

**Proposition du Conseil administratif du 2 novembre 2016 en vue:**

- **du boucllement du crédit de 6 410 000 francs destiné à l’acquisition du capital-actions de la société I.I.G Group SA, propriétaire des parcelles N° 1293 et N° 1294 de Genève-Cité, sises rue des Alpes 12/rue de Berne 21, avec l’ouverture d’un crédit complémentaire de 362 111,28 francs;**
- **de la vente des actions de la société Alpes 12 SA et sa créance chirographaire à la Fondation immobilière privée pour l’insertion sociale (FIP) pour un montant total de 5 400 000 francs (frais de procédure et d’acquisition à charge du futur repreneur), des parcelles N° 1293 et N° 1294, de la commune de Genève-Cité, sises rue des Alpes 12/rue de Berne 21, d’une surface totale de 248 m<sup>2</sup>;**
- **de l’acceptation de la moins-value comptable de 1 372 111,28 francs liée à la vente de la société Alpes 12 SA (anciennement I.I.G Group).**

Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux,

**Introduction**

L’objet de la présente proposition consiste à vendre la société Alpes 12 SA. Elle a été acquise par la Ville de Genève en 2014 (PR-1049, délibération votée le 19 novembre 2013).

Le but de cette acquisition était de sortir le bien de la spéculation dont il faisait l’objet et de revendre la société à une structure pour que soient réalisés des logements d’étudiants ou des logements sociaux dans l’immeuble situé rue des Alpes 12.

Après des contacts avec différents acquéreurs, il est proposé à votre Conseil de revendre la société Alpes 12 SA à la Fondation immobilière privée pour l’insertion sociale (FIP) pour le prix de 5 400 000 francs. Celle-ci procédera à la liquidation de la SA, réalisera des logements pour personnes handicapées et mettra l’immeuble à la disposition des Etablissements publics pour l’intégration (EPI).

**Exposé des motifs**

*Description de l’opération*

La Ville de Genève est devenue propriétaire de la société I.I.G Group en 2014. Le versement de 6 250 000 francs à M<sup>e</sup> Pirkl, commissaire au sur-

sis, a permis à la Ville de Genève de devenir propriétaire du capital-actions, des cédules hypothécaires libérées et de désintéresser les créanciers chirographaires à hauteur de 20% de leur créance initiale. Le crédit voté à l'époque de 6 410 000 francs a été entièrement utilisé pour payer les différents frais relatifs à la fin des démarches concordataires et à la mise en place des conditions nécessaires à une revente de la société. Des frais supplémentaires ont été consentis pour faire aboutir les démarches et un crédit complémentaire sera nécessaire pour assurer les financements de l'ensemble des coûts. Conformément à sa volonté initiale, la Ville de Genève entend céder à la FIP la société Alpes 12 SA pour un montant de 5 400 000 francs.

La situation de la société a été totalement assainie grâce aux démarches menées entre 2014 et 2016. Il n'existe aucune hypothèque légale en rapport avec les taxations 2014 et antérieures à la société Alpes 12 SA. Les démarches ont inclus en particulier l'établissement d'une comptabilité pour les années 2013, 2014 et 2015; l'établissement des déclarations d'impôts relatives à ces années et l'aboutissement des taxations, le dépôt d'une plainte pénale ainsi que des poursuites en vue de recouvrir certaines créances de la société contre l'ancien administrateur.

Il est précisé que dans le cadre de cette vente, la FIP cédera, pour le franc symbolique, à la Ville de Genève toutes les expectatives de la société Alpes 12 SA existantes au jour de la vente des actions contre l'ancien administrateur d'I.I.G Group SA. La Ville de Genève va poursuivre, sans délai, les démarches entreprises en vue du recouvrement de ces créances.

