

# MÉMORIAL

DES

## SÉANCES DU CONSEIL MUNICIPAL

### DE LA VILLE DE GENÈVE

---

---

Soixante-troisième séance – Mardi 24 mai 2016, à 20 h 30

**Présidence de M. Carlos Medeiros, président**

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

Font excuser leur absence: *M<sup>me</sup> Esther Alder*, maire, *M<sup>me</sup> Sandrine Salerno*, conseillère administrative, *M. Régis de Battista*, *M<sup>mes</sup> Maria Casares*, *Maria Pérez* et *M. Gazi Sahin*.

Assistent à la séance: *M. Guillaume Barazzone*, vice-président, *MM. Rémy Pagani* et *Sami Kanaan*, conseillers administratifs.

#### CONVOCATION

Par lettre du 12 mai 2016, le Conseil municipal est convoqué dans la salle du Grand Conseil pour mardi 24 mai et mercredi 25 mai 2016, à 17 h et 20 h 30.

## 1. Exhortation.

**Le président.** Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux, prenons la résolution de remplir consciencieusement notre mandat et de faire servir nos travaux au bien de la Cité qui nous a confié ses destinées.

## 2. Communications du Conseil administratif.

Néant.

## 3. Communications du bureau du Conseil municipal.

**Le président.** Je salue à la tribune du public M. Eric Genoud, bénévole à l'Université ouvrière de Genève, et le groupe d'adultes migrants qui l'accompagnent et qui apprennent le français dans cette institution. (*Applaudissements.*)

Nous traiterons la proposition PR-1184 tout à l'heure. Etant donné que le conseiller administratif Rémy Pagani, qui est directement intéressé, n'est pas là – j'espère qu'il viendra! –, nous attendrons qu'il arrive. Dans l'intervalle, nous passons au point suivant.

#### **4. Rapport de la commission des pétitions chargée d'examiner la pétition du 10 novembre 2015: «Pour la pérennisation de la présentation publique de la maquette de la ville de Genève» (P-350 A)<sup>1</sup>.**

##### **Rapport de M. Stéphane Guex.**

Cette pétition a été renvoyée à la commission des pétitions le 10 novembre 2015. La commission s'est réunie les 1<sup>er</sup> février et 21 mars 2016, sous la présidence de M. Grégoire Carasso. Les notes de séances ont été prises par M. François Courvoisier, remercié ici pour l'excellence de son travail.

##### **Texte de la pétition**

(Voir annexe.)

##### **Séance du 1<sup>er</sup> février 2016**

*Audition de M. Roman Juon, pétitionnaire*

L'audition démarre par la distribution d'un complément de 78 signatures supplémentaires au président de commission.

M. Juon explique être un visiteur régulier de cette maquette et être impressionné par le nombre important de visiteurs qu'il rencontre à chaque fois. Cette maquette est un travail monumental et extraordinaire qu'il convient de laisser à disposition du public. De telles maquettes existent à Berlin, Barcelone, Paris ou encore Zurich, indique-t-il en ajoutant que les services d'urbanisme travaillent avec tout en les laissant accessibles au public.

Comme le Service de l'urbanisme va devoir déménager de la rue du Stand, poursuit-il, pour que le Service de la sécurité et de l'espace publics s'y installe, il souhaite qu'avant de fermer cette exposition on trouve un endroit, cette fois définitif, pour exposer la maquette.

Pour conclure, M. Juon invite tous les commissaires à visiter cette maquette.

Un commissaire demande au pétitionnaire s'il a une idée de lieu où exposer la maquette.

M. Juon cite le pavillon Sicli à titre d'exemple, mais pense que d'autres endroits seraient susceptibles d'être trouvés.

---

<sup>1</sup> Commission, 2591.

Une commissaire demande si le fait que la maquette soit un outil très efficace pour le travail du Service d'urbanisme est compatible avec son éventuelle exposition publique.

M. Juon répond que c'est effectivement le point qui pose problème au Service d'urbanisme, mais qu'il faudrait trouver moyen de pouvoir extraire temporairement les éléments utiles au travail du service et de les remplacer le temps de leur utilisation, par exemple par une photo.

Après la fin de l'audition, le président estime utile d'auditionner M. Rémy Pagani et ses services, ce en quoi il est suivi par la commission.

### **Séance du 21 mars 2016**

#### *Travaux*

La commission a procédé à une visite de la maquette de la Ville de Genève, dans les locaux de la rue du Stand 25, en compagnie de M. Rémy Pagani, et sous la conduite experte de M<sup>me</sup> Bojana Vasiljevic-Menoud, cheffe du Service d'urbanisme et de M<sup>me</sup> Christine Rinza-Kunz, architecte-maquettiste, responsable de la maquette.

M<sup>me</sup> Vasiljevic-Menoud dresse une brève présentation de la maquette, notamment historique, et précise que la maquette prend son origine dans la fin des années 70, période pendant laquelle une part de la population s'était émue de la construction d'édifices à hauts gabarits sans que soient étudiés les impacts de leur présence sur le paysage urbain genevois. Un groupe de travail constitué suite à ces réactions avait conclu à la nécessité de créer une maquette permettant de tester et de visualiser les projets d'importance afin d'en bien mesurer l'intégration.

Constituée de 145 modules démontables en bois au 1:500, la maquette, à de rares exceptions (Musée Rath, cathédrale) ne représente les bâtiments que sommairement, le parti pris étant que ceux-ci soient identifiables par la population, mais l'accent est porté sur les toits plus que sur les façades, la maquette demeurant un outil de travail destiné aux professionnels de l'urbanisme. Il n'est pas rare qu'urbanistes et architectes privés viennent sur place pour placer leurs projets et en tester l'effet environnant.

M<sup>me</sup> Vasiljevic-Menoud ajoute encore que la maquette a également pour fonction d'être déplacée, en partie, dans un quartier concerné par des modifications d'urbanisme significatives, afin d'informer les habitants des aménagements à venir.

La maquette est une maquette «vivante», non figée (comme le relief Magnin), mais est régulièrement mise à jour et ses éléments, même caducs, systématiquement conservés afin d'en garder la mémoire.

## Pétition: exposition de la maquette de la ville de Genève

M<sup>me</sup> Rinza-Kunz apporte certaines précisions techniques au niveau de la création de la maquette (début des travaux en 1984) et de leur facture: matériau bois, modules de 80 × 60 cm, bâtiments amovibles. Chaque module comprend une dizaine de pièces amovibles, et jusqu'à 50 pièces par module dans la zone de la Vieille-Ville. Tout est démontable et stockable. Le dernier module a été terminé en 2016.

*Auditions de M. Rémy Pagani, et de M<sup>mes</sup> Bojana Vasiljevic-Menoud et Christine Rinza-Kunz*

En préambule, M. Pagani explique que la maquette est avant tout un instrument de travail destiné aux professionnels, que sa réalisation fut un travail de longue haleine qui coûta relativement cher. La pétition, selon lui, oppose deux problématiques difficiles à concilier: mettre la maquette à disposition du public tout en la maintenant comme outil de travail précieux pour les urbanistes et architectes.

Une commissaire demande si la maquette est déplaçable en un lieu plus vaste.

M. Pagani répond que tout déplacement implique des difficultés et des coûts importants.

M<sup>me</sup> Vasiljevic-Menoud ajoute que la maquette est avant tout un outil professionnel. Une exposition à long terme est contraignante car durant la période la maquette n'est pas utilisable par les professionnels.

Une commissaire demande si, pour pallier ce problème, il ne serait pas possible de n'exposer qu'une partie de la maquette.

M. Pagani rappelle que des éléments de maquette sont régulièrement exposés dans des quartiers, et chiffre ces déplacements entre 4000 et 5000 francs. Quant à l'exposition de la maquette complète, elle a coûté 50 000 francs.

M<sup>me</sup> Vasiljevic-Menoud indique comme tout à fait envisageable d'exposer partiellement la maquette puisque les éléments ne sont pas tous utilisés simultanément, mais à moins d'une thématique ou d'un concept justifiant une telle opération, elle n'en voit pas la pertinence.

Un commissaire demande si l'actuel espace accueillant la maquette sera toujours disponible après l'exposition.

M. Pagani informe qu'en raison du congé signifié par la régie au poste de police municipale voisin, le Conseil administratif a décidé de réaffecter l'espace du 25 rue du Stand à ce poste de police.

Une commissaire désire connaître les chiffres de fréquentation de l'exposition.

M<sup>me</sup> Vasiljevic-Menoud estime à une centaine de visiteurs quotidiens la fréquentation.

Au terme des questions, le président demande à M. Pagani s'il souhaite ajouter une conclusion.

M. Pagani se dit prêt à s'engager au nom du Conseil administratif à exposer la maquette dans son intégralité lors d'événements ponctuels, à raison d'une exposition par législature. Pour faire mieux et plus, il estime que serait nécessaire la création de postes de manutention des modules. Il révèle que des contacts sont d'ailleurs en cours avec la direction des Automnales, et qu'il est envisagé d'y présenter la maquette cet automne.

Sur demande d'une commissaire, il précise qu'il faut compter deux semaines de mise en place et trois jours de démontage, et d'environ 150 m<sup>2</sup> d'espace nécessaire à son exposition.

M<sup>me</sup> Vasiljevic-Menoud précise qu'aux Automnales, les données seront différentes puisqu'il s'agit de faire face à 14 000 visiteurs quotidiens contre une centaine aujourd'hui. D'autres dispositions, notamment d'espace et de sécurité, seront à prendre.

Un commissaire demande si la maquette est plus utile comme outil de travail ou comme objet d'exposition.

M<sup>me</sup> Vasiljevic-Menoud réaffirme que l'utilité et la vocation premières de cette maquette sont d'être un outil de travail, même si elle est utilisée à l'occasion de présentations publiques pour des concertations dans les quartiers, notamment.

Un commissaire demande si l'usage de la maquette est facturé aux professionnels.

M<sup>me</sup> Rinza Kunz répond par la négative, tout en précisant que la maquette ou ses éléments ne sont jamais empruntés par les professionnels.

Le président informe M. Pagani que les pétitionnaires avaient proposé le pavillon Sicli comme éventuel endroit de présentation de la maquette, et lui demande ce qu'il en pense.

M. Pagani répond en soulignant le prix extrêmement élevé de la location du pavillon Sicli.

Le président demande s'il est envisagé de recourir aux imprimantes 3D (technologie inexistante lors de la création de la maquette) par la suite.

M<sup>me</sup> Vasiljevic-Menoud indique que le travail sur maquette, pour un urbaniste ou un architecte étudiant un projet, est très différent qu'avec une imprimante 3D.

## Pétition: exposition de la maquette de la ville de Genève

De même, les visualisations 3D ne donnent pas au spectateur le rendu que celui-ci peut avoir en surplombant la maquette, en faisant le tout ou en s'accroupissant. Le «rapport corporel» avec la maquette n'est pour l'instant pas supplanté par les nouvelles technologies. Elle ne veut toutefois pas opposer deux techniques qui sont intéressantes.

*Discussion*

Le président estime à titre personnel ne pas avoir besoin d'auditions complémentaires.

Une commissaire Verte trouve insuffisante la proposition d'exposer la maquette une fois par législature et propose une fréquence annuelle.

Pour l'Union démocratique du centre, explique son commissaire, une fois par législature est suffisant au vu des frais de déménagement élevés.

Une commissaire d'Ensemble à gauche rappelle les deux fonctions de la maquette et estime que la fonction d'exposition à la population ne doit pas prendre le pas sur sa fonction d'outil nécessaire aux professionnels de l'urbanisme.

Une commissaire du Parti libéral-radical rappelle que le fait que la maquette soit un outil de travail est essentiel et soutient la proposition du magistrat.

Une commissaire du Parti socialiste indique que son parti soutiendra la proposition du magistrat et respecte la fonction première de la maquette.

Un commissaire d'Ensemble à gauche estime raisonnable la proposition du magistrat, à l'exclusion de l'occurrence d'exposition qu'il trouve trop rare et qu'il désire ramener à quatre ans.

Une commissaire Verte réaffirme qu'elle trouve insuffisante la période de cinq ans proposée pour l'exposition au public. Elle admet néanmoins que la maquette est un outil de travail.

*Votes*

La parole n'étant plus demandée, le président met au vote le renvoi de la pétition au Conseil administratif.

Par 13 oui (2 EàG, 3 S, 1 Ve, 2 DC, 3 LR, 1 MCG, 1 UDC), la commission se prononce en faveur du renvoi de la pétition P-350 au Conseil administratif, à l'unanimité des membres présents.

Le président soumet au vote la fréquence d'exposition de la maquette pour une durée de quatre ou de cinq ans.

7316

SÉANCE DU 24 MAI 2016 (soir)

Pétition: exposition de la maquette de la ville de Genève

La fréquence de cinq ans a été acceptée par 7 oui (3 LR, 2 DC, 1 UDC, 1 MCG) contre la fréquence de quatre ans acceptée par 6 oui (3 S, 2 EàG, 1 Ve).

La commission recommande d'exposer la maquette tous les cinq ans.

*Annexe:* pétition P-350

Pétition: exposition de la maquette de la ville de Genève

Roman Juon  
29b, chemin du Foron ;  
1226 Thônex/GE

P-350

Monsieur Carlos Medeiros  
Président du Conseil Municipal  
4, Rue de La Croix-Rouge  
1204 Genève

Genève le 6 novembre 2015

Concerne : Pétition pour la pérennisation de la présentation publique de la Maquette de la Ville de Genève.

Monsieur le Président,

Cette pétition a pour but de pérenniser de façon permanente la maquette de la Ville de Genève pour que le publique puisse la visiter. Que ce soit les écoles, le public, les délégations de spécialistes de l'urbanisme ou autres, une œuvre aussi importante réalisée sous les hospices de la Ville de Genève mérite d'être vue de façon permanente comme c'est le cas pour le relief Magnin que pratiquement toutes les écoles de la Ville et du canton de Genève visitent régulièrement.

Cette maquette est restée durant des années dans des tiroirs dans les services de l'administration de la Ville. Enfin le 15 avril de cette année 2015 elle est sortie des tiroirs pour être admirée du public. Il faut qu'elle soit présentée de façon permanente et qu'elle devienne une attraction publique. En prenant comme exemple la Ville de Berlin qui expose en permanence deux maquettes de la ville tout comme le font depuis longtemps Paris, Barcelone, et d'autres Villes de Suisse.

Je demande au nom de nombreux admirateurs de cette œuvre, au Conseil municipal de la Ville de Genève de se donner les moyens pour que la Maquette soit présentée au public de Genève de façon permanente.

Roman Juon, ancien Conseiller municipal de la Ville de Genève



**M. Stéphane Guex, rapporteur** (EàG). La pétition P-350 proposait que la maquette de la ville de Genève soit régulièrement exposée dans son intégralité à la population genevoise, ce qui est une bonne chose. Cette exposition «complète» a eu lieu ces derniers mois – elle dure encore ou vient de se terminer, sauf erreur – et c’était un franc succès: on a compté jusqu’à 100 visiteurs par jour.

Malheureusement, nous ne pouvons pas aller dans le sens de la conclusion de la pétition, soit la pérennisation de l’exposition. En effet, cette maquette est avant tout un outil de travail très utile aux architectes et aux urbanistes. Il fallait donc trouver une solution. Il y en a une, qui consiste à montrer la maquette à la population tous les cinq ans. Cette option a été suivie par la commission des pétitions dans son ensemble; bien évidemment, nous demandons au plénum de faire de même.

**M. Didier Lyon** (UDC). Cette maquette est constituée de 145 modules démontables. A l’origine, elle a été créée à la fin des années 1970, époque où une partie de la population s’était émue de la construction d’édifices à haut gabarit sans que soit étudié l’impact de leur présence dans le paysage urbain genevois.

La maquette demeure un outil de travail destiné aux professionnels de l’urbanisme, afin qu’ils puissent y placer leurs projets et en tester l’effet environnemental. Elle a également pour fonction d’être déplacée par parties dans les quartiers concernés par des modifications urbanistiques significatives, afin d’informer leurs habitants des aménagements futurs. Cette maquette est vivante et non figée, contrairement au relief Magnin; elle est régulièrement mise à jour. M. Pagani s’est dit prêt à s’engager, au nom du Conseil administratif, à l’exposer dans son intégralité lors d’événements ponctuels, à raison d’une exposition par législature.

L’Union démocratique du centre ne peut que se montrer favorable au renvoi de la pétition P-350 au Conseil administratif, en vue de l’adoption d’une fréquence d’exposition de la maquette de cinq ans.

Mises aux voix, les conclusions de la commission demandant le renvoi de la pétition au Conseil administratif, ainsi que la recommandation de la commission pour une fréquence d’exposition de la maquette de cinq ans, sont acceptées sans opposition (46 oui et 1 abstention).

Proposition: droit de préemption au chemin de la Petite-Boissière 22A

- 5. Proposition du Conseil administratif du 4 mai 2016 en vue d'exercer le droit de préemption de la Ville de Genève avec abaissement de prix, dans le cadre de la vente de la parcelle N° 3262, de la commune de Genève, section Eaux-Vives, d'une surface de 793 m<sup>2</sup>, sise chemin de la Petite-Boissière 22A, avec dépendances N° 1104 (quote-part inconnue) et N° 1125 (pour 1/10<sup>e</sup>), par M<sup>me</sup> Bénédicte Isabelle Marie Deryckere et M. Koen Marcel Deryckere à M. Gilles Adrien Emile Lakajzen, pour le prix de 3 200 000 francs (droits d'enregistrement et émoluments au Registre foncier, frais de notaire et remboursement des frais, imprévus et intérêts courus compris) (PR-1184).**

### **Introduction**

Par courrier du 4 mars 2016, la Ville de Genève a été informée par M<sup>e</sup> Nicolas Schusselé, notaire, que cette parcelle avait fait l'objet d'une promesse de vente et d'achat pour le prix de 3 900 000 francs.

Comme vous le savez, depuis 2007, le Conseil administratif mène une politique d'acquisition foncière active, ceci dans le but de se doter de moyens concrets pour encourager et favoriser la construction de logements sociaux bon marché dans les secteurs de la ville en développement. Le plan directeur communal stipule notamment que pour répondre à l'objectif de construire 3600 logements en ville de Genève à l'horizon 2020, la Ville entend «mener une action foncière forte afin d'acquérir des terrains à potentiel de construction de logements et de les valoriser rapidement».

Cette volonté politique se fonde sur les deux constats principaux suivants:

- le nombre de logements sociaux est en baisse constante, puisque le nombre de logements construits ne parvient de loin pas à compenser le nombre important de logements sortant du régime subventionné;
- le rythme de construction de logements dans les zones de développement n'est pas suffisamment actif pour compenser ce manque. La couronne urbaine a des capacités d'accueil de plus en plus réduites, complexes et lentes à concrétiser.

Dans cette perspective, plusieurs acquisitions de gré à gré ont déjà été soumises à votre Conseil. L'acquisition par préemption ne constitue pas une priorité, mais lorsque les opportunités se présentent, il est proposé à votre Conseil d'intervenir par ce biais également.

**Exposé des motifs**

L'arrivée de la liaison ferroviaire CEVA aux Eaux-Vives va permettre un formidable développement du quartier. Le programme en cours d'étude sur le périmètre de la gare des Eaux-Vives concentre une interface de transports collectifs, un pôle d'activités et une part prépondérante affectée au logement. L'image urbaine du quartier offrira à ses habitants un nouvel espace de vie et de nouvelles conditions de mobilité.

Ce développement important induira inévitablement des modifications dans la configuration des quartiers adjacents. La Ville de Genève considère qu'il faut, dès aujourd'hui, saisir l'opportunité de maîtriser également le développement qualitatif de ces quartiers à proximité immédiate du site de la gare des Eaux-Vives, avec une priorité donnée au logement, et plus spécialement au logement social. Parallèlement à l'élaboration des plans de quartiers (PLQ), l'acquisition foncière des terrains est l'un des moyens qui permettront la mise en œuvre active de ce développement contrôlé.

Faut-il le rappeler, ce secteur de la Ville de Genève est particulièrement bien desservi par les transports en commun: une ligne de tram et une ligne de bus de ceinture (ligne N° 21) assurent une desserte performante. En outre, le site est proche de l'hypercentre (environ 1 km pour atteindre le rond-point de Rive, soit un quart d'heure de marche à pied). Il offre également la proximité de tous les services (centre commercial Eaux-Vives 2000, etc.) et des équipements existants et futurs.

Les dernières acquisitions par droit de préemption dans ce périmètre ont été faites en avril 2015 par l'achat de la parcelle N° 3261 voisine à celle faisant l'objet de la proposition d'aujourd'hui, d'une surface de 990 m<sup>2</sup> sise chemin de la Petite-Boissière 22, au prix de 2 980 000 francs et en septembre 2008 par l'achat de la parcelle N° 1128, d'une surface de 1333 m<sup>2</sup> sise chemin de la Petite-Boissière 18, au prix de 2 100 000 francs. La Ville de Genève est par ailleurs propriétaire de la parcelle N° 1516, libre de toute construction, située le long de la promenade Charles-Martin.

L'acquisition de la parcelle N° 3262 permettrait à la Ville de Genève de continuer à s'implanter dans le secteur et, à moyen terme, de promouvoir de manière active la construction d'immeubles destinés au logement dès l'adoption du PLQ.

Ladite transaction s'effectue entre particuliers. Les personnes se portant acquéreurs constituent une famille avec un enfant. Après maintes recherches, leur choix s'est porté sur cette propriété étant donné sa construction récente.

Nous nous permettons de vous rappeler qu'au vu des caractéristiques de l'acquéreur il est fort probable qu'en cas de réalisation de la vente, la parcelle resterait figée pour les décennies à venir, préteritant durablement toute évolution de ce quartier.

## Proposition: droit de préemption au chemin de la Petite-Boissière 22A

L'acquéreur a d'ailleurs indiqué qu'il était à la recherche d'une «maison de famille» pour s'installer à Genève.

**Description de l'objet**

La parcelle N° 3262, de la commune de Genève, section Eaux-Vives, se situe en zone 5 de développement 3. Sa surface est de 793 m<sup>2</sup> à laquelle s'ajoutent des dépendances (chemins).

Elle est propriété de M<sup>me</sup> Bénédicte Isabelle Marie Deryckere et M. Koen Marcel Deryckere. Ils ont acquis le terrain en 2006 au prix de 1 250 000 francs, suivi d'un contrat d'entreprise général au prix de 1 350 000 francs.

Sur cette parcelle est érigée une villa individuelle d'une surface au sol de 96 m<sup>2</sup>, cadastrée sous N° 970 avec garage d'une surface au sol de 50 m<sup>2</sup> cadastré sous N° 971, sise chemin de la Petite-Boissière 22A.

La villa est de construction traditionnelle datant de 2007. Elle bénéficie de matériaux nobles ainsi que d'une bonne isolation phonique et thermique. Le chauffage est au gaz et réparti par le sol. La parcelle est légèrement en pente, entièrement arborée et clôturée avec arrosage automatique. Actuellement vide de tout occupant, elle est disponible de suite.

Le bien immobilier a fait l'objet d'une mise en vente par l'intermédiaire d'une agence immobilière, à des fins d'habitation pour une famille. Le prix de la transaction a été conclu au prix souhaité, soit 3 900 000 francs.

En cas d'acquisition par la Ville, le but est de valoriser à moyen terme le bien par le développement d'un projet d'immeuble de logements sociaux; il n'est pas prévu de travaux autres qu'un entretien courant en attendant la démolition.

Toutefois, un contrôle OIBT des installations électriques obligatoire en cas de transaction sera à réaliser. Les travaux éventuels concernés par ces contrôles seront pris en charge par le budget d'entretien de la Direction du patrimoine bâti.

**Potentiel de développement**

Le périmètre fait actuellement l'objet d'études en vue de l'établissement d'un PLQ. En effet, le Service d'urbanisme, conscient du potentiel d'aménagement de ce secteur, a mandaté un bureau afin de préciser le potentiel du secteur. A la suite de ce mandat, de nouvelles études ont été mises en place pour établir un PLQ. Le projet de PLQ a été soumis à votre Conseil pour initiative municipale dans le cadre de la proposition PR-1078 du 16 avril 2014. Le dossier est actuellement à l'enquête technique au niveau du Canton.

Proposition: droit de préemption au chemin de la Petite-Boissière 22A

Enfin, il est utile de préciser que, dans leurs réflexions, les mandataires ont évalué les indices d'utilisation du sol maximaux au regard des contraintes du site, de son accessibilité, de l'autonomie du périmètre, du potentiel des plans financiers et des projets. Pour la parcelle N° 3262 représentant 793 m<sup>2</sup>, ce taux s'élève à 1.4 selon la proposition PR-1078. Selon ces premières analyses, le développement de cette parcelle pourrait ainsi conduire à la création d'environ 1110 m<sup>2</sup> de surfaces brutes de planchers représentant approximativement 11 logements. Cette parcelle sera développée en même temps que le terrain voisin acquis par la Ville de Genève en avril 2015. Le projet de plan de quartier prévoit la réalisation d'un immeuble réunissant les droits à bâtir des deux parcelles N° 3261 et N° 3262 dans un seul bâtiment. Si la Ville de Genève n'acquiert pas maintenant, elle pourra difficilement développer le projet. Elle devra en effet attendre une nouvelle mise en vente ou s'accorder avec le propriétaire pour une réalisation conjointe.

La réalisation d'un immeuble à cet endroit pourra voir le jour à moyen terme.

Au vu de ce qui précède, nous justifions le prix d'achat par la mise en location de la propriété à un loyer mensuel pouvant atteindre 8000 francs selon la conjoncture du marché de la location dite de luxe, fondé sur un rendement locatif de 3,2%.

L'état locatif est fondé sur les éléments suivants. La surface habitable est de 234 m<sup>2</sup>. Le prix au mètre carré à la location se situe aux alentours de 410 francs/an, soit 96 000 francs/an. En quinze ans, cela représenterait un état locatif de l'ordre de 1 440 000 francs.

Dès lors, la villa pourra être louée par la Gérance immobilière municipale (GIM) à un loyer conséquent étant donné l'état et la localisation du bien.

### **Adéquation à l'Agenda 21**

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

### **Estimation des coûts**

#### *Conditions liées à l'exercice du droit de préemption*

Rappelons à ce propos les dispositions topiques de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL: I 4 05), soit:

Art. 3, al. 1: «(...) les biens-fonds sis en zone de développement, au sens de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957, qui peuvent être affectés à la construction de logements, sont grevés d'un droit de préemption

## Proposition: droit de préemption au chemin de la Petite-Boissière 22A

au profit de l'Etat et des communes intéressées. Le droit de préemption ne peut s'exercer qu'aux fins de construction de logements au sens de la présente loi.»

Art. 5, al. 2: «(...) celle-ci (la commune), dans le délai de trente jours suivant cette notification, notifie à son tour, de manière séparée, aux parties liées par l'acte:

- a) soit sa décision de renoncer à l'exercice du droit de préemption;
- b) soit sa décision d'acquérir le bien-fonds aux prix et conditions fixés dans l'acte;
- c) soit son offre d'acquérir le bien-fonds aux prix et conditions fixés par elle;
- d) à défaut d'acceptation de l'offre visée sous lettre c), sa décision de recourir, si elle maintient sa volonté d'acquérir le bien-fonds et si les conditions légales sont réunies, à la procédure d'expropriation conformément à l'article 6.»

