup> et l'autre de 740 m<sup>2</sup>. Cela témoigne de la confusion qui règne depuis le début dans le cadre de ce projet. La proposition soumise au Conseil municipal a été déposée le jour où la FRKB a demandé un acte notarié (et qui nécessite l'approbation du Conseil municipal). Cependant, sur la base de la correspondance avec M. Pagani, la FRKB a contacté le magistrat en date du 30 mars 2017 afin de lui demander la gratuité; ce qui a été refusé.

Aucun-e commissaire ne souhaite procéder à l'audition de la FPLC, et une majorité de la commission ne se prononce pas en faveur de l'audition à nouveau du magistrat.

Le vote sur l'objet est reporté à une séance suivante, dans l'attente des compléments de documents qui seront envoyés par la FRKB.

## **Séance du 14 mars 2018**

### *Discussion et vote de la commission*

Sur l'ensemble de cette proposition, il convient de revenir sur certains projets de délibérations.

Sur la somme de la vente des droits à bâtir alloués à la Fondation Kate et René Block, la commission penche en faveur d'une gratuité. Un commissaire propose dès lors de voter un montant symbolique de 1 franc, ce qui a pour effet de ne pas modifier la nature du projet de délibération.

Sur la crèche: les positions sont partagées et une discussion s'ouvre quant au bien-fondé de la proposition de montage actuel. La question des coûts se pose. Quelle est la disposition qui permet à la Ville de bénéficier du meilleur prix, la construction par des privés ou une mainmise sur la maîtrise d'ouvrage?

Un commissaire rappelle que le promoteur de l'immeuble en question a garanti que lorsque la construction serait achevée, la FVGSL l'achèterait clés en main. Il n'y a donc aucun problème de location après coup. Le problème réside dans le fait, d'une part, qu'un immeuble est construit par un privé et que tout à coup la VdG intervient en déclarant qu'un étage entier lui appartient et impose une servitude d'usage, ce qui n'est pas normal. En effet, dans ce cas, on demande à un privé de construire tout l'immeuble sauf la crèche. Or, le privé est soumis aux mêmes normes que la VdG en matière de construction de crèche etc. Ainsi, la construction, qui pourrait démarrer demain, est retardée en raison du fait que la VdG doit encore voir son crédit être voté.

Est-ce que la VdG présente de meilleures garanties quant à la construction de la crèche?

Les normes sont les mêmes, que ce soit la Ville ou un privé, ils sont soumis aux mêmes contraintes. En outre le privé en question aurait déjà construit des crèches.

Une commissaire s'étonne que la VdG agisse comme si elle allait être propriétaire de la crèche. Or, cette dernière sera gérée par une association qui sera subventionnée, puisque, à ce jour et à son plus grand regret, les crèches ne sont toujours municipalisées. Elle attire l'attention des commissaires sur le fait que l'on parle d'un crédit d'étude qui concerne un objet qui n'appartiendra pas à la VdG.

### *Vote de la proposition PR-1222: proposition d'amendements*

Une proposition est faite visant à supprimer la délibération IV, portant sur les 400 000 francs de crédit d'étude pour la crèche.

La délibération IV est supprimée par 13 oui (1 Ve, 4 S, 2 MCG, 2 DC, 3 LR, 1 UDC) contre 2 non (EàG).

La commission se prononce ensuite sur la délibération V et un amendement le modifiant comme suit: «(...) pour un montant global et forfaitaire de *1 franc.*» (article premier) et «La plus-value comptable réalisée de *1 franc (...)*» (article 2). Cette modification est acceptée à l'unanimité de la commission.

La proposition PR-1222 ainsi amendée est acceptée par l'unanimité des membres de la commission.

Plusieurs commissaires relèvent le caractère laborieux de cette proposition, dans laquelle le mélange des genres et des types d'action a eu un impact certain sur la compréhension des enjeux et a sans doute rallongé son étude en commission.

