Ville de Genève
Conseil municipal

PR-1600 A

Rapport de la commission des finances chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 29 novembre 2023 en vue de modifier le but des droits de superficie N°s 2497 et 2498 octroyés à Procosa SA, sur les parcelles 2576 et 2487 du cadastre de Vernier, d'une surface de 1039 m² et 1823 m², sis chemin des Carpières 3 et chemin du Château-Bloch 15, sur lesquelles se trouvent les bâtiments N^os^ B1173 et B1183.

23 janvier 2024

Rapport de M. Timothée Fontolliet.

Cette proposition a été renvoyée à la commission des finances lors de la séance plénière du 16 janvier 2024. Elle a été étudiée lors de la séance des 12 mars, 27 août et 18 septembre 2024, sous la présidence de M. Ahmed Jama et de Mme Michèle Roullet. Les notes des séances ont été prises par Mmes Aurélie Monnier et Maeva König, que le rapporteur remercie chaleureusement pour leur travail.

PROJET DE DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu la délibération du Conseil municipal du 22 janvier 1963;

vu le contrat de superficie du 2 juin 1967;

vu les avenants au contrat de superficie et la demande de régularisation de la situation;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – de modifier les buts des droits de superficie N°s 2497 et 2498, chemin des Carpières 3 et chemin du Château-Bloch 15, à Vernier, comme suit:

«exploitation de bâtiments par une (ou des) personne(s) physique(s) ou morale(s) dont le but est d'opérer dans les domaines de la construction, de l'entretien des réseaux d'écoulement des eaux et de l'assainissement».

Art. 2. – de charger le Conseil administratif de signer tous les actes authentiques relatifs à cette opération.

Séance du 12 mars 2024

Audition de Mme Frédérique Perler, conseillère administrative en charge du département de l'aménagement, des constructions et de la mobilité (DACM), accompagnée de Mme Marie Fauconnet Falotti, responsable de l'Unité opérations foncières

Mme Perler rappelle le sujet de l'objet. Il s'agit d'une proposition du Conseil administratif de modifier le but de droit de superficie (DDP) de la société Procosa SA, située sur une parcelle qui appartient à la Ville de Genève dans la commune de Vernier. Cette modification relève de la compétence du Conseil municipal. En cessant son activité, le détenteur de cette société de cosmétiques a remis ses locaux en location, mais n'a pas retrouvé de repreneur avec la même activité. La future locataire de cet espace est une société genevoise active dans l'assainissement et la réalisation de canalisations privées et publiques.

Mme Fauconnet montre sur un plan que la parcelle se situe sur la zone industrielle du Lignon (ZILI), dans la commune de Vernier. La zone entourée en rouge est l'objet des deux DDP détenus par la société Procosa SA. Tout ce qui est en vert sur le plan appartient à la Ville de Genève. (Diapositives 1 à 4.)

Les DDP ont été constitués dans les années 1960, comme tous ceux de la ZILI. Au départ, un des deux droits appartenait à une autre personne. Au fil du temps, des transactions ont amené la société Procosa SA à détenir l'ensemble des DDP. Aujourd'hui, le propriétaire de Procosa SA cesse ses activités et souhaite remettre l'ensemble de ces éléments. Le repreneur a trouvé un locataire qui mène une activité différente de la parfumerie. Le Conseil administratif a essayé par le passé d'obtenir un accord avec le Service des affaires communales (SAFCO) pour ne pas avoir à solliciter la présente commission lors de changements de buts. L'idée était de trouver un terme générique qui explique que, tant que la parcelle est conforme à la zone industrielle et artisanale, le but n'a pas besoin de faire l'objet d'une demande au Conseil municipal. Pour le moment, le SAFCO a refusé cette demande. C'est donc au Conseil municipal de valider le changement de but. En principe, quand un DDP est soumis au Conseil municipal, sont soumis la rente, la durée et le but. La présente demande est en lien uniquement avec le but. Des négociations seront menées avec le Conseil administratif en lien avec tous ces éléments. Il y aura sûrement une revalorisation de la rente. (Diapositive 5.)

Depuis 2019, le Conseil administratif a eu des discussions avec la Fondation pour les terrains industriels (FTI). Cette fondation est mandatée par la Ville de Genève pour gérer ces DDP, contrairement aux DDP des logements gérés directement par la Ville. En effet, la FTI a une bonne connaissance du tissu industriel et est mieux à même de conseiller le Conseil administratif. Pour le présent cas, la FTI a proposé d'augmenter la rente en lien avec le changement de but et d'ajouter quelques articles dans le contrat en lien avec la possibilité de sous-location de certaines surfaces. Elle a également conseillé d'inclure des clauses de transparence à l'intention du titulaire du DDP, afin d'éviter que ce dernier encaisse une plus-value qui pourrait revenir à la Ville lors de la modification des activités. Ces éléments vont faire l'objet d'une discussion finalisée par le Conseil administratif, en revanche, la question du but est soumise au Conseil municipal. (Diapositive 6.)

L'ancien but se trouve dans les annexes reçues à l'article 4 de la page 8 de l'acte. C'est essentiellement l'alinéa 2 qui doit être modifié. Un nouvel article plus générique sera rédigé par le Conseil administratif, mais le but précis ne peut pas être complètement supprimé. Le SAFCO est strict à ce sujet. (Diapositive 7.)

Le deuxième article charge le Conseil administratif de signer tous les actes authentiques de manière à rendre l'ensemble du dossier conforme. Certaines clauses seront ajoutées pour renforcer la position de la Ville, car la dernière version de l'acte a plus de vingt ans. (Diapositive 8.)

Mme Fauconnet termine sa présentation par un plan de vue aérienne de la zone. (Diapositive 9.)

Questions des commissaires

Une commissaire cite «cette opération de mise en conformité est conforme à l'Agenda 21 (…)». Elle demande quel est le lien entre l'Agenda 21 et le changement de DDP.

Mme Perler répond que, dans le cadre de la politique que la Ville mène en lien avec le climat et l'Agenda 21, un des éléments est de ne pas fixer un changement de but pour une entreprise qui fabriquerait notamment des éléments très polluants ou à la limite des règles éthiques.

La commissaire demande si c'est une obligation juridique de modifier le but ou si c'est un avantage en tant que propriétaire afin d'augmenter la rente de la parcelle.

Mme Fauconnet répond que le changement est demandé par le SAFCO et la FTI. Quand il y a un contrat, il est important de mentionner l'objet de l'accord. Le précédent sous-louait une partie des biens qu'il avait en DDP à un locataire dont l'activité était différente du but du DDP et c'était déjà limite. Maintenant,

une entreprise reprend tous ses locaux. Dans ce cas de figure, il est nécessaire de changer le but. Le Conseil administratif aimerait retravailler ce point avec le SAFCO pour avoir des définitions plus génériques qui éviteraient de solliciter régulièrement le Conseil municipal.

La commissaire demande si la modification est une occasion d'augmenter le rendement de la Ville.

Mme Fauconnet répond par l'affirmative. C'est ce que la FTI leur suggère de faire. Les négociations y relatives relèvent de la compétence du Conseil administratif qui pourra les finaliser une fois que le but sera changé.

La commissaire explique qu'en principe un contrat a une durée de nonante-neuf ans. Elle demande si cette durée va être renouvelée.

Mme Fauconnet répond que, dans la ZILI, un accord général peut être conclu pour nonante ans, mais la plupart ont été conclus pour une durée de soixante ans avec une possibilité de prolongation. C'est le cas du présent contrat qui arrive à échéance à la fin de l'année. Une prolongation de quinze ans va être accordée.

Mme Perler ajoute qu'une prolongation de trente ans est demandée en général cinq ans avant l'échéance du contrat, et le Conseil administratif accorde une prolongation de quinze ans. Une entreprise investit dans un bâtiment, des machines, des outils et, si la Ville dénonce le DDP, elle doit indemniser l'entreprise selon un calcul en lien avec l'amortissement de la valeur de l'entreprise. La Ville donne des prolongations de DDP de quinze ans, renouvelables.