Art. 6: «Faute d'accord à l'amiable dans le cas visé à l'article 5 (...) alinéa 2, lettre c), l'Etat ou la commune peut acquérir, par voie d'expropriation aux fins de construction de logements d'utilité publique, les terrains faisant l'objet du droit de préemption, conformément aux dispositions de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique du 10 juin 1933.»

*Autres aspects*

Le délai pour exercer le droit de préemption est de soixante jours pour l'Etat. Dès la date de notification par l'Etat à la commune de sa décision de renoncer à l'exercice du droit de préemption, la commune a un délai de trente jours pour notifier sa décision aux parties liées par l'acte notarié.

Dans le cas présent et pour autant que l'Etat renonce à exercer son droit de préemption et qu'il n'informe la Ville de Genève qu'au dernier jour de son délai, le délai communal échoit le 4 juin 2016. Dès lors, il est demandé au Conseil municipal de prendre position, sur le siège, lors de sa séance du 24 et 25 mai 2016.

De plus, afin de garantir la mise en vigueur de la décision d'exercer le droit de préemption, le Conseil municipal devra munir la délibération de la clause d'urgence afin d'éviter un retard découlant d'une éventuelle procédure référendaire.

Par ailleurs, le droit d'être entendu a été offert aux parties à l'acte. Le vendeur, M. Koen Deryckere, a été entendu le 17 mars 2016. Il a indiqué avoir acheté un appartement car l'entretien d'une villa devenait trop lourd étant donné ses nombreux déplacements, et souhaiter vendre au prix de revient selon factures à 3 500 000 francs. La Ville de Genève est consciente du prix élevé de cette transaction. Toutefois, rappelons que la maison a été construite récemment (2007)

## Proposition: droit de préemption au chemin de la Petite-Boissière 22A

et que l'achat du prix du terrain à l'époque par M. Koen Deryckere n'avait pas tenu compte du prix pratiqué dans une zone de développement. Concernant la construction de la maison, le vendeur a fourni sur demande les justificatifs des plus-values.

L'acquéreur, M. Gilles Lakajzen, a été entendu le 14 mars 2016. Son souhait est d'y loger sa famille car la situation est idéale avec la proximité du centre-ville.

Rappelons que la Ville de Genève peut exercer son droit de préemption en abaissement de prix selon la loi. Nous vous proposons de faire usage de cette possibilité et de préempter au prix de 3 000 000 de francs. En effet, si la villa est plus luxueuse que celle implantée sur la parcelle voisine, le terrain est, lui, plus petit. Les travaux et plus-values consentis par les propriétaires actuels ne permettent pas une valorisation à la hauteur des investissements et ne correspondent pas à la zone de développement.

La Ville de Genève et les vendeurs ont mandaté M. Pierre-Antoine Rieben, expert, afin d'établir une expertise du bien. Cependant, la Ville de Genève n'a pas pu s'accorder sur le prix avec les vendeurs qui aurait permis d'éviter un recours de celui-ci contre la décision de préemption. L'expert a conclu qu'il s'agit d'une villa individuelle très bien située dans un quartier calme et bien arborisé, à proximité du centre-ville et de toutes les commodités, offrant une excellente habitabilité avec notamment cinq chambres à coucher. La valeur du terrain, quant à elle, a été estimée selon la méthode des classes de centralité du professeur Naegeli. Dans le cadre de cette expertise, il a été repris les principes de la Cour de justice en matière d'expropriation, raison pour laquelle le prix de 3 000 000 de francs répond à ce que la Ville de Genève devrait payer au terme d'une procédure de recours. Le prix de 3 000 000 de francs correspond à la valeur de rendement ( $1 \times 2\,252\,800$  francs) et la valeur intrinsèque ( $2 \times 3\,297\,685$  francs)/3 soit une valeur vénale de 2 951 667 francs.

Il faut également rappeler qu'au vu de son état de construction et du potentiel d'encaissement des futurs loyers annuels estimés à 96 000 francs sur une durée moyenne de quinze ans, cela rapporterait à la Ville de Genève un montant de l'ordre de 1 440 000 francs.

Quant à l'acquéreur, ce dernier ne fera pas recours et serait même intéressé à louer le bien pour un loyer correspondant au prix du marché et à définir par la suite entre les parties.

L'art. 5, al. 2, let. c) LGL permet à la commune d'acheter aux prix et conditions fixés par elle. Dans les cas particuliers, la Ville de Genève achètera la parcelle N° 3262, secteur Eaux-Vives, au prix de 3 000 000 de francs à l'exclusion d'éventuelles conditions prévues dans l'acte.

Proposition: droit de préemption au chemin de la Petite-Boissière 22A

<i>Coût de l'opération</i>	Fr.
Prix d'acquisition	3 000 000
Remboursement des frais d'acte, intérêts et imprévus, estimés à	20 000
Frais d'enregistrement et émoluments du Registre foncier	160 000
Frais de notaire et divers	<u>20 000</u>
Coût total TTC	3 200 000

Le Conseil administratif demandera au Conseil d'Etat l'exonération des droits d'enregistrement et autres émoluments pour cette acquisition, dont le montant s'élève à environ 160 000 francs si la réalisation est réalisée dans un délai de dix ans dès son acquisition.

Aussi, si les conditions d'acquisition de ce bien fixées par la Ville de Genève ne devaient pas être acceptées par les parties, la Ville de Genève devra recourir à la procédure d'expropriation conformément à l'art. 6 LGL. Il faut noter qu'il s'agit d'une procédure pouvant générer un recours auprès de la Chambre administrative de la Cour de justice portant sur le principe de la préemption mais également sur les conditions fixées par la Ville pour l'acquisition. Dans l'éventualité d'un tel recours, les conditions seraient fixées par une commission d'estimation, conformément aux principes applicables à l'expropriation. Des intérêts, calculés sur les conditions fixées par la commission d'estimation et courant durant toute la durée de la procédure, seraient versés aux vendeurs.

### **Délai de réalisation**

Le PLQ étant actuellement en cours de procédure, la valorisation du bien pour la réalisation d'un immeuble de logements sociaux ne pourra être engagée qu'à moyen terme.

Dans l'intervalle de la réalisation d'une opération de développement de ladite parcelle, le bien sera intégré à la catégorie des «logements à loyer libre» de la GIM.

### **Référence au 11<sup>e</sup> plan financier d'investissement (PFI) 2016-2027**

Les frais d'acquisition de cette parcelle seront pris sur la ligne N° 130.001.18 «acquisition foncières 2015-2018», qui figure au 11<sup>e</sup> (PFI) 2016-2027 (p. 59) pour un montant de 10 000 000 de francs.

**Budget de fonctionnement**

Les éventuels travaux de mise aux normes du bâtiment dont le montant est estimé à 10 000 francs seront pris en charge par le budget de fonctionnement de la direction du patrimoine bâti.

Le bien est actuellement vide de tout occupant. Le montant d'une future location devrait se situer aux alentours de 8000 francs/mois sous réserve de l'évolution du marché de la location, celui-ci étant très fluctuant pour ce type de bien.

**Charges financières annuelles**

Les charges d'intérêts annuelles sont estimées à 64 000 francs.

**Service gestionnaire et bénéficiaire**

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

Le service bénéficiaire est la GIM. Le bien sus-désigné sera intégré à la catégorie des «logements à loyer libre».

Proposition: droit de préemption au chemin de la Petite-Boissière 22A

**Tableaux récapitulatifs des coûts d'investissement, de fonctionnement et planification des dépenses d'investissement (en francs)****Objet: Acquisition de la parcelle N° 3262, sise chemin de la Petite-Boissière 22A****A. SYNTHÈSE DE L'ESTIMATION DES COÛTS**

	Montant	%
Acquisition du terrain	3 000 000	96%
Remboursement des frais d'acte et intérêts, env.	20 000	0,5%
Frais d'enregistrement et émoluments du RF	160 000	3%
Frais de notaires et divers	20 000	0,5%
<b>Coût total du projet TTC</b>	<b>3 200 000</b>	<b>100%</b>

**B. IMPACT ANNUEL SUR LE BUDGET DE FONCTIONNEMENT**

Estimation des charges et revenus marginalement induits par l'exploitation de l'objet du crédit

Service bénéficiaire concerné: **GIM****CHARGES**

		Postes en ETP
30 - Charges de personnel		
31 - Dépenses générales	10 000	
32/33 - Frais financiers (intérêts)	64 000	
36 - Subventions accordées		
<b>Total des nouvelles charges induites</b>	<b>74 000</b>	

**REVENUS**

40 - Impôts	
42 - Revenu des biens	96 000
43 - Revenus divers	
45 - Dédommagements de collectivités publiques	
46 - Subventions et allocations	
<b>Total des nouveaux revenus induits</b>	

<b>Impact net sur le résultat du budget de fonctionnement</b>	<b>+ 22 000</b>
---	-----------------

**C. PLANIFICATION ESTIMÉE DES DÉPENSES ET RECETTES D'INVESTISSEMENT**

Année(s) impactée(s)	Dépenses brutes	Recettes	Dépenses nettes
<b>Année de vote du crédit par le CM: 2016</b>			
<b>2016</b>	3 200 000		3 200 000
<b>Totaux</b>	<b>3 200 000</b>		<b>3 200 000</b>

Proposition: droit de préemption au chemin de la Petite-Boissière 22A

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), k) et m) et l'article 32 de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

vu l'article 5, alinéa 2, lettres c) et d) de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977;

vu la promesse de vente et d'achat signée le 4 mars 2016 de la parcelle N° 3262 de la commune de Genève, section Eaux-Vives, sise chemin de la Petite-Boissière 22A;

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 exercer le droit de préemption de la Ville de Genève sur la parcelle N° 3262 de la commune de Genève, section Eaux-Vives, d'une surface de 793 m<sup>2</sup>, sise chemin de la Petite-Boissière 22A, avec dépendances N° 1104 (quote-part inconnue) et N° 1125 (pour 1/10<sup>e</sup>), au prix de 3 000 000 de francs, aux fins de construction de logements d'utilité publique à l'exclusion de toute autre condition prévue dans l'acte. A défaut d'acceptation des conditions fixées par la Ville de Genève, le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à recourir à la procédure d'expropriation, conformément à l'article 6 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires.

*Art. 2.* – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 3 200 000 francs, frais d'actes, droits d'enregistrement et émoluments du Registre foncier et frais dus aux acquéreurs évincés compris, en vue de cette acquisition.

*Art. 3.* – Le Conseil administratif est chargé de signer tous les actes authentiques relatifs à cette opération.

*Art. 4.* – 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 3 200 000 francs.

## Proposition: droit de préemption au chemin de la Petite-Boissière 22A

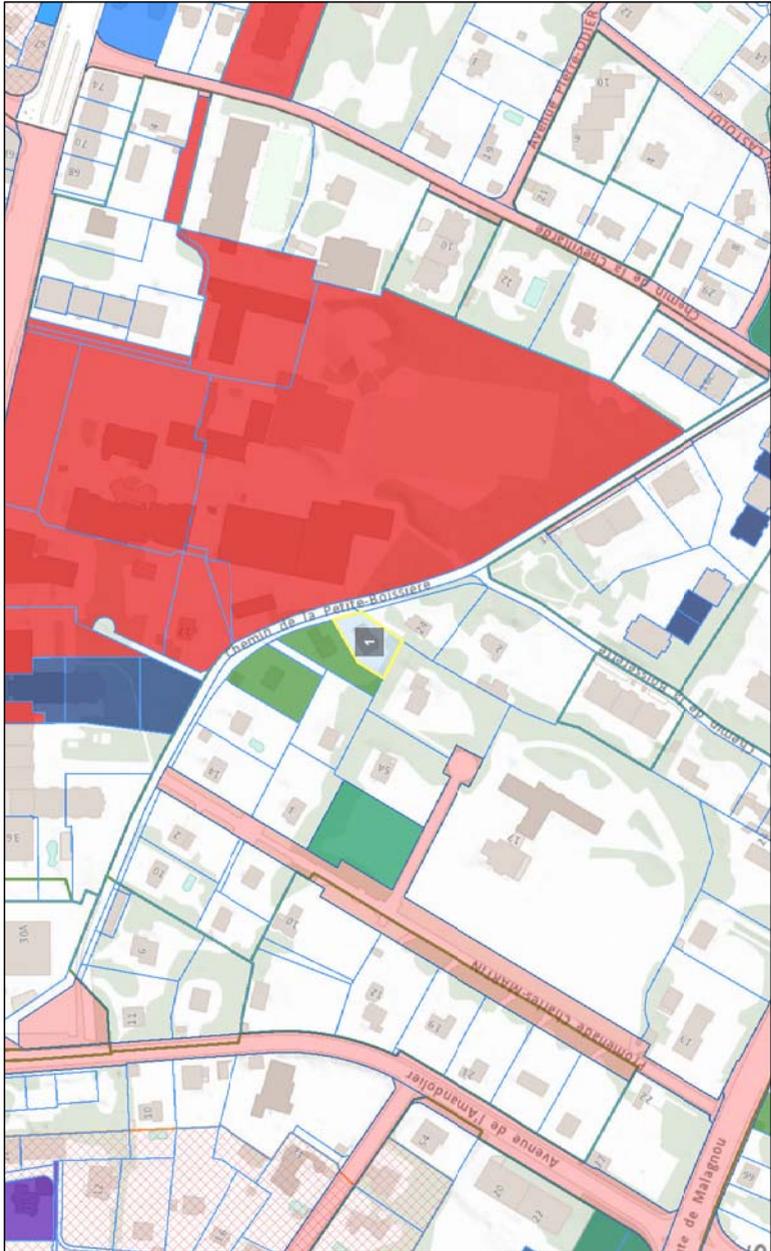
*Art. 5.* – La dépense prévue à l'article 2 sera portée à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier.

*Art. 6.* – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à constituer, modifier, radier, épurer toutes servitudes à charge et au profit des parcelles susmentionnées en vue de la réalisation du projet de construction.

*Art. 7.* – L'opération ayant un caractère d'utilité publique, le Conseil administratif est chargé de demander au Conseil d'Etat l'exonération des droits d'enregistrement et des émoluments du Registre foncier.

*Art. 8.* – Le Conseil municipal décide de munir la présente délibération de la clause d'urgence conformément à l'article 32 de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984, dès lors qu'en raison des délais fixés par la loi générale sur le logement et la protection des locataires, la mise en vigueur de la décision d'exercer le droit de préemption ne peut souffrir du retard dû à une éventuelle procédure référendaire.

- Annexes:*
- plan de situation – échelle 1:2500
  - plan cadastral – échelle 1:1000
  - extrait du Registre foncier – parcelle N° 3262
  - projet du plan localisé de quartier selon la proposition PR-1078



Proposition: droit de préemption au chemin de la Petite-Boissière 22A



## Proposition: droit de préemption au chemin de la Petite-Boissière 22A

Date d'impression: 29.04.2016

Heure: 11.07

Nom Prénom: DCA - unité des opérations foncière

**Extrait du registre foncier Bien-fonds Genève-Eaux-Vives / 3262****Cet extrait n'a aucun effet juridique!****Description de l'immeuble**

Commune politique	6621.2 Genève-Eaux-Vives
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	3262
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 34636 58892 36
Surface	793 m <sup>2</sup> , Mensuration Officielle
Mutation	
Numéro(s) plan(s):	Aucun
Part de surface grevée	
Nom local	La Petite Boissière
Couverture du sol	
Bâtiments/Constructions	Garage privé, N° bâtiment: 971 Habitation à un seul logement, N° bâtiment: 970
Mention de la mensuration officielle	
Observation	Provient de 1126B (4254 du 21.04.2005)
Immeubles dépendants	Genève-Eaux-Vives/1104 Quote-part inconnue Genève-Eaux-Vives/1125 à 1/10

**Propriété**

Copropriété simple à 1/2			
MOUGIN DERYCKERE Bénédicte Isabelle Marie, 24.05.1964	31.05.2006	2006/5553/0	Achat
	14.07.2015	2015/6741/0	Mise à jour du propriétaire
Copropriété simple à 1/2			
DERYCKERE Koen Marcel, 09.12.1964	31.05.2006	2006/5553/0	Achat

**Mentions (Uniquement mentions publiques selon l'Art. 26 al. 1 c de l'Ordonnance sur le registre foncier)**

08.12.1980 A3062	Préemption fav. Etat et Commune (LGL) ID.2004/059477
20.04.2005 2005/4156/0	Restrictions du droit de propriété (droits à bâtir) ID.2005/011865

**Servitudes**

22.05.1935 A746	(D) (Type D) Restriction d'affectation ID.2004/040778, 41341-A à la charge de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/1144 à la charge de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/1145 à la charge de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/1146 à la charge de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/1147 à la charge de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/1148 à la charge de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/1149 à la charge de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/1150 à la charge de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/1151 à la charge de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/1153 à la charge de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/1154 à la charge de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/1155 à la charge de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/1156 à la charge de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/1157 à la charge de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/1509 à la charge de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/1608 à la charge de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/1631 à la charge de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/2194 à la charge de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/2475 à la charge de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/2667 (C) (Type D) Restriction d'affectation ID.2004/040779, 41341-B en faveur de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/1144 en faveur de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/1145 en faveur de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/1146 en faveur de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/1147 en faveur de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/1148 en faveur de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/1149 en faveur de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/1150 en faveur de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/1151 en faveur de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/1153 en faveur de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/1154 en faveur de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/1155 en faveur de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/1156 en faveur de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/1157 en faveur de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/1509
-----------------	---

## Proposition: droit de préemption au chemin de la Petite-Boissière 22A

	en faveur de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/1608
	en faveur de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/1631
	en faveur de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/2194
19.06.1935 A905	(D) (Type C) Passage ID.2004/040787, 41344-A
	à la charge de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/1125
19.06.1935 A905	(D) (Type C) Passage ID.2004/040788, 41344-B
	à la charge de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/1127
19.06.1935 A905	(D) (Type C) Canalisations ID. 2004/040790, 41345-A
	à la charge de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/1125
19.06.1935 A905	(D) (Type C) Canalisations ID.2004/040791, 41345-B
	à la charge de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/1127
21.06.2010 2010/5920/0	(C) (Type A) Restriction au droit de bâtir, jusqu'au
	21.06.2020 ID.2010/007023, 78340
	en faveur de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/1129
	en faveur de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/1130
	en faveur de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/1131
	en faveur de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/1134
	en faveur de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/1154
	en faveur de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/1155
	en faveur de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/1509
	en faveur de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/1609
	en faveur de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/2194
	en faveur de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/2666
	en faveur de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/2667
	en faveur de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/3261
21.06.2010 2010/5920/0	(D) (Type A) Restriction au droit de bâtir, jusqu'au
	21.06.2020 ID.2010/007023, 78340
	à la charge de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/1129
	à la charge de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/1130
	à la charge de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/1131
	à la charge de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/1134
	à la charge de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/1154
	à la charge de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/1155
	à la charge de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/1509
	à la charge de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/1609
	à la charge de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/2194
	à la charge de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/2666
	à la charge de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/2667
	à la charge de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/3261
21.06.2010 2010/5920/0	(C) (Type D) Restriction d'affectation, jusqu'au
	21.06.2020 ID.2010/007024, 78341
	en faveur de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/1129
	en faveur de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/1130
	en faveur de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/1131
	en faveur de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/1134
	en faveur de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/1154
	en faveur de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/1155
	en faveur de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/1509
	en faveur de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/1609
	en faveur de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/2194
	en faveur de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/2666
	en faveur de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/2667
	en faveur de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/3261
21.06.2010 2010/5920/0	(D) (Type D) Restriction d'affectation, jusqu'au
	21.06.2020 ID.2010/007024, 78341
	à la charge de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/1129
	à la charge de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/1130
	à la charge de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/1131
	à la charge de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/1134
	à la charge de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/1154
	à la charge de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/1155
	à la charge de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/1509
	à la charge de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/1609
	à la charge de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/2194
	à la charge de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/2666
	à la charge de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/2667
	à la charge de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/3261

**Charges foncières**

Aucune

**Annotations**

(Profit des cases libres, voir droits de gage)

04.03.2016 2016/1992/0

(C) Emption - cessibilité, voir Pj. 1992/2016 -,  
jusqu'au 05.10.2016 ID.2016/002352

## Proposition: droit de préemption au chemin de la Petite-Boissière 22A

en faveur de LAKAJZEN Gilles Adrien Emile,  
08.08.1960

**Texte contrat**

Servitude, (Type D) Voir conditions  
Restriction d'affectation,  
ID.2004/040778, 41341-A Rapport de droit A  
Servitude, (Type D) Voir conditions  
Restriction d'affectation,  
ID.2004/040779, 41341-B Rapport de droit B  
Servitude, (Type C) Voir conditions  
Passage, ID.2004/040787,  
41344-A Rapport de droit A  
Servitude, (Type C) Voir conditions  
Passage, ID.2004/040788,  
41344-B Rapport de droit B  
Servitude, (Type G) Voir conditions  
Canalisations,  
ID.2004/040790, 41345-A Rapport de droit A  
Servitude, (Type G) Voir conditions  
Canalisations,  
ID.2004/040791, 41345-B Rapport de droit B  
Servitude, (Type A) Servitude de restrictions au droit de bâtir stipulant :  
Restriction au droit de bâtir a) Qu'il ne pourra être élevé que des villas comprenant, au plus, un rez, un premier étage et des combles  
jusqu'au 21.06.2020, habitables.  
ID.2010/007023, 78340 b) Que les dépendances ne devront, en aucun cas, avoir plus d'un étage.  
Servitude, (Type D) Une servitude de restrictions d'affectation stipulant :  
Restriction d'affectation Qu'il ne pourra être établi sur lesdites parcelles aucun café, auberge, restaurant, débit de boissons, atelier  
jusqu'au 21.06.2020, mécanique, usine ou garage, à l'exception de garages particuliers servant d'annexes aux maisons  
ID.2010/007024, 78341 d'habitation et en général tous les établissements ou dépôts dont le bruit, l'odeur ou d'autres circonstances  
rendraient le voisinage désagréable ou dangereux.

**Droits de gage immobilier**

31.05.2006 2006/5552/0 Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 2'150'000.00, 1er rang,  
Intérêt max. 12%, Droit de gage individuel

**Affaires en suspens**

Affaires du registre foncier jusqu'au 24.04.2016 Aucune

**Explications:**

- Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
- Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge; D = droit; CD = dominants servants indéterminés; DI = fonds dominants indéterminés.
- ID = numéro d'identification d'un droit. R = radiation d'un droit.

**Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes:**

Données historiques:	Non affiché
Numéro de radiation:	Non affiché
Structure détaillée de la propriété:	Non affiché
ID des autres droits:	Affiché
ID des gages immobiliers:	Non affiché
Tous les titres de droit:	Affiché
Extrait détaillé des autres droits:	Affiché
Extrait détaillé des gages immobiliers:	Affiché



**Le président.** Maintenant que M. Pagani nous fait l'honneur de nous rendre visite, nous revenons à la proposition PR-1184...

*Préconsultation*

**M. Rémy Pagani, conseiller administratif.** Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux, tout d'abord, je vous adresse mille excuses pour ce petit retard.

Vous avez déjà eu affaire au terrain concerné par la proposition PR-1184, puisque vous aviez préempté la villa voisine. Je rappelle que, il y a une dizaine d'années, ce terrain en un seul bloc a été divisé en deux parties sur lesquelles deux villas ont été construites. Vous aviez aussi été sollicités au sujet d'un plan localisé de quartier comprenant ce périmètre, que vous avez validé. Ce plan comprend un bloc d'immeubles avec 25 appartements qui se trouve exactement sur ce terrain, dont la Ville possède déjà 1000 m<sup>2</sup>.

Le propriétaire actuel de la partie de terrain voisine se propose de vendre son bien. Afin de ne pas le voir nous échapper pour quarante ans – telle est la situation dans laquelle nous pourrions nous retrouver, l'acquéreur ne désirant pas valoriser son bien en nous aidant à construire ces 25 logements – le Conseil administratif a pris la décision de proposer une préemption au Conseil municipal. Je m'en suis déjà ouvert à la commission des finances, qui a bien voulu nous recevoir pour que nous puissions l'informer; j'en remercie son président, M. Pagan.

La particularité de ce terrain est la suivante: il a fait l'objet d'une vente ne correspondant pas – au moment où la maison que nous achèterons peut-être a été construite, pour être exact – au prix de 1000 francs le mètre carré. Nous aurions été censés avertir l'acquéreur d'alors – lequel vend son bien aujourd'hui – qu'il ne pourrait le revendre qu'à 1000 francs le mètre carré. Malheureusement, vu les investissements consentis dans la villa, notamment, on est maintenant à des taux un peu plus élevés.

Je propose donc au Conseil municipal de préempter cette parcelle à un prix inférieur à celui que ses acquéreurs potentiels ont bien voulu admettre. Je rappelle qu'ils ont passé un accord – soumis au droit de préemption de la Ville – avec le propriétaire actuel en vue d'un prix de vente de 3,9 millions de francs. Quant à moi, je vous propose d'acquérir ce bien pour 3 millions de francs, c'est-à-dire en dessous du prix proposé. J'estime – et le Conseil administratif avec moi – que cela se justifie, car les évaluations de la valeur du terrain et du bâtiment qui ont été effectuées oscillent entre 2,7 et 3 millions de francs. Notre proposition se situe donc déjà en haut de cette fourchette. Malheureusement, nous ne pourrions pas aller au-delà en respectant la loi.

## Proposition: droit de préemption au chemin de la Petite-Boissière 22A

Cela étant, Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux – et j'en terminerai par là –, si vous désirez aller plus haut pour nous éviter toute une procédure juridique devant la commission d'évaluation, puis devant les tribunaux, il ne tient qu'à vous de décider en toute indépendance ce qu'il adviendra de cette préemption.

Pour ma part, je vous remercie d'avance de faire droit à la demande du Conseil administratif, ce qui nous permettra, puisque vous avez validé le plan localisé de quartier de la Petite-Boissière, d'être à la fois aménagistes – cela intéresse M. Genecand... – de par notre politique d'acquisition foncière intensive, et propriétaires. Nous pourrions ainsi agir de manière très déterminée sur cette parcelle située à 200 m tout au plus – je n'ai pas compté exactement, mais à vol d'oiseau c'est ça – de la future gare des Eaux-Vives, qui sera la deuxième gare de notre cité.

**Le président.** Nous sommes saisis d'un amendement du Mouvement citoyens genevois qui est en cours de distribution. Le temps que les chefs de groupe en reçoivent copie, je mets aux voix l'entrée en matière sur la proposition PR-1184.

Mise aux voix, l'entrée en matière sur la proposition est acceptée par 57 oui contre 8 non.

**Le président.** En attendant que l'amendement que je viens d'annoncer ait été distribué et puisse être défendu par ses auteurs, je donne la parole aux membres du Conseil municipal ou du Conseil administratif qui souhaitent la prendre.

**M. Daniel Sormanni (MCG).** Le Mouvement citoyens genevois est sensible à la problématique de cette parcelle. Etant donné qu'elle est contiguë à d'autres qui appartiennent déjà à la Ville de Genève, son acquisition permettra de construire du logement relativement vite. Je rappelle qu'un plan localisé de quartier actuellement en cours de validation prévoit une quinzaine d'immeubles, une école avec son préau et d'autres aménagements.

