PR-844 A1
21 novembre 2011

Rapport de la commission des travaux et des constructions chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 24 novembre 2010 en vue de l'ouverture d'un crédit total de 7 040 500 francs, soit:

- **un crédit de 6 790 000 francs (frais d'acte et émoluments compris) destiné à l'acquisition de la parcelle N° 4206 (future), d'une contenance de 478 m^2, feuille 48 du cadastre de la commune de Genève, section Plainpalais, sise boulevard de la Cluse, sur laquelle sera érigée une crèche construite selon le descriptif général établi par le maître de l'ouvrage Sol Séjour Soleil SA;**
- **un crédit de 250 500 francs destiné à l'équipement en mobilier et jeux ainsi qu'en matériel informatique, téléphonie et alarme anti-effraction pour la crèche située boulevard de la Cluse, sur la future parcelle N° 4206 de la commune de Genève, section Plainpalais.**

Rapporteuse : Mme Nicole Valiquer Grecuccio.

Mesdames et Messieurs les conseillères et conseillers municipaux,

La commission des travaux et des constructions s'est réunie le 7 septembre 2011, le 5 octobre 2011 et le 19 octobre 2011, sous la présidence de M. Christian Zaugg, pour étudier une seconde fois cette proposition renvoyée une nouvelle fois en commission le 27 juin 2011 après avoir fait l'objet d'un premier rapport PR-844 A. Que M. Jorge Gajardo Munoz, qui a assuré la prise de notes de ces séances, soit remercié pour sa précieuse collaboration.

1. Préambule

Pour rappel, le Conseil municipal a renvoyé le 27 juin 2011, lors du troisième débat sur le rapport portant sur la proposition du Conseil administratif 844, la dite proposition en commission des travaux.

2. Audition le 7 septembre 2011 de M. Rémy Pagani, conseiller administratif en charge du département des constructions et de l'aménagement, ainsi que de Mme Isabelle Charollais, co-directrice du département des constructions et de l'aménagement, et questions de la commission.

M. Pagani tient à déclarer en préambule qu'il entend démontrer que dans ce dossier, tout a été conduit au mieux par l'administration municipale en regard de la complexité de la situation. En effet, d'une part, la Ville de Genève souhaitait assainir l'îlot entouré par les axes Cingria - Jean-Violette - Pré-Jérôme - Cluse, actuellement occupé par un garage dont le propriétaire résistait à quitter les lieux. D'autre part, la Ville souhaitait y réaliser des logements, mais les parcelles à cheval entre deux types de zones limitaient les possibilités d'une préemption. En outre, les Hôpitaux universitaires de Genève (HUG) y avaient leur propre projet immobilier en partenariat avec d'autres promoteurs.

Mme Charollais souhaite revenir brièvement sur l'historique du dossier. Elle précise qu'elle s'en tiendra à ce qui concerne les thèmes du PLQ, de la préemption et de la négociation menée avec les privés. Elle rappelle qu'elle a déjà eu l'occasion de traiter en commission des finances des questions relatives au coût de la crèche et de l'acquisition du terrain. Il s'agit, rappelons-le, d'acheter, clé en main, une crèche de 93 places, qui sera située dans le quadrilatère après sa dépollution. Au départ, dans les années 1990, la Ville envisageait d'exiger l'élaboration d'un nouveau plan localisé de quartier (PLQ); s'est posée bien plus tard la question de la préemption, mais cette possibilité aurait pu s'exercer seulement sur une partie du périmètre. En 2008, la Ville a opté pour négocier avec les promoteurs privés et les HUG, tout en visant les objectifs qui auraient été les siens si elle avait suivi la voie de la

modification du PLQ, en affirmant ses exigences qui touchent aux logements sociaux, au respect du règlement d'application des plans d'utilisation des sols (PUS), à la réduction du nombre de places de parking et au gabarit des bâtiments. La voie de la préemption a été abandonnée pour trois raisons : d'abord, toutes les parcelles ne sont pas situées en zone de développement, ce qui pose des questions légales auxquelles la Ville n'est pas prête à répondre; ensuite, les parcelles du périmètre concerné doivent être dépolluées, et il était alors impossible de savoir quel en serait le coût réel; enfin, les HUG demandaient un prix important pour renoncer au droit de jour qui jouxte leur bâtiment. La somme couvrant les coûts de la dépollution, la négociation de la servitude du droit de jour et l'indemnité de départ pour le garagiste, était beaucoup trop importante pour permettre à la Ville de construire des logements HBM. En conclusion, il aurait été difficile à la Ville de faire mieux que les privés dans le cadre d'une préemption, et cela aurait été trop long dans le cadre d'un PLQ. En revanche, la négociation a permis d'obtenir des promoteurs privés qu'ils s'engagent, alors qu'il n'y étaient pas obligés dans le cadre d'une zone 4B, à réaliser 50% de logements en régime HM, à construire une crèche, puis à la vendre clés en mains à la Ville, et à céder gratuitement la parcelle concernée. Le projet global comprend donc la démolition-reconstruction du bâtiment des HUG, l'acquisition de la crèche et l'aménagement de la cour. S'agissant du logement, le bâtiment A (HUG) comprendra 20 HM sur un total de 40 logements, le bâtiment B abritant quant à lui 20 logements répondant à la Loi sur les démolitions, transformations et rénovations (LDTR) et 19 studios destinés aux parents des personnes hospitalisées aux HUG, et le bâtiment C représentant 20 logements en loyer libre. Outre la crèche, il y aura aussi des places de stationnement pour vélos et véhicules motorisés. Pour la crèche, l'autorisation de construire est maintenant en force; pour les bâtiments A et C, les autorisations sont encore suspendues au délai de recours, alors que des compléments ont été demandés pour le bâtiment B, pour lequel on attend le feu vert en octobre prochain. La mise en service de l'ensemble est prévu pour 2014.

M. Pagani réaffirme que la Ville a agi proprement à tous les stades du dossier, notamment au moment où elle a négocié avec les promoteurs des conditions proches d'un PLQ. Au sujet du droit de préemption, il tient à rappeler que le Conseil municipal s'y est déjà montré réticent lorsqu'un promoteur privé est sur les rangs. Certes, il reconnaît qu'une impression de verre à moitié vide ou à moitié plein peut subsister, mais assure pourtant que la Ville a fait le maximum pour préserver les intérêts de la collectivité publique.

