



**MESSAGE DU CONSEIL  
ADMINISTRATIF**

A l'attention de Mesdames et Messieurs,  
Les Conseillères Municipales et Conseillers Municipaux

<b>Evolution du message et de sa délibération :</b>	<b>Validé par :</b>	<b>Dates :</b>	<b>Suivi par :</b>
Validation du message et de la délibération :	Conseil Administratif	8 novembre 2023	JT/ MLP/VA
Présentation à la commission FAE :	Commission FAE	16 novembre 2023	JT/VA
Préavis de la commission FAE :	Commission FAE	14 décembre 2023	JT/VA
Vote souhaité au Conseil municipal :	Conseil municipal	18 décembre 2023	JT

**Autorisation d'emprunter et cautionnement solidaire à concurrence de CHF 1'000'000.- en faveur de la Fondation communale de Versoix-Samuel May en vue du réaménagement des extérieurs et des travaux d'optimisation énergétique d'un bâtiment situé au chemin César-Courvoisier 6**



Introduction :

La Fondation Communale de Versoix Samuel May, créée en 1966, a pour objectif principal de mettre à disposition de la population de Versoix des logements ainsi que d'autres types de locaux. Réparti sur l'ensemble du territoire de la commune, son parc immobilier comprend 19 immeubles, soit 170 appartements et 110 locaux commerciaux.

Dans le cadre de ses activités, la Fondation veille à l'entretien et à la rénovation de son parc immobilier. Elle achète des terrains pour y construire de nouveaux bâtiments dès qu'elle en a l'opportunité.

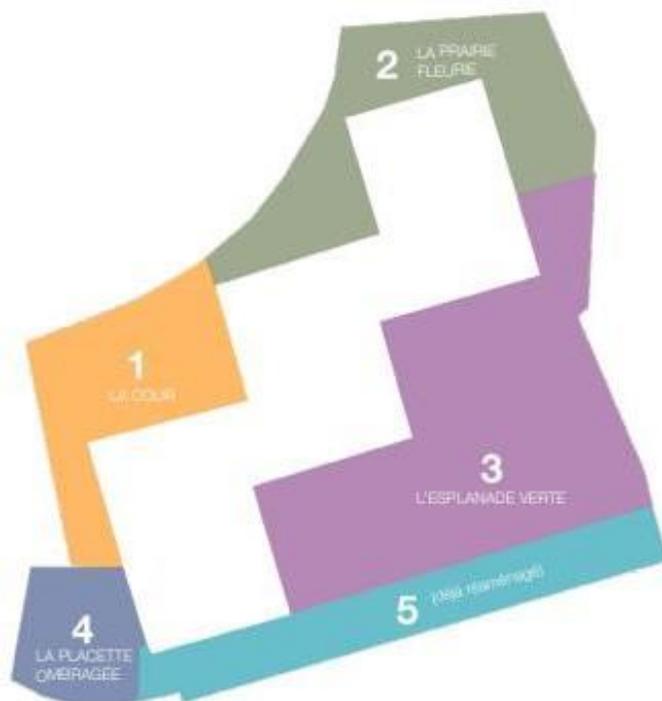
Ainsi, en raison de problèmes liés à la dépose de déchets inappropriés, de cambriolages répétés facilités par les nombreux accès, du stationnement illicite de voitures, et de la volonté d'améliorer la convivialité et l'attrait des abords du bâtiment situé à César-Courvoisier, une pré-étude visant à réaménager cette zone a été réalisée par l'architecte Laurent De Wurstemberger en 2020. Cette pré-étude consiste en une mise à niveau qualitative des espaces extérieurs de la parcelle 6932, illustrée ci-dessous, et propose, entre autres, la transformation des garages de la cour en arcades d'activités, ateliers, ou autres espaces pour favoriser une nouvelle vie de quartier et promouvoir un nouveau vivre ensemble.