Je crois donc que le principe de la préemption concernant cette parcelle est une bonne chose. En effet, l'objectif du Conseil municipal est de parvenir à créer des logements le plus rapidement possible; dans ce cadre, il faut sauter sur toutes les opportunités, passez-moi l'expression! En effet, il n'y en aura pas trente-six mille sur ce terrain... Celle-là en est une bonne, en l'occurrence, puisque la Ville de Genève est déjà propriétaire de plusieurs parcelles dans le secteur.

Certes, se pose le problème du prix d'achat dont nous débattons dans un instant. Mais ce que nous voulons, pour notre part, c'est que cette opération réussisse;

## Proposition: droit de préemption au chemin de la Petite-Boissière 22A

telle est d'ailleurs la raison pour laquelle nous avons déposé notre amendement – je reprendrai la parole tout à l'heure pour le défendre. Nous avons donc accepté d'entrer en matière sur la proposition PR-1184 et nous voterons bien évidemment sa délibération, car nous souhaitons que la Ville de Genève préempte cette parcelle.

**M. Adrien Genecand** (LR). Pour notre part, Mesdames et Messieurs, comme vous le savez, nous ne sommes pas favorables à l'expropriation – puisque c'est de cela qu'il s'agit. Et ce n'est pas parce que la Ville de Lausanne a récemment décidé de s'y mettre aussi que nous accepterons cette pratique! Elle n'a jamais fonctionné aux quatre coins de la terre et ne fonctionnera pas davantage à Genève.

Nous avons affaire ici à un problème épineux. En effet, selon les normes de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF), au prix d'achat de la parcelle proposé par le Conseil administratif, on ne pourra pas faire de logements d'utilité publique (LUP), car financièrement cette affaire ne tournera pas. C'est la fameuse histoire du projet Praille-Acacias-Vernets (PAV), pour les Verts qui ont un magistrat en charge du logement à l'échelon cantonal. Je veux dire par là que les déclarations d'intentions, c'est bien – mais, si elles ne sont pas suivies de leur concrétisation, c'est un peu dommage!

Nous serons donc obligés, pour construire dans ce périmètre – si nous voulons y créer du logement social –, de réallouer un tant soit peu les clés de répartition du type de logements. Tel est le sens d'un amendement que nous avons déposé: si la Ville préempte la parcelle concernée par la proposition PR-1184, ce dont nous ne nous réjouissons pas, il faut que cela se fasse en vue de construire 60% de LUP – sur la parcelle voisine – et 40% de logements en loyer libre – sur celle que nous préemptons –, ce qui permettra de construire l'immeuble prévu et de faire tourner cette affaire financièrement.

Par ailleurs, il s'agit ici d'une expropriation. A ce titre, il faut reconnaître à l'amendement du Mouvement citoyens genevois annoncé par mon préopinant M. Sormanni le mérite de corriger au moins l'injustice vis-à-vis du vendeur quant au prix de sa parcelle. Je vous le rappelle, Mesdames et Messieurs, la propriété est garantie par un article inscrit dans la Constitution fédérale et elle est sacrée. Par conséquent, à moins de tomber sur un vendeur consentant – un cas que le Conseil municipal a connu à l'avenue de Miremont, à l'époque –, quand la Ville préempte à des prix largement inférieurs à celui conclu entre deux parties privées, elle perd au tribunal. Voilà!

Nous aurons beau accepter la préemption telle que prévue dans la proposition PR-1184, l'achat n'en sera pas conclu pour autant. Il faudra d'abord passer en commission de conciliation et – quoi que vous votiez ce soir, Mesdames et Mes-

## Proposition: droit de préemption au chemin de la Petite-Boissière 22A

sieurs – la Ville peut perdre cette acquisition. Il est donc important, pour ceux qui désireraient préempter, de soutenir l'amendement du Mouvement citoyens genevois, car il nous permettra d'éviter de longues procédures juridiques – sans compter un passage en commission de conciliation – et d'essayer ainsi d'aller de l'avant dans la construction...

Pour notre part, si vraiment la Ville décide de préempter, nous proposons que l'opération se fasse au moins de façon saine financièrement, grâce à un ratio de 60% de LUP et de 40% de logements en loyer libre sur l'ensemble du périmètre – c'est-à-dire sur les 25 logements prévus. Cela permettra de financer la construction de l'immeuble.

Nous avons donc déposé un amendement, cosigné par l'Union démocratique du centre, le Parti démocrate-chrétien et le Mouvement citoyens genevois, formulé comme suit:

*Projet d'amendement*

A l'article premier de la délibération, remplacer «aux fins de construction de logements d'utilité publique à l'exclusion de toute autre condition prévue dans l'acte» par «aux fins de construction de logements d'utilité publique à hauteur de 60% et de logements en loyer libre à hauteur de 40% sur l'ensemble du plan localisé de quartier».

Je rappelle une fois encore que, pour le Parti libéral-radical, il est dommageable de s'attaquer à la propriété privée – d'autant plus que, dans le cas présent, le nombre de logements prévus est relativement faible. Quoi qu'en pense M. Pagani, ce n'est pas ces logements-là qui changeront la donne; même avec quelques préemptions, on restera largement en dessous du compte par rapport au nombre de surélévations d'immeubles qu'il a empêchées. Par conséquent, si on accepte cette préemption-là, autant le faire de façon financièrement saine. Tel est le sens de notre amendement, et je remercie le Conseil municipal de lui réserver bon accueil.

**Le président.** Monsieur Sormanni, voulez-vous défendre votre amendement maintenant, ou préférez-vous le faire après?

**M. Daniel Sormanni (MCG).** Je le ferai après, Monsieur le président, je respecte la démocratie!

**M<sup>me</sup> Anne Carron** (DC). La pénurie de logements qui sévit à Genève depuis des dizaines d'années est, malheureusement, toujours d'actualité. Elle contraint de nombreuses personnes à se loger tant bien que mal dans des logements inadaptés à leurs besoins. Les familles avec enfants, en particulier, doivent fréquemment se contenter d'un logement trop exigü. Cette pénurie frappe également les jeunes, qui prennent de plus en plus tard leur envol dans la vie et logent chez papamaman, faute de loyers abordables. La pénurie frappe toutes les couches de la population à la recherche d'un logement, subventionné ou non, en location ou en propriété par étages (PPE); l'offre ne répond pas à la demande – et cela, depuis trop longtemps.

En 2015, 2020 logements sont sortis de terre dans notre canton – un record depuis vingt ans, nous nous en réjouissons! D'après le plan directeur cantonal 2030, 50 000 nouveaux logements devraient être construits pour répondre aux besoins de la population. Au Parti démocrate-chrétien, nous ne perdons pas de vue ces objectifs et nous prenons nos responsabilités d'élus pour que la Ville y apporte sa contribution. Comme vous le savez, Mesdames et Messieurs, nous sommes particulièrement attentifs à ce que les besoins de la classe moyenne soient couverts.

J'en viens à la préemption qui nous est demandée dans la proposition PR-1184. Nous avons été clairs sur le fait que nous n'entrerions plus en matière sur des préemptions, car nous voulons que la Ville rénove avant tout son patrimoine. Cependant, dans le cas présent, considérant que le quartier concerné se trouve près du centre-ville et est appelé à se développer, qu'il est bien desservi par les transports publics et proche de la future gare de la liaison ferroviaire Cornavin-Eaux-Vives-Annemasse (CEVA), nous entrerons en matière sur cette préemption – mais avec l'amendement du Parti libéral-radical et celui du Mouvement citoyens genevois, pour les raisons qui viennent d'être évoquées notamment par M. Genecand.

**M. François Mireval** (S). Le Parti socialiste soutient, bien sûr, toute mesure propice à la création de nouveaux logements – en particulier dans le quartier concerné qui, comme cela a été souligné précédemment, est appelé à se développer. Il est donc important que les moyens soient donnés à la Ville de construire des logements et d'acquérir les espaces disponibles pour ces projets. Il y a là une cohérence certaine, même si le montant prévu par le Conseil administratif dans la proposition PR-1184 est à la limite du raisonnable, l'estimation de l'OCLPF étant inférieure, rappelons-le.

Le Parti socialiste s'interroge sur la légalité de l'amendement défendu par le Parti libéral-radical. Il s'agit ici d'une préemption – à laquelle, bien sûr, le Parti socialiste est favorable – mais il n'est pas question d'organiser déjà la répartition des logements sur cette parcelle, de définir le nombre d'étages et de prévoir une

## Proposition: droit de préemption au chemin de la Petite-Boissière 22A

proportion de LUP et de PPE. Cela doit se faire ultérieurement; ce n'est ici ni le lieu ni l'heure.

Par ailleurs, l'amendement dont le Mouvement citoyens genevois a annoncé le dépôt propose pour ce bien immobilier un prix à caractère tout à fait spéculatif – ce qui n'est guère étonnant, car on sait qu'au Grand Conseil un éminent spéculateur est membre de ce parti. Je le rappelle: le prix de la parcelle évalué par l'OCLPF est inférieur à 3 millions de francs. Le Parti socialiste consent à l'augmenter pour arriver au montant proposé par le Conseil administratif, mais il n'y a strictement aucune raison d'accepter l'un ou l'autre de ces deux amendements. Si le Parti libéral-radical et le Mouvement citoyens genevois entendent rembourser le propriétaire actuel pour qu'il plaque en or ses gouttières, c'est leur problème – mais il n'appartient pas à la Ville de prendre en charge ce genre de dépenses.

**M. Jacques Pagan** (UDC). Je regrette cette succession d'amendements dont nous ne prenons connaissance qu'au dernier moment. Si leur contenu avait été évoqué au préalable, notre débat s'en serait trouvé raccourci...

J'ai présenté un rapport sur cette demande de préemption en tant que membre de la commission des finances, laquelle a auditionné M. Pagan à ce sujet le 18 mai dernier. Il ne nous a pas appris grand-chose de plus que ce que l'on peut lire dans la proposition PR-1184, mais nous avons eu la possibilité de lui poser les questions nécessaires.

Compte tenu du délai d'exercice communal du droit de préemption qui échoit le 4 juin et ne peut pas être prolongé, nous n'avons plus qu'à voter oui ou non. Mon opinion est faite: elle va dans le sens de l'acceptation de la proposition PR-1184.

Cependant, les amendements respectifs du Mouvement citoyens genevois et du Parti libéral-radical lui apportent des modifications dont notre groupe vient de discuter brièvement. La position du Mouvement citoyens genevois me paraît correcte, dans la mesure où une légère augmentation du prix d'acquisition de la parcelle satisferait le vendeur et nous éviterait des procédures administratives ou autres. Quant à l'amendement du Parti libéral-radical, il vaut ce qu'il vaut... Je pense que nous ne pourrions définir notre position qu'après avoir entendu l'opinion du magistrat responsable – c'est la moindre des choses.

En tout cas, nous sommes d'avis que cette opération doit se faire. Il faut donc voter oui ce soir, afin que le délai d'exercice communal du droit de préemption échéant le 4 juin soit respecté.

Rappelons encore un point: la parcelle concernée et le projet de construction y afférent s'inscrivent dans le cadre général d'un projet plus ancien qui a reçu l'aval

du Conseil municipal il y a quelques années – plusieurs parcelles voisines appartiennent déjà à la Ville – afin de permettre, en cas d’acceptation du plan localisé de quartier, une opération immobilière à caractère social. Nous l’acceptons car, à l’heure actuelle, c’est une nécessité. Voilà exactement quel est le fond de la problématique.

Dans la mesure du possible, nous accepterons une solution agréée par le magistrat, car il ne sert à rien de dire oui à une opération qui, au final, ne pourra pas être réalisée pour une raison ou pour une autre. Nous sommes résolus à utiliser de façon positive le délai du 4 juin, afin de ne pas perdre l’avantage dont nous bénéficions jusqu’à son échéance. Nous souhaitons au magistrat et à ses services bon vent pour cette réalisation immobilière à caractère social, que tout le monde appelle de ses vœux.

**M. Rémy Pagani, conseiller administratif.** Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux, je commencerai par quelques informations factuelles.

Le prix d’acquisition de la parcelle estimé par les études menées sur cet objet se situe entre 2,7 et 2,9 millions de francs. Dans le cadre de cette préemption, je propose de monter à 3 millions de francs par gain de paix, car il vaut mieux un mauvais accord qu’un bon procès, comme tout le monde le sait ici. En fait, nous irions même jusqu’à 3,2 millions de francs, si l’on tient compte des frais parallèles.

Cependant, il appartient au Conseil municipal de décider s’il veut soutenir l’amendement du Mouvement citoyens genevois – je n’en prendrai pas ombrage – pour éviter à la Ville de s’engager dans une longue procédure. En général, cela se passe ainsi – je l’ai déjà vécu et ce n’était pas simple: une commission d’évaluation intervient d’abord, puis il y a jugement, mais l’affaire peut aller jusqu’au Tribunal fédéral avant de revenir au niveau cantonal ou municipal. C’est un peu compliqué... Vous êtes souverains, Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux, à vous de décider.

Moi, en tout cas, je ne pourrai pas – en respectant la loi, ainsi que les évaluations du terrain et du bâtiment qui m’ont été fournies – aller au-delà du prix mentionné dans la proposition PR-1184.

Quant à l’amendement du Parti libéral-radical défendu par M. Genecand, je le trouve un peu spécial! La loi en vigueur actuellement – après avoir été votée par le Grand Conseil – prévoit l’obligation de garantir seulement 25 à 30% de LUP dans toutes les nouvelles constructions, le reste pouvant être des villas ou de la PPE. Par conséquent, sur le terrain en question et la zone couverte par le plan localisé de quartier, il y aura déjà 60% de logements en PPE – et vous nous

## Proposition: droit de préemption au chemin de la Petite-Boissière 22A

demandez d'augmenter encore cette proportion, Monsieur Genecand! Alors, qui construira des logements pour la majorité de la population?

Je rappelle que les habitations à bon marché (HBM) correspondent à un taux d'effort – soit la part du revenu des locataires à consacrer au paiement du loyer – de 15 à 19%; ceux qui peuvent assumer un taux d'effort de 25%, lequel correspond aux logements de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social, par exemple, n'obtiennent pas d'HBM. Ce type de logement est réservé à des locataires qui n'ont pas la capacité de fournir un effort financier supérieur à la norme prévue pour les HBM, à moins d'être mis sur la paille.

Dans ce contexte, si l'amendement du Parti libéral-radical défendu par M. Genecand est accepté, qui construira sur la parcelle en question des logements destinés à la catégorie des locataires de HBM, c'est-à-dire à la majorité de la population? Je rappelle que la majorité de la population a un revenu oscillant entre 50 000 et 90 000 francs. Par conséquent, la PPE lui est inaccessible, on le sait très bien. Vous nous proposez donc, Monsieur Genecand, de satisfaire les besoins d'une minorité, alors que moi, j'essaie humblement de satisfaire ceux de la majorité.

Mais ne vous en faites pas: on reviendra là-dessus, puisque le plan localisé de quartier sera soumis à nouveau au Conseil municipal. Je rappelle qu'il est le fruit d'une initiative municipale et qu'il est actuellement en cours d'examen au niveau de l'Etat; une fois que celui-ci l'aura validé – il me semble même que c'est déjà fait –, ce plan localisé de quartier sera redéposé auprès du Conseil municipal. Dans ce cadre, nous pourrions discuter du nombre de LUP et de logements en PPE.

Mêler cette problématique à celle de la préemption, à mon sens, c'est ne pas faire droit aux revendications justifiées concernant la classe moyenne, dont je répète que le taux d'effort se situe dans la fourchette des normes fixées pour les LUP. Telle n'est pas la vraie réponse qu'il faut donner maintenant, sauf à vouloir semer la confusion.

Je recommande donc au plénum de se concentrer sur l'objectif d'aujourd'hui: préempter le terrain concerné par la proposition PR-1184 et aller de l'avant. Quant à la répartition entre les différents types de logements, on pourra y revenir et en décider dans le cadre du débat sur le plan localisé de quartier. Vous pourrez alors vérifier ce que je vous ai dit ce soir, Mesdames et Messieurs.

**Le président.** Nous avons à présent distribué aux chefs de groupe l'amendement du Mouvement citoyens genevois signé par M. Daniel Sormanni et celui du Parti libéral-radical, signé également par l'Union démocratique du centre et le Mouvement citoyens genevois. Leurs auteurs respectifs auront la possibilité de les défendre tout à l'heure.

**M. Morten Gisselbaek** (EàG). Comment disiez-vous, Mesdames et Messieurs de la droite? Des nuages s'amoncellent à l'horizon et menacent nos finances, nos comptes... Les propriétaires actuels de la parcelle concernée par la proposition PR-1184 ont acheté ce terrain en 2006, pour le prix de 1 250 000 francs. Ils y ont fait faire des travaux pour un montant de 1 350 000 francs. Additionnez les deux, vous arrivez à 2,6 millions de francs. Mais aujourd'hui, ils en demandent 3,9 millions de francs! Cela fait donc 1,3 million de francs de plus-value en dix ans. Voilà la demande des propriétaires. Est-il raisonnable de gagner 130 000 francs par année de propriété d'une villa? Non. A nos yeux, en tout cas pas.

Comme tout le monde, nous avons inscrit dans notre programme électoral que nous voulons du logement. Or, une manière de pouvoir faire du logement est de préempter. Par conséquent, nous sommes d'accord d'entrer en matière sur la proposition PR-1184 qui nous a été soumise par le magistrat Pagani, laquelle prévoit un prix d'acquisition de 3 millions de francs, soit un crédit total de 3,2 millions de francs. C'est déjà une bonne affaire pour les propriétaires de la parcelle!

L'idée de prendre dans les caisses de la Ville – alors que nos finances vont si mal! – un demi-million de francs supplémentaire à leur donner, comme le demande le Mouvement citoyens genevois dans son amendement, ne nous semble pas vraiment sociale! Et cela, venant de la part d'un parti qui défend les petites gens... Je laisserai ses représentants expliquer eux-mêmes leurs intentions.

Pour nous, c'est clair: le prix d'acquisition fixé dans la proposition du Conseil administratif est élevé, c'est déjà une bonne affaire pour les propriétaires et nous l'accepterons. Par conséquent, nous refuserons l'amendement proposé par le Mouvement citoyens genevois.

J'en viens à l'amendement du Parti libéral-radical. Vouloir voter comme ça, sur le siège, la modification d'un plan localisé de quartier, c'est vraiment une très bonne idée pour faire avancer les choses vite... On le voit bien, cela ne fera que bloquer toute l'opération! C'est donc un amendement qui tombe très mal. Nous pourrions rediscuter du plan localisé de quartier au moment où il nous sera soumis à nouveau, comme l'a dit M. Pagani.

Quant à la préemption, je m'étonne d'entendre des partis soi-disant favorables au logement pour le peuple nous dire qu'ils sont contre! La préemption est l'un des tout petits moyens qui nous permettent de réaliser quelques logements, face à une énorme demande en la matière. Tous les partis s'accordent à dire qu'il faudrait construire 2500 logements par an – tel est le chiffre qui figure dans nos programmes – mais que nous n'y parvenons pas. Et là, pour protéger une propriété avec villa, on serait prêts à sacrifier 25 logements, sociaux ou pas? C'est une attitude inacceptable et irresponsable!

## Proposition: droit de préemption au chemin de la Petite-Boissière 22A

Il faut donc accepter la préemption telle qu'elle est proposée par le Conseil administratif et aller de l'avant – même si le montant de cette acquisition est surévalué, à notre avis.

**M. Jean-Philippe Haas** (MCG). Je répondrai à mes deux préopinants d'Ensemble à gauche et du Parti socialiste. Nous ne sommes pas ici pour défendre un grand spéculateur dans l'immobilier! Non, tel n'est pas le fond du problème.

La parcelle dont il est question dans la proposition PR-1184 a un acquéreur potentiel pour un prix de 3,9 millions de francs. Or, la Ville propose de l'acheter pour 3 millions de francs, soit 25% de moins! Mesdames et Messieurs, mettez-vous à la place du propriétaire qui désire vendre cet objet et que nous priverions d'un coup de 900 000 francs! En ce qui me concerne, je suis d'avis qu'il faut toujours se mettre à la place des deux parties intéressées.

De plus, nous soulignons bien que, si la Ville achète ce bien pour 3 510 000 francs comme nous le proposons dans notre amendement, le propriétaire devra s'engager à ne pas entamer de procédure d'opposition au niveau juridique. En effet, comme l'a dit M. Genecand tout à l'heure, si nous entrons dans ce processus, nous serons perdants. Ces procédures risquent d'être longues et coûteuses, et il y a bien des chances que nous perdions.

Je tiens à préciser encore un troisième point: si vous avez bien lu la proposition PR-1184, Mesdames et Messieurs, vous aurez vu que la Ville pourrait mettre en location cette parcelle à un loyer mensuel de 8000 francs. Avant que le plan localisé de quartier n'entre en force et que le premier coup de pioche ne soit donné au nouveau bâtiment d'habitation prévu, il s'écoulera au moins dix ans. Faites le calcul: une location du terrain à près de 100 000 francs par an nous permettrait de récupérer 1 million de francs en dix ans.

Je pense donc qu'il faut absolument acquérir cet objet – mais à un prix décent. En aucun cas nous ne sommes là pour protéger des spéculateurs, contrairement à ce que quelqu'un a prétendu tout à l'heure.

**M. François Bärtschi** (MCG). Nous avons déjà eu l'occasion de constater qu'Ensemble à gauche était contre le logement. On s'en est bien rendu compte avec le dossier de la caserne des Vernets, où ce parti a tout fait pour s'opposer à la construction de logements. En revanche, nous sommes très surpris de voir que le Parti socialiste s'oppose lui aussi au logement et aux locataires, notamment en faisant obstruction à la construction rapide de logements; en fait, il s'échine à rendre impossible la création de logements en ville de Genève. (*Remarques sur les bancs du Parti socialiste.*) C'est ce que vous faites, Mesdames et Messieurs les socia-

listes! C'est ce que vous cherchez en avançant des prétextes idéologiques contre de soi-disant spéculateurs! Comme d'autres – des Don Quichotte – face aux moulins à vent, vous partez en guerre contre quelque chose de complètement imaginaire!

Il faut être réaliste, et notre amendement propose justement une solution réaliste, car il tient compte du fait que, si nous ne parvenons pas à un véritable accord avec le vendeur en termes de prix, il fera opposition et cela engendrera des procédures très lentes qui coûteront considérablement cher. En plus de cette dépense, durant un certain nombre d'années il nous manquera quelques logements réalisables sur ce terrain – en nombre modeste, mais quand même. Si l'on veut à tout prix développer cette parcelle de manière intelligente et rapide, il faut trouver un bon accord avec le vendeur, car mieux vaut un bon accord qu'un mauvais procès... Dans le cas présent, il faut donc accepter notre amendement qui propose de suivre la voie de la sagesse.

Toute autre attitude serait dogmatique, signe de jalousie et d'un esprit étriqué. Sortons un peu de cela, ayons une vision pour Genève, sachons défendre les intérêts des citoyens! C'est ce que nous essayons de faire de notre mieux, pour notre part. Mesdames et Messieurs, nous ne vivons pas dans un monde de Bisounours, mais dans la réalité – et, dans le contexte de cette réalité, il faut à tout prix que nous défendions les intérêts de Genève. Il est donc important de voter l'amendement du Mouvement citoyens genevois!

**M. Joris Vaucher** (Ve). Les Verts accepteront la proposition PR-1184 telle qu'elle nous a été soumise par le Conseil administratif, c'est-à-dire que nous refuserons les deux amendements déposés respectivement par le Mouvement citoyens genevois et le Parti libéral-radical.

D'abord, nous appelons le plénum à s'en tenir au prix mentionné dans la proposition, en fonction des expertises réalisées et pour les raisons explicitées par M. Gisselbaek. Ensuite, nous voudrions construire les logements sociaux prévus, car ce type de logements est en baisse constante dans notre ville et notre canton. En effet, il y a plus de logements qui partent en loyer libre que de nouveaux logements construits. Les raisons de notre position dans ce dossier ayant été bien expliquées par mes collègues François Mireval et Morten Gisselbaek, je ne m'étendrai pas là-dessus et j'invite le plénum à voter la proposition PR-1184.

**M. Adrien Genecand** (LR). J'aimerais revenir sur l'intervention de M. Pagani. Non, Monsieur le magistrat, quand vous ne créez que des LUP à un endroit, vous ne répondez pas aux besoins prépondérants de la population, mais à ceux d'une partie de la population. Je voulais simplement corriger ce point.

## Proposition: droit de préemption au chemin de la Petite-Boissière 22A

Or, ici, vous avez bien l'intention de créer exclusivement des LUP, comme le stipule l'article premier de la proposition PR-1184 – pas des HBM ou des habitations à loyer modéré (HLM), ni des coopératives d'habitation, mais des LUP. Pour notre part, nous n'avons pas de problème à prévoir 60% de LUP, à condition que le reste soit en loyer libre. Cette répartition permettra simplement à l'opération de tourner financièrement.

Cela ne nous paraît pas totalement déraisonnable, car on a bien compris qu'une majorité du Conseil municipal avait décidé de procéder à cette expropriation; dès lors, mieux vaut qu'elle soit sensée, financièrement parlant, et que le vendeur ne se sente pas exproprié – car cette opération reste une expropriation, que vous aimiez ce mot ou pas, Mesdames et Messieurs des rangs d'en face. Cette procédure est pratiquée par tous les pays ou presque et, du Venezuela à la Corée du Nord, elle n'a jamais fonctionné. Des usines de pétrole de Caracas aux terrains situés un peu partout sur la planète, l'expropriation ne fonctionne jamais! Et encore moins quand c'est pour construire avec l'argent des autres... Par conséquent, dans le cas présent, essayons au moins de faire tourner l'opération. Cela nous semble frappé au coin du bon sens.

Monsieur Pagani, ayez le courage de dire que vous ne voulez faire que du logement social! Que du LUP! Et pas de HBM ou de HLM, qui correspondent aux besoins de tout le reste de la population. Je n'ai pas de problème à entendre ce discours, mais assumez-le et ne prétendez pas que nous refusons de construire dans l'intérêt de la population! D'ailleurs, je vous signale que, contrairement à ce que vous avez dit, notre amendement ne prévoit pas de PPE. Je sais que ça fait bien au bingo de l'extrême gauche de prononcer des termes comme «ultralibéral», «capital», «vente», «PPE»... Mais notre amendement ne demande pas un seul logement à vendre en PPE!

Il prévoit en revanche du loyer libre dans des logements propriété de la collectivité publique, laquelle pourra donc fixer librement les loyers qu'elle voudra. Si elle décide de demander les loyers les plus bas possible, ce sera son choix, ce n'est pas le mien, toujours est-il qu'elle pourra décider elle-même les montants à appliquer. Si elle veut louer un quatre-pièces à 1500 francs par mois, elle pourra le faire, car elle ne sera pas limitée par les règles des LUP. Voilà ce qui s'appelle répondre aux intérêts prépondérants de la population et de la classe moyenne! Evidemment, ce n'est pas répondre à une partie de ceux qui ont voté pour vous, Monsieur Pagani... mais plutôt à ceux qui cherchent un logement à Genève aujourd'hui dans leur ensemble.

