

---

---

# MÉMORIAL

DES

## SÉANCES DU CONSEIL MUNICIPAL

DE LA VILLE DE GENÈVE

---

---

Vingt-sixième séance – Mardi 19 novembre 2013, à 20 h 30

**Présidence de M. Pascal Rubeli, président**

La séance est ouverte à 20 h 30 dans la salle du Grand Conseil.

Font excuser leur absence: *MM. Michel Amaudruz, Antoine Maulini, M<sup>me</sup> Marie Mutterlose, M. Jacques Pagan et M<sup>me</sup> Julide Turgut Bandelier.*

Assistent à la séance: *M<sup>me</sup> Sandrine Salerno, maire, M<sup>me</sup> Esther Alder, vice-présidente, MM. Rémy Pagani, Sami Kanaan et Guillaume Barazzone, conseillers administratifs.*

### CONVOCATION

Par lettre du 8 novembre 2013, le Conseil municipal est convoqué dans la salle du Grand Conseil pour mardi 19 novembre, mercredi 20 novembre et lundi 25 novembre 2013, à 17 h et 20 h 30.

**1. Communications du Conseil administratif.**

Néant.

**2. Communications du bureau du Conseil municipal.**

Néant.

**3. Levée du secret de fonction de M<sup>me</sup> Salika Wenger (D-69).**

*Siégeant à huis clos, le Conseil municipal reporte sa décision concernant la levée du secret de fonction de M<sup>me</sup> Salika Wenger.*

**Le président.** Mesdames et Messieurs, le huis clos est levé. On peut informer les personnes de la presse et de la télévision que nous reprendrons nos travaux dès que la technique sera en marche...

Nous sommes saisis d'une motion d'ordre du Parti libéral-radical qui demande que les jetons de présence ne soient pas versés pour cette deuxième séance.

*Mise aux voix, la motion d'ordre est refusée par 41 non contre 18 oui (9 absentions).*

**Le président.** D'autre part, nous allons vous distribuer le projet de délibération PRD-75 de MM. Simon Brandt et Adrien Genecand demandant l'annulation de la délibération PR-828, et qui est donc en lien avec la levée du secret de fonction de M<sup>me</sup> Salika Wenger. Monsieur Brandt, vous avez la parole.

**M. Simon Brandt (LR).** Monsieur le président, je m'excuse mais ce projet de délibération serait sans objet si nous avons traité précédemment le point D-69, dont nous avons reporté la décision à demain. Il ne faut donc pas traiter cet objet

Proposition: achat et mise en place d'un système de contrôle d'accès par bornes rétractables en Vieille-Ville

maintenant. Il faut soit le lier au point D-69, soit en parler après. Ce serait superfétatoire de traiter cela aujourd'hui. (*N.d.l.r.: Le projet de délibération PRD-75 sera traité dans le Mémorial 27.*)

**Le président.** Merci de l'avoir précisé, Monsieur Brandt.

#### **4. Proposition du Conseil administratif du 16 octobre 2013 en vue de l'ouverture d'un crédit pour un montant de 681 000 francs destiné à l'acquisition et la mise en place d'un système de contrôle d'accès par bornes rétractables pour la Vieille-Ville (PR-1046).**

##### **Introduction**

La Vieille-Ville, haut lieu historique et touristique, patrimoine culturel de la cité, est une zone très animée et attractive du fait des nombreuses activités commerciales, culturelles et de loisirs qui s'y sont implantées. Fréquentée tout au long de l'année, de jour comme de nuit, les flux piétons y sont particulièrement importants. De fait, une attention particulière doit être apportée à la sécurité des déplacements dans les rues à priorité piétonne et à la mise en valeur du patrimoine bâti.

Actuellement, la Vieille-Ville est régie par deux plans de circulation différents, à savoir un plan de jour, où un certain nombre de rues sont en zones de rencontre et, donc, ouvertes au trafic individuel motorisé avec priorité piétonne, et un plan de nuit (20 h à 7 h) où seuls les ayants droit et les cycles sont autorisés.

Néanmoins, les problèmes de stationnement illicite de jour comme de nuit sont courants, tout comme l'utilisation, par les automobilistes, des voiries réservées aux piétons. De la même manière, les phénomènes de circulation hors des heures autorisées sont fréquents.

Dès lors, il convient de régler l'usage des rues de la Vieille-Ville par un système de contrôle d'accès permettant d'assurer le respect des régimes de circulation actuels, à l'image des systèmes en place dans de nombreuses villes européennes. La Ville de Genève a déjà mis en place des systèmes de bornes escamotables en plusieurs lieux, mais à une échelle plus modeste. De nombreuses villes, notamment françaises, utilisent ce système pour des périmètres aussi grands, voire plus vastes que celui de la Vieille-Ville de Genève, démontrant, si besoin est, que ce type de gestion est techniquement tout à fait approprié.

Proposition: achat et mise en place d'un système de contrôle d'accès par bornes rétractables en Vieille-Ville

La mise en place d'un système de contrôle d'accès par bornes permettra d'assurer le respect de la politique des ayants droit, sécurisant ainsi les rues par la limitation de l'accès aux seuls véhicules autorisés. Elle diminuera également les nuisances dues au bruit routier et au stationnement illicite durant la période «piétonne» (20 h-7 h). De même, elle permettra de libérer des places de stationnement en zone bleue, la nuit, pour les détenteurs de macarons.

### Exposé des motifs

En 1995, dans la perspective de la mise en service du parking de Saint-Antoine, le Département cantonal de justice, police et des transports d'alors et la Ville de Genève ont organisé plusieurs réunions de travail. Ont participé à ces réunions les associations locales, les services techniques de circulation et de travaux, ainsi que les flotiers de la gendarmerie et des agents de sécurité municipaux. Le but était de définir les mesures d'accompagnement à l'ouverture de cette nouvelle infrastructure de stationnement. Le 5 décembre 1995, un arrêté de circulation provisoire plaçait l'ensemble du secteur nord de la Vieille-Ville sous un régime de «rue résidentielle» (actuelle «zone de rencontre») et une partie plus concentrée autour de la cathédrale en «zone piétonne». Ces mesures exploratoires prises à titre d'essai durant 18 mois ont été confirmées le 21 décembre 1998 avec l'entrée en vigueur d'un arrêté de circulation définitif. Le régime de circulation a été complété par une interdiction de circuler sur l'ensemble du périmètre entre 20 h et 7 h, sauf pour les ayants droit.

Le bilan de la mise en œuvre de cet arrêté a montré des difficultés d'application rencontrées tant par la gendarmerie que par les agents municipaux, souvent dépassés par la tâche, vu le nombre de contrevenants et d'automobilistes irrespectueux des règles de la circulation. Cet arrêté visait, il faut le rappeler, à retrouver un confort, une sécurité tant pour les piétons que pour les habitants de la Vieille-Ville. L'expertise conclut toutefois que, bien qu'il y eut des difficultés au niveau du contrôle, les mesures étaient satisfaisantes.

En vue d'assurer le respect des statuts actuels des rues, soit zone de rencontre de jour et zone piétonne de nuit de 20 h à 7 h, un système de contrôle d'accès par bornes est proposé pour la Vieille-Ville.

Les avantages d'un tel système sont multiples: limitation des flux nocturnes de véhicules, assurant ainsi le respect de la réglementation en vigueur (65% des véhicules circulant de nuit, en semaine, dans la zone, n'ont pas de macaron); diminution des vitesses, souvent excessives, des véhicules s'engageant de nuit dans la zone; limitation du stationnement illicite. Ce dernier phénomène peut être dangereux, car il entraîne une réduction de la visibilité, notamment des piétons, et rend difficile, voire empêche la progression des véhicules d'urgence (police, pompiers, ambulances) en cas de nécessité.

Proposition: achat et mise en place d'un système de contrôle d'accès  
par bornes rétractables en Vieille-Ville

Disposition des bornes

Le périmètre à contrôler est délimité par le boulevard Emile-Jaques-Dalcroze, la rue de la Croix-Rouge, la rue de la Corraterie et les rues de la Rôtisserie, de la Madeleine, du Purgatoire et Verdaine. Le schéma de circulation de jour a la particularité de fonctionner en deux boucles plus ou moins distinctes:

- boucle 1: entrée par la rue de la Tertasse et sortie par la rampe et chemin de la Treille;
- boucle 2: entrée par la rue Saint-Léger ou par la rue Jean-Daniel-Colladon, sortie par les rues René-Louis-Piachaud, Etienne-Dumont ou par la rampe et chemin de la Treille.

Il est possible de passer de la boucle 2 à la boucle 1 par la rue de l'Hôtel-de-Ville, mais pas le contraire. A noter que des boucles «secondaires» sont aussi prévues dans les zones piétonnes pour les ayants droit (par exemple, autour de la cathédrale).

Quatre «portes» sont donc à équiper (cf. annexe 1):

- site 1: rue de la Tertasse;
- site 2: rue J.-D.-Colladon;
- site 3: rue Saint-Léger;
- site 4: rue des Chaudronniers.

Le parcours de la ligne 36 n'est pas concerné par ce dispositif.

Définition des ayants droit

Les bornes ayant pour objectif d'assurer le respect du statut actuel des rues, aucune modification n'est attendue quant aux ayants droit, qui resteront les mêmes. La manière d'accéder à la zone changera et une information devra être diffusée à cet effet.

La circulation des voitures, motocycles et des cyclomoteurs est interdite entre 20 h et 7 h dans les rues énumérées dans l'arrêté du 21 décembre 1998, à l'exception des taxis, de l'accès aux hôtels, des véhicules munis du macaron «Vieille-Ville / rue résidentielles – rencontres» et des véhicules au bénéfice d'un macaron pour conducteur handicapé ou accompagnant une personne handicapée. Les détenteurs de véhicules auxquels est attribuée une place de stationnement privée dans la Vieille-Ville et ceux qui y ont leur domicile peuvent obtenir un macaron «Vieille-Ville / Rues résidentielles / Zones de rencontre» leur octroyant le droit de circuler au sein du périmètre.

Durant la journée (7 h-20 h), aucune restriction d'accès n'est en vigueur sur l'ensemble de la zone de rencontre. Dans les zones piétonnes, les bénéficiaires d'un macaron (type BB) sont autorisés à circuler, ainsi que les livraisons de 7 h

Proposition: achat et mise en place d'un système de contrôle d'accès  
par bornes rétractables en Vieille-Ville

à 11 h 30, les taxis, les personnes handicapées et leurs accompagnants éventuels, les services religieux, et bien entendu les véhicules d'urgence et d'entretien.

Les autorisations de circulation dans les zones piétonnes toute la journée et interdites au trafic la nuit sont délivrées par la Fondation des parkings. Les résidents possédant plusieurs véhicules ont droit à plusieurs macarons, de même que les entreprises ayant leur adresse dans le secteur et les livraisons. En cas de non-possession de place de stationnement, les détenteurs de ces deux macarons peuvent stationner dans les zones proches (zone E). Le prix d'un macaron «de circulation» est de 50 francs par année.

### **Description de l'ouvrage**

L'obstacle le plus fréquemment utilisé pour les contrôles d'accès urbains est la borne escamotable. Fonctionnant automatiquement, elle se rétracte dans le sol lorsqu'elle en reçoit la commande. Les avantages d'utilisation de ce système sont évidents: la borne présente une résistance aux collisions avec des véhicules lancés à 50 km/h, est facilement intégrable dans l'architecture ambiante par ses dimensions réduites et peut être personnalisée en matière de revêtement et de couleur.

L'entrée dans l'espace ainsi sécurisé sera contrôlée uniquement par l'ayant droit à travers une activation sur commande et la sortie sera libre avec un abaissement des bornes sur simple détection d'un véhicule.

L'activation des bornes s'effectuera par reconnaissance du numéro de téléphone. L'ayant droit téléphonera au numéro qui lui aura été communiqué. Son numéro de téléphone, auparavant enregistré dans une base de données, est reconnu et la borne s'abaisse. Ce système implique un numéro de téléphone par entrée et par borne, ainsi que, pour chaque ayant droit, la prédéfinition de sa porte d'accès.

Les bornes seront également équipées de caméras pour la reconnaissance des plaques minéralogiques des ayants droit. Cela limitera l'usage du téléphone aux ayants droit dont le numéro de plaque d'immatriculation n'aurait pas été enregistré dans la base de données des caméras. L'accès des taxis se fera grâce à un badge qui leur sera délivré sur demande.

Une base de données à laquelle l'ensemble des bornes de la Ville de Genève sera raccordé sera créée ultérieurement.

Le postulat est que tout véhicule ayant accédé au périmètre peut en ressortir librement.

Avec un tel système, le déroulement de la séquence d'entrée/sortie d'un ayant droit est le suivant:

Proposition: achat et mise en place d'un système de contrôle d'accès  
par bornes rétractables en Vieille-Ville

- le véhicule se présente devant le contrôle d'accès et est détecté par la première boucle de présence;
- le conducteur commande ensuite l'abaissement de la borne grâce au dispositif à disposition (téléphone, badge ou autre);
- une fois la borne abaissée, le véhicule pénètre à l'intérieur du périmètre. A cet endroit, il est détecté par la seconde boucle de présence;
- lorsqu'il a entièrement quitté cette boucle, les bornes remontent;
- lorsqu'un véhicule souhaite quitter la zone, il se présente devant l'accès et est détecté par la boucle de sécurité et la boucle de présence. Avec ce dispositif, seul un véhicule automobile/camion peut activer l'abaissement des bornes;
- une fois les bornes en position basse, le véhicule s'engage;
- lorsque la seconde boucle de présence a enregistré son passage, les bornes se relèvent.

### **Programme et descriptif des travaux**

Les quatre portes d'accès concernées seront équipées de la manière suivante:

- site 1: rue de la Tertasse: 1 borne escamotable et 1 totem;
- site 2: rue Jean-Daniel-Colladon: 2 bornes escamotables et 1 totem;
- site 3: rue Saint-Léger: 2 bornes escamotables et 1 totem;
- site 4: rue des Chaudronniers: 1 borne fixe, 2 bornes escamotables et 1 totem.

Le nombre de bornes par site est fonction de la largeur de la rue concernée.

Le dispositif composant chaque porte comprend:

- les bornes pneumatiques escamotables composées de trois éléments de structure (le caisson enfoui dans le sol, le couvercle masquant le caisson et la tête de la borne). Les bornes pneumatiques présentent l'intérêt d'être à sécurité positive: en cas de dysfonctionnement (coupure de l'alimentation électrique, problème dans le circuit pneumatique, etc.), la borne s'abaisse d'elle-même;
- les boucles magnétiques sont de deux types. Les boucles de présence détectent la présence d'un véhicule et permettent d'accepter la commande d'abaissement des bornes envoyée par l'utilisateur. Les boucles de sécurité détectent la présence d'un véhicule et empêchent la remontée de la borne tant que le véhicule n'a pas entièrement quitté la boucle;
- le totem, qui recueille et traite la demande de contrôle d'accès envoyée par l'utilisateur.

Les totems sont très modulables et de nombreux équipements peuvent être rajoutés: en l'occurrence, seront inclus des feux de signalisation pour indiquer à

Proposition: achat et mise en place d'un système de contrôle d'accès  
par bornes rétractables en Vieille-Ville

l'usager le moment de s'engager, ainsi qu'une caméra vidéo pour la lecture des plaques minéralogiques.

S'agissant d'un site protégé, un soin particulier sera apporté à l'insertion urbaine du dispositif. Dans ce sens, des discussions auront lieu avec les services cantonaux de la protection du patrimoine sur les choix de couleurs notamment.

L'installation de ce système nécessite plusieurs opérations:

- la réalisation de fouilles pour l'enfouissement des coffrages perdus et des châssis dans lesquels les bornes se rétractent;
- la mise en place des boucles inductives de détection et de sécurité sous la chaussée;
- la création de socles enterrés en béton destinés à la fixation des totems gérant les accès.

Par ailleurs, le raccordement des dispositifs au réseau électrique demandera également la réalisation de fouilles, ainsi que la création de coffrets électriques. Enfin, un déplacement de deux cases à vélo sera nécessaire à la rue Jean-Daniel-Colladon.

### **Adéquation à l'Agenda 21 et choix écologiques**

L'instauration de mesures de contrôle d'accès permettra de réduire la pollution chimique et acoustique en limitant de manière efficace la circulation dans le quartier de la Vieille-Ville et en diminuant également les vitesses d'accès la nuit et le stationnement illicite. De cette manière, elles contribueront à la préservation du patrimoine architectural, ainsi qu'à la qualité et à la sécurité du site pour les nombreux piétons.

En ce qui concerne les matériaux utilisés lors des travaux, notons que les bétons employés seront composés de matériaux recyclés. Le remblayage des fouilles sera quant à lui prévu en grave de type recyclé, provenant de centrale.

### **Estimation des coûts**

#### *A. Estimation des coûts*

##### Travaux de génie civil

Site 1 – Rue de la Tertasse	43 000	
Site 2 – Rue Jean-Daniel-Colladon	45 000	
Site 3 – Rue de Saint-Léger	53 000	
Site 4 – Rue des Chaudronniers	<u>55 000</u>	
Sous-total génie civil		196 000

Fr.

Proposition: achat et mise en place d'un système de contrôle d'accès  
par bornes rétractables en Vieille-Ville

Fourniture des bornes et coffrets électriques

Site 1 – Rue de la Tertasse	75 000	
Site 2 – Rue Jean-Daniel-Colladon	85 000	
Site 3 – Rue de Saint-Léger	85 000	
Site 4 – Rue des Chaudronniers	<u>90 000</u>	
Sous-total fourniture des bornes et coffrets électriques		335 000

Fourniture des badges d'accès pour les taxis 15 000

Total travaux et fournitures 546 000

Honoraires

Ingénieur civil	20 000	
Ingénieur électricité	<u>20 000</u>	
Sous-total honoraires		40 000

Information – Communication 12 000

Coût total de la construction (HT) 598 000

*B. Calcul des frais financiers*

I. Coût total construction (HT)	598 000	
+ TVA (8 % x CHF 598 000)	<u>47 900</u>	
II. Coût total de l'investissement (TTC)	645 900	
+ Prestation du personnel pour les investissements (4% x 645 900 francs)	<u>25 800</u>	
III. Sous-Total	671 700	
+ Intérêts intercalaires (2,5% x 671 700 francs x 13 mois) / (2 x 12)	<u>9 000</u>	
IV. Coût total de l'opération (TTC)		<u>681 000</u>

**Délai de réalisation**

Les travaux pourront débuter après le vote du Conseil municipal et une fois le délai référendaire écoulé, sous réserve de l'autorisation de construire. L'ensemble de ces travaux durera environ sept mois. La durée totale de l'opération est estimée à treize mois.

**Référence au 9<sup>e</sup> plan financier d'investissement 2014-2025 (p. 74)**

Ce projet est mentionné au 9<sup>e</sup> PFI, en qualité de projet actif, sous le numéro 102.089.04 pour un montant de 650 000 francs.

Proposition: achat et mise en place d'un système de contrôle d'accès par bornes rétractables en Vieille-Ville

### **Budget de fonctionnement**

La réalisation de ce projet entraîne une charge annuelle d'exploitation supplémentaire de 8500 francs, prise en charge par le compte 314140 «Voies, routes, autres» du Service logistique et manifestations.

Ces coûts correspondent aux frais de maintenance annuels des bornes escamotables, ainsi qu'à l'abonnement téléphonique nécessaire à l'activation des portes par téléphonie mobile.

### **Charge financière annuelle**

La charge financière de l'investissement prévu comprenant les intérêts au taux de 2% et les amortissements au moyen de 10 annuités, se montera à 75 810 francs.

### **Validité des coûts**

L'estimation du coût des travaux est basée sur les prix unitaires moyens du marché actuel des travaux de génie civil et de fourniture de matériel électrique (ouvrages similaires 2013).

Les incertitudes conjoncturelles liées à l'évolution de la situation du marché des travaux de génie civil et de fourniture de matériel électrique peuvent avoir une incidence de l'ordre de 15% sur les montants estimés.

Aucune hausse éventuelle des prix n'est comprise dans les montants estimés.

### **Autorisation de construire**

Ce projet fera l'objet d'une requête en autorisation de construire par procédure accélérée (APA) auprès du Département de l'urbanisme, fin 2013.

### **Régime foncier**

Les parcelles concernées par les quatre portes d'accès sont:

- site 1: rue de la Tertasse: DP 7618 – DP 7267 – DP 7697;
- site 2: rue Jean-Daniel-Colladon: DP 7271;
- site 3: rue Saint-Léger: DP 7236;
- site 4: rue des Chaudronniers: DP 2973.

Proposition: achat et mise en place d'un système de contrôle d'accès par bornes rétractables en Vieille-Ville

### **Information publique**

Un dépliant d'information sera distribué à tous les ayants droit. Il contiendra des explications sur les raisons de la mise en place du dispositif de contrôle d'accès dans la Vieille-Ville, ainsi que les informations pratiques.

A chacune des quatre portes d'entrée, un panneau mobile contiendra des explications destinées aux usagers et au grand public. Ces panneaux seront installés lors de la mise en service des bornes, pendant une durée de quelques semaines, dans le but d'accompagner le changement. Le public sera également informé par le biais d'une communication aux médias locaux.

### **Service gestionnaire et bénéficiaire**

La présente demande de crédit a été élaborée conjointement par le Service du génie civil et le Service de l'aménagement urbain et de la mobilité.

Le service gestionnaire et bénéficiaire du crédit d'exécution est le Service du génie civil.

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 m), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

sur proposition du Conseil administratif,

*décide:*

*Article premier.* – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 681 000 francs destiné à l'acquisition et la mise en place d'un système de contrôle d'accès par bornes rétractables pour la Vieille-Ville.

*Art. 2.* – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 681 000 francs.

*Art. 3.* – La dépense prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif, et amortie au moyen de 10 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2016 à 2025.

2680

SÉANCE DU 19 NOVEMBRE 2013 (soir)

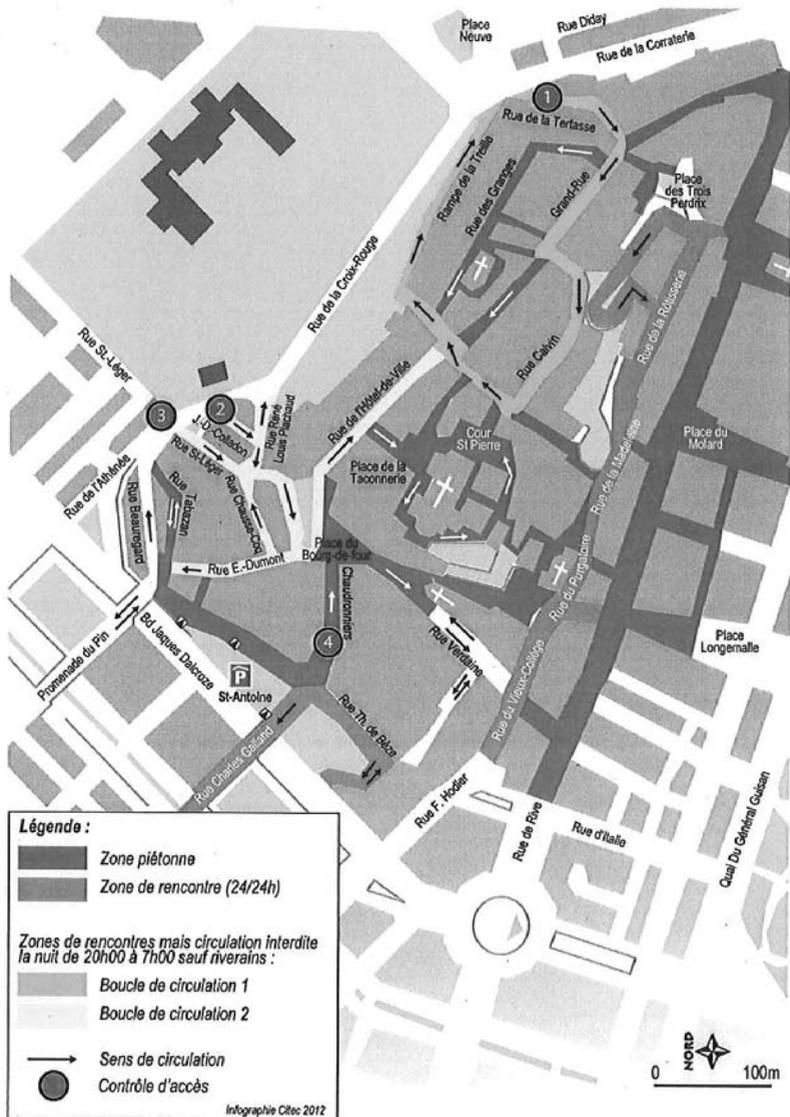
Proposition: achat et mise en place d'un système de contrôle d'accès  
par bornes rétractables en Vieille-Ville

*Art. 4.* – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, épurer, radier, ou modifier toute servitude à charge et/ou au profit des parcelles faisant partie du périmètre concerné, nécessaire à la réalisation projetée.

*Annexe 1:* Localisation des portes d'accès à la Vieille-Ville

Proposition: achat et mise en place d'un système de contrôle d'accès par bornes rétractables en Vieille-Ville

Annexe 1 : localisation des portes d'accès à la Vieille Ville



Proposition: achat et mise en place d'un système de contrôle d'accès par bornes rétractables en Vieille-Ville

**Le président.** Le bureau et les chefs de groupe ont décidé que la discussion sur ce point se ferait en débat accéléré.

*Préconsultation*

Mise aux voix, l'entrée en matière sur la proposition est acceptée par 42 oui contre 27 non.

*(Protestations.)*

**M. Pierre Gauthier** (EàG). Je regrette, Monsieur le président, M. Haas a voté, mais il n'était pas là! Il n'est pas question de laisser un vote être validé si la personne n'est pas là! *(Protestations. M. Pagani demande la parole.)*

**Le président.** Monsieur Pagani, de toute façon vous avez la parole.

**M. Rémy Pagani, conseiller administratif.** Monsieur le président, la dernière fois, j'ai rappelé les promesses que nous avons tous faites, ici, de travailler avec diligence et de nous en tenir au règlement, car si ce n'est pas le cas – et je sais de quoi je parle – nous n'arriverons pas à nous en sortir. J'ai vu personnellement M. Menoud appuyer sur le bouton de M. Haas. C'est parfaitement inadmissible. *(Protestations.)* Monsieur Menoud, c'est parfaitement inadmissible, et je pense que le bureau devra sanctionner ce fait, qui est établi et qui est confirmé par ma collègue Esther Alder. Monsieur le président, je vous demande d'agir, car nous devons respecter la pratique d'une voix par conseiller municipal, c'est la règle de ce parlement. Je vous remercie de votre attention. *(Applaudissements.)*

**Le président.** Le bureau traitera ce cas qui, je l'espère, ne se reproduira plus. Je donne la parole à M. Denis Menoud.

*(La présidence est momentanément assurée par M. Olivier Baud, vice-président.)*

**M. Denis Menoud** (MCG). Nous abordons ce projet consistant à vouloir fermer la Vieille-Ville. Cela nous rappelle l'époque des remparts. C'est un projet saugrenu. Pour que les gens comprennent bien, on veut imposer des bornes

## Proposition: achat et mise en place d'un système de contrôle d'accès par bornes rétractables en Vieille-Ville

rétractables pour accéder à la Vieille-Ville. Monsieur le président, nous avons déjà une borne rétractable au parc des Bastions. Figurez-vous qu'elle ne fonctionne qu'une fois sur deux! Le Conseil administratif nous propose, pour une somme de 700 000 francs, qui n'est quand même pas négligeable, de fermer la Vieille-Ville, comme au temps de l'Escalade, avec des bornes soi-disant rétractables. (*Brouhaha.*)

Pourquoi devrions-nous accepter qu'un quartier sensible – non pas au sens politique, mais sur le plan touristique – soit tout d'un coup interdit d'accès à des véhicules, quels qu'ils soient, notamment aux ambulances et à ceux du Service d'incendie et de secours? Pensons à tous les handicapés qui ne peuvent pas se déplacer, Mesdames et Messieurs! On nous propose cette idée saugrenue d'interdire l'accès à la Vieille-Ville, ce d'autant que certains d'entre vous utilisent la rampe de la Treille comme parking. Fort intéressant! Mais comment va-t-on y accéder si tout est fermé? Il est évident que le Mouvement citoyens genevois – et je pense que c'est le cas pour d'autres groupes – ne peut entrer en matière sur un projet aussi ridicule et aussi déplacé, et cela, nous le savons très bien parce que nous avons des contacts avec les habitants de la Vieille-Ville qui s'opposent eux-mêmes à ce projet. (*Brouhaha et protestations.*)

**Le président.** Monsieur Menoud, s'il vous plaît, est-ce que vous pouvez vous interrompre un moment? Le temps vous sera décompté. Je vous rappelle que nous sommes en débat accéléré, que c'est sept minutes, un intervenant par groupe. J'aimerais s'il vous plaît que vous regagniez vos places, Mesdames et Messieurs, car ce n'est pas possible de débattre comme cela. J'aimerais que vous ayez l'amabilité de vous asseoir, M. Thévoz aussi.

*M. Denis Menoud.* Bon, j'attends votre top, Monsieur le président, comme au théâtre...

**Le président.** Nous avons perdu beaucoup de temps, nous pouvons attendre encore une minute. J'attends que les personnes à gauche veuillent bien s'asseoir. Vous pouvez sortir, Monsieur Velasco, si cela vous insupporte, mais je pense qu'il faut simplement écouter. (*Remarque.*) J'attends juste que M. Menoud puisse parler.

*M. Denis Menoud.* On est calmé? C'est bon, les pitbulls? Monsieur le président, je peux continuer?

*M. Rémy Pagani, conseiller administratif.* Ça suffit maintenant!

Proposition: achat et mise en place d'un système de contrôle d'accès par bornes rétractables en Vieille-Ville

*M. Denis Menoud.* Et après on dit que j'ai des dérapages. Eh bien, dites donc! Ce ne sont pas des dérapages, ça! C'est hors course, ce sont les vingt-quatre heures du Mans!

**Le président.** Monsieur Menoud, vous pouvez poursuivre.

*M. Denis Menoud.* Bien, Monsieur le président, j'apprécie beaucoup, tout comme mon groupe, votre façon de gérer, comme celle du président, d'ailleurs. Effectivement, vous avez raison de ne pas accepter de manière permanente ce brouhaha qui, malheureusement, est souvent fait pour nous provoquer, pour nous couper dans notre élan d'expression populaire sur l'objet qui nous concerne. (*Exclamations.*)

Donc, Monsieur le président, vouloir mettre des bornes rétractables – qui finalement n'en sont pas, puisqu'il y a toujours des problèmes de panne – aux rues de la Tertasse, Jean-Daniel-Colladon, Saint-Léger et des Chaudronniers, c'est extrêmement grave. Cela expose la population à des dangers, par dogmatisme de ce soi-disant Aalborg et autres villes de développement durable. Et, justement, j'en arrive au développement durable! Il y a un chapitre à la page 6 de la proposition qui s'appelle «Adéquation à l'Agenda 21 et choix écologiques». Alors je suis heureux d'entendre que l'on parle de l'Agenda 21, car beaucoup de gens en ont parlé ce soir. Monsieur le président, tout le monde sait qu'en Ville de Genève l'Agenda 21 est une usine à gaz, où on met tout et n'importe quoi, et nous aurons l'occasion d'y revenir pour expliquer pourquoi nous avons voulu nous séparer de cette inutilité.

