

Proposition du Conseil administratif du 22 mai 2013 en vue de:

- l’ouverture d’un crédit brut de 1 440 000 francs destiné à l’organisation d’un concours de projets d’architecture et aux études de deux bâtiments abritant un hébergement temporaire et des équipements pour les sports et la jeunesse, situés à l’angle des routes de Vernier et du Bois-des-Frères, sur les parcelles N^{os} 4221 et 4222, feuille 19, du cadastre de la commune de Vernier, dont à déduire 225 000 francs de participation de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social aux frais de concours en lien avec les bâtiments B et C, soit un montant net de 1 215 000 francs;**
- l’octroi de deux droits de superficie distincts et permanents sur une partie des parcelles N^{os} 4221 et 4222, feuille 19 du cadastre de la commune de Vernier à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social en vue de la réalisation de deux immeubles de logements sociaux pérennes de type HBM.**

Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux,

Préambule

Les parcelles N^{os} 4221, 4222 situées à l’angle des routes de Vernier et du Bois-des-Frères, dans la commune de Vernier, sont actuellement occupées par les installations sportives du Bois-des-Frères et, dans leur partie nord, par deux petits immeubles de logements et des locaux artisanaux.

Le périmètre a fait l’objet d’une image directrice validée par notre Conseil en avril 2009. Sur cette base, le DCTI a répondu favorablement à une demande de renseignements déposée par la Ville de Genève en date du 29 octobre 2010.

Ensuite, une demande de modification du régime des zones d’affectation et un projet de plan localisé de quartier (PLQ 29819) ont été déposés et soumis à l’enquête publique à la fin de l’année 2011, la procédure d’adoption est actuellement en voie de finalisation.

Le projet de PLQ prévoit la construction de cinq bâtiments (A, B, C, D, E) dont quatre disposés en quinconce le long de la route de Vernier et un parallèlement à la route du Bois-des-Frères.

En date du 29 février 2012, le Conseil administratif en a fixé les affectations suivantes:

- les deux constructions A et E abriteront un programme mixte mis au point par les départements de la culture et du sport et de la cohésion sociale et de la solidarité, qui regroupera des espaces affectés à de l’hébergement temporaire, à des activités sportives et à des équipements destinés à la jeunesse;
- les trois immeubles B, C et D seront destinés au logement et activités:
 - les bâtiments B et C seront édifiés par la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS) après mise en droit de superficie du terrain;
 - le bâtiment D, étant situé sur une parcelle en mains de privés, la construction de cet immeuble sera assurée par ces derniers, raison pour laquelle il ne fait pas partie de la présente demande.

Exposé des motifs et programme

Immeubles B et C

Logements et activités

L'immeuble B, de cinq étages sur rez-de-chaussée + attique, sera affecté à des logements sociaux dès le troisième étage, tandis que le rez-de-chaussée et les deux premiers niveaux recevront des activités artisanales, commerciales ou administratives.

Sa surface brute de plancher (SBP) est de 2952 m², dont 1332 m² d'activités et 1620 m² d'habitation, lesquels permettront de mettre environ septante pièces sur le marché.

L'immeuble C de cinq étages sur rez-de-chaussée + attique, sera entièrement affecté à des logements sociaux.

Sa surface brute de plancher (SBP) de 3272 m² permettra de mettre environ cent trente pièces sur le marché.

Immeubles A et E

Logements temporaires

Depuis de nombreuses années, l'hébergement temporaire bon marché à Genève fait défaut. Les sportifs et les artistes qui se produisent à Genève (compétitions, spectacles) ne trouvent pas à se loger dans des conditions acceptables. A titre d'exemple, l'auberge de jeunesse située à la rue Rothschild aux Pâquis, présente un taux d'occupation par lit d'environ 65%, en constante augmentation.

Les cinq studios que la Ville de Genève met à disposition des artistes aux Halles de l'Île sont complets durant toute l'année; en 2012, 749 nuitées ont été

refusées. A l'Hôtel Silva, en 2012, 21 demandes pour la location de chambres au prix de 47 francs par nuit ont été refusées car l'établissement était complet. Des demandes de chambres doubles et triples avec possibilité de cuisiner, pour des séjours de plusieurs semaines, ne sont pas satisfaites, car l'offre manque.

La construction d'un hébergement temporaire sur ce site répondra à cette demande d'autant plus que la situation géographique est très favorable: située à la route de Vernier, l'auberge sera proche des installations sportives du Bois-des-Frères, de l'aéroport et sera très bien desservie par les transports publics.

Cet établissement pourra loger, en plus de ses clients habituels, selon une convention passée entre la Ville de Genève et le gérant, les sportifs en stages, en formation ou participant à des compétitions dans notre ville. Actuellement, les sportifs sont logés dans les locaux de la protection civile.

Des chambres seront également mises à disposition pour loger les artistes n'habitant pas la région et travaillant ponctuellement dans les différentes institutions et associations culturelles qui fournissent des prestations pour le public genevois.