La commissaire demande si l'arrêt d'un DDP par la Ville peut amener une entreprise à cesser ses activités.

Mme Perler répond par l'affirmative.

Mme Fauconnet explique que la durée de quinze ans a été mise en place pour donner le temps à la Ville de travailler sur l'évolution de la zone industrielle (ZI), ce qui prend du temps.

Mme Perler ajoute que les objectifs ne sont plus les mêmes que dans les années 1960. Par exemple, Praille Acacias Vernets (PAV) va se transformer en différents quartiers de logement, la gare des Eaux-Vives a également évolué. L'objectif à l'époque était de favoriser les entreprises avec des DDP très favorables pour permettre leur essor. Aujourd'hui, la situation est différente et le Conseil administratif valorise les rentes de superficie. Il y a un changement de paradigme et les ZI sont différentes d'il y a soixante ans.

Un commissaire est surpris que le propriétaire de Procosa SA puisse spéculer pour sa retraite, alors que toutes les conditions sont remplies pour reprendre le DDP et le donner à quelqu'un d'autre.

Mme Fauconnet répond que, si ce cas de figure avait été choisi, Mme Perler et elle seraient venues avec un crédit d'acquisition. Pour le moment, le Conseil administratif n'a pas décidé de prendre ce chemin.

Le commissaire explique qu'il est gêné de savoir que la société Procosa SA va louer ses locaux plus chers que ce qu'elle paye à la Ville pour gagner de l'argent, alors que toutes les conditions étaient remplies pour donner le terrain à une autre entreprise.

Mme Perler répond que c'est une option qu'aurait pu choisir le Conseil administratif.

Le commissaire souligne que l'entreprise n'a plus de raison d'exister, car elle n'a plus d'activités.

Mme Fauconnet explique que, dans le cadre des négociations, il est possible qu'il y ait un changement de bénéficiaire. Dans la proposition très ancienne amenée pour donner à la FTI sa mission, il y avait la possibilité pour le Conseil administratif de changer de bénéficiaire. A ce stade, ce point n'est pas encore stabilisé, car il est nécessaire dans un premier temps de changer le but.

Le commissaire estime qu'il faut certes favoriser les petites entreprises, mais qu'il ne faut pas garantir une rente de situation à une société. Il trouverait plus judicieux de donner le terrain à une autre personne.

Mme Fauconnet souligne que, lorsqu'il y a une sous-location, la rente double.

Mme Perler explique par analogie que, lorsque le locataire d'un logement part, le futur locataire peut reprendre l'entier de l'appartement et l'utiliser en l'état, ce qui évite un passage de rachat et de revente. Si cela convient au Conseil administratif, il n'y a pas de raison de se compliquer la vie. Par ailleurs, la rente sera revalorisée.

Un commissaire demande si la modification du but sera conditionnée à l'aboutissement des négociations entre le Conseil administratif et l'entreprise. Si ce n'est pas le cas, il se demande si le changement du but ne positionnera pas la Ville dans une situation de faiblesse dans la négociation, car cela l'obligera à rester dans le secteur de cette nouvelle entreprise.

Mme Fauconnet répond que ce sont des processus longs à négocier. Sous l'égide de la FTI, le représentant de Procosa SA a trouvé un repreneur après un certain temps. La FTI analyse les montages et vérifie que cela soit cohérent avec la zone. Pour elle, c'était un bon montage. Du point de vue des enchaînements, une fois le but modifié, le Conseil administratif pourra finaliser les négociations déjà entamées et négocier au mieux. Ce n'est pas parce que le but est changé, que le Conseil administratif va accepter n'importe quelles conditions. Le Conseil

administratif fait beaucoup d'effort pour revaloriser les terrains qui ont un DDP, tout en trouvant un équilibre entre une valorisation maximale et le maintien d'une certaine souplesse. Si des DDP de longue durée sont constitués, cela fige le terrain pour longtemps. Le Conseil administratif aurait pu récupérer tous les DDP de cette zone. La vente de ce DDP par le propriétaire de Procosa SA lui permet d'assurer une partie de sa retraite et c'était l'esprit lors de la construction des DDP à l'époque.

Le commissaire demande si le Conseil administratif a chiffré le coût d'un potentiel rachat.

Mme Fauconnet répond par la négative. Il serait possible de le faire, mais elle n'a actuellement pas les chiffres.

Un commissaire demande s'il serait possible de recevoir les chiffres concernant la revalorisation de la rente.

Mme Fauconnet répond qu'elle pourra les transmettre par écrit.

Le commissaire s'assure d'avoir bien compris. Avant, moins de la moitié de la surface était mise en location. Désormais, la location couvrira plus de 50%, ce qui va entraîner une revalorisation de la rente.

Mme Fauconnet répond que la question est trop pointue pour qu'elle puisse y répondre. Elle propose de donner une réponse par écrit avec les éléments connus à ce jour. Elle souligne que les éléments transmis ne feront pas forcément partie de l'accord, puisque les discussions sont encore en cours.

Mme Perler ajoute que s'il y a une sous-location, la rente sera doublée. De plus, la rente sera revalorisée par la FTI lors du transfert au nouvel acquéreur pour que la Ville ait une rente plus substantielle qu'auparavant.

Le commissaire demande si la valorisation est également liée au type d'activité.

Mme Fauconnet répond par la négative. La FTI refuse de transmettre son modèle de calcul des rentes au Conseil administratif. Le Conseil administratif pourra donc leur donner un chiffre, mais pas forcément la méthode de calcul utilisée.

Le commissaire demande des précisions en lien avec la notion de transparence accrue.

Mme Fauconnet répond que le bénéficiaire doit mettre à disposition un certain nombre de documents liés à des éléments techniques. C'est une clause que la FTI inclut désormais de manière systématique dans les DDP pour assurer un meilleur contrôle.

Mme Perler ajoute que cela sert à éviter qu'un bénéficiaire sous-loue des locaux à des prix beaucoup trop élevés en comparaison à ce qui est payé à la Ville.

Mme Fauconnet complète et explique que la mise en location doit toujours respecter la zone. Il ne pourrait pas y avoir des locataires qui possèdent un bureau d'avocat dans une ZI. La FTI a notamment le rôle de s'assurer que ces éléments soient conformes.

Une commissaire demande si la future rente sera plus élevée.

Mme Perler répond que Procosa SA sous-louait une partie de ses locaux. Une rente a été appliquée à cette situation-là. Demain, ce sera un autre utilisateur qui décidera s'il sous-louera la totalité ou une partie de ses locaux.

La commissaire demande si la révision du contrat concerne également la notion de sous-location.

Mme Fauconnet répond que la FTI a établi plusieurs propositions que le Conseil administratif analyse actuellement. Les contrats des années 1960 étaient cohérents avec la pratique de l'époque, mais, aujourd'hui, plusieurs points doivent être spécifiés. Elle peut transmettre les points précis par écrit.

La commissaire demande si le futur acquéreur est en accord avec le nouveau prix.

Mme Fauconnet répond que les éléments se stabilisent. A priori, il ne devrait pas y avoir de situation où le but est modifié et les négociations n'aboutissent pas.

La commissaire s'interroge sur le refus de la FTI de communiquer leur méthode de calcul, alors que c'est un organe mis en place par la Ville.

Mme Fauconnet répond que le Conseil administratif a déjà demandé plusieurs fois et la FTI refuse en expliquant que c'est leur secret d'affaires. Cet élément étant problématique, des discussions avec la FTI sont en cours pour renégocier le contrat. Dans l'intervalle, le propriétaire de Procosa SA attend depuis 2019 une réponse que la Ville se doit de lui fournir.

La commissaire demande s'il y a actuellement beaucoup de modifications des rentes.

Mme Fauconnet répond par l'affirmative, mais celles-ci ne sont pas soumises au Conseil municipal. Le Conseil administratif travaille actuellement conjointement avec le département des finances, de l'environnement et du logement (DFEL) et le département de l'aménagement, des constructions et de la mobilité (DACM). Une stratégie est mise en œuvre pour établir de nouveaux modes de valorisation dès que possible. Ceci d'autant plus que la majorité des DDP de la ZILI arrivent à échéance en 2024 et 2026.