### *PROJET DE DÉLIBÉRATION I*

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu l'accord de principe du Conseil administratif en vue de la réalisation de la mutation parcellaire selon le tableau de mutation provisoire N° 67/2016 établi par M. Christian Haller, ingénieur géomètre officiel en date du 30 novembre 2016, par lequel la Ville de Genève devient propriétaire des futures parcelles N°s 5699 de 1182 m<sup>2</sup> et 5691 de 13 750 m<sup>2</sup> de la commune de Genève section Petit-Saconnex, sises en bordure de l'avenue de la Forêt;

vu le dossier de mutation N° 67/2016 provisoire établi par M. Christian Haller, ingénieur géomètre officiel, en date du 30 novembre 2016;

sur proposition du Conseil administratif,

*décide:*

*Article premier.* – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à réaliser la mutation parcellaire selon le tableau de mutation provisoire N° 67/2016 établi par M. Christian Haller, ingénieur géomètre officiel en date du 30 novembre 2016 et par lequel la Ville de Genève devient propriétaire des futures parcelles N°s 5699 de 1182 m<sup>2</sup> et 5691 de 13 750 m<sup>2</sup> de la commune de Genève section Petit-Saconnex, sises en bordure de l'avenue de la Forêt.

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

*Art. 3.* – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à constituer, modifier, radier, épurer toutes servitudes à charge et au profit des parcelles susmentionnées en vue de la réalisation du projet de construction.

## *PROJET DE DÉLIBÉRATION II*

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu l'accord de principe du Conseil administratif en vue de la constitution des servitudes grevant en charge les futures parcelles N<sup>os</sup> 5699 et 5691 de Genève, section Petit-Saconnex, propriétés privées de la Ville de Genève, en faveur des parcelles N<sup>os</sup> 5692, 5693 depuis l'avenue de la Forêt et N<sup>os</sup> 2506, 2508, 2509 et 5694 depuis la route de Meyrin;

vu les plans de servitudes annexés au TM 67/2016 établi par M. Haller, ingénieur géomètre officiel en date du 30 novembre 2016;

vu l'accord du Conseil administratif sur le principe de la négociation d'une servitude d'usage de locaux en vue de la réalisation d'une crèche publique, en faveur de la Ville de Genève dans le bâtiment A2, situé sur la future parcelle N<sup>o</sup> 5698 de Genève, section Petit-Saconnex;

sur proposition du Conseil administratif,

*décide:*

*Article premier.* – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à constituer des servitudes de passage grevant en charge les futures parcelles N<sup>os</sup> 5699 et 5691, de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, propriétés privées de la Ville de Genève, en faveur des parcelles N<sup>os</sup> 5692, 5693 depuis l'avenue de la Forêt et N<sup>os</sup> 2506, 2508, 2509 et 5694 depuis la route de Meyrin, en réalisation des plans de servitudes établis par M. Haller, ingénieur géomètre officiel en date du 29 novembre 2016, annexés au TM 67/2016.

*Art. 2.* – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à négocier l'inscription d'une servitude d'usage de locaux en faveur de la Ville de Genève, dans le bâtiment A2 situé sur la future parcelle N<sup>o</sup> 5698 de Genève, section Petit-Saconnex.

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

*Art. 4.* – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à constituer, modifier, radier, épurer toutes servitudes à charge et au profit des parcelles susmentionnées en vue de la réalisation du projet de construction.

### *PROJET DE DÉLIBÉRATION III*

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettres k) et m), 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 de la Ville de Genève pour le logement social en vue de l'octroi d'un droit de superficie distinct et permanent sur la future parcelle N° 5699 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, sise 11, avenue de la Forêt, permettant la construction d'environ 35 logements à caractère social, DDP dont l'assiette définitive sera définie par l'autorisation de construire accordée;

sur proposition du Conseil administratif,

*décide:*

*Article premier.* – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à octroyer à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social un droit de superficie distinct et permanent sur la future parcelle N° 5699 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, sise 11, avenue de la Forêt, permettant la construction d'environ 35 logements à caractère social, DDP dont l'assiette définitive sera définie par l'autorisation de construire.

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

*Art. 3.* – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à constituer, modifier, radier, épurer toutes servitudes à charge et au profit des parcelles susmentionnées en vue de la réalisation du projet de construction.

### *PROJET DE DÉLIBÉRATION IV (refusée par la commission)*

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;

sur proposition du Conseil administratif,

*décide:*

*Article premier.* – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 400 000 francs destiné aux études pour la construction d'une crèche dans le secteur de la Forêt, sise dans le bâtiment A2 sur la future parcelle N° 5698 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex.

