

Proposition du Conseil administratif en vue de l'ouverture:

- d'un crédit de 4 418 000 francs, frais d'acquisition compris, destiné à l'acquisition de locaux en propriété par étage (PPE) et de places de parc, dans les immeubles industriels (anciennes halles Tivoli – Feldschlössen) sis sur la parcelle 3883 (ex-parcelle 1510), feuille 91 de la commune de Genève, section Plainpalais, et la parcelle 397, feuille 11 de la commune de Lancy, sises route de Chancy - route des Jeunes 4-12 - rampe Quidort 2;
- d'un crédit d'étude de 169 000 francs couvrant les frais d'étude relatifs à l'aménagement intérieur des locaux sis route des Jeunes 4-12.

Mesdames et Messieurs les conseillers,

1. Préambule

Dans le cadre des activités développées par Copyrart, association soutenue par la Ville de Genève, l'Etat et de nombreuses collectivités, différents services municipaux ont été approchés en vue de l'acquisition par la Ville de Genève de lots en copropriété sur les parcelles 3883 et 397 sises route de Chancy – route des Jeunes 4-12 – rampe Quidort 2.

La configuration du site est celle d'un ancien complexe industriel, caractérisée par plusieurs bâtiments distincts (halle, bâtiment administratif, brasserie) avec des espaces d'accès, de stationnement ou de livraisons communs (quais de déchargement sous une verrière).

2. Exposé des motifs

Cette acquisition s'inscrit dans le cadre de la politique de prévention que le département des affaires sociales, des écoles et de l'environnement entend mener pour lutter contre la marginalisation des jeunes. Dans cette optique, la Délégation à la jeunesse souhaite disposer d'une surface suffisamment vaste pour créer une halle pour la jeunesse qui propose un cadre d'intégration et d'entraide autour des jeunes, en collaboration étroite avec les jeunes eux-mêmes.

En imaginant un vaste espace, accessible à tous, en évitant donc de créer un «ghetto» pour jeunes, la délégation est fidèle à sa mission traditionnelle qui est de favoriser la cohabitation entre toutes les couches de la population. C'est ainsi que la Halle aux idées – nom provisoire du projet – démontrera l'immense capacité de création et d'innovation des jeunes, tout en les amenant à expérimenter les règles de vie en communauté.

3. Constat

Dans les nombreux contacts qu'elle a développés, la Délégation à la jeunesse a fait le constat quasi quotidien de la perte de confiance des jeunes à l'égard des adultes, du politique et même de la société en général. Or on sait que cette perte de confiance est génératrice de mal-être, de révolte mal canalisée, voire de violence, d'où la nécessité

d'essayer, par tous les moyens possibles, de restaurer un climat de confiance. Cette Halle, en tant qu'opportunité concrète de soutenir les idées des jeunes, en tant que «coup de pouce» nécessaire au démarrage ou à la réalisation de leurs projets, est un outil particulièrement intéressant.

Aujourd'hui, un jeune qui vient présenter un projet à la collectivité se heurte à une réalité administrative (règlements, normes, procédures...) telle, qu'il ressent immédiatement son interlocuteur comme un briseur de rêves, un étouffeur de projets. C'est à partir de ce genre d'expérience que les jeunes, issus de la «zapgeneration» et du «tout, tout de suite», développent des comportements négatifs envers l'autorité. A la Délégation à la jeunesse, on veut donner une chance aux idées des jeunes, à toutes les idées, car même les plus farfelues ont un mérite, celui d'exister et, en étant exprimées, de créer un lien avec l'adulte. Par ailleurs, au-delà de cet examen, nous sommes certains que beaucoup d'idées méritent d'être encouragées et soutenues.

Avec cette Halle aux idées, nous voulons répondre rapidement à des projets réalisables, tout en les insérant dans le long terme. Pour inscrire ces projets dans une démarche globale de prévention, un accompagnement visant l'autonomie des jeunes est impérativement nécessaire.

4. Bref descriptif du projet

La Halle aux idées prévoit la mise à disposition, selon un contrat établi, de modules (de 20 à 30 m²) pour la création de petites unités de magasins, d'échoppes, d'ateliers ou de bureaux. Selon ce contrat, des jeunes âgées de 15 à 25 ans (lors de la signature du contrat) bénéficieront d'un appui financier et logistique pour réaliser leurs projets dans la Halle.

