

Rapport de la commission des finances chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 26 avril 2023 en vue de:

- **la radiation de l'hypothèque de 700 000 francs inscrite en faveur de la Ville de Genève, en troisième rang, sur la parcelle 4250 de la commune de Genève-Plainpalais, propriété de la paroisse catholique (romaine) Sainte-Clotilde conditionnée à l'inscription d'une servitude d'affectation de crèche et jardin d'enfants, pour une durée de 35 ans, à titre gratuit, en faveur de la Ville de Genève sur le rez-de-chaussée du bâtiment B948 de la parcelle 4250, Genève-Plainpalais, sis 14, avenue de Sainte-Clotilde;**
- **la conclusion d'un bail à loyer d'une durée de 35 ans pour la location de locaux situés sur la parcelle 4250, bâtiment B948, sis 14, avenue de Sainte-Clotilde, propriété de la paroisse catholique (romaine) Sainte-Clotilde, pour les surfaces au rez-de-chaussée, 1^{er}, 2^e étage, sous-sol et préau pour usage d'une crèche ou jardin d'enfants.**

17 janvier 2024

Rapport de M. Matthias Erhardt.

Cette proposition a été renvoyée à la commission des finances lors de la séance plénière du Conseil municipal du 16 mai 2023. La commission s'est réunie, sous la présidence de M. Ahmed Jama, le 6 décembre 2023. Les notes de séance ont été prises par M^{me} Sabine Bouraoui, que le rapporteur remercie pour la qualité de son travail.

PROJET DE DÉLIBÉRATION I

(radiation hypothèque et constitution de la servitude d'affectation)

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu l'accord entre la Ville de Genève et la paroisse catholique (romaine) Sainte-Clotilde du 13 avril 2023 prévoyant la radiation de l'hypothèque de 700 000 francs, en troisième rang, sur la parcelle 4250, Genève-Plainpalais, en contrepartie de la constitution d'une servitude d'affectation de 35 ans à titre gratuit pour garantir l'affectation du bâtiment en une crèche et jardin d'enfants, et réservant l'accord du Conseil municipal;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à radier l’hypothèque nominative de 700 000 francs inscrite en faveur de la Ville de Genève, en troisième rang, sur la parcelle 4250 de la commune de Genève-Plainpalais, propriété de la paroisse catholique (romaine) Sainte-Clotilde (numéro 2015/4818/0 du 27 mai 2015).

Art. 2. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à constituer une servitude d’affectation de crèche et jardin d’enfants, à titre gratuit, en faveur de la Ville de Genève sur le rez-de-chaussée du bâtiment B948 de la parcelle 4250 de Genève-Plainpalais, sis 14, avenue de Sainte-Clotilde.

Art. 3. – Le Conseil administratif est chargé de signer tous les actes authentiques relatifs à ces opérations.

PROJET DE DÉLIBÉRATION II
(bail à loyer)

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l’article 30, alinéa 1, lettre l) de la loi sur l’administration des communes du 13 avril 1984;

vu l’accord entre la Ville de Genève et la paroisse catholique (romaine) Sainte-Clotilde du 13 avril 2023 prévoyant la conclusion d’un bail à loyer de 35 ans pour les locaux situés sur la parcelle 4250, bâtiment B948, sis 14, avenue de Sainte-Clotilde, et réservant l’accord du Conseil municipal;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article unique. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à conclure un nouveau contrat de bail portant sur la location de locaux situés sur la parcelle 4250, bâtiment B948, sis 14, avenue de Sainte-Clotilde, propriété de la paroisse catholique (romaine) Sainte-Clotilde pour une durée de 35 ans, pour les surfaces au rez-de-chaussée, 1^{er}, 2^e étages, sous-sol et préau pour usage d’une crèche ou jardin d’enfants, pour un loyer de 435 456 francs par an, indexé à l’ISPC (loyer à adapter au jour de la signature du bail en fonction de l’évolution de l’ISPC).

