

19 janvier 2011

Proposition du Conseil administratif du 19 janvier 2011 en vue de la vente par la Ville de Genève à l'Hospice général de la parcelle N° 2766 de la commune de Veyrier, d'une surface de 1551 m², sise 7, chemin des Beaux-Champs, comprenant le pavillon Charles-Galland, et de sa dépendance, la part de copropriété pour une quote-part inconnue de la parcelle N° 4517 de la commune de Veyrier, formant le chemin des Beaux-Champs, pour le prix de 2 160 000 francs

Mesdames et Messieurs les conseillers,

Préambule

Le pavillon Charles-Galland, situé à Vessy, a été construit en 1938 au moyen du Fonds Charles-Galland pour loger des personnes âgées nécessiteuses. Il est actuellement exploité en établissement médico-social (EMS) par la Maison de Vessy. Il n'a jamais été géré par la Ville de Genève et est obsolète du point de vue des standards actuels des maisons de retraite.

La parcelle sur laquelle est construite le pavillon est enclavée dans la parcelle N° 2765 de la commune de Veyrier, propriété de l'Hospice général (voir plan en annexe). Elle a été cédée gratuitement par l'Hospice général à la Ville de Genève en 1938, en contrepartie de la construction du bâtiment et de sa mise à disposition gratuite à l'Hospice général. Ce dernier l'a ensuite mis gratuitement à la disposition de la Maison de Vessy.

Des crédits ont été votés par le Conseil municipal le 10 octobre 1989 et le 9 mai 1995 pour des rénovations, transformations et aménagements permettant d'adapter le pavillon Charles-Galland à son utilisation. Le maintien de son exploitation nécessiterait des investissements importants pour la Ville.

En janvier 2001, la loi constituant un établissement de droit public intitulé «Maison de Vessy» a été votée. L'Hospice général a octroyé sur sa parcelle N° 2765 (englobant la parcelle N° 2766, propriété de la Ville) un droit de superficie distinct et permanent (ci-après DDP) à la Maison de Vessy, qui inclut tous les bâtiments de la maison de retraite, hormis le pavillon Charles-Galland.

Suite à ce changement de statut, en avril 2001, le Conseil municipal a été saisi d'une proposition (PR-123, en annexe) d'octroi d'un DDP gratuit, pour une durée de soixante ans, à la Maison de Vessy, sur la parcelle N° 2766, commune de Veyrier, pour l'exploitation du pavillon Charles-Galland. Cela devait permettre à la maison de retraite de bénéficier d'une situation homogène du point de vue foncier, grâce à deux DDP de durée identique sur deux parcelles appartenant respectivement à l'Hospice général et à la Ville de Genève.

Le 4 mars 2002, le Conseil municipal a voté la proposition PR-123, autorisant le Conseil administratif à convertir en acte authentique l'octroi de ce DDP. Mais sa mise en œuvre est restée en suspens dans l'attente du résultat du concours d'architecture organisé par la Maison de Vessy.

En 2004, le résultat du concours a abouti à un projet prévoyant la démolition du pavillon Charles-Galland et la reconstruction d'un nouveau bâtiment sur une autre assiette, à cheval sur la parcelle appartenant à la Ville et la parcelle appartenant à l'Hospice général. Cette solution ne permettait plus à la Ville de Genève d'exercer un droit de retour sur un bâtiment séparé à l'échéance du droit de superficie. Les conditions de la mise en place du DDP prévu par la proposition PR-123 n'étant plus réunies, le DDP n'a pas été accordé.

Depuis, la Ville cherche une solution permettant de résoudre cette problématique complexe. L'échange ainsi que diverses pistes autres que la vente ont été examinés tant par la Ville que par l'Hospice général et la Maison de Vessy, sans succès.

Exposé des motifs

Le pavillon Charles-Galland n'est actuellement plus conforme aux besoins d'un EMS: le bâtiment abrite principalement des chambres à deux lits pour personnes âgées, raison pour laquelle la Maison de Vessy souhaite le démolir. C'est ce que prévoit le projet actuellement en cours, et la Ville ne le conteste pas.

La Maison de Vessy a déposé les requêtes en démolition et en autorisation de construire nécessaires à la mise en œuvre de ce projet. La Ville les a signées en tant que propriétaire après signature de la promesse de vente, mais la transformation de la Maison de retraite ne pourra commencer qu'en cas d'acceptation de la vente par le Conseil municipal. La Ville de Genève souhaite permettre l'aboutissement du projet.

En vendant ce terrain et ce bâtiment, la Ville évite des charges d'entretien du bâtiment d'environ 70 000 francs par an, actuellement versés par la Maison de Vessy en contrepartie de la mise à disposition du bâtiment.

La proposition PR-123 prévoyait l'octroi à la Maison de Vessy d'un DDP gratuit, ce qui atteste l'intérêt public de cette opération.

Dans le cas où la parcelle ne serait pas vendue, une nouvelle vocation devrait être envisagée pour le pavillon Charles-Galland, et sa rénovation et transformation impliqueraient un effort financier important pour la Ville.

La vente de cette parcelle, enclavée dans une parcelle propriété de l'Hospice général, à ce dernier, permettrait d'assainir une situation foncière problématique et insatisfaisante tant pour la Ville de Genève que pour la Maison de Vessy.

Démarches entreprises avant de présenter l’option de la vente

Bien que la mise à disposition du bâtiment en droit de superficie ait été envisagée à titre gratuit en vertu de l’intérêt public à l’exploitation d’un EMS, il ne semblait pas opportun d’accepter la disparition d’un actif, certes obsolète, sans contrepartie.

Diverses propositions, énumérées ci-après, ont été examinées en vue de résoudre cette délicate question tout en sauvegardant les intérêts de la Ville de Genève, ceux de la Maison de Vessy et ceux de l’Hospice général:

- l’échange contre la part de copropriété pour moitié que détient l’Hospice général dans la Nouvelle Roseraie à Saint-Légier (VD). Ce dernier a refusé d’entrer en matière;
- la cession de droits à bâtir dans un bâtiment de logements sur les parcelles voisines appartenant à l’Hospice général et incluses dans un plan localisé de quartier. La construction a été confiée à une fondation, en droit de superficie. La cession n’était alors plus possible;
- la mise à la disposition de la Ville de Genève de chambres ou locaux dans les nouveaux bâtiments de la maison de retraite. Les programmes compatibles avec un EMS ne correspondaient pas avec les besoins de la Ville à cet endroit;
- l’échange avec le bâtiment Gomarín, voisin du pavillon Charles-Galland, mais plus indépendant géographiquement, aurait permis à la Ville de construire des logements pour étudiants. Mais ce bâtiment a été intégré dans le projet d’EMS, et l’échange est devenu impossible.

Après de nombreuses discussions et négociations, la vente de la parcelle N° 2766 et du pavillon Charles-Galland a été retenue par toutes les parties. Une promesse de vente a été élaborée et signée le 23 décembre 2010 par l’Hospice général, et le 26 janvier 2011 par le Conseil administratif. En cas d’acceptation de la proposition, l’Hospice général octroiera un DDP à la Maison de Vessy, et le prix de vente sera rentabilisé par une rente de superficie, déjà admise dans le plan financier présenté par cette dernière.