Les projets, individuels ou de groupe, seront examinés en fonction de différents critères, tels que la viabilité, les synergies développées dans la halle, la prise en compte de l'Agenda 21, la cohabitation avec d'autres projets (bruit, odeur...). Une même personne ou un même groupe ne pourra pas postuler plus de deux fois. Les contrats stipulent des évaluations régulières et sont établis pour une durée maximale de cinq ans. Ces baux à durée limitée et soumis à des évaluations sont garants d'un bon fonctionnement et d'un renouvellement constant des mini-entreprises qui s'installeront dans la halle.

5. Fonctionnement

Un comité de pilotage de cinq personnes (au minimum) servira d'interlocuteur au début du projet. Il est composé du responsable de la halle, du Délégué à la jeunesse et de trois autres personnes choisies pour leur connaissance et leur motivation dans ce domaine. Ce comité signe les contrats et valide les projets. Il établit les règles d'utilisation et surveille leurs applications.

La gestion proprement dite sera étudiée avec le démarrage de la halle. Elle sera confiée à la Délégation à la jeunesse avec, probablement, un ou deux collaborateurs supplémentaires et un large recours aux mouvements associatifs développant une activité dans la halle.

6. Principes d'aménagement du périmètre

Processus et coût de l'opération

Etat foncier des parcelles

- Parcelle 3883 (ex-parcelle 1510), feuille 91, commune de Genève, section Plainpalais, de 8962 m², sise route de Chancy - route des Jeunes - rampe Quidort. La parcelle est propriété de la Société immobilière (SI) 7 Place du Molard, société anonyme, ayant son siège à Satigny.

Sur cette parcelle repose le bâtiment K629 (emprise au sol de 3572 m²) - objet de la présente proposition - ainsi que divers bâtiments (administratif ou dépôts) et des aires de livraisons et de stationnement.

- Parcelle 397, feuille 11, commune de Lancy, de 1408 m², sise route de Chancy, rampe Quidort. Une partie du bâtiment K629 (47 m²) repose sur cette parcelle, propriété de la SI 7 Place du Molard.

Ces deux parcelles sont situées en zone industrielle.

Travaux

La halle est en bon état mais nécessite quelques aménagements qui la rendront propice à accueillir des lieux de travail. Il s'agit entre autres d'y faire pénétrer la lumière naturelle à l'aide de jours zénithaux, de fenêtres. Un grand puits de lumière est aussi souhaitable dans le but d'éclairer la zone centrale de la halle.

Les installations électriques, sanitaires, ainsi que le chauffage et la ventilation devront bien sûr être adaptés à la nouvelle affectation. Il en va de même pour le dispositif de sécurité: sorties de secours, système antifeu, etc.

En deuxième étape, une mezzanine également équipée et pourvue de jours directs pourrait être construite sur un ou plusieurs côtés de la halle.

Enfin, des locaux sanitaires, un bureau ainsi que des salles de réunion compléteront l'infrastructure de base.

Le montant de ces travaux est estimé à 3 120 000 francs, pour lesquels un crédit d'étude de 169 000 francs est demandé dans la présente proposition. Le montant des travaux pourrait être diminué dans la mesure où le fonctionnement de la halle prévoit une importante collaboration des services municipaux avec les futurs utilisateurs associatifs et que ces derniers pourraient participer financièrement et/ou en termes de main-d'œuvre.

Occupation des locaux visés par la Ville de Genève

Lot 1 1^{er} étage – locaux 3.01 et 3.02, surface 1368 m²,
halle avec jours zénithaux (voir plan en annexe)

L'association Copyrart occupe actuellement ces deux locaux. Créée en 1998 afin de mettre sur pied un programme d'emploi temporaire fédéral artistique visant à remettre en mouvement les demandeurs d'emploi par une activité créative et manuelle, Copyrart est une entreprise sociale soutenue par le département municipal des affaires sociales, des écoles et de l'environnement. La Délégation à la jeunesse verse actuellement un défraiement mensuel de 6000 francs au propriétaire pour l'occupation de ces locaux. Elle entend également contribuer à remettre sur pied «le grand jeu sur l'exclusion et le chômage», qui a déjà servi de support pédagogique à de nombreuses classes primaires de Genève.

Dans la Halle aux idées, qui doit prendre place dans cet espace, la Délégation à la jeunesse entend instaurer un climat de confiance et de concertation. Les jeunes pourront ainsi développer leurs talents, souvent mal exploités, dans une pépinière de mini-entreprises. La concentration de plusieurs projets allant dans des sens aussi divers que les nouvelles technologies, la création de vêtements, des studios d'enregistrement, la création de planches à roulettes, etc. doit susciter de nouvelles idées et, sans doute, de nouvelles réalisations.