**M. Daniel Sormanni** (MCG). Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux, le problème du prix d'acquisition de la parcelle se pose, c'est pourquoi le Mouvement citoyens genevois a déposé son amendement. La Ville pourrait

## Proposition: droit de préemption au chemin de la Petite-Boissière 22A

choisir d'acheter au prix défini par l'OCLPF, soit 2 720 000 francs. Mais elle a face à elle un vendeur qui a déjà un autre acheteur potentiel et qui, dans ce cas, irait devant les tribunaux! Alors, c'est quoi qu'on veut? Nous, au Mouvement citoyens genevois, nous voulons éviter cette procédure juridique pour pouvoir aller vite dans la mise en place du plan localisé de quartier et construire du logement. Même en proposant un montant de 3 millions de francs, la Ville tenterait le bras de fer avec le propriétaire, car il n'accepterait pas de lui vendre son bien à ce prix-là – ce que je peux comprendre.

On partirait alors dans une longue procédure – d'ailleurs décrite par le magistrat tout à l'heure – avec, en bout de course, de forts risques que l'objet nous échappe. Il faut savoir ce que l'on veut! Voulons-nous vraiment la maîtrise de cette parcelle, dans un secteur où la Ville possède déjà deux parcelles voisines et d'autres ailleurs, ou choisira-t-on le bras de fer avec le propriétaire pour – probablement – échouer en bout de course et perdre la parcelle après plusieurs mois de procédure, si ce n'est plusieurs années? Je rappelle ici que l'autre acquéreur pressenti serait d'accord de louer le terrain pendant la période de latence; je crois que, pour lui, cela ne changerait pas grand-chose: soit il achète la parcelle, soit il la loue dans l'attente de sa valorisation.

Voilà, c'est aussi simple que ça! Notre amendement ne vise pas simplement à augmenter le prix d'acquisition de ce bien de 510 000 francs qui sont l'argent de la collectivité, de nous tous qui payons des impôts dans ce canton et dans cette ville. Il s'agit ici de pouvoir faire une opération qui nous permettra d'avancer assez rapidement dans la création de logements. On a parlé de cinq à dix ans... Prions le Ciel pour que ce soit cinq! Ce serait bien, si nous pouvions rapidement construire.

J'en viens maintenant à l'amendement du Parti libéral-radical. Si je le lis bien – mais je le lis peut-être mal – il prévoit 60% de LUP et 40% de loyer libre sur l'ensemble du plan localisé de quartier, et non pas seulement sur la parcelle à préempter. De toute manière, le plan localisé de quartier nous reviendra après sa validation par l'Etat et une nouvelle décision sera prise à ce moment-là, quoi que l'on inscrive en termes de répartition des types de logements dans la délibération votée ce soir. Moi, cela me dérangerait un peu d'y mentionner déjà des proportions mais, si c'est le «prix à payer» pour faire passer la proposition PR-1184 et acheter la parcelle à 3 510 000 francs, alors d'accord...

Bien entendu, Monsieur Pagni, nous ne proposons ce prix-là que pour autant que le vendeur actuel s'engage à ne pas faire recours. On ne va pas payer autant s'il faut de toute façon aller devant les tribunaux!

Bref, nous accepterons aussi l'amendement du Parti libéral-radical. De toute manière, le plan localisé de quartier sera soumis à nouveau au Conseil municipal et, dans ce cadre, nous aurons le loisir de discuter de ce que nous voulons faire dans ce secteur. A cet endroit-là, on peut considérer qu'on est en ville; je crois

donc qu'il faut y construire en priorité des logements pour le bien prépondérant de la population.

Cela dit, contrairement aux propos que j'ai entendus tout à l'heure dans la bouche de M. Genecand, les HLM sont des LUP – à moins que je ne me trompe, mais je ne le crois pas. D'ailleurs, il faudra probablement que la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social, laquelle ne construit que des HBM, élargisse un peu sa palette – mais pas pour ne construire que des LUP, car nous ne ferions alors que créer des ghettos sociaux, ce qui n'est pas une bonne politique. Par conséquent, on devra se rendre compte à un moment donné qu'il est nécessaire de garantir une certaine mixité des nouveaux logements entre les HLM et les habitations à loyer un peu plus élevé.

Les normes des HLM répondent à un bon schéma: si les locataires gagnent peu, le loyer est subventionné; si leurs revenus correspondent au maximum admis par le barème, ils paient le loyer; et s'ils gagnent encore plus, ils sont soumis à une surtaxe. Je trouve que c'est un bon système pour de nombreux endroits – pas tous, mais tout de même beaucoup. Je pense néanmoins, je le répète, qu'il faudra assurer à terme la mixité du logement, ne serait-ce que pour permettre un mélange social harmonieux. On ne peut pas avoir au même endroit tous les cas sociaux, tous les habitants de cette ville qui sont en difficulté, et à un autre endroit les gens plus aisés. Cela ne fait que causer des problèmes et des troubles sociaux.

Nous invitons donc le plénum à voter les deux amendements. Je précise à ce stade du débat que le premier, déposé et signé uniquement par le Mouvement citoyen genevois, est formulé comme suit:

#### *Projet d'amendement*

A l'article premier de la délibération, remplacer «au prix de 3 000 000 de francs» par «au prix de 3 510 000 francs»; aux articles 2 et 4 de la délibération, remplacer respectivement «un montant de 3 200 000 francs» et «à concurrence de 3 200 000 francs» par «un montant de 3 710 000 francs» et «à concurrence de 3 710 000 francs».

**Le président.** Mesdames et Messieurs, le bureau a décidé de clore la liste des intervenants après les personnes déjà inscrites au tour de parole.

**M. François Mireval (S).** Le Parti socialiste tient à souligner une fois de plus que le prix d'acquisition de la parcelle fixé dans la proposition PR-1184 est déjà supérieur au prix du marché, le montant estimé par l'OCLPF étant inférieur. En

effet, le prix proposé par M. Pagani dépasse de 400 000 francs la valeur du bien évoquée tout à l'heure par M. Gisselbaek, compte tenu du coût des travaux effectués par le propriétaire actuel sur son terrain. Par conséquent, celui-ci encaissera un joli bénéfice, si nous votons la proposition PR-1184 dans sa formulation initiale – on est déjà quasiment à la limite de la spéculation, mais enfin... admettons!

Et voilà qu'un amendement déposé par un parti «populaire», paraît-il, prévoit de puiser un demi-million de francs supplémentaires dans les caisses de la Ville, pour en faire bénéficier ce malheureux propriétaire privé! Ce parti est également celui d'un spéculateur bien connu qui siège au Grand Conseil. Pour cette raison, le Parti socialiste recommande au plénum de rejeter tous les amendements.

**M<sup>me</sup> Uzma Khamis Vannini** (Ve). Je tiens à préciser le point suivant: certains ici parlent sans arrêt d'expropriation, mais le droit de préemption n'est pas l'expropriation! C'est un droit qui peut être exercé par une commune pour obtenir la préférence dans l'acquisition d'un bien, lorsque son propriétaire décide de s'en séparer. L'expropriation est une action unilatérale: on prend un bien à quelqu'un qui n'a pas du tout l'intention de s'en séparer.

Dans le cas présent, le propriétaire est d'accord de vendre. Faire l'amalgame entre préemption et expropriation, comme le fait le Parti libéral-radical, et mettre en cause le magistrat en prétendant qu'il fait de l'expropriation dans ce dossier, c'est quelque chose que les Verts ne peuvent ni entendre ni admettre, car c'est complètement faux!

Cela étant posé, si je décide de vendre mon vélo au prix de 50 000 francs, peut-être me demandera-t-on s'il les vaut vraiment – surtout si l'achat doit se faire avec le bien de tiers dont on a la charge. Or, nous les membres du Conseil municipal avons la charge du bien remis entre nos mains par les personnes qui nous ont élus. Elles ne voudraient pas que nous rachetions un vélo pour 50 000 francs, s'il vaut nettement moins. Par conséquent, c'est à bon escient que nous souhaitons acheter des biens immobiliers à leur juste valeur – tel est le principe d'une saine gestion des deniers publics – et pas parce que nous serions contre les propriétaires ou les spéculateurs. Il s'agit de défendre l'intérêt des gens qui nous ont élus.

Je reviens maintenant à l'amendement du Parti libéral-radical: apparemment – c'est le *trend* du moment – il veut démolir la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR) en faisant voter une modification de la proposition PR-1184 qui casserait la proportion d'appartements nécessaires à la majorité de la population. Le changement proposé vise à favoriser quelques personnes qui auront peut-être les moyens de s'offrir des logements plus chers.

Quant à nous, les Verts, nous maintiendrons notre position jusqu'au bout en tentant de protéger la majorité de la population qui a besoin de logements. Pour

## Proposition: droit de préemption au chemin de la Petite-Boissière 22A

cette raison, nous ne soutiendrons ni l'amendement du Parti libéral-radical ni celui du Mouvement citoyens genevois, qui vont les deux dans le même sens: ne pas mener une bonne politique du logement et ne pas faire une bonne gestion des deniers publics qui nous sont confiés.

**M. Pascal Spuhler** (MCG). Beaucoup de choses ont déjà été dites, mais vous transmettez à ma préopinante, Monsieur le président, que c'est bien d'expropriation que l'on parle! C'est marqué en toutes lettres à l'article premier de la proposition PR-1184, je cite: «A défaut d'acceptation des conditions fixées par la Ville de Genève, le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à recourir à la procédure d'expropriation...» Par conséquent, Mesdames et Messieurs, si vous décidez de préempter cette parcelle pour 3 millions de francs et que le propriétaire actuel s'y oppose, vous aurez le droit de recourir à l'expropriation. Il ne s'agit pas d'autre chose! C'est bien de cela que l'on parle ici! Alors, ne venez pas nous faire la morale comme quoi «ce n'est pas de l'expropriation». Il faut le dire!

*Mme Uzma Khamis Vannini* (Ve). Vous m'imitiez très mal!

*M. Pascal Spuhler*. Je sais, j'ai toujours été un mauvais imitateur! Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux, à part cette petite imitation très mal faite, j'aimerais vous rappeler que nous avons l'opportunité de construire sur cette parcelle. Si nous partons la tête dans le guidon avec cette proposition à 3 millions de francs, nous en aurons pour plusieurs années de procédure juridique avec à la clé, probablement, une fin de non-recevoir. De plus, on aura perdu de l'argent! Même si la Ville parvient finalement à acquérir ce bien pour 3 millions de francs via une procédure d'évacuation, en comptant les frais d'avocat on arrive à une dépense totale nettement supérieure aux 3 510 000 francs que nous proposons.

J'enjoins donc à la gauche de revoir sa position et de voter notre amendement, afin de répondre à la réalité actuelle du marché en ayant à l'esprit la possibilité d'offrir rapidement des logements à la population.

Evidemment, il ne s'agit pas ici de construire de grandes tours, mais un nombre raisonnable de logements dans un quartier qui évolue, qui s'adapte à la réalité actuelle et qui s'harmonise avec de nombreux projets en cours de réalisation. Parmi ceux-ci, je mentionnerai l'aménagement du CEVA, ainsi que la future gare des Eaux-Vives et tous les bâtiments qui seront érigés autour. Nous devons aller de l'avant!

L'amendement du Parti libéral-radical – d'ailleurs cosigné par notre groupe – vise à établir une mixité sociale dans l'habitat, ce qui est de la première importance. Ne vouloir construire que des logements sociaux à un endroit est une pure aberration.

tion. Je suis membre d'une fondation immobilière étatique de droit public qui crée des LUP; nous voyons bien le problème: lorsque l'on fournit des appartements uniquement à des gens qui ont des revenus très modestes, on finit par créer des ghettos. De ce fait, nous avons adopté aujourd'hui une optique différente: il faut absolument garantir une certaine variété d'habitants dans les logements, car la mixité sociale est importante pour éviter la ghettoïsation. C'est d'autant plus vrai dans un quartier comme celui dont nous débattons ici, qui est appelé à se construire énormément.

Par conséquent, Mesdames et Messieurs, je ne peux que vous recommander d'accepter aussi bien l'amendement du Mouvement citoyens genevois pour l'augmentation du coût d'achat de la parcelle que l'amendement du Parti libéral-radical concernant la mixité d'habitation. Enfin, j'ajouterai encore un point qui est peut-être un détail en soi, mais il a tout de même son importance: ce vendeur qui encaissera un peu plus d'argent que prévu, il versera d'autant plus d'impôts dans les caisses de l'Etat!

**Le président.** Monsieur Adrien Genecand, vous ne pouvez pas prendre la parole maintenant, car la liste des intervenants était close avant que vous ne la demandiez.

**M. Rémy Pagani, conseiller administratif.** J'aimerais d'abord faire une rectification. On est dans une procédure d'expropriation mais il s'agit d'une préemption, c'est-à-dire que l'on exproprie les droits d'achat et pas la propriété en tant que telle. Il y a nuance... (*Réactions sur les bancs de la droite.*) Je suis navré mais, juridiquement, c'est ainsi. Les avocats qui siègent parmi vous, Mesdames et Messieurs de la droite, vous feront la leçon bien mieux que moi: vous ne pouvez pas dire que nous sommes ici dans une procédure d'expropriation pure.

Il s'agit d'une préemption, à savoir que personne ne peut arracher son bien au propriétaire, lequel ne le cède qu'au moment où il décide de le vendre. Si d'autres acheteurs se présentent, nous pouvons alors nous interposer pour avoir la priorité. Les propriétaires savent – du moins en théorie –, lorsqu'ils veulent vendre un bien en zone de développement 3, qu'ils risquent de se voir opposer l'intérêt public au moment de la vente. Et non seulement cela, mais ils savent également que toute amélioration venant à surévaluer le prix de leur bien ne pourra pas être prise en compte lorsque l'autorité étatique ou publique – c'est-à-dire vous, Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux – interviendra pour faire valoir le bien commun dans la transaction.

Je précise cela pour remettre l'église au milieu du village. Comme je vois les éminents juristes de cette enceinte opiner du chef, je me sens un peu rassuré...

Il y a un autre problème: c'est ce que me demande l'amendement du Parti libéral-radical. Là aussi, soyons clairs du point de vue juridique: comment pour-

## Proposition: droit de préemption au chemin de la Petite-Boissière 22A

rai-je faire figurer dans un acte notarié validant l'acquisition de cette parcelle en particulier – car c'est bien de cela qu'il s'agit – une exigence portant sur le plan localisé de quartier en général? Ce n'est pas possible! Je le souligne pour que cela figure au *Mémorial*. Si j'arrive devant le notaire chargé de régler la transaction en lui disant: «Le Conseil municipal m'a demandé d'inscrire dans cet acte notarié une exigence portant sur l'ensemble du plan localisé de quartier», il me répondra: «Exclu! Tel n'est pas le rôle d'un acte notarié. Il s'agit ici d'une transaction entre la collectivité publique et un privé pour l'achat d'un terrain précis, on ne peut donc pas faire figurer autre chose dans ce document.»

Voilà ce que je tenais à vous dire, Mesdames et Messieurs. En ce qui me concerne, je plaide pour la raison. On aura l'occasion de se «friter» – passez-moi l'expression – quant à la proportion des différents types de logements à construire lorsque nous débattons du plan localisé de quartier; c'est à ce moment-là que nous réglerons ce genre de problèmes. Mais ne m'imposez pas, quand j'irai devant le notaire pour régler l'achat de cette parcelle, de me faire rabrouer en votre nom pour être venu avec un truc qui n'a aucun sens!

Je vous remercie de faire droit à la proposition PR-1184. Cela dit, je ne me battraï pas contre l'amendement du Mouvement citoyens genevois – ou, plutôt, je m'abstiendrai de tout commentaire quant à ce qu'il demande. Il vaut peut-être mieux trouver une issue vers le haut, au lieu de devoir passer devant les tribunaux...

J'aimerais cependant ajouter un point important. A l'époque, tant les acquéreurs de la moitié de cette parcelle de 2000 m<sup>2</sup> coupée en deux que le promoteur qui a construit dessus le bâtiment actuel ont été clairement avertis, lorsque les autorisations de construire ont été délivrées, qu'ils ne pourraient faire valoir aucun droit sur toute augmentation de valeur au-delà de 1000 francs le mètre carré de terrain, plus la valeur intrinsèque de la maison qui est fixée aussi. J'insiste sur le fait que cela concernait aussi l'acheteur de l'époque, qui est le vendeur d'aujourd'hui.

On ne peut donc pas prétendre que ces personnes n'auraient pas été averties. Elles l'ont été en bonne et due forme par le notaire – à moins qu'il y ait des gens qui en aient grugé d'autres... mais cela ne me regarde pas. Toujours est-il que telle est la réalité dans laquelle nous nous trouvons sur le plan juridique.

Monsieur le président, j'ajoute pour conclure que je demande la discussion immédiate sur la proposition PR-1184.

**Mise aux voix, la discussion immédiate est acceptée à l'unanimité (73 oui).**

**Le président.** Mesdames et Messieurs, je vais vous expliquer la suite de la procédure de vote, car c'est assez complexe. Il arrive rarement que nous recourions à l'article 79 de la Constitution de la République et canton de Genève sur

la clause d'urgence; dans ce cadre, pour la première fois depuis que je siége dans cette enceinte – c'est-à-dire depuis six ans – le président aura le droit de voter. Je n'avais jamais vu ça, c'est tout vous dire!

Je commencerai par mettre aux voix les deux amendements. Ensuite, je ferai voter les sept premiers articles de la délibération de la proposition PR-1184 – amendés ou pas, selon votre décision préalable. C'est lorsque nous arriverons à l'article 8 que l'article 79 de la Constitution genevoise entrera en jeu.

Je vais vous donner quelques précisions à ce sujet. L'article 8 de la délibération que vous trouverez à la page 11 de la délibération PR-1184 stipule: «Le Conseil municipal décide de munir la présente délibération de la clause d'urgence conformément à l'article 32 de la loi sur l'administration des communes...» Ce qui nous renvoie à l'article 79 de la Constitution de la République et canton de Genève, dont je vous lis maintenant l'alinéa 1: «Les délibérations dont l'exécution ne souffre aucun retard peuvent être déclarées urgentes par décision du conseil municipal à la majorité des deux tiers des voix exprimées, les abstentions n'étant pas prises en considération, mais au moins à la majorité de ses membres.» La fin de l'alinéa 2 précise: «Le référendum est exclu contre les autres délibérations déclarées urgentes.»

Mesdames et Messieurs, j'attire votre attention sur le fait que, lors du vote de l'article 8, sachant que la majorité des deux tiers des voix exprimées est requise et que les abstentions ne sont pas prises en compte – j'en arrive au point le plus important –, il faudra au minimum 41 oui pour que la clause d'urgence soit acceptée. Dans l'hypothèse où les deux tiers des voix exprimées seraient favorables sans pour autant atteindre ou dépasser le nombre de 41, la clause d'urgence ne passerait pas.

Le président participe au vote sur l'article 8 de la délibération, puisque la majorité qualifiée est requise selon l'article 21, alinéa 2, de la LAC. M. Touma – et je tiens à l'en remercier – a confirmé ce point avec le Service de surveillance des communes, histoire qu'on ne se rate pas... car l'enjeu est quand même assez important! Comme le disait Johnny: «Il faut bien faire l'entrée, mais il ne faut pas rater la sortie.» C'est important! Nous passons maintenant aux différents votes.

**La parole n'étant pas demandée en premier ni en deuxième débat, l'amendement du Mouvement citoyens genevois est mis aux voix; il est accepté par 41 oui contre 32 non.**

**Mis aux voix, l'amendement du Parti libéral-radical, du Mouvement citoyens genevois, de l'Union démocratique du centre et du Parti démocrate-chrétien est accepté par 39 oui contre 34 non.**

**Mis aux voix un par un et dans leur ensemble, les articles 1 à 7 de la délibération ainsi amendée sont acceptés par 46 oui contre 24 non.**

Proposition: droit de préemption au chemin de la Petite-Boissière 22A

*Mis aux voix selon l'article 79 de la Constitution de la République et canton de Genève, l'article 8 de la délibération est refusé par 47 non contre 28 oui.*

**Le président.** Le caractère urgent de la délibération PR-1184 est donc refusé. C'est quand même assez bizarre... Je ne sais pas si tout le monde avait vraiment compris!

La délibération est ainsi conçue:

### DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettres e), k) et m) et l'article 32 de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

vu l'article 5, alinéa 2, lettres c) et d) de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977;

vu la promesse de vente et d'achat signée le 4 mars 2016 de la parcelle N° 3262 de la commune de Genève, section Eaux-Vives, sise chemin de la Petite-Boissière 22A;

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 exercer le droit de préemption de la Ville de Genève sur la parcelle N° 3262 de la commune de Genève, section Eaux-Vives, d'une surface de 793 m<sup>2</sup>, sise chemin de la Petite-Boissière 22A, avec dépendances N° 1104 (quote-part inconnue) et N° 1125 (pour 1/10<sup>e</sup>), au prix de 3 510 000 francs, aux fins de construction de logements d'utilité publique à hauteur de 60% et de logements en loyer libre à hauteur de 40% sur l'ensemble du PLQ. A défaut d'acceptation des conditions fixées par la Ville de Genève, le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à recourir à la procédure d'expropriation, conformément à l'article 6 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires.

*Art. 2.* – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 3 710 000 francs, frais d'actes, droits d'enregistrement et émoluments du Registre foncier et frais dus aux acquéreurs évincés compris, en vue de cette acquisition.

Proposition: droit de préemption au chemin de la Petite-Boissière 22A

*Art. 3.* – Le Conseil administratif est chargé de signer tous les actes authentiques relatifs à cette opération.

*Art. 4.* – 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 3 710 000 francs.

*Art. 5.* – La dépense prévue à l'article 2 sera portée à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier.

*Art. 6.* – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à constituer, modifier, radier, épurer toutes servitudes à charge et au profit des parcelles susmentionnées en vue de la réalisation du projet de construction.

*Art. 7.* – L'opération ayant un caractère d'utilité publique, le Conseil administratif est chargé de demander au Conseil d'Etat l'exonération des droits d'enregistrement et des émoluments du Registre foncier.

**M. Rémy Pagani, conseiller administratif.** Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux, en l'état, je constate que la préemption prévue dans la proposition PR-1184 ne peut pas avoir lieu, puisque vous venez de refuser la clause d'urgence. Elle sera caduque, car les quarante jours de délai référendaire la reporteront à une date ultérieure au 4 juin – soit le dernier délai pour l'exercice communal du droit de préemption. Je demande donc le troisième débat sur la proposition PR-1184, Monsieur le président. J'espère que tout le monde a compris les enjeux...

**Le président.** Votre demande est-elle suivie par un tiers au moins des membres du Conseil municipal présents, Monsieur Pagani?

Mis aux voix, le troisième débat est accepté par plus d'un tiers de l'assemblée (63 oui contre 11 non et 1 abstention).

**Le président.** Le troisième débat sur la proposition PR-1184 aura lieu ultérieurement, peut-être demain. (*Remarque de M. Pagani.*) Monsieur Pagani, je tiens à vous rappeler que vous êtes là en tant qu'invité et que les invités ne se comportent pas comme ça! Merci...

**6. Rapport de la commission du logement chargée d'examiner le projet de délibération du 7 octobre 2015 de M<sup>me</sup> et MM. Christo Ivanov, Adrien Genecand, Natacha Buffet-Desfayes, Eric Bertinat, Jean Zahno, Pascal Spuhler, Alain de Kalbermatten et François Bärtschi: «Immeuble sis 12, rue des Alpes/21, rue de Berne» (PRD-110 A)<sup>1</sup>.**

**Rapport de M<sup>me</sup> Maria Vittoria Romano.**

Renvoyé à la commission du logement le 27 octobre 2015, ce projet de délibération a été étudié les 2 et 23 novembre, 7 décembre 2015 et le 22 février 2016 sous la présidence de M. Vincent Schaller.

La rapporteuse remercie chaleureusement M<sup>me</sup> Anne-Lise Chavaillaz pour l'excellente qualité de ses notes de séances.

**Rappel du projet de délibération**

Considérant:

- que, le 19 novembre 2013, le Conseil municipal a accepté la proposition PR-1049 pour l'achat du capital-actions de la société anonyme I.I.G Group SA, propriétaire de l'immeuble sis 12, rue des Alpes/21, rue de Berne, parcelles N<sup>os</sup> 1293 et 1294, feuille N<sup>o</sup> 61, commune de Genève, section Cité, pour un montant total de 6,41 millions de francs;
- que le but de l'opération était initialement d'acquérir le bâtiment afin de le rénover complètement pour y créer des logements et y aménager un poste de police municipale au rez-de-chaussée;
- que l'état de vétusté, voire d'insalubrité de cet immeuble, ainsi que les dépréciations qu'il a subies, sont tels que le Conseil d'Etat a dû ordonner, à deux reprises (le 18 juin 2009 et le 28 février 2011), mais en vain, que des travaux de sécurisation et de réhabilitation y soient exécutés;
- qu'aucun projet de rénovation ni de réhabilitation concernant cet immeuble insalubre n'a été soumis au Conseil municipal par M. Rémy Pagani à ce jour;
- au contraire, que M. Rémy Pagani semble vouloir le vendre et que, malgré ses promesses, il n'a toujours pas trouvé d'acquéreur;
- que l'Office cantonal du logement et de la planification foncière a refusé un projet de surélévation de cet immeuble de deux étages supplémentaires (il y en a cinq actuellement);

---

<sup>1</sup> Développé, 2366. Motion d'ordonnement, 7236.

Projet de délibération: démolition-reconstruction  
du 12, rue des Alpes/21, rue de Berne

- que le seul moyen de pouvoir créer du logement sur cette parcelle, conformément à la volonté exprimée par le Conseil municipal lorsqu’il avait accepté la proposition PR-1049, est de démolir l’immeuble existant et d’en reconstruire un nouveau qui soit mieux conçu et de qualité,

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 de plusieurs de ses membres,

*décide:*

*Article premier.* – L’immeuble sis 12, rue des Alpes/21, rue de Berne, parcelles N<sup>os</sup> 1293 et 1294, feuille N<sup>o</sup> 61, commune de Genève, section Cité, doit être démoli.

*Art. 2.* – Le Conseil administratif présentera un projet de construction d’un nouvel immeuble d’habitation de sept ou huit étages.

*Art. 3.* – Les dépenses nécessaires aux articles premier et 2 seront inscrites à l’actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier, et le Conseil administratif présentera une solution d’amortissement une fois que les coûts seront connus.

## **Séance du 2 novembre 2015**

### *Audition de M. Christo Ivanov, motionnaire*

M. Ivanov commence par rappeler que ce projet de délibération a été consigné par la droite élargie. Cet objet demande la destruction-reconstruction dudit immeuble connu sous «la verrue des Pâquis». Il souhaite apporter quelques éclaircissements.

Tout d’abord, il faut savoir qu’un certain nombre d’institutionnels, de caisses de pensions, de privés, y compris la fondation du logement, ont fait des offres. Tous ont été dégoûtés et les ont retirées. En ce qui concerne la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social dans laquelle M. Ivanov a siégé jusqu’au 31 août 2015, celle-ci en avait fait deux. La première, de 4,8 millions, donnait une perte de 1,4 million puisque l’immeuble avait été acheté avant même la vente aux enchères. Un droit de préemption permettait à la Ville de Genève de faire une acquisition de l’immeuble avant qu’il ne passe aux enchères. D’ailleurs, s’il avait été vendu aux enchères, il aurait été acheté à un montant bien plus bas. La deuxième, de 5,7 millions, comprenait deux étages de surélévation dans le but d’amener un rendement à peu près potable à l’immeuble. Malheureusement,

Projet de délibération: démolition-reconstruction  
du 12, rue des Alpes/21, rue de Berne

l'Office du logement a refusé cette surélévation. Par conséquent, il n'y a aucune alternative. Plus aucun investisseur ne veut racheter cet immeuble et cela est normal, puisque celui-ci menace de s'effondrer.

