

Proposition du Conseil administratif du 13 juin 2012 en vue de l'octroi à la Fondation universitaire pour le logement des étudiants (FULE) d'un droit de superficie distinct et permanent sur la future parcelle N° 4220 (ex. dp 3556B), de la commune de Genève, feuille 38, section Plainpalais, appartenant à la Ville de Genève, sise angle rue Lombard/rue Emile-Yung, en vue de la construction et la gestion d'un immeuble de logements pour étudiants à caractère social.

Mesdames et Messieurs les conseillers,

Préambule

Dans le cadre de la valorisation des parcelles dont elle est propriétaire, la Ville de Genève a octroyé de nombreux droits de superficie pour du logement social. Certains visent des catégories particulières d'habitants comme les personnes en formation. En effet, la demande est très forte pour ce groupe de population dont les moyens sont limités.

Afin de répondre au nombre important de demandes de terrain pour des droits de superficie, l'Unité opérations foncières, en collaboration avec la Gérance immobilière municipale, a mis en place une procédure d'appel à candidature. Cette procédure permet de choisir les futurs bénéficiaires sur la base d'un dossier.

Rappel du contexte

En avril 2011, la Ville de Genève a publié un appel à candidature pour l'attribution de la future parcelle 4220 de Genève/Plainpalais, sise rue Lombard/rue Emile-Yung. Le bénéficiaire devra se charger de la réalisation et de la gestion d'un immeuble de logements pour étudiants à caractère social. Le site se trouve à proximité immédiate de l'hôpital dans un quartier bien desservi par les transports publics et largement doté en commerces et équipements de proximité.

L'Unité opérations foncières a reçu six dossiers de candidature. Un comité d'évaluation a étudié ces dossiers. Le choix du candidat retenu s'est porté sur la Fondation universitaire pour le logement des étudiants (FULE) qui a fourni la proposition correspondant le mieux aux critères retenus dans le cahier des charges.

Octroi du droit de superficie

Le dossier de la FULE présente les meilleures propositions en ce qui concerne ce site. Elle prévoit de réaliser un immeuble de haute performance énergétique

permettant d'accueillir 36 étudiants dans des logements collectifs comprenant des chambres individuelles et des espaces collectifs. Les loyers cibles sont de l'ordre de 350/400 francs par mois pour des chambres meublées.

La FULE a vu le jour le 7 juillet 1989. La FULE est une fondation à but non lucratif (statuts en annexe) et gère aujourd'hui environ 500 chambres et studios répartis sur 7 sites différents. Tous les logements de la FULE sont loués meublés et les loyers mensuels démarrent à 350 francs pour les chambres et à 450 francs pour les studios. Ces montants incluent également le chauffage, l'eau chaude et l'électricité.

La FULE a clairement mis en évidence qu'elle est consciente du rôle majeur que l'architecture doit jouer dans la qualité de vie, tant pour les futurs locataires que par les usagers du quartier. Elle envisage dès lors de développer un projet afin d'apporter une réponse en adéquation avec les préoccupations actuelles convergentes, tant des autorités municipales que de la FULE.

Le Conseil administratif a donc pris la décision, sous réserve de votre approbation, d'octroyer un droit de superficie distinct et permanent à la FULE dont le siège est à Genève, en tant que maître d'ouvrage pour la construction d'un immeuble de logements pour étudiants à caractère social. La gestion de cet immeuble sera organisée en collaboration avec le Bureau du logement et des restaurants de l'université (BLRU) qui s'occupe du choix des étudiants. La FULE restera chargée de l'entretien de l'immeuble.

Sous réserve de l'accord du Conseil municipal pour l'octroi du droit de superficie, l'autorisation de construire sera déposée au début de cet été et le bâtiment mis en service début 2015.

Mutation parcellaire

Le droit de superficie sera inscrit sur une parcelle à extraire du domaine public constituant le carrefour. La future parcelle N° 4220 de Genève, section Plainpalais sera située à l'angle de la rue Lombard et de la rue Emile-Yung.

La Ville de Genève a mandaté M. Adrien Küpfer, géomètre, pour l'élaboration du dossier de mutation N° 51/2010 de Genève/Plainpalais afin de constituer la future parcelle N° 4220 en la soustrayant de la parcelle 3556 du domaine public (dossier de mutation en annexe). L'acte notarié réalisant cette mutation a été signé par le Conseil administratif en date du 18 avril 2012 et déposé au Registre foncier en date du 20 avril 2012 sous PJ N° 3830. Cet acte étant en cours de vérification par le Registre foncier, il n'a donc pas été validé définitivement. C'est pourquoi, nous intégrons l'article 2 du projet de délibération qui pallierait à un éventuel problème.