Montage de l’opération

Le prix de vente résulte du prix du terrain dans la zone agricole déclassée en développement 3, de l’indice des constructions projetées et des montants investis par la Ville de Genève, amortis sur trente ans, en référence aux normes IPSAS (International Public Sector Accounting Standards, appliquées par le Canton de Genève mais non par la Ville de Genève), dont sont déduites les charges d’entretien que la Maison de Vessy a payées, alors qu’elles incombaient à la Ville de Genève depuis 2002, au motif que le droit de superficie n’avait finalement pas été octroyé.

Détail du prix de vente:

1. Parcelle nue, d'une contenance de 1551 m²:

Prix du m² en zone agricole déclassée en développement 3: 450 francs/m²

Densité des constructions: 2

Prix de vente de la parcelle nue: $1551 \text{ m}^2 \times 450 \times 2 = 1\,395\,900$ francs, arrondis à 1 395 000 francs

2. Bâtiment:

Montants investis par la Ville en 1989 et 1995: 3 112 000 francs

Amortissement selon le type de travaux: sur 30 ans

Durée moyenne des investissements à ce jour: 18 ans

Valeur résiduelle des investissements: 40%, soit 1 245 000 francs

A déduire:

frais d'entretien pris en charge par la Maison de Vessy, 480 000 francs

Prix de vente du bâtiment: 40% de 3 112 000 = 1 244 800 francs, arrondis à 1 245 000 francs, moins 480 000 = 765 000 francs

3. Prix de vente global: $1\,395\,000 + 765\,000 = 2\,160\,000$ francs

Cet immeuble est inscrit comme actif au bilan du Fonds Charles-Galland pour une valeur de 3 374 558 francs. La vente entraîne une perte de 1 214 558 francs, issue de la différence entre le prix de vente (2 160 000 francs) et la valeur au bilan du Fonds Charles-Galland (3 374 558 francs), qui sera supportée par le Fonds spécial Charles-Galland.

Le Conseil administratif estime que cette transaction permet la mise en œuvre du projet de transformation de la Maison de Vessy et préserve les intérêts des parties.

En conséquence et au bénéfice de ces explications, nous vous proposons, Mesdames et Messieurs les conseillers, d'accepter le projet de décision ci-après:

PROJET D'ARRÊTÉ

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu la promesse de vente, sous réserve de l'accord du Conseil municipal, signée par le Conseil administratif et l'Hospice général les 23 décembre 2010

et 26 janvier 2011, de la parcelle N° 2766 de la commune de Veyrier, sise chemin des Beaux-Champs 7, d'une contenance de 1551 m², et de sa dépendance, la part de copropriété pour une quote-part inconnue de la parcelle N° 4517 de la commune de Veyrier, formant le chemin des Beaux-Champs, pour le prix de 2 160 000 francs;

sur proposition du Conseil administratif,

arrête:

Article premier. – Le Conseil administratif est autorisé à vendre la parcelle N° 2766 de la commune de Veyrier, d'une contenance de 1551 m², sise chemin des Beaux-Champs 7, et sa dépendance, la part de copropriété pour une quote-part inconnue de la parcelle N° 4517 de la commune de Veyrier, formant le chemin des Beaux-Champs, à l'Hospice général, pour la somme de 2 160 000 francs.

Art. 2. – En vertu de l'article premier ci-dessus, l'inaliénabilité de la parcelle N° 2766 de Veyrier, comprenant le pavillon Charles-Galland, fondée sur l'arrêté du Conseil municipal du 28 avril 1914, constituant un fonds spécial et inaliénable dénommé Fonds Charles-Galland, pour la construction de logements salubres à loyers bon marché, est levée.

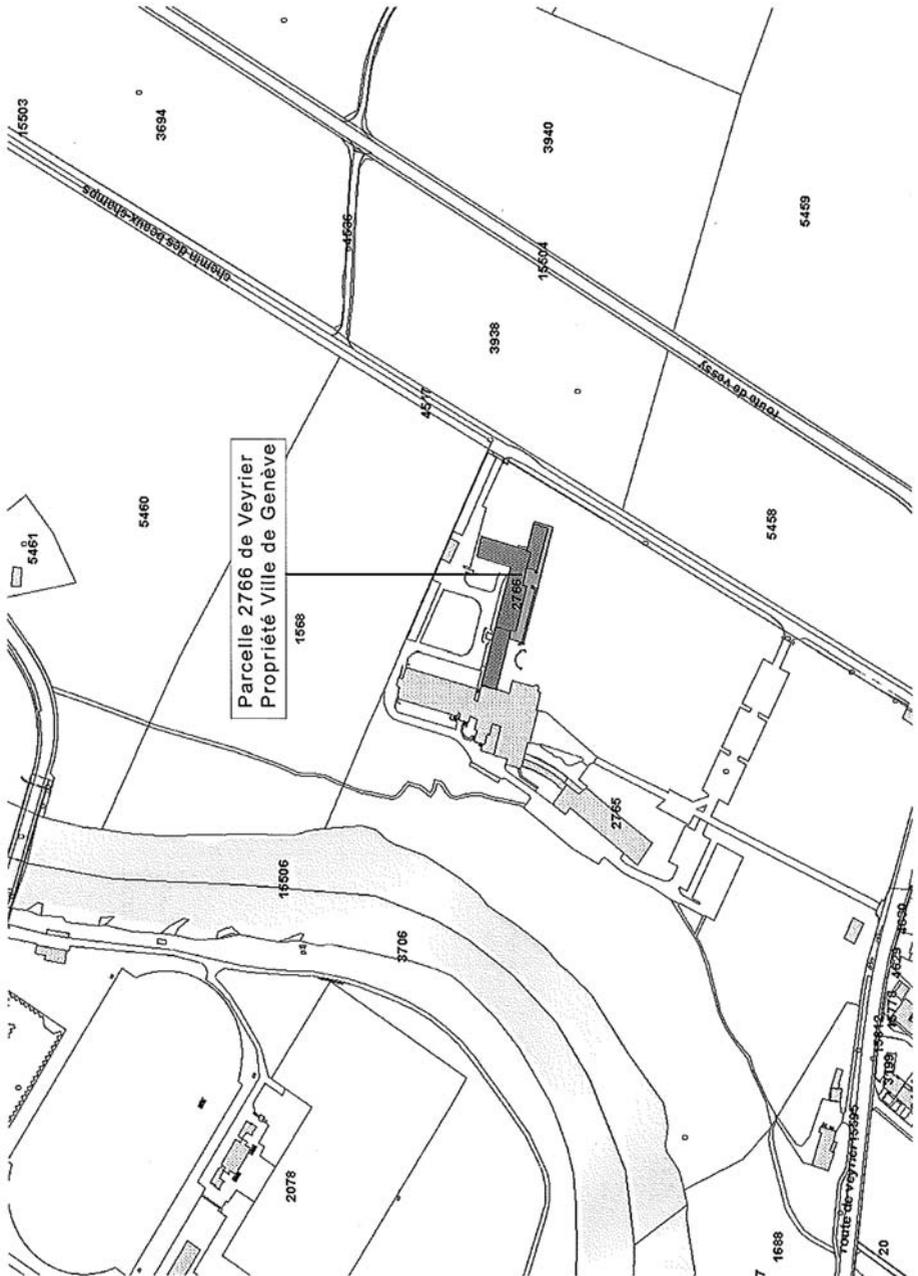
Art. 3. – La délibération votée le 4 mars 2002, octroyant un droit de superficie gratuit à l'établissement médico-social de la Maison de Vessy (PR-123) est révoquée.