Dans cette proposition, il s'agit plus particulièrement de la fontaine. Je vous rappelle que, historiquement, les fontaines de la Vieille-Ville et du reste de la ville étaient faites non seulement pour abreuver le bétail, mais aussi pour faire la vaisselle, ses besoins, que sais-je encore. Aujourd'hui, nous avons de l'eau recyclée. Un petit pictogramme où figure un verre avec une petite barre rouge indique qu'on ne doit pas la boire. Je ne sais pas si nos touristes étrangers connaissent ces pictogrammes, mais la somme pour faire tout cela n'est quand même pas négligeable. L'estimation des travaux est extrêmement importante. Le Mouvement citoyens genevois n'entrera pas en matière ni ce soir ni en commission sur cette prise d'otage de la Vieille-Ville par le magistrat.

**Le président.** Je salue à la tribune la présence de notre ancien collègue et ancien député M. Roberto Broggin. (*Applaudissements.*) La parole est à M<sup>me</sup> la conseillère municipale Salika Wenger.

## Proposition: achat et mise en place d'un système de contrôle d'accès par bornes rétractables en Vieille-Ville

**M<sup>me</sup> Salika Wenger** (EàG). Merci, Monsieur le président. Je ne sais pas si la personne qui s'est exprimée juste avant moi a beaucoup voyagé, mais vous lui transmettez, Monsieur le président, que je connais de multiples villes dont le centre a été préservé d'une circulation inutile. Dans toutes ces villes, j'ai vu des bornes rétractables, et ça fonctionne très bien. Je viens d'entendre mon préopinant dire que la circulation serait interdite et s'inquiéter du sort des handicapés et des personnes qui ont des problèmes. En l'occurrence, il est très clairement dit que les voitures munies du macaron «Vieille-Ville / rues résidentielles» pourraient circuler, de même que celles qui bénéficient d'un macaron pour conducteurs handicapés. Alors il ne faut pas dire n'importe quoi! Il ne s'agit pas d'une interdiction totale. Il s'agit de la préservation de la Vieille-Ville, et il me semble que cette préservation est légitime. D'habitude, je râle un peu quand on nous présente ce genre de projet, mais, là, en l'occurrence, nous avons le parking Saint-Antoine qui peut largement recevoir toutes les personnes qui auraient dans l'intention de circuler en Vieille-Ville ou de la visiter. C'est vrai qu'une certaine part d'automobilistes, pour gagner quelques minutes, préfère passer par la Vieille-Ville plutôt que d'attendre à un feu rouge ou dans un bouchon. Je les comprends. Néanmoins, il ne me semble pas inutile de préserver cet espace.

Or, dans toutes les villes qui ont préservé cet espace, on a vu se développer le petit commerce, des bistrots, des terrasses. Ces centres-villes deviennent un peu plus conviviaux que ce qu'est la Vieille-Ville aujourd'hui, à savoir un désert. Par conséquent, si les habitants peuvent circuler, si les ambulances, les taxis peuvent circuler, si les personnes qui vivent avec un handicap peuvent circuler, que voulez-vous de plus? Voulez-vous que tous les automobilistes qui ne savent pas quoi faire, ou qui ont envie d'éviter un bouchon, viennent traverser la Vieille-Ville pour rien, alors que celle-ci pourrait servir à autre chose? Elle pourrait être plus ouverte, plus conviviale, plus sympa, plus contemporaine. Moi, je suis pour voter ce projet.

**M<sup>me</sup> Alexandra Rys** (DC). Enfin, ai-je envie de dire! Le groupe démocrate-chrétien avait déjà milité il y a de nombreuses années en faveur de ce type d'installation, pour les excellentes raisons qu'a rappelées M<sup>me</sup> Wenger, je n'y reviendrai pas. A l'époque, le Parti démocrate-chrétien avait même fait la proposition audacieuse de relier ces bornes à des portiers téléphoniques. C'est un système qui fonctionne dans de nombreuses villes; les commissaires à l'aménagement et à l'environnement et ceux au logement avaient pu s'en rendre compte à Bordeaux, mais, à l'époque, on nous avait dit que c'était une installation trop audacieuse pour Genève... Je ne désespère pas qu'on puisse enfin régler le problème de la circulation dans ce quartier, tant à la satisfaction des habitants de la Vieille-Ville qu'à celle de ses utilisateurs, et je vous invite toutes et tous à renvoyer ce projet à la commission de l'aménagement et de l'environnement.

Proposition: achat et mise en place d'un système de contrôle d'accès par bornes rétractables en Vieille-Ville

**M<sup>me</sup> Sandrine Burger** (Ve). Je m'étonne un peu de ce grand débat et des propos du préopinant du Mouvement citoyens genevois, qui nous dit qu'on va barricader la ville et fermer la Vieille-Ville. Mais c'est déjà le cas! La circulation est interdite de 22 h à 7 h du matin, mais on est obligé de mettre des bornes parce que les gens n'ont pas de discipline et ne sont pas capables de respecter ce qui est en vigueur. C'est la raison pour laquelle on est obligé de prendre des mesures supplémentaires et mettre des bornes. Le régime en soi ne change pas, il est déjà en cours. Par la suite, ce sera toujours la même chose, ce sera ouvert la journée et physiquement fermé la nuit. Ces mesures, d'ailleurs, satisfont la population de la Vieille-Ville qui demande, effectivement, qu'il n'y ait pas de circulation la nuit.

**M<sup>me</sup> Nicole Valiquer Grecuccio** (S). Le Parti socialiste se réjouit lui aussi d'étudier cette proposition en commission de l'aménagement de l'environnement. Comme l'ont dit tout à l'heure M<sup>mes</sup> Wenger, Rys et Burger, ce projet – il faut le rappeler – répond tout à fait au souhait des habitantes et des habitants de la Vieille-Ville. Nous avons souvent eu l'occasion d'aborder cette question en commission de l'aménagement et de l'environnement, la fermeture de ces rues au moyen de bornes rétractables permet effectivement d'instaurer une discipline, une visibilité des déplacements et, surtout, le silence la nuit pour les personnes qui habitent la Vieille-Ville. On assure là un confort qui a été souhaité par les habitants, mais pas seulement. De manière plus générale, comme l'a rappelé M<sup>me</sup> Wenger, toutes les villes qui, aujourd'hui, ont une certaine ambition de qualité savent fermer leur vieille ville, la rendre à la déambulation et, surtout, concilier les différents usages pour avoir une ville de qualité. M<sup>me</sup> Rys, avec raison, a cité le cas de Bordeaux. Les commissions de l'aménagement et de l'environnement, et du logement, ont eu l'occasion d'étudier ce système et, à l'époque, tous les commissaires – mais c'est vrai que le Mouvement citoyens genevois n'y était pas encore – avaient relevé la qualité d'aménagement de cette ville. Finalement, on n'innoverait en rien, et nous sommes tout à fait sûrs que la commission de l'aménagement et de l'environnement saura reprendre les conclusions qui avaient été les siennes par le passé.

**M. Vincent Subilia** (LR). Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux, le Parti libéral-radical n'est pas favorable au traitement sur le siège de l'objet qui nous est soumis ce soir, car nous considérons que celui-ci doit faire l'objet d'un renvoi en commission de l'aménagement et de l'environnement. Au-delà, et cela surprendra peut-être ceux qui associent trop souvent les libéraux-radicaux à de fervents défenseurs par principe des 4x4, notre famille politique est favorable – sous réserve des aménagements qui seront faits et de la prise en compte des intérêts des habitants et des commerçants – au principe d'une valori-

Proposition: achat et mise en place d'un système de contrôle d'accès  
par bornes rétractables en Vieille-Ville

sation du centre-ville historique. Cela passe, effectivement, par une limitation du trafic, comme l'appelait d'ailleurs de ses vœux notre ancien maire, Michel Rossetti, qui, le premier, avait songé à limiter ce périmètre de l'hypercentre à l'usage principal des piétons. Nous plaiderons pour le renvoi en commission et nous nous en réjouissons.

**M. Rémy Pagani, conseiller administratif.** Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux, effectivement, ce sujet est un serpent de mer, et je rends hommage aux démocrates-chrétiens qui ont fièrement combattu pour faire aboutir ce projet, qui a fait l'objet d'une concertation avec les associations d'habitants de la Vieille-Ville. Juste pour le détail, Mesdames et Messieurs, il faut passer trois heures à la rue de l'Hôtel-de-Ville ou à la rue René-Louis-Piachaud pour se rendre compte que, quand il y a des embouteillages à la rue de la Croix-Rouge, certains passent par la Vieille-Ville pour se retrouver beaucoup plus rapidement que d'autres à la place Neuve. On ne va pas le leur reprocher, mais c'est du trafic de transit, et il s'agit de prendre des mesures à son encontre. Je n'ose pas donner l'autre petite astuce qui vise à monter du côté de Saint-Antoine pour regagner la rue de la Rôtisserie, par exemple. Ce genre de choses ne peut plus perdurer. C'est réclamé par les habitants de la Vieille-Ville et, de plus en plus, par les touristes. Si vous venez vous promener le samedi et le dimanche – moi, j'habite quasiment ici – vous vous rendez compte, en effet, que ces rues sont très fréquentées et très peuplées, et cela depuis une dizaine d'années. Eh bien, malheureusement, comme le disait M<sup>me</sup> Salika Wenger, les magasins de proximité, qui devraient fournir à ces touristes des prestations, ne peuvent pas être là, car il y a encore des voitures qui circulent.

Je tiens tout de suite à rassurer M. Menoud, car, si vous avez bien lu le rapport, vous aurez vu que ces bornes rétractables seront abaissées toute la journée. La question se pose à partir de 6 h du soir quand, effectivement, un certain nombre de personnes usent et abusent de ces rues pour transiter. Et je rappelle aussi à celles et ceux qui l'auraient oublié qu'il est arrivé que les pompiers ne puissent intervenir rapidement dans la Vieille-Ville parce que des voitures du genre ventouse – pour ne pas les stigmatiser – s'étaient installées là où il ne fallait pas, de sorte qu'il a fallu faire venir la dépanneuse pour laisser passer les pompiers. Je me réjouis que vous renvoyiez cette proposition à la commission de l'aménagement et de l'environnement, où je vous expliquerai plus en détail ce projet, qui fera le bonheur, j'en suis sûr, de passablement de gens dans cette ville.

Mis aux voix, le renvoi de la proposition à la commission de l'aménagement et de l'environnement est accepté par 57 oui contre 10 non.

**5. Proposition du Conseil administratif du 16 octobre 2013 en vue de l'ouverture de trois crédits pour un montant total brut de 660 400 francs, dont à déduire les participations mentionnées dans la deuxième délibération, soit un montant net de 627 100 francs:**

- un crédit de 307 000 francs destiné aux travaux de pavage de la rue du Puits-Saint-Pierre;
- un crédit brut de 103 400 francs, dont à déduire la participation de l'Etat de Genève de 11 700 francs représentant la part de subvention cantonale au réseau d'assainissement des eaux de la Ville de Genève, une participation des propriétaires des biens-fonds concernés de 21 600 francs, soit un crédit net de 70 100 francs, destiné aux travaux de construction et rénovation des collecteurs situés sur la rue du Puits-Saint-Pierre;
- un crédit de 250 000 francs destiné aux travaux de construction d'un local technique de recyclage de l'eau de la fontaine monumentale située à l'angle de la rue Calvin et de la rue du Puits-Saint-Pierre (PR-1047).

### **Introduction**

Situé en plein cœur de la Vieille-Ville, haut lieu historique et touristique, patrimoine culturel de la cité, la rue du Puits-Saint-Pierre est très fréquentée tout au long de l'année. De fait, une attention particulière doit être apportée à la mise en valeur du patrimoine bâti.

Un récent diagnostic effectué sur l'état des canalisations de cette ruelle a révélé une situation extrêmement dégradée, justifiant des travaux urgents de remise en état de son réseau d'assainissement.

D'autre part, la fontaine monumentale située à l'angle de la rue Calvin et de la rue du Puits-Saint-Pierre, fonctionne encore avec de l'eau potable sans système de recyclage. La création d'un local technique au pied de cette dernière permettra de la faire fonctionner en circuit fermé.

### **Réponses aux demandes du Conseil municipal**

Cet aménagement prévoit de restituer à la rue du Puits-Saint-Pierre un aspect pavé, répondant ainsi à la récente motion M-1010 du Conseil municipal du

21 mars 2012 intitulée «Pour que la Ville de Genève termine enfin de paver la Vieille-Ville!».

Cette proposition s'inscrit dans la volonté du Conseil municipal de réaménager l'ensemble des rues de la Vieille-Ville en pavés, semblable à l'image qu'elles avaient au cours du XIX<sup>e</sup> siècle.

### **Exposé des motifs**

#### Travaux de pavage (Délibération I)

La rue Otto-Barblan, située entre la cour Saint-Pierre et la rue du Puits-Saint-Pierre, a été pavée en 2007. La rue du Puits-Saint-Pierre, actuellement recouverte par un revêtement bitumineux, a fait l'objet de nombreuses réfections de fouilles au fil du temps, rendant sa planéité irrégulière, et présentant de ce fait un inconfort pour les piétons. Compte tenu des enjeux patrimoniaux du site et de la nécessité de conserver une unité architecturale d'ensemble, il paraît justifié d'étendre l'aménagement en pavés à cette rue.

#### Travaux de construction et rénovation de collecteurs (Délibération II)

La rue du Puits-Saint-Pierre est située sur le bassin versant Cité. Il s'écoule actuellement en système unitaire en direction du Rhône et s'injecte dans le collecteur principal rive gauche. Le collecteur d'eaux mélangées, qui débouche de la rue du Soleil-Levant sur la rue du Puits-Saint-Pierre, est partiellement effondré sur une longueur de 8 à 10 mètres, justifiant une intervention rapide. Pour ce bassin, le plan général d'évacuation des eaux (PGEE) a prévu le maintien du système unitaire et son sens d'écoulement.

#### Travaux de création d'un local technique de recyclage (Délibération III)

La fontaine monumentale, située à l'angle de la rue Calvin et de la rue du Puits-Saint-Pierre, fonctionne actuellement avec de l'eau potable. Cette eau est ensuite directement renvoyée aux égouts. La création d'un local technique au pied de cette dernière a pour but de faire fonctionner la fontaine en eau recyclée.

### **Programme et descriptif des travaux**

#### Travaux de pavage (Délibération I)

La technique de rénovation consiste à dégrapper l'ancien enrobé, reprendre l'encaissement et le profil de la chaussée sur environ 50 cm, ce qui permet d'assurer une fondation de qualité. Les pavés de basalte sont ensuite posés sur un lit de mortier puis scellés avec des joints ciment, à l'identique de ce qui a été

réalisé sur la rue Otto-Barblan, assurant une grande durabilité en dépit des sollicitations du trafic routier.

#### Travaux de construction et rénovation de collecteurs (Délibération II)

Le collecteur d'eaux mélangées, qui débouche de la rue du Soleil-Levant sur la rue du Puits-Saint-Pierre, est effondré sur une longueur de 8-10 mètres. Il sera entièrement reconstruit sur une quinzaine de mètres. Quant au collecteur d'eaux mélangées qui longe la rue du Puits-Saint-Pierre, entre la rue du Soleil-Levant et la rue Otto-Barblan, une solution de chemisage a été retenue, permettant de prolonger durablement sa durée de vie et résoudre les défauts de joints et de parois détériorées.

Pendant la durée des travaux, la rue du Puits-Saint-Pierre sera totalement fermée à la circulation automobile. Les véhicules seront déviés par la rue Otto-Barblan et remonteront par la cour Saint-Pierre. Le principe de cette déviation a été préavisé favorablement par la Direction générale de la mobilité. Un accès sera maintenu en tout temps pour les piétons.

#### Travaux de création d'un local technique de recyclage (Délibération III)

Un local technique enterré sera réalisé à proximité de la fontaine existante dans lequel sera installé un système classique de recyclage d'eau, muni d'un filtre à sable, d'une pompe et d'un dispositif de chloration.

Des travaux de rénovation de la pierre de taille de la fontaine seront également réalisés.

#### Suivi archéologique

Comme les travaux projetés sur la rue nécessiteront un remaniement du sous-sol, les interventions du Service cantonal d'archéologie, selon leur importance, pourraient perturber le déroulement du chantier. Dans la mesure du possible et sous réserve de leur faible importance, celles-ci devraient pouvoir s'inscrire dans le planning des travaux.

#### **Adéquation à l'Agenda 21**

Le choix du matériau des tuyaux s'est porté sur des éléments en PVC, qui présentent de grandes qualités pour l'écoulement de l'eau, une bonne résistance structurelle et d'abrasion, ainsi qu'une facilité de mise en place. Le remblayage des fouilles et le béton d'enrobage des canalisations est composé de granulats issus de filières de recyclage de matériaux.

Le maintien du collecteur unitaire existant par chemisage, par son principe même, s'inscrit dans une conception de développement durable, par la prolongation de sa durée de vie et la diminution importante de la durée des travaux.

Le projet de mise en circuit fermé de la fontaine correspond à une utilisation raisonnée de l'eau potable qui s'inscrit dans une démarche de développement durable amorcée depuis 1996 en Ville de Genève.

### Estimation des coûts

<i>Délibération I – Travaux d'aménagement</i>		Fr.	Fr.
Installations de chantier	gl	20 000	
Terrassement et démolition	360 m <sup>2</sup>	20 000	
Couches de fondations	360 m <sup>2</sup>	25 000	
Evacuation des eaux (sacs grilles)	gl	26 000	
Pavages	360 m <sup>2</sup>	110 000	
Eclairage public	gl	<u>40 000</u>	
Total			241 000
<u>Honoraires</u>			
Ingénieur civil	8%	19 500	
Géomètre		5 000	
Huissier		<u>5 000</u>	
Total			29 500
<u>Information et communication</u>	1%		<u>2 500</u>
Coût total de la construction délibération I (HT)			273 000
<u>Calcul des frais financiers délibération I</u>			
Coût total de construction (HT)			273 000
+ TVA 8% (arrondi)			<u>22 000</u>
Coût total de l'investissement (TTC)			295 000
+ Prestations du personnel pour les investissements 4% (arrondi)			<u>12 000</u>
Coût total de l'opération délibération I (TTC)			<u>307 000</u>
<i>Délibération II – Travaux d'assainissement</i>			
Installations de chantier	gl	10 000	
Canalisations et assainissement des eaux	55 ml	50 000	
Raccordements privés au collecteur public		<u>20 000</u>	
Total			80 000
<u>Honoraires</u>			
Ingénieur civil	8%	7 000	
Géomètre		<u>3 000</u>	
Total			10 000

<u>Information et communication</u>		2 000
Coût total de la construction délibération II (HT)		92 000
<u>Calcul des frais financiers délibération II</u>		
Coût total de la construction (HT)		92 000
+ TVA 8% (arrondi)		7 400
Coût total de l'investissement (TTC)		99 400
+ Prestations du personnel pour les investissements 4% (arrondi)		4 000
Sous-total		103 400
A déduire:		
– Subvention cantonale de 15% (arrondi) pour les nouveaux équipements réalisés et incorporés au réseau secondaire de la Ville de Genève (72 000 x 1.08 x 0.15)		– 11 700
– Remboursement des propriétaires des bâtiments N <sup>os</sup> 4838, 4839, 4945 (liste non exhaustive) pour raccordement au réseau public d'assainissement (20 000 x 1.08)		– 21 600
Coût total de l'opération délibération II (TTC)		70 100

*Délibération III – Travaux permettant le recyclage de l'eau de la fontaine monumentale située à l'angle de la rue Calvin et de la rue du Puits-Saint-Pierre*

Installations de chantier	gl	10 000	
Local enterré	1 p	105 000	
Sanitaire		35 000	
Electricité		20 000	
Pierre de taille		20 000	
Total			190 000
<u>Honoraires</u>			
Ingénieur civil	13%	25 000	
Géomètre		5 000	
Total			30 000

<u>Information et communication</u>		2 000
Coût total de la construction délibération III (HT)		222 000
<u>Calcul des frais financiers délibération III</u>		
Coût total de la construction (HT)		222 000
+ TVA 8% (arrondi)		18 000
Coût total de l'investissement (TTC)		240 000
+ Prestations du personnel en faveur des investissements 4% (arrondi)		10 000
Coût total de l'opération délibération III (TTC)		250 000

### **Délai de réalisation**

Le délai référendaire écoulé, les travaux pourront commencer après le vote du Conseil municipal, mais en dehors de la saison touristique. Ils dureront environ trois mois.

La date de mise en exploitation prévisionnelle est fin 2014, début 2015.

### **Recettes**

#### Travaux de construction et rénovation de collecteurs (Délibération II)

Une participation de 15% du Fonds cantonal d'assainissement des eaux est octroyée à la Ville de Genève pour la construction et la réhabilitation de son réseau secondaire d'assainissement des eaux.

Les travaux de raccordement des collecteurs privés au nouveau réseau d'assainissement seront engagés financièrement par la Ville de Genève, afin de s'assurer de leur parfaite exécution sous le domaine public, et dans le cadre de la planification générale du chantier. Tous les frais liés à ces raccordements seront ensuite facturés et pris en charge par les propriétaires privés riverains.

### **Référence au 9<sup>e</sup> plan financier d'investissement**

Ce projet est pris sur le N° PFI 101.018.20 «pavage des rues de la Vieille-Ville» qui figure au PFI (p. 72), en qualité de projet actif, pour un montant de 3 300 000 francs. Après déduction du montant net de la présente demande de crédit, le solde disponible sur la ligne précitée se monte désormais à 2 670 000 francs.

### **Budget de fonctionnement**

L'entretien de ces ouvrages sera assuré dans le cadre des budgets ordinaires des services de la Ville de Genève et n'entraînera pas de charge d'exploitation supplémentaire.

Les travaux de la délibération III entraîneront une économie annuelle d'environ 8000 francs sur la consommation d'eau de la fontaine de la rue du Puits-Saint-Pierre, actuellement pris en charge par le Service du génie civil.

### **Charges financières annuelles**

Pour l'investissement prévu à la délibération I (307 000 francs), il faudra tenir compte d'une charge annuelle de 18 780 francs (amortissement au moyen de 20 annuités, intérêts au taux de 2%).

Pour l'investissement prévu à la délibération II (103 400 francs), il faudra tenir compte d'une charge annuelle de 4620 francs (amortissement au moyen de 30 annuités, intérêts au taux de 2%).

Pour l'investissement prévu à la délibération III (250 000 francs), il faudra tenir compte d'une charge annuelle de 27 830 francs (amortissement au moyen de 10 annuités, intérêts au taux de 2%).

### **Validité des coûts**

L'estimation du coût des travaux est basée sur les prix unitaires moyens du marché actuel des travaux de génie civil. Les coûts sont en valeur 2013.

Les incertitudes conjoncturelles liées à l'évolution de la situation du marché des travaux de génie civil peuvent avoir une incidence de l'ordre de 15% sur les montants estimés.

Aucune hausse de prix éventuelle n'est comprise dans les montants présentés.

### **Autorisation de construire**

Une requête en autorisation de construire portant sur les aménagements proposés sera prochainement déposée auprès de l'Office de l'urbanisme (Etat de Genève – DU).

### **Régime foncier**

La rue du Puits-Saint-Pierre fait partie du domaine public de la Ville de Genève. Parcelles N<sup>os</sup> 7302 et 7324.

### **Information publique**

Deux panneaux de chantier seront placés à proximité des travaux, l'un vers la fontaine et l'autre à l'angle des rues du Puits-Saint-Pierre et de l'Hôtel-de-Ville. Ces panneaux contiendront des informations à propos des travaux réalisés, de leur durée, de leur coût ainsi que la liste des mandataires et entreprises.

Avant le début du chantier, un «avis aux riverains» sera distribué aux habitants et commerçants des alentours, dans le but de les informer de la durée des travaux ainsi que des mesures de circulation pendant le chantier.

### **Service gestionnaire et bénéficiaire**

L'ensemble du projet a été établi par le Service du génie civil.

Le service gestionnaire et bénéficiaire de ce crédit est le Service du génie civil.

La maîtrise d'œuvre sera confiée à un bureau d'ingénieurs civils expérimenté dans ce type de travaux.

### **Intérêts intercalaires**

La durée des travaux étant inférieure à six mois, aucun intérêt intercalaire ne doit être pris en compte.

### **Personnes à mobilité réduite**

Il sera tenu compte, lors de l'exécution des travaux décrits dans la présente demande de crédit, de la thématique des déplacements des personnes à mobilité réduite, ainsi que malvoyantes.

Pour ce faire, sur tous les axes piétonniers situés sur les aménagements proposés, la continuité des cheminements sera assurée.

Au bénéfice de ce qui précède, nous vous invitons, Mesdames et Messieurs les conseillers, à approuver les projets de délibération ci-après:

## *PROJET DE DÉLIBÉRATION I*

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu les articles 22 et suivants de la loi sur les routes du 28 avril 1967;

sur proposition du Conseil administratif,

*décide:*

*Article premier.* – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 307 000 francs, destiné aux travaux de pavage de la rue du Puits-Saint-Pierre.

*Art. 2.* – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 307 000 francs.

*Art. 3.* – La dépense prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif, et amortie au moyen de 20 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève dès l'année suivant la mise en exploitation de l'ouvrage, soit de 2015 à 2034.

*Art. 4.* – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, épurer, radier ou modifier toute servitude à charge et/ou au profit des parcelles faisant partie du périmètre concerné, nécessaire à l'aménagement projeté.

### *PROJET DE DÉLIBÉRATION II*

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu les articles 22 et suivants de la loi sur les routes du 28 avril 1967;

vu les articles 58 et 84 sur la loi sur les eaux du 5 juillet 1961;

sur proposition du Conseil administratif,

*décide:*

*Article premier.* – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit brut de 103 400 francs, dont à déduire une participation du Fonds cantonal d'assainissement des eaux de 11 700 francs et le remboursement des propriétaires des bâtiments pour raccordement au réseau public d'assainissement de 21 600 francs, soit un montant net de 70 100 francs, destiné aux travaux de construction et rénovation des collecteurs situés sur la rue du Puits-Saint-Pierre.

*Art. 2.* – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 103 400 francs.

*Art. 3.* – La dépense nette prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif, et amortie au moyen de 30 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2015 à 2044.

*Art. 4.* – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, épurer, radier ou modifier toute servitude à charge et/ou au profit des parcelles faisant partie du périmètre concerné, nécessaire à l'aménagement projeté.

*PROJET DE DÉLIBÉRATION III*

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu les articles 22 et suivants de la loi sur les routes du 28 avril 1967;

sur proposition du Conseil administratif,

*décide:*

*Article premier.* – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 250 000 francs destiné aux travaux de création d'un local de recyclage pour la fontaine de la rue du Puits-Saint-Pierre.

*Art. 2.* – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 250 000 francs.

*Art. 3.* – La dépense prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif, et amortie au moyen de 10 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève dès l'année suivant la mise en exploitation de l'ouvrage, soit de 2015 à 2024.

*Art. 4.* – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, épurer, radier ou modifier toute servitude à charge et/ou au profit des parcelles faisant partie du périmètre concerné, nécessaire à l'aménagement projeté.

*Préconsultation*

Mise aux voix, l'entrée en matière sur la proposition est acceptée par 49 oui contre 4 non.

**Le président.** Je rappelle que nous sommes en débat accéléré, et que c'est sept minutes, un intervenant par groupe. Je passe la parole à M. Daniel Sormanni.

**M. Daniel Sormanni** (MCG). Merci, Monsieur le président. Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux, le Mouvement citoyens genevois n'est pas très favorable à cette proposition, et cela pour plusieurs raisons. D'abord, vous avez parlé de repaver les rues, en tout cas une partie d'entre elles. Nous aimerions bien savoir de quelle manière cela se fera. Je vous rappelle qu'il y a quand même

un certain nombre de véhicules qui passent en Vieille-Ville, et que c'est extrêmement bruyant, alors je ne sais pas comment vous appréhendez ce pavage, qui peut paraître assez sympathique à première vue, mais qui, en l'occurrence, est, je crois, tout à fait inadapté.

Quand on voit ce qui a été fait à la place du Molard, visuellement ce pavage est assez sympathique, mais il est tellement mal fait en réalité que les pavés se décollent, que les gens se cassent les pieds et les chaussures. Malheureusement, on a fait la même chose à la place qui vient d'être aménagée à côté. Je crois que ce n'est pas très heureux et, en plus, c'est très coûteux. Peut-être que M. le conseiller administratif nous le dira, mais, moi, j'ai ouï dire qu'un certain nombre de pavés avaient été commandés et qu'ils avaient disparu. Ils n'ont peut-être pas disparu n'importe où, peut-être bien que quelqu'un s'en est emparé quelque part! Ce serait intéressant de savoir ce que nous dit le Conseil administratif à ce propos.

Maintenant, vous voulez mettre la fontaine en circuit fermé pour recycler son eau. Faire des fontaines à recyclage d'eau est une idée sortie dans les années 1990 pour économiser l'eau. Le résultat des courses? D'abord, on n'économise pas énormément d'eau, ensuite ça coûte extrêmement cher; ça coûte extrêmement cher en installations, en entretien, et ça rend l'eau non potable – très sympathique pour les touristes... Ici, on veut faire la même chose, dépenser 250 000 francs pour mettre cette fontaine en circuit fermé. Non! C'est une imbécillité! Ni les Genevois ni les touristes n'auraient plus le droit de boire l'eau de notre bonne ville de Genève? Mais sur quelle Terre est-on? On pourrait trouver d'autres moyens, avec un bouton par exemple, pour essayer d'économiser l'eau, encore que, moi, j'adore les fontaines qui coulent, coulent et coulent, et dont on peut boire l'eau.

Nous ne sommes donc pas du tout favorables à cette proposition. Certes, l'entrée en matière a été votée, mais si ce Conseil municipal renvoyait cette proposition en commission, nous nous efforcerions en tout cas de la corriger, car elle est mauvaise à plusieurs égards; il y a le pavage, il y a la fontaine... Je m'arrêterai là, mais il est bien dommage que l'on dépense beaucoup d'argent, une fois de plus, comme tout à l'heure – presque 700 000 francs. Ici, on est à 600 000 francs, dont à déduire les participations mentionnées. On continue de jeter l'argent par la fenêtre pour pas grand-chose.