La commissaire demande si les rentes vont doubler ou tripler.

Mme Fauconnet répond que certaines vont doubler, mais elle n'a pas une vision précise à communiquer lors de la réunion sur l'ensemble des dossiers.

Une commissaire explique que la Ville de Genève possède plusieurs parcelles sur la Ville de Vernier. Elle demande s'il y a un souhait de la Ville de Genève de les maintenir. Elle demande également si la ZI va rester ou si elle est amenée à se transformer.

Mme Perler répond que la volonté du Conseil administratif depuis le début de la législature est d'empoigner cette situation pour amener l'utilisation de ces parcelles à des objectifs plus conformes pour le Conseil administratif. C'est pour cette raison que la prolongation des DDP est de quinze ans. Il est nécessaire d'avoir une ZI et la faire évoluer prend du temps, car il faut à terme reloger les entreprises. Le Conseil administratif est actuellement en réflexion sur l'avenir de la ZILI en parallèle aux réflexions avec la FTI. C'est une réflexion qui se mène sur plusieurs années sur les possibilités d'exploitation de ces terrains, car ce sont des démarches complexes.

Mme Fauconnet ajoute que le Conseil administratif a entamé une série de discussions avec la commune de Vernier aux niveaux politique et technique. Une étude portera sur la ZI et l'évolution de ce secteur.

Mme Perler souligne que le Conseil municipal sera informé en temps voulu.

La commissaire demande s'il y a une réflexion avec la Ville de Vernier en lien avec l'évolution de ce secteur industriel.

Mme Fauconnet répond par l'affirmative. Les besoins des entreprises ne sont plus les mêmes et il y a un besoin d'évolution.

Le président explique que la Ville de Vernier aimerait acheter des terrains à la Ville de Genève. Il demande quelle est la position du Conseil administratif à ce propos.

Mme Perler répond que le Conseil administratif n'a pas encore abouti dans ses réflexions, le sujet est en cours de discussion et d'évolution. Les industries changent et se transforment. Le Conseil administratif aimerait notamment avoir un tissu industriel avec des artisans qui favorisent l'économie circulaire.

Un commissaire demande si la rente s'élève à 9000 francs par année.

Mme Fauconnet répond qu'elle n'a pas le chiffre en tête et propose de lui répondre par écrit.

Le commissaire demande la durée de prolongation du DDP à la suite de la modification du but.

Mme Fauconnet répond que la durée de prolongation est de quinze ans. Elle précise que le contrat n'est pas encore signé.

Le commissaire demande si la société avec qui le DDP sera signé restera Procosa SA.

Mme Fauconnet répond que ce n'est pas encore décidé. Les discussions sont en cours.

Le commissaire explique qu'actuellement ce sont MM. Lucas et Antonin Borga qui ont le droit de signature individuelle de la société Procosa SA. En parallèle, ils possèdent également une autre société.

Mme Fauconnet répond qu'ils utiliseront probablement une partie des infrastructures pour leur propre usage et que l'autre partie sera sous-louée. Elle rappelle que le contrat définitif n'est pas encore établi.

Le commissaire demande si le DDP sera signé au nom de Borga.

Mme Fauconnet répond par la négative. A priori, Procosa SA restera l'entreprise signataire.

Un commissaire remarque que l'avantage de récupérer le DDP est la liberté de décider de l'activité déployée sur cette parcelle sans qu'une activité de remplacement soit imposée. Le coût de rachat est un prix raisonnable, d'autant plus que le DDP est ensuite revendu au nouvel utilisateur. Il rappelle que le but de ces ZI est de proposer des loyers très bas. Lorsque le bénéficiaire du DDP sous-loue plus cher que ce qu'il paye à la Ville, l'utilisateur final paye plus cher, ce qui entre en contradiction avec le but de la zone. Il demande qui sera le propriétaire de Procosa SA à la fin de cette opération et si ce dernier sera l'utilisateur final de ces locaux.

Mme Fauconnet répond qu'à sa connaissance, le propriétaire de Procosa SA a vendu sa société à MM. Borga. Le nom Procosa SA reste. Une partie du processus est donc hors de contrôle de la Ville, car il s'agit d'un transfert de sociétés.

Mme Perler ajoute que c'est pour cette raison que la FTI est chargée par la Ville de procéder à un certain nombre de contrôles pour vérifier que l'activité soit compatible avec le DDP. Dès le moment où les locaux sont sous-loués, la rente pour la Ville est plus élevée.

Mme Fauconnet reconnaît que la sous-location augmente le prix payé par l'utilisateur final. C'est un des soucis constatés, cependant, de moins en moins d'entreprises ont les moyens d'être propriétaires de l'ensemble des actifs. La plupart d'entre elles préfèrent être locataires et avoir moins d'actifs immobilisés. Le Conseil administratif travaille actuellement avec la FTI pour appréhender au mieux cette question et maintenir des loyers abordables.

Le commissaire demande le futur nom des actionnaires de Procosa SA.

Mme Fauconnet répond qu'elle va transmettre par écrit les différents éléments en lien avec la rente et son montant actuel, les clauses du contrat ainsi que les noms des actionnaires actuels et futurs.

Une commissaire demande s'il est nécessaire de voter en amont de la fin des négociations pour la modification du but.

Mme Fauconnet répond que le Conseil administratif a besoin du vote du Conseil municipal pour le changement du but avant la fin des négociations.

Discussion et vote

Une commissaire demande l'audition de la FTI en lien avec le présent dossier.

La demande d'audition de la FTI est approuvée, par 14 oui (1 EàG, 3 S, 3 Ve, 2 LC, 3 PLR, 1 UDC, 1 MCG) et 1 abstention (S).

Séance du 27 août 2024

Audition de M. Guillaume Massard, directeur général, Fondation des terrains industriels de Genève (FTI), et Nicolas Monnier, directeur du pôle juridique de la FTI

M. Massard explique qu'il va faire une brève introduction concernant le contrat de gestion des DDP de la Ville de Genève. En effet, ils répondent aux demandes en tant que gestionnaires des DDP. Il précise que leur rôle consiste à accompagner les superficiants dans la gestion de leurs DDP, et à soumettre les demandes et propositions de ces derniers pour approbation. Il mentionne qu'en l'occurrence, le propriétaire du bâtiment historique, qui est assujetti à un DDP, souhaite cesser son activité et a proposé de vendre le bâtiment ainsi que le DDP, tout en trouvant un futur locataire pour ces surfaces. Dans ce cadre, il souligne que cela nécessite la validation de la Ville pour changer l'objectif du DDP, permettant ainsi d'inclure de nouvelles clauses, ce qui a été proposé et discuté avec les services concernés. Il ajoute qu'ils sont toujours en processus de validation de l'évolution de ce DDP et que, selon lui, sous le contrôle de son responsable juridique, qui suit les dossiers juridiques et leur formulation, ils devraient valider les propositions discutées avec les services de la Ville de Genève concernant l'objectif et l'introduction de nouvelles clauses. Il conclut en indiquant que la FTI, en tant que gestionnaire de ces DDP pour le compte de la Ville de Genève, attend la décision de la Ville sur ces propositions.

M. Monnier informe que la proposition de modification du but des deux DDP concernés a été traitée directement par les services compétents de la Ville auprès

du superficiaire. Il précise que, dans ce cas particulier, la FTI n'a pas été associée aux discussions, car la Ville souhaitait traiter directement avec Procosa SA et son locataire, ce qui est tout à fait dans ses droits. Il n'y voit aucun problème, affirmant que la FTI n'est mandatée que pour la gestion de la superficie et reconnaissant que la Ville a parfaitement le droit d'entretenir des relations directes avec les propriétaires pour discuter des conditions contractuelles.

Questions des commissaires

Un commissaire pose une question sur les modifications du but et les aspects juridiques liés à l'organisation entre la Ville et le Canton. Il demande quelle est la marge de manœuvre des communes pour préciser ou laisser floues certaines dispositions, et cherche à connaître les limites dans ce domaine.

