

Date de dépôt : 5 juin 2013

Rapport

de la Commission des travaux chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat autorisant la Fondation des parkings à financer la construction du parking « Carré-Vert » de 312 places pour voitures et 48 places pour deux-roues motorisés, sis sur les parcelles 3382, 3383 et 3340 de la commune de Genève (Jonction), à hauteur de 19 657 856 F, et instituant une garantie pour un prêt en sa faveur à cet effet

Rapport de M. Jean-Louis Fazio

Mesdames et
Messieurs les députés,

Ce projet de loi a fait l'objet d'un premier rapport déposé le 12 juin 2012 avec un rapport de minorité. Le point a été traité lors de la séance plénière du Grand Conseil du 14 décembre 2012. A la suite de questions complémentaires figurant dans le rapport de minorité, notre Conseil a renvoyé pour étude cet objet en Commission des travaux. La Commission des travaux s'est réunie à 2 reprises, le 28 mai 2013 et le 5 juin 2013, sous la présidence de M. Roger Golay.

Notre commission a pu bénéficier de la collaboration de M^{me} Michèle Künzler, conseillère d'Etat chargée du DIME, M. Laurent Drème, directeur des travaux et de la planification de la Fondation des parkings, M. Francesco Perrella, directeur de la direction immobilière de l'Office du logement, M. Alexandre Prina, directeur de la planification générale de la direction générale de la mobilité, M. Frédéric Orvain, ingénieur à la DGM, et M. Pierre-Alain Girard. Le procès-verbal a été tenu par M^{me} Laura Platchkov que je remercie chaleureusement.

Présentation

Ce projet de loi demande une caution pour la construction d'un parking de 312 places. Ce parking dit du « Carré-Vert » sera situé sous un immeuble de logements. La Fondation des parkings a été chargée de réaliser ce parking, elle demande un cautionnement à l'Etat, comme le veut la loi.

La Fondation des parkings construit des P+R ainsi que des parkings pour les habitants. Dans le cas du parking « Carré-Vert », il s'agit d'un parking mutualisé, qui aura plusieurs fonctions. Il aura par ailleurs vocation à remplacer les places supprimées dans le cadre de la construction du TCOB.

Le parking est mutualisé car il est construit pour plusieurs coopératives d'habitations. S'agissant d'un écoquartier, on pourrait s'imaginer qu'il ne soit pas construit de parking, mais la réalité est plus complexe, le coefficient standard de 0,5 places de parking pour un logement a été revu à la baisse, c'est donc 120 places et non 145 qui seront construites. De plus, 192 places seront prévues pour les habitants du quartier, ainsi que pour les stationnements de courte durée.

La Fondation finançant l'ensemble de l'opération, elle fera appel à l'emprunt pour 75% de la somme. Le Grand Conseil doit donc se prononcer sur le cautionnement de cette somme, comme le veut la loi.

Séance du 28 mai 2013

Le Président rappelle que diverses questions étaient restées en suspens par rapport à ce qu'attendaient certains députés de la plénière. Il invite la conseillère d'Etat à y apporter des réponses.

M^{me} Künzler rappelle qu'il y a un trou à la place d'Artamis depuis 1 an. Un parking et 300 logements sont prévus à cet endroit. Ce qui est demandé n'est pas un financement, mais une garantie sur le projet de Carré-vert. Dès qu'un projet dépasse les 3 millions, le Grand Conseil est censé donner une garantie. Ce projet de parking fait suite au projet de TCOB – le tram qui a été construit, et où le TCS avait levé son opposition face à la promesse de l'Etat de faire des places en compensation. En attendant, le Grand Conseil a voté une loi sur la compensation des places de parkings supprimées. Ce serait le 1^{er} parking construit expressément à cet effet. C'est un engagement de l'Etat. Ceci a été promis et correspond à la loi sur la compensation des places de parc. Le parking est un objet pour lui-même. Le logement n'est absolument pas impacté par les frais du parking. La Fondation des parkings n'est pas non plus impactée par les frais aux logements. Ce sont deux projets qui se superposent et sont étanches l'un à l'autre. Tout le monde comprendra qu'il est logique de faire les places de parkings avant les logements. Toutes les

autorisations sont en force, et le plan financier est prêt. Il n'y a pas de risque financier au niveau de l'Etat. S'agissant des plans, il y a deux droits de superficies superposés. Il n'y a pas de recoupement. Les places construites pour les logements seront vendues à prix coûtant. Il n'y a donc aucun risque financier pour la Fondation des parkings. Pour l'Etat, il y a zéro coût. Ce qui a un coût pour l'Etat est le fait qu'il y ait 300 logements qui attendent, et donc des rentrées fiscales qui ne viennent pas, car il y aurait 300 familles supplémentaires qui habiteraient ce quartier. C'est aussi une image assez déplorable, car tout le monde attend ce projet. Il serait difficile de demander à la Ville de reprendre ce parking alors que c'est la mission même de la Fondation des parkings de construire des parkings et qu'en plus l'Etat s'est engagé à le faire. On ne voit pas pourquoi on prendrait un privé pour faire une mission que la Fondation des parkings doit faire et pour laquelle elle a le financement, et qui est de sa mission. Il n'y a pas de raison de la transférer à quelqu'un d'autre. Les plans financiers sont totalement étanches. Les parkings destinés aux locataires de la coopérative sont achetés par la coopérative. Il n'y a aucun échange financier entre ces deux partenaires. Le Grand Conseil a voulu des compensations de places, et le département les propose. Le département a aussi répondu à la motion de l'UDC renvoyée le même jour pour demander des places de compensation. Le département les compense. Le TCS attend aussi la compensation. Autrement, le TCS aurait levé l'opposition à la construction du tram sans avoir eu satisfaction ensuite.

Questions

Un député (MCG) remarque que 190 places en surface gratuites sont compensées par 190 places en sous-sol. Il s'enquiert des droits de superficies superposés, et s'il y a des contrats ou des conventions signées entre les différents propriétaires en cas de problèmes par exemple.

M. Drôme répond en tant que directeur des travaux à la Fondation des parkings et non pas comme spécialiste du registre foncier. C'est ce dernier qui établit les faisabilités de droits de superficie distincts. Il rappelle qu'à la Fondation des parkings, il y a un ouvrage qui est sous le régime des droits de superficie distincts avec l'immeuble qui se trouve au-dessus du parking de Sécheron. Les limites de responsabilités entre les deux ouvrages sont régies par des servitudes inscrites au registre foncier. Ces servitudes spécifient les limites physiques et de responsabilité en termes d'entretien ou de réparation des ouvrages. Il n'y a aucune différence avec une PPE, si ce n'est que l'on s'exonère des obligations de gestion permanente et notamment de responsabilité de l'un vis-à-vis de l'autre, puisqu'il y a une clause de

solidarité dans l'enceinte des PPE qui n'existe pas dans les droits de superficie distincts.

Un député (L) remarque qu'il y a un trou de 420 000 F pour la Fondation des parkings chaque année. Il demande si c'est parce que le PL n'est toujours pas voté que les travaux ne peuvent pas démarrer avant. Il demande si le département est venu devant la commission pour le dire.

M^{me} Künzler répond par la positive. Il y a des travaux qui commencent avec la démolition de l'ancienne DGM, car on peut déjà les commencer. Il y a des travaux sur le bord de la parcelle qui sont commencés par la Ville de Genève, mais pour le reste, cela attend. Elle l'avait dit en plénière. Elle a toujours répété la même chose.

Le même député (L) dit que l'on leur a clairement dit qu'il n'y avait pas d'autorisation de construire, car les plans financiers n'étaient pas encore déposés, puisqu'ils n'étaient pas présentés en commission, ce que les députés avaient demandé. On leur a dit que les plans financiers n'étaient pas encore finalisés. C'est pour cela qu'il avait écrit un rapport de minorité.

M^{me} Künzler dit que les autorisations de construire sont là. Le plan financier de la Fondation des parkings est un plan pessimiste. Ce n'est pas impossible qu'il rapporte. L'immense majorité des P+R ne sont pas rentables ; mais en ville, on peut estimer arriver à une rentabilité correcte. Le plan financier du parking est vu au plus juste. On a des solutions pour rentabiliser avec une zone bleue payante, en sous-sol.

M. Perrella confirme qu'en ce qui concerne les trois immeubles de logements, les préavis favorables qui datent du 21 juin, 8 novembre et 15 novembre 2012 ont permis aux trois autorisations d'être délivrées, chose qui est arrivée entre le 17 octobre 2012 et le 28 février 2013. A ce jour, les autorisations de construire sont en force. Le chantier de l'immeuble de la Fondation de la ville de Genève a été ouvert.

Un député (L) est surpris d'apprendre qu'à cause de la non-acceptation de ce PL, il y a du retard sur le chantier.

M^{me} Künzler dit qu'elle a dit cela en plénière. Si le Grand Conseil ne vote pas le parking qui est en dessous des immeubles, ce ne sera pas facile de démarrer un chantier.

Un député (L) indique qu'en commission, on leur a dit que les plans financiers n'étaient pas encore terminés au moment où les votes ont eu lieu.

M^{me} Künzler dit que c'était bien avant. C'est logique. On ne va pas refaire l'histoire.

Un député (L) demande à voir les plans financiers tels qu'ils ont été acceptés par le service du logement. Il répète les quatre questions qui sont dans le rapport de minorité et auxquelles il a été répondu que « tout était cloisonné ». Il remarque que tout est cloisonné quand cela arrange l'Etat. Il prend l'exemple lorsqu'il y a des coûts qui sont trop élevés pour certains immeubles subventionnés, et qu'on s'arrange pour faire passer le prix de vente des PPE à un prix un peu plus élevé pour pouvoir faire tourner ces immeubles subventionnés. Il ne comprend donc pas pourquoi ici c'est cloisonné, alors que quand on a un PLQ suffisamment grand comme c'est le cas ici, on s'arrange pour faire tourner l'ensemble des opérations en y intégrant l'ensemble des coûts. Il cite le rapport de minorité s'agissant des coûts réels de l'opération globale pour l'Etat, la question de comment ces coûts sont activés pour la détermination des droits de superficie. Il n'y a pas eu de réponse à ce sujet. Il n'a pas eu de réponse non plus sur le statut juridique ni sur les conventions et la prise en charge des coûts du parking qui a été signée par les partenaires. Il aimerait savoir comment est-ce que le vote a été fait à la Fondation des parkings, qui a voté quoi, dans quelle circonstance et en défendant quelle position.

M^{me} Künzler a demandé à la Fondation d'aller de l'avant dans cette construction. Les représentants de certains bords politiques demandent des parkings, alors il faut les faire. L'Etat s'est engagé, et il le fait. La compensation des places de parking s'est renforcée par la loi votée depuis. Le règlement va entrer en vigueur. Cela correspond à une mission de la Fondation des parkings. A son souvenir, ça s'est plutôt bien passé.

M. Perrella précise que par rapport au contrôle de l'Office du logement et du plan financier des immeubles, ils sont au stade 1 : celui de la délivrance de l'autorisation de construire. Il y aura ensuite la mise en location des logements, etc. Le contrôle des coûts et des plans financiers vont avancer lors des deux étapes successives. Concernant la prise en charge par les plans financiers de ces coûts des places de parking et des aménagements extérieurs, il faut rappeler qu'une partie des logements n'est pas contrôlée, puisque les deux immeubles de coopératives prévoient 50% de logements avec loyer plafonné, et le 50% restant sont des logements à loyer libre. Les deux coopératives ont pu trouver l'équilibre pour l'instant, dans les plans financiers initiaux, ainsi qu'un accord et un préavis favorable de leur office, tout en sachant que les chiffres devront être affinés dans ces prochains mois.

Un député (UDC) remarque que lors du débat de ce PL au Grand Conseil, il y avait deux motions. Il n'est que très moyennement satisfait par la réponse. Dans sa motion, il avait préconisé une vraie compensation. La réponse est une zone bleu payante. Pour lui soit c'est zone bleue et elle

fonctionne avec un disque ou un macaron, soit ce n'est pas une zone bleue et ce sont des places payantes. Ainsi, il propose un amendement sur l'article et le titre : « *de 312 places pour voiture, dont 192 en zone bleue* » – les 192 sont les 192 places qui ont été supprimées sur la Jonction. Il demande qu'elles soient formellement inscrites dans ce PL. Il veut une vraie zone bleue.

M^{me} Künzler voit que certains députés aimeraient un parking souterrain qui soit à zéro, et d'autres un parking qui fonctionne encore plus à perte. Ils ont proposé une solution médiane, i.e. un parking qui coûte le moins cher possible à la Fondation des parkings, et qui propose une innovation. Une place souterraine, même en zone bleue, est mieux protégée. On ne va pas parquer tous les soirs à cet endroit. C'est une alternative de pouvoir se parquer en sous-sol, à un coût de l'ordre de 40-50 centimes de l'heure. C'est une proposition. On doit viser un coût minimal pour que la Fondation des parkings puisse faire encore plus de parkings.

Un député (S) signale à un député (L) que dans le rapport de majorité, les plans financiers figuraient en annexe. Il avait aussi été communiqué en commission que si le Grand Conseil ne votait pas ce crédit, cela ferait monter les prix. Avec le parking, on embête la SPG, car on empêche de construire le bâtiment de la Coopérative des Rois. Il est étonné d'entendre dire que le parking n'est pas rentable : les parkings au centre-ville sont tous pleins. Il ne comprend pas le calcul de la Fondation des parkings. Il ne comprend pas que certains soient contre le parking de Carré-Vert, mais en faveur d'autres parkings, les Clés de Rives notamment.

M^{me} Künzler rappelle que la Coopérative des Rois finance son propre parking. On lui vend à prix coûtant les 40 places dont elle a besoin. Ils payent ce qu'ils doivent, et c'est normal. La SPG paye ce qu'elle doit. L'Etat n'a aucune raison de lui faire des cadeaux. C'est de l'ordre de 42 000 F la place. La SPG payera la place. La Fondation fera juste l'entretien, mais pas plus que cela – et ce sera aussi facturé.

M. Drème précise qu'à la question des accords entre la Fondation des parkings et les trois coopératives concernant la cession des places, les conventions en question ne sont pas encore signées. Ceci est dû au fait que l'on ne connaissait pas encore les montants définitifs qui devaient figurer dans ces conventions – notamment les montants d'achat des places de parkings. Chaque coopérative s'engage à acheter ses 40 places avant le premier coup de pioche. La Fondation des parkings engagera zéro franc dans la construction de ces places tant qu'elle n'aura pas reçu le montant correspondant. Il s'agit d'environ 1,7 million de francs par coopérative, tel qu'estimé en octobre 2011. Il est toutefois laissé la possibilité aux

coopératives de s'exonérer de cette avance grâce à une garantie bancaire, en compensation des frais financiers que devraient réaliser la Fondation des parkings. Le fait que la convention n'est pas signée aujourd'hui n'a aucune incidence sur les risques, car la Fondation des parkings ne prendra aucun risque financier sur ces 120 places.

Séance du 4 juin 2013

Questions

Un député (R) comprend que techniquement, l'idée est d'enlever des places bleues sur la route pour les mettre en sous-sol. Il a souvent entendu des gens, notamment des femmes, dire qu'ils ont peur d'aller en sous-sol, par exemple le soir.

M^{me} Künzler explique que ces places ont déjà été supprimées. C'est pour les remplacer que ce parking est fait. En ce qui concerne les usagères en particulier, la Fondation des parkings dit qu'une majorité de femmes sont usagères de P+R. Comme moins de femmes sont dans des positions dirigeantes, elles n'ont pas forcément la place de parking devant l'entreprise. Elles utilisent sans problèmes les P+R. La sécurisation pour tous les usagers est maintenant renforcée dans tous les parkings parce qu'il y a des déprédations. Il y a rarement eu de problèmes dans le parking – c'est plutôt au moment de payer qu'il y a de l'arrachage de sac ou un sentiment d'insécurité. Tout cela est beaucoup plus sécurisé. Les portes sont fermées pour ne pas avoir d'accès facile dans le parking. Il y a aussi une gestion par caméra. Elle précise que les agressions se passent plutôt là où il y a des gens et de l'animation, et dans les lieux éclairés. En bref, ils ont tenu compte de ces questions, et ces places sont déjà supprimées.

M^{me} Künzler indique que les plans financiers ont forcément été actualisés, car on est une année après. S'agissant de savoir si les coûts réels supportés par l'Etat et la Ville sur l'ensemble du périmètre sont intégrés dans les droits de superficies ou le prix de vente des parcelles, cela ne concerne pas le parking souterrain.

Un député (L) a eu le temps de jeter un petit coup d'œil à ces documents reçus hier. Il est surpris qu'il y ait des documents importants, comme la convention éco-quartier. Il remarque qu'aucun des partenaires n'a mis de date. Il demande quand cette convention a été signée. Il demande si les plans financiers sont des plans forfaitaires fin de chantier.

M. Perrella répond qu'aucun de ces plans financiers n'est forfaitaire fin de chantier.

M^{me} Künzler signale que ces plans ne concernent pas le parking souterrain qui est spécifique, et qui est l'objet en discussion. Les deux plans sont totalement séparés.

Un député conclut que la perte sera peut-être plus importante.

M^{me} Künzler dit que cela sera peut-être plus ou moins : cela dépend du tarif des places. Elle rappelle que beaucoup de P+R sont déficitaires. Ce sont les relations comme elles se passent d'habitude. Là, on a bon espoir de remplir ce parking neuf. Il n'est pas exclu qu'on puisse le faire fonctionner. Elle rappelle que le Conseil d'Etat s'est engagé à faire ce parking. Ce n'est pas sa tasse de thé, mais quand l'Etat s'engage, la parole de l'Etat est pérenne. Autrement, il ne sera plus crédible pour aucun autre projet. On a trop tardé dans ce cas-là.

Le même député dit que toutes les questions qu'il pose, l'on n'y répond pas directement. Il cite la question du statut juridique précis de l'ensemble des parcelles, comment la décision de construire ce parking a été prise ; si c'est toujours 420 000 F de déficit. Il a demandé si les coûts réels de l'Etat ont été en partie répercutés sur les plans financiers. La réponse est clairement non. Il a vu qu'il y avait des droits de superficie inférieurs à la directive, mais il n'a pas regardé dans le détail.

M. Perrella dit que c'est parce que c'est la Ville de Genève.

M^{me} Künzler dit qu'une seule coopérative est menacée, c'est la Coopérative des Rois, qui construit sur un droit de superficie du canton. Les frais de dépollution ont été payés à la fois par la Ville et le canton. C'est de toute façon une obligation légale dans un site pollué.

Un député (L) dit qu'il y a une obligation légale, mais il y a une certaine économie pour tous ces bâtiments, surtout pour la Coopérative des Rois qui est directement liée à la parcelle de l'Etat, pour prendre en charge une partie de l'excavation qui est une sacrée économie pour ces plans financiers.

M^{me} Künzler dit qu'il n'y a pas d'économie pour la Coopérative des Rois, au contraire, il y a un surcoût, car on fait des plans pour des PLQ sans tenir compte de ce qu'il y a dessous. Dans ce cas, il y aura un mur de soutènement pour faire l'immeuble. Le parking est clairement séparé du projet du droit de superficie. Il est promis pour régler le nombre de places qui ont déjà disparu dans le quartier au moment de la construction du TCOB. C'était une des conditions pour que le TCS lève son recours pour la construction du tram. Les députés vont bientôt avoir la fin de chantier dans le train de clôture des PL.

Un député (L) dit qu'il a toujours les mêmes questions et toujours les mêmes réponses. Il est très surpris qu'il a demandé ces plans financiers dans

son rapport de minorité et l'Etat était au courant. Il regrette que l'on fasse retarder le démarrage de ce chantier. Il ne va donc pas s'opposer, mais s'abstenir à ce PL. Il est surpris de voir que ces plans financiers datent de l'automne 2012, et on aurait déjà pu les mettre avant. Ceux dans le rapport de majorité ne sont pas les mêmes.

M^{me} Künzler dit qu'ils s'affinent au cours du temps.