La future parcelle N° 4220 de Genève/Plainpalais aura une surface de 225 m² et elle permet la réalisation d'environ 1400 m² de SPB.

Conditions du droit de superficie

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

- Durée: 100 ans au maximum.
- Le prix de la rente foncière demandée est de 45 000 francs par an et pourra être adaptée en fonction du résultat économique de l'exploitation du futur site.
- La révision de la rente interviendra pour la première fois à l'issue d'une période de 10 ans et se fera ensuite tous les cinq ans, sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation ou de tout autre indice suisse officiel appelé à lui succéder.
- L'assiette définitive du droit de superficie sera définie lors de la réalisation du dossier de mutation N° 51/2010 de Genève/Plainpalais.
- A l'échéance du droit de superficie, les constructions existantes feront retour gratuitement à la Ville de Genève.

Au bénéfice de ces explications, nous vous invitons Mesdames et Messieurs les conseillers, à approuver le projet de délibération ci-dessous:

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;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – L'accord de principe intervenu entre le Conseil administratif de la Ville de Genève et la Fondation universitaire pour le logement des étudiants (FULE) en vue de l'octroi pour une durée de 100 ans maximum à la FULE d'un droit de superficie distinct et permanent au sens de l'article 779, alinéa 3 du Code civil suisse, sur la future parcelle N° 4220 de Genève/Plainpalais, sise rue Lombard/rue Emile-Yung, en vue de la réalisation et de la gestion d'un immeuble de logements pour étudiants à caractère social est ratifié et le Conseil administratif est autorisé à le convertir en acte authentique.

Art. 2. – Le Conseil administratif est autorisé à désaffecter la parcelle dp 3556B d'une surface de 225 m² et de l'incorporer au domaine privé de la Ville de Genève pour former la nouvelle parcelle 4220 de Genève/Plainpalais selon le TM 51/2010.

Art. 3. – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, radier, épurer, modifier toute servitude en droit et/ou en charge de la parcelle précitée, nécessaire à la construction projetée.

Annexes:

- statuts FULE
- plan de situation
- dossier de mutation N° 51/2010 de Genève/Plainpalais



L'acte constitutif de la fondation dite "Fondation universitaire pour le logement des étudiants" a désormais la teneur suivante :

Article premier

Il est constitué, sous le nom de "Fondation universitaire pour le logement des étudiants", une Fondation de droit privé, régie par les articles 80 et suivants du code civil suisse, possédant la personnalité juridique.

Article 2

1. La Fondation a son siège à Genève.
2. Sa durée est indéterminée.
3. Elle est placée sous la surveillance de l'autorité compétente.

Article 3

1. La Fondation a pour but :
 - a) La création de logements en faveur :
 - des étudiants immatriculés à l'Université de Genève ou inscrits dans des institutions liées par un accord à l'Université de Genève;
 - d'élèves ou d'étudiants inscrits dans toute autre institution publique à but semblable.

La Fondation veille à ce que ses logements soient attribués en priorité aux étudiants immatriculés à l'Université de Genève ou inscrits dans des institutions liées par un accord à l'Université de Genève.
 - b) De rechercher des fonds pour la réalisation de ses logements.
 - c) D'assurer l'exploitation de ses logements.
2. La Fondation ne poursuit pas de but lucratif.



Article 4

1. Le capital de la Fondation est de Frs 10'000.--.
2. La fortune de la Fondation est destinée à l'acquisition, à la construction et à l'exploitation d'immeubles propres à réaliser le but de la Fondation.

Article 5

La Fondation peut recevoir des subventions des autorités et tout don ou legs, toute libéralité ou souscription.

Article 6

1. L'organe supérieur de la Fondation est le Conseil de fondation. Il comprend cinq à sept membres, dont deux sont désignés par le rectorat de l'Université de Genève. Les deux membres ainsi nommés choisissent les autres membres du Conseil. La majorité des membres du Conseil sont choisis en dehors de l'Université.
2. Le Conseil de fondation élit son président et son secrétaire.
3. Le Président et le secrétaire procèdent aux actes de gestion courante de la Fondation. Ils préparent les séances du Conseil de fondation et veillent à l'exécution de leur décision.
4. "Le mandat des membres du Conseil de fondation est de 4 ans. Il est immédiatement renouvelable."