*Art. 2.* – 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 400 000 francs.

*Art. 3.* – La dépense prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève dans le patrimoine administratif. Si l'étude est suivie d'une réalisation, la dépense sera ajoutée à celle de la réalisation et amortie sur la durée d'amortissement de la réalisation. En cas de non-réalisation, l'étude sera amortie en une annuité.

*Art. 4.* – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à constituer, modifier, radier, épurer toutes servitudes à charge et au profit des parcelles susmentionnées en vue de la réalisation du projet de construction.

### *PROJET DE DÉLIBÉRATION V 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 en vue de la vente d'un solde de droits à bâtir à la Fondation de droit public Kate et René Block (FRKB), permettant la réalisation complète d'un immeuble avec encadrement pour personnes âgées (IEPA), pour un montant global et forfaitaire de 300 000 francs;

sur proposition du Conseil administratif,

*décide:*

*Article premier.* – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à vendre le solde des droits à bâtir issus des parcelles N<sup>os</sup> 4693 et 5504 de la commune de Genève Petit-Saconnex, propriété de la Ville de Genève à la Fondation René et Kate Block (FRKB), permettant la réalisation complète de l'IEPA,

immeuble avec encadrement pour les personnes âgées, pour un montant global et forfaitaire de 1 franc.

*Art. 2.* – La plus-value comptable réalisée de 1 franc 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. 3.* – Le Conseil administratif est chargé de signer tous les actes authentiques relatifs à cette opération.

*Art. 4.* – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à constituer, modifier, radier, épurer toutes servitudes à charge et au profit des parcelles susmentionnées en vue de la réalisation du projet de construction.

*Annexes:*

1. Extrait de plan du Registre foncier
2. PV séance de coordination FVGLS, VdG (DCA-SDPE) du 13 décembre 2016
3. Echanges de courriers sur l'acquisition des droits à bâtir à la Ville de Genève





**PROCES-VERBAL - Séance de coordination du 13 décembre 2016**

Présent-e-s : Mme Francine KOCH /SJS  
Mme Sandra CAPEDER /SDPE  
/UOF  
M. Miltos THOMAÏDES /FVGLS  
Mme Monique GLAUSER /UOF  
Mme Isabelle CHAROLLAIS /DCA  
Mme Marie FAUCONNET-FALOTTI  
M. Sébastien SCHMIDT /DPBa

Excusé : M. Patrick CHAUVEAU /SDPE

But de la séance : définir les conditions de réalisation d'une crèche dans le PLQ Forêt.

Le SDPE confirme les besoins dans ce secteur d'une crèche de 80 places.  
Selon le projet de VVR, son implantation est possible, sur 2 niveaux : rez supérieur et 1<sup>er</sup> étage, dans le bâtiment A2.  
Le Conseil de la FVGLS doit encore se prononcer sur l'éventuelle acquisition du bâtiment A2.  
Si cette option devait être retenue, la FVGLS poursuivra ses discussions, avec VVR en tant que mandataire, en vue de déposer d'une demande d'autorisation de construire au printemps 2017.  
La remise des locaux bruts à la VG pour la crèche interviendrait au printemps 2019.

Aménagement des locaux par VGE.

DPBa va examiner les montants nécessaires pour l'aménagement et vérifier si un crédit d'étude est nécessaire ou s'il est possible d'envisager un financement sur les lignes budgétaires.  
DPBa prendra en compte l'obligation pour la VG de se soumettre à la procédure des AIMP.  
SDPE et DPBa établissent un cahier des charges.

Foncier.

Deux options sont envisagées :

1. soit l'inscription d'une servitude avec un paiement unique voire annuel (à prendre sur le budget SDPE),
2. soit la location et, dans ce cas, UOF vérifiera la durée possible d'un bail (+ de 12 ans) et s'il peut être valable dans les 2 sens.

Après réflexion, l'option de l'inscription d'une servitude est retenue.