Un député est content de construire un parking. Il estime que l'Etat doit tenir sa parole. Il demande quel taux de remplissage il faudrait pour arriver à couvrir plus ou moins les frais. C'est triste de voter un PL où l'on sait que l'on perd un demi-million chaque année.

M. Drème dit que la réponse est difficile, car c'est le premier parking de compensation de zone bleue, avec un tarif horaire particulier (autour de 50 centimes de l'heure), avec une durée limitée à 1h30. Ceci veut dire que le tarif est dissuasif pour la longue durée. Donc, on ne s'attend pas à ce que le taux d'occupation soit très important, d'où les prévisions pessimistes. Répondre à quel taux il serait positif, il faudrait faire un exercice à la fois mathématique, mais aussi politique pour essayer d'estimer comment des gens peuvent rester plusieurs heures dans un parking.

Un député (R) dit que c'est mathématique : il y a un nombre de places, un nombre d'heures, avec un petit calcul, on peut le voir. Il veut savoir s'il faudrait 200% de taux d'occupation, ou autre chose. Aussi, si cela ne marche vraiment pas, et que l'on est condamné à perdre, il demande s'il y a un plan B.

M. Drème répond qu'il n'y a pas de plan B pour l'instant dans les projets de la Fondation des parkings. Ceci est dû notamment au fait que le parking est divisé en deux. Il y a un parking privé – 120 places et 190 places publiques. Une fois construit, on pourra essayer de louer des dépôts, de faire des aires pour les vélos et autre, mais un parking souterrain reste souterrain et les possibilités d'exploitation ne sont pas très nombreuses.

M^{me} Künzler dit qu'il y a des places qui sont payées. Il reste 190 places qui devront être des places « habitants ». Si on trouve des locataires habitants dans le quartier, il n'y a pas de problème. On peut les louer au mois, et c'est dans le projet. Puisqu'il fallait remplacer des zones bleues ou blanches extérieur, il fallait avoir la même typologie et c'est sur ces places que l'on perd. Mais ce n'est pas sûr. C'est de toute façon possible de les louer au mois, à des prix normaux.

Un député aimerait vraiment un plan B. Cela les rassure de savoir que l'on peut les louer.

M^{me} Künzler dit que les pendulaires, ce n'est pas souhaitable. C'est toujours possible, mais elle rappelle qu'il y a deux parkings pendulaires sous David-Dufour, et sous l'hôtel des finances. Ils ne sont pas pleins. L'objectif est d'avoir un parking « habitants », ce qui facilite la gestion et en laissant les parkings horaires juste en face à David-Dufour et à l'hôtel des finances.

Un député (R) aurait souhaité avoir le taux d'occupation qu'il faut pour couvrir les frais. Il peut le faire. On a perdu du temps, on a renvoyé ce projet, on a même retardé le démarrage du chantier, car on s'est tous focalisé sur cette perte de 420 000 F.

Un député (S) voit que le groupe libéral, à chaque fois que l'on parle de logement social et que l'on doit construire – que ce soit au Carré-Vert ou à la Chapelle-les-Sciens –, trouve toujours des problèmes financiers, a toujours des questions, pour freiner la construction de logements sociaux. Il leur suggère d'assumer leur crédo et dire qu'ils ne veulent pas de logements sociaux, et qu'ils veulent faire de la PPE, mais d'arrêter de rallonger les séances ainsi. Ce sera plus clair.

Un député (UDC) revient sur la question de la zone bleue. Pour lui, ce n'est pas du tout de la zone bleue. Une zone bleue, pour lui, soit on a un macaron, soit on met le disque. Il est hors de question de payer des tarifs à 40 ou 50 centimes. Soit il faut changer l'appellation, soit créer une vraie zone. Ce n'est pas de la zone bleue : c'est une zone payante à tarif préférentiel à la limite, mais on ne peut pas dire que c'est une zone bleue.

M^{me} Künzler dit que c'est une forme particulière et innovante de la zone bleue, puisqu'elle s'adresse aux habitants du quartier. Il faut avoir le macaron et cela permet aux gens qui habitent le quartier et qui ne trouveraient pas tout de suite une place de pouvoir se parquer, ou dans la journée, de pouvoir parquer en payant. Il y a un petit financement, car c'est plus cher de construire un parking souterrain que de le faire dehors. Les gens qui sont dehors avec leur macaron ne paye pas. Ils ne payent que dessous. C'est une offre supplémentaire pour les habitants du quartier.

Le député (UDC) pense que c'est une arnaque supplémentaire. Finalement, tout le monde a accepté de supprimer 190 places en surface, cela fait partie de l'accord et pour lui, la compensation n'est pas correcte. Cela équivaut à une double arnaque.

M^{me} Künzler rappelle que les places supprimées l'ont été dans le quartier des banques où c'était des places de parc horodateur et quelques zones bleues, mais pas toutes, car le TCOB a été construit il y a déjà un petit moment, et les places ont été supprimées au fur et à mesure sur ces 8-10 dernières années.

M. Drême indique qu'il faudrait un taux d'occupation de 68% pour être à 0.

Un député (L) répond au groupe socialiste que s'ils n'avaient rien dit sur la Chapelle-les-Sciens, on n'aurait pas fait quelques millions d'économies sur le déménagement des jardins familiaux que M. Longchamp dit avoir pu intégrer dans les plans financiers. La démarche est la même ici. Ce même député indique qu'il construit des logements sociaux, s'il ne s'était pas battu à Carouge, pour en construire 335, il n'en resterait que 120. Si les libéraux arrêtent de construire du logement social, il ne sait plus qui va en construire. La plupart des promoteurs sont des gens de droite et ce sont eux qui construisent des logements sociaux.

Un député (Ve) imagine que les habitants tournent actuellement pour trouver une place de parking. On va leur offrir une offre supplémentaire. Il ne comprend pas trop la proposition UDC de considérer qu'il faudrait mettre une zone bleue habituelle sur ce parking, c'est-à-dire de subventionner outre-mesure un parking, pour des gens qui vont avoir un avantage : ils vont être dans un espace clôt, surveillé. Il peut y avoir des subtilités avec des zones intermédiaires entre les zones bleues et les zones blanches. On propose un nouveau type de zone bleue, on supprime des places en surface pour créer des places en souterrain. On n'arrivera pas si on n'arrive pas à créer un nouveau type de zone bleue. On n'arrivera pas à supprimer des places en surface pour créer des places en sous-sol, si la Fondation des parkings ne crée pas une zone intermédiaire, car en zone bleue, elle ne sera jamais motivée à le faire. A terme, ce sera le seul montage possible si on veut faire du parking « habitants ». En zone blanche, il y aura toujours des entrepreneurs intéressés, mais en zone bleue pour habitants, cela ne marchera pas si on fait juste un macaron sans un tarif pour financer le parking.

Un député (UDC) dit que les Verts ont une politique assez accrue en matière de TP. Si les 192 places ont été supprimées, c'est bien pour appliquer leur politique qui tend à favoriser plus le TP que la voiture. Toutefois, cela fait partie d'un deal. Il demande s'il y a une base légale pour créer une nouvelle zone bleue. Il est un peu sceptique.

M. Prina dit qu'il n'y a pas de nouvelle base légale. Ce qu'ils essayent de faire, c'est de recréer les conditions de stationnement d'une zone bleue en introduisant une taxe d'ouvrage – les 40-50 centimes de l'heure, qui sont bien en-deçà des tarifications usuelles dans les parkings. Pour reproduire cette notion de zone bleue, i.e. avec un usage du domaine public pour une heure et demie au maximum, on introduit un tarif progressif très dissuasif au-delà d'une heure et demie pour les visiteurs. Pour les détenteurs d'un macaron, qui peuvent déroger à cette durée, on permet de prolonger sans pour autant

introduire une augmentation tarifaire progressive : on reste autour de ces 30 à 50 centimes de l'heure. C'est comme cela que l'on produit quelque chose le plus proche possible de la zone bleue, en introduisant cette notion de taxe d'ouvrage, puisque si l'on maintenait la notion de zone bleue pour elle-même, l'entier du coût de l'ouvrage reviendrait au constructeur.

Un député (UDC) comprend donc qu'à Genève, on peut créer n'importe quoi comme parking, toutes les nouvelles zones que l'on veut, il n'y a pas besoin de base légale. Il a demandé s'il existe ou non une base légale pour créer ceci.

M. Prina dit que l'on est sur du domaine privé, donc la tarification du stationnement répond à la logique financière du constructeur.

Un député (Ve) remarque que pas mal de parkings sur le domaine privé existent – notamment, dans la GIM, ou dans des centres commerciaux. Il demande si, à terme, on peut imaginer que ces parkings aient ce type de zone bleue.

M^{me} Künzler répond qu'ils sont en discussion avec le plan directeur du stationnement qui a été mis en consultation il y a une année. Il y a des groupes de travail, notamment avec les régies privées, mais aussi publiques – comme la CIA ou la GIM ; et les grands commerces. Ceux-ci sont tout-à-fait ouverts à la mutualisation des parkings. Ils ont déjà discuté avec la Placette où c'est plus difficile car les sorties de secours donnent directement dans le magasin, cela ne va donc pas être approprié pendant la nuit, mais d'autres pourraient être ouverts aux habitants à certains moments. Ils ont eu de très bons contacts. La semaine dernière, il y a eu la conclusion du plan d'action du stationnement, avec différentes thématiques. Une soixantaine de personnes se sont réunies, qui suivent le dossier depuis plus d'un an, avec des groupes de travail différents, des thématiques différentes – sur les scooters, les transports professionnels, les voitures, les entreprises de parkings privés, les régies, etc. Il y a un large panel et cette mutualisation est tout-à-fait envisagée et envisageable. C'est en route. Cela pourrait passer par ce type de zone bleue, ou par des macarons-nuits par exemple. Ils sont en train de voir comment c'est possible. Dans certains immeubles, il y a une mutualisation entre différents propriétaires privés pour des locataires de leurs immeubles. Dans d'autres cas, ce sont des parkings comme la Coop de Montbrillant ouverts au public, mais dans la nuit, avec une tarification. On sait que des tas de parkings commerciaux sont totalement vides à certains moments de la journée ou de la nuit.

Proposition d'amendement

Un député (UDC) propose d'amender le titre comme suit : « *PL 10913-A Rapport de la commission des travaux chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat autorisant la Fondation des parkings à financer la construction du parking « Carré-Vert » de 312 places pour voitures dont 192 en zone bleue et 48 places pour deux-roues motorisés, sis sur les parcelles 3382, 3383 et 3340 de la commune de Genève (Jonction), à hauteur de 19 657 856 F, et instituant une garantie pour un prêt en sa faveur à cet effet* ». Il a suffisamment expliqué le pourquoi de cet amendement. Il n'est pas convaincu par ce qu'il vient d'entendre, surtout par rapport à la base légale qui permettrait d'instaurer n'importe quelle zone sur du public ou du privé. Cela fait aussi sens par rapport aux deux motions qui avaient été renvoyées à la majorité au Conseil d'Etat. Pour lui, il s'agit de respecter à 100% la loi sur la compensation des parkings.

M^{me} Künzler pense que si l'on peut bénéficier d'un ouvrage en sous-sol, c'est un plus. Les gens qui ne veulent pas payer ne payeront pas, mais on ne va pas fournir des places gratuites en sous-sol, construits au frais de la Fondation des parkings qui doit malgré tout, si c'est possible, avoir un rendement pour ces parkings.

Un député (L) dit que si cet amendement est admis, cela implique de supprimer 320 000 F de recettes annuels prévu dans le cadre du plan initial.

M^{me} Künzler le confirme. Elle ajoute qu'en plus, on prend le risque de ne pas pouvoir changer en places blanches habitants le cas échéant.

Vote

Le Président met l'amendement aux voix :

Pour : 1 (1 UDC)

Contre : 10 (2 L, 2 R, 1 PDC, 3 Ve, 2 S)

Abstentions : 2 (2 MCG)

La proposition d'amendement est refusée.

Le Président met au vote le titre et préambule du PL 10913.

Projet de loi

autorisant la Fondation des parkings à financer la construction du parking « Carré-Vert » de 312 places pour voitures et 48 places pour deux-roues motorisés, sis sur les parcelles 3382, 3383 et 3340 de la

commune de Genève (Jonction), à hauteur de 19 657 856 F, et instituant une garantie pour un prêt en sa faveur à cet effet

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève,
vu les articles 8 et 9 de la loi sur la Fondation des parkings du 17 mai 2001 (H 1 13),
décrète ce qui suit :

Pour : 5 (3 Ve, 2 S)

Contre : –

Abstentions : 8 (2 MCG, 1 UDC, 2 R, 2 L, 1 PDC)

Le titre et préambule est adopté.

Le Président met aux voix l'art. 1 :

Chapitre I Engagements**Art. 1 Autorisation**

La Fondation des parkings est autorisée à financer la construction du parking « Carré-Vert » de 312 places pour voitures et 48 places pour deux-roues motorisés, sis sur les parcelles 3382, 3383 et 3340 de la rue des Gazomètres à Genève (Jonction), à hauteur de 19 657 856 F, dont au minimum 11 % financés par ses fonds propres.

Pour : 5 (3 Ve, 2 S)

Contre : –

Abstentions : 8 (2 MCG, 1 UDC, 2 R, 2 L, 1 PDC)

L'article 1 est adopté.

Le Président met aux voix l'art. 2 du PL 10913 :

Chapitre II Garantie des emprunts**Art. 2 Garantie**

¹ Le Conseil d'Etat est autorisé par une caution simple à garantir le remboursement d'un prêt à hauteur de 17 200 000 F y compris les frais d'acquisition, en faveur de la Fondation des parkings, pour la construction du parking désigné à l'article 1.

² Le montant résiduel de cette caution est mentionné au pied du bilan de l'Etat de Genève.

Pour : 5 (3 Ve, 2 S)

Contre : –

Abstentions : 8 (2 MCG, 1 UDC, 2 R, 2 L, 1 PDC)

L'article 2 du PL 10913 est adopté.

Le Président met aux voix l'art. 3 du PL 10913 :

Art. 3 Appel de la garantie

Un appel de la garantie donne lieu à un arrêté du Conseil d'Etat publié dans la Feuille d'avis officielle.

Pour : 5 (3 Ve, 2 S)

Contre : –

Abstentions : 8 (2 MCG, 1 UDC, 2 R, 2 L, 1 PDC)

L'article 3 du PL 10913 est adopté.

M^{me} Künzler indique que le taux pour la rémunération des garanties est 0,125 %, comme toutes les garanties de l'Etat. Le Grand Conseil peut changer cela au moment du budget.

Le Président met aux voix l'art. 4 du PL 10913 :

Art. 4 Rémunération de la garantie

Cette garantie fait l'objet d'une rémunération inscrite chaque année dans la loi établissant le budget administratif de l'Etat de Genève.

Pour : 5 (3 Ve, 2 S)

Contre : 1 (1 L)

Abstentions : 7 (2 MCG, 1 UDC, 2 R, 1 L, 1 PDC)

L'article 4 du PL 10913 est adopté.

Le Président met aux voix l'art. 5 du PL 10913 :

Art. 5 Loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat

La présente loi est soumise aux dispositions de la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat de Genève, du 7 octobre 1993.

Pour : 5 (3 Ve, 2 S)

Contre : –

Abstentions : 8 (2 MCG, 1 UDC, 2 R, 2 L, 1 PDC)

L'article 5 du PL 10913 est adopté.

Le Président met aux voix l'art. 6 du PL 10913 :

Chapitre III Dispositions finales et transitoires

Art. 6 Entrée en vigueur

La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa promulgation dans la Feuille d'avis officielle.

Pour : 5 (3 Ve, 2 S)

Contre : –

Abstention : 8 (2 MCG, 1 UDC, 2 R, 2 L, 1 PDC)

L'article 6 du PL 10913 est adopté.

3^e débat

Un député regrette la manière avec laquelle ce PL a été traité, que les documents n'aient pas été transmis plus tôt, et que l'on ne les ait pas informé du retard. Le PL sur les TP aurait très bien pu attendre une ou deux séances. Il ne faut pas dire que c'est de la faute des députés qu'il y a du retard sur ce projet.

Un député (Ve) indique que les Verts sont favorables à ce projet. Même si la question des parkings peut se poser, mais c'est un débat plus général qu'ils continueront d'amener. Quant au retard, cet objet a été renvoyé en commission, donc forcément, cela allait prendre du retard. Ils ont traité pendant 15 séances le PL sur cela, et à chaque fois, on disait qu'il y avait d'autres objets à terminer et qu'il fallait finir les trams. Pour son groupe, ce n'est pas une surprise que cela ait pris du retard, et ils sont contents que ce projet aille de l'avant, car c'est un projet essentiel de réhabilitation urbaine, et où les coopératives sont impliquées.

L'UDC s'était abstenu lors du 1^{er} débat sur ce PL. Il continuera à s'abstenir. Pour lui, il est évident qu'une fois de plus, l'automobiliste se fait avoir. On consent à supprimer les places en surface, on favorise les politiques pour favoriser tous les modes de transports, sauf la voiture. Quand on essaye de trouver des bonnes solutions, on passe encore à la casse et on doit encore payer. C'est le système de la vache à lait. Il n'est pas favorable à cela. Il aurait voulu une vraie compensation à 100 %. Sur le principe, il était pour la compensation, mais du fait qu'il estime que ce n'est pas une vraie compensation, il s'abstiendra sur ce PL.

Un député (L) rappelle que le rapport sur ce PL a été déposé le 12 juin 2012. Sauf erreur, c'est parce qu'il était à l'ODJ normal du Grand Conseil qu'il a été traité au mois de décembre. A aucun moment il n'a été dit qu'il fallait traiter ce PL de manière urgente. Il ne se souvient pas avoir voté la

non-entrée en matière pour une urgence demandée par le Conseil d'Etat sur ce PL.

Une députée (S) dit que la question des parkings en ville est une question large, aussi pour le parti socialiste, qui ne sera pas abordée ici. Avec l'excavation à Artamis, avec ce qui a été expliqué du contrat passé avec le TCS lors de construction du tram, elle pense que l'on ne peut pas refuser d'aller de l'avant. Tout le monde doit faire un effort, et dans ce sens-là, en tant que socialiste, elle soutiendra ce PL. Les socialistes sont très contents qu'il y ait 300 logements en plus au centre-ville.

M^{me} Künzler remercie les commissaires si l'on arrive enfin au bout de ce projet. Elle espère que l'on pourra le traiter rapidement au Grand Conseil pour pouvoir commencer les travaux au plus vite. Elle se rappelle d'avoir demandé l'urgence, de l'avoir dit en commission et en plénière, mais peu importe. Ce qui est important est de ne pas retarder encore d'avantage les travaux. Elle suggère de le faire passer aux extraits, car il y a une urgence réelle. En le faisant à l'ODJ du DIME, cela retarderait encore d'une année supplémentaire. Il serait bien d'accélérer pour avoir ces logements supplémentaires.

Le Président met aux voix le PL dans son ensemble :

Pour : 5 (2 S, 3 Ve)

Contre : 1 (1 MCG)

Abstentions : 7 (1 MCG, 1 UDC, 2 L, 2 R, 1 PDC)

Le PL 10913 est accepté dans son ensemble.

Projet de loi (10913)

autorisant la Fondation des parkings à financer la construction du parking « Carré-Vert » de 312 places pour voitures et 48 places pour deux-roues motorisés, sis sur les parcelles 3382, 3383 et 3340 de la commune de Genève (Jonction), à hauteur de 19 657 856 F, et instituant une garantie pour un prêt en sa faveur à cet effet

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève,
vu les articles 8 et 9 de la loi sur la Fondation des parkings du 17 mai 2001 (H 1 13),
décrète ce qui suit :

Chapitre I Engagements

Art. 1 Autorisation

La Fondation des parkings est autorisée à financer la construction du parking « Carré-Vert » de 312 places pour voitures et 48 places pour deux-roues motorisés, sis sur les parcelles 3382, 3383 et 3340 de la rue des Gazomètres à Genève (Jonction), à hauteur de 19 657 856 F, dont au minimum 11 % financés par ses fonds propres.