Séance du 6 décembre 2023

Audition de M^{me} Frédérique Perler, conseillère administrative, en charge du département de l'aménagement, des constructions et de la mobilité (DACM), accompagnée de M^{me} Marie Fauconnet Falotti, responsable d'unité au DACM, et de la secrétaire-juriste du DACM

M^{me} Perler commence en évoquant la proposition adressée au Conseil municipal, qui vise à radier une hypothèque de 700 000 francs en faveur de la Ville, et qui concerne la paroisse catholique romaine Sainte-Clotilde. Cela fait suite à un accord extrajudiciaire.

La responsable d'unité entame la présentation en indiquant qu'il s'agit d'un cas de figure particulier, dans la mesure où il s'agit ici d'une négociation dans le cadre d'une affaire judiciaire. La juriste départementale ici présente a traité le dossier juridique au niveau du Tribunal. La présentation de ce soir est donc le résultat de l'accord négocié avec la partie adverse (à savoir la paroisse Sainte-Clotilde) dans le cadre de la cause traitée. Comme M^{me} Perler l'a signalé, il s'agit de la radiation d'une hypothèque. C'est une pratique relativement ancienne, datant de 1960, et qui n'est plus la manière de procéder actuelle. A l'époque, lorsque la Ville subventionnait une institution, une hypothèque était parfois constituée pour garantir que l'argent investi reste bien investi. Cette hypothèque servait donc dans ce cadre-là de garantie. Même s'ils ne procèdent plus de la sorte aujourd'hui, certains cas de figure se retrouvent encore sur certains domaines.

Dans le cas particulier, cette hypothèque posait un certain nombre de problèmes à la paroisse Sainte-Clotilde. Cette hypothèque avait été constituée à l'époque afin de garantir l'existence d'une crèche. Le site de Sainte-Clotilde est dans le secteur de la Jonction, dans le bâtiment de l'église. La partie face au bâtiment sur la gauche est occupée par les locaux d'une crèche, avec récemment tout un nouvel aménagement qui a été fait sur ce secteur avec un nouveau mur et les enfants qui bénéficient d'un jardin à l'arrière. Dans les années 1960, il y a eu le vote d'une proposition PR-270 le 5 avril 1963, qui a été suivi par la constitution d'un acte, et le versement de l'argent par la Ville de Genève. La crèche a continué à exister, et la Ville a signé un bail en 1991 pour la mise à disposition de ces locaux pour la petite enfance.

Questions des commissaires

Une commissaire demande si la Société de La Jonction est liée à Sainte-Clotilde.

La juriste départementale répond qu'il s'agit de l'ancien partenaire, qui s'appelait la Société de La Jonction. Il y avait plusieurs partenaires dans la construction de cette crèche, et à la suite du vote de cette proposition PR-270

il y a eu la construction du bâtiment, puis il y a eu des mutations parcellaires, qui ont fait que cette hypothèque s'est transférée sur ce bout de parcelle là. La Société de La Jonction, qui existait à l'époque, a été liquidée, et la parcelle est passée en main de la paroisse Sainte-Clotilde, qui a donc été grevée de cette servitude. Depuis 1963 de nombreux changements au niveau des différents paritaires sont intervenus.

Un commissaire indique avoir trouvé la Société immobilière Jonction-Pêcheries, et demande s'il s'agit de la même société.

La juriste départementale n'est pas en mesure de confirmer ce propos, et réitère qu'aujourd'hui cette société a été dissoute à la suite des différents remaniements parcellaires. Les terrains se sont échangés dans le secteur, et la plupart d'entre eux sont venus en main de la paroisse catholique, d'autres ont été cédés au domaine public.

La responsable d'unité confirme que cette société n'est plus pertinente dans le cadre de l'accord passé aujourd'hui. M^{me} Perler renvoie à cet effet au chapitre de la notice historique en page deux de la proposition.

Une commissaire demande des précisions sur la notion d'hypothèque en troisième rang.