Le projet de crèche sera présenté au Conseil municipal en deux temps :

PR Foncière – début 2017	PR Travaux – automne 2017 – hiver 2017/18
Mutation parcellaire	Crédit réalisation
Octroi DDP	Acquisition servitude d'usage
Principe de l'octroi de la servitude d'usage des locaux pour la crèche en faveur de la VG	
Crédit d'étude pour la crèche	

M Thomaïdès transmettra le plan de l'étude de faisabilité pour la crèche et toutes les informations concernant le projet d'immeuble et particulièrement des locaux destinés à la crèche à SDPE et DPBa en vue du développement du projet et du dépôt d'une autorisation de construire.

Suites à donner :

- M Thomaïdès informera la VG de la décision du conseil de la FVGLS concernant l'acquisition du bâtiment A2 dès que possible.
- M. Thomaïdès transmettra les documents utiles à DPBa et SDPE.
- DPBa étudie le projet d'aménagement des locaux bruts.
- DPBa et SDPE établissent un cahier des charges.
- UOF prépare la proposition à soumettre au Conseil municipal au printemps 2017.
- UOF négociera la contrepartie financière de la servitude avec FVGLS en vue d'intégrer cet élément dans la proposition à soumettre au CM pour les travaux d'aménagement de la crèche, prévue pour l'automne 2017, hiver 2017/18.
- SDPE inscrit les éléments au PFI pour l'aménagement.
- UOF inscrit au PFI l'acquisition de la servitude.

Divers :

Concernant l'octroi du DDP pour le bâtiment B2, M. Thomaïdès demande que, pour le cas où le Conseil municipal, devait refuser l'octroi du DDP à la FVGLS, le Conseil administratif s'engage à demander au titulaire du DDP le remboursement des frais engagés.

Hors Séance : *Un courrier FVGLS en ce sens a été envoyé au CA début 2017.*

Annexe : projet provisoire VVR : Variantes 1 et 2 Astural/Crèche de la Forêt daté du 25.08.2016.

NB : Si aucune remarque ou contestation n'est formulée par écrit dans les 10 jours, le présent procès-verbal est considéré comme accepté et entériné.

DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS  
ET DE L'AMÉNAGEMENT  
DIRECTION



A l'att. De Madame Stéphanie Castella  
E-mail : s.castella@createurs-immobiliers.ch

Genève, le 12 septembre 2016  
AP

Objet **PLQ Forêt n° 29832 – Vente des droits à bâtir de la Ville de Genève, bâtiment « D »**

Unité opérations  
foncières

Alexandra Pedretti  
Négociante en biens immobiliers  
Tél. +41 22 418 20 30  
Fax +41 22 418 20 61  
alexandra.pedretti@ville-ge.ch

Chère Madame,

Par la présente, nous faisons suite à l'entretien du 5 septembre 2016 en nos bureaux entre les responsables de la FRKB et de la Ville de Genève relatif à la mise en vente des droits à bâtir de la Ville de Genève situés dans le PLQ Forêt.

Pour rappel, le PLQ n° 28405 A a été abrogé et remplacé par le PLQ n° 29832 adopté par le Conseil d'Etat le 27 avril 2016. Celui-ci a généré de nouveaux droits à bâtir suite à l'augmentation de l'indice d'utilisation du sol (IUS). Les parcelles appartenant à la Ville de Genève ont obtenu des droits à bâtir localisés dans le bâtiment « D », propriété de la FRKB.

Afin de pouvoir bâtir l'intégralité du bâtiment « D », la Ville de Genève a été approché par la FRKB pour la reprise des droits attribués dans ledit bâtiment.

Après discussion, la Ville de Genève et la FRKB se sont mises d'accord sur un prix de vente d'un montant forfaitaire de CHF 300'000.- pour solde de tout compte, pour l'ensemble des droits à bâtir soit 1'093 m<sup>2</sup> SBP qui permettront de réaliser l'entier du bâtiment « D », actuellement en construction. De ce fait, la Ville de Genève n'aura plus aucune prétention relative à ses droits à bâtir réalisés dans le bâtiment « D ».

Pour le bon ordre de notre dossier, nous vous remercions de bien vouloir faire contresigner la présente lettre par la FRKB et de nous la retourner à votre meilleure convenance afin que nous puissions vous transmettre les coordonnées bancaires pour paiement.

Dans l'attente de vous lire, nous vous remercions de votre collaboration dans ce dossier et vous prions d'agréer, chère Madame, nos cordiales salutations.