Art. 4. – Le produit de la vente, de 2 160 000 francs, sera imputé au Fonds spécial Charles-Galland.

Art. 5. – Le Conseil administratif est autorisé à signer tous les actes authentiques relatifs à cette opération.

Annexes:

- un plan d'ensemble
- extrait cadastral de la parcelle N° 2766 de la commune de Veyrier, et de sa dépendance, la part de copropriété pour une quote-part inconnue de la parcelle N° 4517 de la commune de Veyrier, formant le chemin des Beaux-Champs.
- PR-123, incluant la convention de 1938



Cet extrait n'a aucun effet juridiquement valable !

Lorsque la tenue du registre foncier est cantonale, l'extrait des servitudes et des charges foncières n'est pas exhaustif.

Extrait du registre foncier Veyrier/2766

Bien-fonds: **Bien-fonds Veyrier/2766**

Registre foncier: Registre foncier Genève, Rue des Gazomètres 5-7 1211 Genève 8

Tenue du registre foncier: Cantonale

Mensuration: Fédérale

Etat descriptif de l'immeuble

Commune: 6645 Veyrier

Numéro d'immeuble: 2766

Nom local: Vessy - Grande-Fin

Surface: 1'551m², Mensuration Officielle

Bâtiment(s): Etablissement medico-social, No 1077, 709m², Surface totale 717m² (sur plusieurs immeubles)

Bureaux, No 1078, 289m², Surface totale 304m² (sur plusieurs immeubles)

Chemin des Beaux-Champs 7, 1234 Vessy

Etablissement medico-social, No 1079, 185m²

Immeuble de dépendance: B-F 48/4517 Quote-part inconnue

Observation(s):

Propriété

Propriété individuelle

VILLE DE GENEVE, commune

01.11.1111 --, Voir GL

Mentions

Voir registre foncier

Servitudes

Aucune

Charges foncières

Voir registre foncier

Annotations (Droit de profiter des cases libres, voir droits de gages immobiliers)

Voir registre foncier

Texte contrat (Pour les droits dont l'exercice ne figure pas ci-dessous, voir le registre foncier)

Voir registre foncier

Gages immobiliers

Voir registre foncier

Affaires en suspens

Affaires du journal jusqu'à 16.12.2010: Aucune

Explications:

1. ad rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droit contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
2. ad rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": (C) = charge; (D) = droit; (C/D) = charge/droit.
3. ID = numéro d'identification.

Cet extrait a été établi avec les options suivantes:

Avec données historiques:	non
Propriétaires extension:	non
Avec ID pour les autres droits:	oui
Avec ID pour les gages immobiliers:	oui
Avec tout les titres de droit:	oui
Extrait détaillé pour les autres droits:	oui
Extraits détaillé pour les gages immobiliers:	oui
Concerna la saisie initiale des données:	non

Cet extrait n'a aucun effet juridiquement valable !

Lorsque la tenue du registre foncier est cantonale, l'extrait des servitudes et des charges foncières n'est pas exhaustif.

Extrait du registre foncier Veyrier/4517

Bien-fonds: **Bien-fonds Veyrier/4517**

Registre foncier: Registre foncier Genève, Rue des Gazomètres 5-7 1211 Genève 8

Tenue du registre foncier: Cantonale

Mensuration: Fédérale

Etat descriptif de l'immeuble

Commune: 6645 Veyrier

Numéro d'immeuble: 4517

Nom local: Vessy - Grande-Fin

Surface: 6'904m2, Mensuration Officielle

Bâtiment(s):

Immeuble de dépendance:

Observation(s):

Propriété

Les propriétaires respectifs des immeubles No B-F Veyrier/1568 Quote-part Inconnue

Les propriétaires respectifs des immeubles No B-F Veyrier/2765 Quote-part Inconnue

Les propriétaires respectifs des immeubles No B-F Veyrier/2766 Quote-part Inconnue

Les propriétaires respectifs des immeubles No B-F Veyrier/3694 Quote-part Inconnue

Les propriétaires respectifs des immeubles No B-F Veyrier/3938 Quote-part Inconnue

Les propriétaires respectifs des immeubles No B-F Veyrier/5458 Quote-part Inconnue

Les propriétaires respectifs des immeubles No B-F Veyrier/5460 Quote-part Inconnue

Mentions

Voir registre foncier

Servitudes

24.09.1985 D297 C (Type G) Canalisations souterraines (électricité), ID.2004/005825, 5744

En faveur de SERVICES INDUSTRIELS DE GENEVE, entreprise de droit public, GENEVE

Charges foncières

Voir registre foncier

Annotations

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gages immobiliers)

Voir registre foncier

Texte contrat (Pour les droits dont l'exercice ne figure pas ci-dessous, voir le registre foncier)

Voir registre foncier

Gages immobiliers

Voir registre foncier

Affaires en suspens

Affaires du journal jusqu'à 16.12.2010: Aucune

Explications:

1. ad rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droit contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
2. ad rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": (C) = charge; (D) = droit; (C/D) = charge/droit.
3. ID = numéro d'identification.

Cet extrait a été établi avec les options suivantes:

Avec données historiques:	non
Propriétaires extension:	non
Avec ID pour les autres droits:	oui
Avec ID pour les gages immobiliers:	oui
Avec tout les titres de droit:	oui
Extrait détaillé pour les autres droits:	oui
Extraits détaillé pour les gages immobiliers:	oui
Concerna la saisie initiale des données:	non

PR-123

17 avril 2001

Proposition du Conseil administratif en vue de l'octroi d'un droit de superficie pour une durée de 60 ans au profit de l'établissement de droit public intitulé «Maison de Vessy», sur la parcelle N° 2766, feuille 2 de la commune de Veyrier, sur laquelle repose le bâtiment dit «pavillon Charles-Galland».

Origine et affectation du Fonds Charles-Galland

M. Charles Galland, doyen des agents de change, décédé le 12 mars 1901, a institué la Ville de Genève pour sa légataire universelle. Le legs a été accepté par le Conseil municipal le 26 mars 1901. Ce legs, s'élevant à plusieurs millions de francs, a été fait sans destination déterminée, M. Charles Galland s'en étant remis à la sagesse des Conseils de la Ville de Genève. Il n'a donc stipulé aucune condition quant à la destination à donner à son legs.

Par arrêté du 18 avril 1902, le Conseil municipal a pris différentes dispositions sur l'utilisation des fonds de la succession. Il scinda la somme initiale en plusieurs lots, et attribua à ces derniers diverses destinations tant sociales que culturelles. Il a également fixé que les dépenses qui étaient prévues devaient faire l'objet de propositions soumises au Conseil municipal. Selon cet arrêté, parmi les lots constitués, l'un était destiné à la construction et à l'amélioration de logements ouvriers.