Article 7

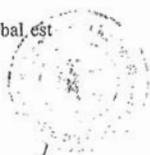
1. Le Conseil de fondation administre les biens de la fondation et veille à ce que ses biens soient entièrement affectés à la réalisation des buts définis à l'article 3 des présents statuts.
2. Il adopte les règlements nécessaires à son propre fonctionnement et à celui de la fondation en général, ainsi qu'à l'administration des logements.

Article 8

1. Le Conseil de fondation élabore pour chaque exercice un budget. Les donations et legs avec affectation spéciale peuvent, le cas échéant, faire l'objet de comptes hors budget.
2. Le Conseil de fondation établit chaque année un rapport écrit de sa gestion. ce rapport, celui de l'organe de contrôle, le bilan et le compte de profits et pertes, sont soumis à l'approbation de l'autorité de surveillance des fondations.

Article 9

1. Pour délibérer valablement, le Conseil de fondation doit réunir la majorité absolue de ses membres.
2. Il prend ses décisions à la majorité absolue des membres présents.
3. Le Conseil de fondation tient un procès-verbal de ses séances. Ce procès-verbal est signé par le Président et par le secrétaire.



Article 10

1. Lorsque l'intérêt de la Fondation l'exige, un membre du Conseil de fondation peut être exclu par décision prise à la majorité des deux-tiers de tous les membres du Conseil.
2. Il est pourvu au remplacement d'un membre exclu ou démissionnaire pour le reste du mandat en cours.

Article 11

1. Le Conseil de fondation désigne chaque année une société fiduciaire chargée de contrôler les comptes de la Fondation.
2. Cette société fiduciaire, qui constitue l'organe de contrôle, dresse un rapport écrit des opérations de la Fondation.

Article 12

L'exercice comptable est annuel. Il commence le 1er janvier et prend fin le 31 décembre.

Article 13

Le Fondation est valablement représentée et engagée à l'égard des tiers par la double signature du président ou du secrétaire et d'un autre membres du conseil de fondation.

Le Conseil de fondation peut accorder à des tiers le pouvoir d'engager la Fondation, dans une mesure limitée, par leur signature.

Article 14

Aucune mesure de fusion ou de liquidation ne peut être prise sans que le Conseil de fondation ait préalablement informé l'autorité de surveillance et obtenu son assentiment.

En cas de liquidation, les biens de la Fondation devront être remis à une institution poursuivant un but analogue. Ils ne pourront en aucun cas faire retour aux fondateurs ni être utilisés, en tout ou en partie et de quelque manière que ce soit, à leur profit.

Le soussigné certifie que les présents statuts
sont conformes à ceux actuellement déposés
au Registre du Commerce de Genève.

Genève, le 13 NOV 2009 /lc

Le préposé





REGISTRE DU COMMERCE DE GENÈVE Tel. 022 327.28.92

Extrait avec éventuelles radiations

EXTRAIT DU REGISTRE
Report du 07 mai 1996
No réf. 06205/1989
N° féd. CH-660-0680989-0

Fondation Universitaire pour le logement des étudiants

inscrite le 07 juillet 1989 R^c G. F. 0. 3
Fondation

Nom	
Fondation Universitaire pour le logement des étudiants	
Siège	
Genève	
Adresse	
rue Général-Dufour 24, e/Rectorat de l'Université de Genève chemin Malombré 14	
Dates des Statuts	
04.07.1989 18.06.1999 (nouv. acte)	8 02.03.2007
Administration:	
conseil de 5 à 11-membres conseil de fondation	
But, Observations	
<u>But:</u> création de logements pour des étudiants immatriculés à l'Université de Genève, ou inscrit dans des institutions liées par un accord à l'Université de Genève; recherche des fonds pour la réalisation des buts; assurer l'exploitation de ces logements.	
Autorité de Surveillance	
Service de surveillance des fondations et des institutions de prévoyance	

Réf.		Membres et Personnes ayant qualité pour signer		
r. Mod.	Rad.	Nom et Prénoms, Origine, Domicile	Fonctions	Mode de Signature
	7	Delay Yves, de Provence, à Genève	membre*	signature collective à 2
		Gabus Pierre David, du Locle, à Confignon	membre*	signature collective à 2
	m 6	Moser François, de Landiswil, à Presinge	membre* président	signature collective à 2 (1)
		Lescaze Bernard, d'Avusy, à Genève	membre* secrétaire	signature collective à 2 (1)
		Cuendet Georges-André, de Sainte-Croix, à Coligny	membre*	signature collective à 2 (1)
	m 7	Garcin Pascal, de Lancy, à Plan-les-Ouates	membre*	signature collective à 2
	6	Moser François, de Presinge, à Presinge	membre* président	signature collective à 2 (1)
	7	Garcin Pascal, de Lancy, à Plan-les-Ouates	membre*	signature collective à 2 (1)
	10	Hauser Gabriel, de Glaris, à Bernex	membre*	signature collective à 2
		DUCHOSAL REVISION FISCALITE FIDUCIAIRE SA, à Genève	organe de révision	
		Girani Marco, de Chêné-Bougeries, à Chêné-Bougeries	membre*	signature collective à 2 (1)