*dont 740 m<sup>2</sup>  
ceci est analytique  
à la Ville ?*

**FONDATION  
BENÉ & KATE BLOCH  
FRKB**  
Bon pour accord :  
Genève, le 28.09.2016

Alexandra Pedretti

RUE DE L'HÔTEL-DE-VILLE 4  
CASE POSTALE 5983, CH-1211 GENÈVE 5  
FAX +41022 418 20 51

www.ville-geneve.ch  
www.geneve-city.ch  
TMB BUS 36 (ARRÊT HOTEL-DE-VILLE)



Fondations Immobilières  
de Droit Public  
FONDATION RENE & KATE BLOCK

Lettre recommandée

Office Cantonal du Logement et de la  
Planification Foncière  
Rue du Stand 26  
Case postale 3937  
1211 GENEVE 3

A l'att. de Monsieur Raphaël CONTI

V/réf. :  
N/réf. : MM/CP/crj

Genève, le 19 janvier 2017

**Concerne : PLQ la Forêt – cession des droits à bâtir par la Ville de Genève**

Monsieur,

Par la présente, nous faisons suite à l'entretien téléphonique que vous avez eu avec Madame Astrid RICO-MARTIN, Responsable du service juridique du Secrétariat des Fondations immobilières de droit public.

A notre connaissance, la Ville de Genève est propriétaire des parcelles n°4693 et n°5504, reçues suite à un remaniement parcellaire des parcelles n°2528A, 2953A et 2534A cédées à titre gratuit à la Ville par le Syndicat des Franchises. Adopté par la suite, le PLQ la Forêt 29832 a attribué à la Ville des droits à bâtir localisés dans le bâtiment « D », propriété de la Fondation René et Kate Block (ci-après la FRKB).

Dans le cadre de la réalisation dudit bâtiment « D », la FRKB a négocié la cession des droits à bâtir de la Ville de Genève, soit 1'093m<sup>2</sup> SBP (353m<sup>2</sup> + 740m<sup>2</sup>), pour un montant de CHF 300'000.-. Ce montant sera, en principe, intégré au plan financier du projet.

Dans la mesure où la Ville de Genève a reçu gratuitement ces droits à bâtir et en application de la LGL et de la LGZD, la FRKB souhaiterait que votre Office avalise cette cession avant sa formalisation.

En vous remerciant de l'attention que vous porterez à la présente et des suites que vous y donnerez, veuillez croire, Monsieur, à l'assurance de notre parfaite considération.

Michel MAULINI  
Vice-Président

Christian PERRIER  
Président



REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE  
Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie  
**Le Conseiller d'Etat**

COPIE

DALE  
Case postale 3880  
1211 Genève 3

VILLE DE GENEVE  
Département des constructions et de  
l'aménagement  
Monsieur Rémy PAGANI  
Conseiller administratif  
Case postale 3983  
1211 Genève 3

Nréf. : AH/OCLPF/RCO/cne  
Aigle n° 502110-2017

Genève, le 3 mars 2017

**Concerne : PLQ 29'832 La Forêt - acquisition de droits à bâtir à la Ville de Genève**

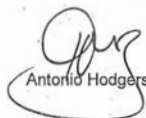
Monsieur le Conseiller administratif,

Vous trouverez ci-joint copie du courrier adressé à la FRKB par l'Office cantonal du logement et de la planification foncière relatif au prix de vente des 1'093 m2 SBP que cette dernière se doit d'acquérir dans le cadre de son opération sise route de Meyrin 16-18 (DD 106'330).

A la lecture de ce courrier, vous relèverez que le prix maximum autorisé par mes services en application des normes de la zone de développement est de 240'172 F, soit 59'828 F de moins que le prix négocié par les parties.

Je vous remercie par avance d'indiquer à vos services ces conditions qui devraient prévaloir pour ce transfert.

Je vous prie de croire, Monsieur le Conseiller administratif, à l'assurance de ma considération distinguée.