**M<sup>me</sup> Nicole Valiquer Grecuccio** (S). Vous transmettez au préopinant, Monsieur le président de séance, que, quand on a autant de questions sur une proposition, l'étudier en commission, notamment en commission des travaux et des constructions, est évidemment une occasion toute rêvée. Je rappellerai quand même que, quand nous votons quelque chose au sein de ce Conseil municipal, nous donnons des lignes directrices au Conseil administratif. Or, ce Conseil municipal a adopté en 2012 une motion – qui ne venait donc même pas du Conseil administratif – pour

que la Ville de Genève termine enfin de paver la Vieille-Ville. Là, nous avons une proposition du Conseil administratif qui met en œuvre une motion que nous avons nous-mêmes adoptée. Le Parti socialiste trouve assez particulier que l'on s'étonne, tout d'un coup, d'une proposition qui mette en œuvre ce que nous avons nous-mêmes voté... Ou alors on est contre la continuité des institutions et des décisions, mais c'est un tout autre débat. Pour sa part, le Parti socialiste renverra cette proposition pour étude en commission des travaux et des constructions. Par ailleurs, il félicite le Conseil administratif de répondre aux propositions que nous votons.

**M. Rémy Pagani, conseiller administratif.** Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux, comme l'a relevé à juste titre M<sup>me</sup> Valiquer Grecuccio, cette demande émane de ce Conseil municipal. Vous m'avez de nombreuses fois interpellé, y compris les personnes du Parti libéral-radical, pour me demander quand la rue des Belles-Filles (*N.d.l.r.: nouvellement rue Etienne-Dumont*) serait complètement pavée, car c'est horrible, effectivement, je suis d'accord avec vous. J'ai donc fait le maximum pour que les bornes rétractables et le pavage soient réalisés. Cela dit, Monsieur Sormanni, vous affirmez des choses avec un tel aplomb qu'on se dit qu'on a peut-être fait tout faux. Il y a près de 60 fontaines – je le dis de tête, mais cela demande évidemment vérification – dont une cinquantaine sont en circuit fermé. Mais on ne peut pas dire que l'eau d'une cinquantaine de fontaines n'est pas potable. Bien au contraire, l'eau de ces fontaines est potable.

*M. Daniel Sormanni (MCG).* Mais non! Mais non!

*M. Rémy Pagani, conseiller administratif.* Je ne vous ai pas interrompu, Monsieur Sormanni, quand vous avez affirmé des choses de manière péremptoire. On a fait une chose excellente, on a mis ces fontaines en circuit fermé. Cela nous fait économiser des sommes considérables, et je remercie votre Conseil d'avoir fait droit, à l'époque, à cette demande de M<sup>me</sup> Burnand et d'avoir mis en place cette stratégie, car nous économisons aujourd'hui des sommes considérables. Je viendrai vous détailler ces 200 000 francs en commission, Monsieur Sormanni, et je répondrai aussi à votre affirmation selon laquelle l'eau de ces fontaines n'est pas potable. Je vous informerai très complètement et j'espère que vous tiendrez compte de ces informations pour polémique, car, à mon avis, polémique comme vous le faites, de manière un peu aléatoire, ne fait pas avancer les discussions politiques. (*Remarque de M. Sormanni.*)

Mis aux voix, le renvoi de la proposition à la commission des travaux et des constructions est accepté par 53 oui contre 9 non.

Proposition: construction de logements et aménagements d'une place publique à l'îlot Sainte-Clotilde

**6. Proposition du Conseil administratif du 16 octobre 2013 concernant les parcelles de la commune de Genève, section Plainpalais, N<sup>os</sup> 255, 2589, propriété de la paroisse catholique romaine de Sainte-Clotilde, et N<sup>os</sup> 258 et 4116 (ex 3257) propriété de la Ville de Genève, sises rues Michel-Simon, Jean-Louis-Hugon et avenue de Sainte-Clotilde, en vue de l'ouverture d'un crédit pour un montant total net de 4 203 000 francs et l'octroi d'un droit de superficie:**

- un crédit brut de 4 922 000 francs destiné à l'aménagement de l'îlot Sainte-Clotilde et de ses abords incluant la création d'une place publique arborée, le réaménagement des rues adjacentes (Jean-Louis-Hugon et Michel-Simon) et du jardin de la crèche Sainte-Clotilde, dont à déduire 719 000 francs représentant la participation de l'Association paroissiale Sainte-Clotilde pour les travaux de réaménagement de l'îlot, soit un montant net de 4 203 000 francs;
- l'octroi à la paroisse catholique romaine de Sainte-Clotilde, ou à tout autre organisme à même de garantir la réalisation de logements sociaux pérennes, d'un droit de superficie distinct et permanent, en vue de la construction d'un immeuble de logements à caractère social.

La réalisation de la mutation parcellaire selon le dossier de mutation DM N° 22/2012, établi par M. Adrien Küpfer, ingénieur-géomètre officiel, en date du 7 juin 2012.

La radiation de la servitude de jour inscrite au Registre foncier sous P.j.A 655 du 4 juillet 1962, et la constitution d'une servitude de jour grevant les futures parcelles N<sup>os</sup> 4249 et 4250 de Genève Plainpalais (selon DM 22/2012 cité plus haut), de la paroisse catholique romaine de Sainte-Clotilde.

La modification de la servitude de non-bâtir inscrite au Registre foncier sous P.j. 216 du 4 juillet 1962 (PR-1048).

### **Introduction**

L'Association paroissiale Sainte-Clotilde (ci-après la paroisse), représentant la paroisse catholique romaine de Sainte-Clotilde, a pris contact avec le département des constructions et de l'aménagement dans l'intention de valoriser sa parcelle comprise entre les rues Jean-Louis-Hugon et Michel-Simon, et de construire un bâtiment de logements.

Proposition: construction de logements et aménagements d'une place publique à l'îlot Sainte-Clotilde

La Ville de Genève est propriétaire de la parcelle voisine sur laquelle une allée du futur bâtiment pourrait être construite. Au regard du potentiel de mise en valeur de cet espace, aujourd'hui cloisonné et envahi par les véhicules, l'intérêt de mener des études conjointes entre la paroisse et le département des constructions et de l'aménagement s'est présenté comme une évidence.

Cette collaboration a permis de développer un projet axé sur trois volets:

- l'édification, par la paroisse, d'un bâtiment de logements et commerces de proximité et l'octroi d'un droit de superficie à la paroisse pour la partie du bâtiment située sur la parcelle Ville et destinée à du logement à caractère social;
- la cession, par la paroisse à la Ville, d'une partie de sa parcelle pour la création d'une place publique arborée;
- le réaménagement, par la Ville, des voiries adjacentes: rue Michel-Simon et Jean-Louis-Hugon, ainsi que le jardin de la crèche Sainte-Clotilde.

## **Exposé des motifs**

### *Enjeux d'aménagement*

L'îlot Sainte-Clotilde, situé au cœur du quartier de la Jonction, est un espace aujourd'hui peu mis en valeur. Il a été colonisé par le stationnement et le piéton n'y a plus sa place. La construction du bâtiment de logements et de commerces initiée par la paroisse est une opportunité pour la Ville de repenser l'aménagement de cet îlot. Les échanges fonciers et financiers entre la Ville de Genève et la paroisse permettent de proposer un espace public de qualité.

Aujourd'hui en pleine expansion, le quartier de la Jonction voit de nombreux projets se développer. L'aménagement prévu permettra à l'îlot Sainte-Clotilde de devenir un maillon d'un réseau d'espaces publics sur un itinéraire de mobilité douce depuis la rue du Stand (arrêt tram TCOB et quai du Rhône) à travers le futur écoquartier de la Jonction jusqu'au parc Gourgas. Il assurera la continuité et la visibilité d'un itinéraire de quartier. Il permettra également la construction de logements répondant aux besoins prépondérants de la population et l'implantation de commerces de proximité qui contribueront à l'animation du quartier.

### *Rappel de la situation foncière*

L'îlot Sainte-Clotilde est composé des parcelles suivantes de la commune de Genève, section Plainpalais:

- N° 258 d'une surface de 2258 m<sup>2</sup>, propriété privée de la Ville de Genève sise avenue de Sainte-Clotilde 8, avec le bâtiment cadastré sous N° B151 de

Proposition: construction de logements et aménagements d'une place publique à l'îlot Sainte-Clotilde

581 m<sup>2</sup>, occupé par l'atelier de décors du Grand Théâtre et un parking géré par la Gérance immobilière municipale;

- N° 255 d'une surface de 2712 m<sup>2</sup>, propriété privée de la paroisse sise avenue de Sainte-Clotilde 14 bis. Elle comprend les bâtiments cadastrés sous N° B948 pour 3 m<sup>2</sup> et N° B949 de 841 m<sup>2</sup>, occupés par l'église de Sainte-Clotilde et un parking privé;
- N° 2589 d'une surface de 990 m<sup>2</sup>, propriété privée de la paroisse sise avenue de Sainte-Clotilde 14. Elle comprend le bâtiment cadastré sous N° B948 pour 275 m<sup>2</sup>, surface totale de 278 m<sup>2</sup>, occupé par la crèche Sainte-Clotilde et le jardin attenant;
- N° DP 3461 d'une surface de 893 m<sup>2</sup>, propriété du domaine public communal, soit la rue Jean-Louis-Hugon;
- N° 4116 (ex 3257) d'une surface de 5895 m<sup>2</sup>, propriété privée de la Ville de Genève sise rue Michel-Simon 7 et 9. Elle comprend la rue Michel-Simon et plusieurs bâtiments d'habitations et d'activités cadastrés sous N° 1451 de 814 m<sup>2</sup> et N° 952 de 850 m<sup>2</sup> qui ne concernent pas le présent objet.

Toutes les parcelles sont situées en zone d'affectation 2 ordinaire.

Les parcelles N<sup>os</sup> 255 et 2589 sont grevées de diverses servitudes et notamment des servitudes de jour au-dessus de la cote 386,50 et de non-bâtir (largeur 90 cm) au profit de la parcelle propriété de la Ville de Genève N° 4116 (ex 3257), toutes deux inscrites au Registre foncier sous P.j.D.216 du 4 juillet 1962.

En l'état, le projet ne peut être réalisé que si votre Conseil accepte la radiation de la servitude de jour (qui sera remplacée par une servitude ne grevant plus que les futures parcelles N<sup>os</sup> 4249 et 4250, propriétés de la paroisse) ainsi que la modification de la servitude de non-bâtir selon les plans de servitude N<sup>os</sup> 1 et 2, annexés au dossier de mutation provisoire N° 22/2012 établi par M. Adrien Küpfer, ingénieur-géomètre officiel le 7 juin 2012.

#### *Construction d'un bâtiment de logements et de commerces de proximité par la paroisse*

Après avoir obtenu du département des constructions et de l'aménagement une entrée en matière sur le principe d'élaborer un projet de bâtiment et quant aux radiations/modifications des servitudes grevant leurs parcelles, la paroisse a mandaté, à ses frais, un bureau privé pour le développement du bâtiment de logements et de commerces de proximité. Les services techniques municipaux ont concouru à son évolution, notamment par des vérifications diverses quant au respect des contraintes légales et à des simulations sur le parti urbanistique le plus adéquat.

Proposition: construction de logements et aménagements d'une place publique à l'îlot Sainte-Clotilde

A l'issue des études, le projet prévoit la construction d'un bâtiment de gabarit R+5+attique, le long de la rue Jean-Louis-Hugon, orienté plein sud et qui comprendra deux allées.

Une allée sera située sur fonds de la paroisse. Elle comprendra des commerces de proximité au rez-de-chaussée (surface: 164 m<sup>2</sup>) et 23 appartements en loyer libre dans les étages (6 deux-pièces, 6 trois-pièces, 5 quatre-pièces et 6 cinq-pièces).

L'autre allée sera implantée sur fonds de la Ville de Genève. Elle comprendra également des commerces de proximité au rez-de-chaussée (surface: 160 m<sup>2</sup>) et 23 appartements en régime type HBM dans les étages (6 deux-pièces, 7 trois-pièces, 10 quatre-pièces). Elle fera l'objet d'un DDP, droit de superficie distinct et permanent en faveur de la paroisse, ou à tout autre organisme à même de garantir la réalisation de logements sociaux pérennes, sous réserve de l'accord de votre Conseil. Le caractère pérenne des logements sociaux sera garanti par l'établissement d'une convention dite «LUP-HBM» entre le superficiaire et l'Etat de Genève.

## **Description de l'aménagement**

### *Création d'une esplanade publique arborée*

L'environnement direct du bâtiment de l'église est actuellement dans un état dégradé: un vaste parking au sol défoncé, une inutile glissière d'autoroute qui le traverse de part en part, des trottoirs étroits et envahis de véhicules, quelques arbres en mauvais état phytosanitaire. L'enjeu est donc important, de profiter de la construction de cet immeuble de logements pour repenser les espaces publics adjacents.

Un mandat a été confié à un architecte-paysagiste pour l'aménagement d'une esplanade publique arborée ouverte et accessible à tous. Cet espace sera propriété privée de la Ville de Genève qui en assurera la construction et l'entretien.

Il sera piétonnier, à l'exception des rares convois religieux qui y transiteront pour accéder à l'entrée de l'église. Un espace de livraison sera réservé à proximité du bâtiment des décors du Grand Théâtre (sous le palan existant) depuis l'avenue de Sainte-Clotilde, afin de permettre la décharge des décors sans avoir à traverser la future place.

Afin de prévenir des intrusions motorisées et délimiter clairement l'espace de la nouvelle esplanade, des murets esthétiques encadreront ponctuellement l'îlot. Ils marqueront les entrées et les accès.

Les nouvelles activités attendues sur le site (commerces de proximité) et la forte présence d'enfants (paroisse, futurs logements) amènent au choix d'un maté-

Proposition: construction de logements et aménagements d'une place publique à l'îlot Sainte-Clotilde

riau de sol résistant au piétinement sur lequel viendront s'accrocher des poches de plantation et de revêtements de type gravier, stabilisé, gazon, plantations. Certaines de ces poches en forme de bulle seront encadrées de bancs circulaires en béton, et plantées d'arbres de hautes tiges. D'autres seront aménagées en gravier et équipées de mobilier urbain (fontaine et chaises modèle Ville de Genève).

Les arbres actuels étant en mauvais état phytosanitaire, ils seront remplacés par de nouveaux sujets. Certains déborderont de l'esplanade pour créer des points d'appel avec le carrefour rue Michel-Simon et Jean-Louis-Hugon (arbre planté dans le périmètre des travaux, mais pas directement sur l'îlot), mais également avec la rue Gourgas en direction du parc du même nom.

Un préau couvert sera implanté sur le flanc de l'église, sur la parcelle de la paroisse, qui en financera la construction à hauteur de 200 000 francs et en assurera entretien et la maintenance. Il sera ouvert sur l'esplanade et grevé d'une servitude d'usage public en faveur de la Ville.

*Réaménagement des voiries connexes Michel-Simon et Jean-Louis-Hugon et sécurisation de la traversée de l'avenue de Sainte-Clotilde vers la rue Gourgas*

Dans le cadre de ce projet, un projet de reconfiguration des rues Jean-Louis-Hugon et Michel-Simon a été élaboré. L'objectif est de limiter les nombreuses nuisances liées au stationnement sauvage sur ces voiries qui entrave l'accès aux bâtiments adjacents. En outre, des mouvements de véhicules autour de l'église sont fréquents aux heures de culte et provoquent des gênes conséquentes dont se plaint le voisinage. Le projet vise donc à remédier à ce problème.

La rue Michel-Simon est propriété du domaine privé Ville. Elle sera limitée aux seuls ayants droit. Le sens de circulation restera identique et les stationnements seront diminués et réorganisés longitudinalement, afin de permettre la création de trottoirs plus généreux.

Sur la rue Jean-Louis-Hugon, le sens de circulation sera inversé afin d'éviter les véhicules en quête de places de stationnement. Un double-sens sera cependant maintenu sur une petite partie de la rue (du côté de l'avenue de Sainte-Clotilde) afin de permettre les accès aux parkings souterrains et à l'îlot. Le stationnement sera réorganisé longitudinalement et proposera une offre supérieure à l'état actuel. Des arceaux à vélos seront installés.

Par ailleurs, le nouveau schéma de circulation du quartier a induit une augmentation de la charge de trafic sur l'avenue de Sainte-Clotilde. Cela a nécessité l'amélioration de la sécurité sur cette rue et la mise en place d'aménagements de modération du trafic (création d'un seuil de ralentissement et d'un passage sécurisé entre la nouvelle esplanade et la rue Gourgas).

Proposition: construction de logements et aménagements d'une place publique à l'îlot Sainte-Clotilde

Pour les besoins de la paroisse et de la crèche, le souhait initial de l'association paroissiale était de conserver six places de stationnement privées (cinq places de stationnement et une place de livraison) sur sa parcelle. Plutôt que de prélever la surface du nouvel espace public et d'y introduire des va-et-vient d'automobiles, il a été décidé de mettre ces places à disposition sur la rue Michel-Simon, à l'arrière de l'église.

En outre, le règlement cantonal sur le stationnement sur fonds privés impose la réalisation de places de parcage pour les véhicules des habitants du nouvel immeuble. Les ratios imposés nécessitent ainsi la mise à disposition de 18 places de stationnement.

Or, la nouvelle politique de gestion des parkings de la GIM va permettre de libérer des places existantes.

Dès lors, plutôt que de construire un parking sous l'immeuble, qui renchérirait les loyers et nécessiterait la création d'une rampe d'accès gourmande en espace et génératrice de nuisance, la Ville de Genève mettra à disposition, via la GIM, à titre onéreux, les places de stationnement nécessaires dans les parkings voisins de l'îlot Sainte-Clotilde.

#### *Réaménagement du jardin de la crèche Sainte-Clotilde*

Le Service de la petite enfance a profité des aménagements prévus sur l'îlot Sainte-Clotilde pour repenser le jardin de la crèche. Cet espace est aujourd'hui en mauvais état, malgré un espace généreux et arboré.

Une barrière a en effet été mise devant les arbres en périphérie, ce qui diminue la surface au sol, et les jeux trop abîmés et/ou non utilisés sont stockés derrière. Le sol en tartan est altéré par l'usure et le miellat provenant des tilleuls situés à proximité. Les jeux en place sont détériorés. Certains arbres sont en mauvais état phytosanitaire.

L'enjeu est de proposer un aménagement simple et ludique. Un espace non figé qui soit modulable au gré du temps et des envies. Les matériaux seront solides afin de résister aux intempéries et à l'usure.

Le Service de la petite enfance souhaite un projet stimulant l'imaginaire des enfants, et non une série de jeux préfabriqués imposés.

#### *Eclairage public – installations électriques*

Le concept d'éclairage public s'inscrit dans la réflexion globale menée sur le territoire communal et propose un éclairage adapté aux différents usages.

Proposition: construction de logements et aménagements d'une place publique à l'îlot Sainte-Clotilde

Des luminaires à leds sur mâts de 4 mètres seront répartis sur toute l'esplanade pour assurer une illumination nocturne de qualité.

Le futur préau couvert sera éclairé par cinq disques lumineux plafonniers. Cet éclairage secondaire pourrait être enclenché par la paroisse, au gré des activités se déroulant dans le préau. En complément à l'éclairage fonctionnel, une image sera projetée sur une des façades du bâtiment abritant les ateliers de décor du Grand Théâtre.

### *Conduite souterraine SIG*

Des câbles souterrains haute tension traversent actuellement la parcelle N° 258 de Genève Plainpalais, propriété de la Ville de Genève. Le projet d'aménagement de l'îlot Sainte-Clotilde est l'occasion de déplacer cette conduite. Selon un accord obtenu en 2007, les SIG se sont engagés à procéder au déplacement de cette ligne, à leurs frais.

La réglementation de l'ORNI (Ordonnance sur la protection contre le rayonnement non ionisant) concernant les champs magnétiques s'applique. Pour en assurer le respect, une étude est en cours qui sera suivie d'une procédure d'approbation auprès de l'ESTI. Les SIG devront être prêts pour août 2013.

### *Assainissement des eaux de surface*

Les eaux de surface seront récoltées dans des caniveaux, raccordés au réseau public d'assainissement sur les rues Jean-Louis-Hugon et Sainte-Clotilde. Les collecteurs existants des rues Michel-Simon et Jean-Louis-Hugon ont été contrôlés par le passage de la caméra en 2009 et 2012. Leur état est satisfaisant.

### **Programme et descriptif des travaux**

Les travaux débiteront par l'abattage des arbres. Le revêtement du parking existant sera démoli, la fondation sera contrôlée et ponctuellement remplacée. A la place, un revêtement en enrobés poreux sera posé et permettra une légère infiltration d'eau en surface. De nouveaux arbres seront plantés en fin de chantier dans des bulles de gravier, plantées de plantes vivaces et entourées de bancs circulaires. A la fin des travaux un ensemencement sera effectué sur toute la surface (dans les vides de l'enrobé). Un mur d'enceinte en béton teinté, non vibré, sécurise l'îlot. A l'intérieur de cet aménagement, des murets plus fins en béton vibré, lisse, teinté, permettront de gérer les niveaux. Aux abords des bâtiments, les seuils seront en béton traité à l'acide, aspect lisse, ainsi que les nouveaux escaliers.

## Proposition: construction de logements et aménagements d'une place publique à l'îlot Sainte-Clotilde

Le jardin de la crèche est réaménagé avec un enrobé fin dans lequel s'insèrent des zones de jeux en gravier, des sols souples et du stabilisé. Les rues Michel-Simon et Jean-Louis-Hugon seront réfectionnées. Le revêtement de la chaussée, en fort mauvais état, sera remplacé par un nouvel enrobé. Les trottoirs existants en enrobé seront reconstruits en béton type «trottoir genevois». Des trottoirs traversant seront réalisés à chaque extrémité de ces deux rues. La liaison avec la rue Gourgas sera sécurisée par un aménagement surélevé sur l'avenue Sainte-Clotilde. Une fontaine métallique type Ville de Genève sera installée dans une bulle en gravier de la place. Un préau couvert sera construit (financé par l'association paroissiale) dans la continuité de l'église, ses piliers seront en métal et sa couverture en béton. Ces travaux seront réalisés sur le domaine privé Ville pour la rue Michel-Simon et la future place publique (îlot), sur le domaine public communal Ville pour la rue Jean-Louis-Hugon, et sur le domaine privé «paroisse» pour le jardin de la crèche.

**Adéquation à l'Agenda 21**

L'aménagement se veut «qualitatif» mais aussi respectueux de l'environnement à travers l'utilisation de matériaux recyclés ou d'équipements performants.

Ainsi, le projet prévoit la création de surfaces végétales (arbres, plantes vivaces, pelouse, etc.) et de surfaces perméables (gravier, etc.) à la place du revêtement actuel en enrobé imperméable. Le traitement de l'écoulement de l'eau en surface et en infiltration est encadré (caniveaux, drains, etc.).

Au cours du démontage des éléments d'éclairage vétustes, tous les composants seront triés et recyclés selon les normes en vigueur, en apportant un soin particulier aux éléments sensibles tels que les selfs ferromagnétiques et les lampes.

Concernant le choix des matériaux, seuls ceux recyclables seront retenus, en particulier pour les mâts qui sont en acier; les luminaires sont certifiés par les normes environnementales en vigueur pour recyclage complet en fin de vie.

Les lampes et les luminaires sélectionnés possèdent une efficacité énergétique performante, correspondant aux critères actuels de développement durable.

Le béton d'enrobage des collecteurs et le remblayage de fouilles sera composé de granulats recyclés, provenant de centrale.

**Estimation des coûts**

*Projet de délibération I – Aménagement îlot Sainte-Clotilde*

Travaux de génie civil  
Installation de chantier

Fr. Fr.  
370 000

Proposition: construction de logements et aménagements d'une place publique  
à l'îlot Sainte-Clotilde

Aménagement de surface – place	2 550 m <sup>2</sup>	1 700 000	
Aménagement de surface – jardin de la crèche	600 m <sup>2</sup>	300 000	
Aménagement de surface – rues	2 600 m <sup>2</sup>	1 000 000	
Préau couvert extérieur	250 m <sup>2</sup>	200 000	
Eclairage		81 000	
Abattage et aménagement paysagé	8 arbres	24 000	
Arrosage et suivi de croissance des végétaux, etc.		47 000	
Fontaine y c. local technique	1 pce	23 000	
Mobilier urbain, équipements, etc.		<u>110 000</u>	
Total	<u>6 000 m<sup>2</sup></u>		3 855 000
<u>Honoraires</u>			
Honoraires architecte	6,4%	250 000	
Honoraires ingénieur civil	6,4%	250 000	
Honoraires géomètre, cadastration		10 000	
Héliographie		10 000	
Information publique et communication		25 000	
Honoraires études spécifiques (géotech., phyto., etc.)		<u>75 000</u>	
Total			<u>620 000</u>
Coût total HT de l'aménagement			4 475 000
<u>Calcul des frais financiers</u>			
Coût total HT de l'aménagement			4 475 000
+ TVA 8%			<u>358 000</u>
Coût total TTC de l'aménagement			4 833 000
Prestations du personnel en faveur des investissements 4% (arrondi)			194 000
Intérêts intercalaires (arrondi): <u>(4 833 000 francs + 194 000 francs) x 18 x 2,5%</u> 2 x 12			<u>95 000</u>
Coût total brut de l'aménagement			5 122 000
A déduire:			
– Crédit d'étude partiel de la proposition PR-46 A votée le 29 avril 2002 (N° PFI 102.067.01) (Honor. études arch. + honor. études spécifiques)			<u>– 200 000</u>
Délibération I – Total brut			4 922 000
Recettes à déduire:			
– Participation de l'Association paroissiale Sainte-Clotilde			<u>– 719 000</u>
Délibération I – Total net			<u>4 203 000</u>

Proposition: construction de logements et aménagements d'une place publique à l'îlot Sainte-Clotilde

### **Délai de réalisation**

Le délai référendaire écoulé, les travaux pourront démarrer après le vote du Conseil municipal. Leur durée est estimée à douze mois.

La durée totale de l'opération est estimée à dix-huit mois; des intérêts intercalaires doivent être pris en compte pour la délibération I et sont inclus dans le chiffrage de la présente demande de crédit.

### **Recettes**

Au terme des négociations entre les parties, il a été convenu que l'Association paroissiale Sainte-Clotilde, en plus de la cession gratuite de 1052 m<sup>2</sup> à la Ville de Genève en vue de la réalisation de l'esplanade publique, participerait financièrement à hauteur de 719 000 francs aux travaux de réaménagement de l'îlot, répartis comme suit:

- 400 000 francs pour la réalisation d'une partie des aménagements extérieurs. Cette participation figurera comme telle dans les plans financiers du bâtiment admis par l'Office du logement;
- 54 000 francs pour les honoraires d'études de l'architecte-paysagiste mandaté par la Ville, selon le prorata des mètres carrés aménageables en espaces publics et aujourd'hui propriété de la paroisse;
- 65 000 francs pour la démolition de l'enceinte actuelle entourant le jardin de la crèche et pour la reconstruction d'un mur, partie intégrante du concept développé par l'architecte-paysagiste;
- 200 000 francs, soit l'intégralité des frais de construction d'un préau couvert, pour la construction demandée par l'association paroissiale et dont les travaux seront pilotés par la Ville de Genève pour éviter la multiplication des chantiers et assurer la mise en œuvre d'un couvert architecturalement cohérent avec le concept paysager.

### *Convention sous seing privé*

Afin de lister les engagements, notamment fonciers et financiers, pris de part et d'autre, les parties ont mandaté conjointement un notaire afin qu'il établisse une convention reprenant tous les termes du montage du projet tels que développés dans la présente proposition. Cette convention a été conditionnée à l'obtention de l'accord de votre Conseil. Elle a été signée par la Ville de Genève le 31 juillet 2012.

Proposition: construction de logements et aménagements d'une place publique à l'îlot Sainte-Clotilde

### **Référence au 9<sup>e</sup> plan financier d'investissement (p. 75)**

Cet objet est prévu en qualité de projet actif (p. 75) sous le N° PFI 102.605.20 du 9<sup>e</sup> plan financier d'investissement PFI 2014-2025, pour un montant de 5 042 000 francs.

### **Budget de fonctionnement**

L'entretien, le nettoyage et l'éclairage public de cet aménagement seront assurés dans le cadre des budgets ordinaires des services de la Ville de Genève, et nécessiteront une charge d'exploitation supplémentaire de 10 000 francs par année pour le Service des espaces verts, de 6000 francs (2500 m<sup>2</sup> x 2,50 francs) par année pour le Service du génie civil, de 2500 francs par année pour le Service de l'aménagement urbain (éclairage), de 26 000 francs par année pour le Service Voirie – Ville propre (nettoyage de 2500 m<sup>2</sup> par un ouvrier, à raison de deux passages par semaine). Ces montants seront à provisionner sur les budgets ordinaires de chaque service concerné de la Ville de Genève.

Ainsi, en termes de budgets complémentaires, par service, il faut prévoir:

Service des espaces verts: groupe 314	10 000 francs
Service du génie civil: groupe 314	6 000 francs
Service de l'aménagement urbain et de la mobilité: groupe 314	2 500 francs
Service Voirie – Ville propre: groupe 314	26 000 francs

### **Charges financières annuelles**

La charge financière de l'investissement net prévu à la délibération I, comprenant les intérêts au taux de 2% et les amortissements au moyen de 20 annuités, se montera à 257 040 francs.

### **Validité des coûts**

Les prix indiqués dans le chapitre «Estimation des coûts» sont les prix moyens du marché actuel des travaux de génie civil (valeur 2013).

Les incertitudes conjoncturelles liées à l'évolution de la situation du marché des travaux de génie civil peuvent avoir une incidence de l'ordre de 15% sur les montants estimés.

Aucune hausse éventuelle des prix n'est comprise dans les montants estimés.

Proposition: construction de logements et aménagements d'une place publique à l'îlot Sainte-Clotilde

### **Autorisation de construire**

Une autorisation de construire portant sur les aménagements a été déposée auprès du Département de l'urbanisme le 14 décembre 2012, sous le numéro DD 105540 - 1, et est en cours d'instruction.

Une requête en autorisation pour abattage et élagage d'arbres a également été déposée le 27 novembre 2012.

### **Régime foncier**

#### *Remaniement parcellaire*

Le projet entraîne une réorganisation des propriétés respectives de la paroisse et de la Ville, et notamment la cession gratuite par l'Association paroissiale Sainte-Clotilde d'une surface de 1052 m<sup>2</sup> à la Ville de Genève aux fins de réalisation de l'esplanade publique arborée.