Une cafétéria sera à disposition.

La typologie des lieux (plafonds de plus de 5 m, absence de piliers, accessibilité par camions) se prête particulièrement à ce genre d'activité.

Un squelette structurel et technique servira de base à la création d'espaces qui seront évolutifs selon les projets. Les cloisons et les installations nécessaires à la détermination des différents espaces seront construites sur place.

Très concrètement, un atelier de construction – premier projet à prendre forme dans la halle – s'attellera à cette tâche. Il permettra à des jeunes sans emploi de trouver une occupation. Des structures existantes telles que Copyrart et l'Atelier X y collaboreront. A l'aide d'architectes de l'école d'architecture, des Hautes Ecoles spécialisées et des postulants, il construira des modules qui serviront à limiter les espaces.

Cette façon de faire permettra aux différents acteurs de s'approprier le projet global et de se familiariser avec les principales règles qui seront édictées par le comité de pilotage. Le respect des lois, la participation aux séances de concertation, le respect de la durée maximale de «séjour» de cinq ans, notamment, seront exigés.

Lot 2 1^{er} étage - locaux 3.03, surface 485 m²,
halle avec jours zénithaux (voir plan en annexe)

Comme expliqué plus haut, un atelier géré par Copyrart occupera dans un premier temps ces locaux pour fabriquer des modules nécessaires à l'aménagement de la halle.

D'autre part, le Service des espaces verts et de l'environnement (SEVE) doit également créer une nouvelle structure d'entretien pour du mobilier urbain (les bancs publics, notamment). Les conditions de travail actuelles pour cette activité ne sont pas conformes aux normes légales (éclairage, ventilation, etc.).

Lot 3 rez-de-chaussée - locaux 2.01 à 2.08, surface 1342 m²,
dépôts borgnes (voir plan en annexe)

Sur décision du Conseil administratif, une récente restructuration entre le SEVE et le Service des pompes funèbres, cimetières et crématoires, implique, pour ces derniers, de trouver des locaux pour des maçons. Les locaux du lot N° 3 étant borgnes et inadaptés pour ce type d'activité, il serait souhaitable de prévoir un tel atelier dans cette partie de la halle bénéficiant de jours zénithaux.

Aussi, la recherche de locaux du SEVE pourrait trouver une solution en utilisant ceux situés sur le site «Tivoli/Feldschlössen», cela sur la base du programme des besoins en locaux ci-annexé. Toutefois, la présente proposition (lot N° 2 en partie et lot N° 3) ne répond que partiellement aux besoins.

Le SEVE a manifesté son intérêt pour des dépôts (véhicules, machines, matériel, vestiaires, sanitaires, etc.) dans ce bâtiment. En effet, suite à plusieurs projets d'aménagement, le SEVE doit quitter les locaux du chemin des Colombettes (équipe travaux), ainsi que ceux situés au cimetière de Saint-Georges (équipe entretien IV). Il en sera de même pour les locaux du chemin des Vignes à Lancy (équipe III et mécanique horticole, la mécanique horticole pourrait être aménagée dans les volumes du lot N° 2). Le SEVE regroupera dans ces locaux des grandes équipes (50 à 60 personnes).

Actuellement, nombre de locaux du SEVE sont inadaptés aux besoins ou dans un état déplorable. Très souvent, les véhicules, machines et engins ne disposent pas d'abris adéquats. Mais, surtout, certains locaux ne correspondent pas aux normes minimales d'hygiène. De plus, contrairement aux prescriptions légales, aucun local n'est adapté à la mixité entre hommes et femmes.

Conditions d'acquisition des lots

L'expertise menée dans le cadre de l'instruction de cette opération démontre que l'état général est de «moyennement bon» à «bon».

Des travaux d'entretien, sur l'ensemble de la PPE, sont à prévoir (contrôle des toitures, installations électriques, nouvel équipement de chaufferie centrale, révision des sanitaires, etc.) ainsi que la création éventuelle de jours supplémentaires.

A cet effet, la présente proposition comprend un crédit d'étude de 169 000 francs, afin de préciser le programme définitif des locaux ainsi que le projet conduisant à une demande de crédit de construction pour sa réalisation.

La Ville de Genève acquiert les lots:

- lot 1, 1^{er} étage - locaux 3.01 et 3.02, surface 1368 m², halle avec jours zénithaux
- lot 2, 1^{er} étage - locaux 3.03, surface 485 m², halle avec jours zénithaux
- lot 3, rez-de-chaussée - locaux 2.01 à 2.08, surface 1342 m², dépôts borgnes
- 21 places de parking,

pour le prix de 4 269 000 francs.