M. Massard répond qu'en tant que superficiant, la Ville possède évidemment un pouvoir sur son propre contrat, étant partie prenante à celui-ci. Il explique que la modification du but permet de réviser non seulement celui-ci, mais aussi d'autres clauses du contrat. Il ajoute que cette situation constitue un événement important pour eux, ouvrant la porte à un certain nombre de discussions. Concernant le but, il souligne que cela dépend des cas: lorsque des DDP sont constitués avec une autorisation de construire pour une entreprise ou un projet spécifique, le but est généralement lié à cette autorisation. Historiquement, il précise que, dans les DDP qu'ils gèrent, y compris les 350 gérés par la FTI de manière générale, on trouve des buts parfois très précis, parfois trop, ou encore suffisamment larges, mais parfois également trop flous.

Il mentionne que, de leur côté, ils préconisent au minimum un but qui reflète bien le caractère industriel et artisanal des activités, compte tenu du fait qu'ils opèrent dans des zones d'affectation fédérale destinées à l'industrie et au développement industriel. Dans ce contexte, il insiste sur le fait que le but doit correspondre au secteur d'activité, qu'il s'agisse d'entreprises spécifiques, d'une autorisation de construire, ou de baux à loyer pour des bâtiments. Il précise que, dans ce dernier cas, les baux peuvent changer en fonction des orientations du secteur préféré, correspondant à l'affectation des locaux. En ce sens, il estime qu'il est parfois acceptable de définir un objectif plus large, permettant au propriétaire de valoriser ses surfaces sans être lié à une entreprise spécifique, car les baux durent généralement de cinq à dix ans, tandis que les DDP s'étendent sur plusieurs décennies. Il conclut en précisant qu'ils cherchent à définir un but suffisamment encadré, mais flexible, afin d'éviter des procédures coûteuses et répétitives lors de chaque changement de locataire, tout en empêchant des activités non souhaitées dans ces zones d'affectation.

Le commissaire conclut qu'ils semblent alignés sur la proposition de la Ville et que celle-ci paraît conforme aux pratiques habituelles.

M. Massard confirme qu'ils sont effectivement en accord avec cette proposition, précisant qu'ils opèrent clairement dans des secteurs de l'artisanat genevois, ce qui correspond aux affectations de la ZI.

Un commissaire pose une question concernant le droit de retour de la Ville. Il rappelle que l'entreprise actuellement superficiaire cesse ses activités pour mettre son bâtiment en location à une autre entreprise. Il explique que le contrat stipule que, lorsque le superficiaire cesse ses activités, la Ville détient un droit de retour, c'est-à-dire la possibilité de résilier le contrat de superficie pour l'octroyer à une autre entreprise. Il précise que la Ville ne doit pas favoriser l'interférence de pure société de gestion immobilière, et que le coût de la résiliation du contrat de superficie se limite au rachat du bâtiment à sa valeur actuelle. Il demande si cette possibilité pour la Ville de racheter le bâtiment et de transférer le DDP à une autre entreprise, plutôt que de maintenir une société de gestion immobilière dans un rôle d'intermédiaire, est bien confirmée.

M. Monnier répond que les deux contrats concernés datent d'une certaine époque; depuis lors, les contrats types de DDP ont beaucoup évolué. Il précise toutefois que la question du droit de retour se pose effectivement pour tous les contrats de DDP, car à un moment donné, soit notamment à l'échéance, il y a souvent une possibilité pour le propriétaire foncier de récupérer le bâtiment, ou alors il peut être pertinent de récupérer ce droit lorsque le superficiaire actuel cesse son activité. Cependant, il note que, dans ce cas précis, la situation est différente, car la société superficiaire est toujours présente et reste titulaire des DDP. Bien qu'il y ait eu un changement dans la détention du capital-actions, il s'agit toujours de Procosa SA, qui bénéficie de ce DDP depuis au moins vingt ans. Il souligne que faire valoir le droit de retour dans ce cas est complexe, d'autant plus que la Ville de Genève est en discussion depuis deux ou trois ans avec cette société pour prolonger le DDP, augmenter significativement le montant de la rente, et ajuster les conditions pour qu'elles correspondent à l'activité actuelle du locataire. Il mentionne qu'il y aurait un problème dans le cas particulier si la Ville décidait de tout abandonner, notamment en raison des responsabilités précontractuelles découlant des discussions et engagements déjà pris envers le superficiaire.

Le commissaire indique que le DDP arrive à expiration après une période de soixante ans, et souligne que cette échéance est imminente. Il note que c'est probablement la raison pour laquelle des discussions ont été entamées entre la Ville et Procosa SA. De plus, il fait remarquer que Procosa SA cesse son activité, ce qui constitue un deuxième élément justifiant en principe l'exercice du droit de retour de la Ville à un coût moindre, car l'activité de parfumerie de Procosa SA n'existe plus. Il explique que le rachat du bâtiment se ferait au prix du bâtiment lui-même, sans inclure le prix du terrain. Il soutient que cette stratégie de rachat par la Ville pour transférer le DDP à une autre entreprise est préférable, car elle éviterait d'avoir à maintenir une société de gestion immobilière dans un rôle d'intermé-

diaire avec pour effet une augmentation des loyers facturés à l'entreprise exploitante. Il rappelle que l'objectif de la ZI est de proposer des loyers abordables pour les entreprises qui ne peuvent pas assumer des loyers élevés. Si un intermédiaire intervient entre l'entreprise finale exploitante et la Ville, cela augmenterait les loyers, car l'intermédiaire a pour objectif de réaliser une marge. Il conclut que laisser une entreprise spéculer entre la Ville et l'entreprise finale exploitante qui occupera le terrain n'a pas de sens.

M. Massard explique qu'il s'écarte de l'analyse juridique pour discuter de la procédure de retour ou d'extinction des DDP. Il précise que de telles procédures sont relativement rares et que, historiquement, il a plutôt été question de cessions, de prolongations et d'autres ajustements. Il souligne que, juridiquement, ces actions sont faisables, mais il évoque une situation spécifique qui fait que, selon lui et son collègue, un changement de stratégie de la Ville serait probablement mal accueilli par le superficiaire. Néanmoins, il reconnaît que l'objectif, en tant que gestionnaire de nombreux terrains pour le compte de l'Etat, est souvent d'avoir des utilisateurs industriels comme premiers locataires, sans passer par un propriétaire-bailleur qui sous-louerait les surfaces.

Il mentionne une tendance actuelle sur le marché où certaines entreprises, pour générer des liquidités, préfèrent être locataires ou se séparer de certains bâtiments tout en acceptant de devenir locataires. Cette tendance peut fragiliser leur position à long terme à Genève, mais il note qu'il y a un intérêt accru aujourd'hui pour les propriétaires qui cherchent à louer ces surfaces. Il reconnaît que la Ville pourrait, en théorie, choisir de ne pas prolonger le DDP, de laisser ce droit s'éteindre, et de mandater des experts pour évaluer les valeurs vénales ou intrinsèques, ce qui pourrait mener à des négociations. Cependant, il avertit que cette démarche pourrait entraîner une procédure juridique relativement lourde et compliquée en raison des conditions précontractuelles existantes. Il précise qu'il ne recommande pas de stratégie juridique particulière et rappelle que leur rôle n'est pas de fournir des conseils juridiques. Il conclut que, bien que ces actions soient possibles, elles ne sont pas faciles en pratique.

Le commissaire observe que la Ville, en augmentant la rente de superficie en échange de l'octroi de nouveaux droits, semble faire de la spéculation. Il souligne que le fait d'intercaler la société Procosa SA, qui cherche à réaliser une marge, aboutira nécessairement à des loyers plus élevés pour une entreprise modeste qui aurait besoin d'occuper les locaux, comparé à un scénario où cette entreprise traiterait directement avec la Ville.