La liquidation de la société sera exonérée d'impôt du fait du but poursuivi par la FIP au niveau cantonal. Au niveau fédéral, en revanche, il reste un risque très faible, mais qui ne peut être exclu tant que la taxation de la liquidation n'a pas eu lieu. La FIP ne peut pas prendre en charge les montants qui pourraient en découler au vu du budget dont elle dispose pour l'achat des actions ainsi que la rénovation de l'immeuble. Afin de permettre au dossier d'aller de l'avant, il a été convenu que M. Rémy Pagani qui est actuellement administrateur de la société Alpes 12 SA garde sa fonction d'administrateur jusqu'à la liquidation de la société Alpes 12 SA, qui se fera par la FIP une fois que les comptes 2016 auront été clôturés et approuvés. Si une taxation au niveau fédéral devait intervenir, la Ville de Genève payera dans son entier l'impôt de la liquidation de ladite société. La Ville de Genève s'engage à payer les impôts qui pourraient intervenir sur présentation du bordereau de taxation, raison pour laquelle M. Rémy Pagani restera administrateur de la société.

La liquidation de la société permettra à la FIP de devenir propriétaire de l'immeuble en nom.

### *Projet de la FIP*

Le seul actif de la société est un bâtiment construit en 1959, exploité en tant qu'hôtel jusqu'en 1999, puis en tant qu'appartements meublés par l'Hospice général jusqu'en 2005. Depuis 2008, l'immeuble est vide de tout occupant. L'immeuble est situé dans le quartier des Pâquis, à proximité immédiate de la gare de Cornavin.

L'objet est composé des parcelles N° 1293 et N° 1294, de la commune de Genève-Cité, d'une surface respectivement de 242 m<sup>2</sup> et 6 m<sup>2</sup>, soit une surface totale de 248 m<sup>2</sup>. Elles sont situées en 2<sup>e</sup> zone ordinaire. Un immeuble d'habitation et activités cadastré sous N° C465, d'une surface de 238 m<sup>2</sup>, y est érigé.

Le bâtiment a une surface au sol de 238 m<sup>2</sup>. Le volume du bâtiment existant est de 5120 m<sup>3</sup> SIA, pour une surface de plancher de 1410 m<sup>2</sup>.

Depuis la construction de l'immeuble en 1959, aucune intervention majeure de rénovation n'a été entreprise, hormis les aménagements successifs de la partie commerciale du rez-de-chaussée.

Le bien n'est plus occupé depuis fin 2008 et, vu son état de délabrement, il ne peut être ni exploité ni occupé sans procéder à d'importants travaux. L'ancien administrateur de la société avait fait procéder au démontage de toutes les installations techniques et à la démolition de pratiquement tous les murs de séparation non structurels.

Une fois propriétaire, la FIP procédera à des travaux de mise aux normes afin de satisfaire aux besoins des personnes handicapées. Le projet prévoit la création d'une quarantaine de chambres, ce qui réduirait de façon conséquente le manque de places d'hébergement de ce type à Genève (plus de 150 à fin 2015). Le coût de remise en état estimé par DM Architectes s'élève, à +/- 15% près, à 6 112 854 francs.

Une convention de mise à disposition sera signée avec les EPI avec pour seule contrepartie l'entretien courant des locaux, les frais courants d'exploitation de la fondation (aucun honoraire ne serait versé aux membres du conseil) et la constitution d'un fonds de rénovation, fonds nécessaire à assurer la pérennité du bâtiment et des chambres mises à la disposition de personnes handicapées.

La Fondation immobilière privée pour l'insertion sociale (FIP), en cours de création, a pour but exclusif de mettre à la disposition d'institutions sociales, reconnues d'utilité publique et exemptées des impôts communaux, cantonaux et fédéraux, tout type de locaux sur le territoire genevois.

Par ailleurs, la clause relative à la liquidation de la Fondation immobilière privée prévoit:

- en cas de dissolution de la fondation, l'actif disponible sera entièrement attribué à une institution poursuivant un but analogue à celui de la fondation et bénéficiant de l'exonération de l'impôt;
- en aucun cas les biens de la fondation ne pourront retourner au fondateur ou à ses ayants droit, ni être utilisés à leur profit, en tout ou partie et de quelque manière que ce soit.

Cette fondation mettra cet immeuble à la disposition des Etablissements publics pour l'intégration (EPI). Ces établissements autonomes ont été mis en place par la loi sur l'intégration des personnes handicapées du 16 mai 2003 (LIPH K 136).