Un dossier de mutation a été commandé à M. Adrien Küpfer, ingénieur-géomètre officiel, DM provisoire N° 22/2012 établi le 7 juin 2012, au terme duquel sont créées les parcelles:

1. N° 4249 et N° 4250, propriétés de la paroisse, comprenant l'église, la crèche et son jardin ainsi qu'un futur préau adjacent au bâtiment de la paroisse;
2. N° 4251, propriété de la paroisse, sur laquelle sera érigée la partie du bâtiment de logements et de commerces de proximité dévolue à des appartements en loyers libres;
3. N° 4252, propriété privée de la Ville de Genève, comprenant le bâtiment de l'atelier des décors du Grand Théâtre, la future place publique construite et gérée par la Ville ainsi que l'assiette foncière pour l'octroi d'un droit de superficie distinct et permanent (DDP N° 4254), permettant la construction de l'allée de logements de type HBM.

#### *Octroi d'un droit de superficie*

L'allée du bâtiment qui sera construite sur la parcelle privée Ville de Genève fera l'objet d'un droit de superficie distinct et permanent N° 4254 selon dossier de mutation provisoire 22/2012 annexé à la présente.

Par ce document, le Conseil administratif, lors de sa séance du 10 octobre 2012, a pris la décision, sous réserve de l'approbation de votre Conseil, d'octroyer le droit de superficie distinct et permanent à la paroisse ou à tout autre organisme à même de garantir la réalisation de logements sociaux pérennes, en vue de la réalisation de ce projet de construction.

Proposition: construction de logements et aménagements d'une place publique à l'îlot Sainte-Clotilde

Les conditions essentielles de ce droit de superficie sont les suivantes:

- Durée: 100 ans au maximum.
- Le montant de la rente foncière sera calculé en fonction des surfaces brutes de plancher multipliées par le prix de 542 francs au m<sup>2</sup> (prix OLO), et capitalisé au taux de 5%. Ce taux pourra être révisé en fonction du projet (type de logements) et de son aspect écologique entre autres.
- La révision de la rente interviendra pour la première fois à l'issue d'une période de 10 ans et se fera tous les cinq ans sur la base de l'indice des prix à la consommation ou de tout autre indice suisse officiel appelé à lui succéder.
- L'assiette définitive du droit de superficie sera définie selon l'autorisation de construire accordée.
- A l'échéance du droit de superficie et en cas de non-renouvellement par suite du refus de la Ville de Genève, celle-ci sera redevable d'une indemnité équitable.

#### *Radiation, modification et constitution de servitudes*

Ce projet de construction nécessite que diverses servitudes soient radiées, modifiées, constituées entre les propriétaires constructeurs, selon les plans de servitude N<sup>os</sup> 1 et 2 annexés au DM provisoire 22/2012 établi par M. Adrien Küpfer, ingénieur géomètre officiel le 7 juin 2012.

Les parcelles N° 255 et N° 2589 sont toutes deux grevées, dans leur entier, d'une servitude de jour au-dessus de la cote de 386.50, inscrite au Registre foncier sous P.j. 216 du 4 juillet 1962.

Cette servitude a été créée pour garantir qu'aucune construction ne vienne obstruer la vue des locataires des immeubles sis rue Michel-Simon 7 et 9, propriété de la Ville de Genève. La construction projetée n'est pas située directement en face de l'immeuble Michel-Simon 7-9 et, par conséquent, ne gênera pas les locataires Ville de Genève. Elle sera donc radiée. Toutefois et afin préserver les droits des habitants de la rue Michel-Simon 7-9, une nouvelle servitude de jour au-dessus de l'altitude 386,50, sera constituée sur l'entier des futures parcelles de la paroisse N° 4249 et N° 4250.

Les mêmes parcelles N° 255 et N° 2589 sont grevées, en limite de la parcelle N° 4116 (ex 3257) propriété privée Ville de Genève, d'une servitude de non-bâtir d'une largeur de 90 cm, inscrite au Registre foncier sous P.j. 216 du 4 juillet 1962.

L'assiette de la servitude sera modifiée dans le sens du maintien le long des bâtiments existants de la paroisse. De cette manière, les murets prévus dans le projet d'aménagement de l'esplanade publique pourront être réalisés.

Proposition: construction de logements et aménagements d'une place publique à l'îlot Sainte-Clotilde

Diverses servitudes devront être constituées entre les propriétaires:

- une servitude de passage pour les véhicules des cérémonies religieuses sur la parcelle N° 4252 au profit de la paroisse;
- une servitude d'usage public du futur préau à construire sur la parcelle N° 4249 au profit de la Ville de Genève.

De plus, comme mentionné ci-avant, la Ville de Genève, par convention sous seing privé du 28 février 1968, a autorisé les Services industriels de Genève (SIG) à installer sous sa parcelle N° 258 une ligne de canalisations souterraines à haute tension. Les SIG se sont engagés à procéder à son déplacement, à leurs frais, et étudient actuellement les options possibles (passage sous domaine public par la rue Jean-Louis-Hugon et l'avenue de Sainte-Clotilde ou sous la rue Michel-Simon, propriété privée Ville qui nécessiterait alors l'inscription d'une servitude de canalisations grevant la parcelle N° 4116 (ex 3257) de Genève Plainpalais, propriété de la Ville de Genève).

### **Information publique**

Afin de présenter le projet, une rencontre a été organisée avec le président de l'Association des habitants de la Jonction (AHJ). En outre, une séance de présentation publique a eu lieu en novembre 2012 à la Maison de quartier de la Jonction. De son côté, la paroisse a également présenté le projet à ses membres.

Avant le début du chantier, une lettre d'information sera distribuée dans les boîtes aux lettres des riverains des rues environnantes, indiquant la nature des travaux prévus, leur durée et les mesures de circulation prises durant le chantier.

Sur place, un panneau d'information et de chantier décrira le nouvel aménagement ainsi que l'ensemble des travaux effectués (collecteurs, aménagement, etc.). La durée du chantier, son coût, les mandataires et les entreprises retenues seront également indiqués.

A la fin du chantier, une inauguration sera organisée. Un «triptyque» sera publié, dans le but de présenter le nouvel aménagement réalisé.

### **Service gestionnaire et bénéficiaire**

Le gestionnaire et bénéficiaire du crédit de construction est le Service du génie civil.

Le projet a été établi par le Service du génie civil et le Service de l'aménagement urbain et de la mobilité en coordination avec les différents services concernés (Service d'urbanisme, Unité opérations foncières, Service des espaces verts, Service d'incendie et de secours, SDPE).

Proposition: construction de logements et aménagements d'une place publique à l'îlot Sainte-Clotilde

La phase foncière est gérée par l'Unité opérations foncières de la direction du département des constructions et de l'aménagement.

### **Personnes à mobilité réduite**

Le projet a été établi en tenant compte de la thématique des déplacements des personnes à mobilité réduite ainsi que malvoyantes. Ainsi, la continuité des cheminements sera assurée sur tous les axes piétonniers situés sur les aménagements proposés.

Au bénéfice de ce qui précède, nous vous invitons, Mesdames et Messieurs les conseillers, à approuver les projets de délibération ci-après:

### *PROJET DE DÉLIBÉRATION I*

#### LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

sur proposition du Conseil administratif,

*décide:*

*Article premier.* – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit brut de 4 922 000 francs destiné à l'aménagement de l'îlot Sainte-Clotilde et de ses abords incluant la création d'une place publique arborée, ainsi que le réaménagement des rues adjacentes (Jean-Louis-Hugon et Michel-Simon) et du jardin de la crèche Sainte-Clotilde, dont à déduire la participation de l'Association paroissiale Sainte-Clotilde de 719 000 francs pour les travaux de réaménagement de l'îlot, soit un montant net total de 4 203 000 francs.

*Art. 2.* – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 4 922 000 francs.

*Art. 3.* – La dépense nette prévue à l'article premier, à laquelle il convient d'ajouter un montant de 200 000 francs représentant les dépenses partielles du crédit d'étude de la proposition PR-46 votée le 29 avril 2002, sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif, et amortie au moyen de 20 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2016 à 2035.

Proposition: construction de logements et aménagements d'une place publique à l'îlot Sainte-Clotilde

*PROJET DE DÉLIBÉRATION II*

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

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

vu l'accord de principe du Conseil administratif de la Ville de Genève en vue de la réalisation de la mutation parcellaire selon le dossier de mutation provisoire N° 22/2012 établi par M. Adrien Küpfer, ingénieur géomètre officiel, daté du 7 juin 2012;

vu l'accord de principe du Conseil administratif de la Ville de Genève en vue de l'octroi à la paroisse catholique romaine de Sainte-Clotilde ou à tout autre organisme à même de garantir la réalisation de logements sociaux pérennes, d'un droit de superficie distinct et permanent au sens de l'article 779, alinéa 3 du Code civil suisse pour une durée de 100 ans, DDP N° 4254 sur la future parcelle N° 4252, selon DM provisoire N° 22/2012, de la commune de Genève, section Plainpalais sise rue Jean-Louis-Hugon, en vue de la réalisation de logements à caractère social;

vu l'accord de principe du Conseil administratif de la Ville de Genève en vue de la radiation de la servitude de jour existante, inscrite au Registre foncier sous P.j. 216 du 4 juillet 1962 et la constitution d'une servitude de jour au-dessus de l'altitude 386,50 grevant les futures parcelles N° 4249 et N° 4250 de la commune de Genève, section Plainpalais en faveur de la future parcelle N° 4253, mêmes commune et section, sise rue Michel-Simon 7-9, selon plan de servitude annexé au DM provisoire 22/2012 cité plus haut;

vu l'accord de principe du Conseil administratif de la Ville de Genève en vue de la modification de la servitude de non-bâtir, inscrite au Registre foncier sous P.j. 216 du 4 juillet 1962 selon le plan de servitude annexé au DM provisoire N° 22/2012 cité plus haut;

sur proposition du Conseil administratif,

*décide:*

*Article premier.* – L'accord de principe du Conseil administratif de la Ville de Genève en vue de la réalisation de la mutation parcellaire selon le dossier de mutation provisoire N° 22/2012 établi par M. Adrien Küpfer, ingénieur géomètre officiel, daté du 7 juin 2012 est ratifié et le Conseil administratif est autorisé à le convertir en acte authentique.

Proposition: construction de logements et aménagements d'une place publique à l'îlot Sainte-Clotilde

*Art. 2.* – L'accord de principe du Conseil administratif de la Ville de Genève en vue de l'octroi à la paroisse catholique romaine de Sainte-Clotilde, ou à tout autre organisme à même de garantir la réalisation de logements sociaux pérennes, d'un droit de superficie distinct et permanent au sens de l'article 779, alinéa 3 du Code civil suisse pour une durée de 100 ans, DDP N° 4254 sur la future parcelle N° 4252, de la commune de Genève, section Plainpalais sise rue Jean-Louis-Hugon, selon DM provisoire N° 22/2012, en vue de la réalisation de logements à caractère social est ratifié et le Conseil administratif est autorisé à le convertir en acte authentique.

*Art. 3.* – L'accord de principe du Conseil administratif de la Ville de Genève en vue de la radiation de la servitude de jour existante, inscrite au Registre foncier sous P.j. 216 du 4 juillet 1962 et la constitution d'une servitude de jour au-dessus de l'altitude 386,50 grevant les futures parcelles N° 4249 et N° 4250 de la commune de Genève, section Plainpalais en faveur de la future parcelle N° 4253 mêmes commune et section, sise rue Michel-Simon 7-9, selon plans de servitude annexés au DM provisoire 22/2012 est ratifié et le Conseil administratif est autorisé à le convertir en acte authentique.

*Art. 4.* – L'accord de principe du Conseil administratif de la Ville de Genève en vue de la modification de la servitude de non-bâtir, inscrite au Registre foncier sous P.j. 216 du 4 juillet 1962 selon le plan de servitude annexé au DM provisoire N° 22/2012 est ratifié et le Conseil administratif est autorisé à le convertir en acte authentique.

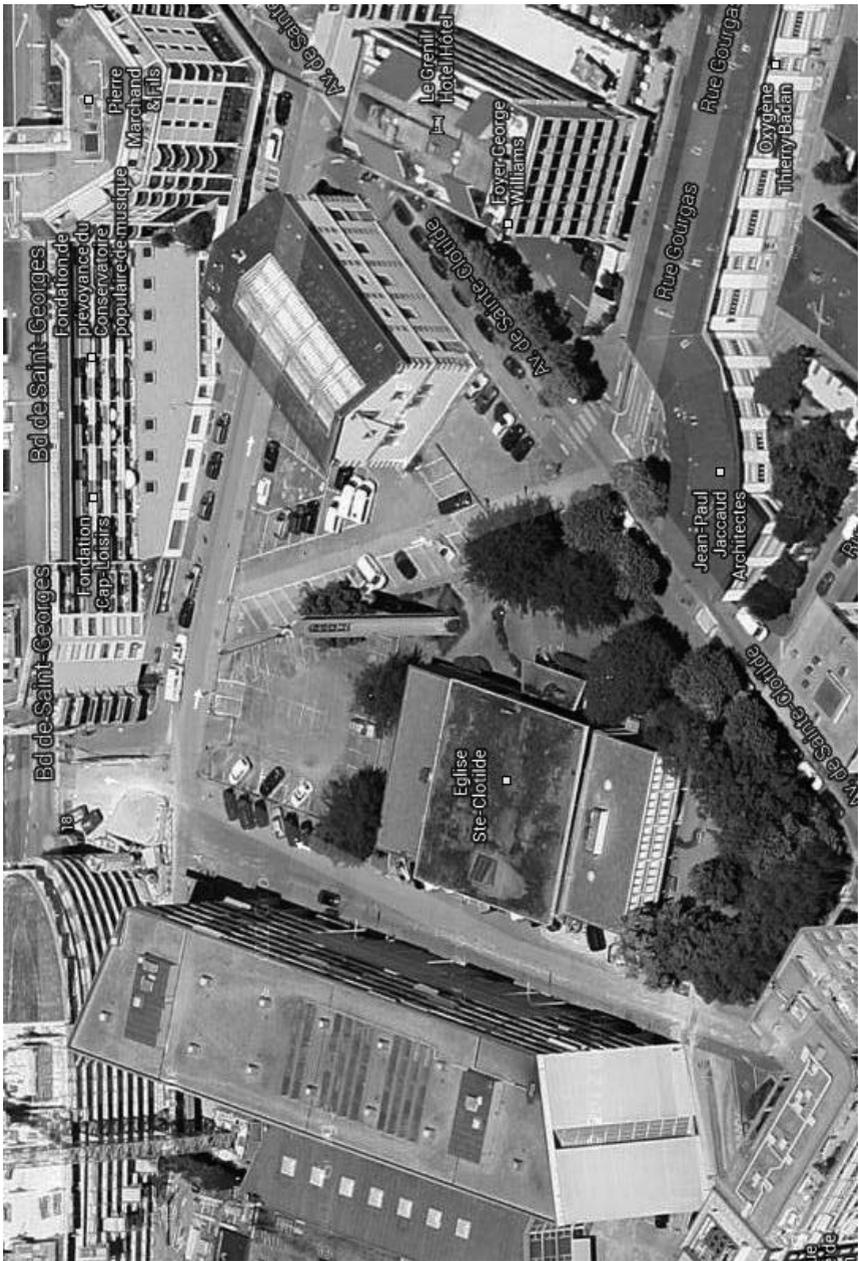
*Art. 5.* – L'opération ayant un caractère d'utilité publique, le Conseil administratif est chargé de demander au Conseil d'Etat l'exonération des droits d'enregistrements et des émoluments du Registre foncier.

*Art. 6.* – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, modifier, épurer, radier toutes servitudes à charge et au profit des parcelles faisant partie du périmètre concerné, en vue de la réalisation du projet de construction.

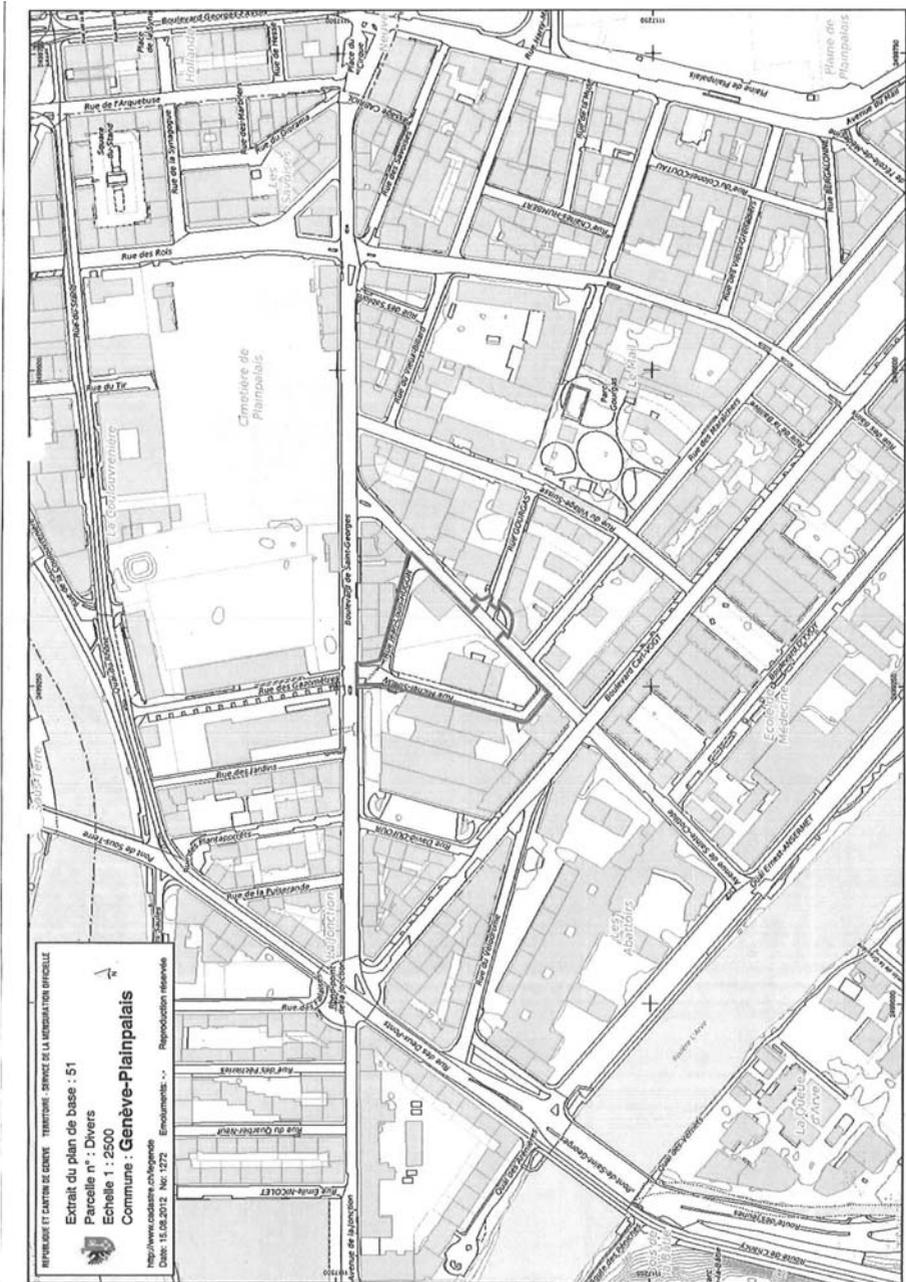
*Annexes:* – plan d'aménagement  
– photographie de l'état existant  
– dossier de mutation provisoire N° 22/2012 du 7 juin 2012, établi par M. A. Küpfer, ingénieur géomètre officiel



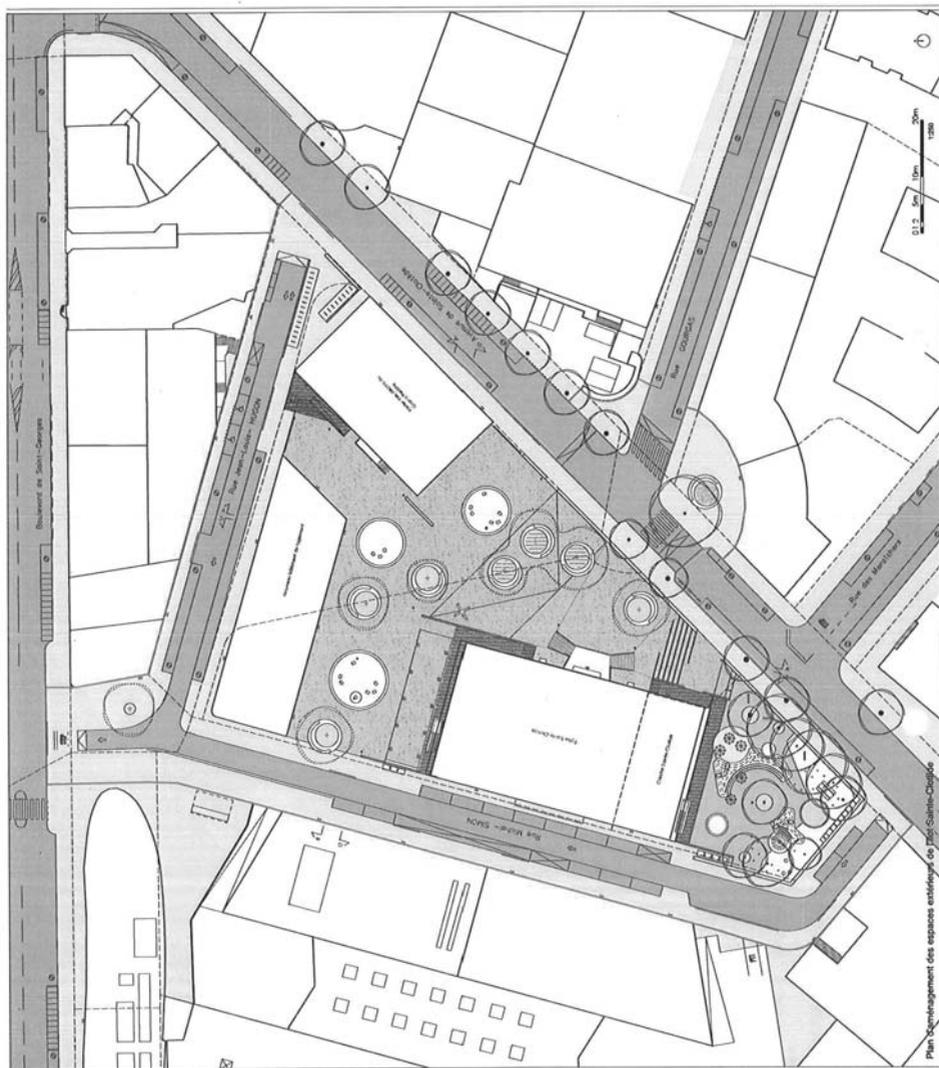
Proposition: construction de logements et aménagements d'une place publique à l'îlot Sainte-Clotilde



Proposition: construction de logements et aménagements d'une place publique à l'îlot Sainte-Clotilde



Proposition: construction de logements et aménagements d'une place publique  
à l'îlot Sainte-Clotilde



Plan d'aménagement des espaces extérieurs de l'îlot Sainte-Clotilde

SÉANCE DU 19 NOVEMBRE 2013 (soir) 2721  
Proposition: construction de logements et aménagements d'une place publique  
à l'îlot Sainte-Clotilde

Ilot Sainte-Clotilde \_ Etat existant

---



Bâtiment des décors du Grand-Théâtre.jpg



Clocher et Paroisse.JPG



Ilot Sainte-Clotilde2.jpg



Jardin de la crèche.JPG



Parvis Eglise et ave Sainte-Clotilde.jpg



Rue Jean-Louis-Hugon.jpg



Rue Michel-Simon.jpg



Traversée ave Sainte-Clotilde.jpg

Proposition: construction de logements et aménagements d'une place publique  
à l'îlot Sainte-ClotildeREPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE  
MENSURATION OFFICIELLE

Page 1

**DOSSIER DE MUTATION No : 22/2012**

**Commune :** GENEVE  
**Section :** Plainpalais  
**Plans :** 15 - 16  
**Immeubles :** 255, 258, 2589, 4116, dp3461

Mutation conforme au projet.  
 Limites et surfaces susceptibles  
 de modifications par un nouveau  
 tableau de mutation.  
 (Art.129 LACCS)

**MUTATION PARCELLAIRE**Pièces du dossier :

## PROVISOIRE A L'EXAMEN

- |   |     |
|---|-----|
| 1. Titre  | (1) |
| 2. Anciens immeubles                                      | (1) |
| 3. Formation et état descriptif<br>des nouveaux Immeubles | (2) |
| 4. Plan du Registre Foncier                               | (1) |
| <u>Dossier technique :</u>                                |     |
| Esquisse de terrain                                       | (1) |
| <u>Fichiers informatiques :</u>                           |     |
| Fichiers de données                                       | (1) |
| Levés-calculs du levé de détail                           | (1) |
| Comparaison num-digit                                     | (1) |

Acte dressé par :

Maître : Claude TERRIER

Réf. ....

Acte accepté le:

Direction de l'aménagement

Emoluments .....

Préavis favorable sous condition.

Voir rapport annexé N° .....

Autorisations de construire réservées.

Genève, le .....

Service de l'agriculture Décision de la compétence de la  
commission foncière agricole. Décision du ..... annexée

Emolument :

Genève, le .....

Service de lamensuration officielle

Date du dépôt:

Report définitif effectué  
le

L'auteur du dossier :

**ADRIEN KÜPFER**  
 INGENIEUR GEOMETRE OFFICIEL  
 INGENIEUR GEOMATICIEN EPF/AGG

RUE DES GARES 11  
 CH 1201 GENEVE  
 TEL 022 732 03 12  
 FAX 022 732 03 22  
 akupfer@worldcom.ch

Etabli le :07.06.2012

Dossier n° 2769

**ANCIENS IMMEUBLES**

Mutation : 22/2012

Page 2

Commune : GENEVE

Section : Plainpalais

Numéros	Surfaces R.F. m2	Diff. m2	Surfaces corrigées m2	Immeubles divisés		Observations
				en	surface m2	
255	2712	5	2717	A B C D E F	1289 1052 271 14 41 50	
258	2258	5	2263	A B C D E	2019 80 126 37 1	
2589	991	-1	990		990	
4116	5859	-4	5855	A B C	5831 20 4	
dp3461	893	0	893		893	domaine public communal
Totaux	12713	5	12718		12718	

**ADRIEN KÜPFER**  
INGENIEUR GEOMETRE OFFICIEL  
INGENIEUR GEOMATICIEN EPF/AGG

Signature

RUE DES GARES 11  
CH 1201 GENEVE  
TEL 022 732 03 12  
FAX 022 732 03 22  
akupfer@worldcom.ch

Dossier n° 2769

Proposition: construction de logements et aménagements d'une place publique  
à l'îlot Sainte-Clotilde

**FORMATION ET ETAT DESCRIPTIF  
DES NOUVEAUX IMMEUBLES**

Mutation :22/2012

Page 3

Commune : GENEVE

Section : Plainpalais

Objets	Numéros	Formations / Désignations	Corr. math. m2	Surfaces m2	Observations
Plan	15				
Immeuble Situation	4249	255 A La Jonction		1289	
Bâtiment Adresse	B949	Eglise Avenue de Sainte-Clotilde 14 bis		839	surface technique modifiée
Plan	15				
Immeuble Situation	4250	2589 + 255F + 4116B + 4116C La Jonction	+1	1065	
Bâtiment Adresse	B948	Jardin d'enfants Avenue de Sainte-Clotilde 14		278	
Plan	15				
Immeuble Situation	4251	255C + 258D La Jonction	-1	307	
Plan	15				
Immeuble Situation	4252	255B + 258A La Jonction		3071	
Bâtiment Adresse	B948	Autre bât. 20m2 et plus Avenue de Sainte-Clotilde 8		580	surface technique modifiée  Nouveau : Comprend le ddp4254

**ADRIEN KÜPFER**  
INGENIEUR GEOMETRE OFFICIEL  
INGENIEUR GEOMATICIEN EPF/AGG

RUE DES GARES 11  
CH 1201 GENEVE  
TEL 022 732 03 12  
FAX 022 732 03 22  
akupfer@worldcom.ch

Dossier n° 2769

Signature

**FORMATION ET ETAT DESCRIPTIF  
DES NOUVEAUX IMMEUBLES**

Mutation :22/2012

Page 4

Commune : GENEVE

Section : Plainpalais

Objets	Numéros	Formations / Désignations	Corr. math. m2	Surfaces m2	Observations
Plan	15				
Immeuble Situation	4253	255E + 258E + 4116A La Jonction	-1	5872	
Bâtiment	B952	Habitation - rez activités activités Rue Michel-SIMON 7		850	
Bâtiment	B953	Hangar		866	
Bâtiment	1451	Habitation - rez activités activités Rue Michel-SIMON 9		814	
Plan	16				
Immeuble Situation	dp3461	255D + 258B + 258C + dp3461 La Jonction	+1	1114	
ddp Situation	4254	La Jonction		304	Nouveau Concerne la parcelle 4252
		Surface totale des nouveaux immeubles		12718	Abornement et levé après les travaux.