Il précise encore qu'un arrêt du Tribunal fédéral (TF) de 2008 oblige à faire du logement social à cet endroit. Par conséquent, les possibilités sont limitées.

M. Ivanov lit une lettre du 17 septembre 2015 adressée à M. Pagani par la société immobilière genevoise SA. Celle-ci commence par relater les fortes pluies du 13 septembre 2015. La chaufferie de l'Hôtel des Alpes, jouxtant ledit bâtiment, a été inondée. En réalité, l'origine de l'inondation est à imputer à la Ville de Genève. Elle provient d'écoulements bouchés de l'immeuble au 12, rue des Alpes. Après les incendies, les squatters et les rats, les habitants ont encore subi une inondation. Ils se demandent si l'établissement devra souffrir encore longtemps des conséquences de cette lamentable situation. La Ville de Genève prétend rencontrer des problèmes administratifs dans cette affaire. Il lui appartient donc d'entretenir cet objet et de veiller à ce que son état de délabrement ne cause des préjudices aux tiers. La société immobilière genevoise SA, lasse de cette situation, la prie donc de faire le nécessaire avant qu'une prochaine inondation ne soit encore à déplorer dans les locaux.

### *Questions des commissaires*

Une commissaire ne comprend pas la séquence des 4,8 millions. Quand celle-ci a-t-elle été proposée? M. Ivanov rappelle que la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS) a fait deux propositions en 2015. La première de 4,8 millions et la deuxième de 5,7 millions. Celles-ci tenaient compte d'un plan financier duquel sortait un rendement à peine supérieur à 2%.

Un commissaire est surpris d'apprendre l'existence de l'arrêt du Tribunal fédéral. Celui-ci ne se trouve pas dans les considérants de la motion. Il souhaite avoir plus d'informations sur le contenu de l'arrêt. M. Ivanov explique que cet arrêt date de 2008. Le propriétaire souhaitait faire des travaux de réhabilitation pour continuer à utiliser son état locatif. Le Ville de Genève et l'Association suisse des locataires (ASLOCA) avait recouru contre ladite autorisation et obtenu son annulation au Tribunal fédéral. En effet, cette autorisation violait la loi sur les démolitions, transformations et rénovations (LDTR).

M. Ivanov mentionne le courrier du 23 décembre 2011 adressé à l'administrateur de Swissôtel par M. Pagani. Dans ce courrier, celui-ci exprime son courroux, ses diverses démarches étant restées sans réponse. M. Pagani constate que l'administrateur laisse la situation se péjorer alors que les autorités sont disposées à se diriger vers une démarche de réhabilitation du logement-affectation

SÉANCE DU 24 MAI 2016 (soir)  
Projet de délibération: démolition-reconstruction  
du 12, rue des Alpes/21, rue de Berne

que le TF a confirmée. Le même commissaire fait remarquer que cette lettre ne contient pas d'information sur le caractère social. Il constate que la situation a atteint un tel point que de vouloir faire du logement social à cet endroit pourrait coûter extrêmement cher.

Une commissaire propose d'examiner si un plan localisé de quartier (PLQ) impose de faire du logement social à cet endroit. Le TF lui-même ne peut pas l'imposer. Le président assure aux commissaires qu'il trouvera l'arrêt et le leur fera suivre.

M. Ivanov affirme avoir fait un calcul de démolition-reconstruction. D'ailleurs, il annonce que M. Pagani est déjà prêt avec un projet de résolution pour la démolition. Celle-ci aurait dû être déposée en urgence durant la séance plénière mais le renvoi en commission a été demandé. Pour cette raison, la commission du logement ne l'a pas traitée en plénière. M. Ivanov a fait une estimation de déconstruction à hauteur d'environ 1 million de francs suisses (désamiantage compris). 500 000 francs sont demandés pour une déconstruction normale. Ce montant double s'il comprend le désamiantage. En l'occurrence, il y a certainement de l'amiante dans les faux plafonds de l'école et le reste de l'immeuble. La proposition de M. Pagani, elle, estime la démolition à 840 000 francs.

M. Ivanov fait remarquer que l'emplacement de l'immeuble obligera à le donner à la FVGLS. En effet, il sera impossible de le donner à une des coopératives puisqu'elles demandent 5% de fonds propres. Ce sera insuffisant par rapport aux banques. Par conséquent, la FVGLS est le seul acteur qui puisse prendre cette affaire en main et mener à bien les opérations. Celle-ci est d'ailleurs équipée en fonction. Il est convaincu que cette solution est la moins mauvaise, surtout par rapport aux taux d'intérêt, puisque aujourd'hui il est possible d'emprunter sur de nombreuses années à des taux inférieurs à 2%. Dans quelques années, le terrain aura pris de la valeur et les pertes engendrées par la déconstruction de l'immeuble seront compensées.

Une commissaire se penche sur l'expertise demandée en 2013 qui consistait en l'achat de l'immeuble et à prévoir un investissement de 4,8 millions pour la rénovation. Aujourd'hui, il est question de destruction. Elle demande à M. Ivanov comment il se positionne par rapport à ce changement. Ensuite, l'enveloppe d'investissement est réduite. D'ailleurs, il n'y a pour l'instant aucun budget. Cet immeuble coûtera certainement très cher. Comment celui-ci sera-t-il financé? M. Ivanov lui répond que, en ce qui concerne le financement, la Ville de Genève a une dotation de 30 millions sur plusieurs années. Pour faire l'acquisition d'un terrain, une demande doit être faite au Conseil administratif qui leur donne un terrain ou alors leur fait une avance de fonds. La Ville de Genève avance les fonds à la FVGLS. Celle-ci fait ensuite l'acquisition d'un terrain ou d'un bâtiment pour faire le travail et construit du logement social.

Projet de délibération: démolition-reconstruction  
du 12, rue des Alpes/21, rue de Berne

Ensuite, au niveau de la rénovation, M. Ivanov prend l'exemple du parc des Eaux-Vives. Le Conseil administratif a mis le Conseil municipal devant le fait accompli d'une dépense de 1,5 million de francs, et ce sans le vote du Conseil municipal. Il en a été de même pour l'Hôtel Métropole. En conclusion, M. Ivanov pense qu'il faut maintenant assumer ce qui a été fait et aller de l'avant pour ce projet de délibération.

La même commissaire reste surprise et ne comprend pas pourquoi la démolition est la seule issue. Il était d'abord question de le rénover. Puis, deux ans après, on parle déjà de démolition. Comment explique-t-il ce retournement de proposition? M. Ivanov rapporte que les canalisations de cet immeuble sont bouchées. Par ailleurs, celui-ci a été squatté et envahi d'une armée de rats et de castors. L'arrêt du TF datant de 2011 évoque notamment la vétusté de l'immeuble. La Ville doit assumer son rôle et M. Pagani veillera à ce que les mesures indispensables liées à l'hygiène, la salubrité et la sécurité soient prises dans les meilleurs délais.

Une commissaire a une question concernant l'article 2 du projet de délibération. M. Ivanov a rapporté que le Conseil administratif présentera un projet de construction d'un nouvel immeuble d'habitation de sept ou huit étages. La commissaire relève que la Ville ne construit pas mais confie les constructions en donnant des droits de superficie. N'aurait-il pas été plus opportun de dire au Conseil administratif de prendre toutes les mesures en vue de céder cet immeuble pour que des projets soient présentés? Le Conseil administratif ne pourra pas présenter de projets de construction. M. Ivanov pense que l'impulsion doit être donnée. Le Conseil administratif dépose un projet de résolution que le Conseil municipal vote, ce qui permet ensuite d'aller de l'avant.

La même commissaire est d'avis que d'autres fondations, comme la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC), peuvent également acquérir l'immeuble. M. Ivanov serait étonné que la FPLC acquière cet immeuble. Les autres fondations lui appartiennent et elle s'occupe de leur distribuer les terrains. Mais il entend sa proposition et lui suggère de proposer un amendement supplémentaire.

Pour l'audition de M. Pagani: à l'unanimité.

Un commissaire propose d'auditionner la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social. Cet objet la concerne directement.

Pour l'audition de la fondation: à l'unanimité.

### Séance du 23 novembre 2015

*Audition de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS):  
M. Sylvain Lehmann et M. Miltos Thomaidis*

M. Lehmann commence par expliquer le fonctionnement de la FVGLS, étant donné que le Conseil municipal connaît une nouvelle législature. La fondation a pour mission depuis 2006 de construire du logement social sur des fonds dotés par la Ville de Genève. Existante depuis les années 1950, elle gérait jusqu'en 2006 un parc immobilier de six ou sept objets selon un mode de fonctionnement proche de la Gérance immobilière municipale (GIM), en tenant notamment compte du revenu et du taux d'occupation.

En 2006, elle s'est vue dotée pour la première fois par le Conseil municipal d'un montant de 20 millions. Cela a permis de lancer de nouveaux projets, pour la plupart confiés par le département des constructions de la Ville. Un certain nombre d'immeubles ont ainsi vu le jour, le dernier en date étant l'écoquartier de la Jonction qui compte 113 logements HBM. La fondation est composée d'un conseil de 11 personnes dont quatre sont nommées par le Conseil administratif et sept par le Conseil municipal en tant que représentant des partis politiques. Il existe en outre trois commissions qui se réunissent mensuellement: une qui traite des finances, une des locations et une autre des projets de constructions. Jusqu'en 2010, l'ensemble de la partie opérationnelle était prise en charge par les membres du conseil. Depuis, la fondation s'est dotée d'un secrétariat professionnel composé d'un secrétaire général et d'une secrétaire administrative à 100%, ainsi que d'un architecte à 60%. La plupart des projets se font sur concours selon la procédure d'accord intercantonal sur les marchés publics (AIMP) et sont ensuite confiés à des mandataires externes pour leur réalisation.

La fondation a été auditionnée à de nombreuses reprises par la commission du logement, la plupart du temps il s'agissait de connaître l'intérêt de la fondation à participer au développement de parcelles dans la cité. Plusieurs projets sont en cours:

- gare des Eaux-Vives sur laquelle la fondation bâtira six immeubles;
- du chemin Jean-Louis-Prévoist;
- des Allières;
- de la caserne des Vernets.

Pour ce dernier projet, la fondation fait partie d'un groupe d'investisseurs ayant présenté un dossier pour le concours lancé il y a trois ans par l'Etat. Ce groupe est sorti lauréat en juin dernier, ce qui a permis à la fondation de se voir chargée de la construction de 300 logements HBM sur les 1500 logements que comptera le site.

Projet de délibération: démolition-reconstruction  
du 12, rue des Alpes/21, rue de Berne

Pour réaliser l'ensemble de ses nouveaux projets, la fondation a reçu en juin 2014 une dotation de 35 millions.

*Questions des commissaires*

Un commissaire demande depuis quand la fondation existe. Par ailleurs, il souhaiterait comprendre quelles sont les différences en tant que propriétaire entre la fondation et un privé. M. Lehmann répond que la fondation existe depuis 1955. A cette époque, celle-ci avait reçu quatre immeubles. Dans les années 1980, elle a construit un bâtiment à Montbrillant. Jusqu'en 2006, la fondation faisait donc essentiellement de la gestion. Etant indépendante, elle administre son patrimoine, soit entretient et rénove ses bâtiments comme elle l'entend. A ce jour, l'ensemble du parc immobilier, soit 300 logements, a été rénové. Le parc historique qui compte environ 300 appartements est géré selon un règlement proche de celui de la Gérance immobilière municipale: le montant du loyer est recalculé chaque année en fonction du revenu des habitants. L'ensemble des nouvelles constructions sont de type HBM et répondent donc aux critères cantonaux de l'Office du logement. Par ailleurs l'Etat admet un rendement de 5% mais ne le garantit pas car il ne s'agit que d'un revenu théorique.

Un commissaire demande si la fondation est tenue de mettre à disposition exclusivement du logement social ou si elle peut se réserver la possibilité de créer des logements en loyer libre pour financer son activité. M. Lehmann explique que les statuts de la fondation prévoient que celle-ci crée du logement pour des personnes aux revenus modestes. Ils n'indiquent toutefois pas la manière d'accomplir cette mission. La fondation compte dans certains de ses immeubles quelques appartements libres car cela lui permet d'équilibrer ses plans financiers. C'est notamment le cas pour l'immeuble de la rue du Cendrier où le dernier étage abrite des logements libres parce que la construction présentait une certaine complexité. Le précédent Conseil avait par ailleurs pris la décision de faire passer les logements libres en logements contrôlés après le départ des locataires.

Un commissaire se demande s'il serait possible de recevoir un document pour savoir quels sont les moyens mis à la disposition de la fondation par la Ville pour la réalisation de ses projets. M. Thomaidès indique que la fondation envoie chaque année au Conseil municipal son rapport d'activité (<http://www.fvgl.ch/>).

Un commissaire a entendu que le Canton menait une politique favorisant les coopératives d'habitation. Il se demande quelle est la différence entre un logement de la fondation et un logement coopératif. M. Lehmann répond que le statut des habitants est très différent. Un coopérateur est tenu de participer à la gestion du bâtiment et détient parfois des parts sociales. La fondation n'a pas de telles exigences envers ses locataires. La fondation n'a pas jusqu'à présent construit

SÉANCE DU 24 MAI 2016 (soir)  
Projet de délibération: démolition-reconstruction  
du 12, rue des Alpes/21, rue de Berne

des coopératives. Les logements qu'elle met à disposition sont «traditionnels», ils fonctionnent avec une régie et c'est la fondation qui en reste la propriétaire.

En ce qui concerne le projet de délibération PRD-110, M. Lehmann explique que la mission de la fondation étant de construire un maximum de logements sociaux, chaque fois qu'une parcelle en Ville de Genève est accessible, celle-ci intéresse la fondation. En général, soit la fondation se voit accorder un droit de superficie pour une parcelle sur laquelle elle construira et paiera donc pour l'utilisation du sol une rente au propriétaire sur une durée de 99 ans, soit elle construit sur un terrain qui lui appartient. Concernant le bâtiment de la rue de Alpes, le terrain appartient à la Ville mais la construction juridique de cette propriété est une société immobilière. M. Thomaidis indique que la Ville avait approché la fondation à l'automne 2014 pour savoir si celle-ci était intéressée à acquérir la parcelle afin de construire des logements sociaux. Des études ont été menées pour étudier les différentes possibilités qui s'offraient ainsi que déterminer le coût de chacune des options. Deux possibilités de projets se sont ainsi profilées: une démolition totale du bâtiment pour reconstruction et la rénovation, encore que le terme soit trop faible pour désigner une situation dans laquelle il ne s'agirait de ne conserver que les structures de l'immeuble pour reconstruire autour. Financièrement, la deuxième opération, bien que consistant en une rénovation lourde, présente des avantages.

La configuration des lieux fait qu'il n'y a aucune place pour l'aménagement d'une aire de chantier à proximité ni sur la parcelle même, celle-ci ne mesurant que 270 m<sup>2</sup>. Cette situation représente un inconvénient non négligeable pour l'organisation du chantier. Dans le cas de l'hôtel à la rue de Berne qui est en démolition pour reconstruction, il a été possible de fermer une rue pour créer une aire de chantier, ce qui n'est pas envisageable au carrefour entre la rue des Alpes et la rue de Berne. Cela signifie qu'il faudrait échafauder des ponts lourds par-dessus les routes avec toutes les contraintes que cela implique. De plus, il faudrait déboursier environ 500 000 francs pour la démolition en elle-même. L'option de la démolition représente un investissement de l'ordre d'un million et demi supplémentaire par rapport à la rénovation et ne présente que l'avantage de compter un étage en plus, soit d'augmenter le nombre de pièces de 9,5. La rénovation est donc plus intéressante.

La fondation a monté sur cette base un plan financier. Celui-ci tablait sur une valeur de 4,8 millions de travaux et de 5,8 millions pour l'acquisition de l'immeuble en partant de l'hypothèse d'un régime HM ou HLM à 5300 francs la pièce. Le plan financier a été soumis à l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF), ainsi qu'à M. Hodggers qui ont répondu ne pas entrer en matière pour un prix d'acquisition supérieur à 5 millions tous frais compris. La fondation a alors fait une offre à la Ville pour 5 millions, sous la condition que la situation de la société immobilière soit réglée. Aujourd'hui, la société immobilière est assainie mais il manque encore la taxation. Par ailleurs,

Projet de délibération: démolition-reconstruction  
du 12, rue des Alpes/21, rue de Berne

la fondation pourrait parfaitement vivre avec la société immobilière, même si celle-ci implique quelques contraintes supplémentaires. La fondation pourrait bénéficier d'un plan financier de type HLM/HM. La Ville de Genève a été informée de cette situation. Le Conseil administratif a répondu qu'il avait pris la décision de lancer un appel d'offres, l'offre de la fondation n'apparaissant pas suffisamment satisfaisante.

Un commissaire demande s'il s'agissait bien de 5 millions pour le prix d'acquisition et 4,8 millions pour le prix des travaux. M. Thomaidès confirme. M. Lehmann tient à relever que le conseil qui avait transmis cette offre était celui issu de la précédente législature. Le nouveau conseil n'a pas encore été saisi de cette question puisqu'il n'y avait pas d'entrée en matière de la part de la Ville. Par ailleurs, si la Ville devait changer d'avis, le Conseil se pencherait évidemment sur le dossier avec toutefois peut-être des options différentes que celles proposées au printemps dernier. L'offre émanant du précédent conseil n'est donc plus forcément valable aujourd'hui.

Une commissaire demande si l'offre de la fondation était une offre ferme. M. Lehmann répond que l'offre était soumise à la condition de connaître l'état de la société immobilière car la fondation n'a pas d'expérience en matière de société immobilière. Celle-ci attendait donc d'en savoir davantage avant de se prononcer et avait indiqué à la Ville que pour le moment l'opération était envisageable à 5 millions. Le Conseil administratif a écrit une lettre à la fondation pour annoncer qu'il n'entrait pas en matière sur son offre car elle n'était pas satisfaisante. Le Conseil administratif réfléchissait à la possibilité de lancer un appel d'offres pour cette parcelle. Jusqu'à présent la fondation a ainsi souhaité et souhaite toujours garder ses chiffres secrets afin d'être en mesure de faire une proposition dans l'hypothèse d'un appel d'offres.

M. Thomaidès ajoute que M<sup>me</sup> Fauconnet-Falotti, responsable de l'Unité des opérations foncières, a adressé à la fondation une lettre datant du 14 avril 2015 qui avait la teneur suivante: «Actuellement, nous ne sommes pas en mesure de vous transmettre toutes les informations demandées concernant la société immobilière car les demandes de régularisation de la société notamment fiscale sont encore en cours. En outre, le montant de votre offre est en dessous de ce qui est envisagé par la Ville de Genève. Ainsi, le Conseil administratif a décidé de lancer un appel d'offres pour voir s'il est possible de trouver une meilleure proposition.»

Un commissaire demande si les sommes proposées pour l'acquisition ainsi que pour les travaux seraient assumées par les fonds de la fondation. M. Lehmann explique que la fondation doit dans chaque opération investir un certain pourcentage de fonds propres. Elle peut ensuite bénéficier de crédits de construction pour réaliser l'opération. Il a été convenu avec la Ville que la dotation pour chaque opération s'élèverait à 15%, la fondation ayant par le passé réalisé des opéra-

SÉANCE DU 24 MAI 2016 (soir)  
Projet de délibération: démolition-reconstruction  
du 12, rue des Alpes/21, rue de Berne

tions à 10% jugées dangereuses sur le long terme. Ces 15% peuvent toutefois être dépassés, moyennant l'aval du Conseil administratif, dans le cas où une opération nécessiterait davantage de fonds propres pour obtenir un équilibre. Le projet de rénovation mentionné par M. Thomaidès nécessite 20% de fonds propres. Ce chiffre s'élève à 30% pour la démolition et la reconstruction. Pour l'instant, la Ville maintient la nécessité pour le constructeur d'acquérir la parcelle mais il existe d'autres solutions. La Ville pourrait par exemple accorder à la fondation un droit de superficie, ce qui lui permettrait en fonction du niveau de la rente d'amortir son investissement.

Un commissaire fait remarquer qu'il manquerait encore 1,25 million par rapport au prix d'acquisition payé par la Ville. Il s'agirait donc d'une perte pour la Ville qui devrait être assumée par le contribuable.

Un commissaire comprend que la démolition pose problème dans le cas d'espèce. Mais il se demande tout de même quel serait le chiffre final si le bâtiment était entièrement reconstruit car cela permettrait de profiter d'un étage de plus. D'autre part, il s'étonne que la discussion ne porte que sur des logements alors que le rez-de-chaussée du bâtiment était censé initialement être occupé par la police. M. Thomaidès répond que la fondation tient compte de la partie commerciale, car le loyer des locaux loués représente une rentrée d'argent assez conséquente. Il indique que le prix pour une reconstruction complète est de 12,85 millions. Par ailleurs, dans le projet de délibération PRD-110 figure une démarche que la fondation n'avait pas entreprise: une demande de surélévation de deux étages. Celle-ci a été refusée par l'Office cantonal du logement et de la planification foncière, la loi sur la surélévation d'immeubles ne permettant une surélévation de deux étages qu'à certaines conditions, telles qu'une intégration dans le site et l'amélioration de la situation. En outre, il existe une cartographie des lieux où une surélévation est possible et la rue des Alpes n'en fait pas partie. Au vu de ces circonstances, la fondation était partie sur l'idée d'un étage supplémentaire et d'un attique car cela permettait à l'immeuble de rester dans les limites légales.

Un commissaire se demande combien d'appartements comptera le bâtiment et s'il existe des contraintes quant à la taille et au nombre de pièces. M. Thomaidès rappelle que le bâtiment abritait un hôtel et que par conséquent les appartements sont formés par d'anciennes chambres. L'immeuble comporte des appartements de deux ou trois pièces ainsi qu'un attique de sept pièces séparé en deux appartements de trois et de quatre pièces. 47,5 pièces sont soumises à la LDTR et les sept pièces issues de la surélévation deviendront du logement libre. Cela fait donc 54 pièces en tout. M. Lehmann relève qu'il s'agit d'appartements de petite taille qui ne permettront pas de répondre aux besoins de familles nombreuses.

Un commissaire observe que l'OCLPF n'entraîne pas en matière pour un montant excédant 5 millions pour l'acquisition. Il se demande si cela signifie que le projet peut coûter 10 millions en tout et si l'OCLPF serait d'accord pour ce

Projet de délibération: démolition-reconstruction  
du 12, rue des Alpes/21, rue de Berne

montant de payer des subventions. M. Thomaidès répond par l'affirmative. Il fait néanmoins remarquer que les subventions ne sont que théoriques puisque le plan financier est établi sur un taux hypothécaire théorique de 4%. En effet, il y aura une subvention de 1300 francs la pièce sur la base du taux hypothécaire mais celui-ci sera reconverti au taux actuel au moment de la consolidation, soit autour de 1%, et la subvention risque de disparaître.

Un commissaire se demande si le fait que tout le monde soit tenu respecter la LTDR signifie qu'il n'y a pas de différence entre ce qu'un privé et la fondation pourrait offrir. M. Lehmann explique que la LDTR pour le privé dure 7 ans contre 50 ou 100 ans pour la fondation, le but de celle-ci étant la pérennisation du logement social. Les privés peuvent donc réaliser une marge nettement supérieure et ainsi offrir plus que la fondation pour une opération similaire.

### Séance du 7 décembre 2015

*Audition de M. Rémy Pagani, conseiller administratif en charge du département des constructions et de l'aménagement*

M. Pagani relève d'emblée qu'il s'agit d'une affaire plus politique que technique. Il indique par ailleurs avoir des informations de dernière main qu'il souhaite faire partager à la commission.

Le bâtiment sis 12, rue des Alpes était à l'origine un hôtel. Il a été loué pendant 15 ans à l'Hospice général qui le mettait à la disposition de réfugiés. M. Pavoni, son propriétaire, a déposé une demande d'autorisation de construire un hôtel auprès du département compétent qu'il a obtenue. L'Asloca a fait recours contre cette décision. Dans le cadre de ce litige, M. Pagani a agi en tant d'arbitre pour inciter M. Pavoni à abandonner son idée d'hôtel et à respecter la LDTR en construisant des logements.

Le magistrat avait proposé un compromis qui consistait à autoriser une surélévation de deux étages du bâtiment. L'Asloca était d'accord mais M. Pavoni a refusé. Ce dernier s'imaginait propriétaire d'un hôtel ou d'un immeuble abritant des bureaux qu'il pourrait transmettre en héritage à sa fille. Il s'est donc obstiné et l'affaire est montée au Tribunal fédéral qui lui a donné tort. Le Tribunal a estimé que la location des chambres de l'hôtel en tant que logement pendant quinze ans avait modifié l'affectation du bâtiment. Lorsque ce jugement avait été rendu il y a cinq ans, le conseiller d'Etat Mark Muller, sous la pression de l'opinion publique, avait imposé à M. Pavoni le dépôt d'une autorisation de construire. Par la suite, sans que l'on sache pourquoi, la procédure d'instruction de cette autorisation a été suspendue par cette même personne. Lorsque la Ville a acheté la société immobilière (SI), il existait donc pour ce bâtiment une autorisation de construire déposée en bonne et due forme mais pas encore entrée en force.

Projet de délibération: démolition-reconstruction  
du 12, rue des Alpes/21, rue de Berne

Durant la période où M. Pavoni était propriétaire de la SI, il a contracté des hypothèques sur cet immeuble pour vivre. Les banques lui ont avancé de l'argent car cet immeuble proche de la gare a une grande valeur intrinsèque. En 2013, la société propriétaire de l'immeuble était en grande difficulté, dans l'incapacité de faire face à ses obligations et encore moins en mesure d'entreprendre les travaux nécessaires à la remise en état du bâtiment. La SI a donc été mise en faillite par les créanciers de M. Pavoni. Dans ce cadre, la juge au sursis concordataire a approché la Ville pour lui demander de faire une proposition. La Ville a engagé, dans cette optique, une experte titulaire d'un brevet fédéral et membre de la Chambre suisse d'experts en estimation immobilière, M<sup>me</sup> Van Zanten et l'architecte M. Juan Muñoz. Ces experts ont réalisé une analyse du bâtiment. Ils ont estimé, en se basant sur l'évaluation intrinsèque et la rentabilité possible compte tenu du jugement du Tribunal fédéral, la valeur de l'immeuble à 6,4 millions. La Ville a donc proposé cette somme au commissaire au sursis concordataire, M. Pirkl.