Ils ont pour but l'intégration et la réinsertion professionnelle des personnes handicapées, l'augmentation de leur autonomie et l'amélioration de leurs conditions de vie en tenant compte de leurs besoins particuliers. Dans le domaine de l'intégration professionnelle des personnes handicapées, les EPI mettent en œuvre des mesures de réadaptation au sens de la loi fédérale sur l'assurance-invalidité, du 19 juin 1959, et contribuent à la réinsertion et au placement des personnes handicapées.

Ils accueillent prioritairement des personnes relevant de l'assurance-invalidité, mais ils peuvent aussi s'occuper d'autres personnes ayant des difficultés d'insertion. Ils peuvent également procéder aux observations, évaluations ou expertises permettant d'évaluer la capacité d'intégration professionnelle. Les EPI s'efforcent de placer les personnes handicapées dont ils assument la réadaptation professionnelle, tant dans le secteur public que dans l'économie privée.

L'acquisition de cet immeuble par la FIP permettra de mettre à la disposition des personnes handicapées des logements au centre-ville.

### **Bouclement du crédit d'acquisition et estimation des coûts**

Afin de pouvoir procéder à la vente de cette société, il convient préalablement de boucler le crédit d'investissement ayant permis son acquisition.

#### *Bouclement du crédit d'investissement*

Acquisition du capital-actions de la société I.I.G Group SA, propriétaire des parcelles N<sup>os</sup> 1293 et 1294 de Genève-Cité, sises rue des Alpes 12/rue de Berne 21.

N<sup>o</sup> PFI 011.062.00

OTP 210053101

Date de vote par le Conseil municipal: 19 novembre 2013

PR-1049

	Fr.
Montant voté	6 410 000,00
Montant des dépenses	6 772 111,28
Différence	362 111,28

#### *Explication du dépassement*

L'acquisition de la société a été faite pour un montant de 6 250 000 francs payé à M<sup>e</sup> Pirkel, commissaire au sursis concordataire.

D'autres frais ont dû être engagés pour un montant complémentaire de 522 111,28 francs. Ils correspondent à des frais d'avocats et de révision comptable, à des honoraires liés à l'établissement de la comptabilité (périodes 2014, 2015 et 2016) ainsi qu'à divers travaux de sécurisation du bâtiment obligatoires.

Le dépassement de 362 111,28 francs nécessite l'ouverture d'un crédit complémentaire.

#### *Détail des coûts liés à la vente*

	Fr.
Montant voté	6 410 000,00
Montant des dépenses	6 772 111,28
Montant de la vente	5 400 000,00
Moins-value sur l'opération	1 372 111,28

L'impact budgétaire de la moins-value est précisé au paragraphe suivant.

#### **Budget de fonctionnement**

La moins-value de 1 372 111,28 francs sera comptabilisée en charges dans le compte de fonctionnement. Cette comptabilisation sera unique et émarginera aux comptes de l'année 2017 (cellule 2001000 – DCA ; groupe de comptes 330 amortissements du patrimoine financier).

#### **Charges financières annuelles**

Une charge financière unique d'amortissements sera imputée aux comptes 2017, comme déjà précisé ci-dessus.

### **Délai de réalisation**

Le transfert de la société interviendra une fois la cession d'actions signée par-devant notaire, dans les meilleurs délais mais au plus tard début 2017.

### **Adéquation à l'Agenda 21**

S'agissant d'une vente pour la réalisation à terme de logements sociaux, elle correspond aux besoins et aux engagements de la Ville de Genève.

### **Service gestionnaire et bénéficiaire**

Le service gestionnaire est la Direction du département des constructions et de l'aménagement, Unité opérations foncières.