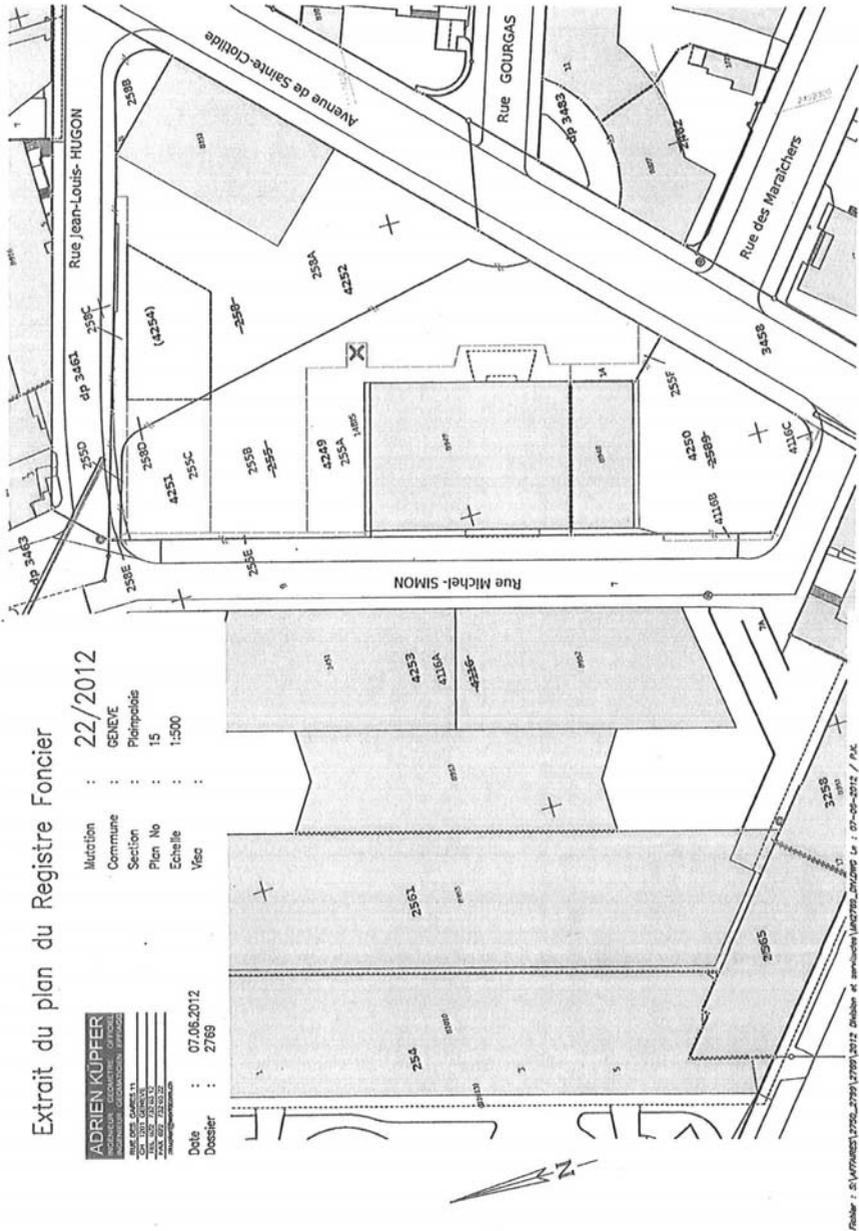
**ADRIEN KÜPFER**  
INGENIEUR GEOMETRE OFFICIEL  
INGENIEUR GEOMATICIEN EPF/AGG

RUE DES GARES 11  
CH 1201 GENEVE  
TEL. 022 732 03 12  
FAX. 022 732 03 22  
akupfer@worldcom.ch

Dossier n° 2769

Signature

Proposition: construction de logements et aménagements d'une place publique à l'îlot Sainte-Clotilde



Extrait du plan du Registre Foncier

22/2012

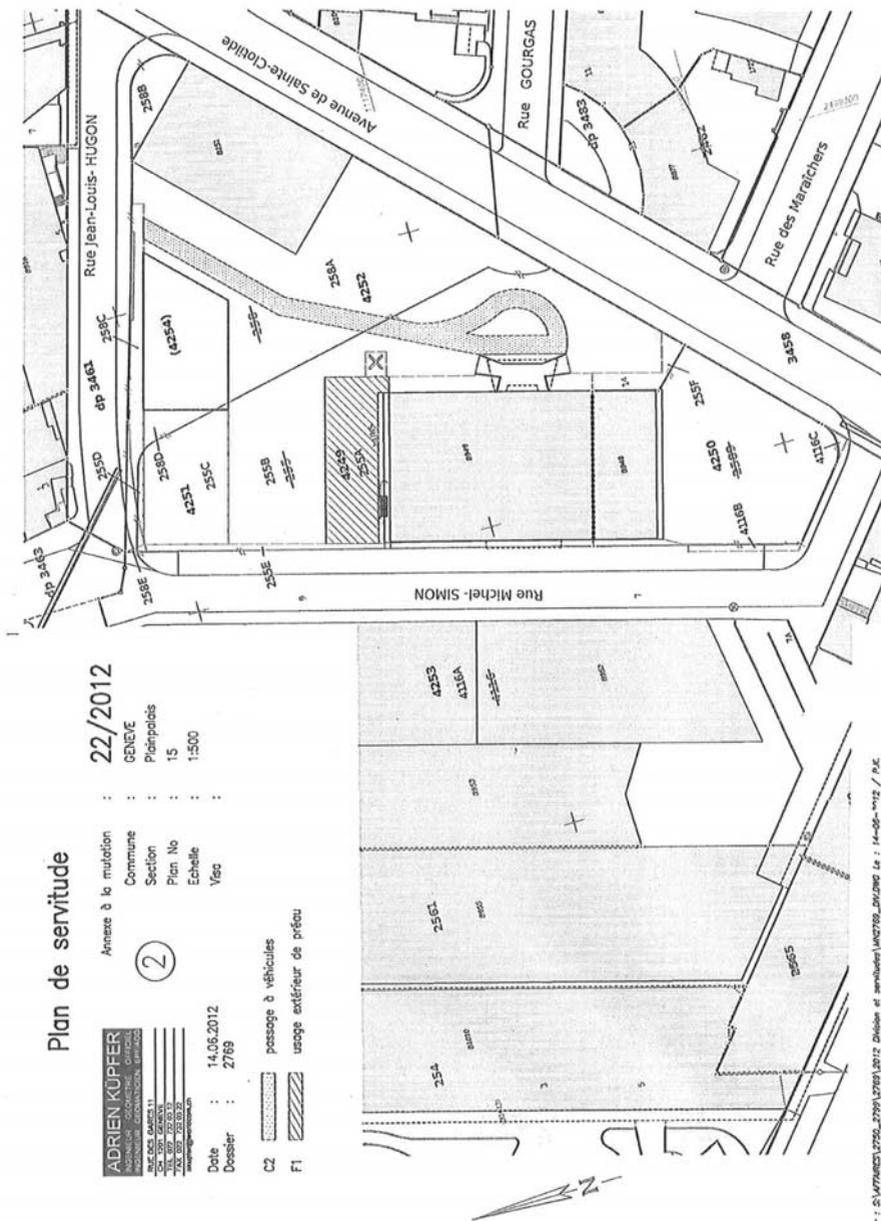
**ADRIEN KUPFER**  
 ARCHITECTE ASSOCIÉS  
 100, RUE DE LA CLAY  
 1200 GENEVE  
 TEL: 022 733 11 11  
 FAX: 022 733 11 12  
 www.adrienkupfer.com

Municipalité : GENEVE  
 Commune : Pétropoulos  
 Section : 15  
 Plan No : 1:500  
 Echelle :  
 Visc :

Date : 07.06.2012  
 Dossier : 2769

Fichier : S:\arrivées\1702-2769\2769\2012\1412 Deline et aménagement\arrivées\_2769\_1412 / P.C.

Proposition: construction de logements et aménagements d'une place publique à l'îlot Sainte-Clotilde



Plan de servitude

22/2012

Annexe à la mutation  
 Commune : GENEVE  
 Pâquis  
 Section : 15  
 Plan No : 1:500  
 Echelle :  
 Visc :

2

**ADRIEN KÜPFER**  
 ARCHITECTE  
 1001 GENEVE  
 TEL: 022 818 1111  
 FAX: 022 818 1112  
 www.adrienkuefer.ch

Date : 14.05.2012  
 Dossier : 2769

C2 : passage à véhicules  
 F1 : usage extérieur de préau



Proposition: construction de logements et aménagements d'une place publique à l'îlot Sainte-Clotilde

**Le président.** Par décision du bureau et des chefs de groupe, cet objet est renvoyé sans débat à la commission de l'aménagement et de l'environnement. M. Sormanni demande la parole... Un conseiller municipal peut demander l'ouverture de la discussion.

*Préconsultation*

Mise aux voix, l'entrée en matière sur la proposition est acceptée par 52 oui contre 1 non (3 abstentions).

**Le président.** Monsieur Sormanni, vous avez la parole.

**M. Daniel Sormanni** (MCG). Merci, Monsieur le président. Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux, cette proposition recouvre plusieurs aspects, les travaux, les aménagements, et il y a un droit de superficie. Ces choses ne se traitent pas dans la même commission. C'est essentiellement pour cela que je voulais intervenir, mais puisque la discussion est ouverte, je vais dire deux ou trois mots en essayant d'être très court. On nous propose un aménagement qui est très coûteux, une fois de plus. La Ville de Genève veut faire plus que ce qu'elle pourrait faire dans ce quartier en y aménageant plus simplement les choses. Cette proposition est extrêmement onéreuse – 4 millions de francs. On pourrait faire des aménagements pour la moitié de cette somme, en tout cas en faire un peu moins.

Ce qui m'intéresse surtout, c'est qu'on est en présence d'une société. L'Eglise est propriétaire d'une partie des parcelles, l'autre partie appartient à la Ville. L'Eglise veut construire un immeuble, deux en l'occurrence, mais la Ville de Genève interdit à cette société, qui est évidemment tout à fait honorable et qui va construire des HBM (habitations bon marché), de faire un quelconque parking pour les habitants. On est complètement à côté de la plaque! Je trouve que c'est tout à fait incroyable dans un quartier où, depuis des années, à chaque occasion, on crée de nouveaux refuges, on supprime des places de parking et on enlève les zones bleues.

En plus de cela, la Ville de Genève nous propose la fermeture de la rue privée Michel-Simon, des aménagements à la rue Jean-Louis-Hugon ainsi qu'à l'avenue de Sainte-Clotilde, qui est en réalité une rue mais qui est malheureusement devenue une avenue parce qu'elle est très fréquentée. Il y a énormément de circulation par la faute du nouveau plan de circulation qui interdit aux véhicules qui déboulent au boulevard Saint-Georges de tourner à gauche tout au fond pour aller à la rue des Deux-Ponts.

## Proposition: construction de logements et aménagements d'une place publique à l'îlot Sainte-Clotilde

Beaucoup, malheureusement, bravent cette interdiction de tourner à gauche. Cela a occasionné d'ailleurs un accident mortel il n'y a pas si longtemps. Une cycliste avait été écrasée par un camion. Eh bien, ce plan de circulation contraint tous ces véhicules à passer par l'avenue de Sainte-Clotilde, qui est devenue une rue extrêmement passante, puisqu'elle est passée, sauf erreur, de 5000 voitures par jour à 10 000 voitures par jour. Il y a encore les bus, qui ne peuvent plus passer à l'autre endroit, et il y a les camions! Et que propose la Ville de Genève? De rétrécir encore plus cette avenue de Sainte-Clotilde et de continuer de supprimer des places de parking!

Alors on nous dit ceci à la page 6: «Dès lors, plutôt que de construire un parking sous l'immeuble, qui renchérirait les loyers et nécessiterait la création d'une rampe d'accès (...), la Ville de Genève mettra à disposition, via la GIM, à titre onéreux, les places de stationnement nécessaires dans les parkings voisins de l'îlot Sainte-Clotilde.» De quoi je me mêle, car, finalement, c'est le constructeur qui s'occupe du plan financier, pas la Ville! D'autre part, on se moque du monde, il n'y a pas de places, il n'y a pas de places libérées! Au contraire, puisqu'on a supprimé des centaines de places dans ce quartier. Donc, pour nous, ce sera non pour cette partie-là. Nous ne pourrions pas accepter de plan d'aménagement qui ne prévoit pas de parking pour les habitants de ces deux immeubles.

Concernant le droit de superficie, c'est la commission des finances qui doit traiter cette question, mais je relève avec intérêt, alors qu'il y a visiblement un problème pour régler les droits de superficie, notamment avec la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social, qu'ici, subitement, la Ville a quand même prévu une indemnité équitable de retour à l'échéance du contrat. Un droit de superficie assez cher, par ailleurs, alors je pense qu'il serait de bon ton que la commission des finances examine cette partie du droit de superficie.

Ce sont, à ce stade, les critiques que nous émettons sur ce projet. Nous ne nous opposerons pas au renvoi de cette proposition, mais, Monsieur le président, je demande formellement que cette proposition soit coupée en deux, que le droit de superficie en tant que tel soit examiné par la commission des finances et que le reste soit renvoyé soit à la commission de l'aménagement et de l'environnement soit à la commission des travaux et des constructions.

**M. Rémy Pagani, conseiller administratif.** Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux, je crois qu'il faut préserver l'essentiel. L'essentiel est de créer du logement bon marché au centre-ville. L'essentiel est d'offrir à la population qui habite la Jonction des conditions d'habitabilité qui soient à peu près convenables, et vous connaissez tous autant que moi des personnes qui y résident. On ne peut pas continuer à «bourrer» le quartier de la Jonction en le densifiant sans offrir, en compensation, des espaces de qualité à la population.

Proposition: construction de logements et aménagements d'une place publique à l'îlot Sainte-Clotilde

Vous estimez, Monsieur Sormanni, que c'est trop cher. C'est votre point de vue; nous en discuterons à la commission des travaux et des constructions, où nous vous montrerons ce qu'il en est du prix au mètre carré, comparativement à d'autres aménagements de même qualité, puisque, avec le nombre d'enfants qui pourront accéder à ces aménagements, il faut de la qualité. Je crois qu'il y a une trentaine de logements bon marché et je tiens à cette spécificité-là... (*Remarque de M. Sormanni.*) Oui, j'en viens au parking.

On l'a vu au niveau du plan financier, dès le moment où vous imposez aux constructeurs des parkings en surnombre, vous leur imposez des plans financiers qui ne peuvent être réalisés qu'en augmentant le prix des loyers. Je vous rends d'ailleurs attentif, Monsieur Sormanni, au fait que je me suis battu auprès de la Fondation des parkings, car elle n'était pas forcément d'accord de faire un parking d'habitants à 50 mètres seulement de cette nouvelle construction. A mon avis donc – mais nous en discuterons – tout le monde est gagnant.

Quant aux droits de retour, pour une fois, je suis d'accord avec vous, il s'agit de bien négocier. Ils visent à faire en sorte que les personnes entretiennent leur bâtiment 25 ans avant la fin du droit de superficie, en principe après une période de 90 ans, et qu'elles puissent espérer une indemnité de droit de retour. Je me bats pour que cette indemnité soit présente, car, autrement, bien évidemment, les superficiaires laisseraient leur bâtiment aller à vau-l'eau. Je peux d'ailleurs vous rassurer concernant l'ex-site d'Artamis, car, pour ce qui est de l'immeuble de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social, le droit de retour est tel que nous l'avons négocié et il a été accepté par le Conseil administratif. Voilà, Mesdames et Messieurs, c'est un très beau projet au centre-ville, où tout est accessible. Un problème persiste sur l'avenue Sainte-Clotilde – et je suis aussi d'accord avec vous – il faut revoir le schéma de circulation, mais cela est une autre affaire.

**Le président.** Merci, Monsieur le conseiller administratif. Si j'ai bien compris votre proposition, Monsieur Sormanni, vous souhaitez renvoyer également cet objet à la commission des finances pour que la question du droit de superficie y soit étudiée. (*Remarque.*) Monsieur Pagani, je vous redonne la parole.

**M. Rémy Pagani, conseiller administratif.** Je crois que ce dossier a suffisamment attendu. Nous avons une trentaine d'appartements en jeu. Ou on joint les deux commissions ou on estime que la commission de l'aménagement et de l'environnement peut gérer la question du droit de superficie. Elle peut tout à fait le faire, ce n'est pas sorcier. Personnellement, je veux faire avancer les dossiers, je suis là pour ça, et c'est pourquoi je vous propose – non pas de dédoubler les

dossiers parce qu'on n'en finirait plus – mais de renvoyer cet objet à la commission qui a été prévue initialement.

**Le président.** M. Sormanni maintient sa demande... Je mets aux voix le renvoi de la proposition PR-1048 à la commission de l'aménagement et de l'environnement et à la commission des finances ou à la seule commission de l'aménagement et de l'environnement.

Mis aux voix, le renvoi de la proposition à la commission de l'aménagement et de l'environnement est accepté par 51 oui contre 12 non.

**7. Proposition du Conseil administratif du 30 octobre 2013 en vue de l'ouverture d'un crédit pour un montant total de 6 410 000 francs (frais de procédure et d'acquisition compris) destiné à l'achat du capital-actions de la Société anonyme I.I. G Group SA, propriétaire des parcelles N<sup>os</sup> 1293 et 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> (PR-1049).**

### **Introduction**

Le bien immobilier objet de la présente proposition d'acquisition est actuellement la propriété de la société I.I. G Group SA, en sursis concordataire depuis fin 2012. Il comporte un bâtiment existant construit en 1959, exploité en tant qu'hôtel jusqu'en 1999 par la société propriétaire, puis en tant qu'appartements meublés par l'Hospice général jusqu'en 2005.

Depuis, l'immeuble est vide car la société propriétaire a procédé à une démolition partielle des intérieurs, empêchant toute occupation des lieux.

### **Contexte et historique de l'opération**

La société propriétaire est aujourd'hui en grande difficulté financière, dans l'incapacité de faire face à ses obligations, et encore moins en mesure d'entreprendre les travaux de rénovation nécessaires à la remise en état du bâtiment. Divers créanciers ayant demandé la mise en faillite de la société, le Tribunal de première instance a accordé par jugement du 14 janvier 2013 un sursis concordataire et a nommé un commissaire chargé de trouver un accord avec les divers créanciers.

SÉANCE DU 19 NOVEMBRE 2013 (soir)  
Proposition: acquisition de l'immeuble situé au  
rue des Alpes 12/rue de Berne 21

Par courrier du 12 décembre 2012, le Conseil administratif a informé le Tribunal de première instance que la Ville de Genève serait intéressée à acquérir le bien, sous réserve d'approbation par le Conseil municipal.

### **Exposé des motifs**

L'Unité opérations foncières du département des constructions et de l'aménagement est entrée à plusieurs reprises en contact avec l'administrateur et actionnaire unique de la société I.I. G Group SA, afin de lui proposer d'acquérir son bien.

Ce n'est toutefois qu'à l'automne 2012 que la Ville de Genève a pu visiter l'immeuble afin d'établir une expertise en vue de transmettre une offre chiffrée. La situation financière de la société s'est dégradée durant l'année 2012, et divers créanciers ont demandé la mise en faillite de la société, raison pour laquelle le Tribunal de première instance a été saisi du dossier fin 2012.

Lors de sa séance du 12 décembre 2012, le Conseil administratif a adressé au Tribunal de première instance une offre d'achat au prix de 6 000 000 de francs, sous réserve d'approbation par le Conseil municipal de la Ville de Genève.

Le Tribunal de première instance a décidé, le 14 janvier 2013, d'octroyer à la société I.I. G Group SA, un sursis concordataire jusqu'au 28 mai 2013, et a mandaté Me Peter Pirkl en tant que commissaire au sursis. Ce sursis a été prolongé jusqu'au 28 novembre 2013.

Le commissaire ayant pris contact avec l'ensemble des créanciers hypothécaires et créanciers ordinaires, un projet de concordat est sur le point d'être finalisé. Il sera prochainement soumis aux créanciers pour validation, puis devra être homologué par le Tribunal de première instance et agréé par l'administration fiscale.

Le prix d'acquisition du capital-actions faisant l'objet de la présente proposition correspond au montant du tableau de sursis concordataire 'avant homologation', à savoir 6 250 000 francs. Toutefois, et compte tenu que certains créanciers sont encore en discussion avec le commissaire, le montant final du concordat pourrait être inférieur à ce montant.

S'agissant d'un processus judiciaire, ce n'est qu'après l'homologation du concordat par le Tribunal de première instance que le chiffre exact sera arrêté. L'acquisition du capital-actions de la société I.I. G Group SA se fera par paiement du montant du concordat homologué, permettant ainsi au commissaire de régler l'ensemble des créanciers de la société.

## **Descriptif de l'objet proposé**

### *Situation de l'immeuble*

L'immeuble est situé dans le quartier des Pâquis, à proximité immédiate de la gare Cornavin. L'orientation principale du bâtiment est sud-est, sud, sud-ouest pour ce qui est des vitrages des logements. Considérant la situation de cet immeuble en pleine ville, l'ensoleillement est très bon. La vue est relativement dégagée, l'immeuble se trouvant à l'angle de la rue de Berne et de la rue des Alpes. Le voisinage consiste principalement en immeubles de Belle Epoque.

L'accessibilité, tant en voiture qu'en transports publics, est excellente, la gare Cornavin se trouvant à quelques minutes à pieds.

L'objet est composé des parcelles N<sup>os</sup> 1293 et 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<sup>o</sup> C465, d'une surface de 238 m<sup>2</sup>, y est érigé.

### *Immeuble existant*

Le bâtiment à acquérir a une surface au sol de 238 m<sup>2</sup>. Le volume du bâtiment existant est de 5120 m<sup>3</sup> SIA. Les surfaces nettes de plancher sont les suivantes:

sous-sol	180 m <sup>2</sup>
rez-de-chaussée (arcades)	180 m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> à 5 <sup>e</sup> étage (chambres)	861 m <sup>2</sup>
6 <sup>e</sup> étage (chambres/terrasses)	189 m <sup>2</sup>
Total surfaces existantes	1410 m <sup>2</sup>

La construction est de type massive, avec une structure porteuse horizontale et verticale en béton armé. Les façades sont d'origine et composées de contrecœurs en maçonnerie faiblement isolées. La toiture est composée d'une charpente en bois classique, non aménagée et entièrement à rénover. Les fenêtres des étages sont en bois avec doubles verres simples munis de stores à rouleau. Celles du rez-de-chaussée sont en serrurerie métallique à vitrage simple, sans protections extérieures. Toutes les installations techniques ont été mises hors service, y compris l'ascenseur. L'installation de chauffage, vraisemblablement au mazout, a été démontée. La distribution se faisait par radiateurs.

Tous les éléments de la structure en béton armé et en maçonnerie sont en bon état. L'isolation thermique de l'enveloppe ne répond plus aux exigences actuelles. Toutes les installations techniques sont vétustes et sont à remplacer. Le fonctionnement des canalisations d'évacuation des eaux est à remettre en état.

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.

#### *Autorisation de construire*

La société propriétaire a déposé une demande d'autorisation de construire début 2008 portant sur la transformation de l'immeuble en résidence meublée et sur la création d'un appartement dans les combles. La police des constructions a délivré, le 13 novembre 2008, l'autorisation sollicitée, malgré le préavis défavorable de la Ville de Genève pour non-respect de la LDTR vu le changement d'affectation intervenu en 1999. Suite au recours déposé par la Ville de Genève, le Tribunal fédéral a annulé cette autorisation le 18 janvier 2011.

Une nouvelle demande d'autorisation de construire, conforme à la LDTR, a été déposée en juin 2012 et est actuellement en cours d'instruction.

#### *Historique du bâtiment existant*

L'immeuble a été construit en 1959, suite à la démolition de deux immeubles très anciens datant du XIX<sup>e</sup> siècle. L'objet a été exploité jusqu'en 1999 en tant qu'hôtel avec un restaurant au rez-de-chaussée.

La société propriétaire a changé d'actionnaires à plusieurs reprises depuis la fin des années 1980, et ayant connu une certaine spéculation, la société n'était plus en mesure de réaliser les travaux de rénovation nécessaires à la poursuite de son activité hôtelière.

Dès lors, à partir de 1999, elle a consenti à louer l'ensemble des chambres à l'Hospice général. C'est à cette date qu'un changement d'affectation en tant que chambres meublées a été sollicité (APA 16 395).

#### *Occupation du bien*

Le bien n'est plus occupé depuis fin 2008 et, vu son état de délabrement, il ne peut être ni exploité ni occupé. La société propriétaire ayant procédé au démontage de toutes les installations techniques et à la démolition de pratiquement tous les murs de séparations non structurels, il n'y a aucun risque d'occupation illicite des lieux.

#### *Servitudes*

Aucune servitude en droit ou en charge n'est inscrite sur les parcelles N<sup>os</sup> 1293 et 1294 de la commune de Genève-Cité au Registre foncier.

#### **Programme et descriptif des travaux**

Le but de l'opération est d'acquérir le bâtiment afin de le remettre en état, à destination de logements.

Le bâtiment nécessite une rénovation complète, qui visera à la fois une mise aux normes actuelles et une transformation, afin de l'adapter à sa nouvelle fonction, à savoir la création de logements aux étages, ainsi que l'aménagement d'un poste de police municipale au rez-de-chaussée.

La rénovation projetée comprendra l'enveloppe du bâtiment, toiture et façades, avec l'amélioration de sa qualité thermique.

Une estimation sommaire du coût des travaux a été chiffrée à 4 687 000 francs, frais d'étude et aménagement des arcades du rez non compris, selon l'expertise établie par ACE Expertise van Zanthen Sàrl le 16 octobre 2012.

### **Adéquation à l'Agenda 21**

S'agissant d'une acquisition pour la réalisation de logements sociaux et d'un équipement d'utilité publique, elle correspond aux engagements de la Ville de Genève.

### **Estimation des coûts**

*(Acquisition de l'immeuble par cession du capital-actions)*

Prix d'acquisition du capital-actions de la société I.I.G Group SA (selon concordat homologué par le TPI), estimé à	6 250 000
Frais de procédure du concordat (frais de commissaire, émoluments, honoraires, frais judiciaires, etc.), estimé à	40 000
Frais de révision de la comptabilité de la société, estimé à	15 000
Frais du mandataire/conseiller juridique, estimé à	60 000
Frais d'acquisition (AG extraordinaire, RC, etc.), estimé à	7 000
Remboursement frais location échafaudages et divers, estimé à	18 000
Frais de dissolution de la société, notaire, frais RF, estimé à	20 000
Coût total estimé à	6 410 000

### *Dissolution de la SI*

Afin de transférer les parcelles N<sup>os</sup> 1293 et 1294 de la commune de Genève-Cité, au patrimoine de la Ville de Genève, il sera procédé à la dissolution de la société I.I. G Group SA, sans liquidation au sens de l'article 751 du Code des obligations. Cette opération sera menée après que la Ville de Genève aura acquis le capital-actions de la société.

L'opération ayant un caractère d'utilité publique, le Conseil administratif demandera au Conseil d'Etat:

SÉANCE DU 19 NOVEMBRE 2013 (soir)  
Proposition: acquisition de l'immeuble situé au  
rue des Alpes 12/rue de Berne 21

la garantie de l'Etat de Genève à la reprise des biens de la société I.I. G Group SA, conformément à l'article 751 du Code des obligations, en vue de la dissolution de cette société sans liquidation;

l'exonération des droits d'enregistrements, de mutation, les frais de dissolution et les émoluments du Registre foncier relatifs à la reprise de l'immeuble au nom de la Ville de Genève, après dissolution de la société I.I. G Group SA.

### **Délai de réalisation**

Vu que cette acquisition est faite dans le cadre d'une procédure judiciaire (sursis concordataire), il est demandé à votre Conseil de voter sur le siège. En cas d'acceptation de cette proposition, le commissaire au sursis devra soumettre au Tribunal de première instance une nouvelle demande de délai au sursis, mais qui devra être de très courte durée, dans l'attente de la validation de la délibération par le Conseil d'Etat.

L'acquisition du capital-actions de la société I.I. G Group SA, propriétaire de l'immeuble sis rue des Alpes 12 / rue de Berne 21, sera suivie de la dissolution de la société immobilière, aussitôt que la Ville de Genève sera propriétaire du capital-actions.

Compte tenu des études, autorisations de construire, appels d'offres et délais nécessaires à la construction, la mise en exploitation du bâtiment pourrait se faire à l'horizon 2017.

### **Référence au 9<sup>e</sup> plan financier d'investissements 2014-2025**

Les frais d'acquisition du capital-actions de la société I.I.G Group SA seront pris sur la ligne N° 011.062.00 «acquisition de l'immeuble rue des Alpes 12», qui figure au 9<sup>e</sup> plan financier d'investissements 2014-25 (p. 58) pour un montant de 6 500 000 francs.

### **Budget de fonctionnement**

L'immeuble nécessitant d'être entièrement rénové et transformé avant toute exploitation, il n'y a pas de frais de fonctionnement à prévoir dans l'immédiat.

#### *Etat locatif prévisionnel*

En tenant compte des travaux de rénovation et aménagements à prévoir, et dans le respect de la LDTR, l'expertise établie par ACE Expertise van Zanthen Sàrl estime l'état locatif futur comme suit:

SÉANCE DU 19 NOVEMBRE 2013 (soir)  
Proposition: acquisition de l'immeuble situé au  
rue des Alpes 12/rue de Berne 21

2739

Revenu locatif années 1 à 4	
Logements du 1 <sup>er</sup> au 5 <sup>e</sup> étage	425 100
Attique	52 164
Arcades rez-de-chaussée	85 000
Dépôt	10 000
Total revenu locatif	572 264
Revenu locatif années 5 à 10	
Logements du 1 <sup>er</sup> au 5 <sup>e</sup> étage	541 500
Attique	59 500
Arcades rez-de-chaussée	85 000
Dépôt	10 000
Total revenu locatif	696 000

Les critères retenus par l'expert sont les suivants:

Taux de capitalisation net	4,30%
Taux d'actualisation	4,65%
Evolution du revenu locatif comme indiqué ci-dessus	
Charges d'exploitation	20% des recettes

### **Charges financières annuelles**

Le bien acquis ne faisant pas l'objet d'amortissements, il n'est pas calculé de charges financières annuelles.

### **Services gestionnaires et bénéficiaires**

Le service gestionnaire de ce crédit est la direction du département des constructions et de l'aménagement (Unité opérations foncières).

Le service bénéficiaire des arcades du rez-de-chaussée ainsi que des dépôts en sous-sol sera le département de l'environnement urbain et de la sécurité.

Le service bénéficiaire des logements sera la Gérance immobilière municipale.

Au bénéfice de ces explications, 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, lettre k), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

SÉANCE DU 19 NOVEMBRE 2013 (soir)  
Proposition: acquisition de l'immeuble situé au  
rue des Alpes 12/rue de Berne 21

vu l'accord de principe intervenu entre le Conseil administratif et le commissaire au sursis nommé par le Tribunal de première instance, sous réserve d'acceptation par les créanciers concernés et de l'homologation du concordat par ledit tribunal, au terme de laquelle la Ville de Genève acquiert le capital-actions de la société anonyme I.I. G Group SA, propriétaire des parcelles N<sup>os</sup> 1293 et 1294 de la commune de Genève-Cité, sise rue de Alpes 12/rue de Berne 21, d'une surface totale de 248 m<sup>2</sup>, au prix de 6 250 000 francs (hors frais de procédure et d'acquisition);

vu le but d'utilité publique poursuivi par cette acquisition;  
sur proposition du Conseil administratif,

*décide:*

*Article premier.* – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à acquérir le capital-actions de la société I.I. G Group SA, propriétaire des parcelles N<sup>os</sup> 1293 et 1294 de la commune de Genève-Cité, sises rue de Alpes 12/rue de Berne 21, d'une surface totale de 248 m<sup>2</sup>, pour un prix global de 6 410 000 francs.

*Art. 2.* – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 6 410 000 francs (frais de procédure et d'acquisition compris) en vue de cette acquisition. Ce crédit se compose de:

- l'acquisition de capital-actions de la société I.I. G Group SA, propriétaire des parcelles N<sup>os</sup> 1293 et 1294 de la commune de Genève-Cité, sises rue de Alpes 12/rue de Berne 21, d'une surface totale de 248 m<sup>2</sup>, pour un montant de 6 250 000 francs;
- les frais de procédure du concordat (frais du commissaire, émoluments, honoraires, frais judiciaires, etc.), estimés à 40 000 francs;
- les frais de révision de la comptabilité de la société, estimés à 15 000 francs;
- les frais du mandataire et du conseiller juridique, estimés à 60 000 francs;
- les frais d'acquisition, estimés à 7 000 francs;
- les frais courants, location d'échafaudages et divers, estimés à 18 000 francs;
- les frais de dissolution de la société immobilière, estimés à 20 000 francs.

*Art. 3.* – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article 2 au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 6 410 000 francs.