Il convient de relever que c'était le Conseil d'Etat qui avait invité le magistrat à racheter le bâtiment, comme le Canton ne pouvait se le permettre. Cette proposition visait à éviter la mise aux enchères du bâtiment qui serait revendu dans cette hypothèse pour une somme astronomique. Elle constituait une solution tout à fait acceptable pour les autorités. Ainsi le Conseil municipal et le Conseil administratif ont fait droit à cette demande, en autorisant une ouverture de crédit pour 6 410 000 francs. Le magistrat a ensuite demandé à l'Etat de se positionner concernant la dissolution de la SI. Cela figure dans l'exposé des motifs présenté le 3 octobre dont il fait lecture:

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

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

M. Longchamp a refusé d'accorder les garanties demandées par la Ville. Cela a pour conséquence qu'il est actuellement impossible de liquider la SI. En effet, l'Etat de Genève n'autorisera la dissolution de la SI sans impôts que le jour où des logements d'utilité publique seront effectivement construits. Les futurs acquéreurs devront donc s'en accommoder. M. Pagani a promis au Conseil municipal de revendre cet immeuble à une société sans but lucratif pour en faire des logements sociaux pérennes. Il s'est donc immédiatement mis en quête d'un acquéreur remplissant ce critère. Il faut savoir, et cela figure dans l'expertise se trouvant en annexe de la proposition PR-1049, que cet acquéreur devrait déboursier

Projet de délibération: démolition-reconstruction  
du 12, rue des Alpes/21, rue de Berne

6,4 millions pour l'acquisition et 4 millions pour les travaux. Le magistrat a dans un premier temps pris contact avec M. Burrin, directeur de l'Institut de hautes études internationales et du développement (IHEID). Celui-ci s'est toutefois rendu compte après un calcul qu'il ne pouvait pas compter sur une rentabilité immédiate de 6% et a décidé de renoncer. Contact a ensuite été pris avec la Fédération des entreprises romandes (FER) sans plus de succès. Enfin l'objet a été proposé à la FVGLS. Cette dernière a fait ses calculs et s'est rendu compte que vu les impôts qu'elle devrait payer sur la dette de M. Pavoni, son plan financier ne pouvait tenir que si la Ville était disposée à lui accorder un rabais de 1,2 million sur le prix d'acquisition. Toutefois ce million la Ville le retrouverait si elle mettait le terrain en droit de superficie car la fondation paierait alors une rente foncière.

Lorsque le sursis concordataire a été validé, il a été possible, grâce aux 6,4 millions, d'indemniser à hauteur de 20% toutes les personnes qui avaient prêté de l'argent à M. Pavoni. La juge au sursis concordataire a estimé qu'il s'agissait d'un abandon de créance, tous les créanciers, y compris M. Pavoni, ayant renoncé à ce dont ils devaient encore être rémunérés. La Ville s'est ensuite présentée à l'administration fiscale qui lui a fait savoir qu'elle considérait que M. Pavoni devait payer 35% d'impôts sur le 1,8 million de prêt qu'il s'est octroyé et que comme ce dernier n'était pas solvable, il appartenait à la SI d'assumer ces impôts. La Ville n'est pas d'accord, elle estime que si M. Pavoni doit être taxé, il doit l'être à hauteur de 20%. Cela fait maintenant un an que le litige dure mais celui-ci devrait être réglé d'ici à un ou deux mois car l'administration fiscale va devoir prendre une décision ferme et définitive. Deux issues sont possibles: soit la SI met M. Pavoni aux poursuites, ce qui aura pour conséquence qu'il y aura un acte de défaut de biens, soit l'administration fiscale admet que le montant des bénéfices de M. Pavoni doit être imposé à hauteur de 25% sur les 20% du 1,8 million de bénéfices. Si l'administration fiscale retient sa propre appréciation, l'impôt s'élèvera à  $2 \times 450\,000$  francs. Si en revanche c'est l'appréciation de la Ville qui est retenue, il faudra payer  $2 \times 100\,000$  francs. Entre 200 000 francs et 900 000 francs, il y a une grande différence qui change le plan financier pour les acquéreurs, notamment les rabais éventuels que pourrait accorder la Ville.

Le magistrat considère qu'avant d'entrée en matière sur la question de la démolition et reconstruction, il serait bien d'attendre que le problème fiscal soit résolu. En vue de cette résolution, le magistrat espère avoir bientôt une réunion avec M. Dal Busco. S'il faut payer des impôts cantonaux et fédéraux s'élevant à 900 000 francs, la fondation devra demander à l'Etat de Genève de subventionner la construction des logements sociaux. L'impôt perçu auprès de la fondation lui reviendra par le biais du subventionnement pour des logements sociaux, ce qui n'est pas très intelligent.

Il indique que le projet coûtera en tout cas 12 millions. Pour comparaison, avec la solution que le magistrat tente péniblement d'élaborer avec la fondation,

la Ville risque de perdre 1,2 million de rabais demandé par la fondation pour faire tourner son plan financier et le différentiel entre 200 000 et 900 000 francs.

### *Questions des commissaires*

Une commissaire relève que dans l'arrêt du Tribunal fédéral, la Ville de Genève figure parmi les recourants. C'est pourquoi elle s'étonne de l'affirmation du magistrat selon laquelle il aurait agi en qualité d'arbitre dans le cadre de l'autorisation de construire litigieuse. M. Pagani indique avoir rencontré à plusieurs reprises M. Pavoni, en vue de trouver une solution à l'amiable. Au cours de ces réunions, où M. Maudet était également présent, le magistrat a tenté de le convaincre de retirer son recours et de déposer une autorisation de construire pour des logements. Pour l'inciter, il s'est même engagé, avec l'accord de l'Asloca, à ne pas s'opposer à une surélévation de deux étages du bâtiment. C'est donc à ce niveau-là qu'il a agi comme arbitre.

Une commissaire mentionne que la FVGLS, auditionnée lors de la dernière séance, avait affirmé, lettre à l'appui, avoir reçu une réponse négative quant à son offre pour le bâtiment 12, rue des Alpes et l'indication que l'immeuble partait en appel d'offre. Elle ne comprend pas pourquoi la fondation considère que la Ville a rompu les négociations alors que le magistrat soutient qu'elles sont encore en cours. Le magistrat affirme les avoir revues récemment et que les discussions sont toujours en cours. Certes, le magistrat a indiqué que si l'affaire n'aboutissait pas, il mettrait l'objet en appel d'offre mais cela ne signifiait en aucun cas la rupture des négociations. Le magistrat relève que le gros problème actuellement c'est qu'il faut investir entre 10 et 12 millions dans ce bâtiment pour en faire quelque chose. Mais dans dix ans, celui-ci pourra valoir jusqu'à 30 millions. M. Pagani se bat pour que le bâtiment abrite des logements sociaux pérennes, comme le Tribunal fédéral l'a d'ailleurs imposé. Ce qui ne pourra pas être réalisé si le bâtiment est revendu à des promoteurs car ceux-ci ne seront tenus de respecter la LDTR que pendant trois ans. La même commissaire relève que le Tribunal fédéral n'a pas imposé des logements sociaux pérennes mais uniquement l'application de la LDTR pendant trois ans. M. Pagani indique que c'est pour cette raison que la question est politique. Le magistrat souhaite faire des logements sociaux pérennes, comme à la rue du Cendrier à 3600 francs la pièce par an. Mais le Conseil municipal pourrait parfaitement choisir une autre solution conforme au jugement du Tribunal fédéral.

La même commissaire poursuit que la SI n'est en effet pas responsable des dettes de ses administrateurs. M. Pagani en prend note, il vérifiera cela avec le fiscaliste engagé pour cette affaire.

Un commissaire se demande si le magistrat a décidé d'une date pour la mise en vente de l'immeuble, dans le cas où la réponse de la fondation devait s'avérer négative. M. Pagani indique que dès le moment où une décision ferme et définitive

Projet de délibération: démolition-reconstruction  
du 12, rue des Alpes/21, rue de Berne

aura été prise par l'administration fiscale, il prendra contact avec la fondation pour lui faire une proposition. Si sa proposition est acceptée, tout se passera comme prévu. En revanche si la fondation la refuse, il y aura un appel d'offres pour le bâtiment. Cela devrait avoir lieu avant l'été 2016.

Un commissaire n'est pas certain d'avoir compris qu'elle serait la situation dans le cas d'une acquisition par la fondation. S'il résume correctement, l'OCLPF ne délivrera pas l'autorisation à la fondation s'il achète le bâtiment pour un prix supérieur à 5 millions parce qu'à ce prix elle n'arrivera pas à faire des logements sociaux. Cela signifie qu'il faudrait que la Ville revende à la fondation ce qu'elle a acheté à 6,4 millions à 5 millions et qu'il faudrait encore régler l'arriéré d'impôts. La dépense de la Ville correspondrait donc au différentiel d'acquisition entre 5 et 6,4 millions plus les impôts qui s'élèveront à 200 000 ou 900 000 francs suivant l'issue du litige avec l'administration fiscale. M. Pagani confirme. Toutefois, il faut également mettre dans la balance que la Ville jouira d'une rente foncière pendant nonante-neuf ans grâce au droit de superficie.

Le même commissaire se demande sur quoi se joue la décision du département de M. Pagani d'attribuer ou non l'immeuble à la FVGLS. Ce dernier explique que la Ville pourrait décider de vendre le bâtiment à des privés. L'acquéreur de l'immeuble verrait ses loyers être plafonnés par la LDTR pendant trois ans et aurait la possibilité de surélever l'immeuble d'un étage ou deux pour y créer des logements à loyer libre. Mais cette solution n'est pas celle qu'il envisage. Il souhaiterait que l'immeuble soit racheté par la fondation car celle-ci construira des logements sociaux pérennes, conformément à l'objectif politique que le magistrat s'est fixé. Il ne nie toutefois pas que cet objectif soit difficile à atteindre. Le même commissaire remarque que M. Pagani semble attendre un geste de la part des impôts. Le magistrat estime que la Ville a été un peu maltraitée s'agissant du refus de M. Longchamp de liquider la SI sans impôts. Il considère donc que l'Etat pourrait faire un petit geste pour essayer de régler ce problème. Il faut que certaines personnes prennent des décisions et les assument, comme il le fait lui-même. Par ailleurs, il souhaite souligner que c'est à l'Etat et non à la Ville qu'incombait la tâche de remettre en location les logements de ce bâtiment. Celui-ci était en effet tenu de par la loi d'imposer la rénovation de l'immeuble aux frais de la SI afin que les logements vides soient remis sur le marché. Or, M. Muller n'a fait que le strict minimum. Sous la pression de l'opinion publique, il a demandé à M. Pavoni de déposer un projet de construction mais il a ensuite omis de le mettre en application.

Un commissaire fait référence aux propos du magistrat selon lesquels M. Longchamp aurait imposé à la SI de prendre à sa charge les impôts des administrateurs. M. Pagani indique qu'il y a confusion. La demande à M. Longchamp portait sur la garantie de l'Etat à la reprise des biens de la SI conformément à l'article 751 du Code des obligations en vue de la dissolution de cette société

SÉANCE DU 24 MAI 2016 (soir)  
Projet de délibération: démolition-reconstruction  
du 12, rue des Alpes/21, rue de Berne

sans liquidation. Le conseiller d'Etat a répondu qu'il ne pouvait pas exonérer avant la création de logements. Il faut donc faire une croix sur la liquidation de la SI.

Un commissaire demande si les 6,4 millions versés par la Ville ont servi à désintéresser les créanciers de l'actionnaire et pas ceux de la SI. M. Pagani déclare ne pas être en mesure de répondre.

Un commissaire fait remarquer que lorsque le projet avait été proposé en plénière puis approuvé, M. Pagani avait donné des assurances au Conseil municipal. Celui-ci avait affirmé qu'en trois mois, tout serait en ordre. Le commissaire constate que ce dossier est à l'heure actuelle complètement «mort». Il déplore cette situation car c'est quand même avec l'argent du contribuable que les 6,4 millions ont été investis. C'est pourquoi la proposition PR-110 demande au Conseil administratif d'agir, en détruisant cet immeuble et en présentant un projet de construction. M. Pagani indique n'avoir rien contre cette proposition. Bien au contraire, il a même fait une proposition d'amendement pour faire en sorte qu'il y ait un crédit d'étude, de réalisation et de démolition. Il ne sait pas si la Ville souhaite en arriver à cette proposition. Le conseiller administratif s'inscrit en faux contre le fait d'affirmer que le dossier est «mort». L'objectif sur lequel la majorité était tombée d'accord, soit de faire du logement social pérenne, est encore réalisable. Toutes ces démarches ont pris du temps. M. Pagani espère arriver au bout du tunnel très prochainement afin de pouvoir enfin présenter ce bien à la fondation, ou à d'autres fondations HBM.

### **Séance du 22 février 2016**

*Audition de M. Rémy Pagani, conseiller administratif en charge du département des constructions et de l'aménagement, accompagné de M<sup>me</sup> Marie Fauconnet-Falotti, responsable de l'Unité des opérations foncières*

Le président accueille les auditionnés ainsi que M<sup>me</sup> Pedretti. M. Pagani rappelle qu'il avait été auditionné seul lors de la dernière séance au sujet du projet de délibération PRD-110. Au cours de cette audition, il avait pu informer les commissaires de la situation dans les grandes lignes, notamment du fait que la question fiscale était alors encore en suspens. Depuis, le magistrat a reçu la décision de l'administration fiscale, ce qui a permis de clarifier grandement le dossier. Mme Fauconnet-Falotti souhaite commencer par un résumé de l'ensemble des démarches qui ont conduit à l'acquisition de l'objet en question. Elle rappelle:

- Que ce n'est pas un simple immeuble qui a été acheté mais une société immobilière. Cette SI a été acquise dans le cadre d'un sursis concordataire car les créanciers de la société avaient demandé sa mise en faillite. Le juge au sursis

Projet de délibération: démolition-reconstruction  
du 12, rue des Alpes/21, rue de Berne

concordataire a déclaré qu'avec le montant payé par la Ville, le sursis pouvait être homologué, ce qui permettait à la SI de ne pas partir en faillite.

- L'acquisition de la société a eu lieu en mars 2014, grâce à un accord qui désintéressait les créanciers hypothécaires à hauteur de 20% des dettes. L'immeuble dont il est question se situe sur deux parcelles se trouvant sur le secteur de Genève-Cité. A l'origine, il s'agissait d'un hôtel. Il est par la suite devenu un immeuble d'habitation dont les chambres transformées en studio étaient louées par l'Hospice général. Le rez-de-chaussée abritait par ailleurs pendant longtemps un restaurant.
- La somme de 6,4 millions présentée dans la proposition pour l'acquisition du bien correspondait à la somme totale du transfert des actions qui s'élevait à 5,325 millions, additionnée au total qu'il fallait payer aux autres créanciers, soit 980 000 francs.
- La volonté de la Ville de Genève était donc de remettre de l'ordre dans la société, une fois celle-ci acquise. A partir de 2015, la Ville a modifié la raison sociale de la société et opté pour Alpes 12 SA. Les actions au porteur ont été converties en actions nominatives.
- Par ailleurs, il restait encore des questions fiscales à traiter. A ces fins, un nouveau réviseur a été nommé, le précédent étant injoignable. En outre, comme toute la faillite était un peu bizarre, les personnes qui gravitaient autour de la SI n'apparaissaient pas suffisamment fiables.
- La Ville a fait établir les comptes pour 2014 et 2013, bien que durant cette année la société n'ait pas été en main de la Ville, et les a transmis à l'administration fiscale. Ces taxations ont été finalisées dans le courant de l'année 2015, ce qui a permis à la Ville de s'en acquitter en 2016. La SI est désormais considérée comme assainie d'un point de vue fiscal. Il devient dès lors possible de discuter d'une cession de la SI.

Actuellement, il n'y a pas d'activité dans la société et par conséquent l'immeuble reste inoccupé. La société ne dégagne pas de revenu et les seuls coûts engagés ont été ceux pour installer les palissades visant à s'assurer que personne ne pénètre dans le bâtiment et ceux pour retirer les anciens échafaudages.

A partir de 2014, il apparaissait clairement que le bâtiment devait avoir un futur autre. Contact a alors été pris avec des repreneurs potentiels, parmi eux, notamment, l'IHEID, la CAP et la FVGLS. Si l'IHEID et la CAP ont abandonné ce projet, les pourparlers avec la fondation sont toujours en cours. Ces discussions entamées en 2014 avaient été temporairement gelées, le temps que les questions fiscales soient réglées. Par ailleurs, différents porteurs de projet privé ont régulièrement manifesté leur intérêt auprès du service ou directement auprès de M. Pagani. Toutefois, comme il n'était pas possible d'articuler un prix pour l'acquisition de la société, les discussions n'ont jamais été plus loin avec ces potentiels acquéreurs.

SÉANCE DU 24 MAI 2016 (soir)  
Projet de délibération: démolition-reconstruction  
du 12, rue des Alpes/21, rue de Berne

Il semble que deux orientations se profilent pour le cas où les discussions avec la FVGLS n'aboutiraient pas.

- Première option: la Ville vend la SA, par un appel à projet par exemple. La Ville pourrait imposer dans le cahier des charges un certain nombre de conditions dans le cadre de cette vente.
- Deuxième option: le bien est maintenu dans le patrimoine de la Ville de Genève. Cela impliquerait évidemment un investissement pour effectuer les travaux nécessaires à la remise en état du bâtiment.

M<sup>me</sup> Fauconnet-Falotti montre sur la présentation des images de l'ancienne cuisine située au rez-de chaussée ainsi que du sous-sol dont la démolition avait été entamée par le précédent propriétaire dans le cadre de son projet de rénovation qui n'a jamais abouti.

L'achat de l'objet présenterait un certain nombre de contraintes pour le repreneur. Le coût de rénovation est important. La Ville pourrait introduire des restrictions d'affectation, notamment l'obligation de réaliser des logements sociaux. L'exigence de la LDTR de conserver un nombre minimal de pièces devra être respectée. Si le repreneur décide de liquider la SI, il devra en assumer les frais. Néanmoins, l'achat de l'immeuble offre aussi certains avantages. L'immeuble jouit d'une situation très centrale. Il est possible de le rehausser d'un ou deux étages en cas de démolition/reconstruction.

Etant donné que le propriétaire est la société, l'acquéreur n'aura pas à assumer des frais de transfert de propriété. Le loyer pour l'occupation de la surface commerciale du rez-de-chaussée est assuré car un poste de police devrait y être installé.

Le maintien dans le patrimoine de la Ville de Genève du bien présenterait des inconvénients non négligeables. Premièrement, le coût de rénovation resterait important et le bâtiment se verrait soumis à la LDTR. Par ailleurs, le règlement de la Gérance immobilière municipale s'appliquerait, ce qui ne soumettrait pas le bâtiment aux mêmes exigences des logements d'utilité publique (LUP), HM ou autres que pour un repreneur tiers. Tant que la société ne pourra être liquidée, elle devra être maintenue en tant que structure qui fonctionne avec une comptabilité. La société ne peut actuellement pas être liquidée parce que la possibilité d'obtenir des exonérations sur la liquidation est liée à la réalisation concrète de logements sociaux. Donc tant que le bâtiment ne sera pas rénové ou reconstruit, la liquidation de la société n'est pas envisageable. L'avantage pour la Ville de conserver l'immeuble dans son patrimoine est d'envisager une valorisation du patrimoine immobilier à long terme avec un bâtiment jouissant d'une localisation centrale. Par ailleurs, la Ville aurait également la possibilité de rehausser le bâtiment d'un ou deux étages en cas de démolition-reconstruction. Conserver l'immeuble permettrait de réaliser un nombre important de logements pour la

Projet de délibération: démolition-reconstruction  
du 12, rue des Alpes/21, rue de Berne

GIM. Enfin, l'installation du poste de police municipal se ferait dans des locaux appartenant à la Ville de Genève.

*Questions des commissaires*

Un commissaire constate que des expertises ont été menées quant aux différentes possibilités pour refaire l'immeuble. Il se demande si le rendement après rénovation a été évalué. M. Pagani indique que la réponse à sa question se trouve dans la proposition PR-1049 qui comporte une annexe dans laquelle se trouve une évaluation d'un plan financier avec des logements sociaux. Bien que certains critiquent cette évaluation car elle a été réalisée par une personne étrangère au canton, d'après celle-ci, le plan financier tiendrait sous certaines conditions.

Un commissaire demande à combien s'élevaient les taxes de 2013 et 2014 pour cet immeuble. M<sup>me</sup> Fauconnet-Falotti répond que l'ensemble de ce qui a été payé pour ces deux années s'élevait à un chiffre compris entre 138 000 et 142 000 francs.

M. Pagani souhaite préciser un point sur lequel régnait une certaine confusion lors de la dernière séance. Après la validation du sursis concordataire, les 6,4 millions ont notamment permis de rémunérer à hauteur de 20% tous les créanciers de la société. En essayant de réconcilier tous les chiffres pour établir la situation financière de la SI, le magistrat s'est aperçu que le propriétaire précédent s'était servi dans la caisse à hauteur de 1,8 million. La juge au sursis concordataire avait considéré que ce 1,8 million devait être abandonné puisque M. Pavoni avait fait faillite. Lorsque l'administration fiscale s'est aperçue de l'assainissement dans les comptes 2014, elle a estimé qu'il s'agissait d'un revenu pour M. Pavoni qui devait à ce titre être imposé à 35%. La Ville s'est opposée à cela car l'administration fiscale aurait dû réclamer, en tant que créancier, l'imposition du 1,8 million lors de la faillite et aurait ainsi obtenu 20%. L'administration fiscale a finalement entendu raison et a accepté les 20% des 35%. Ainsi la Ville n'a payé que 130 000 francs au lieu des 650 000 francs exigés dans un premier temps. Pour la suite des opérations, la Ville de Genève, sous la SI, va tenter de retrouver M. Pavoni pour récupérer tout ou partie du 1,8 million. Il n'y a pas de possibilité de déposer une plainte pénale car M. Pavoni était l'administrateur unique de la SI. Toutefois, la Ville va rechercher M. Pavoni. Dans un premier temps, un commandement de payer va lui être adressé. Il faut savoir qu'actuellement, personne ne sait si M. Pavoni est même encore vivant puisque celui-ci est injoignable. M<sup>me</sup> Fauconnet-Falotti ajoute qu'elle vérifiera avec le juriste du service dans quelle mesure une plainte pénale serait opportune. Mais à ce stade de l'affaire, le but premier reste de récupérer l'argent.

M. Pagani réitère sa position, avoir des logements sociaux à cet endroit est une option politique respectable. C'est d'ailleurs sur cette base que le Conseil

SÉANCE DU 24 MAI 2016 (soir)  
Projet de délibération: démolition-reconstruction  
du 12, rue des Alpes/21, rue de Berne

municipal avait voté les 6,4 millions. Le jugement du TF contraint de respecter la LDTR pendant au moins trois ans, c'est-à-dire de maintenir les 140 pièces et de faire en sorte que les loyers ne dépassent pas 3600 francs la pièce par année. Des discussions ont été menées avec M. Burrin de l'IHEID qui a finalement abandonné le projet faute de rentabilité suffisante pour à la fois loger ses étudiants et payer les bourses d'études. Le magistrat s'est ensuite mis à démarcher la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social. Une reprise du bâtiment par la fondation semble se dessiner. Néanmoins, il y aurait une perte de 1 400 000 francs pour la Ville puisque la fondation ne peut se permettre de mettre plus de 5 millions pour l'acquisition de l'immeuble.

En revanche l'option démolition/reconstruction n'est pas viable pour la simple et bonne raison que la Ville se retrouvera avec un terrain vierge qui lui aura coûté plus de 6 millions.

Un commissaire relève que l'immeuble n'étant pas situé en zone de développement, il n'existe pas de droit de préemption qui contraindrait la Ville à réaliser du logement social. Il est vrai qu'à l'époque le Conseil municipal a acheté l'objet dans cette optique mais ce n'est pas une condition imposée par la loi. La Ville est intervenue dans cette affaire comme un acteur privé: elle a acheté l'immeuble au prix fort et non pas à un prix administré.

M. Pagani affirme que le bâtiment n'a pas été acheté au prix fort car selon l'expertise la somme était tout à fait raisonnable. Il explique que l'achat ne s'est pas effectué au prix du marché mais sur la base du plan financier qui pouvait être obtenu. Par ailleurs, M. Pavoni était persuadé de pouvoir faire du bâtiment un hôtel et est donc monté jusqu'au Tribunal fédéral. Ce dernier a estimé que le bâtiment devait être soumis à la LDTR pendant trois ans au moins à partir du moment où les locaux seront loués. La LDTR ne s'appliquera en revanche pas aux éventuels deux étages supplémentaires car cela correspond à une augmentation du volume.

Le même commissaire fait remarquer que la LDTR s'applique à tous les logements, donc y compris ceux qui ne sont pas dits sociaux. Environ la moitié du territoire de la Ville de Genève est située en zone de développement. En principe, dans le cadre d'un projet de logements sociaux au sens LUP ou de la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL), on achète en zone de développement parce que dans ces zones les prix sont contrôlés par l'Etat. L'objet dont il est question se trouve en zone libre, la Ville l'a donc en tout cas acquis au prix du marché. Certes, il faudra respecter la LDTR mais contrairement à ce qui vaut pour d'autres opérations d'achats, la loi ne contraint pas la Ville à réaliser des logements sociaux dans ce bâtiment.

M. Pagani répond qu'il existe des contraintes dans la mesure où il faudra respecter la LDTR à réaliser 30% de LUP comme la loi l'exige pour toute construc-

Projet de délibération: démolition-reconstruction  
du 12, rue des Alpes/21, rue de Berne

tion. Le commissaire insiste sur le fait que l'obligation de réaliser 30% de LUP ne s'applique qu'en zone de développement. M<sup>me</sup> Fauconnet-Falotti confirme qu'il serait techniquement parfaitement possible de ne faire que des logements libres.

Un commissaire demande s'il existe une obligation de liquider la SI pour la Ville. M<sup>me</sup> Fauconnet-Falotti répond que tel n'est pas le cas. La SI requiert simplement une comptabilité un peu particulière. La Ville de Genève a déjà été propriétaire de SI pendant des périodes plus ou moins longues sans que cela pose de problèmes.

Un commissaire relève que la possibilité d'ajouter des niveaux en cas de démolition-reconstruction a été mentionnée. Il se demande si cette possibilité existe également dans l'hypothèse d'une rénovation. M<sup>me</sup> Fauconnet-Falotti répond qu'en cas de rénovation, il serait possible de rehausser l'immeuble d'un étage. M. Pagani ajoute que le propriétaire du bâtiment situé à côté, un hôtel qui a déjà été surélevé d'un étage, souhaite ajouter un étage supplémentaire, le bâtiment pourrait se voir aussi rehausser d'un deuxième étage par dérogation.

Une commissaire demande pour quelles raisons la CAP n'a pas voulu acheter le bâtiment. M<sup>me</sup> Fauconnet-Falotti indique n'avoir pas obtenu d'explications précises de leur part. M. Pagani explique qu'après avoir eu connaissance des contraintes de la LDTR, la CAP n'était plus intéressée car elle recherchait un minimum de 4,5% de rentabilité.

La même commissaire déclare être mal à l'aise à la lecture de la proposition. Cette dernière a été votée dans l'intention de rénover le bâtiment pour 4,6 millions. M. Pagani déclare tenir exactement la même position qu'il y a trois ans. Si la fondation rachète cet immeuble, rénove ce bâtiment en y ajoutant un ou deux étages et loue la surface du rez-de-chaussée à la police municipale, ce qui sera possible si M. Barazzone maintient l'exigence d'un poste de police, le magistrat aura tenu ses engagements puisqu'il s'agit de ce qu'il a soutenu depuis le début. Ce n'est pas lui qui a introduit l'option de la démolition-reconstruction, cela vient d'un projet de délibération émanant d'une coalition du Conseil municipal.