Au bénéfice de ce qui précède, nous vous invitons, Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux, à approuver le projet de délibération ci-après:

### *PROJET DE DÉLIBÉRATION*

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu l'accord de principe intervenu entre le Conseil administratif et la Fondation immobilière privée pour l'insertion sociale (FIP);

vu le but d'utilité publique poursuivi par cette vente;

sur proposition du Conseil administratif,

*décide:*

*Article premier.* – Il est ouvert au Conseil administratif, en vue du bouclage du crédit de 6 410 000 francs destiné à l'acquisition du capital-actions de la société I.I.G Group SA, propriétaire des parcelles N° 1293 et N° 1294 de Genève-Cité, sises rue des Alpes 12/rue de Berne 21 (PR-1049 votée le 19 novembre 2013, N° PFI 011.062.00), un crédit complémentaire de 362 111,28 francs destiné à couvrir les dépenses supplémentaires.

*Art. 2.* – La dépense complémentaire mentionnée à l’article premier sera portée à l’actif du bilan dans le patrimoine financier.

*Art. 3.* – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à vendre le capital-actions de la société Alpes 12 SA, elle-même propriétaire des parcelles N° 1293 et N° 1294, de la commune de Genève-Cité, sises rue des Alpes 12/ rue de Berne 21, d’une surface totale de 248 m<sup>2</sup>, pour un prix global de 5 400 000 francs.

*Art. 4.* – Le produit de la vente mentionné à l’article 3 sera porté en diminution de l’actif du bilan, dans le patrimoine financier.

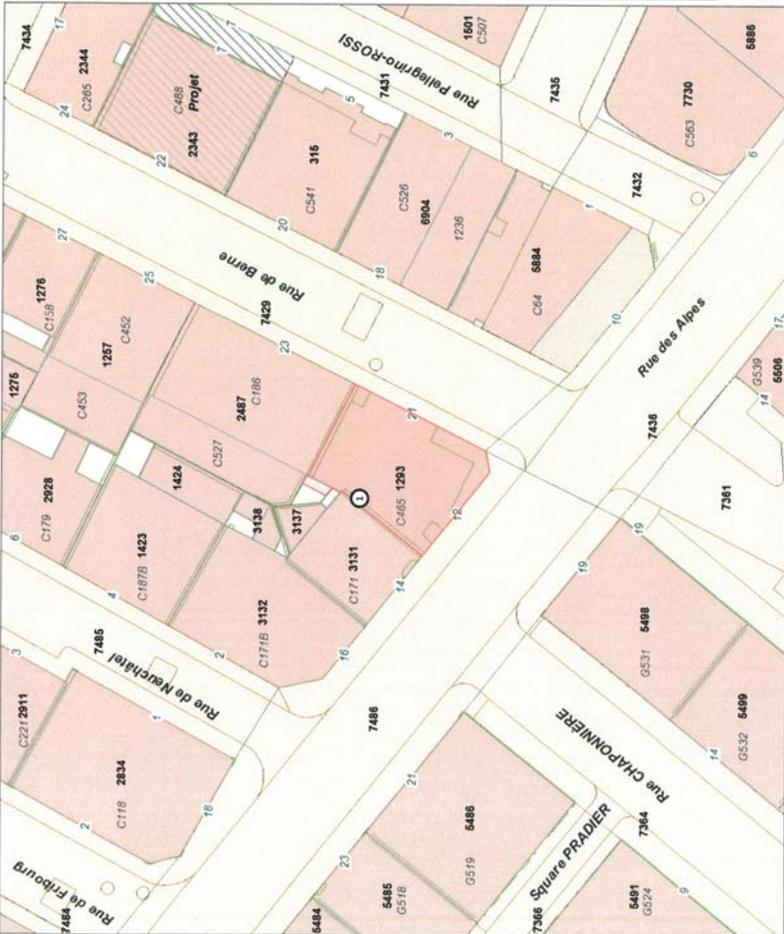
*Art. 5.* – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à comptabiliser la perte sur la vente de 1 372 111,28 francs en charges dans le compte de fonctionnement 2017 (cellule 2001000 – DCA ; groupe de comptes 330 amortissements du patrimoine financier, moins-values sur des biens du patrimoine financier).

*Art. 6.* – Le Conseil administratif est chargé de signer tous les documents officiels et/ou actes authentiques relatifs à cette opération (cession d’actions).

*Art. 7.* – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à constituer, modifier, radier, épurer toutes servitudes à charge et au profit des parcelles susmentionnées en vue de la réalisation du projet de transaction.