*Art. 4.* – Le Conseil municipal charge le Conseil administratif de signer tous les actes authentiques et tout autre document relatif à cette opération.

*Art. 5.* – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, modifier, épurer et radier toutes servitudes à charge et au profit des parcelles concernées.

*Art. 6.* – La dépense prévue à l'article 2 sera comptabilisée dans le compte des investissements puis portée à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier.

*Art. 7.* – Le Conseil administratif est autorisé à reprendre le capital-actions de la société I.I. G Group SA, et à dissoudre cette société sans liquidation au sens de l'article 751 du Code des obligations.

*Art. 8.* – L'opération ayant un caractère d'utilité publique, le Conseil administratif est chargé de demander au Conseil d'Etat:

- la garantie de l'Etat de Genève à la reprise des biens de la société I.I. G Group SA, conformément à l'article 751 du Code des obligations, en vue de la dissolution de cette société sans liquidation;
- l'exonération des droits d'enregistrements, de mutation, les frais de dissolution et les émoluments du Registre foncier relatifs à la reprise de l'immeuble au nom de la Ville de Genève, après dissolution de la société I.I. G Group SA.

*Annexes:* – annexe 1: plan de situation – échelle 1:2500

– annexe 2: plan cadastral – échelle 1:500

– annexe 3: extraits cadastraux

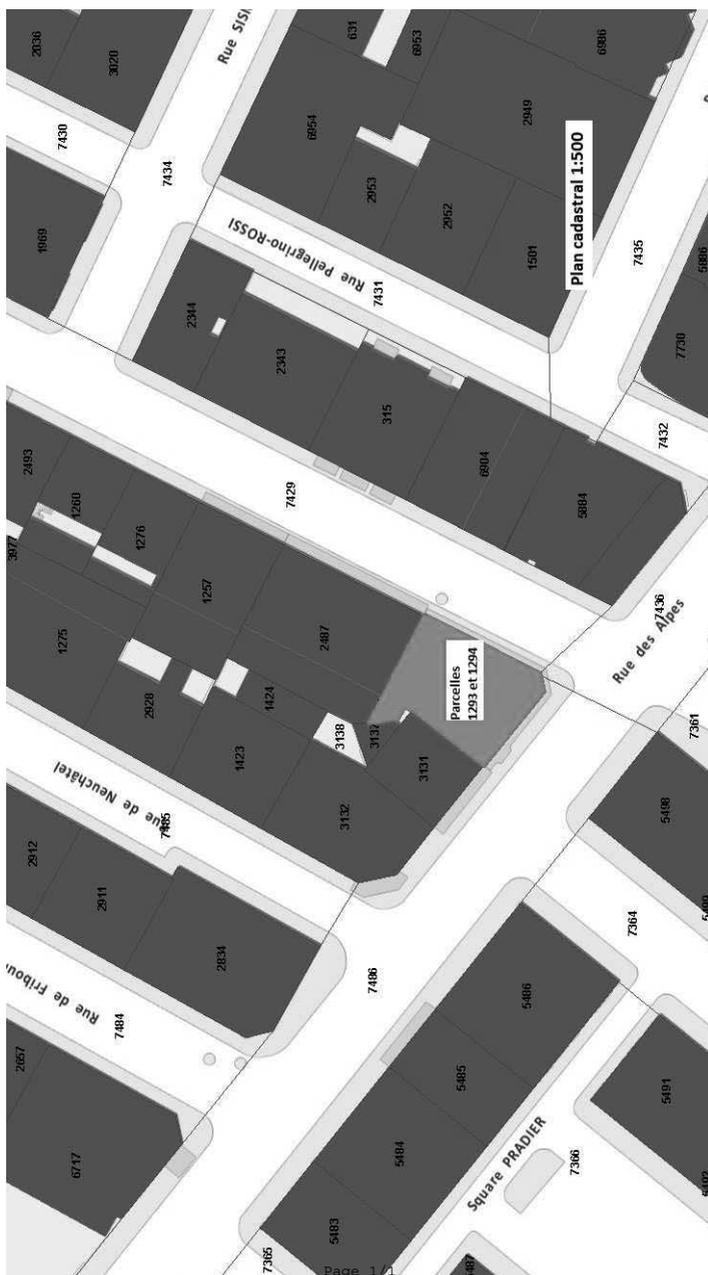
– annexe 4: extrait Registre du commerce

– annexe 5: expertise ACE Expertise van Zanthen du 16 octobre 2012



SÉANCE DU 19 NOVEMBRE 2013 (soir)  
Proposition: acquisition de l'immeuble situé au  
rue des Alpes 12/rue de Berne 1

2743



SÉANCE DU 19 NOVEMBRE 2013 (soir)  
Proposition: acquisition de l'immeuble situé au  
rue des Alpes 12/rue de Berne 21

Extrait foncier

<http://ge.ch/extraitfoncier/rapport.aspx?commune=21&parcel...>**Extrait de la mensuration officielle et du registre foncier**

Dépourvu de foi publique

Produit le 29.10.2013

---

Commune:	Genève-Cité (21)		
Immeuble No:	1293	Type: Privé	Surface(m2): 242
Plan(s) No(s):	61		
Nom Local(localaux):	Pâquis		

---

**BATIMENT(S)**

No: C465	Surface (m2 sur parcelle): 238	Surface totale (m2): 238
Destination:	Habitation - activités	
Adresse(s):	Rue des Alpes 12 Rue de Berne 21	

---

**ETAT DE LA PROPRIETE**

Pour des informations plus précises concernant le régime de propriété, les types d'immeubles et leurs propriétaires, voir le registre foncier.

Immeuble 21/1293

II. G GROUP SA, Siège GENEVE

SÉANCE DU 19 NOVEMBRE 2013 (soir)  
Proposition: acquisition de l'immeuble situé au  
rue des Alpes 12/rue de Berne 21

2745

Extrait foncier

<http://ge.ch/extraitfoncier/rapport.aspx?commune=21&parcel...>



**Extrait de la mensuration officielle et du registre foncier**

Dépourvu de foi publique

Produit le 29.10.2013

---

Commune:	Genève-Cité (21)		
Immeuble No:	1294	Type: Privé	Surface(m2): 6
Plan(s) No(s):	61		
Nom Local( locaux):	Pâquis		

---

**ETAT DE LA PROPRIETE**

Pour des informations plus précises concernant le régime de propriété, les types d'immeubles et leurs propriétaires, voir le registre foncier.

Immeuble 21/1294

II. G GROUP SA, Siège GENEVE

---

SÉANCE DU 19 NOVEMBRE 2013 (soir)  
Proposition: acquisition de l'immeuble situé au  
rue des Alpes 12/rue de Berne 21


<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

**I.I. G Group SA**

inscrite le 01 décembre 1927

Société anonyme

Réf.	Raison Sociale
5	I.I. G Group SA
Siège	
1	Genève
Adresse	
5	rue des Alpes 12
Dates des Statuts	
5	14.08.2007
But, Observations	
1	<u>But:</u> achat, construction, location et vente d'immeubles en Suisse et toutes opérations s'y rattachant.
1	<u>Administration:</u> 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.
Organe de publication	
1	FOSC
2	Communication aux actionnaires: FOSC ou lettre recommandée s'ils sont tous connus

Réf.	Capital-actions		
	Nominal	Libéré	Actions
1	CHF 75'000	CHF 75'000	75 actions de CHF 1'000, au porteur

Réf.	Administration, organe de révision et personnes ayant qualité pour signer				
Inscr	Mod	Rad.	Nom et Prénoms, Origine, Domicile	Fonctions	Mode Signature
5			<b>Pavoni</b> Ademaro, d'Italie, à Collina d'Oro	adm.	signature individuelle
6			<b>Sack Révision fiscalité administration</b> (CH-550-1054857-7), à Lausanne	organe de révision	
7			<b>Pirkli</b> Peter, de Genève, à Thônex	commissaire au sursis	sans signature

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					

SÉANCE DU 19 NOVEMBRE 2013 (soir)  
Proposition: acquisition de l'immeuble situé au  
rue des Alpes 12/rue de Berne 21

2747

Genève, le 29 octobre 2013

*Fin de l'extrait*

---

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

SÉANCE DU 19 NOVEMBRE 2013 (soir)  
Proposition: acquisition de l'immeuble situé au  
rue des Alpes 12/rue de Berne 21

■ ■ ■ ACE Expertises van Zanten sàrl

RAPPORT D'ÉVALUATION DES PARCELLES N<sup>os</sup> 1'293 6 1'294  
DU CADASTRE DE GENEVE  
A LA RUE DES ALPES 12 & A LA RUE DE BERNE 21



SÉANCE DU 19 NOVEMBRE 2013 (soir)  
Proposition: acquisition de l'immeuble situé au  
rue des Alpes 12/rue de Berne 21

2749

議程

MANDAT

La Ville de Genève, représentée par Monsieur David Klein, a donné mandat à la soussignée assistée de Monsieur Juan Munoz, pour estimer la valeur vénale des parcelles n<sup>os</sup> 1'293 et 1'294 du cadastre de Genève, dont extrait en annexe, propriété de I. I. G Group SA en propriété individuelle, en vue d'une éventuelle acquisition.

Le mandant précise qu'il s'agit d'analyser l'immeuble sous l'angle d'une location et d'une affectation en logement à partir du 1<sup>er</sup> étage. Le projet de construction transmis sert de référence à la présente analyse et comprend la construction d'un attique en sus de la rénovation.

Le but du mandat est d'évaluer une valeur vénale, sans tenir compte des particularités du marché immobilier comme un investisseur institutionnel qui disposerait de 100 % de fonds propres.

OBJET

Il s'agit d'un immeuble de rendement mixte construit vers 1960 comprenant un sous-sol, un rez-de-chaussée commercial, 5 étages et des combles non aménagés.

L'immeuble s'est vidé de ses occupants depuis 2005. Il est actuellement inoccupé et dans un état avancé de dégradation. Suite à un incendie en 2008, son état s'est délabré et il est devenu insalubre (article de la TG du 11.01.2012).

Dans un jugement rendu le 18.01.2011 par le TF, cet immeuble a fait l'objet d'un refus de le transformer en résidence hôtelière car il ne respectait pas la LDTR et devait être exclusivement affecté à de l'habitation.

VISITE DES LIEUX

La visite des lieux a eu lieu le 11.10.12, en présence du mandant et des deux experts.

REFERENCES

L'expertise est basée sur les documents remis par le mandant et diverses instances publiques à l'expert. Ces documents sont censés être corrects et complets, et correspondre à l'objet de l'expertise à la date de son établissement.

**SÉANCE DU 19 NOVEMBRE 2013 (soir)**  
**Proposition: acquisition de l'immeuble situé au**  
**rue des Alpes 12/rue de Berne 21**



Les bâtiments existants sont supposés avoir été réalisés en conformité avec les exigences légales en vigueur lors de leur construction, agrandissement et/ou rénovation.

L'estimation de l'expert n'est valable qu'à la date de l'expertise. Toute modification ultérieure d'une ou de plusieurs données, en particulier la fluctuation du marché, un changement des taux hypothécaires ou de l'état locatif théorique, aura une incidence sur les montants estimés, qui devront être réactualisés en conséquence.

Cette estimation ne tient pas compte de la forme de propriété (société immobilière), ni de l'impôt latent de liquidation. Elle ne saurait être assimilée à la valeur du capital action, d'autres éléments entrant en effet dans sa détermination.

Le présent document est destiné à l'usage exclusif du mandant. Il ne peut servir de base ou de source de renseignements à des fins autres que celles pour lesquelles l'expert a été mandaté.

Les documents examinés et les instances consultées sont signalés à la fin du présent rapport, à la page 20.

SOMMAIRE	page
1. Présentation	5
1.1. La commune	5
1.2. Descriptif sommaire	5
1.3. Répartition des locaux	7
2. Fiche d'identification	8
• Propriété	8
• Servitudes	8
• Zone d'urbanisation	8
3. Valeur intrinsèque	9
4. Valeur de la propriété par la méthode de la mise en valeur	10
4.1. En préambule	10
4.2. Postulat 1	11
• Coût de la rénovation	11
• Revenu locatif des années 1 à 4 selon postulat 1	12
• Revenu locatif des années 5 à 10 selon postulat 1	12
• Discounted cash flow selon postulat 1	13

SÉANCE DU 19 NOVEMBRE 2013 (soir)  
Proposition: acquisition de l'immeuble situé au  
rue des Alpes 12/rue de Berne 21

2751



4.3. Postulat 2	15
• Revenu locatif des années 1 à 4 selon postulat 2	15
• Revenu locatif des années 5 à 10 selon postulat 2	15
• Discounted cash flow selon postulat 2	15
5. Conclusion et valeur vénale	17
6. Sources des informations et annexes	20
Annexe 1: Investissement en cas de démolition et reconstruction de l'immeuble	21

SÉANCE DU 19 NOVEMBRE 2013 (soir)  
 Proposition: acquisition de l'immeuble situé au  
 rue des Alpes 12/rue de Berne 21

■■■■■

## I. PRESENTATION

### 1.1. La commune

Genève (env. 464 000 hab.) est une Cité-Etat (alt. 373 m) de réputation mondiale, qui attire les sièges des entreprises étrangères, outre les intenses activités diplomatiques et les organisations non-gouvernementales internationales.

Le confort de cette métropole comprend des restaurants réputés ou l'Opéra, l'Usine et le Palladium par exemple.

L'immeuble est situé à 2 minutes à pied de la gare Cornavin. Le quartier est actuellement mal fréquenté. L'orientation principale du bâtiment est Sud-Est, Sud et Sud-Ouest pour ce qui est des vitrages des logements. Considérant la situation de cet immeuble en pleine ville, l'ensoleillement est très bon. La vue est relativement dégagée, l'immeuble se trouvant à l'angle de la rue de Berne et de la rue des Alpes et en face d'une rue piétonne au Sud-Ouest. Le voisinage consiste principalement en immeubles de belle époque.

### 1.2. Descriptif sommaire

Vu le délabrement du bâtiment, une rénovation totale est à prévoir et la question de la démolition se pose. Dans tous les cas de figure, les combles pourront être transformés.

#### ENVELOPPE DU BÂTIMENT

Les façades sont d'origine et composées de contrecœurs en maçonnerie faiblement isolées. La toiture (non visitée) est en charpente en bois à pans. Elle est non aménagée et entièrement à rénover.

Les fenêtres des étages sont en bois avec doubles verres simples munis de stores à rouleau. Celles du rez-de-chaussée sont à serrurerie sans protection extérieure.

#### TECHNIQUE ET STRUCTURE

Construction massive. Structure porteuse horizontale et verticale (ponctuelle en façades) en béton armé. Toutes les installations techniques ont été mises hors service y compris l'ascenseur. Le chauffage, vraisemblablement au mazout, a été supprimé. La distribution se fait par radiateurs.

SÉANCE DU 19 NOVEMBRE 2013 (soir)  
Proposition: acquisition de l'immeuble situé au  
rue des Alpes 12/rue de Berne 21

2753



Lors des aménagements des combles, il y aura lieu de faire contrôler la statique du bâtiment par un ingénieur civil.

#### AMENAGEMENTS INTERIEURS

Tous les intérieurs ont été vidés. Seuls les murs mitoyens, les chapes, la structure porteuse et les façades sont à rénover entièrement.

#### DANS L'ENSEMBLE

Depuis sa construction, hormis les aménagements successifs de la partie commerciale du rez-de-chaussée, aucune intervention majeure de rénovation n'a été entreprise. L'immeuble est aujourd'hui insalubre et doit faire l'objet d'une rénovation lourde pour répondre d'une part aux standards énergétiques en vigueur et, d'autre part, à l'aménagement de l'ensemble des espaces intérieurs pour la création de petits logements.

#### Remarques

Ce chapitre donne un aperçu général de la propriété, il ne saurait être assimilé à un diagnostic technique, ce dernier entraînant une étude sortant du cadre de ce mandat. L'expert émet toute réserve sur l'état intérieur des conduites et des éléments contenant éventuellement de l'amiante non décelée, ainsi que sur l'état des autres installations techniques et éléments de construction, cachés ou couverts, y compris la charpente, qui présenteraient des défauts qui ne lui auraient pas été signalés.

Le Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB) indique combien un bâtiment d'habitation, un bâtiment administratif simple ou encore une école consomme en énergie lors d'une utilisation standard en chauffage, eau chaude sanitaire, éclairage et autres consommateurs électriques. Il permet une comparaison avec d'autres bâtiments et propose des mesures d'optimisation. Ce certificat n'est pas disponible et inutile en l'occurrence.

L'installation électrique est à refaire.

L'état du sous-sol du terrain n'a pas été examiné, mais aucun indice visible ne laisse supposer une contamination. Toutefois, le présent document n'établissant pas une expertise géologique, une réserve de principe est émise à ce sujet.

SÉANCE DU 19 NOVEMBRE 2013 (soir)  
 Proposition: acquisition de l'immeuble situé au  
 rue des Alpes 12/rue de Berne 21

■■■■■

■ **Amiante**

La présence d'amiante est probable dans les revêtements. Lors de la déconstruction, un confinement sera nécessaire (colle des revêtements principalement), ce qui entraînera des surcoûts pour la rénovation.

**1.3. Répartition des locaux**

Les surfaces nettes intérieures (galandages non-compris) ont été relevées sur les plans annexés, sans contrôle.

■ <b>Sous-sol</b>	
- stockage	100,41 m <sup>2</sup>
- local poubelle	8,29 m <sup>2</sup>
- circulation	13,83 m <sup>2</sup>
- local technique	8,74 m <sup>2</sup>
- débarras	23,33 m <sup>2</sup>
- circulation	5,27 m <sup>2</sup>
- débarras	10,40 m <sup>2</sup>
- WC	9,40 m <sup>2</sup>
■ <b>Rez-de-chaussée</b>	
- commerce 1	17,85 m <sup>2</sup>
- commerce 2	25,71 m <sup>2</sup>
- débarras	2,09 m <sup>2</sup>
- cuisine	7,96 m <sup>2</sup>
- circulation	3,26 m <sup>2</sup>
- WC personnel	2,22 m <sup>2</sup>
- WC	7,45 m <sup>2</sup>
- salon commerce 2	107,13 m <sup>2</sup>
- hall d'entrée	7,00 m <sup>2</sup>
■ <b>1<sup>er</sup> à 5<sup>ème</sup> étage</b>	
- lot 1	36,81 m <sup>2</sup>
- lot 2	37,62 m <sup>2</sup>
- lot 3	16,30 m <sup>2</sup>
- lot 4	17,25 m <sup>2</sup>
- lot 5	17,20 m <sup>2</sup>
- lot 6	17,10 m <sup>2</sup>
- lot 7	30,00 m <sup>2</sup>

SWISS  
 // valuation group

Swiss Valuation Group AG  
 St. Gallen, Switzerland

ACE Expertises van Zanten Sàrl/ Genève, parcelles n° 1293 & 1294  
[www.expertise-immobiliere.ch](http://www.expertise-immobiliere.ch)

**SIV** 

SÉANCE DU 19 NOVEMBRE 2013 (soir)  
Proposition: acquisition de l'immeuble situé au  
rue des Alpes 12/rue de Berne 21

2755



■ 6 <sup>ème</sup> étage	
- lot 36	29,64 m <sup>2</sup>
- terrasse	12,02 m <sup>2</sup>
- lot 37	44,11 m <sup>2</sup>
- terrasse	33,44 m <sup>2</sup>
- lot 38	25,11 m <sup>2</sup>
- terrasse	10,67 m <sup>2</sup>
- lot 39	28,60 m <sup>2</sup>
- terrasse	5,58 m <sup>2</sup>

## 2. FICHE D'IDENTIFICATION

### ■ Propriété

Les parcelles n<sup>os</sup> 1'293 et n<sup>o</sup> 1'294 du cadastre de Genève sont la propriété de I. I. G Group SA en propriété individuelle. Selon le Registre foncier, elles comprennent une habitation-activités pour une surface respective de 242 et 6 m<sup>2</sup>.

### ■ Servitudes

Il n'y a aucune servitude ni charge foncière ou annotation inscrite au Registre foncier.

Les accessoires, pour 300 000 francs, sont mentionnés au Registre foncier. L'inscription n'a aucune incidence sur la valeur de la propriété, les accessoires étant amortis depuis longtemps.

Un séquestre est mentionné au Registre foncier. La mention est toutefois devenue caduque.

### ■ Zone d'urbanisation

Cet immeuble se trouve en zone 2. Cette zone comprend les quartiers édifiés sur le territoire des anciennes fortifications et des quartiers nettement urbains contigus destinés aux grandes maisons affectées à l'habitat, commerce et autre activités du secteur tertiaire. Le gabarit maximum est de 24 mètres.

L'indice brut d'utilisation du sol, avant travaux d'aménagements des combles, s'élève à 5.70 et à 6.40 selon projet.

SWISS  
/// valuation group

Swiss Valuation Group AG

1000 Lausanne, Suisse

021 311 11 11

www.swiss-valuation.com

ACE Expertises van Zanten Sàrl/ Genève, parcelles n<sup>os</sup> 1'293 & 1'294  
www.expertise-immobiliere.ch

SIV

SÉANCE DU 19 NOVEMBRE 2013 (soir)  
 Proposition: acquisition de l'immeuble situé au  
 rue des Alpes 12/rue de Berne 21

圖 圖 圖

Le risque de radon dans cette commune est léger selon le site de l'Office fédéral de la santé.

### 3. VALEUR INTRINSEQUE

Selon les définitions de la Chambre suisse d'experts en estimations immobilières, la valeur intrinsèque est une valeur technique qui s'obtient par l'addition de plusieurs valeurs dont la valeur du terrain, la valeur de la construction obtenue par le coût de construction à neuf dans le confort actuel diminué par la dépréciation (dont l'âge du bâtiment et son degré d'entretien), la valeur des équipements, la valeur des aménagements extérieurs et la valeur des frais secondaires et financiers.

Cette valeur technique ne tient pas compte du marché mais sert néanmoins d'indicateur sur l'état de la propriété.

#### Valeur intrinsèque bâtiment existant

CFC 0				
Parcelles n <sup>os</sup> 1293-1294	248 m <sup>2</sup> x	5'721.00 fr./m <sup>3</sup>		1'418'808.00 fr.
CFC 2				
Bâtiment	4'500 m <sup>3</sup> x	800.00 fr./m <sup>3</sup>	3'600'000.00 fr.	
Sous-sol	620 m <sup>3</sup> x	400.00 fr./m <sup>3</sup>	248'000.00 fr.	
Sous-total			3'848'000.00	
Vétusté admise	52%		-2'000'960.00	
Total bâtiment				1'847'040.00 fr.
CFC 4				
Aménagem. ext.		1.00	25'000.00	25'000.00 fr.
Total intermédiaire 2				3'290'848.00 fr.
CFC 5				
Frais secondaires	10.00%	x 1'872'040.00 fr.	(CFC 2 + 4)	187'204.00 fr.
Valeur intrinsèque				<u>3'478'052.00 fr.</u>

La valeur intrinsèque de l'immeuble en l'état est estimée à 3 480 000,- francs (arrondi).

SÉANCE DU 19 NOVEMBRE 2013 (soir)  
Proposition: acquisition de l'immeuble situé au  
rue des Alpes 12/rue de Berne 21

2757

圖 圖 圖

Remarques

La vétusté a été calculée selon l'âge économique du bâtiment et admise à 52 %.

La part du terrain admise a été déterminée selon la méthode des classes de situation et avec une incidence foncière au maximum de 40 % de la valeur globale pour un immeuble au centre-ville.

**4. VALEUR ADMISSIBLE DE LA PROPRIÉTÉ PAR LA MÉTHODE DE MISE EN VALEUR**

**4.1. En préambule**

L'estimation par la méthode de la mise en valeur consiste à projeter la rénovation à l'aide du règlement communal d'urbanisation, la LDTR, et la location des surfaces construites selon les souhaits du mandat.

La valeur de rendement, défalquée du coût de rénovation et de divers autres coûts liés à la reconstruction, permet de déterminer la valeur admissible de la propriété.

Les surfaces locatives sont utilisées selon le chapitre 1.3. (page 7), il s'agit de 9 pièces et de 7 pièces dans l'attique. Il n'y a pas de places de parc disponibles.

Avant approbation de l'état locatif sous l'angle de la LDTR par la commission ad hoc, deux variantes peuvent se présenter:

**Postulat 1.** Selon la LDTR, les loyers resteraient bloqués sur une période de 3 ans, à compter de la fin des travaux, en tenant compte des loyers précédemment encaissés par chambre (810,- fr./chambre/mois). Dans le calcul, une période d'une année supplémentaire sur la base de l'ancien loyer a été utilisée pour tenir compte de la mise en place des loyers selon le marché.

Les loyers de l'attique ont été calculés conformément à l'art. 11 LDTR avec un taux de 6,21 % de l'investissement soit 7 452,- fr./pièce/an. Les surfaces commerciales sont louées au prix du marché, soit à 500,- fr./m<sup>2</sup>/an pour le rez et 100,- fr./m<sup>2</sup>/an pour le dépôt en sous-sol.

La 5<sup>ème</sup> année, les loyers des studios sont augmentés à 950,- fr./mois. Les pièces de l'attique sont augmentées à 8 500,- fr./pièce/an dès la 6<sup>ème</sup> année.

**SÉANCE DU 19 NOVEMBRE 2013 (soir)**  
**Proposition: acquisition de l'immeuble situé au**  
**rue des Alpes 12/rue de Berne 21**

潤餅

**Postulat 2.** Si les anciens loyers de 810,- fr./chambre/mois ne sont pas admis par le DCTI, selon la LDTR les loyers seraient au maximum de 3 405,- fr./pièce/an soit un loyer mensuel d'une chambre à 283,- fr./mois. Nous considérons une période de contrôle de 3 ans à compter de la fin des travaux. Dans le calcul, une période d'une année supplémentaire sur la base de l'ancien loyer a été utilisée pour tenir compte de la mise en place des loyers selon le marché.

Les loyers de l'attique ont été calculés conformément à l'art. 11 LDTR avec un taux de 6,21 % de l'investissement soit 7 452,- fr./pièce/an. Les surfaces commerciales sont louées au prix du marché, soit à 500,- fr./m<sup>2</sup>/an pour le rez et 100,- fr./m<sup>2</sup>/an pour le dépôt en sous-sol.

La 5<sup>ème</sup> année, les loyers des studios sont augmentés à 950,- fr./mois. Les pièces de l'attique sont augmentées à 8 500,- fr./pièce/an dès la 6<sup>ème</sup> année.

#### **4.2. Postulat 1**

##### **■ Coût de rénovation**

La méthode choisie tient compte des postulats principaux suivants qui ont été établis arbitrairement et qui s'approchent des prix du marché.

– coût de construction des habitations en cas de location	650,- fr./m <sup>3</sup>
– coût de construction de l'attique en cas de location	1 200,- fr./m <sup>3</sup>
– coût de construction du sous-sol des habitations en cas de location	350,- fr./m <sup>3</sup>
– volume des logements et commerce (rez au 5 <sup>ème</sup> étage)	4 500 m <sup>3</sup>
– volume des attiques	700 m <sup>3</sup>
– volume du sous-sol	620 m <sup>3</sup>

##### **Coût de rénovation en cas de location**

###### **CFC 1**

Travaux préparatoires	5'120 m <sup>3</sup> x	60.00 fr./m <sup>3</sup>	307'200.00 fr.
-----------------------	------------------------	--------------------------	----------------

###### **CFC 2**

Bâtiment	4'500 m <sup>3</sup> x	650.00 fr./m <sup>3</sup>	2'925'000.00 fr.
Attique	700 m <sup>3</sup> x	1'200.00 fr./m <sup>3</sup>	840'000.00 fr.
Sous-sol	620 m <sup>3</sup> x	350.00 fr./m <sup>3</sup>	217'000.00 fr.
<b>Total bâtiment</b>			<b>3'982'000.00 fr.</b>

SÉANCE DU 19 NOVEMBRE 2013 (soir)  
 Proposition: acquisition de l'immeuble situé au  
 rue des Alpes 12/rue de Berne 21

2759



CFC 4	
Aménagem. ext.	0.00 fr.
<b>Total intermédiaire 2</b>	<b>4'289'200.00 fr.</b>
 CFC 5	
Frais secondaires	10.00% x 3'982'000.00 fr. (CFC 2 + 4)
Coût de rénovation	398'200.00 fr.
	<b>4'687'400.00 fr.</b>

Le coût de rénovation est estimé à 4 687 000.- francs.

Etant donné qu'il est envisageable de démolir l'immeuble vu son état, et de le reconstruire, le coût de reconstruction est présenté en annexe 1. L'investissement est toutefois supérieur, et la valeur de la propriété diminuerait en conséquence.

■ **Revenu locatif années 1 à 4 selon postulat 1**

Le revenu locatif est basé sur 8,5 anciennes pièces x 800,- fr./mois selon le projet de rénovation et 1 pièce supplémentaire à 283,- fr./mois, par étage, soit un revenu locatif acceptable de 425 100,- fr. pour le 1<sup>er</sup> au 5<sup>ème</sup> étage.

L'attique comprend 7 pièces (y c. demi-pièces) selon le projet de construction, soit 7 452,- fr./pièce/an, soit au total 52 164,- fr./an.

La surface locative du rez retenue est de 170 m<sup>2</sup> à environ 500,- fr./an, soit 85 000,- fr./an. Le dépôt du sous-sol de 100 m<sup>2</sup> est compté à 100,- fr./m<sup>2</sup>/an, soit 10 000,- fr./an.

**Revenu locatif théorique/résumé**

Logements du 1 <sup>er</sup> au 5 <sup>ème</sup> étage	425 100.00 fr.
Attique	52 164.00 fr.
Commerce Rez	85 000.00 fr.
Dépôt	10 000.00 fr.
<b>Revenu locatif</b>	<b>572 264.00 fr.</b>

■ **Revenu locatif années 5 à 10 selon postulat 1**

Le revenu locatif est basé sur 9,5 anciennes pièces x 950,- fr./mois, soit un revenu locatif acceptable de 541 500,- fr. pour le 1<sup>er</sup> au 5<sup>ème</sup> étage.

L'attique comprend 7 pièces (y c. demi-pièces), à 8 500,- fr./pièce/an, soit au total 59 500,- fr./an.

SÉANCE DU 19 NOVEMBRE 2013 (soir)  
 Proposition: acquisition de l'immeuble situé au  
 rue des Alpes 12/rue de Berne 21

三四四

La surface locative du rez retenue est de 170 m<sup>2</sup> à environ 500,- fr./an, soit 85 000,- fr./an. Le dépôt du sous-sol de 100 m<sup>2</sup> est compté à 100,- fr./m<sup>2</sup>/an, soit 10 000,- fr./an.