Réf.	Membres et Personnes ayant qualité pour signer		
nr.	Mod.	Rad.	Mode de Signature
	Nom et Prénoms, Origine, Domicile		Fonctions

lu conseil
avec un membre du conseil de fondation

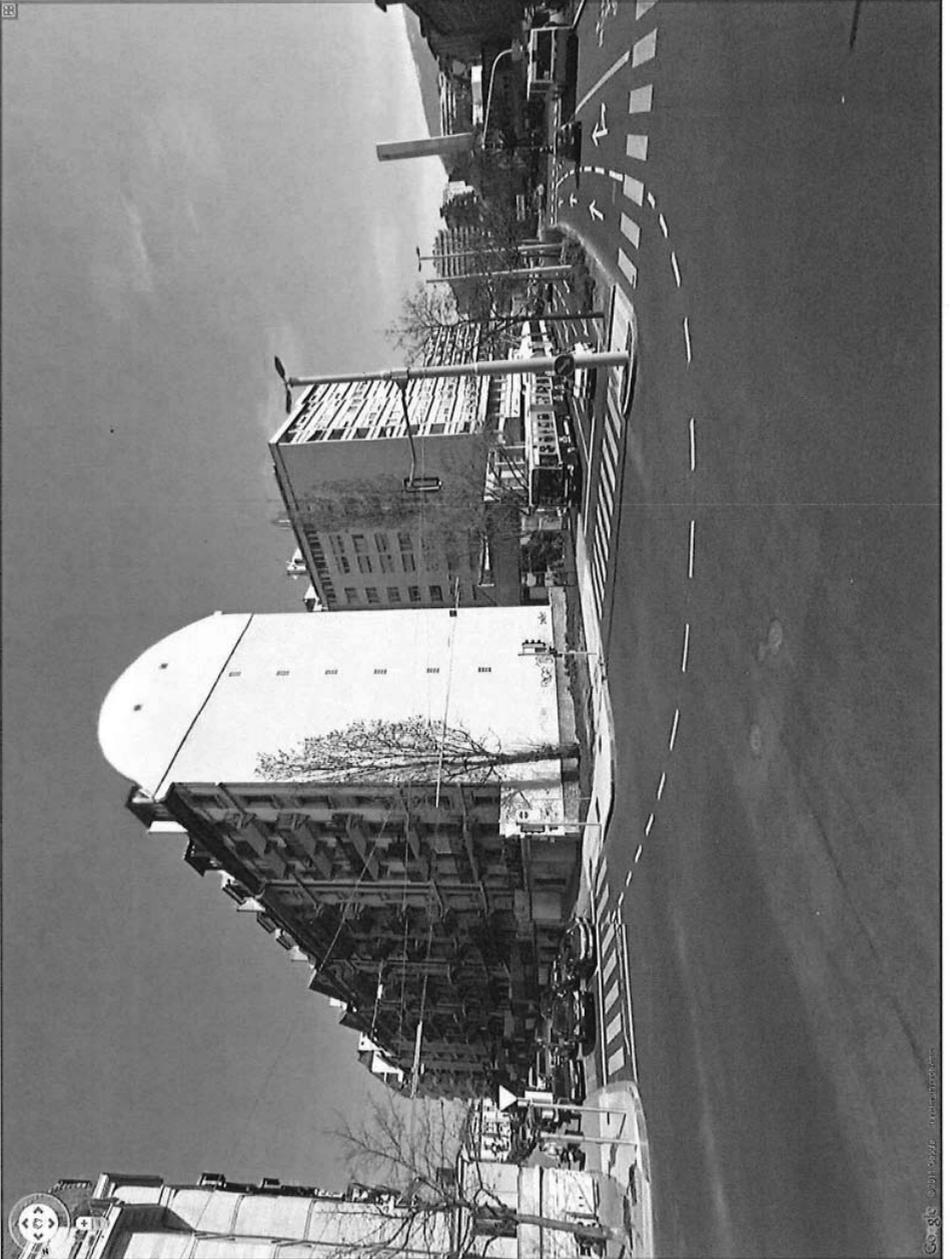
sf.	JOURNAL		PUBLICATION FOCS		Réf.	JOURNAL		PUBLICATION FOCS	
	Numéro	Date	Date	Page/Id		Numéro	Date	Date	Page/Id
1	7601	report	26.08.1996	5129	1	2584	11.03.1996	25.03.1996	1705
2	8124	30.07.1999	05.08.1999	5355	3	2508	02.03.1998	06.03.1998	1618
3	9123	02.08.2004	09.08.2004	7/2396662	5	3304	25.03.2002	02.04.2002	9
4	3295	08.03.2007	14.03.2007	8/3837840	7	1813	07.02.2006	13.02.2006	8/3240982
5	9647	22.07.2008	28.07.2008	8/4592364	9	10805	23.08.2007	29.08.2007	9/4086330