*Annexes:* – plan d’ensemble, échelle 1/2500°  
– plan cadastral, échelle 1/500°  
– extrait du Registre du commerce

CARTE PRINCIPALE Echelle 1:500



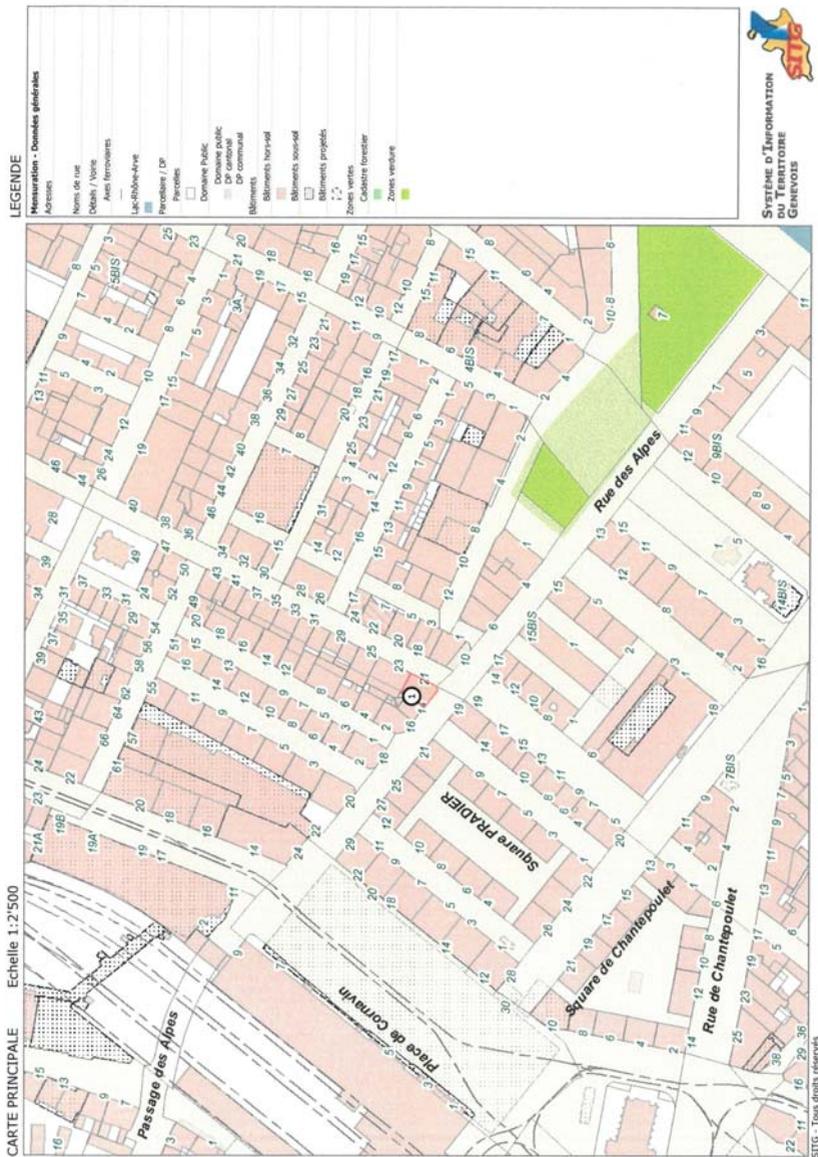
LEGENDE

Massification - Domaines généralistes	Adresses
Noms de rue	Avens fermés
Détails / Voies	Objets divers
Objets divers	Domaines routier
Domaines routier	Lié-Rhône-Arve
Lié-Rhône-Arve	Parcelles / DP
Parcelles / DP	Parcelles
Parcelles	Domaines Publics
Domaines Publics	Domaines public
Domaines public	DP cantonal
DP cantonal	DP communal
DP communal	Blémeurs
Blémeurs	Blémeurs hors-rod
Blémeurs hors-rod	Blémeurs sous-rod
Blémeurs sous-rod	Blémeurs protégés
Blémeurs protégés	Zones vertes
Zones vertes	Salles Director
Salles Director	Zones vertes
Zones vertes	