Par arrêté du 28 avril 1914, le Conseil municipal a décidé que le fonds constitué pour la construction et l'amélioration de logements ouvriers serait constitué en un fonds spécial et inaliénable désigné sous la dénomination Fonds Charles-Galland pour la construction de logements salubres à loyer bon marché. Le capital de ce nouveau fonds devait être employé en placements mobiliers ou immobiliers productifs d'intérêts et le revenu de ce capital serait exclusivement utilisé à des aides à la construction de logements à loyer bon marché, cela sur les territoires de la commune de Genève ou sur des terrains appartenant à la Ville de Genève.

En 1937, le Conseil administratif et le Conseil municipal ont considéré que la proposition d'utiliser le Fonds Charles-Galland pour la construction de logements en faveur de l'hospitalisation des vieillards était également compatible avec le but du fonds.

Cette décision était motivée par le fait qu'à l'époque un grand nombre d'appartements vacants étaient offerts sur le marché et que la construction de logements tels que ceux prévus initialement par le fonds n'était plus urgente. En revanche, beaucoup de personnes âgées avaient désormais besoin d'être assistées

et logées dans de meilleures conditions. De ce fait, il a été estimé que le but fixé en 1914 par le Conseil municipal était respecté et répondait à l'esprit du Fonds Charles-Galland.

Construction du pavillon Charles-Galland

Sa réalisation a été approuvée par un arrêté du Conseil municipal le 30 novembre 1937. Le financement de la construction (800 000 francs) a été assuré par:

- les réserves constituées sur le legs Galland et devenues sans affectation précise;
- le Fonds Charles-Galland affecté à la construction de logements salubres à loyer bon marché.

Régime foncier

Le pavillon, d'une emprise au sol de 693 m², a été construit en 1940-1941, sur une parcelle de 1551 m² cédée gratuitement par l'Hospice général à la Ville de Genève, avec l'autorisation de l'Etat de Genève. Depuis lors, de nouvelles constructions, reliées au pavillon Charles-Galland, sont venues compléter l'établissement médico-social pour personnes âgées dénommé «Maison de Vessy».

La valeur actuelle du bâtiment Galland est estimée à 9 millions de francs (9 033 823 francs); valeur assurance. Cette valeur exclut le terrain ainsi que toute influence fondée sur sa situation urbaine, historique, etc.

Coût d'entretien du pavillon Charles-Galland

En 1937, lorsque le Conseil municipal a décidé d'affecter une partie du fonds pour la construction du pavillon Charles-Galland, une convention a fixé la répartition des charges entre l'Hospice général et la Ville de Genève concernant la construction, l'entretien et l'exploitation du bâtiment. Il en ressort que, si la construction et l'entretien du bâtiment sont à la charge de la Ville de Genève, c'est l'Hospice général qui est responsable de sa gestion.

Pour information, le coût total de l'entretien courant effectué par le Service des bâtiments de la Ville de Genève s'est élevé, depuis 1986, à un million de francs (982 945 francs).

Quant aux investissements consentis par la Ville de Genève et cela par le biais de demandes de crédits de construction, un premier crédit de 1 912 000 francs a

été voté en octobre 1989. Cette dépense a été entièrement financée par prélèvement sur le Fonds Charles-Galland et a servi à la construction d'un ascenseur extérieur, à la réfection de tous les balcons, à l'agrandissement des chambres des combles et à la réfection de l'enveloppe du bâtiment.

Un deuxième crédit, de 1 200 000 francs, a été voté en mai 1995 et a permis d'installer une plate-forme élévatrice, de réaménager des sanitaires dans les étages communs, de rénover entièrement l'ancienne bibliothèque, d'agrandir des chambres au rez-de-chaussée, etc. Par contre, cette dépense n'a pas été prélevée sur le Fonds Charles-Galland (logements ouvriers), débiteur à cette époque.

Situation actuelle

L'Hospice général a approché la Ville de Genève pour lui faire part de ses projets de développement et d'adaptation de la Maison de Vessy, qui doit répondre à la nouvelle loi sur les établissements médico-sociaux (EMS) (loi J 7 20 d'octobre 1997). Cette loi amène l'Hospice général à mettre la Maison de Vessy au bénéfice d'une complète autonomie de gestion administrative et financière, conformément aux dispositions légales.

Pour ce faire, le Conseil d'Etat a adopté un projet de loi, le 24 janvier 2001, constituant un établissement de droit public intitulé «Maison de Vessy» auquel l'Hospice général octroie un droit de superficie immatriculé en droit distinct et permanent à constituer sur la parcelle 2765, feuille 2 de la commune de Veyrier, afin de permettre l'exploitation de l'établissement, le maintien de son caractère de droit public et sous réserve que ceux-ci soient assurés.

Aussi, par souci d'efficacité au niveau de la logistique et de la nécessité de regrouper clairement les compétences, il s'avère aujourd'hui plus opportun que la gestion et l'entretien de la Maison de Vessy, dans sa totalité, y compris le pavillon Charles-Galland, soient placés sous une seule et même responsabilité.

Cette hypothèse trouve également sa légitimité par le fait que ce domaine de compétences relève davantage des prérogatives de l'Etat de Genève que de la Ville de Genève. Rappelons à cet égard que les établissements médico-sociaux, au sens de la loi, sont des organismes qui accueillent les personnes âgées dont l'état de santé, physique ou mentale, sans justifier un traitement hospitalier, exige des aides, des contrôles ou des soins. Le Conseil d'Etat, assisté par une commission cantonale (article 5 loi J 7 20):

- a) veille à la planification quantitative et qualitative des places offertes par les établissements médico-sociaux;

- b) s'assure de la complémentarité et de la coordination des activités des établissements médico-sociaux avec les autres modes, hospitalier et domiciliaire, publics et privés, de prise en charge des personnes âgées;
- c) contribue, par des subventions cantonales, au bon fonctionnement des établissements;
- d) organise la surveillance et le contrôle des établissements médico-sociaux;
- e) prend toute mesure utile à l'amélioration de la qualité des prestations fournies par les établissements médico-sociaux.

Par ailleurs, l'adaptation des locaux du pavillon Charles-Galland aux nouvelles réglementations en vigueur nécessiterait un investissement de l'ordre de 2 500 000 francs (dont 1 750 000 francs pour des travaux d'adaptation des chambres) et qui devraient être normalement à charge de la Ville de Genève.

Il est enfin prévu qu'un représentant de la Ville de Genève sera délégué au sein du conseil d'administration de l'établissement de droit public dénommé «Maison de Vessy».

En conséquence et bien que le Conseil municipal ait décidé en 1914 que le fonds serait inaliénable, la modification du statut foncier du pavillon Charles-Galland est juridiquement possible, dès lors qu'aucune instruction contraire du donateur existe. Aussi, rien ne s'oppose à ce que votre Conseil décide aujourd'hui: d'octroyer un droit de superficie distinct et permanent, gratuit, sur la parcelle N° 2766 de la commune de Veyrier, d'une surface de 1551 m², pour la rénovation et l'entretien du bâtiment, à l'établissement de droit public Maison de Vessy pour une durée de 60 ans, afin de lui permettre d'assurer d'une manière indépendante sa gestion, notamment en matière de transformation, de rénovation, voire de démolition-reconstruction.