Question des commissaires

À un commissaire qui souhaite connaître les noms des promoteurs privés impliqués, Mme Charollais répond qu'il s'agit de la S. I. Sol Séjour Soleil, qui s'est engagée à vendre ensuite un immeuble à la société Rentenanstalt.

Un deuxième commissaire demande s'il a été envisagé de partager les coûts de la crèche avec les HUG. Mme Charollais répond que cette piste n'est pas explorée et que le partenariat entre la Ville et les privés dans le domaine des crèches se traduit le plus souvent par l'achat de places par une partie ou l'autre. Ce même commissaire s'étonne que le garagiste soit indemnisé alors qu'il est aussi responsable de la pollution du site. Mme Charollais souligne que la Ville n'est pas partie prenante dans cette négociation-là et précise que les opérations de dépollution vont descendre à 4 mètres de profondeur. Il n'est pas requis d'en faire davantage.

Une commissaire constate que le fait d'avoir renoncé à la préemption aboutit au fait qu'il n'y aura pas de logements HBM à cet endroit. M. Pagani objecte qu'il y aura des logements LDTR. Cette même commissaire réaffirme alors que le projet est clair; il n'y aura pas de HBM, donc des logements à bas loyers pérennes, ce qu'elle regrette. Le fait de renoncer au PLQ en zone de développement exclut également que la Ville puisse demander un pourcentage minimal de logements HBM. M. Pagani fait alors observer que l'opération se déroule en zone 4B. Dans ce contexte, il estime que ce qui a été obtenu, soit 50% de logements HM ainsi qu'une crèche, constitue une réussite.

Cette même commissaire demande une explication au sujet des conditions proposées aux privés pour les convaincre de construire une crèche. M. Pagani répond qu'après avoir constaté que la Ville ne pourrait pas réaliser des HBM, il a trouvé intéressant d'obliger les promoteurs privés à dépolluer le site et à le revaloriser avec un bâtiment public. Cette commissaire relève encore le prix de la crèche est plus élevé que la moyenne. Elle se demande si la Ville ne serait pas en train d'assumer une partie du coût général de l'opération et aimerait être rassurée sur ce point précis. M. Pagani assure alors qu'il n'y a aucun report de charge sur la crèche.

Cette même commissaire déplore encore que dans la PR-844 manquent le descriptif des travaux, ainsi que les coûts détaillés. M. Pagani rappelle que l'opération dans son ensemble relève d'un partenariat public-privé. Les promoteurs devront donner leur accord quant à la divulgation de ces données. Cette commissaire fait remarquer que le département des constructions et des technologies de l'information (DCTI) via l'office du logement est concerné. Elle aimerait donc connaître les accords sur les plans financiers (type de logement et prix à la pièce par année) et vérifier les pourcentages de types de logements annoncés. Les auditionnés essaieront de fournir ces réponses.

Cette commissaire observe que la crèche est située à proximité de la sortie d'un parking souterrain et se demande pourquoi ne pas avoir envisagé d'installer la crèche dans les arcades disponibles au rez des immeubles. M. PaganiI répond que c'est lui qui a décidé d'installer la crèche au centre, dans la cour, estimant que c'est la meilleure garantie pour que le lieu, une fois assaini, soit valorisé de manière permanente. Au sujet du parking, il est d'avis que cela ne devrait pas poser de problème.

Un autre commissaire salue dans cette forme de partenariat une avancée idéologique très importante. Bien que cher, le projet tient la route avec des logements sociaux et une crèche.

Un commissaire souhaite connaître la densité de l'îlot. Une réponse écrite à cette question sera fournie. Ce même commissaire croit savoir que la crèche prévue dans l'éco-quartier de la Jonction coûte CHF 30-40'000 par enfant. Dans le présent projet, le coût est de CHF 75'000 par enfant, et de CHF14'000 francs par mètre carré. Mme Charollais ne reconnaît pas ces montants et fournira des données sur les coûts des places dans d'autres crèches, dont celle de l'éco-quartier de la Jonction.

Un autre commissaire est surpris de l'abandon du PLQ, car en suivant cette voie la Ville aurait peut-être pu payer moins que ce qui est demandé ici. Le prix du terrain lui-même est de 2,5 millions de francs, alors qu'il est pourtant annoncé comme cédé gratuitement à la Ville. À son avis, le projet accuse un surcoût de 50% qui ne peut que se répercuter sur le prix des places de la crèche. Il trouve étonnant que la crèche coûte 1'300 francs le mètre cube. Mme Charollais réplique que la Ville ne paiera pas le coût des parcelles. Les coûts de la crèche ont été vérifiés par ses services et sont corrects.

M. Pagani assume sa responsabilité dans le choix de la négociation. La voie de la préemption aurait été pénible et la modification du PLQ, longue . La population ne peut pas attendre 7 ans pour bénéficier de ces lieux.

Un autre commissaire s'interroge quant à lui sur les motivations de M. Pagani dans ce dossier. Ce dernier estime avoir eu à coeur de défendre l'intérêt public; ayant obtenu 50% de logements HM, l'assainissement du site et son aménagement, ainsi que la crèche, il a tenu son rôle. A une question d'un autre commissaire, il dit ignorer le montant du coût global de l'opération qui n'est connu que des promoteurs. Il n'existe pas non plus de contrat de partenariat entre les parties. Selon lui, la Ville risque fort de passer à côté de cette opportunité si la municipalité ne travaille pas en synergie avec les promoteurs de cette opération. A son avis, les promoteurs en question touchent une marge de 5% ou 7%, alors que leur marge pourrait être de 10%. Il enjoint les commissaires de ne pas trop laisser s'écouler le temps dans l'étude de cette proposition. La rapporteuse se dit prête à présenter un rapport oral sur l'étude de cette PR si la commission l'estime nécessaire.

3. *Discussion de la commission le 5 octobre 2011 et suites à donner à l'examen de la PR-844*

Le président de la commission rappelle que les commissaires ont reçu les plans financiers demandés et un comparatif de projets de crèche récents, soit Cluse-Cingria, Gazouillis, Saint-Jean et Chateaubriand. La commission a donc reçu des réponses détaillées aux questions posées.

Ainsi, signalons en réponse à une question d'un commissaire que l'IUS global de l'ilot calculé par le service d'urbanisme, est de 3.7.

Ce même commissaire n'est pas satisfait. Il a bien reçu un comparatif de coût entre différentes crèches, mais ne figure pas dans ce tableau la seule crèche dont le coût l'intéresse vraiment, soit la crèche en projet sur le site du Carré Vert, à la Jonction.