Chapitre II Garantie des emprunts

Art. 2 Garantie

¹ Le Conseil d'Etat est autorisé par une caution simple à garantir le remboursement d'un prêt à hauteur de 17 200 000 F y compris les frais d'acquisition, en faveur de la Fondation des parkings, pour la construction du parking désigné à l'article 1.

² Le montant résiduel de cette caution est mentionné au pied du bilan de l'Etat de Genève.

Art. 3 Appel de la garantie

Un appel de la garantie donne lieu à un arrêté du Conseil d'Etat publié dans la Feuille d'avis officielle.

Art. 4 Rémunération de la garantie

Cette garantie fait l'objet d'une rémunération inscrite chaque année dans la loi établissant le budget administratif de l'Etat de Genève.

Art. 5 Loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat de Genève

La présente loi est soumise aux dispositions de la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat de Genève, du 7 octobre 1993.

Chapitre III Dispositions finales et transitoires**Art. 6 Entrée en vigueur**

La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa promulgation dans la Feuille d'avis officielle.

REPUBLIQUE ET  CANTON DE GENEVE

DEPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DES TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION
OFFICE DES AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE

REQUERANT	MANDATAIRE	DOSSIER N° DD 104496 / 1
FONDATION DE LA VILLE DE GENEVE POUR LE LOGEMENT SOCIAL	Monsieur Yves DREIER c/o DREIER FRENZEL ARCHITECTURE & COMMUNICATION	PROPRIETAIRE DE LA PARCELLE VILLE DE GENEVE ETAT DE GENEVE
21, avenue de France 1202 Genève	5, avenue de l'Avant-Poste 1005 Lausanne	
PARCELLE	FUILLE	COMMUNE
3340, 4188, 4189	6	Genève-Plainpalais
ADRESSE DE L'OBJET	DESCRIPTION DE L'OBJET	
A dénommer	"ECOQUARTIER JONCTION " construction d'un bâtiment d'habitation avec rez pour activités et dépôts en sous-sol - installation de panneaux solaires en toiture	

PREAVIS DCTI - OFFICE DU LOGEMENT - Dossier HBM 255 LUP

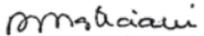
FAVORABLE SOUS RESERVE

Au vu du plan financier du 10 mai 2012.

REMARQUES:

Notre préavis s'entend favorable sous les réserves émises dans notre courrier au requérant daté du 21 juin 2012 et annexé au présent.

Nonobstant ces réserves, l'instruction du dossier peut suivre son cours.


Patricia MASTOIANNI
Cheffe de service

Suivi du dossier : Service Immobilier : M. Pierre-André IFF, tél : 022 / 546 65 39
M. Laurent MARTIGNOLI, tél : 022 / 546 65 52

Genève, le 21 juin 2012



REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
 Département des constructions et des technologies de l'information
Office du logement

DCTI - OLO
 Case postale 3937
 1211 Genève 3

BROLLIET
 Agence immobilière
 Avenue du Cardinal-Mermillod 36
 1227 Carouge

N^oréf. : 812/PIFrap/1112

Genève, le 21 juin 2012

Concerne: **Loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL), du 4 décembre 1977 (I 4 05)**
Loi pour la construction de logements d'utilité publique (LUP), du 24 mai 2007 (I 4 06)
Requérante : FONDATION DE LA VILLE DE GENÈVE POUR LE LOGEMENT SOCIAL
Immeubles : Ecoquartier du Moulin-à-Danses (HBM 255 LUP - DD 104'496)

Madame, Monsieur,

Nous vous informons avoir rendu un préavis favorable sous réserve à la direction des autorisations de construire dans le cadre de vos demandes en autorisation de construire N° 104'496 pour l'opération citée en titre.

Notre préavis porte sur les éléments suivants :

- **Coûts de construction et rationalisation :**
 Les coûts de construction dépassent le plafond admis pour les immeubles de type HBM, soit 550 F sans Minergie. Des sources d'économies doivent être recherchées. A défaut, une éventuelle augmentation du coût de construction ne pourra être reportée sur les loyers.
- **Etages :**
 Limiter le nombre d'étages types;
 Améliorer la linéarité des murs des appartements.
- **Surface des logements :**
 Afin que le bâtiment puisse dénombrer 444 pièces, certaines typologies devront être modifiées :
 - augmenter l'espace communautaire à 28 m² (actuellement 27,69 m²) pour les logements 18, 38 et 58;
 - augmenter l'espace communautaire à 25 m² (actuellement 23,13 m²) pour les logements 211, 411 et 611;
 - augmenter l'espace individuel à 12 m² (actuellement 11,40 m²) pour le logement 512.

- Equipements :
L'équipement en armoires est à mettre en conformité au RGL.
- Locaux vélos :
Ils devront être fermés.
- Local container :
Préciser le fonctionnement du stockage des déchets ou mettre en conformité au RGL.

Une modification de votre plan financier initial du 10 mai 2012 :

Poste 122 - Participation tiers : différence avec le poste 123 à expliquer ultérieurement.

Poste 126 - Supplément travaux spéciaux : ce montant correspond au coût du radier (1'100'000 F), du montant de l'isolation phonique des loggias (740'000 F) et du supplément d'excavation (400'000 F). Ces montants semblent être très élevés et devront être détaillés.

Poste 151 - Intérêts intercalaires : porter à 3,25%, soit le taux actuel de référence de la BNS + 1%.

Poste 3121 - intitulé "Arcades" : la surface totale est de 1355 m².

Poste 3122 - intitulé "Locaux communs" : pour une surface de 158 m².

Poste 3123 - intitulé "Salle commune" : pour une surface de 89 m², qui pourrait être rentabilisée, si nécessaire.

Poste 347 - Rente foncière : fournir le projet de constitution de rente de superficie (DDP), avant l'accord de principe.

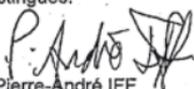
Poste 42 - Surfaces et volumes :

Surface locative logements	:	8'593	m ²
Surface locative commerces	:	1'602	m ²
Surface brute par pièce	:	25,52	m ²
Surface nette par pièce	:	15,54	m ²
Coefficient d'utilisation	:	0,61	
Volume moyen par pièce	:	97,84	m ³
Nombre moyen de pièces par logement	:	3,93	pces

S'il ne devait y avoir d'autres modifications du projet, nous vous recommandons de nous faire parvenir un nouveau plan financier initial dans les meilleurs délais.

Par ailleurs, nous vous remercions de nous informer d'un éventuel souhait de votre part de forfaitiser le prix de revient lors de l'accord de principe.

Nous restons à votre disposition pour tout complément d'information et vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'expression de nos sentiments distingués.


Pierre-André IFF
Gestionnaire en immobilier

RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE
 Département des constructions et des technologies
 de l'information
Office du logement
 26, rue du Stand - C.P. 3937 - 1211 Genève 3

Réf. : TN/MT
 Date : 10-mai-12
 Dossier No : artamis

PLAN FINANCIER Initial 0

Loi: LUP du 24 mai 2007

catégorie : HBM

Requérant : Fondation de la Ville de Genève pour le logement social
 Domicile élu : 21 avenue de France 1202 Genève
 Architecte : DREIER FRENZEL SARL
 Situation de l'immeuble : BD SAINT- GEORGES
 Parcelle(s) No : 3349, 4188, 4189 FEUILLE 6 COMMUNE GENEVE PL Zone : Z2
 Autoris. constr. No : DD 104496-1 PLQ No : 29778 Commune : Genève-Plainp

1. PRIX DE REVIENT 0

11. Terrain (en droit de superficie)

111. Prix 0 m² à 0 F = p.m F · 0
 112. Droits de mutation et frais d'acquisition = 100'000 F
 113. = 0 F = 100'000 F = 0.2 %
 114. Démolition = 0 F = 0.0 %
 115. Participation infrastructures communes = 778'336 F = 1.9 %

12. Construction 0

121. Logements 43'269 m² à 583 F = 25'235'844 F
 122. participations tiers 0 m² à 0 F = -2'814'240 F
 123. Commercial 10'852 m² à 538 F = 5'839'685 F
 123 MHN 4'341 m² à 598 F = 2'594'240 F
 124. Garages 0 m² à 0 F = 1'748'160 F
 Total 58'462 m²
 125. Supplément Mnergie = 1'353'025 F
 126. Supplément travaux spéciaux = 2'253'251 F = 36'209'965 F = 88.6 %

13. Aménagements extérieurs

131. # 0 m² à 0 F = 818'000 F
 132. Ouvrages extérieurs = 0 F = 818'000 F = 2.0 %

14. Taxes 0

= 674'903 F = 1.7 %

15. Frais financiers

151. Intérêts intercalaires
 (3.50 %s/ 32'047'438 F $\frac{24}{2}$ mois) 1'121'660 F
 152. Frais de notaire et de création de cédules 100'000 F
 153. # 0 F
 154. Equipement (extincteurs) 0 F = 1'221'660 F = 3.0 %

16. Honoraires de promotion

= 250'000 F = 0.6 %

17. Imprévus

= 800'000 F = 2.0 %

18. Coût total 0

40'852'864 F = 100.0 %

OLO - 2008

0

0

0 0 0 0.0

Dossier No : artamis Date : 10.mai.12 Page :

2. FINANCEMENT

21. 1er rang (taux: 4.000 % ; amortissement : _____)	26'554'362 F =	65.0 %
(créancier : 0 _____)		
22. 2ème rang (taux: 4.000 % ; amortissement : _____ 3%)	8'170'573 F =	20.0 %
(créancier : 0 _____)		
23. 3ème rang (taux: 0.000 % ; amortissement : _____)	0 F =	0.0 %
(créancier : 0 _____)		
24. 4ème rang (taux: 0.000 % ; amortissement : _____)	0 F =	0.0 %
(créancier : 0 _____)		
25. Total des hypothèques	34'724'934 F =	85.0 %
26. _____	0 F =	0.0 %
_____ # 0.000		
27. Fonds propres 0	6'127'930 F =	15.0 %
28. Financement total	40'852'864 F =	100.0 %

3. EXPLOITATION

31. Etat locatif	0					
311. Habitations	0					
3111. 113 logts 444 pièces à 3'500 F =	1'554'000 F	Logements subventionnés				
3112. 0 logts 00 à 0 F =	0 F					
3113. 0 0 00 à 0 F =	0 F					
3114. 0 0 00 à 0 F =	0 F					
3115. 0 0 00 à 0 F =	0 F					
Total 113 logts 444 pces	=	1'554'000 F				
312. Surfaces commerciales	0					
3121. 1342 m² 0 à 280 F =	375'760 F					
3122. 158 m² 0 à 50 F =	7'900 F					
3123. 0 m² 0 à 0 F =	0 F					
3124. 0 m² 0 à 0 F =	0 F					
Total 1500 m²	=	383'660 F				
313. Garages	0					
3131. 40 0 à 2'280 F =	91'200 F					
3132. 0 0 à F =	0 F					
3133. 0 0 à F =	0 F					
3134. 0 0 à F =	0 F					
3135. 0 park. visiteurs p.m.						
Total 40 emplacements	=	91'200 F				
Total état locatif	=	2'028'860 F				

32. Subvention

0 %s/ 0 % du P.R. soit s/ 0 F (999 F/pc.) = 443'517 F

33. RENDEMENT BRUT

6.052 % 2'472'377 F

Dossier No : artamis Date : 10.mai.12

Page 3

Rendement brut: 2'472'377 F

34. Intérêts et charges		0			
341.	1 ^{er} rang	4.000 % s/	26'554'362 F =	1'062'174 F	
342.	2 ^{ème} rang	4.000 % s/	8'170'573 F =	326'823 F	
343.	3 ^{ème} rang	0.000 % s/	0 F =	0 F	
344.	4 ^{ème} rang	0.000 % s/	0 F =	0 F	
345.		0.000 % s/	0 F =	0 F	
346.	Réserve sur int. hyp.	0.000 % s/	0 F =	0 F	'0F
	Réserve sur int. hyp.	0.000 % s/	0 F =	0 F	'0F
347.	Rente foncière	0.000 % s/	0 F =	180'000 F	
348.	Charges	0.000 % s/	0 F =	518'300 F	
Total des intérêts et charges		0			2'087'297 F

35. RENDEMENT NET	6.28 %	<u>385'080 F</u>
-------------------	--------	------------------

36. Amortissements		0			
361.	____ rang	0 0.00 % s/	F =	0 F	
362.	2 ^{ème} rang	0 3.33 % s/	8'170'573 F =	272'080 F	
363.	____ rang	0 ____ % s/	0 F =	0 F	
364.	____ rang	0 ____ % s/	0 F =	0 F	
365.	____ rang	0 ____ % s/	0 F =	0 F	
Total des amortissements					272'080 F

37. DISPONIBLE	1.84 %	<u>113'000 F</u>
----------------	--------	------------------

4. DONNEES COMPARATIVES COMPLEMENTAIRES 0

0 0
 41. Incidence terrain : _____ p.m F par m² construit 0

42. Surfaces et volumes :		0			
421. Surface locative	logements	=	0 m ²	0.0% % 0	
	locaux commerciaux	=	0 m ²	0.0% % 0	
	Total	=	0 m ²	0.0% % 0	
422. Surface brute par pièce		=	0.00 m ²	0	
423. Surface nette par pièce		=	0.00 m ²	0	
424. Coefficient d'utilisation		=	0.00	0	
425. Volume moyen par pièce		=	0.00 m ³	0	
426. Nombre moyen de pièces par logement		=	3.93 pces	0	

43. Etat locatif logements 0

431. Logements subventionnés		0				
	par pièce		par m ² brut		par m ² net	
4311. Loyer	= 3'500 F	77.8 % =	0 F =	0 F		
4312. Subvention	= 999 F	0.0 % =	#DIV/0 ! F =	#DIV/0 ! F		
Total	= 4'499 F	100.0 % =	#DIV/0 ! F =	#DIV/0 ! F		
432. Logts hors prest.	= 0 F	=	0 F =	0 F		

Date et signature du requérant

M. Thomsen


 REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
 DEPARTEMENT DE L'URBANISME
 DIRECTION DES AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE

REQUERANT COOPERATIVE DE L'HABITAT ASSOCIATIF (CODHA) 9, rue des Gares 1201 Genève	MANDATAIRE Monsieur Yves DREIER c/o DREIER FRENZEL ARCHITECTURE & COMMUNICATION 18, av. du Rond-Point 1006 Lausanne	DOSSIER N° DD 104411/1 PROPRIETAIRE DE LA PARCELLE ETAT DE GENEVE - VILLE DE GENEVE
PARCELLE 99, 100, 101, 102, 3340, 4189	FEUILLE 5, 6	COMMUNE Genève-Plainpalais
ADRESSE DE L'OBJET 1, 3, 5, 7 chemin du 23-Août	DESCRIPTION DE L'OBJET "ECOQUARTIER JONCTION" construction d'un bâtiment d'habitation avec surfaces d'activités au rez-de-chaussée - installation de panneaux solaires en toiture	

PREAVIS DU - OFFICE DU LOGEMENT - Dossier HM 177 LUP + libre

FAVORABLE SOUS RESERVE

Au vu du plan financier du 27 juillet 2012.

REMARQUE :

Notre préavis s'entend favorable sous les réserves émises dans notre courrier au requérant daté du 8 novembre 2012 et annexé au présent.

Nonobstant ces réserves, l'instruction du dossier peut suivre son cours.


 Pierre-André IFF

Gestionnaire en immobilier

Suivi du dossier : Service immobilier : M. Pierre-André IFF, tél : 022 / 546 65 39
 M. Laurent MARTIGNOLI, tél : 022 / 546 65 52

Genève, le 8 novembre 2012
 PAI



REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
Département de l'urbanisme
Office du logement

DU - OLO
Case postale 3937
1211 Genève 3

CODHA – COOPERATIVE DE
L'HABITAT ASSOCIATIF
Rue des Gares 9
Case postale 2237
1211 Genève 2

N^oréf. : 812/PAI/rep/419

Genève, le 8 novembre 2012

Concerne: **Loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL), du 4 décembre 1977 (I 4 05) et son règlement d'exécution (RGL), du 24 août 1992 (I 4 05.01)**
Loi pour la construction de logements d'utilité publique (LUP), du 24 mai 2007 (I 4 06) et son règlement d'exécution (RUP), du 23 novembre 2009
Requérante : Vous-même
Immeubles : Chemin du 23-Août 1 à 7, à Genève (HBM 177 LUP + libre)
Autorisation : DD 104'411

Mesdames, Messieurs,

Nous vous informons avoir rendu un préavis favorable sous réserve à la direction des autorisations de construire dans le cadre de votre demande en autorisation de construire DD 104'411 pour l'opération citée en titre.

Notre préavis s'entend sous réserve d'une modification de votre plan financier initial du 27 juillet 2012 tenant compte des remarques énoncées ci-après :

Nous relevons les améliorations qui ont été fournies sur les cloisons intérieures et les façades avec les économies sur le béton qui en découlent.

De plus, nous vous confirmons que les logements communautaires peuvent aussi être compris dans la partie HM LUP.

Nous vous rappelons que la part des logements soumis à la LGL doit représenter au moins la moitié du projet en terme de surface brute de plancher.

Cela étant, à la lecture des plans financiers que vous nous avez soumis, nous constatons que **les points suivants de notre demande de compléments du 16 décembre 2011 n'ont pas été traités :**

- *Surface des logements :*

Globalement, les surfaces brutes de plancher (SBP) par pièce sont élevées. Concernant la partie HM LUP, la valeur de 28,68 m² de SBP par pièce est beaucoup trop élevée pour un immeuble de cette catégorie.

J.

Un gain de pièces est nécessaire. Plusieurs logements ne respectent pas les minima du RGL en matière de surfaces des espaces communautaires et des pièces sont inutilement perdues. Toutefois, des modifications permettant de gagner des pièces sont possibles. A cette fin, nous vous saurions gré de contacter notre architecte (M. Laurent Martignoli, tél. 022 / 546 65 52).

Plusieurs espaces individuels dans les "suites" de 3 pièces des logements collectifs sont inférieurs à 12m².

- *Equipements en rangement :*
A mettre en conformité au RGL.

Les pistes suivantes de rationalisation sont à envisager :

- *Etages :*
 - limiter le nombre d'étages types.
- *Logements :*
 - la numérotation des logements devra être déterminée par adresse selon la pratique SI.
 - prévoir un certain nombre de logements adaptables aux handicapés (LCI, chap. X, art. 109, al. 3; RMPHC chap. III, art. 12, al. 1).

Strict respect des minima RGL :

- équipements sanitaires : l'équipement sanitaire est toujours supérieur au minima du RGL pour 14 logements HM LUP. Ce supplément de coût pourrait ne pas être pris en considération.
- *Communs :*
 - buanderies : le nombre de buanderies a été limité à une unité fonctionnelle au 1^{er} étage; l'office y est favorable, mais l'équipement devra correspondre au minimum du RGL (une machine à laver pour 20 logements).
- *Distribution verticale :*
 - étudier la possibilité de réduire le nombre d'ascenseurs.
- *Toitures :*
 - le montant prévu pour la toiture végétalisée est admissible sous respect du plafond des loyers.

Par ailleurs, le détail de la subvention énergétique devra être fourni.

Notre préavis s'entend également sous réserve d'une modification de votre plan financier initial "général" du 27 juillet 2012, compte tenu des remarques énoncées ci-après :

Poste 115 : le montant de 415'971 F doit être libellé et justifié.

Postes 121 - Logements : les volumes sont à répartir selon la surface brute de plancher affectée à chaque catégorie de logement.

Le supplément "Minergie P-Eco" devra en outre être indiqué; une estimation des économies des charges devra être transmise.

Poste 123 - Parkings : le coût de l'achat de 40 places devra être justifié lors de la préparation de la décision de mise en location.

Poste 124 - Options diverses : à préciser.

Le montant de participation tiers pour les abris semble avoir été omis. A compléter.

Poste 133 - Contribution aux aménagements extérieurs gén. : à préciser. Un nouveau tableau de répartition devra être transmis en fonction des SBP rectifiés.

La répartition de la SBP totale devra être mise à jour : 5'793 m² pour le HM LUP, 6'732 m² pour le libre et 2'480 m² pour l'immeuble commercial, soit un total de 15'005 m².