Genève, le 04 février 2010

Copie certifiée conforme
- 4 FEV. 2010
Le préposé par délégation

Fin de l'extrait

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



DOSSIER DE MUTATION No : 51/2010

Commune : GENEVE
Section : Plainpalais
Plan : 38
Immeuble : dp 3556



MUTATION PARCELLAIRE

Copie
ORIGINAL RF

Pièces du dossier :

- 1. Titre (1)
- 2. Anciens immeubles (1)
- 3. Formation et état descriptif des nouveaux immeubles (1)
- 4. Plan du Registre Foncier (1)

Dossier technique :

- Esquisse de terrain (1)

Fichiers informatiques :

- Fichiers de données (1)
- Levés-calculs des points fixes (1)
- Levés-calculs du levé de détail (1)
- Comparaison num-digít (1)

Acte dressé par :
Maître: Françoise DEMIERRE
Réf.
Acte accepté le:

Direction de l'aménagement

Emoluments 10
Préavis favorable sous condition.
Voir rapport annexé N°
Autorisations de construire réservées.

Genève, le 7 février 2012

Service de l'agriculture

- Décision de la compétence de la commission foncière agricole.
- Décision du annexée

Emolument :

Genève, le

Service de la mensuration officielle

Date du dépôt:
Emoluments:
Report définitif effectué le

L'auteur du dossier :

ADRIEN KÜPFER
INGENIEUR GEOMETRE OFFICIEL
INGENIEUR GEOMATICIEN EPF / AGG

RUE DES GARES 11
CH 1201 GENEVE
TEL. 022 732 03 12
FAX 022 732 03 22
akupfer@worldcom.ch

Etabli le :03.01.2011
Mis à jour le 03.02.2012
Dossier n° 2656

ANCIENS IMMEUBLES

Mutation : 51/2010

Page 2

Commune : GENEVE

Section : Plainpalais

Numéros	Surfaces R.F. m2	Diff. m2	Surfaces corrigées m2	Immeubles divisés		Observations
				en	surface m2	
dp 3556	3123	0	3123	A B	2898 225	
Totaux	3123	0	3123		3123	

ADRIEN KÜPFER
INGENIEUR GEOMETRE OFFICIEL
INGENIEUR GEOMATICIEN EPF/AGG

Signature



RUE DES GARES 11
CH - 1201 GENEVE
TEL 022 732 03 12
FAX 022 732 03 22
akupfer@worldcom.ch

Dossier n° 2656

**FORMATION ET ETAT DESCRIPTIF
DES NOUVEAUX IMMEUBLES**

Mutation :51/2010

Commune : GENEVE

Section : Plainpalais

Objets	Numéros	Formations / Désignations	Corr. math. m2	Surfaces m2	Observations
Plan	38				
Immeuble Situation	dp 3556	dp 3556A La Cluse Les Philosophes		2898	
Immeuble Situation	4220	dp 3556B La Cluse Les Philosophes		225	
		Surface totale des nouveaux immeubles		3123	

ADRIEN KÜPFER
INGENIEUR GEOMETRE OFFICIEL
INGENIEUR GEOMATICIEN EPF / AGG

RUE DES GARES 11
CH 1201 GENEVE
TEL 022 732 03 12
FAX 022 732 03 22
akupfer@worldcom.ch

Dossier n° 2656

Signature



20



Extrait du plan du Registre Foncier

ADRIEN KÜPFER
INGENIEUR GEOMETRE OFFICIEL
INGENIEUR GEOMATICIEN EPF/AGG

RUE DES GARES 11
CH 1201 GENEVE
TEL 022 732 03 12
FAX 022 732 03 22
akupfer@worldcom.ch

Date : 03.02.2012
Dossier : 2656



Mutation : 51/2010
Commune : GENEVE
Section : Plainpalais
Plan No : 38
Echelle : 1:500
Viso : *A. Küpfer*

