

PR-793

26 mai 2010

Proposition du Conseil administratif du 26 mai 2010 en vue de l'octroi à l'Association Nicolas-Bogueret d'un droit de superficie distinct et permanent d'une surface d'environ 907 m² sur une partie des parcelles N^{os} 2129 et 5191, feuille 12, section Petit-Saconnex, appartenant à la Ville de Genève, sises avenue Blanc/avenue de France, en vue de la construction d'un établissement médico-social ou d'une structure de logements destinée à des personnes âgées.

Mesdames et Messieurs les conseillers,

Préambule

Le 14 janvier 2003, votre Conseil a approuvé la proposition du Conseil administratif n° 251 en vue de l'acquisition de la parcelle n° 2129, feuille 12 section Petit-Saconnex et la cession par l'Etat de Genève à la Ville de Genève de la parcelle n° 5191, feuille 12, section Petit-Saconnex.

Cette acquisition avait pour objectif la construction d'un nouveau quartier offrant à la population deux immeubles de logements HBM, un immeuble de logements coopératifs, un bâtiment « espace de quartier » regroupant un espace de vie enfantine, des locaux pour les jeunes et les seniors, un restaurant scolaire et un EMS.

Le reste de la parcelle est destiné à un parc public ouvert à la population du quartier. A l'exception du projet d'espace de quartier, réalisé entièrement par la Ville de Genève, il est prévu que les bâtiments de la parcelle du Foyer de Sécheron soient réalisés par des tiers investisseurs, par le biais de l'octroi de droits de superficie.

Depuis lors, les projets ont été développés, de sorte que les chantiers d'infrastructure, d'équipement et du parc, menés par la Ville de Genève, sont actuellement en cours de réalisation, de même que le projet de construction des immeubles de logements HBM, dont la réalisation a été confiée à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social, par le biais d'un droit de superficie.

Le chantier de l'espace de quartier a également débuté en novembre 2009 grâce au vote par votre Conseil le 13 juin 2009 du crédit de réalisation décrit dans la PR-636.

Le projet d'immeuble coopératif a fait l'objet d'une proposition d'octroi d'un droit de superficie au profit de la coopérative UV (PR-680), proposition également acceptée par votre Conseil le 15 septembre 2009.

L'achèvement de toutes ces réalisations s'échelonne entre le début de l'année 2011, pour les immeubles HBM et le début 2012 pour l'espace de quartier, l'immeuble coopératif et le parc.

Seule reste encore en suspens la réalisation de l'EMS.

Rappel du contexte

- Constituer un pôle de quartier en relation avec l'école primaire et le cycle d'orientation existants, par l'aménagement d'un parc public en sauvegardant l'arborisation existante et par la réalisation des équipements de quartier manquants (espace de vie enfantine, maison de quartier, restaurant scolaire) ;
- réaliser par le biais de l'octroi de deux droits de superficie des logements accessibles à la population, en particulier de taille familiale qui font particulièrement défaut dans le quartier ;
- prévoir un EMS ou toute structure destinée à accueillir des logements pour personnes âgées, à réaliser par le biais de l'octroi d'un droit de superficie ;

telle est la vocation de la parcelle du Foyer de Sécheron.

Afin de réaliser ces objectifs, la Ville de Genève a organisé un concours d'architecture dont le projet lauréat "Parkenblock" de MPH architectes Sàrl à Lausanne, prévoit un bâti fragmenté facilitant l'autonomie de réalisation et de gestion des divers programmes.

A l'issue du concours, un mandat d'élaboration de l'image générale du quartier a été attribué au bureau lauréat MPH architectes Sàrl. Cet aménagement du périmètre, avec l'ensemble des constructions envisagées conformément au projet issu du concours, a fait l'objet d'une demande préalable d'autorisation de construire DP 17801, qui a été délivrée le 15 août 2005. Elle fixe les principes architecturaux, les gabarits, les affectations et les dévestitures auxquels devront se référer les divers projets dans leur développement.

Le programme du concours prévoyait d'attribuer les mandats de réalisation des différents ouvrages aux quatre premières équipes primées.