Dans ce cadre, le propriétaire devra donner toutes les garanties afin que les locaux soient libres d'occupants au moment de l'acquisition.

Coût de l'opération

La Ville de Genève acquiert les locaux en PPE décrits ci-dessus et les 21 places de parc, sis sur les parcelles 3883 (ex-parcelle 1510), feuille 91, commune de Genève, section Plainpalais, de 8962 m², et 397, feuille 11, commune de Lancy, de 1408 m², sise route de Chancy, rampe Quidort, propriété de la SI 7 Place du Molard, pour le prix de 4 269 000 francs.

Les frais d'enregistrement au Registre foncier sont estimés à 13 000 francs, les frais de l'administration fiscale à 128 000 francs et les honoraires du notaire à 8000 francs.

S'agissant d'un projet d'utilité publique, le Conseil administratif sera chargé de demander au Conseil d'Etat l'exonération des droits d'enregistrement et autres émoluments.

Référence au programme financier quadriennal (PFQ)

Dans le 20^e PFQ 2002–2005, sous chiffre 130, Acquisitions de terrains, la dotation générale prévue pour l'année 2002 est de 5 000 000 de francs. Les frais d'acquisition de ces lots en PPE seront pris sur cette ligne budgétaire.

Budget prévisionnel d'amortissement

La charge financière annuelle, comprenant les intérêts au taux de 4% et l'amortissement au moyen de 20 annuités, se montera

Pour l'acquisition à	325 084 francs
Pour le crédit d'études à	12 435 francs
Total des charges financières	337 519 francs.

Date prévisionnelle d'achat

Les vendeurs souhaitent que la décision d'acquérir les lots en PPE susvisés intervienne d'ici au 30 septembre 2002.

Maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre

Le service gestionnaire du crédit est le Service des opérations foncières. Le Service bénéficiaire est la Délégation à la jeunesse.

Au bénéfice de ces explications, nous vous invitons, Mesdames et Messieurs les conseillers, à approuver le projet d'arrêté ci-après:

PROJET D'ARRETE

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu l'accord de principe intervenu entre le Conseil administratif de la Ville de Genève et la Société immobilière 7 Place du Molard, au terme duquel la Ville de Genève acquiert les locaux en PPE, dans l'immeuble industriel sis sur les parcelles 3883 et 397, route de Chancy - route des Jeunes 4-12 - rampe Quidort 2, et 21 places de parc, dans le but e répondre aux besoins en locaux de l'association Copyrart dans un premier temps, puis en vue de la création de la Halle de la jeunesse et de l'intégration ainsi qu'aux besoins en locaux du SEVE, pour un prix de 4 418 000 francs (frais d'acquisition compris);

vu l'utilité publique poursuivie par cette acquisition foncière;

sur proposition du Conseil administratif,

arrête:

Article premier. – Le susdit accord est ratifié et le Conseil administratif est autorisé à le convertir en un acte authentique.

Art. 2. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 4 418 000 francs, frais d'acte, émoluments et droits d'enregistrement compris, en vue de cette acquisition foncière destinée à répondre aux besoins en locaux de l'association Copyrart dans un premier temps, puis en vue de la création de la Halle de la jeunesse et de l'intégration ainsi qu'aux besoins en locaux du SEVE.

Art. 3. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit d'étude de 169 000 francs en vue de l'aménagement intérieur des locaux sis sur les parcelles 3883 de Genève et 397 de Lancy.

Art. 4. – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue aux articles 2 et 3 au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 4 587 000 francs.

Art. 5. – Cet objet sera inscrit à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif, et amorti au moyen de 20 annuités qui figureront dans le budget de la Ville de Genève dès l'année suivant la mise en exploitation.

Art. 6. – Cette acquisition ayant un but d'utilité publique, le Conseil administratif est chargé de demander au Conseil d'Etat l'exonération des droits d'enregistrements et des émoluments du Registre foncier pour ce qui concerne la Ville de Genève.

Art. 7. – Le Conseil administratif est autorisé à épurer, radier, modifier ou constituer toutes servitudes à charge et au profit des parcelles mentionnées dans l'accord visé sous l'article premier.

Annexes: plan de situation
 plans de localisation des locaux
 programme prévisionnel de la Délégation à la jeunesse
 programme des besoins des locaux (SEVE)