Poste 154 - Frais de société simple (coordination, participation) : A justifier. Ces frais ne sont pas admis en totalité : la coordination fait partie des prestations de promotion.

Poste 26 - Subventions énergétiques (Minergie P) : à justifier pour la partie HM LUP.

Poste 311 - Etat locatif habitations : la partie de l'immeuble de type HM LUP comptabilise 48 logements pour 202 pièces, alors que la partie libre comptabilise 66 logements pour 249 pièces.

Poste 313 - Garages : la partie libre comptabilise 21 emplacements de parking intérieurs.

Poste 346 - Rente foncière : détailler le mode de calcul de la rente.

Poste 42 - Surfaces et volumes :	HM LUP	libre
Surface locative logements :	3 997 m ²	5 083 m ²
Surface brute par pièce :	28,68 m ²	27,04 m ²
Surface nette par pièce :	14,54 m ²	15,11 m ²
Coefficient d'utilisation :	0,51	0,56
Volume moyen par pièce :	127,17 m ³	119,90 m ³
Nombre moyen de pièces par logement :	4,2 pces	3,8 pces

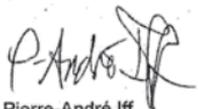
S'il ne devait y avoir d'autres modifications du projet, nous vous recommandons de nous faire parvenir deux nouveaux plans financiers initiaux distincts, avec une page 1 commune, dûment corrigés, datés et signés dans les meilleurs délais.

Pour la préparation de notre accord de principe, en cas de modification du coût de construction, notre office devra en être informé et un devis général révisé devra être transmis.

Par ailleurs, nous vous rendons attentifs au fait que votre demande de prestations est incomplète. **Nous vous rendons également attentifs au fait qu'en cas de besoin d'un cautionnement hypothécaire pour l'ensemble de l'immeuble, tous les logements seront soumis à la LGL.**

Nous vous saurons gré de nous faire parvenir une attestation de domicile élu - disponible sous www.geneve.ch/logement - ainsi que de nous informer d'un éventuel souhait de votre part de forfaitiser le prix de revient lors de l'accord de principe.

Nous restons à votre disposition pour tout complément d'information et vous prions de croire, Mesdames, Messieurs, à l'expression de nos sentiments distingués.



Pierre-André Iff
Gestionnaire en immobilier

104411/ 11 / 2/07/08/12

e.v. pour Avenir 2
PAD 8.11.12Réf. :
Date : 27.07.12
Dossier No : HM 177 LUP

PLAN FINANCIER

INITIAL Général

Loi du : LGL du 4 décembre 1977 et LUP du 24 mai 2007

catégorie : HM-LUP / LIBRES

Requérant : Coopérative Codha
 Domicile élu : 9, rue des Gares, 1201 Genève
 Architecte : Dreier & Frenzel
 Situation de l'immeuble : Ecoquartier Jonction
 Parcelle(s) No : 3340, 4199, 99, 100, 101, 102 Zone : Z2
 Autoris. constr. No : DD 104'411 PLQ No : 29778 (prov.) Commune : Genève-Platpalais

1. PRIX DE REVIENT

Px terrain :

15.00%

9'300'761

11. Terrain

111. Prix	m ² à	F = pm	F	F	
112. Droits de mutation et frais d'acquisition				F	
113. Frais de constitution du droit de superficie	4.5%		415'971 F	F =	0.0 %
114. Travaux préparatoires			0 F	F =	0.0 %
115.				F =	0.7 %

12. Construction

121. Logements P-éco	55'930	m ² à	633 F =	35'407'163 F	
a. HM-LUP	25'198	m ² à	633	15'952'259	
b. Loyers libres	30'731	m ² à	633	19'454'904	
a. radier				1'406'908	
d. Bâtiment élevé	35'001	m ² à	41	1'441'463	
122. Commerces	15'002	m ² à	849 F =	12'731'855 F	
123. Parkings		m ² à	0 F =	1'748'160 F F	
124. Options diverses	55'930	m ² à	8 F =	470'750 F	F
Total	70'931	m ²	750 F	53'206'299	
126. Total				F =	53'206'299 F = 85.8 %

13. Aménagements extérieurs

131. Immeuble et commerces	m ² à	346 F =	1'288'438 F	
132.	3720	m ² à	F =	0
133. Contr. Am. Ext. Gén.	m ² à		878'294 F =	2'166'732 F = 3.5 %

14. Taxes

Différentiel entre taxes OLO et taxes DG			732'073 =	F =	
			186'501 F =	918'574 F	1.5

15. Frais financiers

151. Intérêts Intercales	(2.25 %s/ 58'000'000 F 36 mols)	2	1'957'500 F	
152. Frais de notaire et de création de cédulas			890'000 F	
154. Frais société simple (coordination, participation...)			150'000 F =	2'997'500 F = 4.8 %

16. Frais de promotion

= 1'150'000 F = 1.9 %

17. Imprévus

= 1'150'000 F = 1.9 %

18. Coût total

62'005'076 F = 100.0 %

Dossier No : Ecoquartier Jonction Date : 27.07.12

Page 2

2. FINANCEMENT

21. 1er rang	(taux: 3.000 % ; amortissement:)	37'203'046 F =	60.0 %
	(créancier: <u>Raffaisan</u>)		
22. 2e rang	(taux: 3.000 % ; amortissement:)	19'440'347 F =	31.4 %
	(créancier: <u>CCL</u>)		
23. 3e rang	(taux: 2.000 % ; amortissement:)	2'000'000 F =	3.2 %
	(créancier: <u>ASH</u>)		
25. Total des hypothèques		58'643'393 F =	94.6 %
26. Fonds propres		3'100'254 F =	5.0 %
Subventions énergétiques (Minergie P)		261'430 F =	0.42 %
27. Financement total		62'005'076 F =	100.0 %

3. EXPLOITATION**31. Etat locatif**

311. Habitations		Appart.	Pièces				
3111.	HM-LUP	37	186.5	à	5'020 F =	936'162 F	
3112.	Libres	35	162	à	5'958 F =	965'263 F	
3113.	Collectifs	5	23	à	4'830 F =	111'090 F	
3114.	Collectifs	9	93.5	à	5'958 F =	557'412 F	
Total		86	465				= 2'569'627 F

312. Activités / artisanat

3121.	Cinéma	m2	264	m2 à	345 F =	91'178 F	
3122.	Restaurants	m²	811.4	m2 à	345 F =	280'233 F	
3123.	Commerces	m²	180	m2 à	345 F =	62'270 F	
3124.	Bureaux	m2	335.4	m2 à	345 F =	115'837 F	
3125.	Activ. artistiques	m2	370.3	m2	345	127'890	
3126.	Forum	m2	386	m2	345	133'313	
3127.	Libres	m2	157.2	m2	345	54'292	
3128.	Potagers	m2	700	m2 à	60 F =	42'000 F	
Total			3205	m2			= 907'013 F

1075

313. Garages

3131.	40			à	2'640 F =	105'600 F	
3132.				à	F =	0 F	
3133.				à	F =	0 F	
3134.				à	F =	0 F	
3135.		park. visiteurs		p.m.			
Total		40	emplacements				= 105'600 F

Total état locatif = 3'582'240 F

32. Subvention

%s/ 95 % du P.R. soit s/ F (F/ p) = F

33. RENDEMENT BRUT

5.8 %

3'582'240 F

Dossier No : Ecoquartier Jonction Date : 27.07.12 Page 3
Rendement brut: 3'582'240 F

34. Intérêts et charges

341. 1 ^{er} rang	3.000 % s/	37'203'046 F	=	1'116'091 F
342. 2 ^e rang	3.000 % s/	19'440'347 F	=	583'210 F
343. 3 ^e rang	2.000 % s/	2'000'000 F	=	40'000 F
344. 4 ^e rang	% s/		=	
345. Réserve sur taux	1.000 % s/	18'355'572 F	=	183'556 F
346. Pente foncière	3.175 % s/	9'243'810 F	=	293'491 F
347. Charges	0.967 % s/	62'005'076 F	=	599'768 F
Total des Intérêts et charges				<u>2'816'116 F</u>

35. RENDEMENT NET

24.71 % 766'124 F

36. Amortissements

361. 1 ^{er} rang	1.34 % s/	37'203'046 F	=	500'000 F
362. 3 ^e rang	5.56 % s/	2'000'000 F	=	111'111 F
363. _____ rang	% s/		=	

Total des amortissements 611'111 F

37. DISPONIBLE

5.00 % 155'013 F

4. DONNEES COMPARATIVES COMPLEMENTAIRES

41. Incidence terrain : _____ F par m³ construit

42. Surfaces et volumes :

421. Surface locative brute logements	=	9'496.2 m ²	77.0 %
locaux commerciaux	=	2'835.0 m ²	23.0 %
Total	=	12'331.2 m ²	100.0 %
422. Surface brute par pièce	=	20.42 m ²	
423. Surface nette par pièce	=	19.34 m ²	
424. Coefficient d'utilisation	=		
425. Volume moyen par pièce	=	120.28 m ³	
426. Nombre moyen de pièces par logement	=	5.41 pièces	

43. Etat locatif logements

431. Logements subventionnés

	par pièce		par m ² brut		par m ² net
4311. Loyer	5'020 F	100.0 %	246 F	=	260 F
4312. Subvention	0 F	0.0 %	0 F	=	0 F
Total	5'020 F	100.0 %	246 F	=	260 F

432. Logts hors prest. 5'958 F = _____ F = _____ F

Date et signature du requérant :

Le 27 juillet 2012

Durall

e.o. pour travaux 2
 PAT 8.11.12

Dossier No : Ecoquartier Jonction Date : 27.07.12 Page 2

2. FINANCEMENT

21. 1er rang (taux: 3.000 % ; amortissement : _____)	12'226'245	F =	60.0 %
(créancier : <u>RAS</u>)			
22. 2.e rang (taux: 3.000 % ; amortissement : _____)	4'129'326	F =	20.3 %
(créancier : <u>CCL</u>)			
23. 3.e rang (taux: 2.000 % ; amortissement : _____)	2'000'000	F =	9.8 %
(créancier : <u>ASH</u>)			
24. Scane	00		0.0
25. Total des hypothèques	18'355'572	F =	90.1 %
26. Fonds propres	1'018'854	F =	5.0 %
Subventions énergétiques (Minergie P)	1002'650F	F =	4.92 %
27. Financement total	20'377'075	F =	100.0 %

3. EXPLOITATION

31. Etat locatif

311. Habitations	Appart.	Pièces					
3111. HM-LUP	37	186.5	à	4'830	F =	900'795	F
3112. Supplément bâtiment élevé			à	190	F =	35'367	F
3113. HM-LUP états		186.5	à	5'020	F =	936'162	F
lup							
Collectifs	5	23	à	5'020	F =	115'452	F
Total	42	210		5'020	F =	1'051'613	F

312. Activités / artisanat

Total _____ 0 m2 = _____ F

313. Garages

3131.	19		à	2'640	F =	50'160	F
3132.			à		F =	0	F
3133.			à		F =	0	F
3134.			à		F =	0	F
3135.		park. visiteurs		p.m.			

Total 19 emplacements = 50'160 F

Total état locatif = 1'101'773 F

32. Subvention

_____ %s/ _____ 95 % du P.R. soit s/ _____ F (_____ p) = _____ F

33. RENDEMENT BRUT

5.4 %

1'101'773 F

Dossier No : Ecoquartier Jonction Date : 27.07.12 Page 3
Rendement brut: 1'101'773 F

34. Intérêts et charges			
341. 1 ^{er} rang	3.000 % s/	12'226'245	F = 366'787 F
342. 2 ^e rang	3.000 % s/	4'129'326	F = 123'880 F
343. 3 ^e rang	2.000 % s/	2'000'000	F = 40'000 F
344. 4 ^e rang	% s/		F =
345. Réserve sur taux	1.000 % s/	18'355'572	F = 183'556 F
346. Rente foncière	3.050 % s/	3'283'864	F = 100'158 F
347. Charges	1.028 % s/	20'377'075	F = 209'500 F

Total des intérêts et charges 1'023'881 F

35. RENDEMENT NET 2.51 % 77'892 F

36. Amortissements			
361. 1 ^{er} rang	0.90 % s/	12'226'245	F = 110'036 F
362. 3 ^e rang	5.56 % s/	2'000'000	F = 111'111 F
363. rang	% s/		F = F

Total des amortissements 221'147 F

37. DISPONIBLE -14.06 % -143'255 F

4. DONNEES COMPARATIVES COMPLEMENTAIRES

41. Incidence terrain :	F par m ² construit		
42. Surfaces et volumes :			
421. Surface locative brute logements	=	4'278.4 m ²	63.1 %
locaux commerciaux	=	2'504.6 m ²	36.9 %
Total	=	6'783.0 m ²	100.0 %
422. Surface brute par pièce	=	20.42 m ²	
423. Surface nette par pièce	=	19.3 m ²	
424. Coefficient d'utilisation	=		
425. Volume moyen par pièce	=	120.28 m ³	
426. Nombre moyen de pièces par logement	=	4.99 pièces	

43. Etat locatif logements

431. Logements subventionnés		par pièce		par m ² brut		par m ² net
4311. Loyer		5'020 F	100.0 %	246 F	=	260 F
4312. Subvention		0 F	0.0 %	0 F	=	0 F
Total		5'020 F	100.0 %	246 F	=	260 F
432. Logts hors prest.		35 5'958 F			=	F

Date et signature du recevant :

Le 27 juillet 2012

[Signature]

104411/ 1/ / 2/07/08/12

Réf. : _____
 Date : 27.07.12
 Dossier No : HM 177 LUP/libre

PLAN FINANCIER INITIAL

Loi du : LGL du 4 décembre 1977 et LUP du 24 mai 2007catégorie : Loyers Libres

Requérant : Coopérative Codha
 Domicile élu : 9, rue des Gares, 1201 Genève
 Architecte : Dreier & Frenzel
 Situation de l'immeuble : Ecoquartier Jonction
 Parcelle(s) No : 3340, 4199, 99, 100, 101, 102 Zone : 22
 Autoris. constr. No : DD 104411 PLQ No : 29778 (prov.) Commune : Genève-Plainpalais

1. PRIX DE REVIENT

11. Terrain									
111. Prix		m ² à		F = pm		F		Px terrain	15,00%
112. Droits de mutation et frais d'acquisition				=		F			3'780'773
113. Frais de constitution du droit de superficie	4,5%			=	180'221	F =		F =	0,0 %
114. Travaux préparatoires					0 F	=		F =	0,0 %
115.									180'221 F = 0,7 %
12. Construction									
121. Logements M++	30'731	m ² à	684	F =	21'019'976	F			
122.		m ² à		F =		F			
123. options		m ² à		F =	470'750	F			
124.		m ² à		F =		F			
Total	30'731	m ²	699	F	21'490'726				
126. Total		m ² à		=	0 F	F =	21'490'726	F =	85,3 %
13. Aménagements extérieurs									
131. Immeuble et commerces		m ² à	190	F =	707'948	F			
132.	3720	m ² à		F =	0	F			
133. Contr. Am. Ext. Gén.		m ² à		F =	361'942	F =	1'069'891	F =	4,2 %
14. Taxes									
					308'506	=	308'506 F	F =	1,2 %
15. Frais financiers									
151. Intérêts Intercalaires	(2,25 %/	21'000'000	F	36	mois)		708'750	F	
152. Frais de notaire et de création de cédules							385'595	F	
153.								F	
154. Frais société simple (coordination, participation,...)							64'988	F =	1'159'333 F = 4,6 %
16. Frais de promotion									
							498'240	F =	2,0 %
17. Imprévus									
							498'240	F =	2,0 %
18. Coût total									
							23'203'156	F =	100,0 %

Dossier No : Ecoquartier Jonction Date : 27.07.12 Page 2

2. FINANCEMENT

21. 1er rang	(taux: 3,000 % ; amortissement : _____)	15'123'094 F =	60,0 %
	(créancier : <u>BAS</u>)		
22. 2e rang	(taux: 3,000 % ; amortissement : _____)	8'821'805 F =	35,0 %
	(créancier : <u>CCL</u>)		
23. 3e rang	(taux: 2,000 % ; amortissement : _____)	0 F =	0,0 %
	(créancier : <u>ASH</u>)		
24	Scane	0 F	0,0
25.	Total des hypothèques	23'944'898 F =	95,0 %
26.	Fonds propres	1'260'258 F =	5,0 %
	Subventions énergétiques (Minergie P)	F =	0,00 %
27.	Financement total	25'205'156 F =	100,0 %

3. EXPLOITATION

31. Etat localif

311. Habitations

	Appart.	Plèces	à	F =	F =
3111. Libres	35	162	à	5'958	965'263 F
3112.			à		F
3113. Collectifs	9	93,5	à	5'958	557'112 F
3114.			à		F
Total	44	255,5		5'958	1522375.446 = 1'522'375 F

312. Activités / artisanat

3121. <u>Activités</u>	m2	m2	à	F =	0 F
3122. <u>Activités</u>	m2	m2	à	F =	0 F
3123. <u>Sous-sol</u>	m2	m2	à	F =	0 F
3124. <u>Potagers</u>	m2	m2	à	F =	0 F
3125. <u>Mezzanin</u>	m2	m2	à	F =	0 F
Total	0 m2	0			0 F

313. Garages

3131.			à	F =	0 F
3132.			à	F =	0 F
3133.			à	F =	0 F
3134.			à	F =	0 F
3135.		park. visiteurs	p.m.		
Total	0	emplacements			0 F

Total état localif = 1'522'375 F

32. Subvention

%s/ 95 % du P.R. soit s/ _____ F (_____ p) = _____ F

33. RENDEMENT BRUT

6,0 %

1'522'375 F

Dossier No : Ecoquartier Jonction Date : 27.07.12 Page 3
Rendement brut: 1'522'375 F

34. Intérêts et charges

341. 1 ^{er} rang	2.250 % s/	15'123'094	F =	340'270	F
342. 2 ^e rang	2.250 % s/	8'821'805	F =	198'491	F
343. 3 ^e rang	2.000 % s/	0	F =	0	F
344. 4 ^e rang	% s/		F =		F
345. Réserve sur taux	% s/	23'944'898	F =	0	F
346. Rente foncière	3.200 % s/	4'004'904	F =	128'157	F
347. Charges	0.952 % s/	25'205'156	F =	240'000	F

Total des Intérêts et charges 906'917 F

35. RENDEMENT NET

19.85 % 615'458 F

36. Amortissements

361. 1 ^{er} rang	1.34 % s/	23'944'898	F =	321'814	F
362. 3 ^e rang	% s/	0	F =	0	F
363. rang	% s/		F =		F

Total des amortissements 321'814 F

37. DISPONIBLE

23.30 % 293'645 F

4. DONNÉES COMPARATIVES COMPLEMENTAIRES

41. Incidence terrain : _____ F par m² construit

42. Surfaces et volumes :

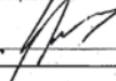
421. Surface locative brute	logements =	5'217.8 m ²	62.0 %
	locaux commerciaux =	3'204.6 m ²	38.0 %
	Total =	8'422.4 m ²	100.0 %
422. Surface brute par pièce	=	20.42 m ²	
423. Surface nette par pièce	=	19.34 m ²	
424. Coefficient d'utilisation	=		
425. Volume moyen par pièce	=	120.28 m ³	
426. Nombre moyen de pièces par logement	=	5.41 pièces	

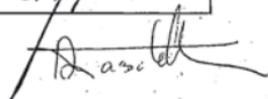
43. Etat locatif logements**431. Logements subventionnés**

	par pièce		par m ² brut		par m ² net
4311. Loyer	5'020 F	100.0 %	246 F	=	260 F
4312. Subvention	0 F	0.0 %	0 F	=	0 F
Total	5'020 F	100.0 %	246 F	=	260 F

432. Logts hors prest. 35 5'958 F = _____ F = _____ F

Date et signature du requérant :

Le 27 juillet 2012 



REPUBLIQUE ET  CANTON DE GENEVE
 DEPARTEMENT DE L'URBANISME
 DIRECTION DES AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE

REQUERANT	MANDATAIRE	DOSSIER N° DD 104412/1
COOPERATIVE D'HABITATION RUE DES ROIS p.a. SOCIETE PRIVEE DE GERANCE	Monsieur Yves DREIER c/o DREIER FRENZEL ARCHITECTURE & COMMUNICATION	PROPRIETAIRE DE LA PARCELLE VILLE DE GENEVE
36, route de Chêne 1208 Genève	18, av. du Rond-Point 1006 Lausanne	
PARCELLE	FEUILLE	COMMUNE
3340	6	Genève-Plainpalais
ADRESSE DE L'OBJET à dénommer	DESCRIPTION DE L'OBJET "ECOQUARTIER JONCTION" construction d'un bâtiment d'habitation avec activités au rez-de-chaussée - installation de panneaux solaires en toiture	

PREAVIS DU - OFFICE DU LOGEMENT - Dossier HM 178 LUP + libre

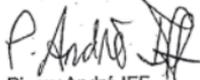
FAVORABLE SOUS RESERVE

Au vu du plan financier du 6 novembre 2012.

