



Date de dépôt : 19 juin 2024

Réponse du Conseil d'Etat

à la question écrite de Caroline Renold : Quelle utilisation est faite des terrains de l'Etat à la rue des Pavillons 3 à Genève ?

En date du 3 mai 2024, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une question écrite ordinaire qui a la teneur suivante :

La RTS avait réalisé un reportage évoquant la situation de locataires de l'immeuble de la rue des Pavillons 3 à Plainpalais. Elle indiquait avoir constaté que les loyers pratiqués étaient 50% plus élevés que ceux d'autres coopératives.

Le Conseil d'Etat est donc prié de répondre aux questions suivantes :

- 1. Le Conseil d'Etat peut-il confirmer être le propriétaire de la parcelle sur laquelle est bâti l'immeuble sis à la rue des Pavillons 3 à Genève et en avoir cédé la possession à la Société coopérative des Pavillons 3 via un droit de superficie ?*
- 2. Quelle est la date d'octroi de ce droit, la durée de ce droit, le montant de la rémunération versée en contrepartie ?*
- 3. Quel a été le motif de la cession de ces terrains à cette société coopérative ? L'objectif était-il de réaliser des logements d'utilité publique ?*
- 4. Le cas échéant, les logements réalisés sur ces terrains sont-ils soumis au régime LUP ou, à tout le moins, peuvent-ils être considérés comme loués à des conditions « favorables » ?*
- 5. Si tel n'est pas le cas, le changement d'affectation a-t-il été décidé avant la réalisation de l'immeuble ? Le cas échéant, pourquoi l'Etat a-t-il accepté de maintenir ce droit de superficie ou de ne pas contraindre la*

société coopérative à respecter son but statutaire et à réaliser des logements à des conditions abordables ?

6. *La société coopérative respecte-t-elle les autres conditions prévues par le droit de superficie ? S'acquitte-t-elle notamment en temps et en heure des contreprestations financières prévues ?*
7. *Si tel n'était pas le cas, pour quel motif l'Etat maintient-il le contrat qui le lie à la société coopérative ?*
8. *L'Etat pourrait-il résilier ce contrat et à quelles conditions ?*
9. *Si tel était le cas, l'Etat envisage-t-il de le faire ?*

RÉPONSE DU CONSEIL D'ÉTAT

Le Conseil d'Etat se détermine comme suit :

1. *Le Conseil d'Etat peut-il confirmer être le propriétaire de la parcelle sur laquelle est bâti l'immeuble sis à la rue des Pavillons 3 à Genève et en avoir cédé la possession à la Société coopérative des Pavillons 3 via un droit de superficie ?*

L'Etat de Genève est propriétaire de la parcelle 505 de la commune de Genève, section Plainpalais. Cette parcelle est grevée d'une servitude de superficie, soit un droit distinct et permanent (DDP) immatriculé au registre foncier comme immeuble sous feuillet DDP 4060, en faveur de la « Coopérative Les Pavillons 3 » (ci-après : la coopérative).

2. *Quelle est la date d'octroi de ce droit, la durée de ce droit, le montant de la rémunération versée en contrepartie ?*

L'octroi du DDP a été approuvé par arrêté du Conseil d'Etat du 17 novembre 2004.

Le DDP a été octroyé pour une durée de 63 ans et prendra fin le 31 décembre 2067

Après indexation, la rente annuelle s'élève aujourd'hui à 41 640 francs.

3. *Quel a été le motif de la cession de ces terrains à cette société coopérative ? L'objectif était-il de réaliser des logements d'utilité publique ?*

Initialement, le DDP conférait à la coopérative le droit de construire et d'exploiter un immeuble d'une dizaine de logements HM, une arcade et un étage de bureaux. Le contrat de superficie a été modifié en 2007 pour permettre au superficiaire de construire des logements à loyer libre.

Il sied de préciser que l'immeuble se situe en zone ordinaire.

4. *Le cas échéant, les logements réalisés sur ces terrains sont-ils soumis au régime LUP ou, à tout le moins, peuvent-ils être considérés comme loués à des conditions « favorables » ?*

Les logements construits par la coopérative ne sont pas des logements d'utilité publique au sens de la loi pour la construction de logements d'utilité publique, du 24 mai 2007 (LUP; rs/GE I 4 06).

5. *Si tel n'est pas le cas, le changement d'affectation a-t-il été décidé avant la réalisation de l'immeuble ? Le cas échéant, pourquoi l'Etat a-t-il accepté de maintenir ce droit de superficie ou de ne pas contraindre la société coopérative à respecter son but statutaire et à réaliser des logements à des conditions abordables ?*

La modification du DDP autorisant le superficiaire à construire des logements à loyer libre a été approuvée par arrêté du Conseil d'Etat en date du 10 janvier 2007.

6. *La société coopérative respecte-t-elle les autres conditions prévues par le droit de superficie ? S'acquitte-t-elle notamment en temps et en heure des contreprestations financières prévues ?*

Cf. réponse à la question 9.

7. *Si tel n'était pas le cas, pour quel motif l'Etat maintient-il le contrat qui le lie à la société coopérative ?*

Cf. réponse à la question 9.

8. *L'Etat pourrait-il résilier ce contrat et à quelles conditions ?*

Cf. réponse à la question 9.

9. *Si tel était le cas, l'Etat envisage-t-il de le faire ?*

En réponse aux questions 6 à 9, la coopérative est actuellement en retard dans le paiement de la rente du droit de superficie. Le non-paiement de la rente n'est pas un motif de résiliation d'un droit de superficie, mais permet de requérir la réalisation forcée de l'immeuble (art. 779i et 779k du code civil suisse, du 10 décembre 1907 (CC; RS 210)), ce que l'Etat de Genève a fait. La procédure est en cours par le biais de l'office cantonal des poursuites.

Au bénéfice de ces explications, le Conseil d'Etat vous invite à prendre acte de la présente réponse.

AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière :

Michèle RIGHETTI-EL ZAYADI

La présidente :

Nathalie FONTANET