**Revenu locatif théorique/résumé**

Logements du 1 <sup>er</sup> au 5 <sup>ème</sup> étage	541 500.00	fr.
Attique	59 500.00	fr.
Commerce Rez	85 000.00	fr.
Dépôt	10 000.00	fr.
Revenu locatif	<u>696 000.00</u>	fr.

■ **Discounted cash flow selon postulat 1**

La méthode du discounted cash flow est basée sur l'introduction de divers événements financiers futurs. La période de réalisation projetée a une influence sur le résultat. Celui-ci doit être utilisé avec précaution vu les leviers de multiplication inhérents au modèle.

Les critères arbitrairement retenus dans le modèle mathématique de la présente analyse sont les suivants:

- taux de capitalisation net	4,30 %
- taux d'actualisation	4,65 %
- évolution du revenu locatif comme indiqué ci-dessus	
- charges d'exploitation	20 % des recettes

Selon les critères retenus dans le postulat 1, la valeur admissible de l'immeuble est de 6 891 000,- francs (arrondi) selon le tableau figurant ci-dessous. D'autres scénarios de construction plus ou moins chère restent possibles.

SÉANCE DU 19 NOVEMBRE 2013 (soir)  
 Proposition: acquisition de l'immeuble situé au  
 rue des Alpes 12/rue de Berne 21

2761

Année	Loyers prévus (indexés)	Charges d'exploitation	Rénovations	Résultat net	Prix de vente	Flux financiers actualisés	Taux actuariel retenu	Facteur d'escompte	ta de capitalisation	
									4.30%	4.30%
-1				-4'687'400.00 fr.	4'687'400.00 fr.	-4'479'120.88 fr.	4.65%	0.95556617		
1	5'722'64.00 fr.	-11'4452.80 fr.		45'781.20 fr.	45'781.20 fr.	41'803'048 fr.	4.65%	0.91310671		
2	5'722'64.00 fr.	-11'4452.80 fr.		45'781.20 fr.	45'781.20 fr.	399'455.79 fr.	4.65%	0.87253389		
3	5'722'64.00 fr.	-11'4452.80 fr.		45'781.20 fr.	45'781.20 fr.	381'706.44 fr.	4.65%	0.83376387		
4	5'722'64.00 fr.	-11'4452.80 fr.		45'781.20 fr.	45'781.20 fr.	364'745.76 fr.	4.65%	0.79671655		
5	6'960'00.00 fr.	-13'920'00.00 fr.		556'800.00 fr.	556'800.00 fr.	423'900.40 fr.	4.65%	0.76131538		
6	6'960'00.00 fr.	-13'920'00.00 fr.		556'800.00 fr.	556'800.00 fr.	405'064.89 fr.	4.65%	0.72748722		
7	6'960'00.00 fr.	-13'920'00.00 fr.		556'800.00 fr.	556'800.00 fr.	387'066.30 fr.	4.65%	0.69516218		
8	6'960'00.00 fr.	-13'920'00.00 fr.		556'800.00 fr.	556'800.00 fr.	369'867.47 fr.	4.65%	0.66427347		
9	6'960'00.00 fr.	-13'920'00.00 fr.		556'800.00 fr.	556'800.00 fr.	353'432.84 fr.	4.65%	0.63475725		
10	6'960'00.00 fr.	-13'920'00.00 fr.		556'800.00 fr.	556'800.00 fr.	337'728.47 fr.	4.65%	0.60655256		
Total des flux financiers actualisés				7'216'028.31 fr.						
Frais d'acquisition 4.5%				-3'247'721.27 fr.						
Valeur admissible selon le postulat 1				<u>6'968'307.04 fr.</u>						

SÉANCE DU 19 NOVEMBRE 2013 (soir)  
Proposition: acquisition de l'immeuble situé au  
rue des Alpes 12/rue de Berne 21

■■■■■

#### 4.3. Postulat 2

Au cas où le loyer avant travaux n'est pas admis par le DCTI, les loyers des pièces s'élèveraient à raison de 283,- fr./mois. Toutes choses étant égales par ailleurs, les revenus locatifs théoriques se présenteraient comme suit.

##### ■ Revenu locatif années 1 à 4 selon postulat 2

Le revenu locatif est basé sur 9,5 pièces x 283,- fr./mois pour le 1<sup>er</sup> au 5<sup>ème</sup> étage, soit un revenu locatif acceptable de 161 310,- fr. pour le 1<sup>er</sup> au 5<sup>ème</sup> étage.

L'attique comprend 7 pièces (y c. demi-pièces) selon le projet de construction, à 7 452,- fr./pièce/an, soit au total 52 164,- fr./an.

La surface locative du rez retenue est de 170 m<sup>2</sup> à environ 500,- fr./an, soit 85 000,- fr./an. Le dépôt du sous-sol de 100 m<sup>2</sup> est compté à 100,- fr./m<sup>2</sup>/an, soit 10 000,- fr./an.

##### Revenu locatif théorique/résumé

Logements du 1 <sup>er</sup> au 5 <sup>ème</sup> étage	161 310.00 fr.
Attique	52 164.00 fr.
Commerce Rez	85 000.00 fr.
Dépôt	<u>10 000.00 fr.</u>
Revenu locatif	<u>308 474.00 fr.</u>

##### ■ Revenu locatif années 5 à 10 selon postulat 2

##### Revenu locatif théorique/résumé

Logements du 1 <sup>er</sup> au 5 <sup>ème</sup> étage	541 500.00 fr.
Attique	59 500.00 fr.
Commerce Rez	85 000.00 fr.
Dépôt	<u>10 000.00 fr.</u>
Revenu locatif	<u>696 000.00 fr.</u>

##### ■ Discounted cash flow selon postulat 2

Critères identiques au postulat 1. Selon les critères retenus dans le postulat 2 pour ce qui est du revenu locatif théorique, la valeur admissible de l'immeuble est de 6 203 000,- francs (arrondi) selon le tableau figurant ci-dessous. D'autres scénarios de construction plus ou moins chère restent possibles.

SÉANCE DU 19 NOVEMBRE 2013 (soir)  
 Proposition: acquisition de l'immeuble situé au  
 rue des Alpes 12/rue de Berne 21

2763

Année	Loyers prévus (indexés)	Charges d'exploitation	Rénovations	Résultat net	Prix de vente	Flux financiers actualisés	Taux actuariel retenu	Facteur d'escompte
	0.00%	20.00%			4.30%			
					tx de capitalisation			
-1								
1	308'474.00 fr.	-61'694.80 fr.	-4'687'400.00 fr.	-4'687'400.00 fr.		-4'479'120.88 fr.	4.65%	0.95556617
2	308'474.00 fr.	-61'694.80 fr.		246'779.20 fr.		225'335.74 fr.	4.65%	0.91310671
3	308'474.00 fr.	-61'694.80 fr.		246'779.20 fr.		215'323.21 fr.	4.65%	0.87253389
4	308'474.00 fr.	-61'694.80 fr.		246'779.20 fr.		205'755.58 fr.	4.65%	0.83376387
5	696'000.00 fr.	-139'200.00 fr.		556'800.00 fr.		196'613.07 fr.	4.65%	0.79671655
6	696'000.00 fr.	-139'200.00 fr.		556'800.00 fr.		423'900.40 fr.	4.65%	0.76131538
7	696'000.00 fr.	-139'200.00 fr.		556'800.00 fr.		405'064.89 fr.	4.65%	0.72748722
8	696'000.00 fr.	-139'200.00 fr.		556'800.00 fr.		387'066.30 fr.	4.65%	0.69516218
9	696'000.00 fr.	-139'200.00 fr.		556'800.00 fr.		369'867.47 fr.	4.65%	0.66427347
10	696'000.00 fr.	-139'200.00 fr.		556'800.00 fr.	129'48'837.21 fr.	353'432.84 fr.	4.65%	0.63475725
						337'728.47 fr.	4.65%	0.60665256
Total des flux financiers actualisés				6'495'117.46 fr.				
Frais d'acquisition 4.5%				-292'280.29 fr.				
Valeur admissible selon le postulat 2				<u>6'202'837.18 fr.</u>				

swiss  
 svv valuation group  
 ASSOCIATIONSBEREICH  
 Swiss Valuation Group AG  
 In der Limmat, 8003 Nyon  
 www.s.v.g.ch

ACTE Expertises von Zantzen Stal/ GmbH & Co. parcellen n°1293 & 1294

**SIV** .ch

**SÉANCE DU 19 NOVEMBRE 2013 (soir)**  
**Proposition: acquisition de l'immeuble situé au**  
**rue des Alpes 12/rue de Berne 21**



**5. CONCLUSION ET VALEUR VENALE**

■ **Valeur intrinsèque**

Il s'agit d'un immeuble de rendement mixte construit vers 1960 comprenant un sous-sol, un rez-de-chaussée commercial, 5 étages et des combles non aménagés.

L'immeuble s'est vidé de ses occupants depuis 2005. Il est actuellement inoccupé et dans un état avancé de dégradation. Suite à un incendie en 2008, son état s'est délabré et il est devenu insalubre (article de la TG du 11.01.2012).

Dans un jugement rendu le 18.01.2011 par le TF, cet immeuble a fait l'objet d'un refus, de le transformer en résidence hôtelière car il ne respectait pas la LDTR et devait être exclusivement affecté à de l'habitation.

La valeur intrinsèque du bâtiment en l'état est estimée à 3 480 000,- francs.

■ **Valeur de l'immeuble par la méthode de mise en valeur**

La valeur de l'immeuble dépendra en premier lieu de l'interprétation et de l'application de la LDTR par les autorités compétentes. Aucune décision n'est disponible pour le moment, ce qui entraîne l'examen de la valeur sous l'angle de deux postulats, le 1<sup>er</sup> tenant les derniers loyers facturés comme acquis et le 2<sup>ème</sup> se référant à un loyer de 283,- fr./mois par chambre.

Par ailleurs, il est considéré que les loyers sont bloqués pendant 3 ans. En théorie, dès la 4<sup>ème</sup> année, les loyers peuvent s'adapter aux prix du marché.

Ces conditions entraînent une fourchette de la valeur admissible de l'immeuble qui varie de 6 203 000,- francs à 6 891 000,- francs après un investissement à prévoir de l'ordre de 4 687 000,- francs.

■ **Situation**

La demande immobilière est soutenue en raison du taux hypothécaire historiquement bas. Les conséquences de la nouvelle politique bancaire à l'encontre des banques de

SÉANCE DU 19 NOVEMBRE 2013 (soir)  
Proposition: acquisition de l'immeuble situé au  
rue des Alpes 12/rue de Berne 21

2765



L'ASB et de la Finma, dont le but est de diminuer la bulle immobilière, ne sont pas encore connues, mais elles pourraient constituer un frein important dans les transactions et par conséquent une limitation des prix de vente.

Une offre très limitée en ville de Genève soutient toutefois la valeur vénale.

L'emplacement à la limite géographique d'un quartier mal fréquenté est bien compensé par une réhabilitation de la rue des Alpes, par la proximité immédiate de la gare et par la luminosité des pièces en raison de la situation en carrefour et face à la rue piétonne au Sud-Ouest. De toutes parts, la vue ouvre sur de beaux immeubles Belle Epoque, et depuis l'attique il y a vue sur le lac. En revanche, la rue est bruyante.

Il n'y a pas de places de parc pour cet immeuble mais la proximité et la fréquence des transports publics est excellente.

■ **Impôt immobilier complémentaire/hypothèque légale**

Si l'impôt immobilier complémentaire reste impayé, une réserve est émise au sujet d'une éventuelle hypothèque légale. Cette dette n'a aucune incidence sur la valeur vénale de l'objet. Il serait toutefois judicieux de retenir un montant suffisant lors du transfert, car la dette étant garantie par l'immeuble, elle doit être reprise par le nouvel acquéreur à défaut de paiement.

■ **Valeur vénale**

Selon les normes internationales du Red Book (RICS), version française, la valeur vénale est la somme d'argent contre laquelle un immeuble serait échangé à la date de l'évaluation entre un acheteur et un vendeur consentants dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate où les parties ont l'une et l'autre agi en toute connaissance, prudemment et sans pression.

Les frais liés à un éventuel assainissement du sous-sol, d'amiante ou de PCB ont été estimés au mieux dans le coût de rénovation sous réserve de la confirmation par un diagnostic spécifique.

SÉANCE DU 19 NOVEMBRE 2013 (soir)  
Proposition: acquisition de l'immeuble situé au  
rue des Alpes 12/rue de Berne 21



Avec les conditions fixées par le mandat (cf. page 2), le projet de construction et les deux postulats développés, et dans l'attente des décisions des autorités compétentes en matière de la LDTR, la valeur vénale est estimée à une fourchette qui varie de

6 200 000.- francs à 6 900 000.- francs.

Fait à Fribourg, le 16 octobre 2012/VvZ/cg

V. van Zanten  
Gérant et courtier dipl.  
Brevet fédéral d'expert, MRICS

**cei** membre  
chambre suisse d'experts en estimations immobilières

Juan Muñoz  
Architecte HES, MRICS  
Régisseur et courtier dipl.

**cei** membre  
chambre suisse d'experts en estimations immobilières

SÉANCE DU 19 NOVEMBRE 2013 (soir)  
Proposition: acquisition de l'immeuble situé au  
rue des Alpes 12/rue de Berne 21

2767

00000

**6. SOURCES DES INFORMATIONS ET ANNEXES**

- Mandat et procuration de la Ville de Genève, représentée par Monsieur David Klein, daté du 28.09.12
- Copie du plan cadastral relatif à la parcelle n° 1'293 du cadastre de Genève
- Extrait du Registre foncier relatif à la parcelle n° 1'293 du cadastre de Genève daté du 12.03.12
- Extrait partiel du Registre foncier relatif à la parcelle n° 1'294 du cadastre de Genève daté du 10.10.12
- Copie de la pièce justificative relative aux accessoires, datée du 10.05.61
- Copie de l'arrêt du Tribunal administratif, daté du 08.06.10
- Copie de l'arrêt de la Cour de droit public, daté du 18.01.11
- Copie de l'ordre de grandeur du coût de la construction selon projet, daté du 02.04.12
- Copie des plans du bureau Cittolin Polli, datés du 02.04.12
- Entretien téléphonique avec l'administration communale du 11.10.12
- Vision locale du 11.10.12

SÉANCE DU 19 NOVEMBRE 2013 (soir)  
 Proposition: acquisition de l'immeuble situé au  
 rue des Alpes 12/rue de Berne 21

0000

**Annexe 1: Investissement en cas de démolition et reconstruction de l'immeuble**

<b>CFC 1</b>				
Démolition	5'120 m <sup>3</sup> x	100.00 fr./m <sup>3</sup>		512'000.00 fr.
Travaux préparatoires				50'000.00 fr.
<b>CFC 2</b>				
Bâtiment	4'500 m <sup>3</sup> x	850.00 fr./m <sup>3</sup>	3'825'000.00 fr.	
Attique	700 m <sup>3</sup> x	1'200.00 fr./m <sup>3</sup>	840'000.00 fr.	
Sous-sol	620 m <sup>3</sup> x	450.00 fr./m <sup>3</sup>	279'000.00 fr.	
Total bâtiment				4'944'000.00 fr.
<b>CFC 4</b>				
Aménagem. ext.				0.00 fr.
<b>Total intermédiaire 2</b>				<u>5'506'000.00 fr.</u>
<b>CFC 5</b>				
Frais secondaires	15.00%	x	4'944'000.00 fr.	(CFC 2 + 4) <u>741'600.00 fr.</u>
Coût de reconstruction				<u>6'247'600.00 fr.</u>

**Le président.** Le Conseil administratif a demandé la discussion immédiate en vue d'un vote sur le siège.

*Préconsultation*

**M. Rémy Pagani, conseiller administratif.** Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux, il s'agit de faire acte de volontarisme pour sortir cet immeuble, qui est stigmatisé depuis des années comme «la verrue», emblématique du quartier des Pâquis, de la situation dans laquelle il se trouve. Je me suis échiné – je dis bien «échiné» – à faire en sorte que vous ayez cette décision à prendre ce soir. J'en profite d'ailleurs pour remercier les personnes qui ont tiré avec moi cette charrue à chiens. A de multiples reprises, nous avons rencontré le propriétaire, qui était défaillant. Nous avons essayé de le convaincre de faire du logement. Malheureusement, il est allé jusqu'au Tribunal fédéral. Aujourd'hui, il est en faillite, il y a un sursis concordataire. Si vous acceptez ce projet, nous trouverons une solution. Mais si nous ne trouvons pas de solution aujourd'hui, ce bien sera vendu aux enchères et, bien évidemment, comme certains spéculent sur les valeurs des biens immobiliers, pas sur les valeurs locatives, sur les valeurs marchandes, il repartira dans un nouveau tour de spéculation.

Je vous rappelle qu'il y a déjà eu de la spéculation sur cet immeuble, à hauteur de 12 millions et quelques centaines de milliers de francs, alors il s'agit aujourd'hui, avec l'expertise qui vous a été soumise, de revenir à un état localitatif raisonnable. Après, on peut discuter de la question de savoir si c'est 4,5 ou 5,5 millions, mais il s'agit de retomber sur ses pieds. Nous avons fait établir une expertise, je m'en suis expliqué à la commission des finances. J'espère que vous vous satisferez de cette expertise réalisée par quelqu'un d'indépendant, qui n'est pas dans les milieux genevois, puisqu'il s'agit de la présidente de la Chambre suisse d'experts en estimations immobilières.

Cela étant, Mesdames et Messieurs, je me suis engagé – et vous savez que je n'ai qu'une parole – à faire en sorte que ce bâtiment ne coûte rien à la municipalité. Je vous présenterai dans quelques mois un acte de vente pour revendre ce bâtiment à des personnes qui le mettront réellement en activité, qui le feront retourner à sa destination première, un immeuble de logements, avec en plus une antenne de la police municipale. C'est cela qui nous intéresse. Voilà, Mesdames et Messieurs, ce que j'avais envie de vous dire.

Je terminerai par plaider l'urgence, parce que nous sommes en sursis concordataire. Celui-ci a été prolongé une première fois par la juge, car mes collègues lui ont adressé une promesse d'achat. Il a été prolongé une deuxième fois, puisque, si vous décidiez ce soir d'acheter ce bien, il faudrait attendre la fin du délai référendaire. La juge prolongera ce sursis une deuxième fois, mais ce sera

SÉANCE DU 19 NOVEMBRE 2013 (soir)  
Proposition: acquisition de l'immeuble situé au  
rue des Alpes 12/rue de Berne 21

tout. Si nous ne prenons pas la décision d'acheter ce bien ce soir, elle ne le prolongera pas. Je vous remercie de faire droit à cette demande, au nom des intérêts de la collectivité.

**Mise aux voix, l'entrée en matière sur la proposition est acceptée à l'unanimité (61 oui).**

**M. Pascal Spuhler** (MCG). Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux, voilà enfin un tortillard qui est arrivé au bout de sa course, j'ai envie de dire. Si on peut parler d'une verrue en ville, c'est bien celle-là: en plein centre des Pâquis, à l'angle de la rue des Alpes et de la rue de Berne, un magnifique bâtiment d'angle, qui a servi de squat. Maintenant, c'est un dépôt d'ordures, de cache pour les dealers – j'en passe et des meilleures – et qui traîne au milieu de ce quartier populaire dans un état délabré. C'est vraiment une verrue.

On ne peut qu'approuver, dans l'esprit, la volonté de rachat de ce bâtiment, que je soutiens évidemment, malgré le prix qui nous est présenté. Cela dit, aujourd'hui, c'est une coque vide, car ce bâtiment a été tout cassé de l'intérieur pour éviter les squats, le vandalisme et autres problèmes. C'est pourquoi, compte tenu de sa valeur intrinsèque, d'environ 3,7 millions, on peut se demander si le prix de rachat proposé par le Conseil administratif n'est pas un peu surévalué. Certes, on a des problèmes de délai. Oui, effectivement, ce bâtiment risque de partir aux enchères, et libre aux spéculateurs de le racheter et d'en faire des appartements de luxe, voire des bureaux, mais je n'y crois pas trop. Libre à ces gens-là de se battre, effectivement.

Il faut reconnaître, Monsieur Pagani, que nous payons un peu cher, compte tenu de cette valeur intrinsèque, pour une coque vide, pour un bâtiment qui a malheureusement été abandonné. C'est dommage que nous n'ayons pas pu récupérer cela plus tôt. Je ne veux pas vous jeter la pierre, ce n'est pas tout votre faute, car il y avait quand même des procédures et des timings à respecter dans cette faillite de société, mais c'est bien dommage, vis-à-vis des gens du quartier qui doivent subir cette misère à cet angle de la rue de Berne et de la rue des Alpes, que la Ville n'ait pas pu préempter ce bâtiment plus tôt.

Pour le principe, nous sommes favorables au rachat du bâtiment, aux travaux qui devront effectivement être réalisés. Cela dit, vous nous dites, Monsieur Pagani, que ce bâtiment sera revendu à une entité quelconque. Sauf erreur, je ne vous ai pas entendu préciser laquelle. Si c'est la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social, je ne suis pas sûr qu'elle mette le prix que vous proposez, alors j'aimerais en avoir la confirmation. Une autre proposition m'étonne également, c'est le fait de mettre un poste de police municipale au rez-de-chaussée de l'immeuble, soit à 50 mètres du poste de police cantonale situé à la rue de Berne, au bas de la poste du Mont-Blanc. Peut-être ressent-on l'utilité d'un

poste de police municipale supplémentaire aux Pâquis, mais est-ce qu'il doit être à 50 mètres du poste de police cantonale? Je ne suis pas sûr que ce soit une bonne idée. Mais ce n'est qu'un projet, les choses peuvent se modifier, se moduler, et j'espère que nous pourrions discuter de tout cela. Sur le fond, toutefois, je ne peux que m'enthousiasmer du rachat de cet immeuble. Que l'on aille au plus vite pour faire des logements dans ce quartier – des logements sociaux, s'il le faut – et qu'on enlève cette verrue, cette épine dans le pied du quartier des Pâquis.

**M. Gary Bennaim** (LR). Monsieur Pagani, j'ai beaucoup aimé votre discours, car, somme toute, la finalité est de réussir une bonne fois pour toutes à transformer cet immeuble qui, depuis 2005, sauf erreur, rend particulièrement odieux cet angle de la rue des Alpes et de la rue de Berne. Malheureusement, j'entends différentes choses qui me surprennent. Je laisse tomber le poste de police. Ce n'est qu'une cerise sur le gâteau pour essayer de faire passer cela du côté de la droite qui, naturellement, est intéressée par plus de sécurité dans le quartier. (*Remarque de M. Pagani.*) Oui, je vous laisserai m'interrompre plus tard...

Ce qui m'a réellement surpris, c'est votre entrée en matière sur la spéculation. Naturellement, c'est le grand spectre à Genève, sous prétexte que n'importe qui est prêt à mettre n'importe quel prix pour n'importe quoi. Un tel immeuble, vous le savez comme moi, est abordé sur une base de rendement, et c'est l'approche que l'expert a choisie. Malheureusement, son approche ne tient pas compte des spécificités genevoises, et vous savez comme moi que cet expert est à Fribourg. Il n'a notamment pas pris en compte les derniers arrêtés relatifs à la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) (LDTR).

Or, le prix qui est proposé pour l'attique ne sera pas tenable dans la durée, vos amis de l'Asloca s'y opposeront de toute façon parce que le prix par pièce ne sera pas en phase avec le prix de 3405 francs, qui est plus que recommandé, puisque nous sommes dans l'obligation de l'appliquer dans le cadre de la création de nouveaux logements. Le premier postulat n'est pas du tout en phase avec la loi genevoise, la LDTR en l'occurrence, qui s'applique pour ce genre de bien. Par conséquent, l'état locatif prévu est surévalué, et cela même – puisque c'est probablement ce qui va se passer – si l'on prend une marge de manœuvre de cinq ans avec des loyers qui restent fixes. D'autre part, les charges de fonctionnement me paraissent un peu basses, même si l'immeuble subit une rénovation complète. A 20%, en effet, on est quand même un peu faible. En plus de cela, on arrive à un coût de rénovation de 650 francs/m<sup>3</sup>, ce qui n'est quand même pas particulièrement élevé, vu l'état de l'immeuble. On se retrouve donc, potentiellement, avec des recettes trop élevées et avec des coûts trop faibles. On est en train de surévaluer l'immeuble.

SÉANCE DU 19 NOVEMBRE 2013 (soir)  
Proposition: acquisition de l'immeuble situé au  
rue des Alpes 12/rue de Berne 21

Je vous crois volontiers, Monsieur Pagani, quand vous dites que vous avez un projet pour cet immeuble. Néanmoins, on n'a pas envie de le faire à n'importe quel prix. En posant rapidement quelques chiffres au dos d'une enveloppe, je pense qu'on est plutôt dans quelque chose de l'ordre de 5,5 millions, peut-être même 5,7 millions. Vous nous dites que cet immeuble vaut 12 millions. Peut-être qu'il les vaudra le jour où il sera vraiment en très bon état, mais on n'y est largement pas encore. Aujourd'hui, on n'est pas dans de la spéculation, et vous le savez. Vous ne pouvez pas apprendre à un vieux singe à faire des grimaces et certainement pas à un investisseur à dégager de la valeur qui n'existe pas. Quand vous dites qu'il y a des gens qui sont prêts à acheter cet immeuble 12 millions, malheureusement – je ne peux pas le dire autrement – cela m'est difficile de vous croire.

Et puis, quand vous dites que vous allez l'acheter pour le revendre, je connais quelqu'un qui me dirait: «Les bras m'en tombent!» Qui, aujourd'hui, au Conseil administratif, se prend pour un courtier immobilier? On a déjà eu, je vous le rappelle, certaines lubies par rapport à l'acquisition d'appartements dans la Tour de l'Ile. Non! Ce n'est pas le rôle de la Ville! Ce n'est pas le rôle du Conseil administratif de commencer à faire du négoce de biens immobiliers. Si vous avez une très bonne idée, des locataires, un projet, et que vous avez un bon prix, nous vous suivons avec plaisir, mais nous ne pouvons pas juste nous rallier au panache blanc de Rémy Pagani qui s'en va combattre et pourfendre les potentiels spéculateurs de la ville, car ce n'est pas le cas. Si l'immeuble vaut 6 millions, personne n'en mettra 12; ce n'est pas normal. Le marché reste quand même équilibré. Aujourd'hui, la spéculation en ville peut exister sur certains biens, mais pas sur tous, pas n'importe où et pas si ceux-ci sont dans n'importe quel état.

Vous venez nous dire qu'il faut voter cet objet sur le siège parce qu'on a déjà rallongé les délais. Alors pourquoi, finalement, ne pas en avoir parlé plus tôt? Pourquoi ne pas avoir approché les groupes? Pourquoi ne pas avoir présenté certaines choses, puisque ces éléments étaient connus? Ils ne sont certainement pas tombés hier, ni avant-hier! Nous aurions probablement eu la possibilité d'avoir des discussions un peu plus constructives, voire contradictoires, pour essayer d'avancer ensemble. Moi, je vous propose que nous essayions de décanter un peu ces informations. Nous n'avons pas besoin de repousser cette décision très loin. Je vous propose que nous prenions quelques éléments complémentaires ici ou là et que nous votions cet objet demain. Nous pourrions alors le faire en toute connaissance de cause, pas à tout prix ni n'importe comment.

**M<sup>me</sup> Brigitte Studer** (EàG). Chers collègues, nous tenons de notre côté à féliciter le conseiller administratif pour cette excellente proposition et nous vous demandons de l'accepter sur le siège. Tout le monde a qualifié ce soir l'immeuble

de la rue des Alpes 12 de verrue – je vais aussi le faire – car il est vrai que, dans son état, cet immeuble fait vraiment penser à cela. En pleine crise de logement, avec la pénurie que nous connaissons, laisser pendant autant d'années un immeuble à l'abandon en plein centre de Genève, c'est un scandale. C'est aussi un facteur d'insécurité. Au début de cette législature, M. Maudet avait invité les conseillers municipaux à l'accompagner pour visiter leurs quartiers avec le Service de la Voirie et les agents de la police municipale. J'avais fait ce tour, et c'est bien devant cet immeuble que nous nous sommes arrêtés, qu'ils nous ont expliqué combien il était difficile pour eux d'assurer et la sécurité et la propreté autour de cet immeuble, à quel point l'endroit était le point noir du quartier et le lieu le plus pénible dans leur travail. Cela fait déjà quelques années. Laisser un immeuble en plein centre dans cet état, tant au niveau du logement que du point de vue de la sécurité, c'est un scandale.

C'est une histoire qui dure, vous le savez. Cet immeuble n'est plus habité depuis environ 2005. Auparavant, il avait été un hôtel, puis un immeuble de logements utilisé par l'Hospice général, qui y proposait des studios. Le Tribunal fédéral avait finalement décidé de l'attribuer au logement. Dans un premier temps, il y avait eu peu de réaction de la part de l'Etat. Ensuite, l'Etat a communiqué sur le fait qu'il trouvait cet immeuble insalubre, voire dangereux, que c'était un lieu de trafic, d'agressions en tous genres, et M. Longchamp a également cherché à contraindre le propriétaire à rénover ces logements. Le propriétaire, la société anonyme I.I. G Group SA, a des difficultés financières, et des créanciers demandent sa mise en faillite. Ce propriétaire ne peut pas faire les travaux qui s'imposent. Aujourd'hui, la Ville a la possibilité de mettre fin à un désastre qui n'a duré que trop longtemps. (*Brouhaha.*) Saisissons cette opportunité! C'est un projet sérieux, intéressant, à notre avis tout à fait viable, qui permet de créer des logements sociaux, qui permet une collaboration avec un partenaire intéressant. Cela permet aussi d'augmenter la sécurité dans un secteur, où, vous le savez, il est nécessaire d'avoir une présence et des conditions adéquates.

La Ville peut agir aujourd'hui, et sachez que tous les habitants de ce secteur, de cette région, de ce quartier – quel que soit leur bord politique, d'ailleurs – mais aussi toutes les personnes qui passent à la rue des Alpes, y compris les touristes – et elles sont nombreuses – toutes ces personnes seront fortement reconnaissantes si ce soir nous arrivons à saisir cette opportunité et si nous décidons de mettre fin à une situation scandaleuse qui n'a duré que trop longtemps. Je vous invite donc, Mesdames et Messieurs, à voter sur le siège et à accepter la proposition du Conseil administratif. Je vous remercie – avec bien d'autres, j'en suis sûre – de votre compréhension et de votre soutien.

*(La présidence est reprise par M. Pascal Rubeli, président.)*

**Le président.** Le bureau a décidé de clore la liste des intervenants et de terminer ce débat ce soir. Je donne la parole à M. Marc-André Rudaz.