RÉMARQUE(S) :

Notre préavis s'entend favorable sous les réserves émises dans notre courrier au requérant daté du 15 novembre 2012 et annexé au présent.

Nonobstant ces réserves, l'instruction du dossier peut suivre son cours.



Pierre-André IFF
Gestionnaire en immobilier

Suivi du dossier : Service immobilier : M. Pierre-André IFF, tél : 022 / 546 65 39
M. Laurent MARTIGNOLI, tél : 022 / 546 65 52

Genève, le 15 novembre 2012
PAI



REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
Département de l'urbanisme
Office du logement

DU - OLO
Case postale 3937
1211 Genève 3

COOPERATIVE D'HABITATION
RUE DES ROIS
p.a. SOCIETE PRIVEE DE GERANCE
Route de Chêne 36
1208 Genève

N^oréf. : 812/PIF/igu466

Genève, le 15 novembre 2012

Concerne: Loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL), du 4 décembre 1977 (I 4 05) et son règlement d'exécution (RGL), du 24 août 1992 (I 4 05. 01)
Loi pour la construction de logements d'utilité publique (LUP), du 24 mai 2007 (I 4 06) et son règlement d'exécution (RUP), du 23 novembre 2009 (I 4 06.01)
Requérante : Vous-même
Immeubles : Ch. du 23-Août 2 à 8, à Genève (HM 178 LUP + libre)
Autorisation : DD 104'412

Madame, Monsieur,

Nous vous informons avoir rendu un préavis favorable sous réserve à la direction des autorisations de construire dans le cadre de votre demande en autorisation de construire DD 104'412 pour l'opération citée en titre.

Nous avons pris note des pistes d'économies que vous nous avez fournies. Nous vous rappelons qu'un éventuel surcoût lié à une mauvaise gestion des coûts ou à des choix constructifs onéreux pourrait ne pas être admis.

Nous vous rappelons que selon le règlement du concours, la part des logements soumis à la LGL doit représenter au moins la moitié du projet en terme de surface brute de plancher. En l'état, cette condition n'est pas respectée.

Nous vous rappelons que la proportion des logements LGL LUP fournis par la présente DD ainsi que par la DD 104'411 ne respectent pas les termes du contrat de société simple signé par les parties. Par conséquent, nous vous invitons à vous y conformer.

Cela étant, à la lecture des documents que vous nous avez fournis, nous constatons que les points suivants de notre demande de compléments du 23 décembre 2011 n'ont pas été traités :

- *Coûts de construction :*

Fournir un devis général.

- **Surface des logements :**

La surface brute de plancher (SBP) par pièce est supérieure à la cible des 25 m² par pièce pour l'immeuble de catégorie HM LUP.

Les espaces communaux de tous les logements ne respectent pas les minima du RGL, impliquant une perte de pièces. Toutefois, des modifications permettant de gagner des pièces sont possibles. A cette fin, nous vous saurions gré de contacter notre architecte (M. Laurent Martignoli, tél. 022 / 546 65 52).

- **Equipements d'armoires :**

A mettre en conformité au RGL dans certains logements HM LUP.

- **Logements :**

- la numérotation des logements devra être déterminée par adresse selon la pratique S.I.
- prévoir un certain nombre de logements adaptables aux handicapés (LCI, chap. X, art. 109, al. 3; RMPHC chap. III, art. 12, al. 1).
- la suppression des portes coulissantes constituerait une mesure d'économie.

Ce préavis s'entend également sous réserve d'une modification de votre plan financier initial du 6 novembre 2012, compte tenu des remarques énoncées ci-après :

Poste 113 - Infrastructures communes : à justifier. Un nouveau tableau de répartition des coûts par projet devra être transmis après une actualisation des SBP.

Poste 126 - Participation Fondation des Parkings + sommier sur rez : la convention de participation au coût du garage de la Fondation des Parkings devra être transmise pour l'accord de principe. Tableau de répartition à transmettre, après actualisation des SBP.

Poste 131 - Toitures végétalisées : montant admissible sous respect du plafond des loyers HM LUP.

Poste 132 - Répartition aménagements extérieurs communs : admissible, mais préciser la surface et fournir un nouveau tableau de répartition, après actualisation des SBP :

DD 104'411	-	HM 177 LUP + libre	=	15'005 m ² SBP
DD 104'412	-	HM 178 LUP + libre	=	12'502 m ² SBP
DD 104'496	-	HBM 255 LUP	=	12'855 m ² SBP

Poste 16 - Honoraires promotion : le montant maximum admis devra respecter les barèmes usuels de l'APCG.

Poste 18 - 40 places de parkings à 43'700 F : le coût de l'achat des 40 places devra être justifié ultérieurement, et doit figurer au poste 12 dans les coûts de construction.

Poste 311 - Etat locatif habitations : la partie de l'immeuble de type HM LUP comptabilise 44 logements pour 186 pièces, alors que la partie libre comptabilise quant à elle 44 pour 208 pièces.

Poste 346 - Rente foncière : le taux doit correspondre à 5% de la valeur du terrain (542 F/m² x SBP) pour la partie HM LUP à 6% de la valeur du terrain pour la partie libre.

Poste 42 - Surfaces et volumes :	HM LUP	libre
Surface locative logements :	3 761 m ²	4 496 m ²
Surface brute par pièce :	26,02 m ²	28,00 m ²
Surface nette par pièce :	14,32 m ²	14,94 m ²
Coefficient d'utilisation :	0,55	0,53
Volume moyen par pièce :	98,10 m ³	105,61 m ³
Nombre moyen de pièces par logement :	4,2 pces	4,7 pces

S'il ne devait y avoir d'autres modifications du projet, nous vous recommandons de nous faire parvenir un nouveau plan financier initial dans les meilleurs délais.

Nous vous rendons attentifs au fait que votre demande de prestations est incomplète et qu'en cas de besoin d'un cautionnement hypothécaire pour l'ensemble de l'immeuble, tous les logements seront soumis à la LGL.

Par ailleurs, nous vous remercions de nous informer d'un éventuel souhait de votre part de forfaitiser le prix de revient lors de l'accord de principe.

Nous restons à votre disposition pour tout complément d'information et vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'expression de nos sentiments distingués.



Pierre-André IFF
Gestionnaire en Immobilier

Dossier No : _____ Date : 6 novembre 2012 Page 2

2 FINANCEMENT

21.0	rang	(taux: <u>3.250</u> % ; amortissement: _____ %	11'859'000.00	F =	65.00 %
	(créancier: _____)				
22.0	rang	(taux: <u>4.000</u> % ; amortissement: <u>3.33</u> %	5'474'000.00	F =	30.00 %
	(créancier: _____)				
23.0	rang	(taux: _____ % ; amortissement: _____ %		F =	_____ %
	(créancier: _____)				
24.	Total des hypothèques		17'333'000.00	F =	95.00 %
25.	_____			F =	_____ %
26.	(_____)				
26.	Fonds propres		912'000.00	F =	5.00 %
27.	Financement total		18'245'000.00	F =	100.00 %

3 EXPLOITATION**31. Etat locatif****311. Habitations**

3111.	<u>44</u>	logts	Subv.	<u>192</u>	pces	à	<u>5'300.00</u>	F =	<u>1'017'600.00</u>	F
3112.	_____	_____	_____	_____	pces	à	_____	F =	_____	F
3113.	_____	_____	_____	_____	à	_____	F =	_____	_____	F

Total 44 logts 192 pces = 1'017'600.00 F

312. Surfaces commerciales

3121.	<u>851</u>	m ²	_____	à	<u>250.00</u>	F =	<u>212'748.00</u>	F
3122.	_____	m ²	_____	à	_____	F =	_____	F
3123.	_____	m ²	_____	à	_____	F =	_____	F
3124.	_____	_____	_____	à	_____	F =	_____	F
3125.	_____	_____	_____	à	_____	F =	_____	F

Total 851 m² = 212'748.00 F

313. Garages

3131.	_____	_____	à	_____	F =	_____	F
3132.	_____	_____	à	_____	F =	_____	F
3133.	_____	_____	à	_____	F =	_____	F
3134.	<u>20</u>	_____	à	<u>2'160.00</u>	F =	<u>43'200.00</u>	F
3135.	_____	_____	à	_____	F =	_____	F

Total 20 emplacements = 43'200.00 F

Total état locatif = 1'273'548.00 F

32. Subvention

_____ %s/ _____ % du P.R. soit s/ _____ F (0.00 F/Pce) = _____ F

33. RENDEMENT BRUT

6.98 % 1'273'548.00 F

Dossier No :

Date : 6 novembre 2012

Page 3

Rendement brut: 1'273'548.00 F

34. Intérêts et charges

341. rang	3.250 % s/	11'859'000.00	F =	385'400.00	F
342. rang	4.000 % s/	5'474'000.00	F =	219'000.00	F
343. rang	% s/		F =		F
344.	% s/		F =		F
345. Réserve sur int. Hyp.	0.750 % s/	11'859'000.00	F =	88'900.00	F
346. Rente foncière			F =	115'400.00	F
347. Charges	% s/		F =	236'000.00	F
Total des intérêts et charges				1'045'700.00	F

35. RENDEMENT NET

24.98 %

227'848.00 F

36. Amortissements

361. rang	% s/		F =		F
362. rang	3.330 % s/	5'474'000.00	F =	182'300.00	F
363. rang	% s/		F =		F
364.	% s/		F =		F
Total des amortissements				182'300.00	F

37. DISPONIBLE

5.00 %

45'548.00 F

4 DONNEES COMPARATIVES COMPLEMENTAIRES**41. Incidence terrain :**#DIV/0! F par m² construit**42. Surfaces et volumes :**

421. Surface locative brute	logements	=	3'649.00 m ²	80.20 %
	locaux commerciaux	=	901.00 m ²	19.80 %
	Total	=	4'550 m ²	100.00 %
422. Surface brute par pièce		=	25.80 m ²	
423. Surface nette par pièce		=	13.77 m ²	
424. Coefficient d'utilisation		=	0.53	
425. Volume moyen par pièce		=	103.14 m ³	
426. Nombre moyen de pièces par logement		=	4.38 pièces	

43. Etat locatif logements**431. Logements subventionnés**

	par pièce		par m ² brut		par m ² net
4311. Loyer	5'300.00 F	100.00 % =	205.00 F	=	385.00 F
4312. Subvention	F	% =	F	=	F
Total	5'300.00 F	100.00 % =	205.00 F	=	385.00 F
432. Logts hors prest.	F	=	F	=	F

Date et signature du requérant :

Genève, le 6 novembre 2012

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
 Département de l'aménagement, de l'équipement
 et du logement
 Office cantonal du logement
 26, rue du Stand - C.P. 3937 - 1211 Genève 3

E.D. pour l'avis
 PAT 15.12.12

Réf. : DBA/al
 Date : 08.11.2012
 Dossier No :

PLAN FINANCIER INITIAL

Loi du : LGL du 4 décembre 1977

catégorie : Libre

Requérant : Coopérative d'Habitation rue des Rois
 Domicile élu : Société Privée de Gérance - 36, route de Chêne - 1208 Genève
 Architecte : Dreier & Frenzel
 Situation de l'immeuble :
 Parcelle(s) No : 3340 Zone : Z2
 Autoris. constr. No : DD 104'412 PLQ No : 28'878 Commune : Genève Plainpalais

1 PRIX DE REVIENT

11. Terrain

111. Prix _____ m² à _____ #DIV/0! F = _____ F
 112. Droits de mutation et frais d'acquisition = _____ F
 113. Infrastructure commune = 318'000.00 F = 318'000.00 F = 0.80 %
 114. Démolition = _____ F = _____ %
 115. Intérêt sur terrain _____ % sur 0 mois = _____ F = _____ %

12. Construction

121. Logements Libres 21'966 m³ à 613.73 F = 13'481'193.00 F
 122. Logements LUP 18'247 m³ à 613.73 F = 11'198'731.00 F
 123. Commercial 9'338 m³ à 613.73 F = 5'731'000.00 F
 124. Garages _____ m³ à _____ F = _____ F
 125. Partic.abris FVGL 1 m³ à 120'000.00 F = 120'000.00 F
 Total 49'552 m³
 126. Participation Fondation des Parkings + sommier sur rez = 3'082'917.00 F
 127 _____ F = 33'594'000.00 F = 84.10 %

13. Aménagements extérieurs

131. Toitures végétalisées 2'705 m² à 243.00 F = 657'315.00 F
 131 _____ m² à _____ F = _____ F
 132. Répartition Am.Ext. Communs = 849'048.00 F = 1'506'000.00 F = 3.80 %

14. Taxes

= 649'000.00 F = 1.60 %

15. Frais financiers

151. Intérêts Intercalaires
 (3.25 %/ 38'663'000.00 F 24 mois) = 1'277'000.00 F
 152. Frais de notaire et de création de cadastres = 598'000.00 F
 153. _____ F
 154. Fonds propres 5.00% (s/41'708'000) Intérêts 3.25% s/24mois = 128'000.00 F = 2'003'000.00 F = 5.00 %

16. Honoraires promotion 2.81 % sur Frs. 39'299'134 = 1'104'000.00 F = 2.80 %

17. Imprévus = 786'000.00 F = 2.00 %

18. Coût total 39'960'000.00 F = 100.00 %

40 places de parking à Fr 43'700

1'748'000 F

Total 41'708'000 F

Part Libre (56.26 %)

23'463'000.00 F

Dossier No : _____ Date : 6 novembre 2012 Page 2

2 FINANCEMENT

21. 1	rang	(taux: <u>3.250</u> % ; amortissement: _____ %)	15'251'000.00	F =	65.00 %
	(créancier :	_____)			
22. 2	rang	(taux: <u>4.000</u> % ; amortissement: _____ 3.33 %)	7'039'000.00	F =	30.00 %
	(créancier :	_____)			
23. 0	rang	(taux: _____ % ; amortissement: _____ %)		F =	_____ %
	(créancier :	_____)			
24.	Total des hypothèques		22'290'000.00	F =	95.00 %
25.	_____			F =	_____ %
26.	(_____)				
26.	Fonds propres		1'173'000.00	F =	5.00 %
27.	Financement total		23'463'000.00	F =	100.00 %

3 EXPLOITATION**31. Etat locatif****311. Habitations**

3111.	<u>44</u>	logts Subv.	<u>212</u>	pces à	<u>6'249.97</u>	F =	<u>1'324'992.00</u>	F	
3112.	_____	_____	_____	pces à	_____	F =	_____	F	
3113.	_____	_____	_____	à	_____	F =	_____	F	
Total	<u>44</u>	logts	<u>212</u>	pces			=	<u>1'324'992.00</u>	F

312. Surfaces commerciales

3121.	<u>851</u>	m ²	<u>COMMERCES</u>	à	<u>250.00</u>	F =	<u>212'748.00</u>	F	
3122.	_____	m ²	<u>BUREAUX</u>	à	_____	F =	_____	F	
3123.	_____	m ²	<u>DEPOTS</u>	à	_____	F =	_____	F	
3124.	_____	_____	_____	à	_____	F =	_____	F	
3125.	_____	_____	_____	à	_____	F =	_____	F	
Total	<u>851</u>	m ²					=	<u>212'748.00</u>	F

313. Garages

3131.	_____	_____	<u>BOXES</u>	à	_____	F =	_____	F	
3132.	_____	_____	_____	à	_____	F =	_____	F	
3133.	_____	_____	<u>PARK EXT.</u>	à	_____	F =	_____	F	
3134.	<u>20</u>	_____	<u>PARK INT.</u>	à	<u>2'160.00</u>	F =	<u>43'200.00</u>	F	
3135.	_____	_____	<u>PARK VIS.</u>	à	_____	F =	_____	F	
Total	<u>20</u>	emplacements					=	<u>43'200.00</u>	F

Total état locatif = 1'580'940.00 F**32. Subvention**_____ %s/ _____ % du P.R. soit s/ _____ F (0.00 F/Pce) = _____ F**33. RENDEMENT BRUT**6.74 % 1'580'940.00 F

Dossier No : _____ Date : 6 novembre 2012 Page 3

		Rendement brut: <u>1'580'940.00</u> F	
34. Intérêts et charges			
341. <u>1</u> rang	<u>3.250</u> % s/	<u>15'251'000.00</u>	F = <u>495'700.00</u> F
342. <u>2</u> rang	<u>4.000</u> % s/	<u>7'039'000.00</u>	F = <u>281'600.00</u> F
343. _____ rang	_____ % s/	_____	F = _____ F
344. _____	_____ % s/	_____	F = _____ F
345. Réserve sur Int. Hyp.	<u>0.750</u> % s/	<u>15'251'000.00</u>	F = <u>114'400.00</u> F
346. Rente foncière	_____ % s/	_____	F = <u>140'300.00</u> F
347. Charges	_____ % s/	_____	F = <u>256'000.00</u> F
Total des intérêts et charges			<u>1'288'000.00</u> F

35. RENDEMENT NET	<u>24.97</u> %	<u>292'940.00</u> F
-------------------	----------------	---------------------

		F = _____ F	
36. Amortissements			
361. <u>1</u> rang	_____ % s/	_____	F = _____ F
362. <u>2</u> rang	<u>3.330</u> % s/	<u>7'039'000.00</u>	F = <u>234'400.00</u> F
363. _____ rang	_____ % s/	_____	F = _____ F
364. _____	_____ % s/	_____	F = _____ F
Total des amortissements			<u>234'400.00</u> F

37. DISPONIBLE	<u>5.00</u> %	<u>58'540.00</u> F
----------------	---------------	--------------------

4 DONNEES COMPARATIVES COMPLEMENTAIRES

41. Incidence terrain : _____ #DIV/0! F par m² construit

42. Surfaces et volumes :

421. Surface locative brute	logements	=	<u>4'156.00</u> m ²	<u>82.20</u> %
	locaux commerciaux	=	<u>901.00</u> m ²	<u>17.80</u> %
	Total		<u>5'057</u> m ²	<u>100.00</u> %
422. Surface brute par pièce		=	<u>27.41</u> m ²	
423. Surface nette par pièce		=	<u>14.78</u> m ²	
424. Coefficient d'utilisation		=	<u>0.54</u>	
425. Volume moyen par pièce		=	<u>106.51</u> m ³	
426. Nombre moyen de pièces par logement		=	<u>4.82</u> pièces	

43. Etat locatif logements

	par pièce		par m ² brut		par m ² net
4311. Loyer	<u>6'249.97</u> F	<u>100.00</u> % =	<u>228.00</u> F =		<u>423.00</u> F
4312. Subvention	_____ F	_____ % =	_____ F =		_____ F
Total	<u>6'249.97</u> F	<u>100.00</u> % =	<u>228.00</u> F =		<u>423.00</u> F
432. Logts hors prest.	_____ F		_____ F =		_____ F

Date et signature du requérant :

Genève, le 6 novembre 2012

CONVENTIONECO QUARTIER – JONCTION – 1^{ère} partie**- Espaces extérieurs et équipements -**

Les soussignés :

1. **ETAT DE GENEVE** (ci-après : « l'Etat »)
 Représenté par Monsieur ~~Mark Müller~~, *François Longchamp*, Conseiller d'Etat en charge du Département ~~des Constructions et technologies de l'information.~~
de l'Urbanisme
2. **VILLE DE GENEVE** (ci-après : « la Ville »)
 Représentée par Monsieur Rémy Pagani, Conseiller administratif en charge du Département des constructions et de l'aménagement.
3. **FONDATION DE LA VILLE DE GENEVE POUR LE LOGEMENT SOCIAL**
 Entreprise de droit public à Genève (ci-après : « la FVGLS »)
 Représentée par Monsieur Sylvain Lehmann et Monsieur Théodore Necker
4. **CODHA société coopérative** à Genève (ci-après : « la CODHA »)
 Représentée par Messieurs Eric Rossiaud, président et Dario Taschetta, vice-président
5. **SOCIETE COOPERATIVE D'HABITATION RUE DES ROIS** à Genève (ci-après : « les ROIS »)
 Représentée par Madame Dominique Bakis-Métoudi
6. **FONDATION DES PARKINGS** Entreprise de droit public à Genève (ci-après : « la FP »)
 Représentée par Messieurs Frédéric Sjollema, président et Jean-Marc Odier, vice-président.