Cet établissement, dont le mode de gestion reste à déterminer, sera donné en gérance à un tiers, au moyen d'un appel à candidature.

Activités sportives

Un centre régional pour le tennis de table

Créée en 1932, l'Association genevoise de tennis de table compte aujourd'hui dix-neuf clubs résidents qui représentent 1500 membres, dont plus de 600 licenciés ainsi que seize écoles de formation «jeunesse et sport».

A Genève, l'activité des clubs de tennis de table est en constante augmentation. Pendant la saison 2010-2011 se sont tenues à Genève deux manifestations d'envergure: les «Championnats suisses jeunesse» et la «Rencontre internationale jeunesse» avec des résultats remarquables pour les sportifs genevois qui ont obtenu 16 podiums. La sélection genevoise a pour sa part obtenu la première place lors de la «Rencontre internationale jeunesse». Les divers tournois scolaires ont eu un énorme succès et le nombre de participants parmi les plus jeunes est en constante augmentation.

Depuis de nombreuses années, l'association est à la recherche d'une opportunité pour créer un centre régional. L'occasion qui se présente, de par sa situation attenante au centre sportif du Bois-des-Frères, offre plusieurs avantages: synergies avec les salles de compétition du centre des Bois-des-Frères, proximité de la future auberge de jeunesse et très bonne accessibilité au vu de sa situation à l'axe de nombreuses lignes de transport public et de sa proximité avec l'aéroport.

Cet équipement devrait offrir un potentiel d'environ 7 tables de compétition et 12 tables d'entraînement. Ce potentiel pourra être complété par les salles disponibles au centre du Bois-des-Frères et répondre ainsi aux dispositions édictées par l'International Table Tennis Fédération (ITTF) en matière de tournois et compétitions nationales et internationales.

Ce centre permettra aussi de regrouper sur un même lieu la structure d'entraînement pour la jeunesse. Afin d'assurer la relève, il offrira une permanence de pratique, un centre de formation et des stages. S'agissant d'un centre sportif régional, il sera examiné, le moment venu, en concertation avec le service cantonal du sport, dans quelle mesure une demande de participation financière à l'investissement pourrait être déposée dans le cadre des programmes de financement de la Confédération (CISIN).

Enfin, d'autres locaux destinés à des activités sportives, telles que la pratique des arts martiaux et des salles de dojo, viendront compléter l'offre de la Ville de Genève.

Activités pour la jeunesse

Des locaux de répétition de musique pour les jeunes seront réservés, avec une salle de 200 places. Ainsi des groupes permanents (pour une durée de séjour à déterminer selon appel à projets) ou en «résidence de courte ou moyenne durée» pourront préparer un concert, un spectacle ou une contreprestation en échange de l'utilisation du local de répétition. Cet équipement sera complété par un studio d'enregistrement qui permettra aux jeunes d'enregistrer leurs œuvres à des prix abordables.

Parking

Voitures

Un garage souterrain de 62 places, accessible depuis la route du Bois-des-Frères, sera construit pour les habitants (39 places) et pour les destinataires des locaux d'activité (23 places), tandis que 13 places de stationnement pour les visiteurs sont prévues à l'extérieur.

Dans le garage souterrain, une surface d'environ 300 m² sera réservée aux véhicules d'entretien des installations sportives du Bois-des-Frères et pour un dépôt de matériel pour les Ludobus.

Vélos

216 places sont prévues: la moitié à l'extérieur et l'autre moitié aux rez-de-chaussée des bâtiments.

Espaces publics

L'aménagement des espaces publics créés aux abords directs des immeubles offrira des cheminements piétons en relation avec le centre sportif et participera à la requalification de ce lieu.

Estimation sommaire du coût de l'opération

L'estimation du montant de l'opération se monte à 16 500 000 francs TTC (bâtiments A et E, y compris part garage souterrain et aménagements extérieurs). Les bâtiments B et C ne sont pas inclus dans ce montant étant pris en charge par la FVGLS.

Coût de l'étude

Le coût total inclut:

- un concours de projets d'architecture organisé conjointement par la Ville de Genève et la FVGLS pour les bâtiments A, B, C et E;
- les études pour les bâtiments A et E qui comprennent les phases de l'avant-projet, du projet, du devis général, y compris le dépôt de la requête en autorisation de construire, ainsi qu'une partie de la phase d'appels d'offres selon la répartition suivante:

<i>CFC</i>	<i>Fr.</i>	<i>Fr.</i>	<i>Total</i>
2 <u>Bâtiment</u>			990 000
29 Honoraires		990 000	
Architectes	605 000		
Ingénieurs civils	160 000		
Ingénieurs CVSE	130 000		
Ingénieurs spécialisés	95 000		
5 <u>Frais secondaires et comptes d'attente</u>			350 000
50 Frais de concours		290 000	
52 Echantillons, maquettes, reproductions, documents		60 000	
Coût total du crédit d'étude HT			1 340 000
Taxe sur la valeur ajoutée (8%) appliquée sur les CFC 2 à 5 admis à		107 200	100 000
Total brut du crédit demandé TTC			1 440 000
A déduire participation de la FVGLS			225 000
Total net du crédit demandé TTC			<u>1 215 000</u>

Participation

La construction des bâtiments B et C sera réalisée par la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social. Sa participation aux frais du concours est estimée à 225 000 francs TTC. Elle est déduite du montant brut du crédit demandé.