La responsable d'unité explique que lors d'un emprunt d'argent, il est possible de demander de l'argent à plusieurs banques, pas nécessairement à une seule. Plusieurs modalités de financement sont possibles. Mais elles ne peuvent pas être toutes au même rang en même temps. Les rangs correspondent à la primauté de celui qui sera remboursé en cas d'insolvabilité de la personne qui doit payer l'hypothèque. Dans le cas où il faudrait vendre l'objet, celui qui se trouve en premier rang est le premier remboursé. S'il n'y a pas assez d'argent pour rembourser la totalité des créanciers, les créanciers sont remboursés selon cette primauté et les derniers risquent donc de ne pas être remboursés. Les créanciers de premier rang sont a priori dans une position plus favorable que ceux de troisième rang. Ici comme la Ville n'avait pas vocation à être remboursée, c'était davantage une sorte de garantie, il est admis de ne pas être en premier rang, laissant en premier rang la banque qui prête réellement l'argent.

Un commissaire explique que dans sa conception, l'hypothèque est intrinsèquement associée aux intérêts, et il ne comprend pas le concept d'une hypothèque qui soit non productrice d'intérêts.

La juriste départementale confirme que ce n'est pas usuel, mais cela existe. C'est ce qui était convenu à l'époque, l'idée derrière cette inscription étant de garantir simplement l'affectation du bâtiment. La créance ici n'est pas le remboursement d'un crédit ou même des intérêts, mais simplement s'assurer que le bâtiment en question soit affecté à une crèche. A l'époque, au moment où l'argent

a été versé à la Société, elle avait pour but de construire le bâtiment, et la valeur de la construction en tant que telle était de 700 000 francs. La Ville investissait donc pour construire les murs de ce bâtiment. C'est tout le litige porté devant le Tribunal de première instance, à savoir qu'à la suite des travaux de rénovation de ce bâtiment la paroisse Sainte-Clotilde a demandé à ce que la Ville postpose les créances de troisième rang, et elle a redemandé de l'argent à une banque pour pouvoir financer la rénovation du bâtiment. La banque souhaitait être en troisième rang, ce qui reconduisait la Ville au quatrième rang, et nécessitait de passer devant le Conseil municipal. Le temps de faire les tractations, la banque a dû prendre acte d'être en quatrième rang, ce qui ne satisfaisait ni la paroisse Sainte-Clotilde ni la banque. La paroisse s'est demandé à quoi servait cette hypothèque finalement, puisque l'argent investi par la Ville n'est pas débiteur d'intérêts. Elle précise que ce n'est pas un prêt, puisque le vote qui a été fait concernait une subvention d'investissement. Simplement à l'époque du moment où de l'argent était versé, si le propriétaire souhaitait se départir de l'obligation d'affecter en crèche, il pouvait rembourser les 700 000 francs et il récupérait l'affectation qu'il souhaitait (du commercial par exemple). Mais du moment où l'argent était investi par la collectivité publique c'était un des mécanismes. Aujourd'hui, ce serait une servitude d'affectation qui serait proposée, qui a une autre portée et qui peut se justifier juste par le besoin d'intérêt public. Alors que derrière l'hypothèque, il y a un intérêt financier, même si l'acte qui a été établi précise bien que ce montant est versé et qu'il est garanti par une hypothèque en vue de garantir l'affectation. La créance n'est pas monétaire, mais la créance est l'affectation.

Le même commissaire comprend que c'est une subvention unique qui pourrait être rachetée.

La juriste départementale explique qu'une des propositions avec la paroisse Sainte-Clotilde était de rembourser les 700 000 francs à la Ville et radier ainsi l'hypothèque. Seulement la paroisse n'a pas forcément les moyens aujourd'hui de prétendre au remboursement de ces 700 000 francs pour récupérer l'affectation, et son désir n'était pas nécessairement de récupérer une affectation libre dans le cas d'espèce. Elle souhaite maintenir l'affectation de crèche puisque les locaux sont loués à la Ville aujourd'hui.

La responsable d'unité reprend la présentation et précise qu'en page deux, dans la notice historique, il est indiqué que la société est la Société de la Crèche de la Jonction, qui est radiée aujourd'hui. En 2017, le propriétaire a engagé un certain nombre de travaux, ce qui a nécessité un refinancement. Ce refinancement a notamment éveillé la problématique que représentait l'hypothèque pour la paroisse. Il y a eu un refus de postposer l'hypothèque et de changer de rang. A partir de mars 2021, ils sont entrés dans une logique plus conflictuelle avec le dépôt d'une demande de conciliation, et une action en rectification du Registre foncier. Suite à ces différentes discussions menées par la juriste départementale,

un accord conventionnel entre les parties a été trouvé, et qu'ils proposent à la commission de valider aujourd'hui:

- radiation de l'hypothèque de troisième rang;
- inscription d'une servitude d'affectation en faveur de la Ville d'une durée de 35 ans;
- signature d'un bail à loyer de 35 ans.