Selon ces conditions, l'équipe de mandataires composée par le bureau d'architecte Luscher Architectes SA à Lausanne et par les ingénieurs civils AIC Ingénieurs Conseil SA est en droit d'obtenir le mandat de construction de l'EMS ou d'un programme équivalent destiné à accueillir et loger des personnes âgées.

En 2007, la Ville de Genève a octroyé un mandat de faisabilité au bureau Luscher Architectes SA. Cette démarche préalable a permis de confirmer la faisabilité de la réalisation soit d'un EMS de 80 ou 90 lits, soit d'une structure mixte accueillant des chambres et des appartements médicalisés, soit de petits logements pour personnes âgées au Foyer de Sécheron. Depuis lors, des discussions ont été entamées et poursuivies avec des investisseurs potentiels, qui ont permis de mieux cerner les conditions de réalisation de ce projet complexe avec différents partenaires.

Octroi du droit de superficie

Depuis 2005, plusieurs institutions ont donc été approchées dans le but de leur proposer un droit de superficie pour la construction et la gestion de l'EMS ou d'une autre structure adaptée. Ont ainsi été contactées la CAP (Caisse d'assurance du personnel de la Ville de Genève et des Services Industriels), la CEH (Caisse de prévoyance du personnel des établissements publics médicaux du canton de Genève), ATON Développement SA (Société de prestations), la FLPAl (Fondation des logements pour personnes âgées ou isolées), PUBLICA Bern (Caisse fédérale de pensions), et Pensimo Management (groupe de caisses de pension, dont le siège est à Zurich). Après étude, certaines ont émis des conditions telles qu'il semble difficile de poursuivre un partenariat avec elles. D'autres ne pouvaient s'engager que sur la base d'un projet déjà finalisé qui aujourd'hui n'existe pas.

Toutefois, l'Association Nicolas Bogueret (ANB), fondée en 1958, a confirmé son intérêt pour ce projet. Son but est de construire des logements sociaux, de les exploiter et de les entretenir. Son patrimoine bâti actuel est composé de deux EMS (« Les Lauriers » rue Henri-Veyrassat 7 et « Les Bruyères » rue Louis-Curval 5), dont la gestion a été confiée à des associations aux noms éponymes, et de trois immeubles locatifs (deux au chemin Nicolas Bogueret à Vernier et le troisième au bd. Carl-Vogt avec la crèche « La Nichée »). D'autre part, ANB est membre de la Fondation du CUP2 qui est propriétaire d'un bâtiment destiné aux étudiants à la rue du Petit Salève 10, qui bénéficie déjà d'un droit de superficie accordé par la Ville.

Au vu de l'importante demande des services sociaux, ANB a pris la décision de développer de nouveaux projets destinés à des personnes âgées, sous forme d'EMS ou d'autres structures adaptées, et de logements sociaux. La réalisation du projet de Sécheron correspond parfaitement à cet objectif en permettant la réalisation d'une structure d'accueil pour personnes âgées. En cas de réalisation d'un EMS, le montage administratif du projet sera identique à ceux des deux EMS dont ANB est déjà propriétaire : le bâtiment sera construit par ANB sur le droit de superficie octroyé par la Ville de Genève et la gestion sera confiée à une association indépendante. La direction de l'établissement sera confiée à des collaborateurs et des collaboratrices expérimentés qui pourront s'appuyer sur l'expérience acquise dans les deux EMS existants. Afin d'assurer le montage et le développement du projet, ANB s'assurera dès le départ de la collaboration d'un professionnel expérimenté pour la gestion d'un EMS. En cas de réalisation d'une autre structure, l'ANB collaborera avec les instances cantonales afin de définir le projet institutionnel et le mode de fonctionnement de l'établissement.

Le Conseil administratif a donc pris la décision, sous réserve de votre approbation, d'octroyer un droit de superficie distinct et permanent à l'Association Nicolas Bogueret, dont le siège est à Genève, en tant que Maître d'Ouvrage pour la construction d'un EMS ou de toute autre structure destinée à accueillir des personnes âgées.