Une commissaire estime que le document intitulé « Tableau Cluse-Cingria », qui contient le plan financier de l'opération dans laquelle la Ville est partenaire, constitue bien un progrès, mais n'est pas suffisant. Figurent, en effet, des rubriques - terrain, travaux préparatoires, bâtiment, équipements d'exploitation, aménagements extérieurs, frais secondaires et comptes d'attente - et les coûts totaux de ces mêmes rubriques, mais ne figurent pas, malheureusement, les sous-rubriques. Des informations manquent, ce qu'elle regrette. De son côté, elle n'a jamais vu un promoteur, même privé, qui ne remplit pas les sous-rubriques d'un plan financier. Ses questions restent entières. Elle se demande notamment dans quelle rubrique est prise la somme du rabattement de CHF 100'000 sur laquelle Sol Séjour Soleil s'est engagée.

Un autre commissaire évoque quant à lui des faits nouveaux. Il s'est rendu sur place et a appris que le promoteur privé a annulé l'indemnisation du garagiste. Au lieu de la somme de CHF 534'000 convenue initialement, le promoteur aurait proposé une compensation de CHF 150'000 que le garagiste a refusée, bien entendu. Il y aurait maintenant un conflit juridique entre les deux parties. La Ville serait donc partie prenante d'un projet qui ne tient plus la route. Ce commissaire estime que la Ville se doit de garantir que les occupants du lieu voient leurs droits reconnus. Une commissaire estime au contraire que la Ville n'est pas partie prenante dans ce projet, dès lors qu'elle a renoncé à préempter. La municipalité qui va acheter, clés en main, une crèche, est seulement cliente. La Ville n'a donc strictement rien à voir dans cette question d'indemnisation.

Un autre commissaire rappelle que son groupe s'est ditt plutôt favorable à cette opération, mais trouve regrettable que tant de questions restent irrésolues. Un commissaire souligne quant à lui que la Ville a une responsabilité dans l'ensemble de cette opération et ne peut s'en dégager. Il n'est donc pas possible de voter cette demande de crédit avant d'avoir obtenu toutes les réponses.

Un autre commissaire relève qu'il y a eu d'abord l'abandon d'un PLQ dans une zone de développement en échange d'une crèche, puis le fait que la Ville n'en bénéficierait peut-être pas. Il s'est en effet laissé dire que la crèche sera gérée exclusivement par les HUG. Il semble donc que l'issue qui se prépare soit différente du scénario sur lequel travaille le CM. Une commissaire rappelle alors que le PLQ a été abandonné en accord entre le canton et la Ville en échange de logements HM, ce que son groupe a regretté, car cela a dégagé les promoteurs de l'obligation de construire des HBM. Un autre commissaire est d'avis, vu la nature des détails manquants, que les HUG ne devraient pas imprudemment devancer la Ville dans l'achat de cette crèche. Il ne serait pas flatteur d'apprendre dans la presse qu'une collectivité publique a acquis un bien avec moins de scrupules qu'une autre collectivité.

La rapporteuse réitère qu'elle est prête à présenter un rapport oral en plénière si cela est nécessaire.

Au vu de ces échanges et des interrogations partagées des commissaires, il apparaît nécessaire d'auditionner une nouvelle fois M. Pagani. Cette audition est acceptée à l'unanimité.

4. *Nouvelle audition le 19 octobre 2011 de M. Rémy Pagani, conseiller administratif en charge du département des constructions et de l'aménagement, et questions de la commission*

La rapporteuse précise en préambule qu'elle est toujours disposée à présenter un rapport oral sur la PR-844, lors de la plénière de fin novembre par exemple.

Un commissaire demande si le magistrat est au courant de la construction d'une crèche qui sera située à deux pas de la crèche projetée au boulevard de la Cluse. M. Pagani confirme cette information, qu'il a déjà mentionnée en séance plénière. Il s'agit d'une crèche privée.

Un second commissaire revient sur la question de la prime de départ promise au garagiste, l'actuel locataire, qui aurait été annulée par le promoteur du projet immobilier. M. Pagani n'est pas au courant et souligne que si la Ville a renoncé à la préemption des parcelles concernées, c'est bien pour ne pas avoir à affronter certains problèmes qui s'annonçaient comme prévisibles. Le problème relevé concerne deux parties tierces et la Ville n'a pas à d'immiscer. Toutefois, il voit mal comment un important promoteur comme celui qui est derrière le projet à la Cluse, pourrait ne pas tenir sa promesse. Quant au garagiste, il est d'avis que s'il n'a pas tenu sa promesse de départ, il perd forcément la prime. Ce même commissaire aimerait des précisions quant à la découverte de nouvelles poches de pollution réalisées lors de sondages de toxicité récents. M. Pagani signale que les sondages sont menés systématiquement et sont mentionnés dans la PR-844. Il n'est pas au courant de nouvelles découvertes, mais si tel était le cas, il en serait saisi et aviserait alors dans le cadre de ses fonctions.

Un commissaire rappelle qu'il a demandé à comparer le prix d'achat de la crèche de la Cluse avec d'autres projets de construction de crèches, dont celui du Carré vert, à la Jonction, dont il croit savoir que la crèche est moins chère que celle de la Cluse. M. Pagani répond que pour le Carré vert, le concours est en cours; les soumissions ne sont donc pas encore rentrées et il n'est ainsi pas en mesure d'en indiquer le coût.

Une commissaire souligne suite à une question d'un autre commissaire que le plan financier présenté par les promoteurs n'est à sons sens pas suffisamment détaillé. S'il était présenté comme tel aux instances publiques, il serait refusé. Elle reconnaît néanmoins que le magistrat n'est pas responsable des manquements du promoteur. Elle confirme que le principe d'une crèche est acquis pour les commissaires socialistes. Elle évoque le rabattement que le magistrat Pagani avait annoncé en plénière, dont il n'est pas possible, dans l'état actuel de la présentation, de déterminer à quel endroit du plan financer cette somme a été ou sera enlevée. Elle reconnaît être dubitative quant à la fiabilité du plan financier de cette opération, qu'il est impossible de vérifier en l'état. Elle rappelle que cette question occupe les commissaires de son groupe depuis le début et regrette le manque de transparence de cette opération. M. Pagani revient sur la question du rabattement et rappelle que c'est le Conseil municipal qui a demandé une réduction de CHF 500'000 du prix d'achat, mais que les promoteurs lui en ont accordé une de CHF 100'000. Au sujet du plan financier, M. Pagani signale qu'il a bien reçu les sous-rubriques détaillées, mais que les promoteurs ont invoqué le secret des affaires pour l'empêcher de transmettre ces détails aux commissaires. Pour sa part, il voulait les commenter ce soir, mais malheureusement, il a perdu la feuille que lui avait remise Mme Charollais. Il promet de retrouver cette feuille et de la montrer à qui le souhaite. La commissaire en question réplique qu'elle ne souhaite pas consulter un plan financier en secret. Cela la rend d'ailleurs encore plus suspicieuse. Elle réclame un plan financier lisible et se dit étonnée par l'apparition de la notion de « secret des affaires ». M. PAGANI fait remarquer qu'il a bien insisté pour être autorisé à présenter le plan financer en commission des travaux. Elle n'a aucun doute sur la bonne foi du magistrat. C'est l'attitude du promoteur qui est en cause. Si un problème se présente en cours de route, il devra toutefois répondre de son manque de transparence.