Référence au 8^e plan financier d'investissement 2013-2024

Cet objet n'est pas prévu au 8^e plan financier d'investissement PFI 2013-2024.

Charge financière

Si l'étude est suivie de réalisation, la dépense sera ajoutée à celle de la réalisation et amortie sur la durée totale d'amortissement de la réalisation.

En l'absence de réalisation, la charge financière annuelle sur 1 215 000 francs, comprenant les intérêts au taux de 2,25% et l'amortissement au moyen de 3 annuités, sera de 423 400 francs.

Maîtrise de l'ouvrage et maîtrise d'œuvre

Le service gestionnaire du crédit d'étude est la Direction du patrimoine bâti (DPBA). Le bénéficiaire est le Service des sports.

Régime foncier

Les immeubles de logements et d'équipements sportifs et pour la jeunesse seront situés sur les parcelles N^{os} 4221 et 4222, feuille 19, du cadastre de la commune de Vernier, propriété de la Ville de Genève.

Droit de superficie

Le Conseil administratif a validé lors de sa séance du 29 février 2012, sous réserve de votre approbation, l'octroi des droits de superficie distinct et permanent à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social en vue de la réalisation de deux immeubles de logements sociaux pérennes de type HBM (bâtiment B et C).

Descriptif du projet

Les caractéristiques du projet que la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social devra réaliser sont les suivantes:

- deux bâtiments dont la situation et les gabarits seront définis par le PLQ et par le projet issu du concours de projets d'architecture;
- les logements réalisés doivent permettre de loger des ménages aux revenus les plus bas. Ils devront répondre aux critères de la loi pour la construction de logements d'utilité publique du 24 mai 2007 (respect d'un taux d'effort et d'un taux d'occupation par les locataires, contrôle des loyers par l'Etat);
- le coût des travaux d'aménagements extérieurs ainsi que les réseaux d'infrastructure de même que le coût de l'installation de chauffage centralisée seront répartis entre les différents partenaires, selon une clé encore à définir.

Conditions des droits de superficie

Les conditions de ces droits de superficie (durée, montant et mode de révision de la rente, etc.) seront définies d'entente avec le superficiaire. Elles dépendront, notamment, de la configuration du projet, de ses caractéristiques particulières et du projet de plan financier de l'opération. L'assiette définitive des droits de superficie seront définies selon l'autorisation de construire accordée.

Au bénéfice de ces explications, nous vous invitons, Mesdames et Messieurs les conseillers, à approuver les projets de délibérations ci-après:

PROJET DE DÉLIBÉRATION I

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit brut de 1 440 000 francs destiné à l'organisation d'un concours de projets d'architecture et aux études de deux bâtiments abritant un hébergement temporaire et des équipements pour les sports et la jeunesse, situés à l'angle des routes de Vernier et du Bois-des-Frères, sur les parcelles N^{os} 4221 et 4222, feuille 19, du cadastre de la commune de Vernier, dont à déduire 225 000 francs de participation de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social aux frais de concours en lien avec le bâtiment B et C, soit un montant net de 1 215 000 francs.

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 1 440 000 francs.

Art. 3. – La dépense prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier. Si l'étude est suivie d'une réalisation, la dépense ajoutée à celle de la réalisation sera amortie sur la durée d'amortissement de la réalisation. Sinon l'étude sera amortie en 3 annuités.

Art. 4. – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, radier, épurer, modifier toute servitude à charge ou au profit des parcelles faisant partie du périmètre concerné, nécessaire aux constructions projetées.

PROJET DE DÉLIBÉRATION II

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – L'accord de principe intervenu entre le Conseil administratif de la Ville de Genève et la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social en vue de l'octroi à ladite fondation de deux droits de superficie distinct et permanent au sens de l'article 779, alinéa 3 du Code civil suisse, sur une partie des parcelles N^{os} 4221 et 4222, feuille 19 du cadastre de la commune de Vernier, pour la construction de deux immeubles de logements à caractère social, sont ratifiés et le Conseil administratif est autorisé à les convertir en actes authentiques.

Art. 2. – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, radier, épurer, modifier toute servitude à charge ou au profit des parcelles faisant partie du périmètre concerné, nécessaire aux constructions projetées.

Annexe: plan de situation, PLQ N° 29819