Descriptif du projet

Le bâtiment dont il est question est situé à l'angle sud-ouest du périmètre du Foyer de Sécheron. Le bâtiment comporte un rez-de-chaussée, quatre étages et un attique, en plus du sous-sol. Le volume construit permet d'accueillir soit un EMS d'environ 80 lits, soit une structure mixte d'environ 57 lits et 10 appartements, soit un ensemble de petits logements avec des services au rez-de-chaussée.

Une chaufferie centrale raccordée au réseau Genève Lac-Nations pour l'ensemble des projets est prévue dans les sous-sols des immeubles octroyés en droit de superficie à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social, ainsi qu'un garage souterrain. L'établissement y disposera d'environ 15 places de stationnement, dont certaines aménagées pour les handicapés. Des abris PC seront réalisés sous l'établissement pour tout le quartier avec participation financière des autres constructeurs selon la taxe cantonale. L'établissement participera aux aménagements extérieurs au même titre que les autres partenaires de ce projet, au prorata des surfaces brutes de plancher construites.

Planning intentionnel : sous réserve de l'accord du Conseil municipal pour l'octroi du droit de superficie, l'autorisation de construire pourrait être déposée en 2011 et le bâtiment mis en service courant 2014.

Conditions du droit de superficie

Les conditions essentielles de ce droit de superficie sont les suivantes :

- Durée : 99 ans
- Le prix de la rente foncière est fonction de la valeur du terrain retenue dans le plan financier accepté par les autorités cantonales compétentes.
- La révision de la rente se fera ensuite tous les cinq ans.
- L'assiette définitive du droit de superficie sera définie selon l'autorisation de construire accordée.
- A l'échéance du droit de superficie et en cas de non renouvellement par suite du refus de la Ville de Genève, celle-ci sera redevable d'une indemnité équitable, en contrepartie du droit de retour du bâtiment.

- Par ailleurs, les conditions particulières liées à ce projet seront également intégrées, telles que :
 - mandat d'architecte au bureau Luscher
 - Raccordement GLN
 - Participation financière aux investissements communs, etc.

Au bénéfice de ces explications, nous vous invitons Mesdames et Messieurs les Conseillers, à approuver le projet d'arrêté ci-dessous

PROJET D'ARRETE

LE CONSEIL MUNICIPAL ;

Vu l'article 30, lettre k) de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984,

Sur proposition du Conseil administratif,

arrête :

Article premier.- L'accord de principe intervenu entre le Conseil administratif de la Ville de Genève et l'Association Nicolas Bogueret en vue de l'octroi pour une durée de 99 ans à l'Association Nicolas Bogueret d'un droit de superficie distinct et permanent au sens de l'article 779, alinéa 3 du code civil suisse, sur une partie des parcelles No 2129 et 5191, feuille 12, de la commune de Genève section Petit-Saconnex, sises avenue Blanc/avenue de France, pour la construction d'un EMS ou toute autre structure permettant d'accueillir des personnes âgées, est ratifié et le Conseil administratif est autorisé à le convertir en acte authentique.

Art. 2.- Le Conseil administratif est autorisé à constituer, radier, épurer, modifier toute servitude nécessaire à la construction projetée.

Annexes: plan de situation
statuts

ASSOCIATION NICOLAS BOGUERET

S T A T U T S

Art. 1er - Dénomination

Il est constitué par les présentes entre les soussignés, sous le nom de "Association Nicolas BOGUERET", une association organisée corporativement et jouissant de la personnalité civile, conformément aux articles 60 et suivants du Code civil suisse, association qui sera régie en outre par les dispositions spéciales ci-après :

Art. 2 - But

L'association a pour but de créer, d'entretenir et de développer un ou plusieurs centres, à caractère social, comportant des logements ou des locaux dans des habitations saines, confortables et à loyers modérés.

L'association s'efforcera d'assurer le financement de ses constructions sur une base saine, les recettes devant couvrir :

- 1°) les sommes nécessaires au service d'intérêts et d'amortissement des emprunts,
- 2°) les frais normaux d'entretien de ses bâtiments,
- 3°) les frais de gestion et d'administration.