Un commissaire rappelle que la commission des finances avait voté la PR-844, y compris le groupe socialiste et son propre parti, le PDC. Seuls les commissaires radicaux et libéraux avaient manifesté des réserves. Une commissaire socialiste fait clairement remarquer que l'une des commissaires aux finances de son groupe qui avait très bien étudié le dossier, n'était pas présente au moment du vote. C'est elle qui s'était fait le porte-parole à la commission des finances, des questions socialistes posées en plénière. Comme ce premier commissaire, M. Pagani a aussi entendu que les promoteurs font une « bonne affaire ».. Il souligne que c'est la première fois que la Ville s'essaye au partenariat public-privé (PPP) dans

le domaine des crèches. Un précédent PPP, pour l'immeuble de l'angle rues de Carouge-Maladière, avait impliqué la Fondation Ville de Genève pour le logement social (FVGLS). Les promoteurs avaient alors fait un bénéfice de 5%, ce qui lui paraît admissible. Il estime qu'il faut, en tous cas, rémunérer les risques pris par les promoteurs. En Suisse alémanique, les marges des promoteurs se situent à 15-20%. La Ville a obtenu que les partenaires travaillent à livre ouvert. Il avait été convenu que tout ce que les promoteurs auraient pu économiser, aurait été déduit du prix de la crèche. Dès lors que le Conseil municipal a souhaité fixer la réduction à CHF 500'000 francs, les promoteurs ont ramené l'exigence à CHF 100'000 et refermé le livre. Malgré tout, il reste d'avis que la Ville a mené une bonne négociation, dès le départ.

Une autre commissaire observe que la PR-844 concerne une demande de crédit pour l'achat clés en main d'une crèche. Elle-même a eu une société de construction et estime que dans ces conditions, il n'est pas nécessaire que le Conseil administratif ou le Conseil municipal connaissent le détail des coûts. Il leur incombe seulement de vérifier que l'objet et le prix de l'achat sont corrects, et qu'il correspond bien au descriptif. Dès lors, elle ne voit pas où est le problème dans cette opération. Certes, au sujet de la « bonne affaire », les promoteurs ont la satisfaction de construire ce qu'ils veulent sur les parcelles que la Ville n'a pas préemptées, mais en échange, la collectivité obtient une crèche. M. Pagani est d'avis que pour la Ville, cette opération est aussi une bonne affaire. Les personnes les plus compétentes des services du département ont étudié le dossier et le plan financier a pu être examiné grâce à la demande des conseillers municipaux. Celles-ci ont pu travailler à livre ouvert.

Une commissaire est pour le moins étonnée d'entendre que le plan financier a été obtenu grâce aux commissaires alors que le magistrat venait de dire que les services l'avaient étudié. Elle réaffirme que les commissaires de son groupe sont d'accord sur le principe d'une crèche. Par contre, elle tient à dégager sa responsabilité si un problème venait à se présenter par la suite. D'après elle, le « secret des affaires » est une notion qui ne devrait pas être invoquée lorsqu'une collectivité publique est impliquée. M. Pagani tient à préciser que le plan financier a bien été obtenu pour que les services puissent travailler sur cette opération. Dans son propos précédent, il faisait allusion aux conditions de sa transmission et à la manière de rendre ce document officiel. Pour le reste, il souligne qu'il est parfaitement capable de serrer la vis, et même de bloquer un chantier, en cas de dépassement.

Au sujet du rabattement de CHF 100'000, M. Pagani informe qu'il a introduit un amendement auprès du Conseil municipal. Le montant mentionné à l'article 2 de l'arrêté I de la PR-844 doit donc être modifié. Le montant du crédit passe donc de CHF 6'790'000 à CHF 6'690'000.

5. Discussion et vote de la commission

Le MCG est amplement favorable au principe d'acquisition d'un crèche dans le complexe de la Cluse. Cette institution sera réalisée de toutes manières, et si ce n'est pas la Ville qui l'achète, ce sont les HUG qui en profiteront.

Un commissaire UDC n'a pas eu la possibilité de consulter son collègue de parti; il s'exprime à titre personnel et déclare partager l'analyse du Conseil administratif.

Au nom d'Ensemble à gauche, une commissaire déclare qu'elle a pris note des cautèles exprimées par les commissaires socialistes que les commissaires de son groupe pourraient partager. Cependant, son groupe choisit de faire confiance au Conseil administratif. Il convient de ne pas oublier que l'objet du vote est une autorisation de dépenser pour acquérir une crèche, ce qui correspond à un besoin avéré pour la population du quartier; c'est pourquoi il ne faut pas manquer cette occasion.

Un commissaire, qui s'exprime au nom des commissaires du groupe Les Verts, rappelle la position de son groupe à la commission des finnaces. À son avis, aucun élément nouveau n'est venu remettre en question la pertinence du premier vote. Les Verts soutiennent donc la PR-844.