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

PROJET D'ARRÊTÉ

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 et l'Hospice général, en vue de:

- l'octroi, à titre gratuit, pour une durée de 60 ans, d'un droit de superficie distinct et permanent au sens de l'article 779, alinéa 3, du Code civil suisse, sur

la parcelle N° 2766, feuille 2 de la commune de Veyrier, d'une surface de 1551 m², en faveur de l'établissement de droit public Maison de Vessy pour la gestion du bâtiment qui y repose (entretien, rénovation, démolition-reconstruction),

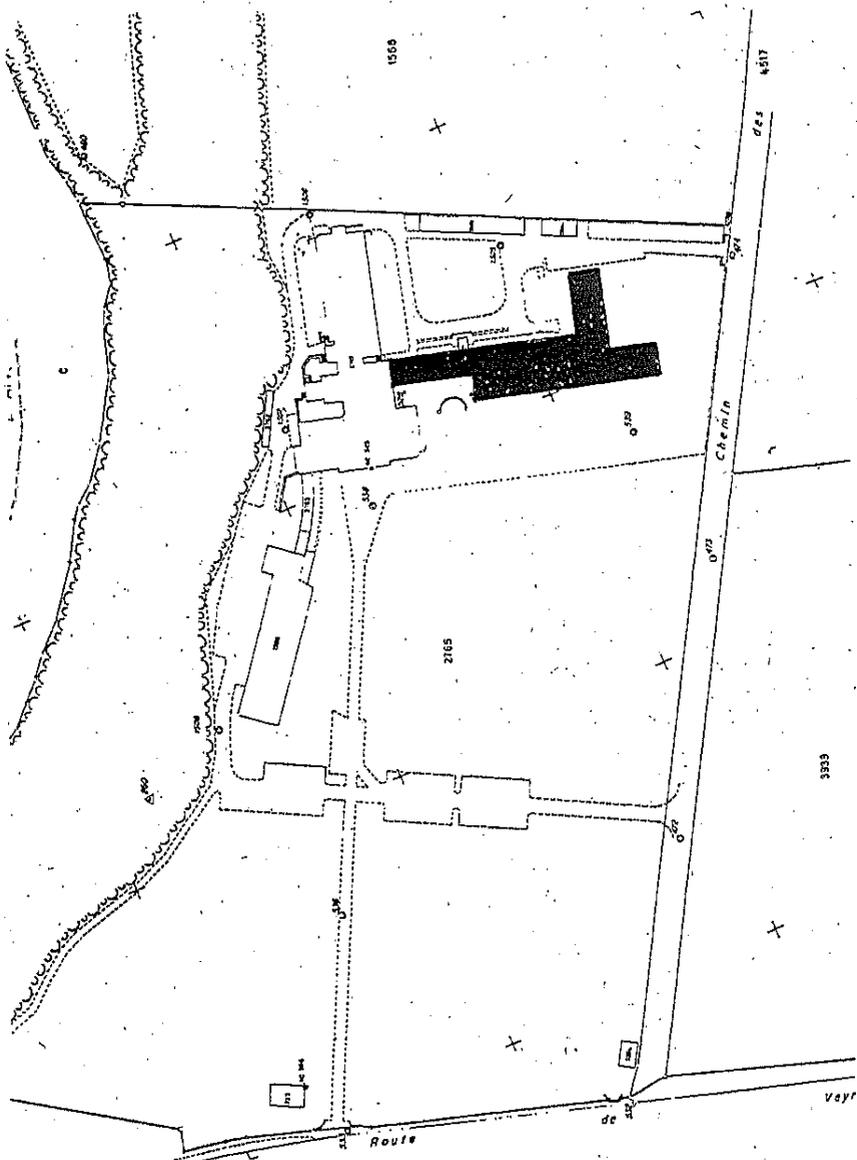
- la délégation d'un représentant de la Ville de Genève au sein du conseil d'administration de l'établissement de droit public Maison de Vessy;
sur proposition du Conseil administratif,

arrête:

Article premier. - Le susdit accord de principe est approuvé et le Conseil administratif est autorisé à le convertir en acte authentique.

Art. 2. - Le Conseil administratif est autorisé à constituer, épurer et radier toute servitude à charge et au profit de la parcelle concernée.

Annexes: plan
photo
convention
Projet de loi 861-2001



MAISON DE VESSY



1. 5
CONVENTION

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1. L'HOSPICE GENERAL, fondation établie à Genève, 7 bis, rue des Chaudronniers, créé par la loi constitutionnelle du 26 août 1868;

ici représenté par son président, Monsieur Philippe ALBERT et son vice-président, Monsieur William MARTIN, demeurant tous deux à Genève .

Délégués aux fins des présentes par une délibération de la commission administrative en date du 8 novembre 1937 .

d'une part;

2. La VILLE de GENEVE,

ici représentée par Messieurs Emile UNGER, vice-président du Conseil Administratif, Henri SCHOENAU et Jean UHLER, Conseillers administratifs, demeurant tous trois à Genève.

Délégués aux fins des présentes par une décision du Conseil Administratif en date du 25 juin 1937 .

d'autre part;

Préambule

Considérant :

- que la situation économique actuelle fait que beaucoup de travailleurs ne retrouvant plus d'emploi à partir de 50 ans, l'âge de la vieillesse est, en fait, avancé pour un grand nombre de personnes ;
- que les demandes d'assistance étant très nombreuses, l'Hospice Général a dû reculer de 60 à 65 ans l'âge d'admission à la maison de la vieillesse de Vessy;
- que cette maison est insuffisante, vu le grand nombre de demandes d'admissions présentées, et que le délai d'attente se trouve prolongé;
- que les secours accordés par l'Hospice Général aux assistés à domicile étant relativement modiques, ces assistés ne trouvent à se loger que dans des conditions déplorables et très souvent insalubres;
- que vu le grand nombre d'appartements vacants offerts sur le marché, la construction de logements de la catégorie de ceux édifiés ces dernières années au moyen du fonds Galland ne revêt plus un caractère d'urgence;

-2-

- que par contre, la nécessité de pourvoir au logement des vieillards nécessiteux s'impose impérieusement;
- qu'en face de cette situation, le Conseil administratif consent à étendre son intervention, dans le domaine du logement, sous une forme qui permette à l'Hospice Général de loger un plus grand nombre de vieillards genevois, en prenant à la charge de la Ville le coût de la construction d'une annexe à la maison de Vessy ainsi que les frais accessoires qui en résultent.

En conséquence, l'Hospice Général et le Conseil Administratif de la Ville de Genève sont convenus ce qui suit, sous réserve de l'approbation des autorités compétentes :

Article premier : En vue de la construction du bâtiment projeté l'Hospice Général, dûment autorisé par le Conseil d'Etat, s'engage à céder à la Ville de Genève, ce accepté par Messieurs ses représentants soussignés, une surface de terrain à prendre dans la parcelle 2736, feuille 3' du cadastre de la commune de Veyrier.

Article deuxième : L'Hospice Général s'engage à constituer, au profit de la parcelle à céder à la Ville de Genève, une servitude de passage à véhicules et à piétons. Ce passage s'exercera sur un emplacement à déterminer d'un commun accord.