La commissaire ne comprend pas si le magistrat privilégie toujours la voie de la rénovation pour ce bâtiment. M. Pagani explique que se charger de ce bâtiment était une tâche qui incombait à l'Etat. Il existe en effet une obligation légale d'imposer des travaux. M. Muller avait demandé au propriétaire de déposer une demande d'autorisation de construire qu'il a ensuite suspendue. La population se plaignant de l'état de l'immeuble, la Ville a racheté l'immeuble à l'occasion du sursis concordataire, dans l'idée de revendre à une fondation qui mettra des logements bon marché subventionnés à la disposition des habitants. L'expertise a montré que cette option était réalisable et a aussi dévoilé une deuxième option: celle de la démolition-reconstruction. Néanmoins, le magistrat défend et a toujours défendu l'option rénovation.

SÉANCE DU 24 MAI 2016 (soir)  
Projet de délibération: démolition-reconstruction  
du 12, rue des Alpes/21, rue de Berne

Une commissaire comprend que l'immeuble sera soumis à la LDTR, que ce soit une fondation ou un privé qui l'achète. Elle se demande si la condition de réaliser des logements sociaux LGL pourrait être imposée à un privé qui achèterait l'immeuble. M<sup>me</sup> Fauconnet-Falotti répond que cela est possible et qu'il s'agit d'un choix politique. Le maintien de logements sociaux dans ce bâtiment en cas de revente pourrait être imposé par la Ville à l'acquéreur par le biais d'une inscription de servitude de restriction d'affectation.

M. Pagani souhaite préciser que l'affaire va être menée en deux temps. Soit la Ville parvient à un accord avec la fondation qui lui permette de faire tourner un plan financier et de respecter la LGL et la LDTR, soit les discussions n'aboutissent pas et la Ville procède à un appel d'offres public à projet. De nombreuses personnes ont déjà manifesté au magistrat leur intérêt pour cet immeuble. Il y a deux semaines, une personne lui a proposé un projet pour faire des logements étudiants mais pour que son plan financier tienne, il fallait qu'elle rachète le bâtiment pour 3 millions. Le magistrat affirme que si la Ville décide de ne pas imposer de conditions supplémentaires, les potentiels acquéreurs se bousculeront car ils ne devront plus que respecter la LDTR.

La même commissaire considère qu'il serait tout de même plus intéressant de vendre sans perdre d'argent. Par ailleurs, dans le projet de délibération il est dit que l'Office cantonal du logement et de la planification foncière a refusé un projet de surélévation de cet immeuble de deux étages supplémentaires. Elle se demande donc s'il a été depuis possible d'obtenir une dérogation. M. Pagani répond par la négative. Le magistrat explique qu'au moment où une autorisation de construire avait été déposée, il avait proposé à M. Pavoni d'abandonner son projet d'hôtel pour construire des logements, en échange du rehaussement d'un étage accepté par l'Asloca qui s'était engagée à ne pas faire recours contre l'autorisation de construire dans cette hypothèse.

Un commissaire résume la situation. Si le bâtiment était revendu à la fondation, il y aurait une perte de 1 million pour la Ville et il faudrait encore investir quelques millions dans la fondation pour rénover. Il se demande si la Ville récupérerait les 6,4 millions en s'adressant aux privés qui auraient comme seule restriction de respecter la LDTR. M. Pagani affirme que si seules subsistent les exigences de la LDTR, l'immeuble sera facilement vendu.

Une commissaire souhaite revenir sur le projet de délibération PRD-110. Celui-ci demande la démolition de l'immeuble et que le Conseil administratif présente un projet de construction d'un nouvel immeuble d'habitation de sept ou huit étages. Elle se demande si cela est réalisable d'après le magistrat et, le cas échéant, quel en sera le prix. M. Pagani n'a pas d'avis technique personnel sur la question mais l'expertise a démontré que la démolition-reconstruction coûte plus cher que la rénovation. Si la commission estime qu'il faut faire tabula rasa afin de reconstruire un nouveau bâtiment, elle le peut. Il s'agit là d'un choix poli-

Projet de délibération: démolition-reconstruction  
du 12, rue des Alpes/21, rue de Berne

tique. M<sup>me</sup> Fauconnet-Falotti propose de transmettre les chiffres aux membres de la commission.

Un commissaire se demande si un droit de superficie impliquerait que la Ville effectue elle-même les travaux de rénovation. M. Pagani répond par la négative. Il serait parfaitement possible d'octroyer un droit de superficie à la fondation sans exécuter préalablement de travaux. Le droit de superficie est toutefois une option que le magistrat ne choisirait pas. Certes, la Ville toucherait une rente pendant nonante-neuf ans qui rembourserait les 6,4 millions à long terme mais il va sans dire que cela prendrait du temps. M<sup>me</sup> Fauconnet-Falotti indique que l'option du droit de superficie avec la SI est possible mais très complexe.

Une commissaire exprime un certain malaise à la lecture de la proposition. Elle lit le sous-programme et le 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 [...]» D'après cette proposition, le bâtiment devait être habitable en 2017. Elle estime qu'au moment du vote, les élus ont voté pour conserver l'immeuble dans le patrimoine de la Ville et le rénover. A tout le moins, c'est ainsi qu'elle l'avait compris.

M. Pagani explique que ce n'était pas l'idée. Ce qui vient d'être lu était la proposition de ce qui serait fait de l'immeuble. Il invite la commissaire à consulter le *Mémorial* car il avait affirmé qu'il revendrait le bâtiment pour qu'il soit rénové dans ces conditions-là. M<sup>me</sup> Fauconnet-Falotti précise que la revente n'est pas clairement identifiée dans la proposition. M. Pagani indique avoir parlé de la revente lors de la séance plénière. La commissaire considère que ce n'est pas la séance plénière qui devrait faire foi mais la proposition. M. Pagani réitère les engagements pris dans le cadre de cette proposition. L'objectif était de sortir l'immeuble de la décrépitude. Il ne voulait pas faire porter le fardeau aux finances de la Ville.

### *Discussion*

Le Parti démocrate-chrétien estime que le projet de délibération tel que proposé est trop restrictif et donc difficilement réalisable. C'est pourquoi il propose un amendement:

- *Article premier.* – L'immeuble doit être aliéné d'ici à fin 2016, à défaut rénové dans un délai de trois ans.

SÉANCE DU 24 MAI 2016 (soir)  
Projet de délibération: démolition-reconstruction  
du 12, rue des Alpes/21, rue de Berne

Le Mouvement citoyens genevois voit deux options se profiler pour le projet de délibération PRD-110. La première est que la commission amende ce projet de délibération de manière à laisser une marge de manœuvre large, notamment en laissant ouverte la possibilité d'une rénovation, et qu'elle vote celui-ci ainsi amendé. Il semble en effet difficile à l'heure actuelle de se prononcer plutôt pour une rénovation que pour une démolition, en faveur de travaux effectués par la Ville plutôt que par un tiers. Le commissaire estime à titre personnel que confier à la Ville le soin d'entreprendre les travaux ne serait pas une bonne solution et qu'il faudrait plutôt privilégier l'idée d'une cession à la fondation. La deuxième option serait d'attendre l'issue des discussions avec la fondation avant de se prononcer sur le projet de délibération. Pour l'instant la fondation a fait une offre à 5 millions mais elle doit attendre pour savoir si elle parviendra à équilibrer son plan financier à l'issue des discussions avec l'Office du logement et connaître le sort de l'autorisation de surélévation de l'immeuble.

Le Parti socialiste constate que ce que propose le projet de délibération coûte beaucoup plus cher que la rénovation. Il apparaît ainsi assez clairement que ce projet de délibération n'est pas la bonne solution. La commission pourrait tout à fait rejeter ce projet de délibération PRD-110. Comme l'a souligné M. Sormanni, les négociations avec la FVGLS en cours, c'est pourquoi le commissaire se demande s'il serait de bon aloi de faire pression sur les négociations en amendant ce projet de délibération. Il estime qu'il faudrait laisser les négociations suivre leur cours, d'autant plus que celles-ci semblent à bout touchant.

L'Union démocratique du centre explique que M. Ivanov, l'un des auteurs de ce projet de délibération, lui a fait parvenir un courrier électronique dont le commissaire souhaite faire part. Dans ce courrier, M. Ivanov fait savoir que contrairement à ce que demande l'article premier du projet de délibération PRD-110, il souhaite rénover et non plus démolir le bâtiment. Par ailleurs, il souhaiterait modifier l'article 2 dans le sens où le Conseil administratif serait tenu de présenter un projet de cession de la société immobilière à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social, pour autant que celle-ci ait un projet rentable et crédible.

Le Parti libéral-radical constate en lisant le projet de délibération PRD-110 que le vote du Conseil municipal sur la proposition PR-1049 date du 19 novembre 2013. Au vu des trois années déjà écoulées, la commissaire soutient l'amendement de l'article premier proposé par M<sup>me</sup> Rico-Martin. En effet, sans délai, les discussions pourraient prendre encore des années sans assurance de finalement aboutir à un accord. Or, ce projet de délibération demande une urgence. Elle ne voit pas pourquoi il faudrait encore laisser du temps aux négociations car cela fait déjà trois ans. La question des impôts étant désormais réglée, il n'y a plus d'excuses pour ne pas aller de l'avant.

Projet de délibération: démolition-reconstruction  
du 12, rue des Alpes/21, rue de Berne

Le président tient à préciser que lorsque le terme de «vente» est employé, il pourrait très bien s'agir d'une vente à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social. Bien que la fondation ait été contactée en 2014, elle ne pouvait s'engager avant d'obtenir les réponses du département par rapport à la SI et aux questions fiscales. Il rappelle que les questions fiscales ne sont résolues que depuis un mois, alors qu'il n'existe pas de solution raisonnable pour la SI. Ainsi, l'acquéreur, quel qu'il soit, devra conserver la SI en tout cas pendant une dizaine d'années avant de pouvoir envisager financièrement de la dissoudre.

Le Parti socialiste estime que l'idée du Mouvement citoyens genevois de suspendre le projet de délibération PRD-110 pourrait être une bonne solution. Ainsi, le projet de délibération resterait quand même sur la liste des objets à traiter. En outre, la commission pourrait accompagner cette suspension d'un courrier adressé à M. Pagani lui demandant de venir avec une proposition concrète dans un délai de six mois ou d'ici à la fin de l'année.

Le président considère qu'il vaudrait mieux que la commission amende ce projet de délibération dans le sens d'une demande au Conseil administratif de revenir d'ici à la fin de l'année avec soit une proposition de vente, soit une proposition de rénovation, car cela permettrait que toutes les portes restent ouvertes, tout en contraignant le Conseil administratif à faire un choix dans le délai donné.

Le Parti socialiste se demande si le délai est réaliste. Un délai de dix mois lui semble court. Le Parti démocrate-chrétien souhaite alors préciser son amendement en fixant à 2017. Ainsi, la vente devrait intervenir avant la fin de 2017, à défaut de quoi un projet de rénovation devrait être présenté dans ce même délai.

Un commissaire s'est plongé dans le procès-verbal du 23 novembre 2015. Il fait lecture de la ligne 396: «La fondation a alors fait une offre à la Ville pour 5 millions, sous la condition que la situation de la SI soit réglée» et de la ligne 398: «La fondation pourrait parfaitement vivre avec la SI, même si celle-ci implique quelques contraintes». Le commissaire précise qu'il s'agit là des propos de M. Thomaidès. Une commissaire ajoute que, en descendant plus bas: «Le Conseil administratif a répondu qu'il avait pris la décision de lancer un appel d'offres, l'offre de la fondation n'apparaissant pas suffisamment satisfaisante.» Donc l'offre de la fondation avait été refusée.

Le Parti libéral-radical propose un amendement:

- *Article premier.* – L'immeuble sis 12, rue des Alpes/21, rue de Berne, parcelles N<sup>os</sup> 1293 et 1294, feuille N<sup>o</sup> 61, commune de Genève, section Cité, doit être démoli, rénové ou revendu.
- *Art. 2.* – Le Conseil administratif présentera au Conseil municipal dans les six mois un projet de cession ou de transformation.

SÉANCE DU 24 MAI 2016 (soir)  
Projet de délibération: démolition-reconstruction  
du 12, rue des Alpes/21, rue de Berne

Le président demande aux commissaires s'ils ont d'autres propositions d'amendement. Il rappelle les deux amendements proposés par le Parti démocrate-chrétien:

- *Article premier.* – L'immeuble [...] doit être vendu avant la fin de 2017.
- *Art. 2.* – A défaut de vente dans ce délai, le Conseil administratif devra présenter au Conseil municipal un projet concret de rénovation d'ici à la fin de 2017.

La proposition du Parti libéral-radical:

- *Article premier.* – L'immeuble [...] doit être démoli, rénové ou revendu.
- *Art. 2.* – Le Conseil administratif devra présenter au Conseil municipal un projet concret de cession ou d'étude de transformation dans les six mois à partir du vote du projet de délibération PRD-110.

Le Parti démocrate-chrétien propose neuf mois plutôt que six pour l'amendement du président car un projet immobilier concret prend du temps. Il abandonne par ailleurs son amendement au profit de celui du Parti libéral-radical.

#### Votes

Le président soumet au vote l'article premier du projet de délibération PRD-110 amendé comme suit:

- *Article premier.* – L'immeuble sis 12, rue des Alpes/21, rue de Berne, parcelles N<sup>os</sup> 1293 et 1294, feuille N<sup>o</sup> 61, commune de Genève, section Cité, doit être démoli, rénové ou revendu.

Par 13 oui (4 S, 1 Ve, 2 DC, 3 LR, 2 MCG, 1 UDC), l'amendement de l'article premier est accepté à l'unanimité.

Le président soumet au vote l'article 2 du projet de délibération PRD-110 amendé comme suit:

- *Art. 2.* – Le Conseil administratif présentera dans un délai de neuf mois un projet de cession, à défaut un projet de transformation.

Par 13 oui (4 S, 1 Ve, 2 DC, 3 LR, 2 MCG, 1 UDC), l'amendement de l'article 2 est accepté à l'unanimité.

Le Mouvement citoyens genevois se demande si l'article 3 a encore un sens suite à ces amendements.

Le président n'estime pas que les amendements vident de sens l'article 3. Il décide donc de soumettre le projet de délibération PRD-110 dans son ensemble au vote des commissaires.

Projet de délibération: démolition-reconstruction  
du 12, rue des Alpes/21, rue de Berne

Par 13 oui (4 S, 1 Ve, 2 DC, 3 LR, 2 MCG, 1 UDC), le projet de délibération PRD-110 amendé est accepté à l'unanimité. (*Voir ci-après le texte de la délibération amendée et adoptée.*)

*Annexes:*

- immeuble 12, rue des Alpes, arrêt du Tribunal fédéral
- immeuble 12, rue des Alpes, communiqué de presse du DCTI

7384

SÉANCE DU 24 MAI 2016 (soir)  
Projet de délibération: démolition-reconstruction  
du 12, rue des Alpes/21, rue de Berne

DFR - BGer 1C\_358/2010 vom 18.01.2011

Bundesgericht  
Tribunal fédéral  
Tribunale federale  
Tribunal federal

{T 0/2}  
1C\_358/2010

Arrêt du 18 janvier 2011  
Ire Cour de droit public

Composition  
MM. les Juges Fonjallaz, Président, Aemisegger et Eusebio.  
Greffière: Mme Mabillard.

Parties  
A. \_\_\_\_\_, représentée par Me Jean Orso, avocat,  
recourante,

contre

1. Ville de Genève, Département des constructions et de l'aménagement, Unité juridique, case postale 3983, 1211 Genève 3,
2. ASLOCA, Association genevoise de défense des locataires, rue du Lac 12, 1207 Genève, représentée par Me Nils de Dardel, avocat,
3. B. \_\_\_\_\_, représenté par Me Jean-Franklin Woodtli, avocat,

Département des constructions et des technologies de l'information du canton de Genève, case postale 3880, 1211 Genève 3.

Objet  
Autorisation de construire (LDTR),

recours contre l'arrêt du Tribunal administratif du canton de Genève du 8 juin 2010.

Faits:

A. A. \_\_\_\_\_ est propriétaire de l'immeuble sis à l'adresse 12, rue des Alpes, sur le territoire de la commune de Genève-Cité. L'immeuble, précédemment propriété de la SI rue des Alpes 12, était affecté à l'activité hôtelière. La SI rue des Alpes 12 est devenue A. \_\_\_\_\_ le 14 août 2007.

Le 20 octobre 1999, la société propriétaire de l'immeuble a sollicité une autorisation de construire en procédure accélérée portant sur le "changement d'affectation de cet hôtel pour l'affecter à des chambres meublées pour l'Hospice général". L'autorisation octroyée le 6 décembre 1999 portait sur la réfection des salles de bain ainsi que l'installation de cuisinettes dans les chambres.

De 1999 jusqu'au 30 avril 2005, l'Hospice général a loué toutes les chambres pour y loger des bénéficiaires de prestations sociales. Dès cette dernière date, la société propriétaire a reconduit quelques baux avec des particuliers au prix de l'100 fr. par mois la chambre et l'350 fr. par mois pour les deux pièces. Le 30 avril 2008, il restait vingt-cinq locataires selon l'état locatif produit et quinze au 30 septembre 2008. Les derniers baux ont été conclus pour trois mois jusqu'au 30 septembre 2008. Les chambres libérées ont été peu à peu occupées illégalement et l'immeuble a subi de nombreuses dégradations. Dès le 1er octobre 2008, il restait dans l'immeuble trois occupants illicites.

B.

Le 21 avril 2008, A. \_\_\_\_\_ a déposé une demande d'autorisation de construire portant sur la transformation de l'hôtel en résidence meublée et sur la création d'un appartement dans les combles. Tous les préavis recueillis dans le cadre de

SÉANCE DU 24 MAI 2016 (soir)  
Projet de délibération: démolition-reconstruction  
du 12, rue des Alpes/21, rue de Berne

7385

DFR - BGer 1C\_358/2010 vom 18.01.2011

l'instruction par le Département cantonal des constructions et des technologies de l'information (ci-après: le Département cantonal) étaient favorables au projet, à l'exception de celui de la Ville de Genève. Cette dernière faisait valoir que les travaux envisagés devaient être soumis à la loi genevoise du 25 janvier 1996 sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (ci-après: la LDTR), compte tenu du changement d'affectation intervenu le 6 décembre 1999.

Le Département cantonal a délivré le 13 novembre 2008 l'autorisation sollicitée.

Par décision du 31 mars 2009, la Commission cantonale de recours en matière de constructions (actuellement la Commission cantonale de recours en matière administrative; ci-après: la Commission de recours) a admis les recours formés par la Ville de Genève et l'association genevoise de défense des locataires (ci-après: l'Asloca) et annulé l'autorisation de construire précitée. Elle a rejeté le recours de B.\_\_\_\_\_.

Saisi par le Département cantonal et A.\_\_\_\_\_, le Tribunal administratif du canton de Genève (ci-après: le Tribunal administratif) a rejeté leurs recours le 8 juin 2010, après avoir procédé à un transport sur place. Il a considéré en substance que les locaux de l'immeuble litigieux avaient perdu leur affectation hôtelière et seule la qualification de locaux à destination de logement pouvait être retenue. Le changement d'affectation n'avait par ailleurs pas le caractère temporaire que voudraient lui attribuer les recourants. Le bâtiment était ainsi soumis aux restrictions prévues par la LDTR.

C.

Agissant par la voie du recours en matière de droit public, A.\_\_\_\_\_ demande au Tribunal fédéral d'annuler l'arrêt du Tribunal administratif du 8 juin 2010 et de rétablir l'autorisation de construire accordée par le Département cantonal le 13 novembre 2008. Elle se plaint d'une mauvaise application de la LDTR ainsi que d'une violation des garanties de la propriété et de la liberté du commerce et de l'industrie.

Le Tribunal administratif n'a aucune observation à formuler. Il s'en rapporte à justice quant à la recevabilité du recours et persiste dans les considérants et le dispositif de son arrêt. Le Département cantonal conclut à l'admission du recours, à l'annulation de l'arrêt attaqué et au rétablissement de l'autorisation de construire litigieuse. La Ville de Genève conclut principalement à l'irrecevabilité du recours, subsidiairement à son rejet et à la confirmation de l'arrêt attaqué. L'Asloca demande au Tribunal fédéral de débouter la recourante et l'Etat de Genève. B.\_\_\_\_\_ déclare s'en rapporter à justice.

Considérant en droit:

1.

Déposé en temps utile (art. 100 al. 1 et 46 al. 1 let. b LTF) contre une décision rendue dans le domaine du droit public des constructions, le recours est en principe recevable comme recours en matière de droit public conformément aux art. 82 ss LTF, aucune des exceptions prévues à l'art. 83 LTF n'étant réalisée. La recourante a pris part à la procédure de recours devant le Tribunal administratif et est particulièrement touchée par l'arrêt attaqué, qui confirme l'annulation de l'autorisation de construire qu'elle avait obtenue du Département cantonal. Elle a donc la qualité pour agir au sens de l'art. 89 al. 1 LTF.

2.

Dans un premier grief, la recourante se plaint d'une violation de la LDTR.

2.1 Sauf dans les cas cités expressément à l'art. 95 LTF, le recours ne peut pas être formé pour violation du droit cantonal en tant que tel. En revanche, il est toujours possible de faire valoir que la mauvaise application du droit cantonal constitue une violation du droit fédéral, en particulier qu'elle est arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. ou contraire à d'autres droits constitutionnels (ATF 133 III 462 consid. 2.3 p. 466).

Selon la jurisprudence, l'arbitraire, prohibé par l'art. 9 Cst., ne résulte pas du seul fait qu'une autre solution pourrait entrer en considération ou même qu'elle serait préférable; le Tribunal fédéral ne s'écarte de la solution retenue en dernière instance cantonale que si elle est manifestement insoutenable, méconnaît gravement une norme ou un principe juridique clair et indisputé ou si elle heurte de manière choquante le sentiment de la justice ou de l'équité. Il ne suffit pas que la motivation de la décision soit insoutenable; encore faut-il qu'elle soit arbitraire dans son résultat (ATF 133 I 149 consid. 3.1 p. 153; 132 I 13 consid. 5.1 p. 17 et les arrêts cités).

Appelé à revoir l'application ou l'interprétation d'une norme sous cet angle, le Tribunal fédéral ne s'écarte de la solution retenue par l'autorité cantonale de dernière instance que si celle-ci apparaît insoutenable, en contradiction manifeste avec la situation effective, adoptée sans motifs objectifs et en violation d'un droit certain. En revanche, si l'application

SÉANCE DU 24 MAI 2016 (soir)  
Projet de délibération: démolition-reconstruction  
du 12, rue des Alpes/21, rue de Berne

DFR - BGer IC\_358/2010 vom 18.01.2011

de la loi défendue par l'autorité cantonale ne s'avère pas déraisonnable ou manifestement contraire au sens et au but de la disposition ou de la législation en cause, cette interprétation sera confirmée, même si une autre solution - éventuellement plus judicieuse - paraît possible (ATF 134 II 124 consid. 4.1 p. 133; 133 II 257 consid. 5.1 p. 260 s. et les arrêts cités).

2.2 En l'espèce, la recourante ne fait pas valoir que le Tribunal administratif aurait appliqué le droit cantonal de façon arbitraire. Ses critiques, de nature purement appellatoire, sont irrecevables. Le Tribunal fédéral n'est dès lors pas tenu d'examiner d'office si, en l'occurrence, la LDTR a été correctement appliquée. Quoi qu'il en soit, l'interprétation du droit cantonal par les juges cantonaux n'apparaît pas déraisonnable et doit être confirmée. La cour cantonale s'est en effet appuyée sur sa jurisprudence, selon laquelle une affectation d'hôtel avait été perdue, de fait, au profit d'une affectation au logement, dans le cas d'un immeuble dont les quelque vingt studios avaient été loués par l'Hospice général, sans qu'aucun service supplémentaire ne soit fourni aux résidents. Le Tribunal administratif pouvait également, sans tomber dans l'arbitraire, interpréter l'art. 3 al. 4 LDTR dans le sens qu'un hôtel n'est pas assimilable à un local commercial, même si une autre solution plus favorable à la recourante aurait pu éventuellement être envisagée. Selon cette disposition, il n'y a pas de changement d'affectation lorsque des locaux à usage commercial ont été temporairement affectés à l'habitation et qu'ils retrouvent leur destination commerciale. A supposer que cette disposition ait été applicable, les juges cantonaux ont estimé qu'aucun élément dans le dossier n'indiquait qu'il se soit agi en l'occurrence d'un changement temporaire d'affectation des locaux. Il apparaît en effet que la mise à disposition des logements à l'Hospice général n'était pas limitée dans le temps, qu'une partie des locaux a ensuite été donnée à bail à des particuliers pendant près de trois ans, qu'aucun document datant de 1999 et émanant du département compétent ne confirmait le caractère provisoire ou temporaire du changement d'affectation. Dans son mémoire, la recourante ne conteste pas ces éléments mais discute l'appréciation juridique qu'en a fait la cour cantonale; elle ne signale pas que celle-ci serait insoutenable et conduirait à un résultat choquant, ce qui n'est de toute façon manifestement pas le cas. Partant, le grief doit être rejeté dans la mesure où il est recevable.

3.

La recourante invoque ensuite la garantie de la propriété et la liberté du commerce et de l'industrie.

3.1 Aux termes de l'art. 106 al. 2 LTF, le Tribunal fédéral n'examine la violation de droits fondamentaux que si ce grief a été invoqué et motivé par le recourant. Cette disposition reprend le principe d'allégation (Rügeprinzip) que la pratique relative au recours de droit public avait établi en relation avec l'ancien art. 90 OJ. Selon cette pratique, l'acte de recours doit donc, sous peine d'irrecevabilité, contenir un exposé succinct des droits constitutionnels ou des principes juridiques violés et préciser en quoi consiste la violation. Le Tribunal fédéral n'a pas à vérifier de lui-même si l'acte entpris est en tous points conforme au droit et à l'équité. Il n'examine que les griefs d'ordre constitutionnel invoqués et suffisamment motivés dans le mémoire de recours. Le recourant ne saurait se contenter de soulever de vagues griefs ou de renvoyer aux actes cantonaux (ATF 133 II 249 consid. 1.4 p. 254; 133 III 393 consid. 6 p. 397).

3.2 Dans le cas particulier, la recourante n'expose pas clairement en quoi les droits fondamentaux qu'elle invoque auraient été violés. Elle se contente d'affirmer que, vu le nombre de pièces borgnes de l'immeuble (en raison des murs adjacents des bâtiments voisins), celui-ci pourrait abriter moins de pièces habitables qu'actuellement et les loyers augmenteraient fortement, ce qui ne répondrait aucunement aux besoins prépondérants de la population. Les objectifs de la Ville de Genève et de l'Asloca ne pourraient donc pas être atteints et l'intérêt public invoqué ne peut être réalisé. Par ailleurs, la valeur de son immeuble subirait un dommage important et incompatible avec le principe de la proportionnalité, si bien que la garantie de la propriété aurait été violée. De plus, en ne pouvant pas rénover son bâtiment puis l'exploiter comme hôtel ainsi qu'elle l'a fait pendant quarante ans, elle ne pourrait exercer l'activité commerciale de son choix, en violation de son droit constitutionnel de la liberté du commerce et de l'industrie. Il est douteux que les critiques de la recourante répondent aux exigences de l'art. 106 al. 2 LTF et soient recevables. Quoi qu'il en soit, le grief devrait être rejeté pour les motifs suivants.