Ont tout d'abord exposé ce qui suit :

I/ PREAMBULE

L'Etat, la Ville, la FVGLS, la Codha et les Rois ont conclu un contrat de société simple en date des 14 décembre 2009 et 2 février 2010 relatif à la valorisation des anciens terrains des SIG à la Jonction, par la réalisation d'un éco quartier.

Aux termes d'un Concours d'architecture, le projet intitulé « SOCIAL LOFT » du bureau d'architectes lausannois DREIER FRENZEL Architecture & Communication, a été retenu.

Celui-ci intègre les futures constructions du quartier, soit notamment :

Les droits de superficie (DDP) d'une durée de 99 ans au maximum, qui seront constitués, respectivement par l'Etat et la Ville, en faveur de la FVGLS, la Codha, les Rois et la FP (parking souterrain).

Sous les droits de superficie accordés par la Ville à la FVGLS et la Codha, ou sous l'un d'eux seulement, se trouveront les dépôts pour les collections des musées de la Ville.

Le quartier comprendra également au rez-de-chaussée des bâtiments : des commerces de proximité, des PME et des locaux culturels et associatifs.

Un équipement public sera érigé par la Ville.

Il comprendra enfin des espaces collectifs tels que :

- une place de quartier,
- une salle de quartier,
- une salle de spectacles,
- et des aménagements extérieurs.

Ceci exposé, les parties conviennent de ce qui suit :

III/ CONVENTION

1. Objectifs de la Convention

1.1 La présente convention a pour but de définir, conformément au PLQ, et dans un premier temps, pour le dépôt des autorisations de construire par les maîtres d'ouvrage :

- le périmètre de la convention

- les principes du statut du sol (sous-sol/hors sol) et des espaces publics, ainsi que l'engagement à constituer les servitudes nécessaires à la viabilité du quartier
- le choix et la répartition des coûts d'aménagement des espaces extérieurs

1.2 Elle sera ensuite complétée par la définition :

- du contenu des servitudes à créer,
- des principes pour l'entretien/maintenance, le nettoyage et la gestion futurs du quartier
- d'un éventuel Règlement de quartier relatif à la gestion des accès (livraisons et déménagements...), de la levée des poubelles etc...

Et ce, à l'exclusion des relations strictement bilatérales à intervenir entre les parties.

2. Définition du périmètre de la Convention

Ensuite de la réalisation du TM 39/2009 de GE/Plainpalais, le périmètre de valorisation comprend les parcelles suivantes, situées entre le Bd Saint-Georges et la Rue du Stand :

- Propriété de l'Etat : 99, 100, 101, 102 (dépendance), 3382, 3383 et 4189
- Propriété de la Ville : 3340 et 4188.

A ce sujet les parties se réfèrent au PLQ N° 29778 dénommé " Eco-quartier du Moulin à danses " adopté par le Conseil d'Etat en date du 16 novembre 2011 (**Annexe N°1 - PLQ**); étant toutefois précisé que :

- la parcelle 3762, propriété des Services Industriels de Genève (SIG),
- ainsi que l'aire d'implantation affectée à un équipement public communal figurée audit PLQ,

font également partie du périmètre de la présente convention.

Un remboursement foncier interviendra entre l'Etat et la Ville, afin de parvenir au nouveau périmètre résultant du TM 35/2010 de GE/Plainpalais (Dossier 2335) établi par Monsieur Adrien KÜPFER, géomètre officiel (**Annexe N° 2 - plan du 07.10.2011**)

Ainsi, le DDP Rois/FP sera constitué sur la future parcelle 4209, propriété de l'Etat et les DDP FVGLS et Codha sur la future parcelle 4210, propriété de la Ville.

3. Statut du sol (sous-sol/hors sol) et des espaces publics - Servitudes

3.1. Domaine privatif :

Les constructions (en sous-sol et hors sol) érigées en vertu des DDP font partie du domaine strictement privatif.

Elles sont élevées sous la responsabilité exclusive des maîtres d'ouvrage qui en assurent seuls le financement.

3.2. Usage public (tous usages) :

Les parties se réfèrent au plan ci-dessus mentionné sous chiffre 2. (**Annexe N°2**) sur lequel figure, sous symbole F1, l'assiette de la future servitude d'usages extérieurs (usage public) qu'elles s'engagent à constituer au profit de la Ville de Genève et qui grèvera tant les parcelles de l'Etat et de la Ville, que les DDP à constituer.

Son assiette couvre notamment :

- la place du quartier
- la Rue des Gazomètres (sous réserve des exigences du PLQ)
- et l'accès à l'Ecole des Plantaporrêts par la parcelle 3762, propriété des SIG

Son contenu d'usage public, soit à destination de fêtes ou autres manifestations, de terrasses, respectivement de passage public à pied et à vélos permettant les déplacements à pied et à vélos des habitants du quartier, le passage public sur les trottoirs et l'accès aux équipements publics tels qu'école, arrêts des transports publics etc..., sera défini aux termes de l'acte de constitution de ladite servitude, que les parties s'engagent d'ores et déjà à signer.

3.3. Passage public à pied :

Les parties se réfèrent également au plan établi par Monsieur Adrien KÜPFER, géomètre officiel (**Annexe N° 2**), sur lequel figure, sous symbole C1, l'assiette des servitudes de passage public à pied qu'elles s'engagent à constituer au profit de la Ville de Genève. Ces servitudes s'exerceront sous les immeubles et pourront faire l'objet d'une restriction d'horaires d'entente avec la bénéficiaire.

3.4. Engagement à constitution de servitudes :

Les parties s'engagent à constituer au profit de la Ville de Genève les servitudes d'usage public et passage public à pied mentionnées sous chiffres 3.2 et 3.3, ainsi que toutes autres servitudes qui seront nécessaires au bon fonctionnement de l'Eco quartier.

4. Choix et répartition des coûts d'aménagement des espaces extérieurs

4.1 Choix de l'aménagement extérieur

Les parties conviennent que les Maîtres d'Ouvrages seront associés, dans le choix de l'aménagement extérieur, aux services de la Ville, soit :

SAM, Service de l'Aménagement urbain et de la Mobilité
 GCI, Service du Génie Civil
 SEV, Service des Espaces Verts

4.2 Répartition des coûts

Les parties, se référant :

- au plan définissant le périmètre des aménagements extérieurs (*trait tillé rouge*) et la zone d'accès aux bâtiments de l'Etat situés sur la rue des Gazomètres et sur le quai du Rhône (*hachures rouges -2350m2*) (*Annexe N°3 - plan du 3.2.2011*),
- et au Tableau de répartition des coûts des aménagements extérieurs, dont les coûts sont estimatifs avec une marge d'erreur possible de + ou - 10 % (*Annexe N°4 - tableau = version N° 7 du 7.6.2011 et ses annexes lettres ABCDEFGH*),

s'engagent à assumer lesdits coûts selon cette répartition, et ce sous réserve des votes des budgets et de l'approbation des plans financiers par l'Office du logement.

5. Deuxième partie de la Convention

Les parties s'engagent à compléter la présente convention par les points mentionnés ci-dessus sous chiffre 1.2

III/ DISPOSITIONS DIVERSES

6. Modifications

Toute modification de la présente convention nécessite l'accord écrit de toutes les parties.

7. Engagement

Les parties s'engagent à faire reprendre par tout successeur juridique les droits et obligations résultant de la présente convention.

8. Frais et honoraires

Les frais et honoraires de la présente convention sont répartis par égales parts entre les parties.

9. For et droit applicable

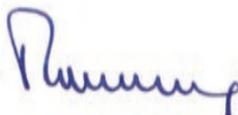
Tout différend relatif à la présente convention est du ressort exclusif des tribunaux genevois, sous réserve de recours au Tribunal fédéral. Le droit suisse, et plus particulièrement le Code des obligations, est applicable.

Fait à Genève, en six (6) exemplaires.

Signé par :

1. L'ETAT DE GENEVE

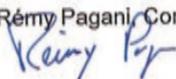
François Longchamp,
Monsieur ~~Mark Müller~~, Conseiller d'Etat :



Le :

2. La VILLE DE GENEVE

Monsieur *Rémy Pagan*, Conseiller administratif :



Le :

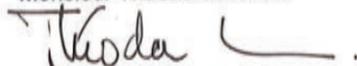
3. La FONDATION DE LA VILLE DE GENEVE POUR LE LOGEMENT SOCIAL

Monsieur Sylvain Lehmann



Le :

Monsieur Théodore Necker



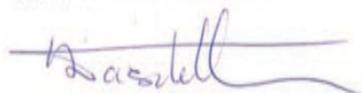
4. La CODHA société coopérative

Monsieur Eric Rossiaud



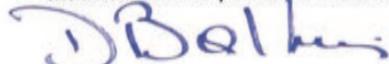
Le :

Monsieur Dario Taschetta



5. La SOCIETE COOPERATIVE D'HABITATION RUE DES ROIS

Madame Dominique Bakis-Métoudi :



Le :

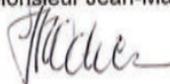
6. La FONDATION DES PARKINGS

Monsieur Frédéric Sjollema



Le :

Monsieur Jean-Marc Odier

Annexes Nos 1 à 4 et lettres ABCDEFGH



DT - DGM
Rue du Stand 20
1204 Genève

Association FEU VERT
Monsieur Olivier Ballissat
98, rue de Saint-Jean
Case postale 5014
1211 Genève 11

N/réf. : YD/RT/mcm

Genève, le 18 septembre 2008

Concerne : Tramway Cornavin-Onex-Bernex - Opposition n°40

Monsieur,

Nous nous référons à la séance du 9 courant concernant l'objet cité en titre qui a réuni pour l'association Feu Vert Monsieur V. de Oliveira et vous-même, pour nos mandataires Messieurs Y. Bohanes et J.-L. Gindre ainsi que le soussigné et Monsieur R. Tettamanti pour la direction générale de la mobilité.

Votre association nous a informé par un courrier de Maître Y. Bonard de son intention de recourir contre la décision d'approbation du projet du tramway précité. C'est en regard de cette future démarche que notre entretien a été organisé avec, pour objectif, le traitement de trois points pour lesquels vous attendez des précisions, voire des adaptations du projet.

1. Accès au parking de Cornavin

Le projet du TCOB prévoit la suppression du mouvement descendant rue de la Servette/Place de Cornavin sur la place des XXII-Cantons. Pour compenser l'absence de ce mouvement, nos mandataires ont évalué la possibilité d'accéder au parking en utilisant la voie bus du passage des Alpes. Leur analyse montre que ce dispositif présente des risques élevés de perturbation tant pour les transports publics que pour les taxis et le trafic général. Ainsi, pour ne pas dégrader la gestion du carrefour Montbrillant/Fort-Barreau, seul le mouvement Fort-Barreau/Passage des Alpes/Parking ne pourrait être octroyé et une signalétique précise serait indispensable sur Fort-Barreau pour diriger dans le passage les véhicules se rendant exclusivement au parking. La mise en place d'éléments physiques et un marquage adéquat seraient nécessaires sur la place de Cornavin afin d'éviter les risques de transit non-souhaitable.

Tant le maître d'ouvrage que les mandataires craignent en outre le risque de blocage du trafic se dirigeant vers l'esplanade de la gare (bus, taxis et ayants-droit) par les files de véhicules en attente à l'entrée du parking lorsque ce dernier est complet.

Sensibles à votre souci de préserver l'attractivité du parking de Cornavin, nous nous proposons de tester cette mesure de circulation peu habituelle et de la mettre en place dans le cadre du chantier du tram à titre d'essai pour une durée de 1 à 2 ans.

./.

Courrier accord.080918.doc

Au terme de cette période, un bilan de son efficacité sera réalisé qui permettra d'envisager, plus objectivement, son maintien.

2. Parking de compensation sur le site d'Artamis

Dans le cadre du projet immobilier qui prendra place sur le site actuel d'Artamis, il est prévu de créer un parking pour les habitants.

En compensation des places de stationnement supprimées dans le quartier de la Jonction par le projet du tramway, nous vous confirmons qu'environ 190 places/voitures seront destinées aux habitants du quartier à l'exclusion des locataires des futurs immeubles du site.

3. Stationnement dans le quartier des banques

Le bilan de stationnement dans le quartier fait état d'un déficit de 43 places/voitures et d'un gain de 15 places/2-roues. Feu Vert souhaite l'optimisation du stationnement afin de diminuer au mieux ce déficit.

Nous vous confirmons qu'une recherche de places supplémentaires est à l'étude. Les mandataires rechercheront tous les emplacements possibles pour créer des cases/voitures supplémentaires. Il y a lieu toutefois de préciser que la rectification de l'inclinaison des cases en épi en vue d'en augmenter le nombre rendrait le stationnement difficile voire périlleux avec des dimensions non-conformes aux normes en vigueur.

Pour le surplus, dans le but d'équilibrer le bilan du stationnement, quelques cases/voitures pourraient être transformées en cases/2-roues (1 case/voiture = 5 cases/2-roues) créant ainsi un bilan global plus satisfaisant.

En conclusion de notre entretien et en regard des éléments ci-dessus, la direction générale de la mobilité s'engage à mettre en œuvre les démarches suivantes :

- **Autoriser, à titre de mesure de chantier, la circulation sur la voie bus du passage des Alpes pour les véhicules se rendant au parking de Cornavin et garantir le maintien de cette mesure si, au terme de la période d'essai, elle s'avère satisfaisante.**
- **Prévoir environ 190 places de stationnement dans le parking du futur projet immobilier situé sur l'actuel site d'Artamis. Ces places seront réservées aux habitants du quartier de la Jonction à l'exclusion des locataires des futurs immeubles.**
- **Assurer un bilan plus satisfaisant des places de stationnement, notamment motocycles dans le quartier des banques en transformant des cases/voitures en cases/2-roues. Rechercher des emplacements pour la création de cases/voitures supplémentaires.**

Conformément à nos discussions, les engagements susmentionnés prendront effet et seront naturellement respectés à la lettre par les autorités cantonales dans la mesure où l'association Feu Vert renoncera à recourir contre la décision d'approbation des plans rendue par l'OFT en date du 29 août dernier.

En espérant que nos engagements satisferont mieux les attentes de l'association Feu Vert et que, celle-ci s'associera aux efforts fournis pour aboutir à une solution concertée, compte-tenu de l'intérêt majeur de ce projet pour la collectivité genevoise, nous vous prions de croire, Monsieur, à l'assurance de notre parfaite considération.

ANNEXE 7

Version du 04.04.13

Contrat de superficie
entre
l'ETAT DE GENEVE
et la
FONDATION DES PARKINGS
Sur la parcelle 4233 de la Ville et Commune de Genève, section Plainpalais.

L'AN DEUX MILLE DOUZE ET LES

Par devant Maître Claude TERRIER, notaire soussigné à Genève,

Ont comparu :

1) M

Agissant aux présentes au nom et pour le compte de l'**ETAT DE GENEVE**.

Et comme ayant tous pouvoirs aux fins des présentes en vertu d'un arrêté dont une ampliation demeure ci-annexée, ce qu'atteste le notaire soussigné.

D'une part,

2) Messieurs * pour adresse aux fins des présentes, 1, Carrefour de l'Etoile, 127 Acacias.

Agissant aux présentes au nom et pour le compte de la **FONDATION DES PARKINGS**

Et comme ayant tous pouvoirs aux fins des présentes en qualité de * exerçant la signature * ce qu'atteste le notaire soussigné.

désigné ci-après par le superficiaire

D'autre part,

lesquels ont convenu ce qui suit :

Article premier - Constitution d'un droit de superficie

- 1) L'Etat de Genève constitue en faveur de la FONDATION DES PARKINGS une servitude personnelle de superficie sur la parcelle 4233, de la Ville et Commune de Genève, cadastrée aux termes d'une acte instrumenté par Maître *, à enregistrer et inscrire au Registre Foncier avant les présentes.
- 2) Cette servitude s'exercera exclusivement **au dessous de la côte d'altitude de 373,20 mètres**.
- 3) Ladite parcelle sera également grevée par une servitude de superficie au profit de la Société Coopérative d'Habitation Rue des Rois aux termes d'un acte à régulariser par le notaire soussigné après les présentes, mais qui ne s'exercera qu'au dessus de la côte d'altitude de 373,20 mètres et sera immatriculée comme immeuble sur un feuillet individuel au Registre Foncier sous DDP 4248.

Article 2 – Nature

Ce droit de superficie est un droit distinct et permanent au sens de l'article 779, alinéa 3 du Code civil suisse.

Il sera immatriculé comme immeuble sur un feuillet individuel au Registre foncier, soit sous **DDP 4247 de 7276 mètre carrés**, conformément aux articles 943, alinéa 1, chiffre 2 du Code civil suisse et 22 de l'ordonnance sur le Registre Foncier et au tableau de mutation No 19/2012 établi le 24 avril 2012 par Monsieur Adrien KUPFER, géomètre officiel, dont un tirage demeure ci-annexé.

Article 3 - Entrée en possession

- 1) La mise à disposition du terrain grevé du droit de superficie aura eu lieu à la signature du présent acte par les parties.
- 2) L'Etat de Genève garantit que la parcelle objet du droit de superficie n'est grevée d'aucun gage immobilier ni d'aucune annotation de droit personnel, ni d'aucune servitude interdisant d'atteindre le but visé à l'article 5 du présent acte.
- 3) Au surplus, le terrain demeure grevé ou favorisé des servitudes actives ou passives qui peuvent être inscrites au Registre foncier, dont celles-ci-dessus relatés à l'article 1 sous chiffre 3.

Article 4 - Durée

- 1) Le droit de superficie entre en vigueur dès la date de son inscription au Registre foncier, pour se terminer le 31 décembre 2111*
- 2) Au moins 5 ans avant l'échéance du droit de superficie, les superficiaires devront avertir l'Etat de Genève de ses intentions quant à l'extinction ou à une éventuelle demande de renouvellement du droit de superficie.
- 3) Le silence des superficiaires à cet égard sera assimilé à une renonciation de leur part de renouveler le contrat, les superficiaires s'engageant d'ores et déjà à donner leur consentement à la radiation du droit de superficie au Registre foncier par l'Etat de Genève.
- 4) En cas de renouvellement du droit de superficie, l'Etat de Genève pourra adapter les clauses du présent contrat aux conditions économiques du moment, notamment en ce qui concerne le montant de la rente foncière.
- 5) Sous réserve de l'accord de l'Etat de Genève, le renouvellement du droit de superficie devra faire l'objet d'un acte authentique qui sera inscrit au Registre foncier.

Article 5 - But

- 1) Le droit de superficie confère au superficiaire le droit de construire et d'exploiter un immeuble qui comportera deux niveaux de parking souterrain destinés à un parking public et à un parking privé pour les besoins de la Société Coopérative d'Habitation Rue des Rois, de la CODHA et de la FVGLS et ce conformément aux plans du dossier de l'autorisation de construire no * délivrée par le département de l'urbanisme le *, et à ses compléments éventuels.
- 2) Le superficiaire s'engage à exploiter, pour la durée du présent contrat, le parking public en favorisant le stationnement de courte durée.