SYSTÈME D'INFORMATION  
DU TERRITOIRE  
GENÈVOIS

STIG - Tous droits réservés





<http://rc.ge.ch>

Extrait sans radiations

EXTRAIT INTERNET

Report 05 juillet 1995  
 No réf. 01696/1927  
 N° féd. CH-660.0.084.927-3  
 IDE CHE-100.667.618

**Alpes 12 SA**  
 inscrite le 01 décembre 1927  
 Société anonyme

Réf.	Raison Sociale
13	Alpes 12 SA
	<b>Siège</b>
1	Genève
	<b>Adresse</b>
12	rue de l'Hôtel-de-Ville 4, c/o Ville de Genève, Unité opérations foncières, 1204 Genève
	<b>Autres adresses</b>
12	case postale 3983, 1211 Genève 3
	<b>Dates des Statuts</b>
13	15.12.2014 (nouv. stat.)
	<b>But, Observations</b>
1	<b>But:</b> achat, construction, location et vente d'immeubles en Suisse et toutes opérations s'y rattachant.
1	<b>Administration:</b> 1 ou plusieurs membres
7	Selon jugement du Tribunal de première instance du 14.01.2013, octroi d'un sursis concordataire jusqu'au 28.05.2013; toutes les décisions du conseil d'administration sortant de la gestion des affaires courantes seront soumises à l'approbation du commissaire.
8	Selon jugement du Tribunal de première instance du 03.06.2013, prolongation du sursis concordataire jusqu'au 28.11.2013; toutes les décisions du conseil d'administration sortant de la gestion des affaires courantes seront soumises à l'approbation du commissaire.
9	L'identification sous le numéro CH-660-0084927-3 est remplacée par le numéro d'identification des entreprises (IDE/UID) CHE-100.667.618.
10	Selon jugement du Tribunal de première instance du 15.01.2014, prolongation du sursis concordataire jusqu'au 28.03.2014; toutes les décisions du conseil d'administration sortant de la gestion des affaires courantes seront soumises à l'approbation du commissaire.
11	Par jugement du 12.03.2014, le Tribunal de première instance a homologué le concordat dividende présenté par la société à ses créanciers.
	<b>Organe de publication</b>
1	FOSC
13	Communication aux actionnaires; par écrit ou par courriel

Réf.	Capital-actions		
	Nominal	Libéré	Actions
13	CHF 75'000	CHF 75'000	75 actions de CHF 1'000, nominatives, liées selon statuts

Réf.	Administration, organe de révision et personnes ayant qualité pour signer		
Inscr	Mod	Rad.	
12			<b>Paganí Rémy</b> , de Genève, à Genève
13			<b>BFB Société Fiduciaire Bourquin frères et Béran SA</b> (CHE-105.927.672), à Genève
			adm. organe de révision
			signature individuelle

Réf.	JOURNAL		PUBLICATION FOSC		Réf.	JOURNAL		PUBLICATION FOSC	
	Numéro	Date	Date	Page/Id		Numéro	Date	Date	Page/Id
0		report			1	10077	23.11.1992	07.12.1992	5697
2	8075	24.07.1997	19.08.1997	5991	3	11944	28.10.1998	03.11.1998	7497
4	9405	08.09.1999	14.09.1999	6306	5	10816	23.08.2007	29.08.2007	9/4086352
6	17599	21.10.2010	27.10.2010	7/5870516	7	1222	18.01.2013	23.01.2013	0/7028972
8	9611	06.06.2013	11.06.2013	0/910985	9		Complément	19.12.2013	0/7225832
10	1006	16.01.2014	21.01.2014	0/1298343	11	7788	07.05.2014	12.05.2014	0/1496469
12	8863	23.05.2014	28.05.2014	0/1527553	13	21114	18.12.2014	23.12.2014	0/1897775
14	2687	17.02.2015	20.02.2015	0/2002105					

Genève, le 01 novembre 2016

*Fin de l'extrait*

---

Seul un extrait certifié conforme, signé et muni du sceau du registre, a une valeur légale.