Elle pourra effectuer toutes opérations immobilières et financières en rapport direct ou indirect avec son but et notamment acquérir des immeubles et les grever d'hypothèques.

Art. 3 - Siège

Le siège de l'association est à Genève.

Art. 4 - Ressources

Les ressources de l'association sont constituées par des emprunts, dons, legs, allocations, ainsi que par le loyer des appartements et locaux et tous autres revenus de l'actif social.

La responsabilité financière de l'association est limitée à ses propres biens, à l'exclusion de toute responsabilité personnelle de ses membres, lesquels n'ont pas à payer de cotisation.

Art. 5 - Organisation

Les organes de l'association sont :

- 1) l'Assemblée générale des membres;
- 2) le Comité;
- 3) les vérificateurs des comptes.

(Art. 2 et 4, nouveau texte accepté par l'Assemblée générale extraordinaire du 10 décembre 1959).

Art. 6 - Membres

Font partie de l'association :

- 1) les soussignés, membres fondateurs;
- 2) les membres agréés par le Comité.

Art. 7 - Assemblée générale des membres

L'assemblée des membres se réunit chaque année au moins une fois sur convocation du Comité ou lorsqu'un cinquième des membres en font la demande, L'Assemblée est dirigée par le Président du Comité, ou son représentant.

Art. 8 - Pouvoirs de l'Assemblée générale

L'Assemblée générale des membres a les pouvoirs suivants :

- 1) approbation du rapport de gestion du Comité;
- 2) nomination des membres du Comité;
- 3) nomination de deux vérificateurs des comptes, qui procéderont chaque année à la revision des comptes et lui présenteront un rapport;
- 4) modification des statuts;
- 5) dissolution de l'association.

Pour autant qu'elle ait été convoquée par lettre envoyée au moins 10 jours à l'avance, l'Assemblée générale peut régulièrement délibérer quel que soit le nombre des membres présents. Les décisions sont prises à la majorité des voix. En cas d'égalité des voix, celle du Président est prépondérante.

Une modification du but de l'association ou sa dissolution ne pourra être votée que par une assemblée générale groupant au moins les deux-tiers des membres.

Art. 9 - Comité

Le Comité comprend douze membres au maximum, la majorité devant toujours être constituée par des membres du Centre Social Protestant.

Les membres du Comité sont nommés pour une période de trois ans; ils sont rééligibles indéfiniment.

Le Comité nomme son Bureau.

En cas de vacances pendant une période administrative, le Comité se complète lui-même jusqu'à la prochaine assemblée des membres.

Art. 10 - Compétences du Comité

Le Comité est chargé de la direction de l'association. Il a les pouvoirs les plus étendus pour permettre à l'association d'atteindre son but. Il peut notamment acheter, faire construire, louer ou vendre des immeubles, emprunter, constituer des hypothèques sur les propriétés de l'association.

Il assure l'administration des biens et la gestion des comptes de l'association et la représente vis-à-vis des tiers.

Le Comité statue sur l'attribution des logements.

Le Comité prend ses décisions à la majorité de ses membres présents. En cas d'égalité des voix, celle du Président est prépondérante.

Art. 11 - Signature

L'association est valablement engagée vis-à-vis des tiers par la signature collective à deux du Président, du Vice-président et du Secrétaire du Comité.

Art. 12 - Dissolution

En cas de dissolution, le solde actif de l'association servira à la constitution d'un fonds géré par le Centre Social Protestant et destiné à faciliter la solution des problèmes posés par la question du logement.

Genève, le 3 décembre 1958

Ont signé, MM,

Raymond BERTHOLET
André CHAMBORDON
Alexandre GUENOD
René DES GOUTTES
André DUTOIT
Victor FUCHS
Marius JAMIN
Jean LENDI
Henri LENOIR
Joseph LANDER, Mme

Robert MAGNIN
Denis de MARIIGNAC
Raynald MARTIN
François MAURICE
Pierre MICHEL
Claude MIRABAUD
Bernard NAEF
Jean RICHARD
Pierre ZUMBACH