M. Massard rétorque que, d'un point de vue comptable, il ne s'agit pas de spéculation. Il admet que l'augmentation de la rente pourrait effectivement se répercuter sur les loyers, mais souligne que cette augmentation est également liée à l'évolution naturelle des pratiques foncières et des prix du terrain à Genève au

cours des soixante dernières années. Il explique que, compte tenu de l'augmentation significative de la valeur du foncier à Genève, il est normal que les rentes de DDP augmentent en conséquence. Il distingue cette évolution du changement dans les modalités de commercialisation des biens, ce qui peut aussi conduire à des prix de location plus élevés. Néanmoins, il rappelle que de nombreuses entreprises préfèrent aujourd'hui être locataires pour éviter d'avoir à investir dans les bâtiments, de s'occuper des contrats de DDP ou de se conformer aux nouvelles normes environnementales. Ces entreprises recherchent souvent des baux à loyer, surtout pour des bâtiments de typologie artisanale, et la demande pour ces types de biens reste forte tant que les loyers ne deviennent pas excessifs.

Un commissaire intervient pour questionner l'intérêt de l'Etat à détenir des terrains industriels en tant qu'entité publique, tout en constatant que la FTI semble suggérer qu'une exploitation privée de premier rang serait plus conforme au marché.

M. Massard répond qu'il n'a pas affirmé que cette approche serait plus raisonnable. Il reconnaît qu'elle pourrait avoir un impact sur la commercialisation et les prix d'usage des surfaces, mais souligne que la FTI a deux rôles distincts. D'une part, la FTI s'est vu confier des actifs immobiliers par l'Etat et, dans les années 1990, par les communes. Aujourd'hui, ces actifs sont la propriété de la FTI, qui a pour mission légale de les valoriser, sous la direction de son conseil de fondation et dans le cadre de sa convention d'objectifs avec son département de rattachement. Cette mission inclut également la continuité des activités secondaires. Ainsi, au lieu de racheter systématiquement, la FTI cherche des solutions pour rénover les bâtiments, améliorer leur densité, entre autres initiatives.

Dans le cas présent, M. Massard souligne que la FTI agit simplement comme mandataire pour la Ville de Genève, et non comme décideur stratégique pour la gestion des DDP de la Ville. Il précise que la FTI a parfois demandé à mieux comprendre la stratégie de la Ville de Genève pour pouvoir remplir efficacement son rôle de gestionnaire. Il conclut en rappelant que la décision de racheter ou non un terrain ne leur appartient pas, et que la FTI se contente de transmettre les demandes des superficiaires et d'attendre des instructions sur la stratégie à adopter de la part des instances de la Ville de Genève, y compris le Conseil administratif et le Conseil municipal. La FTI peut aider à faire l'intermédiaire avec le superficiaire pour appliquer ces décisions, mais ne décide pas des changements de but, des prolongations ni de l'augmentation des rentes.

Le commissaire s'interroge sur la situation proposée, c'est-à-dire la prolongation d'un DDP d'une société qui était auparavant industrielle et qui devient maintenant une société de gestion immobilière. Il demande si ce type de situation est fréquent lorsque le détenteur du DDP change ainsi d'activité.

M. Massard répond que cela arrive, bien que ce ne soit pas la majorité des cas. Il mentionne qu'il existe plusieurs types de situations similaires, mais que ce cas particulier n'est pas unique. Il souligne également que ce cas est particulier en raison de la fin proche du DDP, ce qui reste relativement rare. Il rappelle qu'il y a des clauses de rendez-vous dans ces contrats, qui sont traditionnellement fixés cinq ans avant la fin du contrat. Cependant, il note que la Ville de Genève discute de la prolongation et du changement d'affectation du terrain depuis trois ans déjà, et que l'un des deux DDP est déjà échu. Il avertit que la Ville prend un risque dans ce contexte et recommande de dissocier ce cas particulier d'une éventuelle stratégie future que la Ville devrait élaborer pour traiter des cas similaires à l'avenir. Il souligne que le droit de retour doit être envisagé plusieurs années avant la fin d'un contrat afin de discuter des conditions avec les parties concernées.

Une commissaire demande si le DDP accordé à l'utilisateur actuel est en place depuis 1964 sous la même forme, ou s'il a subi des modifications depuis. Elle s'interroge également sur l'existence antérieure du site avant la création de la ZI.

M. Massard précise qu'avant la création de la ZI, le terrain concerné n'existait pas en tant que tel, car il a été aménagé principalement pour construire le Lignon. Il ajoute que le site est resté de nature artisanale.

La commissaire cherche à savoir si l'entreprise a toujours son siège sur place. Elle demande aussi s'il est possible d'avoir un retour à ce sujet, notamment pour savoir si une partie du terrain resterait pour leur utilisation et une autre partie serait exploitée différemment en fonction d'un changement d'affectation.

M. Monnier indique ne pas avoir vérifié cette information en vue de la présente séance, mais confirme que Procosa SA est présent sur le site depuis une vingtaine d'années. Il précise que le changement d'affectation concernera l'ensemble des DDP. Bien que le site comporte deux parcelles, il s'agit d'un seul bâtiment. Le locataire actuel occupera l'intégralité du bâtiment pour ses propres activités en tant que locataire, ce qui signifie que Procosa SA n'exploitera plus directement sur place.

Un commissaire demande confirmation que Procosa SA a bien accepté la réactualisation de la rente dans le cadre du renouvellement et de la modification du but des DDP.

M. Monnier confirme cette information et précise que la seule étape restante est la réalisation du changement de but. Une fois cela validé, les parties concernées se rendront chez un notaire pour effectuer les modifications prévues dans le cadre de la mise à jour des contrats de DDP.

Le commissaire s'interroge sur les motifs juridiques sur lesquels Procosa SA pourrait se baser pour poursuivre la Ville si le DDP n'était pas renouvelé ou si les bâtiments étaient rachetés, comme suggéré par un membre du Conseil municipal.

M. Monnier explique qu'il y a eu de nombreux échanges entre la Ville de Genève et Procosa SA, incluant des engagements de la Ville sur la prolongation accordée et le montant de la rente. Il évoque la notion de responsabilité précontractuelle, où, lorsque les parties ont déjà engagé des discussions et se sont mises d'accord sur plusieurs points, annuler ces accords pourrait s'avérer juridiquement risqué pour la partie qui prend cette décision. Il déconseille fortement de suivre cette voie en raison des risques juridiques importants que cela comporte.

Un commissaire rappelle qu'en mars un travail a été effectué sur le dossier de la société, qui était en pleine évolution à ce moment-là. Il mentionne qu'ils avaient demandé certaines informations, mais qu'aucune réponse n'a été reçue, notamment concernant le montant de la rente. Il précise que Mme Fauconnet avait promis une réponse écrite, mais qu'ils n'ont jamais rien reçu. Il demande également des éclaircissements sur une autre société, Borga, qui aurait racheté des parts de la société Procosa SA, et veut savoir si cette information est exacte.

M. Monnier confirme que Borga a acquis le capital-actions de la société Procosa SA il y a trois ou quatre ans. Il explique que cette acquisition s'apparente à une sorte de cession du DDP. Toutefois, étant donné que les contrats sont anciens et ne prévoyaient pas ce type de cession indirecte, il n'était pas possible de s'y opposer. Il ajoute que, dans le cadre de la mise à jour des contrats, la Ville de Genève a été conseillée d'introduire une clause pour renforcer les droits du superficiaire en cas de changement du capital-actions. Ainsi, si le détenteur économique change et que la majorité du capital-actions est modifiée, cela équivaudrait à une cession du DDP, qui devrait être validée et approuvée par le superficiant. Cette clause n'existait pas dans les contrats actuellement en vigueur, car ceux-ci sont très anciens et n'avaient pas envisagé de tels cas de figure.

Le commissaire mentionne que le Conseil administratif a exprimé son désir de prioriser une économie circulaire et se demande si cela s'applique ici. Il demande également s'il y a d'autres candidats potentiels intéressés, et si la ZI est difficile à commercialiser.