La procédure civile est suspendue de manière que le département puisse solliciter le Conseil municipal, faire une proposition et disposer du temps nécessaire pour la valider cas échéant.

Elle précise qu'ils sont dans l'obligation de passer par le Conseil municipal. Si c'était un jugement, ce serait imposé au Conseil municipal, mais s'agissant dans le cas particulier d'un accord transactionnel c'est au Conseil municipal que revient la compétence de le valider. Elle rappelle qu'il s'agit donc de garantir l'affectation des locaux en crèche qu'ils transformeraient cette hypothèque en servitude, ce qui est la manière de pratiquer plus usuelle aujourd'hui. Le bail sera de la même durée que la servitude qu'il est proposé de constituer. En cas de refus de l'accord par le Conseil municipal, la procédure devant les tribunaux se poursuivra, avec une issue moins certaine que l'accord proposé. Cet accord garantit une crèche pour un certain temps (35 ans) et il est possible à l'échéance que la paroisse conserve encore l'affectation de crèche.

Le président se questionne sur cette durée de 35 ans.

La juriste départementale explique que c'est le jeu de la négociation. Ils sont passés d'une servitude perpétuelle à une servitude de plus courte durée, et finalement ils sont tombés d'accord sur 35 ans. Pour la Ville, cette durée était acceptable car c'est une durée suffisamment longue pour garantir la tâche d'utilité publique à long terme. Il a fallu coupler cela avec un bail, car, pour la paroisse, il y avait le risque que la Ville quitte les locaux. Une durée de 35 ans permettait à la Ville de définir les besoins dans le quartier, et voir si selon les disponibilités il y a la possibilité de construire quelque chose ou d'utiliser le patrimoine de la Ville de Genève au lieu d'être locataire. En même temps, pour la paroisse, le fait d'avoir un bail sur 35 ans lui permet de se garantir d'avoir un locataire pendant cette durée-là, tout en étant obligée d'affecter le local à une crèche. En effet, si la Ville venait à quitter ces locaux, il serait difficile pour la paroisse de maintenir l'affectation par une crèche privée, par exemple. La procédure date de 2020-2021, il y a eu des négociations quasiment constantes, qui ont abouti à cet accord accepté de part et d'autre. C'est favorable pour la Ville, et c'est un bon compromis pour la paroisse en lien avec la conclusion de ce bail.

La responsable d'unité ajoute que c'est la raison pour laquelle il y a deux délibérations dans la proposition, une pour la constitution de la servitude et une pour

la conclusion du bail, car les baux de plus de douze ans doivent être soumis au consentement du Conseil municipal.

Le président demande, concernant le bail à loyer, si la Ville devra payer les locaux ou si ce sera déduit des 700 000 francs.

La juriste départementale répond que la radiation de l'hypothèque se fait sans versement, c'est en contrepartie, il y a cette inscription de restriction d'affectation. L'exigence de base de cette hypothèque a été reprise sous forme de servitude, et le bail est là pour garantir à la paroisse que la Ville ne lâchera pas cette affectation pendant qu'elle a cette servitude, afin de ne pas être confrontée à la situation dans laquelle elle aurait des locaux qu'elle doit affecter à une crèche sans avoir de locataire.

Un commissaire estime la durée de 35 ans comme étant tout à fait acceptable. Il comprend dès lors qu'il y a un accord extrajudiciaire entre la Ville et la paroisse Sainte-Clotilde, avec une condition suspensive qui sont les délibérations du Conseil municipal.