- 3) Le superficiaire ne pourra en aucun cas modifier le but tel que défini ci-dessus sans l'accord de l'Etat de Genève.

Article 6 - Rente du droit de superficie

- 1) Le superficiaire s'engage à verser à l'Etat de Genève une rente de droit de superficie annuelle qui s'élève à la moitié (50%) du bénéfice net d'exploitation de son parking qui se calcule comme suit :
 - des revenus bruts de l'exploitation de l'ouvrage, il faut déduire les charges d'exploitation (personnel, électricité, entretien, etc), les amortissements, les charges financières (intérêts, frais etc) et le rendement des fonds propres investis (valeur résiduelle au premier janvier moins les emprunts).
 - le rendement des fonds propres investis sera calculé selon le taux de référence publié par un organe officiel (Office fédéral du logement ou équivalent)
- 2) La rente est due dès la mise en exploitation du parking.
- 3) La rente est payable pour l'année échue, au plus tard 6 mois après la clôture de l'exercice social de la Fondation des parkings..
- 4) Le mode de calcul de la rente pourra être revu aux conditions de l'art. 8 al. 6 du présent contrat.

Article 7 - Garantie de rentes du droit de superficie

- 1) L'Etat de Genève renonce à l'inscription d'une hypothèque légale au sens de l'art. 779i du Code civil tant que le superficiaire est la Fondation des parkings
- 2) L'art 8 al. 6 du présent contrat est réservé.

Article 8 - Cessibilité et droit de préemption

- 1) Le présent droit de superficie est cessible.
- 2) Toute cession est subordonnée au consentement préalable de l'Etat de Genève auquel le prix doit être indiqué.

L'Etat de Genève ne pourra refuser de consentir à la cession que si :

- a) les obligations personnelles qui incombent au superficiaire ne sont pas reprises par l'acquéreur;
 - b) le cessionnaire n'offre pas des garanties suffisantes de solvabilité; s'il ne s'engage pas à maintenir l'affectation des locaux vendus telle qu'elle résulte du contrat de superficie.
 - c) le superficiaire entend céder son droit sans avoir construit au préalable le bâtiment prévu par le présent contrat.
 - d) le prix consenti pour la cession est supérieur à la valeur intrinsèque à dire d'experts des constructions et installations fixes au jour de leur cession.
- 3) L'Etat de Genève a l'obligation de se prononcer dans un délai de trois mois dès la réception de la requête faite par pli recommandé.

En l'absence de toute réponse à l'expiration du délai, le consentement de l'Etat à la cession est présumé.

- 4) En cas de cession dûment approuvée par l'Etat de Genève, le/les cédant/s sera/ont libéré/s de toute responsabilité résultant du présent contrat, les droits et obligations en découlant passant entièrement en la personne du cessionnaire.
- 5) En cas de cession, l'Etat de Genève peut exercer son droit de préemption légal. Ce droit de préemption s'exercera au prix correspondant à la valeur intrinsèque à dire d'experts des constructions et installations fixes au jour de l'exercice.
- 6) En cas de cession, le montant, les modalités de calcul et de paiement, l'indexation et les garanties de la rente pourront être revus afin que la rémunération du présent contrat de superficie corresponde aux critères usuellement appliqués par le superficiaire pour des terrains de la région dont la situation, l'équipement et l'affectation sont analogues.

Article 9 - Droit de disposition des superficiaires

Le superficiaire peut louer ou mettre à la disposition de tiers tout ou partie de ses locaux après avoir soumis préalablement les conditions de la location ou de la mise à disposition à l'Etat de Genève, afin que celui-ci s'assure que les exigences suivantes soient respectées :

- a) le rendement brut ne pourra être supérieur à celui admis par l'Etat de Genève,
- b) la location ou la mise à disposition ne dépassera pas la durée fixée pour le droit de superficie;
- c) à l'échéance du droit de superficie ou de sa (ses) prolongation(s), le superficiaire s'engage à restituer les locaux de l'Etat de Genève libres de tout locataire ou occupant;
- d) la location ne doit pas avoir pour effet une modification de l'affectation de l'immeuble telle qu'elle résulte des conditions de l'autorisation de construire et des dispositions du contrat de superficie.

Article 10 - Obligations du superficiaire

Le superficiaire a l'obligation :

- a) d'entreprendre et de terminer dans le délai de 3 ans à compter de la signature du présent acte, les constructions et installations fixes en vue desquelles le droit de superficie est constitué;
- b) de veiller dans la réalisation et l'exploitation de l'ouvrage aux droits et intérêts de la Société Coopérative d'habitation Rue des Rois, bénéficiaire d'un droit de superficie grevant la parcelle 4233 et s'exerçant au dessus de la côte d'altitude de 373,20 mètres.
- c) de maintenir en bon état d'entretien et d'hygiène les constructions et installations fixes établies en vertu de son droit de superficie, de se charger de l'entretien de ces dernières et de leurs dépendances éventuelles,
- d) de prendre d'une manière générale toutes les mesures de sécurité et salubrité nécessaires; de veiller à ce qu'aucun hydrocarbure ou produit pouvant polluer les eaux ne soit déversé sur la surface de l'assiette de superficie ni à d'autres endroits; de récupérer soigneusement et stocker les hydrocarbures et autres produits pouvant polluer les eaux, conformément aux exigences de la législation ;
- e) de veiller à ce que les créances garanties par gage grevant hypothécaire soient stipulées entièrement remboursables trois ans au moins avant l'échéance du droit, cette clause devant figurer dans les contrats de gages immobiliers et sur les titres hypothécaires s'il en est créé;

- f) d'acquitter régulièrement et aux termes prescrits les intérêts et remboursements contractuels des créances garanties par des gages immobiliers;
- g) d'acquitter les contributions publiques éventuelles, tant fédérales que cantonales et communales, les primes d'assurance et autres charges périodiques afférentes au droit de superficie, ainsi qu'aux constructions et installations fixes;
- h) de transmettre à son successeur juridique éventuel les obligations personnelles qui lui incombent en vertu du présent acte, ainsi que les dettes hypothécaires;
- i) de faciliter le contrôle de la bonne exécution de ces obligations par les agents de l'Etat de Genève; de leur fournir au plus tard 6 mois après la clôture de l'exercice social de la Fondation des parkings toutes indications permettant de calculer le montant de la rente de superficie;
- j) de soumettre à l'accord préalable de l'Etat de Genève les cas prévus aux articles 8 et 9;
- k) d'amortir les constructions et installations fixes de manière à ce qu'elles soient totalement amorties à l'échéance du droit;
- l) d'exécuter ponctuellement les obligations qu'il doit assumer en vertu du présent contrat et de veiller en particulier à ce que l'affectation de l'immeuble reste conforme au but du présent contrat.
- ml) de conclure les assurances couvrant à la fois sa responsabilité civile dérivant de la propriété de l'immeuble, de même que celle découlant de l'exploitation des activités exercées dans ledit immeuble ; d'assurer les constructions non transportables pour un montant équivalent à leur valeur vénale, contre les dégâts qui peuvent être causés par l'incendie, l'eau et les forces de la nature, à acquitter régulièrement les primes relatives et à remettre à l'Etat de Genève, sur demande de ce dernier, une copie conforme des polices concernées et la justification du paiement des primes.
- n) de constituer toutes les servitudes nécessaires à l'exploitation de l'immeuble, ainsi que celles figurant dans les conditions de l'autorisation de construire citée à l'article 5 et éventuellement le plan localisé de quartier.

Article 11 - Droit de retour anticipé

L'Etat de Genève possède en vertu de la loi un droit de retour anticipé grevant le droit de superficie présentement constitué (art. 779 f) et 779 g) CCS), qui pourra s'exercer si le superficiaire excède gravement les limites de son droit réel ou viole gravement ses obligations contractuelles, notamment celles prévues à l'article 10, lettres a) à m), ou légales, en dépit d'une mise en demeure l'enjoignant de mettre un terme à cette situation dans un délai de 30 jours au moins.

Article 12 - Conséquences de l'exercice du droit de retour anticipé

- 1) En cas de retour du droit de superficie avant l'échéance du terme, en vertu des dispositions de l'article 11 ci-dessus, toutes les constructions et installations fixes qui en font partie intégrante passeront en la propriété de l'Etat de Genève, à l'exclusion des meubles.
- 2) Dans ce cas, il sera dû par l'Etat de Genève au superficiaire une indemnité dont le montant maximum sera égal à la valeur intrinsèque à dire d'experts des constructions et installations fixes au jour du retour anticipé.

L'article 779 g), alinéa 1 in fine CCS est réservé.
- 3) Le paiement de l'indemnité ne pourra s'opérer en main du superficiaire qu'avec le consentement de tous les créanciers hypothécaires.
- 4) Le superficiaire ne pourra exiger aucune autre indemnité pour quelque motif que ce soit.

- 5) Les clauses du présent article seront annotées au registre foncier.

Article 13 - Conséquences de l'extinction du droit de superficie à l'échéance

- 1) A l'extinction du droit de superficie à sa première échéance, ou à celle de son renouvellement, les constructions et installations fixes établies en vertu de ce droit passent en la propriété de l'Etat de Genève.
- 2) Le superficiaire ne versera aucune indemnité au superficiaire pour les constructions et installations fixes lui faisant retour, ces dernières devant être, conformément à l'article 10 lettre k du présent contrat, totalement amorties à l'échéance du droit.
- 3) Les clauses du présent article seront annotées au Registre foncier.

Article 14 - Radiation des inscriptions

Lors de l'extinction du droit de superficie à l'échéance du terme, l'Etat de Genève peut requérir la radiation au Registre foncier de l'inscription du droit de superficie et de tous les droits et charges qui s'y rapportent ceci moyennant le consentement du superficiaire prévu à l'article 4.

Article 15 - Nouvelle servitude

Il est prévu de constituer par acte séparé, pour permettre le maintien et l'exploitation du futur bâtiment à construire en vertu du DDP 4248 qui grèvera également la parcelle 4233 mais au dessus de la côte d'altitude de 373,20 mètres:

Au profit du DDP 4248,

Sur la partie du DDP 4247 et de la parcelle 4233, figurée par la légende A2 au plan établi le 24 avril 2012 par Monsieur Adrien KUPFER, géomètre officiel, annexé au tableau de mutation No *2012,

Une servitude foncière de maintien de la structure porteuse du fonds dominant nécessaire à la statique du bâtiment qui sera construit en vertu du DDP 4248, qui s'exercera dès lors en dessus de la côte d'altitude de 373,20 mètres.

Les parties s'engagent également à constituer par acte séparé toutes les servitudes nécessaires à l'exploitation de leurs immeubles.

Article 16 - Renonciation au droit de préemption légal

- 1) Le superficiaire déclare renoncer à son droit de préemption légal sur le fonds à grever du droit de superficie.
- 2) Cette renonciation sera annotée au Registre foncier.

Article 17 - Responsabilités

- 1) Le superficiaire répond de tous les dommages pouvant survenir à l'Etat de Genève ou à des tiers du fait de la construction, de l'entretien, de l'exploitation ou de la présence de ses bâtiments et installations et de l'existence du droit de superficie, sauf pour cas fortuits ou à lui d'établir la responsabilité des tiers ou une faute grave de l'Etat de Genève.
- 2) Il représentera ce dernier dans tout litige avec des tiers relatifs à l'existence ou à l'usage du droit de superficie et liquidera ces litiges à ses frais.

- 7 -

- 3) Le superficiaire est rendu attentif au fait que les terrains définis par le périmètre de l'assiette du présent droit de superficie sont réputés exempts de traces de pollution et conformes aux normes en vigueur en matière de protection de l'environnement.
Si, pendant la durée du droit de superficie, il est avéré que le superficiaire est à l'origine d'une pollution du sol, il devra alors supporter les frais d'assainissement du terrain qui découle de la pollution qu'il a provoquée.

Article 18 - Frais

- 1) Les droits, frais et honoraires des présentes et des éventuelles modifications ultérieures sont à la charge du superficiaire, qui accepte.

Article 19 - For et juridiction

- 1) Pour tout litige qui pourrait survenir concernant la conclusion, l'interprétation et l'exécution du présent contrat, le for est à Genève.
- 2) Les tribunaux ordinaires de la République et canton de Genève, sous réserve du recours au Tribunal fédéral, sont, sauf disposition contraire, compétents pour connaître de tout litige relatif au présent contrat.

REQUISITIONS

Tous pouvoirs et procurations sont donnés au notaire soussigné pour faire inscrire au Registre Foncier les stipulations contenues au présent acte, par le dépôt d'une réquisition informatique conforme aux exigences dudit bureau.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, domicile attributif de juridiction et de législation, valable en matière de poursuite, est élu :

Pour l'Etat de Genève, en sa Chancellerie, 2, rue de l'Hôtel-de-Ville,

Pour les superficiaires, en leur siège social susindiqué,

DONT ACTE

Fait et passé à Genève, en l'Etude de Maîtres BERNASCONI & TERRIER, notaires, 2, rue de Candolle ainsi qu'à la Chancellerie, 2, rue de l'Hôtel-de-Ville.

Et après lecture faite, les comparants ont signé le présent acte avec le notaire.



REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
Département du territoire
Service de géologie, sols et déchets

DT - GESDEC
Case postale 36
1211 Genève 8

Etat de Genève
Département des constructions et des
technologies de l'information
Direction des bâtiments
Division études et constructions
Rue David-Dufour 5
1211 Genève 8

N^o réf. : 251.2001.001

Genève, le 26 mai 2008

DECISION GLOBALE

**Concerne : Parcelles n° 96, 3340, 3382, 3383, 3384, 3435, 3436, 3437, 3762, commune de Genève-Plainpalais : site n° 251.2001.001, "Ancienne usine à gaz de la Coulouvrenière", 14, Quai du Rhône.
Autorisation de démolir, assainissement du site contaminé et clé de répartition des coûts**

Vu les décisions du département de l'intérieur, de l'agriculture et de l'environnement (ci-après DIAE, actuel département du territoire, ci-après DT), service cantonal de géologie (ci-après SCG - actuel service de géologie, sols et déchets, ci-après GESDEC), du 31 août 2005 adressées à la Ville de Genève, au département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (ci-après DAEL, actuel département des constructions et des technologies de l'information, ci-après DCTI) ainsi qu'aux Services industriels de Genève (ci-après SIG);

Vu le rapport du 10 juillet 2006 établi par CSD Ingénieurs Conseils SA (ci-après CSD);

Vu les décisions complémentaires du DT - SCG du 25 juin 2007 adressées à la Ville de Genève, au DCTI ainsi qu'aux SIG;

Vu le rapport du 14 décembre 2007 établi par le Groupement pour l'Assainissement du site contaminé de la Coulouvrenière (ci-après GASICO);

Vu la décision du DT - GESDEC du 8 février 2008;

Vu la requête en autorisation de démolir divers bâtiments et en assainissement du site contaminé sis 14, Quai du Rhône à Genève du 6 février 2008 n° 6006;

Vu la publication de ladite requête dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève du 31 mars 2008;

D assainiss et construire mai/08 v3.doc

Vu l'autorisation à intégrer dans la présente autorisation globale donnée par le DCTI, Police des constructions, le 16 mai 2008;

Attendu *en fait* que les SIG sont propriétaires des parcelles n° 3384 et 3762, commune de Genève-Plainpalais;

Que la Ville de Genève est propriétaire des parcelles n° 96, 3340, 3435, 3436 et 3437, commune de Genève-Plainpalais;

Que l'Etat de Genève est propriétaire des parcelles n° 3382 et 3383, commune de Genève-Plainpalais;

Que, dans ses décisions du 31 août 2005, le DIAE - SCG a ordonné à la Ville de Genève, au DAEL ainsi qu'aux SIG de réaliser un projet définitif d'assainissement des parcelles n° 96, 3340, 3382, 3383, 3384, 3435, 3436 et 3437, commune de Genève-Plainpalais, en raison de la contamination observée;

Que le rapport du 10 juillet 2006 établi par CSD indiquait que le secteur contaminé s'étendait également sur une partie de la parcelle n° 3762, commune de Genève-Plainpalais;

Que, dans ses décisions complémentaires du 25 juin 2007, le DT - SCG a ordonné à la Ville de Genève, au DCTI ainsi qu'aux SIG d'inclure également la parcelle n° 3762, commune de Genève-Plainpalais, dans le projet définitif d'assainissement;

Que le rapport de GASICO du 14 décembre 2007 propose un projet définitif d'assainissement du site précité, décrivant notamment les différentes options d'assainissement, l'option d'assainissement choisie, les mesures de surveillance et d'élimination des déchets, l'efficacité des mesures, le suivi, les coûts et le temps nécessaire, les effets des mesures prévues sur l'environnement, les dangers subsistant pour l'environnement après l'assainissement et les parts de responsabilité;

Que trois options d'assainissement ont été étudiées par GASICO, impliquant une excavation des terres fortement contaminées ainsi qu'un traitement de l'eau souterraine;

Que ces dernières, tout en conservant la même méthodologie, varient suivant l'extension des terres souillées à excaver en fond d'aquifère (entre 3 et 6 m de profondeur);

Que l'option "maximale" correspond à une excavation et élimination et/ou traitement quasi-intégral des terres souillées du site contaminé, dont le coût, pour les travaux, est estimé par GASICO à 53'000'000 F;

Que, pour un coût estimé à 45'000'000 F, l'option "intermédiaire" correspond à une excavation et élimination et/ou traitement de toutes les terres souillées dont les valeurs de lixiviats (équivalents au potentiel de contamination des terres sur les eaux souterraines) se situent au-dessus des valeurs de référence de l'ordonnance sur l'assainissement des sites pollués (RS 814.680, ci-après OSites), critères imposant une surveillance à long terme du site;

Que l'option "minimale" correspond à une excavation et élimination et/ou traitement des terres souillées situées dans des foyers présentant de très forte contamination, dont le coût est estimé à 38'000'000 F;

Que l'option "intermédiaire" d'assainissement est privilégiée par GASICO et choisie comme méthode d'assainissement appropriée;

Que l'assainissement dudit site nécessite la démolition de divers bâtiments qui s'y trouvent;
Qu'une procédure de demande de démolition de ces bâtiments et d'assainissement du site contaminé a ainsi été ouverte;

Que, après examen du dossier, le DCTI, Police des constructions, a estimé que l'autorisation de démolir et d'assainir pouvait être accordée;

Que, le 8 février 2008, une décision a été rendue par le DT-GESDEC relative à l'assainissement du site et à l'établissement d'une clé de répartition des coûts;

Que la contamination du site n° 251.2001.001 est due successivement à l'activité de l'usine à gaz entre 1844 et 1915 et aux activités des SIG de 1931 à 1995;

Que, de 1916 à 1930, aucune activité importante n'a participé à la contamination dudit site;

Que le site a été géré successivement par:

- 1844 à 1856: Société genevoise d'éclairage au gaz (société anonyme) (ci-après SGE),
- 1857 - 1895: Compagnie genevoise d'éclairage et de chauffage par le gaz (société anonyme) (ci-après CGEG),
- 1896 - 1915: "Régie directe" de la Ville de Genève,
- 1916 à 1930: Administration et voirie de la Ville de Genève
- 1931 - 1995: SIG;

Que l'exploitation par ces derniers n'a entraîné de pollution que sur la parcelle n° 3340, commune de Genève-Plainpalais, à raison de 10 % de la pollution totale cette dernière;

Que les deux sociétés anonymes précitées ont été radiées du Registre du commerce;

Que, par ailleurs, entre 1844 et 1895, 141 millions de m³ de gaz ont été produits (soit 41 % du total produit par l'usine à gaz);

Que, entre 1896 et 1915, 202 millions de m³ de gaz ont été produits (soit 59 % du total produit);

Qu'enfin, la surface de terrains appartenant aux détenteurs et correspondant au site contaminé équivalait à:

- | | | |
|--------------------|-------------------------|---------------------------------------|
| • Ville de Genève: | 14'263 m ² : | 50 % de la surface totale à assainir, |
| • Etat de Genève: | 5'342 m ² : | 19 % de la surface totale à assainir, |
| • SIG: | 8'880 m ² : | 31 % de la surface totale à assainir. |