La Fondation est déterminée à contribuer au développement économique de notre ville en gérant un patrimoine important constitué au fil des décennies. Elle est pleinement consciente de l'importance de lutter contre la pénurie de logements et s'efforce d'agrandir son patrimoine immobilier afin de proposer des appartements confortables de différentes tailles qui répondent au mieux aux besoins de la population.

### Le projet :

Le projet vise à résoudre plusieurs problématiques, notamment l'interdiction d'accès aux voitures privées, l'accès des ambulances et des pompiers, ainsi que la suppression du dépôt de conteneurs, en remodelant les espaces extérieurs par l'ouverture de la cour pour créer un espace plus convivial et sécurisé. Une attention particulière a été portée à la question de la biodiversité. Au niveau du sol, des matériaux avec des capacités d'infiltration seront utilisés. Autour du projet, une variété de végétation sera plantée, notamment une prairie nécessitant une fauche biennale.

Concernant le bâtiment, les garages seront supprimés, et les espaces communs seront réaffectés en locaux commerciaux pour répondre aux différentes problématiques de cette zone. Enfin, l'isolation de la toiture de la galette basse sera remplacée pour améliorer l'Indice de dépense de chaleur (IDC) du bâtiment.



Coût du projet :

Le devis général du projet de réaménagement et d'optimisation énergétique du bâtiment a été déposé à l'Office des autorisations de construire lors de la demande d'autorisation de construire en mai 2023. Vous trouverez ci-dessous la répartition du coût total du projet :

Démolition espaces extérieurs	Fr. 79'918.-
Travaux bâtiment	Fr 476'176.-
Travaux espaces extérieurs	Fr. 626'453.-
Dallage béton (extérieur et sous couvert)	Fr. 82'606.-
Taxes, autorisations et assurances	Fr. 33'557.-

---

Total TTC	Fr. 1'298'712.-
-----------	-----------------

Financement :

Le coût des travaux sera financé par un prélèvement sur les liquidités courantes et un emprunt bancaire.

### Emprunt :

Après analyse de la situation financière de l'immeuble César-Courvoisier, dont la valeur patrimoniale est estimée à Fr. 15'850'000.- et le montant de la dette s'élevant à Fr. 3'112'500.-, il a été décidé de financer la majeure partie du projet en contractant un nouvel emprunt de Fr. 1'000'000.-.

La nouvelle dette pour cet immeuble s'élèverait à Fr. 4'112'500.-, représentant moins de 26% de la valeur de l'immeuble. La capacité d'autofinancement de cet immeuble reste ainsi assurée. L'emprunt sera exclusivement destiné au financement du réaménagement des espaces extérieurs et des travaux d'optimisation énergétique du bâtiment César-Courvoisier 6.

L'examen de la capacité de financement et d'emprunt de la Fondation, incluant les liquidités, les charges, les travaux en cours et les projets, a démontré que la Fondation avait la capacité de contracter cet emprunt.

Selon l'article 17 des statuts de la Fondation, « **Les ventes, les achats et échanges d'immeubles, les emprunts et les constitutions de gages immobiliers et de servitudes, notamment l'octroi de droits de superficie ne sont valables qu'avec l'approbation du Conseil municipal** ». C'est pourquoi cette autorisation d'emprunter est aujourd'hui soumise au Conseil Municipal.

### Planning :

La demande d'autorisation de construire a été déposée en mai 2023. Selon les préavis reçus, il est attendu que l'autorisation de construire soit délivrée entre la fin de l'année 2023 et le début de l'année 2024. Les travaux de construction devraient commencer au printemps 2024. La fin des travaux de construction est prévue pour la fin de l'année 2024, sous réserve de l'obtention de l'autorisation de construire dans les délais précédemment mentionnés.

### Conclusion :

Au vu de ce qui précède, le bureau vous prie de bien vouloir accepter la demande d'autorisation d'emprunter et le cautionnement solidaire à concurrence de CHF 1'000'000.- en faveur de la Fondation communale de Versoix-Samuel May en vue du réaménagement des extérieurs et des travaux d'optimisation énergétique d'un bâtiment situé au chemin César-Courvoisier 6.