La juriste départementale confirme ce propos. Ils ont signé un document sous seing privé, qui n'a pas encore été transmis au Tribunal. Pour le soumettre au Tribunal les délibérations doivent avoir été acceptées. Une fois ces dernières acceptées, cas échéant ils déposeront les conclusions d'accord auprès du juge et les actes notariés seront signés pour valider l'accord. C'est donc l'accord entre la paroisse et les conseillers administratifs qui a été conclu dans l'attente de pouvoir le soumettre au Conseil municipal pour validation.

Le même commissaire s'enquiert de l'existence d'une marge de manœuvre en cas de refus du Conseil municipal de valider l'accord, notamment quant à la position de la paroisse Sainte-Clotilde.

La juriste départementale répond par la négative, précisant avoir déjà mis deux ans pour faire accepter cette situation à la paroisse. Aujourd'hui si cette proposition est soumise au Conseil municipal, c'est que de part et d'autre les parties ne sont pas prêtes à avancer. Qui plus est en continuant la procédure judiciaire, il faut assumer le risque soit de maintenir cette hypothèque et potentiellement réclamer ces 700 000 francs si la paroisse souhaite aller de l'avant, soit de tout perdre, en ayant une hypothèque radiée sans autre indemnisation pour la Ville et donc aucune garantie que l'affectation soit maintenue pour les années à venir. Le bail est un contrat, qui est donc résiliable. Le bail conclu aujourd'hui a été conclu pour cinq ans mais est renouvelable tacitement d'année en année. La servitude va rendre cette affectation pérenne pour les 35 prochaines années, voire plus éventuellement.

Un commissaire mentionne le volume important des locaux. Il se demande de ce fait si ces locaux sont utilisés uniquement par la crèche actuellement, ou s'il existe un mélange d'attributions avec la paroisse (le soir par exemple).

La juriste départementale répond par la négative, la crèche en est l'unique usagère.

Le même commissaire se demande comment la location est calculée sur le prix final (montant indiqué: 435 456 francs par année).

La juriste départementale indique qu'il s'agit du montant adapté lors des travaux en 2017. Tous les cinq ans il y a l'indexation à l'ISPC, le montant a donc été mis à jour en vue de la conclusion du bail. Ils l'ont adapté pour l'ajuster au loyer que paie aujourd'hui la Ville.

Toujours le même commissaire demande quelles sont les possibilités pour la Ville de reconduire cette durée de 35 ans.

La juriste départementale répond que, dans 35 ans, la servitude tombera complètement. Le bail à loyer quant à lui pourra être reconduit tacitement ou pas, étant donné qu'il s'agit d'un contrat, la liberté contractuelle prévaut. Il n'est pas possible de prédire la situation d'ici à 35 ans, mais aujourd'hui la situation est quelque peu tendue entre la Ville et la paroisse, même si les gens s'entendent bien sur le terrain. Mais l'apparition de cette hypothèque a généré une sorte de frustration au sein de la paroisse, laissant un certain ressenti envers la municipalité. S'agissant du personnel de la crèche et la paroisse, tous s'entendent très bien sur le terrain. Il n'y a pas de tensions entre le propriétaire et le bailleur, comme certains échos le laissaient entendre. Mais c'est un ressenti en lien avec cette non-position qui est intervenue au moment où la paroisse avait besoin de signer ce contrat de prêt hypothécaire et qui était pressée par les banques. Il a fallu faire face aux affres de l'administration, et il fallait de toute façon déposer au Conseil municipal pour changer le texte de l'hypothèque. Ils avaient expliqué à la paroisse qu'il fallait déposer une délibération, que le Conseil municipal devait être saisi, qu'ils devraient éventuellement être entendus, et que cela prendrait en tout cas entre neuf et douze mois. La banque ne l'a pas entendu de la sorte.

Le même commissaire souhaite connaître le nombre d'enfants concernés.

La responsable d'unité indique qu'elle fournira une réponse par écrit.

La juriste départementale précise que c'est la plus grande crèche du quartier. Les enjeux étaient donc majeurs. Pour réaliser un équipement public similaire, 35 ans semble un temps adapté pour réfléchir à la question et développer un projet si nécessaire.

M^{me} Perler renvoie à la page quatre pour le Secteur petite enfance des Bains, qui indique 257 places d'accueil pour plusieurs institutions.