  
Antonio Hodgers

Annexe : mentionnée



REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE  
Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie  
Office cantonal du logement et de la planification foncière

DALE - OCLPF  
Case postale 3937  
1211 Genève 3

N° tél. : 812/RCQ/line

Techage

CP/MILES/PS  
Compta

FONDATION RENE & KATE BLOCK  
Monsieur Christian PERRIER, Président  
Monsieur Michel MAULINI, Vice-Président  
p.a. SECRETARIAT DES FONDATIONS  
IMMOBILIERES DE DROIT PUBLIC  
Case postale 12  
1211 Genève 8

Genève, le 2 mars 2017

Concerne : PLQ 29'832 La Forêt - acquisition de droits à bâtir à la Ville de Genève

Messieurs,

Nous faisons référence à votre courrier du 19 janvier 2017 qui a retenu notre meilleure attention.

En réponse, et conformément à la pratique administrative de l'office PA-SI-01 relative aux prix admis des terrains en zone de développement, nous vous informons de ce qui suit :

Parcelle 5504 - Genève Petit-Saconnex (740 m2 SBP) : pour rappel, cette parcelle avait été cédée à titre gratuit à la Ville de Genève par le Syndicat des Franchises et la FPLC en 2014 dans le cadre de la réalisation de la première étape du PLQ. Par conséquent, et conformément à la clause de "vendeur non usager" de la pratique, la valeur des droits à bâtir considérée par notre office est nulle.

Parcelle 4693 - Genève Petit-Saconnex (353 m2 SBP) : en considérant que ces droits à bâtir proviennent d'une surface cadastrée de 194 m2 située en zone 5 de développement 3, et pour un IUS supérieur à 1.80 (1.82), la valeur maximum admise de ces droits est de 240'172 F (soit 194 m2 \* 1'238 F) conformément au point 1 de la pratique. Il est à relever que dans la règle, il conviendrait de dé-assujettir cette surface du domaine public communal pour que naissent les droits.

Par conséquent, l'office invite votre fondation à indemniser la Ville de Genève pour un montant maximum de 240'172 F. Cas échéant, ce montant pourra être porté au poste 11 du plan financier de l'opération concernée.

Nous vous prions de croire, Messieurs, à l'expression de notre considération distinguée.

  
Raphaël Conti  
Administrateur



Fondations Immobilières  
de Droit Public  
FONDATION RENE & KATE BLOCK

Lettre recommandée

Monsieur Rémy PAGANI  
Conseiller administratif  
Direction du département des  
constructions et de l'aménagement  
de la Ville de Genève  
4, rue de l'Hôtel-de-Ville  
1204 Genève

Viréf. :  
N/réf. : CP/MM/ARM

Genève, le 30 mars 2017

**Concerne : PLQ la Forêt – cession des droits à bâtir par la Ville de Genève**

Monsieur le Conseiller administratif,

Par la présente, nous faisons suite au courrier reçu de Monsieur Raphaël CONTI, Office cantonal de du logement et de la planification foncière (OCLPF), du 2 mars 2017, dont la Ville de Genève a reçu copie.

Pour rappel, la Ville de Genève est propriétaire des parcelles n°4693 et n°5504, reçues suite à un remaniement parcellaire des parcelles n°2526A, 2953A et 2534A. Dans le cadre de l'adoption du PLQ la Forêt 29832, ont été attribués à la Ville des droits à bâtir localisés dans le bâtiment « D », propriété de la Fondation René et Kate Block (ci-après la FRKB). Dans le cadre de la réalisation dudit bâtiment « D » la FRKB a négocié la cession des droits à bâtir de la Ville de Genève, soit 1'093m<sup>2</sup> SBP (353m<sup>2</sup> + 740m<sup>2</sup>), pour un montant de CHF 300'000.-, soit un prix de CHF 274.50 le m<sup>2</sup> SBP. Ce montant devait, en principe, être intégré au plan financier du projet.

Or, il ressort du courrier de l'OCLPF que la parcelle n°5504 (740m<sup>2</sup> SBP) avait été cédée à titre gratuit à la Ville de Genève par le Syndicat des Franchises et la FPLC en 2014 dans le cadre de la première étape du PLQ.

Selon l'OCLPF, conformément à la clause « vendeur non usager » de sa pratique, la valeur des droits à bâtir doit être considérée comme nulle.

Concernant de la parcelle n°4693 (353m<sup>2</sup> SBP), l'OCLPF a considéré que les droits à bâtir provenaient d'une surface cadastrée de 194m<sup>2</sup> située en zone 5 développement 3 et pouvaient être valorisés.