Considérant en droit qu'en application des articles 2 alinéa 1 de la loi d'application de la législation fédérale sur les sites contaminés (K 1 71, ci-après loi d'application) et 7 alinéa 1 lit. g du règlement sur l'organisation de l'administration cantonale (B 4 05.10), le DT est l'autorité compétente chargée de l'application de la législation fédérale en matière de sites pollués;

Que, en vertu de l'article 32c al. 1 de la loi fédérale sur la protection de l'environnement (RS 814.01, ci-après LPE), les cantons veillent à ce que soient assainis les décharges contrôlées et les autres sites pollués par les déchets, lorsqu'ils engendrent des atteintes nuisibles ou incommodes ou qu'il existe un danger concret que de telles atteintes apparaissent;

Qu'un site pollué nécessite un assainissement du point de vue de la protection des eaux souterraines si, dans les eaux souterraines situées hors du secteur A₀ de protection des eaux, la concentration des substances s'écoulant du site dépasse, en aval à proximité du site, le double de la valeur de concentration mentionnée dans l'annexe 1 OSites) (article 9 alinéa 2 lettre c OSites; art. 29 al. 1 lettre a de l'ordonnance sur la protection des eaux, RS 814.201, ci-après OEaux);

Que, conformément à l'article 15 alinéa 1 OSites, l'assainissement a pour but d'éliminer les atteintes, ou les dangers concrets d'apparition de telles atteintes, qui ont été à l'origine du besoin d'assainissement visé ci-dessus;

Que, selon l'article 15 alinéa 2 OSites, l'autorité peut s'écarter du but d'assainissement fixé par l'article 9 alinéa 2 lettre c OSites, pour les eaux souterraines, si, ce faisant, on réduit globalement la pollution de l'environnement, si cela permet d'éviter des coûts disproportionnés et si les eaux de surface en liaison hydraulique avec les eaux souterraines situées hors du secteur A₀ de protection des eaux satisfont aux exigences relatives à la qualité des eaux formulées dans la législation sur la protection des eaux;

Que, en vertu de l'article 15 al. 5 OSites, sur la base de l'investigation de détail, l'autorité évalue les buts et l'urgence de l'assainissement;

Que, conformément à l'article 17 OSites, le projet d'assainissement doit décrire notamment les mesures d'assainissement, les mesures de surveillance et d'élimination des déchets, l'efficacité des mesures, le suivi et le temps nécessaire, les effets des mesures prévues sur l'environnement, les dangers subsistant pour l'environnement après l'assainissement ainsi que les parts de responsabilité des personnes impliquées par rapport au site contaminé si la personne tenue d'assainir le site exige une décision sur la répartition des coûts;

Que, selon à l'article 18 alinéa 1 OSites, l'autorité évalue le projet d'assainissement, en tenant compte notamment de l'effet des mesures sur l'environnement, de l'efficacité à long terme de ces mesures ainsi que des dangers que représente le site pollué avant et après l'assainissement;

Que l'autorité, en se basant sur l'évaluation, rend une décision fixant en particulier les buts définitifs de l'assainissement, les mesures d'assainissement, le suivi ainsi que les délais à respecter ainsi que les autres charges et conditions à remplir pour la protection de l'environnement (art. 18 al. 2 OSites, art. 7 al. 2 de la loi d'application);

Que, lorsque le projet d'assainissement prévoit la construction d'une installation nécessitant l'octroi d'une autorisation de construire au sens de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988, les deux procédures sont coordonnées, la décision d'assainissement étant la procédure directrice (art. 8 al. 1 lit. a loi d'application);

Que le département chargé de la protection de l'environnement rend une seule décision portant sur les aspects constructifs et le projet d'assainissement (art. 8 al. 3 loi d'application);

Que, conformément à l'article 32d alinéa 1 LPE, celui qui est à l'origine des mesures nécessaires assume les frais d'investigation, de surveillance et d'assainissement du site pollué;

Que l'article 32d alinéa 2 LPE indique que, si plusieurs personnes sont impliquées, elles assument les frais de l'assainissement proportionnellement à leur part de responsabilité;

Qu'assume en premier lieu les frais celle qui a rendu nécessaires les mesures par son comportement;

Que celle qui n'est impliquée qu'en tant que détenteur du site n'assume pas de frais si, même en appliquant le devoir de diligence, elle n'a pas pu avoir connaissance de la pollution;

Que la collectivité publique compétente prend à sa charge la part de frais due par les personnes à l'origine des mesures, qui ne peuvent être identifiées ou qui sont insolvables (art. 32d al. 3 LPE);

Que, conformément à l'article 32d alinéa 4 LPE, l'autorité prend une décision sur la répartition des coûts lorsqu'une personne concernée l'exige ou qu'une autorité prend les mesures elle-même;

Que, conformément à l'article 32e alinéa 3 lettre b LPE, la Confédération affecte le produit des taxes notamment à l'investigation, la surveillance et l'assainissement des sites pollués sur lesquels plus aucun déchet n'a été déposé après le 1^{er} février 1996, lorsque le responsable ne peut être identifié ou est insolvable;

Que l'article 32e alinéa 4 LPE énonce que seules les mesures qui respectent l'environnement, sont économiques et tiennent compte de l'évolution technologique bénéficient de ce financement;

Que celui-ci est versé aux cantons en fonction de leurs dépenses et s'élève à 40 % des coûts imputables;

Que les mesures d'investigation, de surveillance et d'assainissement doivent être exécutées par le détenteur du site pollué (art. 20 al. 1 OSites);

Qu'enfin, sur tout le territoire du canton, nul ne peut, sans y avoir été autorisé, démolir, supprimer ou rebâtir une construction ou une installation (art. 1 al. 1 lit. c de la loi sur les constructions et les installations diverses, L 5 05, ci-après LCI);

Que, pour le surplus, en vertu de l'article 66 de la loi sur la procédure administrative (E 5 10, ci-après LPA), sauf disposition légale contraire, le recours a effet suspensif, à moins que l'autorité qui a pris la décision attaquée n'ait ordonné l'exécution nonobstant recours;

Qu'en l'espèce, les propriétaires des parcelles citées sous rubrique sont la Ville de Genève, l'Etat de Genève (DCTI) et les SIG;

Que la méthode d'assainissement proposée par GASICO dans son rapport du 14 décembre 2007, soit l'option "intermédiaire", y compris les détails de réalisation, les étapes décrites, les coûts globaux et les procédures d'hygiène et de sécurité liées au chantier, est acceptée par le DT - GESDEC, puisque répondant aux buts d'assainissement, tout en réduisant globalement la pollution de l'environnement et en évitant des coûts disproportionnés, étant précisé que les exigences relatives à la qualité des eaux sont également respectées;

Que le DT - GESDEC la préfère aux autres options pour les raisons suivantes:

- L'eau souterraine de la nappe superficielle de Plainpalais - Jonction ne présente aucun intérêt pour l'alimentation en eau publique et que son débit est limité ainsi que les échanges nappe - Rhône;

- La qualité de l'eau du Rhône, entre l'amont et l'aval du site contaminé, satisfont aux exigences relatives à la qualité des eaux formulées dans la législation sur la protection des eaux;
- Le but de l'assainissement est d'éliminer les atteintes existantes ou potentielles sur la nappe d'eau souterraine et non d'éliminer des terres polluées ne contribuant pas à ces atteintes;
- L'option maximale prévoit une radiation d'une grande partie du site du cadastre des sites pollué, ce qui, bien qu'équivalent à un assainissement radical d'une partie du site, n'est pas spécifiquement demandé par la législation et inclura un traitement ou une évacuation de matériaux pollués n'engendrant pas de risque futur pour l'eau souterraine de la nappe superficielle de Plainpalais - Jonction;
- L'option maximale engendrera une gestion délicate des eaux souterraines, afin d'éviter des effets de barrage en amont du site (augmentation du niveau d'eau);
- L'option intermédiaire permet de réduire les effets de barrage en amont du site, de réduire globalement la pollution de l'environnement tout en évitant des coûts disproportionnés;
- L'option minimale risque de ne pas éliminer des foyers de contamination qui pourraient provoquer un nouvel assainissement ultérieur;
- L'option intermédiaire permet de répondre aux exigences formulées pour l'assainissement du site, tout en respectant le critère de proportionnalité en ce qui concerne l'étendue des travaux et les coûts dudit assainissement;
- L'option intermédiaire garantit que la pollution résiduelle post-assainissement, présente en fond d'aquifère, ne sera à l'origine d'aucune atteinte environnementale significative à long terme;

Que le but définitif de l'assainissement est d'atteindre des concentrations équivalant au maximum à dix fois les valeurs définies à l'annexe 1 OSites dans l'eau souterraine de la nappe superficielle de Plainpalais - Jonction, en aval à proximité immédiate du site;

Que ce but sera atteint avec la mise en place de l'option intermédiaire choisie;

Que les mesures d'assainissement ainsi que le suivi sont décrits dans le rapport susmentionné et validées par le DT - GESDEC;

Qu'elles permettent d'envisager l'assainissement du site dans un délai raisonnable;

Qu'en effet, si ce dernier ne nécessite pas un assainissement d'urgence, des mesures doivent cependant être prises afin d'éviter tout risque d'accident, de danger pour la santé et que le panache de contamination s'étende dans la nappe d'eau souterraine;

Que, dans le cas où, sur la base d'investigations en fond d'excavation prévu dans le cadre du projet défini ci-dessus, il apparaît que des contaminants entraînant un impact important sur les eaux souterraines sont encore présents, la présente décision sera complétée par un avenant concernant les mesures d'excavation et de traitement ou d'évacuation des terres nécessaires;

Que les coûts de l'assainissement global correspondent à 50'176'000 F, incluant les études déjà réalisées, les travaux et le suivi environnemental durant ces travaux;

Que les coûts annuels de la surveillance post-assainissement correspondent à 32'000 F, pour une durée estimée à 10 ans;

Que, dans le cas présent, il se justifie d'établir une clé de répartition des coûts, l'Etat de Genève se devant de prendre des mesures en sa qualité de détenteur d'une partie des parcelles formant le site mentionné en marge;

Que la clé de répartition des coûts totaux est calculée en fonction des parcelles concernées et des responsabilités des perturbateurs par situation et par comportement;

Que, sur la base de l'article 32d alinéa2 LPE, il se justifie de faire participer les perturbateurs par situation, en tant que détenteurs du site contaminé, à hauteur de 10 % au montant total de l'assainissement, en raison du fait qu'ils devaient être conscients qu'une friche industrielle présentait des risques de pollution;

Qu'afin de répartir ces 10. % entre les différents détenteurs des parcelles concernées, il se justifie de les diviser au prorata de la totalité des surfaces des parcelles concernées par l'assainissement (total de 28'485 m²), soit:

- Ville de Genève: 5.0 % (correspondant à x 14'263 m²),
- Etat de Genève: 1.9 % (correspondant à x 5'342 m²) et
- SIG: 3.1 % (correspondant à x 8'880 m²);

Que les perturbateurs par comportement participent à hauteur de 90 % du montant total de l'assainissement, du fait de leur responsabilité dans la contamination du site précité;

Qu'en ce qui concerne ces derniers et pour ce qui est de la parcelle n° 3340, commune de Genève-Plainpalais, il se justifie de partager les responsabilités comme suit:

- Ville de Genève: 53.1 % (soit 59 % du total produit x 90 %)
- Sociétés anonymes: 36.9 % (soit 41 % du total produit x 90 %)
- SIG: 10.0 % (contamination postérieure à 1915);

Que les 59 et 41 % précités ont été calculés en fonction de la quantité de gaz produite par les divers exploitants entre 1844 et 1915;

Que les activités des SIG ont produit une contamination du site à hauteur de 10 % pour la parcelle n° 3340, commune de Genève-Plainpalais;

Que, pour les autres parcelles citées sous rubrique, les responsabilités liées à l'activité de l'usine à gaz sont partagées, pour les mêmes motifs, entre:

- Ville de Genève: 59 % et
- Société anonymes: 41 %;

Que les responsabilités sont dès lors différentes suivant les secteurs à assainir et que les pourcentages sont calculés en fonction desdits secteurs et des surfaces y relatives;

Que le secteur central du site correspond à la parcelle n° 3340, commune de Genève-Plainpalais, pour une surface de 9'000 m², équivalent à 31.6 % de la surface totale concernée par l'assainissement;

Que les responsabilités de la contamination pour ce secteur et la part du coût total d'assainissement correspondent à:

- Ville de Genève: 15.1 % [soit 59 % (responsabilité usine à gaz) x 90 % x 31.6 % (surface concernée) x 90 % (perturbateur par comportement)]
- SGE/CGEG: 10.5 % [soit 41 % (responsabilité usine à gaz) x 90 % x 31.6 % (surface concernée) x 90 % (perturbateur par comportement)]
- SIG: 2.9 % [soit 10 % (responsabilité secteur central) x 31.6 % (surface concernée) x 90 % (perturbateur par comportement)];

Que les autres parcelles ou parties de parcelles concernées par l'assainissement ont une surface de 19'485 m², correspondant à 68.4 % de la surface totale;

Que les responsabilités de la contamination pour ces parcelles sont attribuées à:

- Ville de Genève: 36.3 % [soit 59 % (responsabilité usine à gaz) x 68.4 % (surface concernée) x 90 % (perturbateur par comportement)]
- SGE/CGEG: 25.2 % [soit 41 % (responsabilité usine à gaz) x 68.4 % (surface concernée) x 90 % (perturbateur par comportement)];

Qu'en conséquence, les perturbateurs par comportement (pour 90%), pour toutes les parcelles concernées par l'assainissement, doivent se répartir le montant de l'assainissement comme suit:

- Ville de Genève: 51.4 %
- SGE/CGEG: 35.7 %
- SIG: 2.9 %;

Que tant la Société anonyme genevoise d'éclairage au gaz que la Compagnie genevoise d'éclairage et de chauffage par le gaz n'existent plus et ne peuvent donc être poursuivies;

Que, dès lors, la partie de responsabilité incombant à ces deux sociétés revient à l'Etat de Genève en vertu de l'article 32d al. 3 LPE;

Que, en additionnant les pourcentages pour les perturbateurs par situation et par comportement, la clé finale de répartition des coûts est définie comme suit:

- Ville de Genève: 56.4 %
- Etat de Genève: 37.6 %
- SIG: 6.0 %;

Que le délai pour la réalisation de l'assainissement, conformément au planning proposé par GASICO, est fixé à fin septembre 2011 pour les travaux d'assainissement "off site" et "on site" et à fin avril 2012 pour la réalisation du traitement "in situ";

Que les différentes conditions de l'assainissement, décrites dans le projet définitif établi par GASICO, devront être suivies;

Que, durant la phase d'exécution des travaux, des rapports semestriels devront être établis ainsi qu'un rapport final;

Que, postérieurement à l'exécution des travaux d'assainissement, une surveillance environnementale sera mise en œuvre, dont la durée est estimée à 10 ans;

Que des rapports annuels devront être fournis au DT - GESDEC durant cette période de surveillance;

Que les mesures d'hygiène et de sécurité proposées dans le rapport devront être scrupuleusement suivies;

Qu'enfin, en ce qui concerne le volet démolition, il se justifie de faire droit à la requête aux conditions figurant dans l'autorisation du DCTI, Police des constructions, du 16 mai 2008, à intégrer dans la présente décision globale;

Que, pour le surplus, les procédures d'autorisation de démolition et de décision d'assainissement devant être coordonnées, il se justifie de rendre une seule décision, laquelle annule et remplace la précédente décision d'assainissement du 8 février 2008;

Que cette nouvelle décision sera déclarée exécutoire nonobstant recours, au vu de l'intérêt public prépondérant à un assainissement dans les meilleurs délais.

Par ces motifs,

Vu en droit notamment les articles 1 ss LPE, 1 ss OSites, 1 ss OEaux, 1 ss loi d'application, 1 ss LCI, 1 ss LPA;

Le département du territoire :

1. Annule et remplace sa décision d'assainissement et de répartition des coûts du 8 février 2008 relative au site n° 251.2001.001.
2. Valide le rapport relatif au projet définitif d'assainissement établi le 14 décembre 2007 par le Groupement pour l'Assainissement du site contaminé de la Coulouvrenière (GASICO) concernant les parcelles n° 96, 3340, 3382, 3383, 3384, 3435, 3436, 3437 et 3762, commune de Genève - Plainpalais.
3. Ordonne à la Ville de Genève, aux Services Industriels de Genève ainsi qu'à la République et canton de Genève, département des constructions et des technologies de l'information, de réaliser ledit assainissement de manière coordonnée pour les parcelles susmentionnées, dans le délai fixé au point 10 du présent dispositif et conformément en tout point au projet d'assainissement susmentionné.
4. Dit que les coûts d'investigation et d'assainissement se montent à 50'176'000 F.
5. Dit que les coûts de surveillance post-assainissement se montent annuellement à 32'000 F, pour une période estimée à 10 ans.
6. Dit que les coûts totaux des investigations, des travaux et honoraires pour la réalisation de l'assainissement du site contaminé sont répartis de la façon suivante, compte tenu des responsabilités des perturbateurs par situation et par comportement ainsi que des insolvabilités:

- a. Ville de Genève: 56.4 %, soit 28'299'000 F,
 - b. Etat de Genève: 23.3 %, soit 11'691'000 F,
 - c. Confédération (OTAS): 14.3 %, soit 7'175'000 F,
 - d. SIG: 6.0 %, soit 3'011'000 F.
7. Dit que les coûts annuels de surveillance post-assainissement sont répartis conformément à la même clé de répartition, soit:
- a. Ville de Genève: 56.4 %, soit 18'000 F,
 - b. Etat de Genève: 23.3 %, soit 7'500 F,
 - c. Confédération (OTAS): 14.3 %, soit 4'500 F,
 - d. SIG: 6.0 %, soit 2'000 F.
8. Dit que le but définitif de l'assainissement est l'obtention de valeurs de concentration équivalentes au décuple de celles définies à l'annexe 1 OSites, lesquelles doivent être atteintes en aval à proximité immédiate des parcelles précitées dans l'eau souterraine de la nappe de Plainpalais - Jonction.
9. Dit que, s'il apparaît, sur la base d'investigations en fond d'excavation prévu, que des contaminants entraînant un impact important sur les eaux souterraines sont encore présents, la présente décision sera complétée par un avenant concernant les mesures d'excavation et de traitement ou d'évacuation des terres nécessaires.
10. Fixe le délai de réalisation dudit assainissement au 30 septembre 2011 pour les travaux d'assainissement "off site" et "on site" et au 30 avril 2012 pour la réalisation du traitement "in situ".
11. Dit qu'une surveillance après les travaux sera mise en place conformément au rapport de projet définitif d'assainissement, pour une durée estimée à 10 ans, laquelle inclura la remise de rapports annuels ainsi qu'un rapport final à l'issue de la procédure de surveillance.
12. Que l'assainissement sera considéré comme terminé une fois que le but fixé au point 8 du présent dispositif sera atteint.
13. Dit que les mesures d'hygiène, de sécurité, de protection des travailleurs et du voisinage, décrites dans le rapport précité, notamment au niveau des confinements, devront être scrupuleusement respectées.
14. Autorise la démolition de divers bâtiments et l'assainissement conformément à l'autorisation à intégrer dans la présente décision globale du département des constructions et des technologies de l'information, Police des constructions, du 16 mai 2008 ci annexée (M 6006).

15. Dit que la présente décision est exécutoire nonobstant recours.

Le DT :



Michel Meyer
Directeur du service de géologie,
sols et déchets

Annexe : ment.

Copie: OFEV

La présente communication, qui constitue une décision au sens de l'article 4 de la loi sur la procédure administrative (LPA, E 5 10), est susceptible d'un recours auprès de la Commission cantonale de recours en matière de construction, 4, rue Ami-Lullin, case postale 3888, 1211 Genève 3, dans un délai de 30 jours dès sa notification, conformément aux articles 22 de la loi d'application de la législation fédérale sur les sites contaminés (K 1 71) et 63 al. 1 lit. a LPA. L'acte de recours doit être adressé par écrit et contenir, sous peine d'irrecevabilité, la désignation de la décision attaquée et les conclusions du recourant (articles 64 et 65 LPA).