Article troisième : La Ville de Genève s'engage à construire sur la parcelle cédée, un bâtiment destiné à l'hospitalisation des vieillards genevois nécessiteux, soit une annexe à la maison de Vessy. Le bâtiment projeté portera le nom de "Pavillon Charles Galland".

Article quatrième : Le bâtiment projeté sera implanté à une trentaine de mètres au Sud-Est du bâtiment actuel et perpendiculairement à ce dernier. L'une des grandes faces de l'annexe projetée sera orientée direction Jura et l'autre côté Salève. La surface construite sera de 530 m², environ, et le cube de 10.500 m³, environ. L'emplacement exact de ce bâtiment ainsi que la surface à céder, seront déterminés d'un commun accord à la suite du concours prévu à l'article 6.

Article cinquième : Le coût de cette construction est devisé à frs. 800.000.- environ. Dans cette somme sont comprises les conséquences qu'aura cette extension sur les services généraux placés dans le bâtiment actuel. Sont également compris le mobilier et les appareils d'éclairage.

Article sixième : La construction projetée fera l'objet d'un concours entre architectes, et sera exécutée sous le contrôle des services de la Ville de Genève. Cette construction, une fois terminée, sera remise à l'Hospice Général qui est chargé de son exploitation.

Article septième : La Ville de Genève concède, pour une durée indéterminée, à l'Hospice Général, ce accepté par Messieurs ses représentants soussignés, la jouissance de la construction projetée, tant que l'Hospice Général gardera à ce bâtiment la destination qui lui est affectée par les présentes, soit l'hospitalisation de vieillards genevois .

Article huitième : Les vieillards qui seront hospitalisés dans l'annexe seront traités à tous les points de vue comme ceux qui sont hospitalisés dans l'asile. La direction de l'annexe sera assurée par la direction de l'asile sous le contrôle et la surveillance de la Commission administrative de l'Hospice Général .

Article neuvième : L'entretien et l'assurance du bâtiment seront à la charge de la Ville de Genève (Fonds Galland) . Par contre l'Hospice Général prendra à sa charge l'entretien et le remplacement du mobilier et des appareils d'éclairage .

Article dixième : La cession consentie par l'Hospice Général à la Ville de Genève, du terrain nécessaire à la construction du " Pavillon Charles Galland " ainsi que la concession à l'Hospice Général, du bâtiment prévu, auront lieu à titre gratuit .

Article onzième : Les frais d'acte et de plan de division sont à la charge de la Ville de Genève .

Fait à Genève, le onze janvier 1938.

(signé) E. Wenger,
J. Wiler,
H. Schoeman,
P. Alliet,
W. Martin,

861-2001

**ADOpte EN SEANCE DU
CONSEIL D'ETAT
DU 24 JANVIER 2001**

**Projet de loi
concernant la Maison de Vessy.**

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève
dérècte ce qui suit :

Chapitre I Constitution et mission

Art. 1 Constitution

Il est constitué, dans le canton de Genève, un établissement de droit public intitulé "Maison de Vessy" (ci-après : l'établissement), soumis aux dispositions de la loi relative aux établissements médico-sociaux accueillant des personnes âgées, du 3 octobre 1997. Il est géré par un conseil d'administration.

Art. 2 Mission

Cet établissement médico-social, doté de la personnalité juridique, est destiné à accueillir, pour des séjours temporaires ou durables, des personnes âgées dont l'état de santé, physique ou mental, sans justifier un traitement hospitalier, exige des aides, des contrôles ou des soins.

Chapitre II Ressources

Art. 3 Ressources

Les ressources de l'établissement se composent :

- a) des prix de pension payés par les pensionnaires;
- b) des dons et legs faits à cet établissement;
- c) des subventions des pouvoirs publics;
- d) des prestations des assureurs-maladie.

Chapitre III Conseil d'administration

Art. 4 Composition et nomination

L'administration de l'établissement est confiée à un conseil d'administration composé de la manière suivante :

- a) 1 président, nommé par le Conseil d'Etat;
- b) 1 membre par parti représenté au Grand Conseil, désigné par celui-ci;
- c) 4 membres désignés par le Conseil d'Etat;
- d) 1 membre désigné par le conseil administratif de la Ville de Genève;
- e) 1 membre désigné par l'Hospice général;
- f) 1 membre élu par le personnel.

²Le directeur assiste aux séances avec voix consultative..

³Le conseil d'administration est élu pour une durée de 4 ans. Son mandat commence le 1^{er} mars de l'année qui suit celle du renouvellement du Grand Conseil et du Conseil d'Etat.

Art. 5 Administrateurs

¹Les administrateurs désignés par le Grand Conseil, le Conseil d'Etat, la Ville de Genève et l'Hospice général sont de nationalité suisse. Ils doivent être choisis en fonction de leurs compétences et de leur expérience dans les domaines de la politique de la santé, de la prise en charge des personnes âgées et de la gestion. Ils représentent les diverses tendances de la vie économique, sociale et politique du canton.

²Les administrateurs, qui doivent être âgés de moins de 65 ans révolus, sont rééligibles deux fois. Toute vacance doit être repourvue. Les administrateurs ne peuvent pas se faire remplacer.

³L'administrateur désigné par le personnel n'est pas soumis à l'obligation d'être suisse. Il est élu au scrutin majoritaire. Il doit être choisi parmi les membres du personnel ayant droit de vote.

⁴Ont droit de vote pour élire cet administrateur, les membres du personnel nommés ou qui ont, au 31 décembre de l'année qui précède l'élection, accompli sans discontinuer leur période probatoire et qui doivent au moins la moitié de leur temps à leur fonction.

⁵Le délégué du personnel perd sa qualité d'administrateur s'il cesse son activité au sein de l'établissement.

⁶Les administrateurs touchent une indemnité pour chaque séance à laquelle ils assistent.

⁷Les administrateurs ne doivent être ni directement, ni indirectement fournisseurs de l'établissement ou chargés de travaux pour son compte.

⁸Les administrateurs sont personnellement responsables envers l'établissement des dommages qu'ils causent en manquant, consciemment ou par négligence, aux devoirs de leur fonction.

⁹L'administrateur qui n'assiste pas à la moitié des séances du conseil d'administration au cours d'un exercice est réputé démissionnaire de plein droit, sauf motif valable accepté par le Conseil d'Etat.

¹⁰Quel que soit le mode de nomination, le Conseil d'Etat peut en tout temps révoquer un membre du conseil d'administration pour justes motifs. Est notamment considéré comme tel le fait que le membre du conseil d'administration s'est rendu coupable d'un acte grave, n'a pas respecté le secret des délibérations, a manqué à ses devoirs ou est devenu incapable de bien gérer.

Art. 6 Attributions

¹Le conseil d'administration est le pouvoir supérieur de l'établissement.

²Sous réserve des compétences du Grand Conseil et du Conseil d'Etat, le conseil d'administration est investi des pouvoirs les plus étendus pour la gestion de l'établissement. Il a notamment les attributions suivantes :

- a) il ordonne, par règlement, son mode de fonctionnement et de représentation ainsi que l'exercice de la surveillance sur l'établissement;
- b) il élit les membres du bureau;
- c) il établit le règlement de l'établissement;
- d) il nomme le directeur et le médecin-répondant de l'établissement et fixe leurs compétences;
- e) il nomme et révoque les fonctionnaires de l'établissement;
- f) il veille à l'élaboration d'une planification financière et adopte chaque année :
 - le budget de fonctionnement et le budget d'investissement;
 - les comptes de clôture, soit le bilan et les comptes de pertes et profits;
 - le rapport de gestion qui sera présenté au Conseil d'Etat pour approbation.