Compte tenu de ce qui précède, la FRKB ne peut pas acquérir les droits à bâtir pour la somme de CHF 300'000.- tel que convenu.

De plus, la FRKB regrette que la Ville de Genève n'entre pas en matière sur une cession gratuite de la totalité des droits à bâtir, notamment au vu de sa vocation sociale consistant à gérer des Immeubles avec Encadrement pour Personnes Agées (IEPA) pour les personnes les plus défavorisées.

Cela étant, si la Ville de Genève devait persister dans son refus de cession gratuite, la FRKB propose de tenir compte des remarques de l'OCLPF et d'appliquer la méthode de calcul sur laquelle les parties s'étaient accordées, à savoir un prix de CHF 274.50 par m<sup>2</sup> SPB.

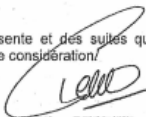
Ainsi, la FRKB formule une offre d'achat des droits à bâtir propriété de la Ville de Genève sur ce périmètre, pour un montant de CHF 96'900.- [(740m<sup>2</sup> SPB x CHF 0) + (353m<sup>2</sup> SPB x CHF 274.50)], montant qui permettrait de considérer le but social de la FRKB.

Enfin, la FRKB avait indiqué à vos services sa volonté de procéder au transfert des droits à bâtir par acte authentique, volonté que nous confirmons par ces lignes.

En vous remerciant de l'attention que vous porterez à la présente et des suites que vous y donnerez, veuillez croire, Monsieur, à l'assurance de notre parfaite considération.



Michel MAULINI  
Vice-Président



Christian PERRIER  
Président

DEPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS  
ET DE L'AMENAGEMENT

LE CONSEILLER ADMINISTRATIF

VILLE DE  
GENEVE

Pour  
Cours : *Technique*

Déclasse :

Reçu le : 18 MAI 2017 SFIDP

Signature :

à : *CP/MM/ES/PS/Compta*

FONDATION RENE & KATE BLOCK *Judge*  
Monsieur Christian PERRIER, Président  
Monsieur Michel MAULINI, Vice-Président /  
p.a. Secrétariat des Fondations Immobilières  
de Droit Public  
Rue Gourgas 23 Bis  
Case postale 12  
1211 Genève 8

*Reçu de  
m'au parler  
/s/*

Genève, le 15 mai 2017

N/réf. : CP/MM/ARM  
PLQ Forêt n° 29832 – Vente des droits à bâtir de la Ville de Genève, bâtiment « D »

Messieurs,

Par la présente, j'accuse réception de votre courrier recommandé du 30 mars 2017, dont le contenu a retenu toute mon attention.

A sa lecture, je suis surpris de constater que la FRKB revient sur son accord écrit du 12 septembre 2016, signé « bon pour accord » en date du 28 septembre 2016 dont vous trouvez copie ci-jointe.

Pour rappel, la FRKB a elle-même approché la Ville de Genève en son temps pour trouver un accord, une fois le chantier du bâtiment D ouvert, sur les droits à bâtir qui lui manquaient pour pouvoir réaliser la totalité dudit bâtiment, tel que prévu dans le PLQ cité sous rubrique, adopté par le Conseil d'Etat en date du 27 avril 2016. Lors de nos diverses discussions, la Ville de Genève avait indiqué son raisonnement sur la provenance de ses droits à bâtir (modification du périmètre par rapport à l'ancien PLQ n° 28405 et augmentation de l'IUS passant de 1,4 à 1,82) et un accord avait été trouvé, un prix de vente arrêté pour solde de tout compte.

Suite à cet accord signé le 28 septembre 2016 ainsi qu'à votre demande de finaliser par acte authentique, j'ai déposé le 7 mars 2017 une proposition (PR-1222) par devant le Conseil municipal.

Je comprends que la différence entre le montant de l'accord signé et le prix maximum autorisé par les services du Canton, qui d'ailleurs a validé le PLQ, selon courrier du 3 mars 2017, ne peut pas être comptabilisée dans votre plan financier. Toutefois, je me permets de vous rappeler que les droits à bâtir de la Ville de Genève sont construits à ce jour dans l'immeuble D, sans notre autorisation, et que par conséquent, la Ville de Genève est maintenant propriétaire de surfaces construites dans votre bâtiment.