**M. Marc-André Rudaz** (UDC). Merci, Monsieur le président. Mesdames et Messieurs, M. Pagani est venu à la commission des finances avec son projet, nous étions censés aller très vite, puisque M. Pagani vient avec ses dossiers et tout va très vite... M. Pagani parle d'acte de volontarisme. Effectivement, c'est un volontaire. Nous, nous souhaiterions que l'on fasse appel non seulement à la volonté, mais également à la réflexion. Bien que M. Pagani ait pris la présidente des experts en estimations immobilières, j'ai été surpris, à titre personnel, par le taux utilisé pour calculer la valeur de rendement. Dans le cas présent, l'estimation est très particulière, car elle ne tient aucun compte de la valeur intrinsèque. C'est possible, mais ce n'est pas habituel. En l'occurrence, elle tient compte d'une valeur de rendement net.

J'ai travaillé pour les entreprises – je ne vais pas revenir là-dessus – j'ai également eu la chance de travailler avec la Centrale de lettres de gage des banques cantonales suisses, qui prêtent aux banques pour financer leurs hypothèques. Or, alors qu'elle a pourtant le quart du marché hypothécaire sous la main, je n'y ai jamais vu d'évaluation basée sur des valeurs de rendement net avec des taux à 4,3%. Comme j'ai vu des milliers de dossiers, je dirais que la commission des finances est peut-être, comme l'armée de milice, une équipe de milice, mais il ne faudrait quand même pas que vos services prennent ses commissaires pour des guignols à qui l'on peut dire n'importe quoi, Monsieur le magistrat.

Vous n'en êtes peut-être pas responsable, puisque ce n'est pas vous qui faites les évaluations et que vous faites confiance à vos services, mais, à titre personnel, je me dis qu'on nous prend vraiment pour des cons. Voyez-vous, pour le logement, la différence entre un taux à 4,3% et un taux à 5,25%, d'autant qu'il y a une partie administrative à 7,75%, ça fait quand même une différence de 1 million. Alors on nous donne des chiffres, mais c'est formidable! C'est formidable, ces chiffres, mais, moi, dorénavant je vous sors n'importe quels chiffres dans les évaluations, si on m'en laisse la possibilité! Je veux bien aller travailler dans vos services, j'aurais pu vous avoir un taux plus élevé! Moi, je vous mets le prix que vous voulez.

Maintenant, si on laisse partir ce bien aux enchères, je pense que cet immeuble se vendra assez vite et qu'il y aura bien quelqu'un qui voudra le racheter. Mais pas au prix auquel nous l'achèterions, surtout si c'est pour le revendre! Et puis, étant donné les lois genevoises, et heureusement, la personne qui le rachèterait ne pourrait pas de toute façon en faire autre chose que du logement. Vous avez entièrement raison, la population du quartier a raison de se fâcher, cet immeuble est une verrue. Mais en ce qui nous concerne, Mesdames et Messieurs, comme il

nous manque de plus en plus de sous pour l'entretien de nos propres immeubles – grosso modo une trentaine de millions – ce sont nos immeubles qui vont gentiment devenir des verrues. Alors n'achetons pas les verrues des autres et occupons-nous des nôtres! Pour que nos immeubles ne deviennent pas des verrues, laissons le marché travailler! Occupons-nous de ce qui est fondamental et, surtout, que votre département arrête de prendre nos commissions financières de milice pour des crétiens et pour n'importe quoi.

**M<sup>me</sup> Danièle Magnin (MCG).** A mon avis, tous les travaux nécessaires dans cet immeuble pourraient être financés par tout tiers acheteur, que ce soit la Ville de Genève ou quelqu'un d'autre, car la sécurité dont on a parlé, en particulier le groupe Ensemble à gauche, dépend de la réalisation des travaux, non pas du propriétaire inscrit au Registre foncier, il faut en être bien conscient.

Ensuite, j'ai été très choquée d'entendre M. Pagani nous expliquer qu'il voulait acheter cet immeuble 6 millions pour le revendre 12 millions. De qui se moque-t-on? (*Exclamations.*) C'est complètement fou, c'est de la pure spéculation! Par-dessus le marché, les créanciers qui recevraient un dividende de 20% si nous achetions l'immeuble à 6 millions recevraient un dividende de 40% si d'autres l'achetaient le double. C'est un domaine que j'ai bien connu, nous contreviendrions à toutes les règles sur les faillites et les réalisations forcées en matière immobilières, alors je doute fort qu'ils acceptent. Imaginez que je vous doive 100 francs et que je fasse faillite. Ma foi, par la vente de mes biens, je ne pourrais vous assurer que le remboursement de 20 francs. Mais si quelqu'un d'autre achetait mes biens aux enchères, je ne vous donnerais pas 20 francs, mais peut-être 30 francs ou 40 francs! Qu'est-ce que vous choisiriez? Je trouve que cette proposition n'est pas honnête, je pense qu'il faut y réfléchir bien davantage et je ne suis pas d'accord que la Ville ou l'Etat se mettent à faire des spéculations, puisque, en l'occurrence, c'est de cela qu'il s'agit.

**M. Alain de Kalbermatten (DC).** C'est avec enthousiasme que le groupe démocrate-chrétien acceptera ce crédit de six millions. Pendant trop longtemps, cette verrue, cette pustule, cette ruine a dérangé les citoyens et a amené trop d'insécurité. Nous nous devons de réagir. Pendant trop longtemps, l'Etat et la Ville se sont renvoyé la balle. Aujourd'hui, la Ville prend ses responsabilités, car des citoyens vivent derrière cette ruine totalement à l'abandon. J'avais posé une question écrite le 20 mars dernier pour savoir où en était la Ville avec ce bâtiment. J'ai personnellement reçu des mails de citoyens. Je crois aussi que certains d'entre eux se sont plaints à différents commissaires aux travaux et aux constructions qu'ils ne pouvaient plus supporter cette vue et l'insécurité que cela pouvait amener dans le quartier. Donc, oui, maintenant, nous devons agir. Nous allons

agir rapidement, avec enthousiasme, parce qu'il faut aller de l'avant. Je pense que nous avons une responsabilité vis-à-vis de nos concitoyens.

Concernant le plan financier, nous parlons d'un plan de financement, nous parlons de rendement; mais, en définitive, nous allons vendre ce bâtiment, ce n'est donc pas directement notre problème. Je pense que M. Pagani en dira bien plus par la suite, mais il ne faut quand même pas tout mélanger. Si aujourd'hui nous acquérons ce bâtiment et qu'ensuite nous le vendons, je ne pense pas que M. Pagani se mette dans la peau d'un spéculateur – je l'imagine, du moins – ni même la Ville de Genève. Je pense que nous pouvons être rassurés à ce niveau-là, car si le Conseil administratif in corpore le fait, c'est qu'il y a de bonnes raisons. Je suis convaincu que nous sortirons avec honneur de cette situation.

Concernant la sécurité, reprocher le fait que nous allons mettre à cet endroit un poste de police municipale alors qu'il y a la police cantonale à 50 mètres, c'est une aberration, puisque depuis des années, les partis, le Mouvement citoyens genevois, se plaignent de l'insécurité qui règne aux Pâquis et du fait qu'on ne met pas assez d'énergie pour ce quartier. Aujourd'hui, nous avons l'occasion de placer un poste de police municipale. Il ne faut pas oublier que, dans le maillon sécuritaire des Pâquis, le poste municipal est à la rue Rothschild, à l'autre bout des Pâquis. Si nous pouvons aujourd'hui mettre un poste de police à cet endroit, cela ne peut que renforcer la sécurité au sein de ce quartier. Alors, excusez-moi, mais il y a là quelque chose que je n'ai pas su percevoir de façon correcte. Mesdames et Messieurs, je vous encourage vivement à accepter l'achat de ce bâtiment. Faisons confiance au Conseil administratif – à nous-mêmes également – pour bien gérer cette situation.

**M. Alfonso Gomez (Ve).** Pour ma première intervention, si vous permettez, je dirai ceci: j'ai trouvé assez amusant d'entendre certains spécialistes du marché hypothécaire venir donner des leçons sur ce même marché hypothécaire, les mêmes spécialistes, du reste, qui, il y a quelques années, ont mené la Banque cantonale de Genève à la faillite sur ce marché ou sur celui des *subprimes*. (*Remarque.*) Effectivement, le marché n'a pas fait grand-chose, et je me félicite – et je félicite le Conseil administratif – que cette verrue soit enfin rénovée et que ce bâtiment soit mis au service des citoyens et de la population. La collectivité publique va enfin pouvoir intervenir de manière déterminée pour réguler un état de situation que vous avez très bien défini, Mesdames et Messieurs, de lamentable – c'est évidemment l'adjectif qui convient. L'opération n'est d'ailleurs pas du tout spéculative, puisqu'elle a un caractère d'utilité publique, comme cela est bien spécifié dans l'article 8 de la délibération.

Les Verts, bien entendu, accepteront cette proposition d'acquisition et vous encouragent à voter dans ce sens sur le siège. J'aimerais, si je peux me permettre,

encourager le Conseil administratif à favoriser bien évidemment les coopératives, car ces dernières pourront mettre sur le marché des logements sans but lucratif, bon marché, avec un principe de loyers couvrant les coûts et qui ne sont pas spéculatifs. Et puis les coopératives prendront évidemment à leur charge les travaux de rénovation et paieront un loyer à la Ville. C'est donc tout bénéfice, tant pour le citoyen que pour la communauté. Encore une fois, je vous encourage à accepter ce projet sur le siège.

**M. Alberto Velasco** (S). Ceux d'entre nous qui avons la chance de siéger dans une fondation immobilière de droit public savent que cette proposition, c'est de l'aubaine. En l'occurrence, je vous représente à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social, où chaque groupe, ici, a un représentant. Pas plus tard que lundi passé, nous avons eu à attribuer un quatre-pièces pour 255 demandes. Il a fallu choisir parmi les 20, 30 personnes qui étaient à la rue, Mesdames et Messieurs, puisqu'on considère ceux qui sont dans un deux-pièces avec deux enfants comme bien logés... Alors, quand on a une telle proposition pour une verrue dont tout le monde a marre – le Conseil d'Etat n'a pas pu se défaire de cette histoire – et qu'en plus on a une crise du logement qui fait que des jeunes ne peuvent pas se loger et que des familles avec enfants ne peuvent pas se loger, on ne peut pas venir dans cet hémicycle faire la fine bouche en prétendant que le pourcentage de la rentabilité de l'état locatif devrait être 2% de plus, Mesdames et Messieurs, c'est d'un projet d'utilité publique que nous parlons! Que je sache, on ne s'est pas transformé en régie immobilière de droit privé qui, elle, effectivement, vise à rentabiliser les fonds des investisseurs! Et pas à 6 millions, mais à 14 millions! A 18 millions parfois!

Il s'agit d'un projet d'utilité publique, et la Ville a la responsabilité, comme collectivité publique, de loger ses citoyens et les habitants de cette ville qui sont dans une situation exécrationnelle, Mesdames et Messieurs. Il y a des gens qui travaillent qui ont besoin de se loger pour donner un avenir à leur famille, car, pour donner un avenir à sa famille, il faut un logement. Sans logement, on ne peut pas se construire. Sans logement, on ne peut pas étudier. Sans logement, on ne peut pas fonder une famille. C'est la base fondamentale. (*Remarque.*) C'est pourquoi je salue le Conseil administratif de profiter de cette occasion et de faire d'une pierre plusieurs coups.

M. Pagani n'a pas dit qu'il revendrait cet objet, mais je l'ai entendu dire à la commission des finances qu'il était question de le transférer à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social avec une dotation en fonds propres, puisque, évidemment, les dotations en fonds propres, Mesdames et Messieurs, sont là pour pouvoir sortir des loyers abordables. C'est pour cela que l'on fait des fondations de droit public, pour les doter en fonds propres, qui ont pour effet

justement de baisser le rendement désiré et qui permettent de proposer des loyers à 3500 francs la pièce par année. Eh bien, je crois avoir posé la question en commission des finances, et M. Pagani m'a répondu que cet objet serait transmis soit à cette fondation pour en faire des logements à hauteur de 15% du revenu, tel que c'est la pratique dans cette fondation, soit à une coopérative, soit, alors, pour en faire des HBM (habitations bon marché) – pourquoi pas? – ou des logements d'utilité publique (LUP).

C'est d'ailleurs ce que l'Etat a fait quand il a acheté les 1000 logements en déshérence de la Banque cantonale de Genève. Il a mis des fonds pour acheter ces immeubles, mais pas forcément avec les rendements que vous estimez, Monsieur. Et pourquoi? Parce que c'est là, justement, la différence entre un projet d'utilité publique et un projet de rendement financier avec investissement de capitaux. Oui, c'est la différence fondamentale, chers amis. Aujourd'hui, franchement, si vous avez des logements à disposition, mais c'est de l'or à Genève! Alors il est évident que loger des gens pour des loyers de 5000 ou 6000 francs n'est pas un problème, cela se trouve. En revanche, loger quelqu'un pour 2000 francs pour un quatre-pièces, c'est une aubaine à Genève! Normalement, Monsieur le président, le taux d'effort est de 20%. Cela signifie que, pour un logement de quatre-pièces à 2000 francs, le couple doit avoir un revenu minimum de 10 000 francs. Mais cela veut dire qu'une famille dont le revenu est de 7000 francs par mois est, pour le même appartement, en train de péjorer d'autres aspects de sa vie, peut-être l'habillement, peut-être la nourriture, peut-être l'enseignement, peut-être beaucoup de choses.

Or, c'est un problème aujourd'hui à Genève, Mesdames et Messieurs, car il n'y a plus de quatre-pièces à 2000 francs. Vous trouvez des quatre-pièces à 2500 francs, à 3000 francs. J'ai siégé comme juge assesseur lorsque des baisses de loyer étaient sollicitées; j'ai aussi assisté à des évacuations... Attention, j'ai même vu des trois-pièces à 3000 francs! Des trois-pièces à 3000 francs, Mesdames et Messieurs. Alors, franchement, cette proposition est une proposition d'état d'urgence. On est dans un état d'urgence, Mesdames et Messieurs! Et c'est comme cela que l'on doit réagir ce soir, car si on avait un taux de vacance de 2% – même pas de 4%, de 2% – on pourrait dire à M. Pagani que le projet pourrait être plus rentable. Mais non! Là, on est pratiquement à 0% de taux de vacance. 0%! Dans n'importe quel pays dans la même situation, ce serait un projet d'urgence, et l'Etat ne se poserait même pas la question, il mettrait les fonds à disposition pour pouvoir faire du logement de type LDTR, HBM ou d'utilité publique.

Et on vient nous faire un discours de rentabilité financière! Mais on vit dans un autre monde! Je m'excuse, mais je pense que tous les groupes qui siègent ici doivent prendre leurs responsabilités ce soir, car il y a des familles à loger, Mesdames et Messieurs. (*Remarques.*) Oui, je vous dis qu'à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social – et M. Schreyer y siège – il y a des familles

avec enfants dans des studios; il y a des familles avec deux enfants dans une ou deux pièces. Comment voulez-vous donner un avenir à vos enfants quand vous logez avec deux enfants dans un deux-pièces? Comment voulez-vous que ces enfants fassent leurs devoirs convenablement? Si c'étaient les vôtres, qu'est-ce que vous diriez? Avec cet immeuble, on pourrait pallier non pas la pénurie totale dans laquelle on vit, mais un peu déjà. On peut diminuer la souffrance d'un certain nombre de nos concitoyens. Eh bien, Mesdames et Messieurs, même si la rentabilité n'est pas là, même si on pouvait soi-disant faire quelque chose d'exceptionnel en termes de rentabilité, et même si la Ville devait encore mettre un million, moi, je dis: bravo, Monsieur Pagani, par votre attitude et par votre volonté, nous allons pouvoir loger un certain nombre de familles qui sont dans une situation extrêmement difficile.

Aujourd'hui, il y a aussi beaucoup de petits patrons – et je finis là, Monsieur le président – qui ne peuvent pas payer leurs travailleurs 12 000, 13 000, ou 14 000 francs. Des fois, ils ne peuvent les payer – parce qu'ils sont soumis à un marché – que 3000 ou 4000 francs. Mais ces travailleurs, il faut pouvoir les loger! Il faut qu'ils puissent payer des loyers en fonction de ce que les patrons peuvent les payer, pas forcément des salaires inadéquats, d'ailleurs. Donc, Mesdames et Messieurs, pour toutes les raisons que j'ai évoquées, nous accepterons ce projet sur le siège.

**Le président.** Je rappelle que la liste des intervenants est close avec M. Gary Bennaim, à qui je passe la parole.

**M. Gary Bennaim (LR).** Merci, Monsieur le président. Je voulais revenir sur quelques points qui m'ont surpris lors des échanges précédents. Vous transmettez d'abord à M. Rudaz que, si certains centres, commissions et autres assurances prennent des rendements bruts, libre à eux. Après, il s'agit juste d'adapter le taux de capitalisation au fait qu'on l'applique à un rendement net. D'autre part, j'ai été un peu surpris que mon collègue démocrate-chrétien nous dise qu'on allait se sortir de cette situation avec panache. Moi, je pense qu'on a plutôt envie de faire quelque chose de bien, qu'on a envie d'être fier, d'être content, qu'on a envie d'être économe. S'en sortir avec panache me paraît un peu réducteur.

Et, réellement, j'ai presque eu la larme à l'œil quand on nous a lu in extenso le supplément immobilier de la *Tribune de Genève*, toutes les petites annonces qu'on trouvait sur internet, avec tous les prix par quartier et la difficulté à se loger. C'est certain que le logement est un problème à Genève, mais c'est également certain qu'il y a très peu de gens qui vont se loger à Yverdon parce qu'ils

ne trouvent pas de logement par ici tout en continuant à travailler à Genève! (*Remarque.*) Aujourd'hui, on trouve du logement, peut-être pas à bon prix, mais il faut se rappeler qu'il y a des mécanismes qui permettent de protéger les locataires, et je crois que M. Velasco en est particulièrement conscient après trente ans passés à l'Asloca. Il y a des mécanismes qui protègent les locataires et qui maintiennent les loyers bas. Il a dû y avoir un concours entre la gauche et l'extrême gauche pour savoir qui prononcerait le terme «utilité publique» le plus grand nombre de fois... Cela dit, peut-être qu'il y a une utilité publique aujourd'hui. Toujours est-il que les privés peuvent aussi faire quelque chose. Et les privés se retrouveront de toute façon sous la coupe de la LDTR; ils ne pourront de toute façon pas appliquer les loyers qui sont prévus, selon vos fantasmes, par les grands spéculateurs. Tout le monde doit s'y tenir, qu'on soit la Ville, une collectivité publique, accessoirement une fondation pour du logement social.

Nous ne sommes pas en train d'acquérir juste une parcelle. Nous sommes peut-être sur le point d'acquérir une parcelle avec également un bâtiment dessus. C'est du temps, c'est de l'argent. Nous devons réfléchir correctement au fait de savoir si c'est quelque chose que nous voulons faire. Or, finalement, j'entends M. Pagani nous dire quelque chose d'autre que les préopinants. Ils ont dit que c'était super, qu'on allait faire du logement, que c'était génial, alors que M. Pagani nous a dit qu'on allait vendre cet objet. J'aimerais bien avoir du détail sur la vente: à qui, pourquoi, pourquoi même intervenir et – puisque nous sommes un intermédiaire dans cette transaction, je le disais tout à l'heure – qu'est-ce qu'on gagne? Si c'est juste pour faire travailler une équipe de fonctionnaires, ce n'est pas nécessaire, il y a suffisamment à faire.

Alors je ne doute pas, Monsieur Pagani, que cela part d'un bon sentiment, mais je vous le demande à nouveau, donnez-nous des détails, expliquez-nous comment vous allez faire, car les chiffres qui nous ont été fournis sont incorrects. Ils ne sont pas en phase avec les arrêtés de la LDTR, qui imposent un prix maximum de 3405 francs la pièce par année, même dans l'attique qui est prévu. Je sais que vous allez soupirer, mais c'est pourtant le cas. Expliquez-nous ce que vous allez faire, car, à ce stade, et sur la base des documents que nous avons reçus, nous ne sommes pas en mesure de voter sur le siège. A nouveau, je vous le propose, votons demain, Mesdames et Messieurs, pour que nous ayons la possibilité de décanter ce dossier et de trouver des éléments nouveaux qui nous permettent de nous en faire une bonne idée.

**M. Rémy Pagani, conseiller administratif.** Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux, je l'ai dit d'entrée de cause, nous ne pouvons pas laisser cette situation perdurer encore plusieurs années, car, si nous ne faisons

rien aujourd'hui, cette société sera mise en faillite et cet immeuble vendu aux enchères, et je vous laisse imaginer les possibilités que les uns et les autres trouveront, même si la LDTR s'applique, et elle s'appliquera si l'on en croit le jugement du Tribunal fédéral. Cela dit, Monsieur Bennaim, Mesdames et Messieurs, il y a effectivement un certain nombre de risques. J'ai l'habitude de couvrir ces risques. En l'occurrence, la transaction qui vous est proposée a été suivie d'un bout à l'autre par une juge, laquelle a nommé un commissaire au sursis concordataire qui s'appelle M. Pirkl, que je remercie en passant parce qu'il a réuni l'ensemble des personnes qui avaient prêté à ce propriétaire défaillant. Il leur a proposé une compensation, cela a été un travail de chien... (*Remarque.*) Mais oui, c'est une charrue à chiens, et personne n'a osé s'y lancer. La juge s'est appuyée sur cette expertise que vous contestez aujourd'hui. La juge de la faillite a fait confiance à l'expertise que nous avons faite, à la promesse d'achat du Conseil administratif et à M. Pirkl, que vous connaissez, par ailleurs, car il est un avocat redoutable.

Ce monsieur a mis toutes les personnes autour de la table et a essayé de répartir un peu le gâteau entre tous, puisque, soit dit en passant, Madame la conseillère municipale, si cette société est mise en faillite, les deuxième et troisième rangs – et vous le savez – n'obtiendront rien du tout. Le sursis concordataire est là pour essayer de donner un peu à tous ceux qui ont prêté de manière aventureuse, mais si la société est mise en faillite, seul le premier rang sera satisfait. D'autre part, si nous n'achetons pas, la personne qui aurait éventuellement pu acheter aurait dû mettre un million de plus, au titre des impôts sur la dissolution de la société immobilière.

Mesdames et Messieurs, nous avons fait le tour de cette problématique. Il y a effectivement un risque que j'assume entièrement, Monsieur Bennaim, cela fait partie de mon job. Je vous donne rendez-vous dans trois ou quatre mois, Mesdames et Messieurs, pour remettre ce bâtiment assaini dans les mains d'une fondation, d'une coopérative ou des autres entités qui se présenteront afin qu'il puisse repartir et avoir une vie, puisque, intrinsèquement, il est structuré pour faire du logement. Je vous remercie de votre attention et, par avance, pour votre vote.

**Mise aux voix, la discussion immédiate est acceptée par 47 oui contre 19 non (1 abstention).**

**La parole n'étant pas demandée en premier ni en deuxième débat, la délibération est mise aux voix article par article et dans son ensemble; elle est acceptée par 60 oui contre 7 non.**

*(Applaudissements à l'annonce du résultat.)*

SÉANCE DU 19 NOVEMBRE 2013 (soir)  
Proposition: acquisition de l'immeuble situé au  
rue des Alpes 12/rue de Berne 21

La délibération est ainsi conçue:

*DÉLIBÉRATION*

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, 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 le commissaire au sursis nommé par le Tribunal de première instance, sous réserve d'acceptation par les créanciers concernés et de l'homologation du concordat par ledit tribunal, au terme de laquelle la Ville de Genève acquiert le capital-actions de la société anonyme I.I. G Group SA, propriétaire des parcelles N<sup>os</sup> 1293 et 1294 de la commune de Genève-Cité, sise rue de Alpes 12/rue de Berne 21, d'une surface totale de 248 m<sup>2</sup>, au prix de 6 250 000 francs (hors frais de procédure et d'acquisition);

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

sur proposition du Conseil administratif,

*décide:*

*Article premier.* – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à acquérir le capital-actions de la société I.I. G Group SA, propriétaire des parcelles N<sup>os</sup> 1293 et 1294 de la commune de Genève-Cité, sises rue de Alpes 12/rue de Berne 21, d'une surface totale de 248 m<sup>2</sup>, pour un prix global de 6 410 000 francs.

*Art. 2.* – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 6 410 000 francs (frais de procédure et d'acquisition compris) en vue de cette acquisition. Ce crédit se compose de:

- l'acquisition de capital-actions de la société I.I. G Group SA, propriétaire des parcelles N<sup>os</sup> 1293 et 1294 de la commune de Genève-Cité, sises rue de Alpes 12/rue de Berne 21, d'une surface totale de 248 m<sup>2</sup>, pour un montant de 6 250 000 francs;
- les frais de procédure du concordat (frais du commissaire, émoluments, honoraires, frais judiciaires, etc.), estimés à 40 000 francs;
- les frais de révision de la comptabilité de la société, estimés à 15 000 francs;
- les frais du mandataire et du conseiller juridique, estimés à 60 000 francs;
- les frais d'acquisition, estimés à 7000 francs;

- les frais courants, location d'échafaudages et divers, estimés à 18 000 francs;
- les frais de dissolution de la société immobilière, estimés à 20 000 francs.

*Art. 3.* – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article 2 au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 6 410 000 francs.

*Art. 4.* – Le Conseil municipal charge le Conseil administratif de signer tous les actes authentiques et tout autre document relatif à cette opération.

*Art. 5.* – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, modifier, épurer et radier toutes servitudes à charge et au profit des parcelles concernées.

*Art. 6.* – La dépense prévue à l'article 2 sera comptabilisée dans le compte des investissements puis portée à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier.

*Art. 7.* – Le Conseil administratif est autorisé à reprendre le capital-actions de la société I.I. G Group SA, et à dissoudre cette société sans liquidation au sens de l'article 751 du Code des obligations.

*Art. 8.* – L'opération ayant un caractère d'utilité publique, le Conseil administratif est chargé de demander au Conseil d'Etat:

- la garantie de l'Etat de Genève à la reprise des biens de la société I.I. G Group SA, conformément à l'article 751 du Code des obligations, en vue de la dissolution de cette société sans liquidation;
- l'exonération des droits d'enregistrements, de mutation, les frais de dissolution et les émoluments du Registre foncier relatifs à la reprise de l'immeuble au nom de la Ville de Genève, après dissolution de la société I.I. G Group SA.

*Une voix.* Troisième débat!

**Le président.** Votre demande est-elle suivie par le tiers de l'assemblée?

*Mis aux voix, le troisième débat est refusé par 46 non contre 17 oui.*

*Le troisième débat ayant été refusé, la délibération devient définitive.*

**8. Propositions des conseillers municipaux.**

Néant.

**9. Interpellations.**

Néant.

**10. Questions écrites.**

Néant.

**Le président.** Je vous souhaite une excellente nuit. Nous nous retrouvons demain à 17 h, et je vous rappelle que nous siégerons à nouveau à huis clos à 20 h 30.

Séance levée à 23 h 15.

## SOMMAIRE

- |  |      |
|--|------|
| 1. Communications du Conseil administratif . . . . .   | 2670 |
| 2. Communications du bureau du Conseil municipal . . . . .   | 2670 |
| 3. Levée du secret de fonction de M <sup>me</sup> Salika Wenger (D-69) . . . . .   | 2670 |
| 4. Proposition du Conseil administratif du 16 octobre 2013 en vue de l'ouverture d'un crédit pour un montant de 681 000 francs destiné à l'acquisition et la mise en place d'un système de contrôle d'accès par bornes rétractables pour la Vieille-Ville (PR-1046) . . . . .  | 2671 |
| 5. Proposition du Conseil administratif du 16 octobre 2013 en vue de l'ouverture de trois crédits pour un montant total brut de 660 400 francs, dont à déduire les participations mentionnées dans la deuxième délibération, soit un montant net de 627 100 francs:  |      |
| – un crédit de 307 000 francs destiné aux travaux de pavage de la rue du Puits-Saint-Pierre;   |      |
| – un crédit brut de 103 400 francs, dont à déduire la participation de l'Etat de Genève de 11 700 francs représentant la part de subvention cantonale au réseau d'assainissement des eaux de la Ville de Genève, une participation des propriétaires des biens-fonds concernés de 21 600 francs, soit un crédit net de 70 100 francs, destiné aux travaux de construction et rénovation des collecteurs situés sur la rue du Puits-Saint-Pierre;   |      |
| – un crédit de 250 000 francs destiné aux travaux de construction d'un local technique de recyclage de l'eau de la fontaine monumentale située à l'angle de la rue Calvin et de la rue du Puits-Saint-Pierre (PR-1047) . . . . .   | 2688 |
| 6. Proposition du Conseil administratif du 16 octobre 2013 concernant les parcelles de la commune de Genève, section Plainpalais, N <sup>os</sup> 255, 2589, propriété de la paroisse catholique romaine de Sainte-Clotilde, et N <sup>os</sup> 258 et 4116 (ex 3257) propriété de la Ville de Genève, sises rues Michel-Simon, Jean-Louis-Hugon et avenue de Sainte-Clotilde, en vue de l'ouverture d'un crédit pour un montant total net de 4 203 000 francs et l'octroi d'un droit de superficie: |      |
| – un crédit brut de 4 922 000 francs destiné à l'aménagement de l'îlot Sainte-Clotilde et de ses abords incluant la création d'une place publique arborée, le réaménagement des rues adjacentes  |      |

(Jean-Louis-Hugon et Michel-Simon) et du jardin de la crèche Sainte-Clotilde, dont à déduire 719 000 francs représentant la participation de l'Association paroissiale Sainte-Clotilde pour les travaux de réaménagement de l'îlot, soit un montant net de 4 203 000 francs;

- l'octroi à la paroisse catholique romaine de Sainte-Clotilde, ou à tout autre organisme à même de garantir la réalisation de logements sociaux pérennes, d'un droit de superficie distinct et permanent, en vue de la construction d'un immeuble de logements à caractère social.

La réalisation de la mutation parcellaire selon le dossier de mutation DM N° 22/2012, établi par M. Adrien Küpfer, ingénieur-géomètre officiel, en date du 7 juin 2012.

La radiation de la servitude de jour inscrite au Registre foncier sous P.j.A 655 du 4 juillet 1962, et la constitution d'une servitude de jour grevant les futures parcelles N°s 4249 et 4250 de Genève Plainpalais (selon DM 22/2012 cité plus haut), de la paroisse catholique romaine de Sainte-Clotilde.

La modification de la servitude de non-bâti inscrite au Registre foncier sous P.j. 216 du 4 juillet 1962 (PR-1048) ..... 2700

7. Proposition du Conseil administratif du 30 octobre 2013 en vue de l'ouverture d'un crédit pour un montant total de 6 410 000 francs (frais de procédure et d'acquisition compris) destiné à l'achat du capital-actions de la Société anonyme I.I. G Group SA, propriétaire des parcelles N°s 1293 et 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> (PR-1049) ..... 2733
8. Propositions des conseillers municipaux ..... 2784
9. Interpellations ..... 2784
10. Questions écrites ..... 2784

Le mémorialiste:  
*Ramzi Touma*