Une commissaire trouve cette situation complexe. Elle comprend qu'il s'agit d'une sorte d'échange de bons procédés, en radiant l'hypothèque qui ne devait

pas être remboursée contre une servitude, moyennant la conclusion d'un bail à loyer. Elle se demande pourquoi cette affaire a dû aller en justice, notamment du côté de la paroisse Sainte-Clotilde, alors qu'il est possible de renoncer à une servitude et de même pour un contrat de bail. Elle se questionne sur cette opposition entre la paroisse et la Ville depuis trois ans, et se demande ce qui déplaisait finalement à la paroisse et où se trouvait le nœud du désaccord.

La juriste départementale indique que c'est la présence de cette hypothèque inscrite au Registre foncier en faveur de la Ville qui était le nœud du désaccord. La banque qui leur a octroyé l'emprunt pour les travaux de rénovation devait être en quatrième position. Elle ajoute à ce sujet qu'il devait y avoir un enjeu économique derrière, avec la Ville en troisième rang, et la banque qui arrivait en quatrième rang. Dans l'hypothèse d'une vente aux enchères, la quatrième position est un risque plus important pour la banque, c'est pourquoi elle souhaitait la post-position en troisième rang. Comme cela prenait du temps, elle n'a pas souhaité attendre puisqu'au moment où la demande est arrivée devant le Conseil administratif c'était le moment où il y avait la mise en service en 2017. Il fallait donc que cela se fasse dans les prochaines semaines, ce qui était impossible pour le Conseil administratif. Le Registre foncier l'aurait refusé de toute façon. A partir de là, la situation est restée ce qu'elle était, et au moment où la paroisse a introduit une action en conciliation en 2020, la juriste départementale a proposé, au lieu de cette hypothèque, pour que la banque puisse arriver en troisième rang, la radiation de celle-ci, avec en contrepartie cette servitude comme demandée aujourd'hui. La présidente de la paroisse refusait d'entrer en matière sur une inscription de servitude. Elle estimait qu'elle disposait d'un contrat de bail avec la Ville et elle ne souhaitait pas d'autres engagements. Les buts de l'hypothèque et de la servitude sont les mêmes, et son avocat a lui-même essayé de convaincre sa cliente car il comprenait la situation. Les intérêts de la Ville n'étaient pas mis en péril, puisque c'est une subvention d'investissement, l'argent avait été dépensé et c'est aujourd'hui une affectation de crèche. L'enjeu pour la Ville était donc de maintenir cette affectation, et le moyen économique qui soit le plus supportable pour la paroisse était une servitude, ce qui n'empêchait pas d'octroyer des crédits par la suite. Mais la représentante de la paroisse était complètement fermée à cette solution. Il a fallu du temps pour lui faire comprendre ce que représente cette servitude, les implications de la radiation et ce remplacement.

Ensuite, une fois qu'elle a été acquise à la situation, la question était de savoir le jour où la Ville résilie le bail car elle décide de construire quelque chose ailleurs, elle se trouvait avec des locaux affectés à une crèche et n'avait plus de locataire. Dans l'accord est venu s'introduire la durée de cette servitude, en lien avec la durée du bail. A son sens, il s'agit d'un accord équilibré qui permet de contenter l'ensemble des parties: la Ville, pour garantir l'affectation d'une tâche publique, car si cette crèche venait à disparaître au vu des besoins importants pour

les familles du quartier ce serait problématique. Cette durée de 35 ans permet à la Ville de se retourner si elle souhaite ne plus être locataire. Pour la paroisse, cela lui garantit d'avoir un locataire pour cette affectation-là pendant 35 ans. En effet, une affectation des locaux en crèche à part avoir la Ville de Genève en locataire, ce n'est pas une foule qui se bousculera. Sinon la Ville aurait dû renoncer à cette affectation, revenir auprès du Conseil municipal et le temps de délibération n'était pas le temps nécessaire à la paroisse pour tourner financièrement.

La même commissaire se questionne sur un possible changement d'affectation, et cite en exemple les locaux affectés à des cinémas qu'il est impossible de changer.