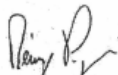
RUE DE L'HÔTEL-DE-VILLE 4  
CASE POSTALE 3983, CH-1201 GENEVE 3  
T +41(0)22 418 20 20  
F +41(0)22 418 20 21

www.ville-geneve.ch  
www.geneve-city.ch  
TPG BUS 36 (ARRÊT HÔTEL-DE-VILLE)

PAPIER ÉCOLOGIQUE, 100% RECYCLÉ

Par conséquent et au vu de ce qui précède, la Ville de Genève maintient sa position sur la vente de ses droits à bâtir ainsi que sur le prix accepté par les responsables de la FRKB, soit d'un montant forfaitaire de CHF 300'000.-, que je vous laisse le soin de bien vouloir nous verser à votre meilleure convenance sur notre compte CCP 12-818-0, IBAN CH85 0900 0000 1200 0818 0 ou bancaire 12-1-2, Clearing 788, Swift BCGE CH GG XXX, n. compte H1150.02.60, IBAN CH66 0078 8000 H115 0026 0.

Vous remerciant de votre compréhension, je vous prie d'agréer, Messieurs, mes cordiales salutations.



Rémy Pagani













PERMISSION DE MISE EN SERVICE

Adresse : **24a à 24d, route de Meyrin**

Code postal : **1202**

Etat foncier : **Privé**

No d'identification : **126**

	 ORDURES HUMAINES	 VERRE	 VERRE	 TEXTILES	 MIXTE
5m <sup>3</sup>	5m <sup>3</sup>	5m <sup>3</sup> Verre coloré	5m <sup>3</sup> verre blanc		
1 Totem	3 bennes	1 benne	1 benne	0 conteneur	1 goulotte mixte
 DÉCHETS ORGANIQUES	 PAPIER CARTON	 PET	 FER- BLANC alu	Fosse en réserve	
3m <sup>3</sup>	5m <sup>3</sup>	5m <sup>3</sup>	5m <sup>3</sup>		
1 benne	1 benne	1 benne	1 benne	0 fosse	

Par la présente, la Ville de Genève, soit pour elle le service Voirie-Ville propre, délivre aux propriétaires de cette installation publique de collecte des déchets, telle que contrôlée lors de la visite des lieux du 21 août 2017, la permission de mise en service.

Elle demeure sous la responsabilité des propriétaires qui en assument notamment les frais d'entretien et de maintenance.

Genève, le 21 août 2017

Timbre et signature

VILLE DE GENEVE  
VOIRIE-VILLE PROPRE  
Rue François-Dubois 10  
1227 Acacias-Clarene

Annexes : plan du site, photos



### IMMEUBLE MEYRIN 16-18

7 étages – 91 appartements 3 pièces (+1 concierge)

Projet en discussion depuis 2009

Concours organisé en 2011 – Projet attribué à MM. Lorenzini et Carlier pour un montant de Frs. 28'500'000.-

Achat du terrain à la FPLC en mai 2015 pour un montant de Frs. 5'386'942.- (Dotation LUP)

Autorisation de construire de 65 appartements sur 5 étage délivrée le 7 juillet 2015, sur la base du PLQ 28405 du 3 octobre 1994 (ce PLQ ne génère aucuns droits à bâtir à charge de la FRKB)

Début des travaux 14.09.2015

Suite nouveau PLQ 29832 adopté par le Conseil d'Etat le 27.04 2016, dépôt d'une autorisation de construire pour complément (+ 2 étages + 26 appartements) qui est octroyée le 20 mai 2016.

Ce PLQ recense des droits à bâtir réclamés par la Ville à la FRKB, de 1093m<sup>2</sup>, soit 740 m<sup>2</sup> issus de la parcelle 5504 (cédés gratuitement par la FPLC à la VdG en 2014) et 353 m<sup>2</sup> issus de la parcelle 4963 (route de Meyrin).

Fin août début septembre 2016 prise de contact de la FRKB auprès de la Ville pour négociations

12 septembre 2016, courrier de la Ville (Dpt. des constructions et de l'aménagement) stipulant un accord.

(Pour la suite, voir copie des courriers échangés)