M. Massard précise qu'en cas de changement de détenteur économique, il n'existe pas de droit d'intervention sur les cessions de capital-actions, et confirme que, sans modification du contrat demandée par le superficiaire, ils ne peuvent pas demander unilatéralement l'introduction de ces clauses. Il souligne que la société Flow Holding SA était parfaitement en droit d'acheter sans en informer les autorités, ce qui ne pose aucun problème légal. Il ajoute que, dans le cas présent, le DDP a été racheté par un acteur qui souhaite mener une activité industrielle et artisanale admissible, même si cet acteur prévoit de louer une partie à d'autres. Sur le plan légal, la société est en règle. Il poursuit en indiquant que la ZI est fortement occupée et relativement attractive en raison de sa proximité avec le centre-ville, ce qui en fait un lieu d'intérêt pour des activités économiques

locales. Il note que de nombreuses PME présentes dans la ZI contribuent au fonctionnement de Genève, et que la demande pour ce type de surface est élevée.

Le commissaire s'interroge sur la location à un tiers et mentionne qu'il est dit que la Ville percevrait plus d'argent sur la rente. Il demande comment cela peut être contrôlé.

M. Massard explique que le mécanisme proposé consiste en un doublement de la rente lorsque plus de 50% des surfaces sont louées à des tiers. Cela entraînerait une augmentation de la rente de superficie. Il indique que les rentes, qui sont actuellement d'environ 30 000 francs par an pour les deux DDP, passeraient à environ 57 000 francs par an, ce qui représente presque un doublement. Ce mécanisme, qui existe dans les DDP depuis une trentaine d'années, permet de capter une part de la plus-value générée par les locations pour rémunérer l'utilisation du terrain. Il reconnaît toutefois que ce mécanisme a pour effet que le bailleur répercute cette augmentation de rente sur les loyers, ce qui est un effet indésirable. Cependant, il précise qu'il n'y a pas d'autre mécanisme facilement applicable dans les contrats actuels.

Une commissaire demande des précisions sur les clauses mentionnées dans la description, qui permettraient un meilleur contrôle concernant la cession de capital-actions. Elle souhaite savoir quelles implications ces clauses auront et comment elles seront mises en place.

M. Monnier répond qu'il peut lire la clause, car elle est déjà introduite dans leurs propres contrats pour la FTI. Il explique que, pour renforcer le pouvoir de contrôle de la Ville de Genève sur ses propres DDP, il est proposé d'introduire une clause similaire dans les contrats de superficie de la Ville. Il lit ensuite la clause: «Sont notamment assimilées à une cession de droit de superficie, les opérations suivantes: une fusion ou scission au sens de la loi, les changements de contrôle directs ou indirects du superficiaire, notamment par la prise de participation directe ou indirecte au capital du superficiaire ou par son contrat, le changement d'un ou plusieurs ayants droit économiques ou toute autre opération ayant les mêmes buts ou effets économiques qu'une cession.» Il précise que cette clause permet d'étendre le contrôle au-delà de la simple cession par vente et inclut les cessions indirectes pour garantir que la Ville de Genève puisse vérifier qui se trouve réellement derrière la société et déterminer si elle souhaite cette personne comme superficiaire.

M. Massard souligne qu'ils ont souvent communiqué aux services administratifs de la Ville de Genève, ainsi qu'à son Conseil administratif, qu'il est important pour la Ville d'établir une stratégie claire sur la gestion de ses fonciers. Il mentionne qu'ils sont prêts à offrir leur expertise et leurs conseils sur les clauses ou toute autre question. Il rappelle qu'actuellement, lorsqu'ils sont solli-

cités, ils entament les discussions avec les superficiaires en se basant sur la stratégie décidée par la Ville de Genève, qui acceptait généralement les prolongations de quinze ans. Cependant, il estime qu'il serait utile de disposer d'une stratégie claire pour être un bon gestionnaire. Il indique que le sujet actuel est en discussion depuis trois ou quatre ans et que l'entreprise concernée attend des décisions depuis longtemps. Il insiste sur le fait que toutes ces questions relèvent de la responsabilité du Conseil administratif et des services administratifs de la Ville, car ils ne sont que les gestionnaires. Leur rôle se limite à la gestion de la relation entre les services de la Ville et les superficiaires, et à l'application des décisions des services publics de la Ville, validées par le Conseil administratif. Il conclut en soulignant qu'ils sont disposés à continuer ce rôle de médiateur et d'explicateur, tout en insistant sur l'importance d'une stratégie municipale cohérente pour gérer efficacement le DDP.

Un commissaire revient sur ce phénomène de sociétés qui n'utilisent plus directement leurs superficies, mais optent pour un usage locatif ou de cession. Il demande si la FTI a une politique proactive à ce sujet, en dehors des contrôles effectués en cas de fusion ou de cession. Il s'interroge également sur l'existence de stratégies pour encadrer ces pratiques.

M. Massard explique qu'en cas de cession, la FTI étudie les motifs de cette dernière. Il précise qu'il est déjà arrivé que leur conseil de fondation intervienne pour ne pas autoriser une cession, notamment si le nouveau but ou le nouvel ayant droit économique ne correspond pas à leurs attentes ou à leur stratégie d'évolution. Dans de telles situations, ils pourraient souhaiter regrouper plusieurs parcelles, par exemple. Le conseil peut décider soit de refuser la cession et de faire une offre, soit d'appliquer le droit de préemption du superficiaire, qui permet de se substituer à l'acheteur potentiel. Il souligne que, bien que ces cas ne soient pas majoritaires, ils se sont déjà produits depuis la création de la FTI. Il ajoute que la FTI peut intervenir de plusieurs manières, notamment par l'émission d'un refus ou en rachetant directement le DDP. La FTI suit une stratégie par zone, avec certaines zones où elle est plus interventionniste que d'autres. M. Massard précise qu'ils consultent parfois leur conseil de fondation pour déterminer si une intervention est conforme à leur stratégie. Ils préparent donc ces dossiers de manière stratégique pour pouvoir réagir rapidement et efficacement.

Dans le cas de locations, il précise que les titulaires de DDP doivent transmettre chaque année les états locatifs. En cas de non-conformité, ils peuvent demander des mises en conformité, soit à la fin d'un bail, soit, plus rarement, en interrompant un bail. Cela se produit surtout lorsque l'affectation des locaux n'est pas conforme aux normes, par exemple pour des activités tertiaires. En revanche, s'il s'agit d'une entreprise éligible qui souhaite louer, la FTI ne peut pas refuser cette transaction. Il conclut en expliquant que, lorsqu'un bâtiment passe d'un

usage propre à un usage locatif, une analyse est effectuée en fonction de la zone, de la durée résiduelle du DDP, de l'état des planifications, de la situation géographique et du profil de l'acheteur potentiel. Il confirme que la réactivité est un facteur clé dans de telles décisions.

Le commissaire demande alors s'il a bien compris que la FTI a sa propre stratégie et ne se contente pas d'appliquer une stratégie de mandataire.

M. Massard répond qu'il parle ici de leurs propres actifs, pour lesquels leur conseil de fondation et le Conseil d'Etat leur demandent de suivre une stratégie coordonnée à l'évolution de l'aménagement du territoire. Cependant, il précise qu'ils ne peuvent appliquer cette stratégie que sur leurs propres terrains et non sur ceux de la Ville de Genève.

Le commissaire mentionne qu'il semble donc possible de se référer à cette stratégie si nécessaire.

M. Massard confirme qu'ils entretiennent de très bons contacts avec les conseillers administratifs de la Ville de Genève.

Un commissaire revient sur la clause mentionnée et cherche à comprendre si cette clause est introduite systématiquement. Il demande également si l'introduction de cette dernière est une demande spécifique de la Ville de Genève ou si elle fait partie de la stratégie interne de la FTI.

M. Massard explique que, de plus en plus, la FTI constate une répétition des cas de cession de société par achat d'actions. En réponse à cette tendance, et à la demande du conseil de la FTI, la clause est introduite dans les contrats de superficie lorsque cela est possible. En tant que bon gestionnaire, la FTI suggère également à ses clients des moyens d'améliorer ces contrats. Il précise toutefois que les cas d'intervention grâce à cette clause sont rares et qu'ils ne cherchent pas à devenir plus interventionnistes. L'objectif est d'être sollicité lors d'un rachat d'actions d'une société ou d'un changement d'ayant droit économique, de manière similaire à un rachat de DDP. Il reconnaît que certains acteurs du marché recherchent des DDP permettant de racheter la société, de conserver le nom, de maintenir l'activité, puis d'acquérir le DDP. Il affirme ne pas porter de jugement négatif sur cette pratique, rappelant que le marché immobilier est en constante évolution et que la gestion des contrats de superficie doit également s'adapter à ces changements. Enfin, il insiste sur le fait que le DDP constitue un contrat privé et que les droits des contractants doivent être respectés.