Un commissaire, pour le PLR, rappelle que les commissaires de sa formation ont toujours estimé que cette crèche était trop chère. Il regrette ne pas avoir reçu les informations qui auraient permis de confirmer ou d'infirmer cette supposition. Au sujet de la déduction de CHF

100'000, il estime devoir en référer en premier lieu aux commissaires PLR siégeant à la commission des finances. Enfin, il relève aussi que la notion de « secret des affaires » est utilisée pour la première fois, à sa connaissance, dans le cadre d'un partenariat public-privé. Les commissaires PLR aux travaux s'abstiendront sur la PR-844.
Au nom des commissaires socialistes, une commissaire tient à préciser qu'il ne doit y avoir aucune ambiguïté sur la confiance que le PS accorde au Conseil administratif. Ce dernier semble avoir fait son possible pour obtenir du promoteur l'autorisation de diffuser parmi les commissaires les détails du plan financier, dont le manque de transparence constitue à ses yeux le véritable problème. En outre, elle se dit très étonnée qu'on invoque le « secret des affaires » dans une opération de ce type. Il s'agit, pour elle, d'une notion juridique curieuse. Tout en étant attachés au principe d'acquisition d'une crèche, les socialistes choisiront de s'abstenir sur la PR-844. En réponse au commissaire PLR, elle tient à signaler que la déduction de CHF 100'000 résulte de la négociation avec entre la Ville et le promoteur qui a estimé qu'il ne pouvait pas baisser davantage le prix de la crèche. Il n'est malheureusement pas possible aux commissaires aux travaux d'apprécier l'importance de cette baisse en raison du manque de détails sur le plan financier. Enfin, l'abstention des socialistes est également motivée par le fait que les logements du complexe ne seront pas des HBM, ce que son groupe regrette vivement alors que les parcelles sont situées dans en zone de développement.

En réponse à la commissaire socialiste, une commissaire d'Ensemble à gauche rappelle que le refus du Conseiller administratif Manuel Tornare de produire les comptes du Servette Hockey Club, n'a pas empêché les socialistes de voter récemment les loges VIP de la patinoire des Vernets.

Le groupe DC votera quant à lui favorablement la proposition PR-844.

Le président de la commission soumet à l'approbation de la commission des travaux et des constructions, la modification du montant du crédit figurant à l'arrêté I de la proposition PR-844, qui passe de CHF 6'790'000 à CHF 6'690'000.

La modification du montant du crédit figurant à l'arrêté I de la proposition PR-844, qui passe de 6'790'000 francs à 6'690'000 francs, est approuvée à l'unanimité.

Le président soumet à l'approbation de la commission des travaux et des constructions la proposition PR-844 modifiée à son arrêté I. Celle-ci est **adoptée à la majorité** : 8 oui (2 EàG, 2 V, 1 DC, 2 MCG, 1 UDC), 0 non et 7 abstentions (3 S, 3 PLR, 1 UDC).

PROJET DE DÉLIBÉRATION I (nouvelle teneur)

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu l'accord de principe intervenu entre le Conseil administratif de la Ville de Genève et les futurs propriétaires/constructeurs, soit la société Sol Séjour Soleil SA représentée par MM. Christian et Xavier Rey et le bureau d'architectes André Gallay, au terme duquel la Ville de Genève acquiert la future parcelle N° 4206, feuille 48 de la commune de Genève, section Plainpalais, contenant 478 m^2, sur laquelle une crèche de 93 places sera construite selon l'offre de vente et le descriptif général du 21 juin 2010, pour un prix de 6 690 000 francs (frais de notaire et taxes inclus);

vu l'utilité publique visée par cette acquisition foncière;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – L'accord intervenu entre le Conseil administratif et les futurs propriétaires/constructeurs, soit la société Sol Séjour Soleil SA représentée par MM. Christian et Xavier Rey et le bureau d'architectes André Gallay, au terme duquel la Ville de Genève acquiert la future parcelle N° 4206, feuille 48 de la commune de Genève, section Plainpalais, contenant 478 m^2, sur laquelle une crèche de 93 places sera construite selon l'offre de vente et le descriptif général du 21 juin 2010, est ratifié et le Conseil administratif est autorisé à le convertir sous la forme d'un acte authentique.

Art. 2. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 6 690 000 francs, frais d'acte et d'émoluments compris, en vue de cette acquisition.

Art. 3. – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article 2 au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 6 690 000 francs.

Art. 4. – Cet objet sera inscrit à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif, et amorti au moyen de 30 annuités qui figureront dans le budget de la Ville de Genève dès l'année suivant la mise en exploitation, soit de 2014 à 2043.

Art. 5. – Cette acquisition ayant un but d'utilité publique, le Conseil administratif est chargé de demander au Conseil d'Etat l'exonération des droits d'enregistrements et des émoluments du Registre foncier.

Art. 6. – Le Conseil administratif est autorisé à épurer, radier, modifier ou constituer toutes servitudes à charge et au profit des parcelles mentionnées dans l'accord visé sous l'article premier.

PROJET DE DÉLIBÉRATION II

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettre e), 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 250 500 francs destiné à l'équipement en mobilier et jeux ainsi qu'en matériel informatique, téléphonie et alarme anti-effraction pour la crèche située boulevard de la Cluse, sur la future parcelle N° 4206 de la commune de Genève, section Plainpalais.

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 250 500 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, et amortie au moyen de 8 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2014 à 2022.

CRECHE CLUSE-CINGRIA
Bd de la Cluse, 1205 Genève

TERRAIN	**195'512.40**
Acquisition du terrain (pour mémoire, terrain cédé)	
Mise en conformité du terrain	
Droits de mutation	
Frais de notaire	
Constitution de servitudes	
TRAVAUX PREPARATOIRES	**102'492.--**
Démolitions	
Reprises en sous-œuvre	
Géomètre	
Géologue, géotechnicien	
Expert désamiantage	
Honoraires mandataires sur travaux préparatoires	
BATIMENT	**4'715'809.20**
Installations de chantier	
Terrassements	
Echafaudages	
Canalisations intérieures	
Béton et béton armé	
Maçonnerie	
Charpente métallique	
Charpente	
- Panneaux de protection sur face intérieure des façades bois	
Fenêtres en bois et métal	
Ferblanterie	
Couverture	
Fermetures extérieures mobiles protection contre le soleil	
- Protection par tente solaire de la verrière en toiture	
Appareils à courant fort	
Appareils à courant faible	
Production de chaleur	
Distribution de chaleur	
Installations de ventilation	
- Plus-value pour raccordement hotte à condensation	
Appareils sanitaires courants	
Ascenseurs et monte-charge	
- Moins-value pour cabine et portes palières non vitrées	
Cloisons, revêtements et habillages en plâtrerie	
Vitrages intérieurs en métal	
Portes intérieures en bois	
Systèmes de verrouillage	
Couches de support composées, chapes	
Revêtements sol, en matières synthétiques, textiles, etc.	