- g) il désigne l'organe de révision et se prononce sur son rapport annuel;
- h) il arrête les programmes de travaux de sa compétence et contrôle l'emploi des sommes prévues pour leur exécution;
- i) il fixe les compétences du bureau et détermine les tâches qui lui sont déléguées.

³D'une manière générale, il prend toutes les dispositions pour l'exécution de la mission qui lui est assignée par la présente loi, ordonne toute étude et tout acte que requièrent la bonne administration de l'établissement.

Art. 7 Séances

¹Le conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'exige l'intérêt de l'établissement mais au moins quatre fois par an.

²Il est convoqué par le président ou, à défaut, par le vice-président.

³La présence de la majorité des administrateurs est nécessaire pour la validité des délibérations. A défaut, une nouvelle séance est convoquée. Le conseil d'administration peut alors délibérer valablement, quel que soit le nombre des administrateurs présents.

⁴Les décisions sont prises à la majorité des membres présents, le président ne prenant pas part au vote. En cas d'égalité, le président départage.

⁵Les délibérations du conseil d'administration sont constatées par des procès-verbaux, avec mention des membres présents et des décisions prises.

Art 8 Bureau

¹Le bureau se compose de quatre membres. Le président du conseil d'administration en fait partie de droit. Les trois autres membres sont élus pour deux ans et rééligibles.

²Le bureau est présidé par le président du conseil d'administration.

³Le bureau traite les affaires courantes. Son secrétariat est assumé par le secrétariat de la direction de l'établissement.

⁴Le directeur de l'établissement assiste avec voix consultative aux séances du bureau.

Chapitre IV Direction

Art 9 Direction

¹La direction de l'établissement est responsable de la bonne marche de l'établissement. Elle exécute les décisions du conseil d'administration.

²Elle reçoit ses instructions du président du conseil d'administration.

Chapitre V Personnel

Art 10 Statut

Le personnel de l'établissement est soumis au statut de la fonction publique, tel que défini par la loi générale relative au personnel de l'administration cantonale et des établissements publics médicaux, du 4 décembre 1997.

Art 11 Caisse de pension

Le personnel est affilié à la caisse de prévoyance du personnel enseignant de l'instruction publique et des fonctionnaires de l'administration du canton de Genève (CIA).

Chapitre VI Constitution de servitude

Art 12 Droit de superficie

L'Hospice général octroie à l'établissement un droit de superficie immatriculé en droit distinct et permanent à constituer sur la parcelle 2765 plan 2 de la commune de Veyrier, afin de permettre l'exploitation de l'établissement, le maintien de son caractère de droit public et sous réserve que ceux-ci soient assurés:

° Cette servitude est immatriculée comme immeuble au registre foncier.

° Ce droit de superficie s'exercera conformément au contrat élaboré par acte authentique entre les parties.

° Ces documents sont approuvés par le Conseil d'Etat.

Art 13 Transfert des bâtiments

L'Hospice général est autorisé à céder à l'établissement les bâtiments actuellement existants sur la parcelle concernée par le droit de superficie; les conditions du transfert sont réglées dans l'acte authentique créant ledit droit de superficie prévu par l'article 12.

Chapitre VII Exonération fiscale

Art 14 Exemption fiscale

L'établissement est exempt de tous impôts cantonaux et communaux.

Chapitre VIII Disposition finale

Art 15 Entrée en vigueur

La présente loi entre en vigueur le 1^{er} juillet 2001.

Certifié conforme

Le chancelier d'Etat : Robert HENSLER

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

1. INTRODUCTION

La Maison de Vessy est un établissement médico-social appartenant à l'Hospice général qui l'a créé en 1876, avec l'aide financière de l'Etat de Genève.

En 2000, la Maison de Vessy accueille 194 pensionnaires, d'une moyenne d'âge de 86 ans. Son budget s'élève à 21 731 563 F. 183,2 postes de personnel sont occupés par 202 personnes.

Le projet de loi présenté par le Conseil d'Etat a pour objectif d'assurer l'autonomie de la Maison de Vessy, qui doit donc devenir un établissement de droit public, doté de la personnalité juridique.

En effet, le conseil d'administration de l'Hospice général souhaite que l'institution se consacre principalement à ses missions essentielles (l'aide sociale, l'asile, la prévention, l'information sociale et la gestion de son patrimoine immobilier). La mission d'un EMS est trop spécifique pour être complémentaire aux autres activités de l'Hospice. Aussi, le conseil d'administration désire-t-il rendre autonome la Maison de Vessy en lui donnant la personnalité juridique d'un établissement de droit public, qui correspond à son passé et à son identité, comme cela est déjà le cas pour la Maison de retraite du Petit Saconnex (loi J 7 30).

Par ailleurs, il faut relever que la loi relative aux établissements médico-sociaux accueillant les personnes âgées, du 3 octobre 1997 (J 7 20), prévoit que chaque EMS doit avoir une personnalité juridique propre, exigence que la Maison de Vessy ne satisfait pas aujourd'hui du fait qu'elle est incorporée à l'Hospice général.

Enfin, l'autonomisation de la Maison de Vessy permettra de la rapprocher des autres EMS genevois, ce qui sera favorable à la cohérence des politiques de soins, du personnel et de gestion, ce dont les résidents bénéficieront.

2. QUELQUES ELEMENTS HISTORIQUES

En 1876, le Conseil d'Etat accorde à l'Hospice général (Hôpital Général) une somme de 850 000 F pour construire à Anières un établissement pour les vieillards. En effet, le placement de ceux-ci dans les familles du canton s'avère de plus en plus difficile, en raison de la modique somme allouée par l'Hospice pour leur pension (20 F par mois).

En 1882, la maison ouvre ses portes et héberge 50 "vieillards" d'un âge moyen de 67 ans. Ils sont logés dans des dortoirs de dix lits.

En 1910, 200 personnes âgées sont hébergées. Après la première guerre mondiale, il s'agit de repenser le rôle de l'établissement. Aussi en 1918, l'Hospice général achète la propriété de Vessy sur laquelle la construction d'un sanatorium est inachevée.

En 1921, l'Hospice général transfère les pensionnaires d'Anières à la Maison de Vessy qui les accueille dans des chambres à 3-4 lits.

En 1942, la Ville de Genève et l'Hospice général inaugurent le "pavillon dit Charles Galland destiné à loger les vieillards nécessiteux n'ayant pu trouver place dans les bâtiments de l'Asile". C'est en 1937 que le Conseil municipal de la Ville de Genève décide d'affecter une partie du fonds Charles Galland pour l'édification de ce pavillon. Une convention détermine la répartition des charges entre ces deux partenaires. La construction et l'entretien de l'édifice

sont à la charge de la Ville de Genève, alors que l'Hospice général est responsable de sa gestion.

En 1959, le pavillon "Gomarin" offre aux couples de petits appartements avec terrasse.