Un commissaire demande si, en tant que bon gestionnaire, la FTI conseille à ses clients d'introduire ce type de clause.

M. Massard confirme cela.

Une commissaire revient sur les termes des contrats de DDP de l'époque, rappelant qu'ils étaient cessibles avec un droit de préemption de la Ville de Genève, qui devait être exercé dans un délai de trois mois. Elle demande si ce délai a été respecté lors des négociations et à quel moment celles-ci ont débuté pour le nouveau montant de la rente.

M. Monnier indique que, selon les informations disponibles, les négociations ont débuté en 2021-2022.

La commissaire s'informe sur la date du rachat des actions de Procosa SA.

M. Monnier précise que le rachat des actions s'est produit à peu près à la même période, en 2021-2022.

La commissaire observe que, plus vite ces négociations se terminent, plus rapidement la Ville de Genève pourra encaisser les 50 000 francs de rente annuelle.

M. Monnier explique que, pour le moment, la Ville de Genève ne perçoit pas ce nouveau montant, car il faut d'abord conclure l'avenant au contrat de superficie.

Un commissaire demande ce qu'ils recommanderaient au conseil de fondation de la FTI si celle-ci était propriétaire du terrain en question. Il souhaite donc savoir si, indépendamment des questions de timing et des différences de procédure entre la Ville de Genève et la FTI, ils recommanderaient d'agir comme il est proposé actuellement ou s'ils modifieraient quelque chose.

M. Monnier répond que cela dépend entièrement de la politique souhaitée par le superficiant pour ce secteur. Il souligne que, pour cette raison, il est difficile de fournir une réponse définitive.

Le commissaire précise sa question en évoquant un cas hypothétique et demande ce que la FTI ferait si elle adoptait justement la même stratégie que la Ville de Genève.

M. Massard répond qu'étant donné le contexte actuel, la cession n'ayant pas pu être contestée, car il s'agissait d'une cession d'actions, la stratégie proposée aujourd'hui par la Ville de Genève est probablement celle qu'aurait adoptée la FTI dans un contrat type. Il précise qu'il arrive parfois que la FTI soit informée à l'avance de mises en vente de DDP, ce qui lui permet d'anticiper. Cependant, si la FTI reprenait un DDP avec l'intention de le céder à quelqu'un d'autre, elle deviendrait responsable légalement pour une durée indéterminée. Cette reprise pourrait entraîner une revente avec une plus-value ou une perte, et il y aurait des questions à résoudre quant aux modalités de revente, notamment si un appel d'offres est nécessaire. Il souligne que, même si les DDP ne sont pas soumis au marché public, il y a des discussions et des avis juridiques fréquents sur ces questions. Redevenir propriétaire d'un DDP et d'un bâtiment pour le recomposer demande une procédure potentiellement longue, que la FTI n'est pas toujours disposée à engager. Compte tenu de la situation actuelle et de l'absence de plani-

fication majeure dans la zone concernée, la FTI privilégierait probablement une approche similaire à celle proposée par la Ville, qui inclut une actualisation de la clause de but, de nouvelles clauses, et une augmentation de la rente. Il note que les processus de la Ville de Genève sont complexes, ce qui limite sa réactivité et rend difficile toute autre action nécessitant une préparation et des actions juridiques, ainsi que des responsabilités et des assurances en cas de revente.

M. Monnier ajoute que la prolongation du DDP pour quinze ans est en l'occurrence une durée pertinente, car elle va permettre au superficiant de définir une stratégie claire pour le secteur et d'anticiper les éventuelles mutations qui pourraient survenir pendant cette période.

M. Massard précise que l'idée de prolonger systématiquement les DDP de quinze ans est une proposition de la Ville de Genève, visant à lui donner le temps de définir l'avenir du périmètre concerné. Dans ce contexte, la proposition faite ici, avec une durée moyenne acceptable, est avantageuse tant pour le futur propriétaire, qui devra faire des investissements et les amortir, que pour la Ville, puisqu'une durée trop longue pourrait empêcher une mutation éventuelle du secteur dans un délai raisonnable.

La présidente observe que, malgré la discussion sur la stratégie, la Ville de Genève ne s'engage pas réellement dans cette affaire. Aucuns coûts, ni frais de notaire, ni frais d'enregistrement foncier ne seront à la charge de la Ville. La Ville tirera un avantage de l'actualisation des rentes et, en quelque sorte, prend simplement acte du fait que la société Procosa SA a vendu ses actions à une autre société. Elle demande si, dans un tel cas de figure, il est correct de dire que la Ville ne prend pas beaucoup de risques en se contentant de demander une modification des buts des DDP.

M. Massard confirme que la présidente a raison et explique que le principe même du DDP est que le propriétaire reste propriétaire des terrains sur le très long terme, avec peu de droits et un faible rendement, mais régulier sur les décennies. C'est pourquoi, lorsque les DDP arrivent à terme ou sont cédés, une politique claire doit être définie. On peut choisir de continuer avec une rente faible par rapport à des loyers sur le terrain ou adopter une stratégie différente. A la FTI, par exemple, les rentes sont réinvesties dans la planification, les infrastructures, la durabilité, et d'autres aspects stratégiques. La Ville de Genève, en tant que propriétaire foncier, bénéficie de rentes faibles, mais stables sur le long terme, ce qui est le principe de cet outil juridique qu'est le DDP.

La présidente demande qui serait le superficiant dans le cas présent: est-ce la société qui a racheté les actions de Procosa SA?

M. Massard clarifie que le superficiant est la Ville de Genève, tandis que le superficiaire est le bénéficiaire du DDP. En tant que propriétaire foncier, la Ville est le superficiant.

Un commissaire pose une question spéculative concernant le doublement de la rente et souhaite donc savoir si même sans renouvellement du DDP, ce doublement aurait dû s'appliquer puisque la location des locaux excède 50% des surfaces.

M. Monnier confirme que le doublement de la rente s'appliquerait à partir du jour où l'avenant sera signé. Or, cet avenant ne peut être signé sans prolongation.

Le commissaire demande si, dans le cas où Guillet SA aurait déjà pris possession des lieux, le doublement de la rente pourrait s'appliquer.

M. Monnier répond que, dans ce cas, le contrat actuel serait appliqué.

Vote

La présidente met aux voix le report du vote de la proposition PR-1600, dans l'attente des réponses aux questions posées à Mme Fauconnet.

Le report du vote de la proposition PR-1600 est accepté à l'unanimité, soit par 15 oui (3 PLR, 3 Ve, 4 S, 2 LC, 1 UDC, 1 MCG, 1 EàG).

Séance du 18 septembre 2024

Prise de position et vote

La présidente rappelle que des réponses concernant le montant de la rente avaient été demandées. Elle mentionne que M. Jama avait envoyé des informations le 30 avril 2024. Actuellement, la rente est donc de 37 546 francs, et la rente négociée passera à 57 400 francs, un montant accepté par le superficiaire si le changement de but est validé. Elle précise que le service du département de M. Perler attend la réponse de la commission des finances pour pouvoir aller de l'avant.

Un commissaire UDC rappelle que ce qui avait été demandé par un commissaire vert concernait le prix du rachat du DDP.

La proposition PR-1600 est acceptée par la majorité des membres présents, soit par 12 oui (4 S, 2 Ve, 2 LC, 3 PLR, 1 EàG) et 3 abstentions (UDC, MCG, Ve).

La commission des finances recommande donc au Conseil municipal d'accepter la proposition PR-1600 du Conseil administratif.