CRECHE CLUSE-CINGRIA
Bd de la Cluse, 1205 Genève

Carrelages	
Plafonds en panneaux de plâtre	
Peinture intérieure	
Nettoyage du bâtiment	
Architecte	
Ingénieur civil & bois	
Ingénieur électricien	
Ingénieur CVC	
Ingénieur en installations sanitaires	
EQUIPEMENTS D'EXPLOITATION	**521'100.--**
Lustrerie	
Appareils sanitaires spéciaux	
Agencements de cuisine	
Menuiserie	
Architecte	
Ingénieur électricien, éclairage	
AMENAGEMENTS EXTERIEURS	**92'988.--**
Aménagements extérieurs	
Installations électriques	
Architecte	
FRAIS SECONDAIRES ET COMPTES D'ATTENTE	**862'098.40**
Autorisations, gabarits, taxes	
Taxes de raccordement	
Reproduction de documents, tirages, héliographies	
Assurances pour travaux en cours	
Intérêts sur crédit de construction, frais bancaires	
Direction du projet, accompagnement du projet	
Pose de la première pierre, bouquet, inauguration	
Réserves pour renchérissement, admis env. 2 % sur fr. 5'900'000.-	
TOTAL GENERAL TTC	**6'490'000.--**

Réf. :

Date le 21.03.2011

Dossier N° : 159 & 871

PLAN FINANCIER INITIAL RECTIFIÉ

Loi du : 04.12.1977 et 29.06.1957 Catégorie : HM et ZD LOC

Requérant	:	Sol Séjours Soleil SA c/o RENTIMO S.A.
Domicile élu	:	7 rue Butini
Architecte	:	ATELIER D'ARCHITECTURE A.GALLAY &J. BERGER SaRL
Situation de l'immeuble	:	75 BD. DE LA CLUSE -32 RUE J. VIOLETTE GENEVE
Parcelle (s) N°	:	4204, 4205 & 4207
Autoris. constr. N°	:	103726, 103727 et 103728

1. PRIX DE REVIENT

11. Terrain

111.	Prix	1'622.00	m2 à	2'654.26	F	=	4'305'216.00	F			
112.	Droit de mutation et frais d'acquisition				F	=	172'000.00	F			
113.	Rachat Servitude parcelle 1225 (HUG)					=	1'500'000.00	F	* 5'977'216.00	F	26.7 %
114.	Démolition	12'150.00	m3 à	35	F				= 425'250.00	F *=	1.9 %
115.	Indémnite locataire (Voir tableau de répartition)								= 537'030.00	F *=	2.4 %

12. Construction

121.	Logements HM	7729	m3 à	585	F	=	4'521'465.00	F	(Minergie)
122.	Logements Libre	7860	m3 à	615	F	=	4'833'900.00	F	(Minergie)
123.	Commercial	5383	m3 à	615	F	=	3'310'545.00	F	
124.	Garages	2556	m3 à	315	F	=	805'140.00	F	
	Total	23528	m3						
125.	Travaux spéciaux	(sous réserve tampons phonique)				=	200'000.00	F	
126.	Radier	1324	m2	200	F	=	264'800.00	F	= 13'935'850.00 F *= 62.1 %

13. Aménagements extérieurs

131.	Aménag. Ext.	759	m2	150	F	=	113'850.00	F	
126.		(à revoir selon justification coût)				=		F	= 113'850.00 F *= 0.5 %

14. Taxes DCTI-SIG = 500'000.00 F *= 2.2 %

15. Frais financiers

151. Intérêts intercalaires

0 %s/ F mois) F

152.	Frais de notaire et de création de cédules	0.00 F	
153.	Honoraires de Géometre	25'000.00 F	
154.		F =	25'000.00 F = 0.1 %

16. Honoraires de Pilotage F * 462'000.00 %

17. Imprévus 447'000.00 F = 2.0 %

18. Coût total 22'423'196.00 F = 100.0 %

bat a: fr. 10'946'160 **bat c:** fr. 11'477'036

Genève, le 11.06.2010
N/Réf. AG- PLANFIN-EX.XLS

2 FINANCEMENT

21. 1er rang	(taux :	% ; amortissement :	)	F	=	%
(créancier :	)					
22. 1er rang	(taux :	% ; amortissement :	)	F	=	%
(créancier :	)					
23. 1er rang	(taux :	% ; amortissement :	)	F	=	%
(créancier :	)					
24. Total des hypothèques				F	=	%
25.				F	=	%
(	)				=	%
26. Fonds propres				F		22'423'196
27. Financement total				F		**100.0** %

3. EXPLOITATION

31. Etat locatif

311. Habitations

H.M.	3111.	20	logts	70	pces	à	5'250.00 F	=	367'500.00 F		
L	3112.	20		80	pces	à	6'000.00 F	=	480'000.00 F		
	3113.		logts		pces	à	F	=	0.00 F		
	3114.				pces	à	F	=	0.00 F		
	Total	40	logts	150	pces					=	847'500.00 F

312. Surfaces commerciales

3121.	334.50	m2	Arcades	à	400.00 F	=	133'800.00 F		
3122.	959.10	m2	Bureaux	à	400 F	=	383'640.00 F		
3123.		m2		à	F	=	0.00 F		
3124.				à	F	=	0.00 F		
3125.				à	F	=	0.00 F		
Total	1'293.60	m2						=	517'440.00 F

313. Garages

3131.	24	plces		à	3'000.00 F	=	72'000.00 F		
3132.				à	F	=	0.00 F		
3133.				à	F	=	0.00 F		
3134.				à	F	=	0.00 F		
3135.			park. visiteurs						
Total	24	plces	emplacements			72'000.00		=	72'000.00 F

Total état locatif	=	1'436'940.00 F

32. Subvention

% s/ % du P.R. soit s/ F (F/pce) = F

33. RENDEMENT BRUT

6.41 % 1'436'940.00 **F**

Genève, le 14.09.2011
N/Réf. AG/ip- PLANFIN-EX.XLS

Rendement brut : 1'436'940.00 F

34. Intérêts et charges

341.	1er	rang		% s/		F	=	0.00 F
342.		rang		% s/		F	=	0.00 F
343.		rang		% s/		F	=	0.00 F
344.				% s/		F	=	0.00 F
345.	Rente foncière			% s/		F	=	0.00 F
346.	Charges		0.91	% s/	22'423'196.00	F	=	204'051.08 F