La juriste départementale répond qu'il s'agit ici d'une servitude foncière, ce n'est pas une contrainte d'aménagement du territoire qui figure dans un règlement de construction. Cela s'impose quelle que soit la réglementation d'aménagement du territoire.

Une commissaire revient sur la mention de l'association du Secteur de la petite enfance des Bains, dans le chapitre Budget de fonctionnement. Elle se questionne sur leur lien avec la paroisse, puisqu'il est indiqué que différents bâtiments dans le quartier sont réunis.

La juriste départementale répond que la paroisse est propriétaire, et loue les locaux à la Ville qui elle les met à disposition de la crèche.

M^{me} Perler ajoute qu'elle est dans le secteur avec le Secteur de la petite enfance Marie Goegg-Pouchoulin. La petite enfance est organisée par secteurs, avec une Direction qui s'occupe de plusieurs institutions, certaines sont municipalisées ou en cours de municipalisation.

La responsable d'unité ajoute que la paroisse est simplement propriétaire du bâtiment, mais n'a aucune implication d'aucune sorte dans la gestion de la crèche. La seule contrainte est de maintenir l'accessibilité et le fonctionnement pour la crèche. L'existence de cette crèche n'a jamais été remise en question par la paroisse, au contraire, c'était plutôt vu comme quelque chose de positif.

La juriste départementale précise à cet effet que les travaux de rénovation ont été faits pour adapter les locaux et les moderniser en tant que crèche.

Un commissaire indique avoir trouvé deux informations sur le site de la Ville de Genève: la crèche de la Jonction en question ici dispose de 118 places, et le secteur est composé de la crèche de la Jonction, la crèche La Nichée et le jardin d'enfants Le Mille Pattes. Marie Goegg-Pouchoulin en tant que crèche municipale ne fait pas partie de ce secteur.

S'agissant de sa question, au vu du marché il souhaiterait savoir si ces loyers de 435 456 francs par an sont une bonne affaire pour la Ville.

La juriste départementale estime sans vouloir s'avancer qu'ils sont bien en deçà des loyers du marché (autour de 350 francs le mètre carré). Qui plus est, le loyer était bien moins conséquent avec la réalisation des travaux, c'était une affaire économique pour la Ville. Les locaux arrivaient toutefois en fin de vie. C'était la rénovation d'un espace de crèche, et de vie enfantine, avec le service de la Ville associé.

La responsable d'unité mentionne aussi des problématiques de sécurité, derrière ces travaux.

Le même commissaire comprend que c'était aussi intéressant pour la paroisse en tant que propriétaire d'avoir un engagement de longue durée avec la Ville de Genève, afin de rentabiliser et amortir l'investissement qui a été fait récemment par ces travaux.

La juriste départementale répond que c'est pour cette raison que la conclusion d'un bail de 35 ans a été proposée dans l'accord qui est soumis au Conseil municipal, pour garantir l'équilibre économique de cette opération. Aujourd'hui dans la contrainte de la servitude, la Ville peut décider de résilier le bail, et de se trouver des locaux ailleurs. La paroisse se retrouverait avec des locaux affectés à une crèche, qu'elle aurait beaucoup de mal à louer.

Un commissaire demande à titre de précision si pendant toute la période de négociation et encore aujourd'hui, M^{me} Sandra Golay agissait en qualité de présidente de la paroisse.

La juriste départementale répond par l'affirmative.

Un commissaire comprend qu'avec cet arrangement les deux parties trouvaient un intérêt à une durée assez longue, le bail compensant en quelque sorte la servitude. Il se demande de ce fait pourquoi s'être arrêté sur 35 ans et pas davantage encore, les deux parties y trouvant leur compte.