En 1968, la Maison de Vessy réorganise son service médical au vu du vieillissement des pensionnaires. Les prestations s'améliorent : consultations psychogériatriques, physiothérapie, régimes alimentaires variés, vaccins contre la grippe, laboratoire d'analyses simples, atelier d'ergothérapie, développement de l'animation.

En 1977, le pavillon Charles Galland subit d'importants travaux de transformation, afin d'offrir aux aînés des chambres à un lit.

De 1982 à 1987, de nombreux travaux ont cours : construction d'un nouveau bâtiment avec des chambres à un et deux lits, transformation du bâtiment principal, aménagement de la cafétéria et de la chapelle.

3. LA SITUATION ACTUELLE

D'asile offert aux vieillards nécessiteux genevois, la Maison de Vessy est devenue un établissement médico-social moderne ouvert à l'ensemble des personnes âgées.

La moyenne d'âge des 194 pensionnaires s'élève à 86 ans. Aussi, la demande de contacts et d'attention personnels s'accroît-elle. L'évaluation de la dépendance est entièrement basée sur le nouvel instrument "Plaisir" (planification informatisée des soins infirmiers requis), utilisé pour tous les EMS. Cet outil influence directement la dotation en personnel.

Dès 1998 avec l'entrée en vigueur de la loi relative aux établissements médico-sociaux accueillant des personnes âgées (J 720), la direction de l'Hospice général a commencé à clarifier la répartition des tâches entre la Maison de Vessy et l'institution et en a séparé la comptabilité.

Aujourd'hui les comptes sont distincts. L'EMS est complètement autonome dans sa gestion financière et administrative avec un plan comptable conforme à celui en vigueur dans les EMS.

Par souci d'efficacité, il s'avère nécessaire de placer sous une seule et même responsabilité la gestion et l'entretien de la Maison de Vessy. Aussi, la Ville de Genève est-elle d'accord d'accorder un droit de superficie pour une durée de soixante ans à un établissement de droit public sur la parcelle du bâtiment Charles Galland.

4. L'AUTONOMISATION DE LA MAISON DE VESSY

Le conseil d'administration de l'Hospice général, dans son souhait de recentrage sur les missions essentielles de l'institution, a posé pour principes à tout transfert d'activités :

- le maintien de l'activité transférée;
- le maintien de la qualité des prestations fournies à l'utilisateur;
- des garanties sur le rôle et le statut des collaborateurs.

Après avoir examiné attentivement les conditions de l'autonomisation de la Maison de Vessy, le conseil d'administration a donc fait les propositions suivantes au Conseil d'Etat :

- a) l'EMS de Vessy devient un établissement de droit public, géré par un conseil d'administration;
- b) l'Hospice général crée un droit de superficie au profit de l'EMS avec un transfert des bâtiments. Le droit de superficie doit être lié à l'exploitation d'un EMS de droit public, de telle manière que tout changement d'affectation lui mette un terme;

- c) le maintien du statut de fonctionnaire au personnel, avec affiliation à la CIA;
- d) ces propositions sont formulées sous condition d'une convention passée entre la Ville de Genève et l'EMS pour l'octroi d'un droit de superficie similaire lié au bâtiment Charles Galland.

5. LE PROJET DE LOI

Le projet de loi reprend la systématique et les principales dispositions contenues dans les différentes législations relatives à des établissements publics.

- a) Le chapitre I du projet de loi traite de la constitution de l'établissement public (art. 1), qui sera un établissement médico-social de droit public, géré par un conseil d'administration. La mission de l'établissement public sera d'accueillir des personnes âgées répondant aux conditions posées par la législation relative aux EMS (art. 2).
- b) Le chapitre II du projet de loi traite des ressources de l'établissement public, qui sont énumérées à l'article 3 de la manière suivante :
 - a) les prix de pension payés par les pensionnaires;
 - b) les subventions des pouvoirs publics;
 - c) les participations des assureurs-maladie;
 - d) les dons et legs.
- c) Le chapitre III du projet de loi traite du conseil d'administration. Sa composition est définie à l'article 4, qui indique quels sont les membres nommés par le Grand Conseil, le Conseil d'Etat, la Ville de Genève, l'Hospice général et le personnel. Les dispositions relatives aux administrateurs figurent à l'article 5, les attributions du conseil d'administration étant énumérées à l'article 6.
- d) Le chapitre IV définit, à l'article 9, le rôle de la direction.
- e) Le chapitre V traite du personnel, indiquant, à l'article 10, qu'il est soumis au statut de la fonction publique et, à l'article 11, qu'il est affilié à la CIA.
- f) Le chapitre VI traite du droit de superficie accordé à l'EMS de Vessy par l'Hospice général (art. 12) et du transfert des bâtiments (art. 13).
- g) Enfin, le chapitre VII exempte l'EMS de Vessy de tous impôts cantonaux et communaux (art. 14).

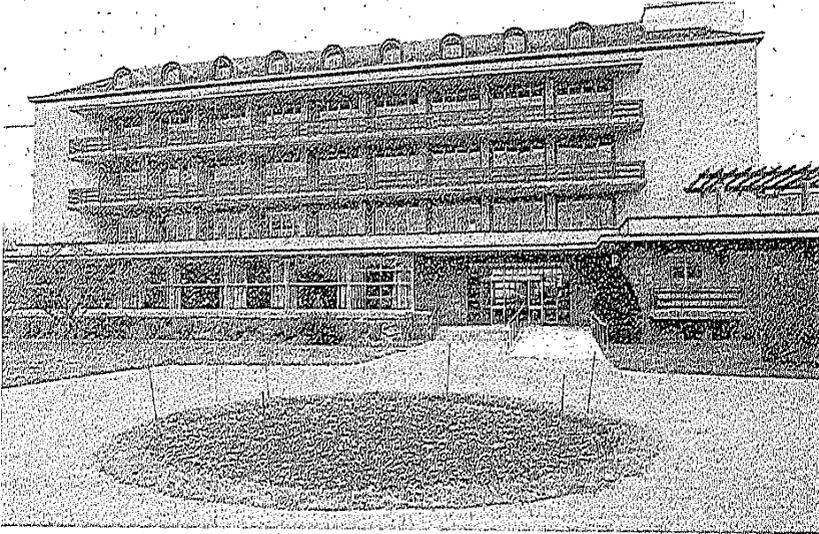
6. CONCLUSION

A la suite de l'entrée en vigueur de la législation cantonale sur les EMS (17 20), les comptes de l'Hospice général et de la Maison de Vessy ont été séparés, conformément aux exigences légales.

Il s'agit aujourd'hui de conduire ce processus à son terme en autonomisant complètement, sous la forme d'un établissement public, géré par un conseil d'administration, la Maison de Vessy.

Cette proposition a l'accord du conseil d'administration - qui entend recentrer l'Hospice général sur ses missions essentielles -, de la commission du personnel de l'Hospice général et des syndicats de la fonction publique.

C'est pourquoi le Conseil d'Etat vous propose d'adopter ce projet de loi autonomisant la Maison de Vessy, la rapprochant ainsi des autres EMS genevois, ce qui sera favorable à la cohérence des politiques de soins, du personnel et de gestion.



VUE ACTUELLE DU PAVILLON CHARLES GALLAND