Annexes:

– présentation du DACM (séance du 12 mars 2024)
– complément de réponses transmises par courriel (séance du 12 mars 2024)

PR-1600: modification du but du droit de superficie distinct et permanent 2497 et 2498, parcelles 2576 et 2487 Vernier

www.ville-geneve.ch

parcelles 2576 et 2487 commune de Vernier, ZiLi

Chemin des Carpières 3 – Chemin de château Bloch 15

www.ville-geneve.ch

Commune de Vernier, ZiLi

Propriétés de la Ville de Genève

www.ville-geneve.ch

parcelles 2576 de 1’039 m2 et 2487 de 1’823 m2
Bâtiments B 1173 et B 1183

www.ville-geneve.ch

HISTORIQUE

Les 5, 18 janvier et 6 mars 1965, la Ville de Genève octroyait un DDP N° 2498 à la société Procosa SA sur la parcelle 2487 de Vernier afin d'y ériger un bâtiment industriel comprenant un laboratoire et des bureaux administratifs, en vue de la fabrication et de la distribution de produits cosmétiques, capillaires et de parfumerie.

En 1964, le 1er août, la Ville de Genève accordait un DDP N° 2497 sur la parcelle 2576 à Monsieur Roger Tardin. En 2001, la société de Monsieur Tardin faisait faillite et le DDP était racheté par Procosa SA afin de récupérer le bâtiment et y poursuivre le même but de fabrication pharmaceutique et produits cosmétiques.

La Ville de Genève avait donné son consentement à ce rachat, et émis quelques conditions afin de protéger ses intérêts et de se prémunir d'une exploitation commerciale des DDP en contrôlant la location des surfaces et en doublant la rente de superficie si plus de 50% des surfaces devait être mis en location.

Suite à la diminution du volume de ses activités, le superficiaire a mis des surfaces en locations qui ne suivent pas le but du droit de superficie. En effet il n'a pas trouvé de repreneur pour cette activité de fabrication pharmaceutique et cosmétique.

Les but des DDP n'ont jamais été modifiés ni mis à jour.

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mise à jour du but du droit de superficie

En 2019, la FTI, gestionnaire des DDP attribués sur les propriétés de la Ville de Genève dans la zone industrielle du Lignon, propose à la Ville de Genève de régulariser la situation.

La FTI a proposé également d'ajuster le DDP en ce qui concerne :

- **une augmentation de la rente**
- **à contrôler le titulaire du DDP lors de la location de surfaces du bâtiment, afin qu'il ne génère pas à son profit, un rendement au détriment de la Ville de Genève**
- **à introduire des clauses de transparence relatives à l'intention du titulaire du DDP qui l'empêcheront de réaliser une opération immobilière lucrative.**

Ces aspects ainsi que la durée du DDP seront gérés par le CA dans le cadre des négociations à finaliser.

Le Conseil municipal est compétent pour modifier le but du DDP.

ARTICLE PREMIER:

Modification du but du droit de superficie

– de modifier les buts des droits de superficie N°2497 et 2498, chemin des Carpières 3 et chemin Château-Bloch 15, à Vernier, comme suit :

« exploitation de bâtiments par une (ou des) personne(s) physique(s) ou morale(s) dont le but est d'opérer dans les domaines de la construction, de l'entretien des réseaux d'écoulement des eaux et de l'assainissement ».

Cette délibération vise à mettre le but du DDP en conformité avec son utilisation actuelle.

ART. 2.

Clauses de transparence à faire figurer au futur accord

***Art. 2.* – de charger le Conseil administratif de signer tous les actes authentiques relatifs à cette opération.**

Cet article vise à permettre au Conseil administratif de signer un nouvel acte qui à fin 2024 permettra de voir la rente su superficie valorisée et d'exercer un meilleur contrôle sur l'exploitation du DDP.

Monsieur le Président,
Cher Monsieur,

Pour faire suite à l'audition du 12 mars dernier au sujet de la PR-1600, je vous transmets ci-dessous les réponses aux questions posées par les commissaires :

1 : Niveau de rente :

Rente actuelle :37'546.80.-
Rente négociée : 57'400.- (montant accepté par la superficiaire si changement de but accepté).

2 : Eléments de négociation :

Le propriétaire de Procosa SA a vendu sa société au moment de son départ à la retraite. Le bâtiment en droit de superficie faisait partie des actifs de la société et le nouveau propriétaire souhaite revaloriser l'utilisation des bâtiments dès lors que l'activité de l'ancien propriétaire a cessé. Lors de cette reprise, la Ville de Genève a constaté que l'utilisation du bâtiment n'était pas parfaitement conforme au contrat de DDP et que potentiellement, la superficiaire pourrait en tirer un avantage financier.

Afin de se prémunir d'action spéculatives sur ces terrains et pour garantir qu'ils permettent à des entreprises d'exercer leurs activités, la Ville de Genève, via le contrat de superficie s'assure que les surfaces sont utilisées par les entreprises conformément au but des contrat. Le calcul de la rente dépend de la valeur du terrain mis à disposition, de sa qualité (son potentiel) et des activités qui y sont déployées. Si plus de la moitié de la surface est louée à des tiers, un mécanisme de compensation prévoit que la rente est doublée, ainsi la Ville participe à la plus-value réalisée par la superficiaire.

Dans le cas particulier, une nouvelle rente a été calculée (voir point 1) car les locaux seront en partie loués à une entreprise et de nouvelles conditions de contrôle ont été ajoutées dans le contrat selon la recommandation de la FTI. Pour sa part le CA s'est engagé à proposer une adaptation du but du DDP au CM.

Si le changement de but de ne devait pas être accepté par le CM, la superficiaire aura donc le devoir de trouver des locataires dont le but et conforme au contrat, la rente ne sera pas majorée et les conditions de contrôle du DDP ne pourront être mises à jour.

3 : Clauses de renforcement et contrôle du DDP à inscrire dans l'acte :

Les dispositions suivantes sont introduites dans l'acte :

Sont notamment assimilées à une cession du droit de superficie les opérations suivantes :

· une fusion ou scission au sens de la LFus impliquant le superficiaire ;
· le changement de contrôle direct ou indirect du superficiaire (notamment par la prise de participation directe ou indirecte au capital du superficiaire ou par la conclusion du contrat) ;
· le changement d'un ou de plusieurs ayants droit économiques (au sens de l'article 697j CO) du superficiaire ;
· toute autre opération ayant les mêmes buts ou effets économiques qu'une cession.

Si le superficiaire est une personne morale, il s'engage à remettre chaque année à la Ville de Genève, au plus tard un mois après la tenue de l'Assemblée générale ordinaire du superficiaire, les documents suivants :

· un extrait actuel du registre du commerce du superficiaire ;
· un extrait des procès-verbaux de toutes les Assemblées générales du superficiaire ayant eu lieu dans l'année écoulée, en tant qu'ils concernent des décisions liées directement ou indirectement à l'actionnariat;
· une copie certifiée conforme du registre des actions nominatives du superficiaire (article 686 CO) ;
· une copie certifiée conforme de la liste des détenteurs d'actions au porteur et des ayants droits économiques annoncés au superficiaire (au sens de l'article 697 l CO).

Une majoration de 100% sera appliquée à la rente du droit de superficie :

· si le superficiaire omet de remettre les documents pertinents prévus à l'article (xxx) ;
· étant précisé que la majoration sera limitée à 100% en cas de cumul ou répétitions des omissions qui précèdent.
· La majoration sera appliquée tant que le défaut subsiste.

4 : actionnaires de Procosa SA :

Extrait du Registre du commerce le 13 mars 2024 :

RÉF. ↑	NOM ET PRÉNOMS, ORIGINE, DOMICILE	FONCTIONS	MODE SIGNATURE
9	Borga Lucas, d'Onsernone, à Avusy	adm. président	signature individuelle
9	Borga Antonin, de Vergeletto, à Plan-les-Ouates	adm.	signature individuelle

+ signe avec un administrateur

Seul un extrait certifié conforme, signé et muni du sceau du registre, a une valeur légale.

le 13 mars 2024 Etat du [13.03.2024]

Restant à votre disposition pour toute information complémentaire, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, cher Monsieur, mes salutations les meilleures.

Frédérique Perler