Total des intérêts et charges 204'051.08 F

35. RENDEMENT NET 5.50 % 1'232'888.92 **F**

36. Amortissements

361.		rang		% s/		F	=	F
362.		rang		% s/		F	=	F
363.				% s/		F	=	F

Total des amortissements F

37. DISPONIBLE % **F**

4. DONNEES COMPARATIVES COMPLEMENTAIRES

41. Incidence terrain : 183 F par m3 construit

42. Surfaces et volumes :

421. Surface brute	logements	3'592.90	m2	69.5 %
	locaux commerciaux	1'576.80	m2	30.5 %
	Total	5'169.70	m2	**100.0** %
422. Surface brute par pièce		23.97	m2	
423. Surface nette par pièce		14.65	m2	
424. Coefficient d'utilisation		0.61		
425. Volume moyen par pièce		104.33	m3	
426. Nombre moyen de pièces par logement		3.75	pièces	

43. Etat locatif logements

431. Logements subventionnés

		par pièce			par m2 brut		par m2 net
4311.	Loyer	5'250.00 F	100 %	=	219.02 F	=	358.36 F
4312.	Subvention	F	%	=	F	=	F
	Total	5'250.00 F	**100.0** %	=	219.02 F	=	358.36 F
432. Logts hors prest.		6'000.00 F	100 %	=	250.31 F	=	409.56 F

Date et signature : le 21.03.2011

2 FINANCEMENT

21. 1er rang	(taux :	% ; amortissement :	)	F	=	%
(créancier :	)					
22. 1er rang	(taux :	% ; amortissement :	)	F	=	%
(créancier :	)					
23. 1er rang	(taux :	% ; amortissement :	)	F	=	%
(créancier :	)					
24. Total des hypothèques				F	=	%
25.				F	=	%
(	)				=	%
26. Fonds propres				F		10'946'160
27. Financement total				F		**100.0** %

3. EXPLOITATION

31. Etat locatif

311. Habitations

H.M.	3111.	20	logts	70	pces	à	5'250.00 F	=	367'500.00 F		
L	3112.				pces	à	F	=	0.00 F		
	3113.		logts		pces	à	F	=	0.00 F		
	3114.				pces	à	F	=	0.00 F		
	Total	20	logts	70	pces					=	367'500.00 F

312. Surfaces commerciales

3121.	135.80	m2	Arcade	à	400.00 F	=	54'320.00 F		
3122.	616.60	m2	Bureaux	à	400 F	=	246'640.00 F		
3123.		m2		à	F	=	0.00 F		
3124.				à	F	=	0.00 F		
3125.				à	F	=	0.00 F		
Total	752.40	m2						=	300'960.00 F

313. Garages

3131.	11	plces		à	3'000.00 F	=	33'000.00 F		
3132.				à	F	=	0.00 F		
3133.				à	F	=	0.00 F		
3134.				à	F	=	0.00 F		
3135.			park. visiteurs						
Total	11	plces	emplacements			33'000.00		=	33'000.00 F

Total état locatif = 701'460.00 F

32. Subvention

% s/ % du P.R. soit s/ F (F/pce) = F

33. RENDEMENT BRUT

6.41 % 701'460.00 **F**

Genève, le 14.09.2011
N/Réf. AG/ip- PLANFIN-EX.XLS

Rendement brut : 701'460.00 F

34. Intérêts et charges

341.	1er	rang		% s/		F	=	0.00 F
342.		rang		% s/		F	=	0.00 F
343.		rang		% s/		F	=	0.00 F
344.				% s/		F	=	0.00 F
345.	Rente foncière			% s/		F	=	0.00 F
346.	Charges		0.91	% s/	10'946'159.94	F	=	99'610.06 F

Total des intérêts et charges 99'610.06 F

35. RENDEMENT NET 5.50 % 601'849.94 **F**

36. Amortissements

361.		rang		% s/		F	=	F
362.		rang		% s/		F	=	F
363.				% s/		F	=	F

Total des amortissements F

37. DISPONIBLE % **F**

4. DONNEES COMPARATIVES COMPLEMENTAIRES

41. Incidence terrain : 183 F par m3 construit

42. Surfaces et volumes :

421. Surface brute	logements	1'701.60	m2	64.95 %
	locaux commerciaux	918.30	m2	35.05 %
	Total	2'619.90	m2	**100.0** %
422. Surface brute par pièce		24.31	m2	
423. Surface nette par pièce		14.51	m2	
424. Coefficient d'utilisation		0.6		
425. Volume moyen par pièce		110.41	m3	
426. Nombre moyen de pièces par logement		3.5	pièces	

43. Etat locatif logements

431. Logements subventionnés

		par pièce			par m2 brut		par m2 net
4311.	Loyer	5'250.00 F	100 %	=	216.00 F	=	361.80 F
4312.	Subvention	F	%	=	F	=	F
	Total	F	**100.0** %	=	216.00 F	=	361.80 F
432. Logts hors prest.		F		=	F	=	F

Date et signature : le 21.03.2011

2 FINANCEMENT

21. 1er rang	(taux : % ; amortissement :)		F	=		%
(créancier :)						
22. 1er rang	(taux : % ; amortissement :)		F	=		%
(créancier :)						
23. 1er rang	(taux : % ; amortissement :)		F	=		%
(créancier :)						
24. Total des hypothèques			F	=		%
25.			F	=		%
( )				=		%
26. Fonds propres			F		11'477'036	
27. Financement total			F		**100.0**	%

3. EXPLOITATION

31. Etat locatif

311. Habitations

H.M.	3111.		logts		pces	à	F	=	0.00 F	
L	3112.	20		80	pces	à	6'000.00 F	=	480'000.00 F	
	3113.		logts		pces	à	F	=	0.00 F	
	3114.				pces	à	F	=	0.00 F	
	Total	20	logts	80	pces			=		480'000.00 F

312. Surfaces commerciales

3121.	198.70	m2	Arcade	à	400.00 F	=	79'480.00 F	
3122.	342.50	m2	Bureaux	à	400.00 F	=	137'000.00 F	
3123.		m2		à	F	=	0.00 F	
3124.				à	F	=	0.00 F	
3125.				à	F	=	0.00 F	
Total	541.20	m2				=		216'480.00 F

313. Garages

3131.	13	plces		à	3'000.00 F	=	39'000.00 F	
3132.				à	F	=	0.00 F	
3133.				à	F	=	0.00 F	
3134.				à	F	=	0.00 F	
3135.			park. visiteurs					
Total	13	plces	emplacements			39'000.00	=	39'000.00 F
			Total état locatif				=	735'480.00 F

32. Subvention

% s/ % du P.R. soit s/ F (F/pce) = F

33. RENDEMENT BRUT

6.41 % 735'480.00 **F**

Genève, le 14.09.2011
N/Réf. AG/ip- PLANFIN-EX.XLS

Rendement brut : 735'480.00 F

34. Intérêts et charges

341.	1er	rang		% s/		F	=	0.00 F
342.		rang		% s/		F	=	0.00 F
343.		rang		% s/		F	=	0.00 F
344.				% s/		F	=	0.00 F
345.	Rente foncière			% s/		F	=	0.00 F
346.	Charges		0.91	% s/	11'477'036.06	F	=	104'441.03 F