La juriste départementale répond que la négociation portait en premier lieu sur la radiation de l'hypothèque avec l'inscription d'une servitude. Une fois qu'il y a eu un acquis sur ce changement-là, la durée a été discutée. Une durée à 35 ans a été fixée, et c'est au moment où cet accord est tombé que la paroisse s'est interrogée sur l'issue dans le cas où la Ville partirait avant ce délai de 35 ans. Elle indique que la seule garantie qu'elle pouvait lui offrir était de dire, du moment qu'il fallait passer devant le Conseil municipal, que la question de la conclusion d'un bail de 35 ans allait également lui être adressée. En liant les deux aspects, il y a une sécurité des deux parties. Du côté de la Ville, ils se seraient contentés d'une servitude de 35 ans. Mais il est possible de comprendre la paroisse, qui est dans la même inquiétude que la Ville avait aussi à son encontre. La Ville dispose de 35 ans pour réfléchir à occuper des locaux ailleurs, et ce sont des soucis que la paroisse a. Elle

rappelle que la paroisse reste une association, religieuse certes, mais où les intérêts économiques ne sont pas les mêmes qu'un grand groupe propriétaire.

Le même commissaire comprend dans cette perspective que si l'idée du bail était intervenue plus tôt, la paroisse aurait pu avoir intérêt à ce que la durée en soit plus longue.

La juriste départementale ne confirme pas nécessairement.

Toujours le même commissaire demande s'ils ont été en contact avec le Service de la petite enfance (SDPE) durant la procédure.

La juriste départementale répond par l'affirmative. Ils associent toujours le service utilisateur, ne serait-ce que parce que les éléments qu'ils traitent en procédure peuvent avoir un impact sur le service gestionnaire. Elle devait s'assurer durant toute la procédure que les relations entre bailleur et locataire soient les meilleures possibles. Il fallait imaginer ce qui était faisable pour le SDPE, par exemple s'il s'agissait de devoir abandonner ces locaux, notamment en termes de délai pour permettre au SDPE de trouver un positionnement stratégique dans le quartier. Il faudrait une bonne dizaine d'années pour développer un projet, et il n'y a même pas de terrain à l'heure actuelle. 35 ans à ce stade apparaissent comme raisonnables.

M^{me} Perler ajoute que l'enjeu pour le département est de préserver les intérêts du service bénéficiaire, le SDPE, en ne soustrayant pas ces places de crèche tout d'abord, et en même temps en tenant compte des intérêts de la paroisse qui n'est pas richissime. La négociation a abouti à satisfaction de toutes et tous dans ce cas.

Un commissaire demande si la durée de 35 ans n'est pas une durée standard, car cette durée lui rappelle la crèche de la gare des Eaux-Vives.

La responsable d'unité indique que concernant la crèche de la gare des Eaux-Vives la durée est celle du droit de superficie, c'est plus long. Elle confirme toutefois que 30 ou 35 ans est un chiffre souvent retenu, car dans les rythmes de rénovation des bâtiments souvent des réinvestissements se font pour des durées de l'ordre d'une trentaine d'années. D'un point de vue de fonctionnement des bâtiments, c'est en effet assez logique d'avoir ce type de durée.

La juriste départementale précise à titre informatif que la procédure est suspendue. Les conclusions d'accord signées avec l'avocat représentant la paroisse auraient normalement dû être déposées en novembre, mais la séance ayant été fixée en décembre elle a réussi à les faire attendre sans rien signer d'officiel; quant à l'approbation de la délibération, si tel est le choix du Conseil, elle doit se faire le plus tôt possible.

Un commissaire demande s'il ne faut pas avertir le Tribunal qu'ils ont trouvé un accord extrajudiciaire.

La juriste départementale confirme ce propos, il faut voir comment la paroisse souhaite procéder, si elle souhaite s'assurer en premier lieu que tous les actes sont signés et ensuite retirer la cause. Ou alors ils déposeraient des conclusions d'accord en formalisant simplement les délibérations qui ont été déposées et entérinées auprès du Tribunal.

Prises de position et vote

Un commissaire des Vert-e-s estime possible de voter ce soir. Il ne voit pas l'intérêt d'auditionner qui que ce soit d'autre puisque visiblement les parties sont tombées d'accord de manière extrajudiciaire sur cet arrangement, et il s'agit d'une ratification plus qu'autre chose. Les Vert-e-s sont prêts à voter ce soir cet objet.

En l'absence d'opposition et de prises de position, la délibération est acceptée à l'unanimité (4 S, 1 EàG, 3 Ve, 1 MCG, 2 LC, 2 PLR, 1 UDC).