Total des intérêts et charges 104'441.03 F

35. RENDEMENT NET 5.50 % 631'038.97 **F**

36. Amortissements

361.		rang		% s/		F	=	F
362.		rang		% s/		F	=	F
363.				% s/		F	=	F

Total des amortissements F

37. DISPONIBLE % **F**

4. DONNEES COMPARATIVES COMPLEMENTAIRES

41. Incidence terrain : 183 F par m3 construit

42. Surfaces et volumes :

421. Surface brute	logements	1'891.00	m2	74.19 %
	locaux commerciaux	658.00	m2	25.81 %
	Total	2'549.00	m2	**100.0** %
422. Surface brute par pièce		23.64	m2	
423. Surface nette par pièce		14.79	m2	
424. Coefficient d'utilisation		0.63		
425. Volume moyen par pièce		98.25	m3	
426. Nombre moyen de pièces par logement		4	pièces	

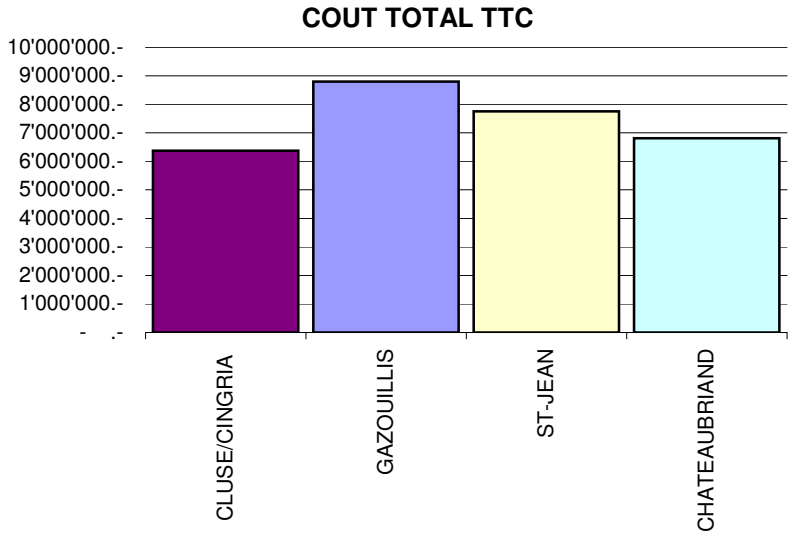
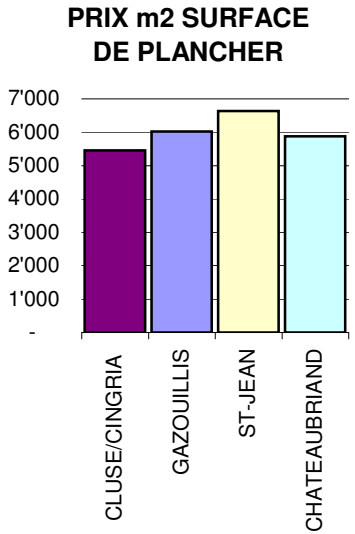
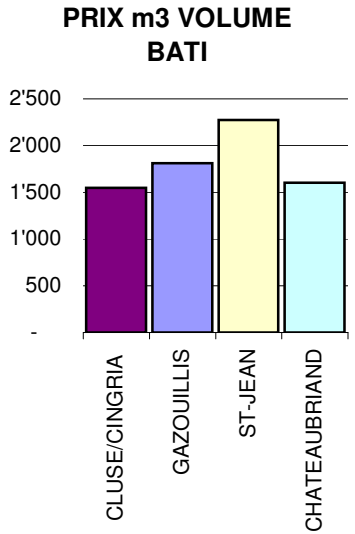
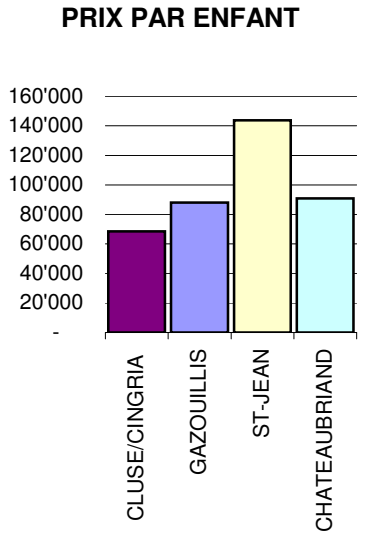
43. Etat locatif logements

431. Logements subventionnés

		par pièce			par m2 brut		par m2 net
4311.	Loyer	6'000.00 F	100 %	=	253.80 F	=	405.70 F
4312.	Subvention	F	%	=	F	=	F
	Total	6'000.00 F	**100.0** %	=	253.80 F	=	405.70 F
432.	Logts hors prest.	F		=	F	=	F

Date et signature : le 21.03.2011

COMPARATIF DE PROJETS DE CRECHE RECENTS

CRECHES		COUT TOTAL TTC	Surface de plancher	Prix au m2 surface de plancher CHF/m2	Volume bâti	Prix au m3 volume bâti CHF/m3	Nombre d'enfants	Prix par enfant CHF/enf
CLUSE/CINGRIA		**6'373'600.-**	1169 m2	**5'452**	4117 m3	**1'548**	93 enf	**68'533**
GAZOUILLIS	(yc extension villa)	**8'802'000.-**	1461 m2	**6'025**	4862 m3	**1'810**	100 enf	**88'020**
ST-JEAN	(yc extension villa)	**7'758'800.-**	1170 m2	**6'631**	3411 m3	**2'275**	54 enf	**143'681**
CHATEAUBRIAND		**6'815'000.-**	1160 m2	**5'875**	4250 m3	**1'604**	75 enf	**90'880**
moyenne des projets		***7'437'350.-***	*1240 m2*	***5'996***	*4160 m3*	***1'809***	*81 enf*	***97'779***

Remarques:
- Le projet CLUSE/CINGRIA inclus la part de propriété foncière nécessaire à sa réalisation, cédée à 0 franc.
- Les valeurs sont des prix de construction toutes taxes comprises, (prix du terrain exclus).
- La comparaison des projets de crèche est actualisée à l'indice genevois des prix de construction d'octobre 2009