3.3 Tout d'abord, le Tribunal fédéral a déjà eu l'occasion de considérer que l'intérêt public poursuivi par la LDTR, qui tend à préserver l'habitat et les conditions de vie existants, en restreignant notamment le changement d'affectation des maisons d'habitation (art. 1 al. 1 et 2 let. a LDTR), procède d'un intérêt public important (ATF 128 I 206 consid. 5.2.4 p. 211 s.; 113 Ia 126 consid. 7a p. 134; 111 Ia 23 consid. 3a p. 26 et les arrêts cités). Par ailleurs, la réglementation mise en place par la LDTR est en soi conforme au droit fédéral et à la garantie de la propriété, y compris dans la mesure où

Projet de délibération: démolition-reconstruction  
du 12, rue des Alpes/21, rue de Berne

DFR - BGer 1C\_358/2010 vom 18.01.2011

elle prévoit un contrôle des loyers après transformations (cf. ATF 116 Ia 401 consid. 9 p. 414); de même, le refus de l'autorisation de vendre un appartement loué lorsqu'un motif prépondérant d'intérêt public ou d'intérêt général s'y oppose n'est pas une atteinte disproportionnée à la garantie de la propriété, pourvu que l'autorité administrative effectue une pesée des intérêts en présence et évalue l'importance du motif de refus au regard des intérêts privés en jeu (ATF 113 Ia 126 consid. 7b/aa p. 137). Le grief tiré de la violation de la liberté économique n'a, à cet égard, pas de portée indépendante et se confond avec celui pris de la violation de la garantie de la propriété (ATF 113 Ia 126 consid. 8c p. 139).

En l'occurrence, comme l'a retenu sans arbitraire le Tribunal administratif, la recourante a abandonné l'affectation hôtelière de son bâtiment depuis 1999 pour l'affecter en immeuble de logements (cf. consid. 2.2 ci-dessus). Par conséquent, un éventuel retour à une activité hôtelière devrait se faire dans le respect de la LDTR, à savoir par la compensation de logements dans le même secteur (cf. art. 7 et 8 LDTR). Cette demande de changement d'affectation intervient au demeurant alors que la pénurie de logements atteint un seuil critique à Genève et qu'il est primordial de préserver des locaux d'habitation. Dans ces conditions, il est manifeste que l'intérêt public poursuivi par la LDTR prime sur les intérêts privés, purement économiques, de la recourante. Celle-ci n'a d'ailleurs pas démontré, sur le plan factuel, le caractère disproportionné de la restriction à son droit de propriété et à sa liberté économique. Elle n'avance aucun chiffre concret qui permettrait d'évaluer son dommage et s'il apparaît qu'elle ne peut pas, actuellement, exploiter son immeuble en tant qu'hôtel, rien ne l'empêche néanmoins d'en tirer profit en lui trouvant une affectation conforme à la LDTR.

4.

Il résulte de ce qui précède que le recours doit être rejeté dans la mesure où il est recevable. La recourante qui succombe doit supporter les frais judiciaires (art. 65 et 66 al. 1 LTF) et versera une indemnité de dépens à l'Asloca qui obtient gain de cause avec l'assistance d'un avocat (art. 68 al. 1 et 2 LTF). La Ville de Genève n'a pas droit à des dépens (art. 68 al. 3 LTF). L'intimé B. \_\_\_\_\_, qui n'a pas pris de conclusions, n'a pas droit à des dépens.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.

Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.

Les frais judiciaires, fixés à 3'000 fr., sont mis à la charge de la recourante.

3.

Une indemnité de 2'000 fr. est allouée à l'Asloca, à titre de dépens, à la charge de la recourante.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties, au Département des constructions et des technologies de l'information et au Tribunal administratif du canton de Genève.

Lausanne, le 18 janvier 2011  
Au nom de la Ire Cour de droit public  
du Tribunal fédéral suisse:  
Le Président: La Greffière:

Fonjallaz Mabillard

SÉANCE DU 24 MAI 2016 (soir)  
Projet de délibération: démolition-reconstruction  
du 12, rue des Alpes/21, rue de Berne



REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE  
Chancellerie d'Etat  
Service communication et information

Genève, le 11 janvier 2012

Aux représentant-e-s des médias

**Communiqué de presse**  
**du département des constructions et des technologies de l'information (DCTI)**

**L'Etat ordonne la réhabilitation de l'immeuble du 12, rue des Alpes**

Dans une lettre recommandée, datée du 10 janvier 2012, à I.I. G Group SA, le département des constructions et des technologies de l'information (DCTI) lui ordonne la réhabilitation en logement du bâtiment sis au 12, rue des Alpes. Le délai imparti pour déposer une autorisation de construire auprès du DCTI est de quarante jours à compter de la réception du courrier.

Ordonnée par M. Mark Muller, conseiller d'Etat chargé du DCTI, cette décision s'appuie sur l'article 42A de la [loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation \(mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi\) \(L 5 20\)](#) qui prévoit que les autorités peuvent décréter l'exécution des travaux nécessaires en cas de défaut d'entretien mettant en péril une structure ou l'habitabilité d'un immeuble. I.I. G Group SA dispose toutefois d'un droit de recours sur cette décision, néanmoins déclarée exécutoire conformément à l'article 66 alinéa 1 de la [loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 \(E 5 10 – LPA\)](#).

En effet, depuis 2005, l'immeuble de la rue des Alpes 12 s'est progressivement vidé de ses occupants et a été investi par de la délinquance, avec comme conséquences des agressions, incendies, déprédations en tout genre et trafics de drogue. Des problèmes de sécurité et de salubrité se sont ensuivis, ce qui avait amené le DCTI à imposer à I.I. G Group SA, le 18 juin 2009, la mise en œuvre de mesures de sécurisation du bâtiment pour y remédier.

Par ailleurs, une autorisation de construire avait été délivrée par le DCTI le 14 novembre 2008. Elle portait sur la surélévation de l'immeuble, ainsi que sur des travaux d'aménagement et de transformations intérieures, en vue de son exploitation en résidence meublée. Dans un arrêt du 18 janvier 2011 et suite à une longue procédure judiciaire, le Tribunal fédéral a annulé la décision de l'Etat au motif qu'elle ne respectait pas la LDTR et que ce bâtiment devait être exclusivement affecté à de l'habitation.

Malgré un courrier du DCTI daté du 28 février 2011, la société I.I. G Group SA n'a à ce jour entrepris aucune démarche en vue de la réhabilitation de l'immeuble sis au 12 rue des Alpes, le laissant ainsi vide et inoccupé.

Pour toute information complémentaire:

M. Mark Muller, conseiller d'Etat chargé du département des constructions et des technologies de l'information (DCTI), en contactant Mme Rafaële Gross, chargée de communication, DCTI : +41 (0)22 327 94 24 ou +41 (0)76 313 01 25.

Projet de délibération: démolition-reconstruction  
du 12, rue des Alpes/21, rue de Berne

**Le président.** Nous reprenons notre ordre du jour avec la seule urgence encore à traiter.

**M<sup>me</sup> Maria Vittoria Romano, rapporteuse** (S). Chers collègues, je vous ferai juste un bref historique de cette affaire; vous aurez remarqué que le rapport PRD-110 A est déjà assez long!

Le bâtiment sis 12, rue des Alpes/21, rue de Berne dont il est question dans le projet de délibération PRD-110 est véritablement maudit! C'est un ancien hôtel qui, ayant été loué par l'Hospice général, a servi pendant quinze ans à héberger des réfugiés. Depuis 2005, il est vide. L'ancien propriétaire aurait voulu refaire un hôtel ou créer des bureaux – c'est ce qui nous a été dit en commission. Cela n'a pas été possible, car le Tribunal fédéral a tranché: il a dit que l'affectation du bâtiment avait changé, suite à sa location par l'Hospice général, et qu'il fallait donc y faire du logement. (*Le président discute.*) Je vois que vous êtes intéressé, Monsieur le président!

**Le président.** Vous savez, Madame la conseillère municipale, pendant que vous parlez – et vous dites des choses très intéressantes –, au bureau nous commençons déjà à préparer la suite du débat...

*M<sup>me</sup> Maria Vittoria Romano.* Ah... D'accord.

**Le président.** Eh oui, Madame! Maintenant continuez, s'il vous plaît.

*M<sup>me</sup> Maria Vittoria Romano.* Merci, Monsieur le président. Le 19 novembre 2013, le Conseil municipal – mais dans une composition différente de celle d'aujourd'hui – a voté la proposition PR-1049 du Conseil administratif visant notamment à acheter ce bâtiment pourri – on peut le qualifier ainsi! – pour 6 410 000 francs. Depuis, apparemment, la Ville a tout de même mis de l'ordre au sein de la société anonyme qui en était la propriétaire et dont elle a racheté le capital-actions. Concrètement, cela veut dire que... (*Brouhaha.*)

**Le président.** Attendez, Madame. Cette fois ce n'est pas moi, vous l'aurez remarqué! Mesdames et Messieurs, par respect pour votre collègue, faites au moins semblant de l'écouter... C'est gentil, merci.

SÉANCE DU 24 MAI 2016 (soir)  
Projet de délibération: démolition-reconstruction  
du 12, rue des Alpes/21, rue de Berne

*M<sup>me</sup> Maria Vittoria Romano.* Merci, Monsieur le président. Concrètement, cela veut dire que la raison sociale de cette société a été modifiée. La Ville a fait établir des comptes.

Aujourd'hui, le bâtiment est toujours inoccupé et la société ne dégage aucun revenu, ce qui nous cause du souci! En 2014, la Ville a entamé des discussions avec des repreneurs potentiels, notamment l'Institut de hautes études internationales et du développement (IHEID) et la Caisse d'assurance du personnel de la Ville de Genève et des Services industriels de Genève (CAP), mais aussi la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social. Les deux premiers, l'IHEID et la CAP, ont abandonné le projet, jugeant les contraintes de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR) trop restrictives... (*Brouhaha.*)

**Le président.** Excusez-moi encore une fois, Madame Romano. Monsieur Gomez, si vous voulez parler avec M<sup>me</sup> Magnin, allez à la buvette! Ce serait sympa, merci beaucoup. Continuez, s'il vous plaît, Madame Romano.

*M<sup>me</sup> Maria Vittoria Romano.* Merci, Monsieur le président. Je disais donc que l'IHEID et la CAP ont abandonné le projet, car la rentabilité du bâtiment serait trop faible. Quant à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social, le magistrat nous a dit que les pourparlers étaient toujours en cours, mais que la Fondation ne pouvait pas acheter ce bien pour plus de 5 millions de francs. Or, on l'a vu, son acquisition a coûté à la Ville 6,4 millions de francs! Au cas où les pourparlers n'aboutiraient pas, il reste deux solutions: la vente de la société anonyme Alpes 12 SA assortie de certaines conditions, dans le cadre d'un projet; le maintien du bâtiment dans le patrimoine municipal et sa rénovation ou démolition-reconstruction, ce qui engendrera des coûts substantiels pour la Ville.

Le magistrat a réitéré son souhait de voir du logement social à cet endroit. Concrètement, il s'agirait de maintenir les 140 petites pièces de l'immeuble en faisant en sorte que leur loyer ne dépasse pas 3600 francs la pièce par année.

Vous l'aurez compris, Mesdames et Messieurs, si vous avez été attentifs: quelle que soit l'option qu'elle choisira, la Ville perdra de l'argent. Tel est le constat que nous avons fait en commission du logement.

Le projet de délibération PRD-110 a été déposé en 2015, suite à des inondations dans le bâtiment voisin causées par des écoulements bouchés dans celui dont nous débattons ici. Dans le cadre de l'examen de cet objet, nous avons auditionné les auteurs du projet de délibération, les représentants de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social, ainsi que le magistrat Pagani deux fois. Suite à ces

Projet de délibération: démolition-reconstruction  
du 12, rue des Alpes/21, rue de Berne

auditions, nous avons amendé les invites de la délibération et décidé de proposer au plénum que ce bâtiment soit ou rénové, ou démoli, ou vendu. De plus, nous donnons un délai de neuf mois au magistrat pour proposer un projet au Conseil municipal. Je reprendrai la parole tout à l'heure pour donner la position du Parti socialiste.

*Premier débat*

**M<sup>me</sup> Astrid Rico-Martin (DC).** Chers collègues, cette fois, j'ai le temps de vous parler en long et en large de ce que j'ai à vous dire. Je trouve juste dommage que M. Pagani ne soit pas dans la salle en ce moment pour m'écouter, puisque cette problématique le concerne particulièrement.

La Ville de Genève a acheté la société immobilière propriétaire de l'immeuble sis au 12, rue des Alpes/21, rue de Berne en 2013, comme nous l'a rappelé ma préopinante. M. Pagani nous a expliqué en commission qu'il s'agissait alors d'éviter que cet immeuble ne soit vendu aux enchères et que, de ce fait, les loyers échappent au contrôle de l'Etat, à terme. La Ville a donc acheté ce bien pour 6,4 millions de francs. Une fois propriétaire de la société immobilière, elle s'est rendu compte qu'il y avait des impôts impayés. Dès lors, elle s'est retrouvée en difficulté face au fisc, qui ne voulait rien savoir.

Parallèlement, en automne 2014, la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social est venue nous expliquer en commission du logement qu'elle avait fait une offre pour acquérir l'immeuble – ou, plus exactement, la société immobilière qui en est propriétaire – pour 5 millions de francs, soit 1,4 million de francs de moins que le prix auquel la Ville l'avait acquis. Par ailleurs, les travaux de rénovation ont été estimés à 1,4 million de francs. La Ville a répondu à la Fondation que cette offre était insuffisante – ce qui est assez aberrant, sachant que la CAP et l'IHEID n'avaient même pas voulu entrer en matière.

Dans l'intervalle, comme je vous l'ai dit tout à l'heure lors du débat sur l'urgence de ce projet de délibération, l'immeuble se dégrade: il y a eu des incendies, des inondations, des squatters, il y a maintenant des rats... Les inondations ont même envahi l'immeuble d'à côté! Au mois de septembre 2015, en effet, l'immeuble adjacent a été inondé à cause d'écoulements bouchés dans le nôtre, et rien n'a été fait! La Ville n'a pas porté plainte – du moins pas à notre connaissance, ni à celle de M. Pagani lorsque nous l'avons auditionné – contre l'ancien administrateur, qui a quand même empoché 1,8 million de francs sans payer d'impôts là-dessus! Cela pourrait être considéré comme de la gestion déloyale – mais je ne veux pas en préjuger.

M. Pagani nous a expliqué que les questions fiscales étaient désormais réglées, la Ville s'étant acquittée de l'impôt dû – elle a même pu négocier avec le fisc et

SÉANCE DU 24 MAI 2016 (soir)  
Projet de délibération: démolition-reconstruction  
du 12, rue des Alpes/21, rue de Berne

ne payer que 130 000 francs au lieu des 650 000 francs demandés. La société immobilière est donc assainie, à ce jour, et plus rien ne s'oppose à ce qu'elle soit vendue. Depuis 2013, la gestion de cet immeuble a été catastrophique; à présent, il est important d'en faire quelque chose. C'est pourquoi le projet de délibération PRD-110 amendé en commission du logement invite le Conseil administratif à soumettre au Conseil municipal un projet dans les neuf mois, ou à trouver un acheteur.

Le Parti démocrate-chrétien enjoint le plénum de voter ce projet de délibération amendé. Je tiens à souligner que la commission du logement l'a adopté à l'unanimité; j'imagine donc qu'il en ira de même ce soir. Je vous remercie pour votre attention, Mesdames et Messieurs. (*Applaudissements.*)

*(La présidence est momentanément assurée par M<sup>me</sup> Martine Sumi, secrétaire.)*

**M. Christo Ivanov** (UDC). Mesdames et Messieurs les conseillères et conseillers municipaux, l'Union démocratique du centre a déposé en 2015, par mon intermédiaire, le projet de délibération PRD-110 cosigné par la droite élargie concernant l'immeuble controversé sis 12, rue des Alpes/21, rue de Berne, dit «la vervue». Mes préopinantes l'ont dit: cet immeuble fut un hôtel, puis un lieu d'hébergement où l'Hospice général logeait des réfugiés; il est vide de tout habitant depuis 2005. Son état de vétusté et d'insalubrité, les inondations dues aux ruptures de canalisations qui ont touché l'immeuble voisin, plusieurs départs d'incendie, les rats, et j'en passe, l'ont fragilisé.

Je rappelle qu'en 2009 et en 2011 le Conseil d'Etat a demandé des travaux de réhabilitation et de sécurisation – mais sans succès. Le propriétaire de la société immobilière se serait enfui à l'étranger avec 1,8 million de francs, endettant ladite société immobilière qui s'est retrouvée en faillite. Un arrêt du Tribunal fédéral avait annulé en 2008 une autorisation de travaux violant la LDTR. Le mano a mano entre la Ville de Genève et le propriétaire aura duré de nombreuses années... Je pense que le magistrat Pagani s'exprimera sur toutes les procédures qui se sont déroulées pendant ce temps, ce sera assez instructif.

Ensuite, la Ville a fait valoir son droit de préemption et a acquis l'immeuble en 2013 au prix de 6,41 millions de francs, le soustrayant ainsi à la vente aux enchères prévue. La problématique de son acquisition par la Ville est la suivante: nous avons l'obligation d'y réaliser du logement social, comme la loi l'exige – et donc l'obligation de respecter la LDTR – mais aussi des logements en loyer libre, afin de satisfaire le futur plan financier et de garantir la mixité sociale des locataires.

Projet de délibération: démolition-reconstruction  
du 12, rue des Alpes/21, rue de Berne

Un litige financier subsistait entre la Ville et l'Etat quant à l'impôt de liquidation de la société immobilière car, en achetant cet immeuble – et donc le capital-actions de ladite société immobilière –, M. Pagani en était devenu, de fait, l'administrateur. Une négociation entre lui et M. Dal Busco a eu lieu afin de trouver une solution, car il était anormal que la Ville paie plein pot, si j'ose dire, pour s'acquitter des impôts d'une société immobilière en faillite dont l'ancien administrateur s'était enfui à l'étranger. Une solution a été trouvée et la Ville a finalement payé la somme de 130 000 francs; je vous saurais gré, Monsieur le magistrat, de bien vouloir informer notre plénum du détail de vos négociations avec l'Etat sur ce point.

Initialement, le projet de délibération PRD-110 demandait un projet de démolition-reconstruction; il semblerait cependant qu'une démolition partielle, en conservant les murs porteurs, soit une meilleure solution. Cette option permettrait de maintenir la circulation tant à la rue de Berne qu'à la rue des Alpes, en n'utilisant qu'une seule voie pour les échafaudages et travaux de terrassement, ce qui réduirait ainsi les nuisances pour les habitants des Pâquis.

Enfin, un amendement accepté en commission du logement précise que le Conseil municipal donne un délai de neuf mois au magistrat pour présenter un projet de cession ou, à défaut, de transformation de l'immeuble, ce qui donne au Conseil administratif un cadre et une direction à suivre dans ce dossier.

L'Union démocratique du centre, qui a fait du logement l'une de ses priorités – car il faut construire la ville en ville –, se réjouit que tous les groupes aient accepté la délibération amendée en commission et demande au plénum de faire de même ce soir, à l'unanimité aussi. Merci de voter oui, car le logement, c'est maintenant qu'il faut s'en occuper!

**M. Daniel Sormanni** (MCG). Effectivement, il faut trouver une solution au problème posé par cet immeuble. Le projet de délibération PRD-110 amendé en commission du logement invite le Conseil administratif à faire en sorte qu'une entité – la Ville ou une autre – puisse enfin entreprendre les travaux nécessaires: soit une rénovation, soit une démolition-reconstruction – ce qui me paraît plus compliqué. A un moment donné, il fallait fixer des délais, car ce bâtiment acquis par la Ville est dans un état déplorable depuis de très nombreuses années, l'Etat ayant été assez impuissant à contraindre le propriétaire précédent à faire les travaux nécessaires. L'Etat avait pris à sa charge la sécurisation du périmètre, mais cela avait pris plusieurs années.

Lors de l'acquisition de l'immeuble – votée par le Conseil municipal, même si l'achat du capital-actions de la société immobilière propriétaire était assez coûteux – l'objectif poursuivi par la Ville était que la collectivité prenne en charge ce

SÉANCE DU 24 MAI 2016 (soir)  
Projet de délibération: démolition-reconstruction  
du 12, rue des Alpes/21, rue de Berne

bien et trouve une solution pour que le bâtiment en question – cette verrue! – ne reste pas comme ça. Or, le temps passe. Je ne sais pas quand nous avons racheté cet immeuble, mais cela fait plus de deux ans, me semble-t-il – de toute façon, la problématique n'est pas là.

Il y avait au départ un certain nombre de problèmes à résoudre, dont surtout l'assainissement de la société immobilière et le versement des impôts impayés. A présent que c'est fait, on ne va pas continuer à garder cet immeuble dans cet état! Il faut régler cette affaire! La seule solution est de trouver quelqu'un qui veuille acquérir ce bien immobilier, que ce soit la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social, une caisse de retraite, une coopérative ou toute autre entité intéressée.

Il faut savoir que cet immeuble est situé en zone ordinaire au centre-ville et que l'on n'est pas libres d'y faire n'importe quoi. La LDTR pose des contraintes: par exemple, elle ne permet pas de faire du logement en loyer libre au prix qu'on veut. Quiconque créera des appartements dans cet immeuble sera donc soumis au barème de la LDTR. Si sa surélévation s'avère possible – on peut en tout cas ajouter un étage, voire deux – ces loyers-là seront plafonnés à deux fois le montant maximum prévu par la LDTR. Par conséquent, je ne suis pas sûr que même un potentiel acquéreur privé de l'immeuble puisse y trouver son compte, financièrement parlant. Il ne pourra pas y faire du logement en loyer tout à fait libre, la LDTR faisant barrière, et il aura les mêmes difficultés de gestion que la Ville.

Il me semble que les données du problème sont désormais posées. Charge au Conseil administratif, dans un délai raisonnable de neuf mois, de trouver une solution – c'est-à-dire un acquéreur, à un prix permettant à ce dernier de faire tourner son plan financier. En effet, il est exclu que qui que ce soit achète cet immeuble à un prix ne lui permettant pas, ensuite, de faire tourner son plan financier – à savoir que son investissement soit couvert par les loyers, avec une petite marge pour assurer l'entretien de l'immeuble et l'amortissement de l'investissement consenti. En conclusion, nous attendons maintenant des propositions concrètes de la part du Conseil administratif et nous invitons le plénum à voter le projet de délibération PRD-110 tel qu'amendé par la commission du logement.

*(La présidence est momentanément assurée par M. Rémy Burri, premier vice-président.)*

**Le président.** Mesdames et Messieurs, je vous informe que le bureau a décidé de clore la liste des intervenants après les personnes déjà inscrites au tour de parole.

Projet de délibération: démolition-reconstruction  
du 12, rue des Alpes/21, rue de Berne

**M. Olivier Wasmer** (LR). Mesdames et Messieurs, chers collègues, voilà un scandale – un de plus – qui montre la manière dont M. Pagani gère les deniers publics. On se moque du contribuable, on achète n’importe quoi, on jette les millions par les fenêtres comme s’ils coulaient à flots à Genève, on achète pour plus de 6 millions de francs un immeuble pourri de la cave au grenier, pour temporiser on prétend pendant trois ans qu’on va le vendre parce qu’on n’a pas d’autre solution... Ce bâtiment situé à l’angle de la rue de Berne et de la rue des Alpes – vous avez tous pu apprécier son état de délabrement, Mesdames et Messieurs – ne peut pas être rénové par la Ville, ni démoli et reconstruit, ni même surélevé. Voilà la politique que mène M. Pagani en Ville de Genève!

Nous devons faire un choix, aujourd’hui, pour ne pas perdre encore plus d’argent à cause de cet immeuble. Je ne reviendrai pas sur la liquidation de la société immobilière et les démêlés avec l’administration fiscale, car c’est encore un autre problème qui m’échappe un peu – même comme avocat! Je n’ai toujours pas compris pourquoi c’est la Ville – après avoir déjà dépensé plus de 6 millions de francs pour acquérir ce bien – qui a payé des impôts à la place de l’administrateur de la société immobilière, parce qu’il était surendetté...

Il s’agit là d’un problème lancinant. Ce n’est d’ailleurs pas le seul exemple, il y en a plusieurs. On s’oppose partout aux surélévations d’immeubles, on achète des immeubles pourris dont on ne peut rien faire... M. Pagani, connaissant pourtant la situation, exige que l’on fasse du logement social – des logements d’utilité publique (LUP) – dans l’immeuble en question et la LDTR impose le contrôle des loyers, alors même qu’aucun acquéreur n’est intéressé à faire quoi que ce soit du bâtiment – la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social me l’a confirmé hier, en ce qui la concerne. Pourquoi? Parce qu’avec les deux contraintes que représentent la LDTR et les logements sociaux, la gérance de cet immeuble est déjà en pleine faillite avant même qu’il ait été soit rénové, soit démoli et reconstruit.

M. Pagani l’a reconnu en commission: pour la démolition-reconstruction, le coût de l’opération – tenez-vous bien, chers collègues! – s’élève à 12 millions de francs! 12 millions de francs, en plus du prix d’achat de plus de 6 millions de francs! C’est un véritable scandale, je l’affirme une fois de plus.

La seule chose que nous puissions faire aujourd’hui, c’est raser cet immeuble pour ne pas perdre encore plus d’argent que la Ville n’en a déjà perdu pendant près de trois ans en faisant preuve de l’inertie la plus totale. Nous invitons le Conseil administratif à assumer ses responsabilités et à prendre les choses en main le plus rapidement possible, afin que cet immeuble soit reconstruit dans les meilleurs délais. (*Applaudissements.*)

(*Remarque de M. Pagani.*)

SÉANCE DU 24 MAI 2016 (soir)  
Projet de délibération: démolition-reconstruction  
du 12, rue des Alpes/21, rue de Berne

**Le président.** Vous aurez bientôt la parole, Monsieur Pagani. A moins que vous ne vouliez la prendre tout de suite?

*M. Rémy Pagani, conseiller administratif.* Oui, oui!

**Le président.** Vous avez la parole.

**M. Rémy Pagani, conseiller administratif.** Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux, j'assume la responsabilité d'avoir proposé l'achat de ce bâtiment – vous m'avez d'ailleurs suivi. Cependant, je ne peux pas accepter les outrances que se permet M. Wasmer en prétendant, par exemple, qu'il y en a pour 12 millions de francs de travaux supplémentaires – même s'il est exact que nous avons acquis l'immeuble au prix de 6,4 millions de francs. Si vous lisez bien le rapport PR-110 A, Monsieur le conseiller municipal, vous verrez qu'il y en a en tout pour 12 millions de francs – en comptant large – pour la rénovation.

Nous sommes là pour trouver des solutions aux problèmes qui se posent – je pense notamment à la crise du logement – et dans ce but, Monsieur Wasmer, je vous invite à un peu de modération, comme j'essaie d'en faire preuve moi-même; si faire se peut, je m'y astreins.

Cela étant, Mesdames et Messieurs, ce bâtiment était en déshérence. C'est pour cette raison – celles et ceux qui ont voté la proposition PR-1049 se le rappelleront – que le Conseil municipal a accepté de l'acheter pour 6,4 millions de francs. On peut toujours en discuter: était-ce un prix surfait? Aurait-on mieux fait de participer à la vente aux enchères initialement prévue? Je ne sais pas.

Simplement, le fait est que nous avons eu affaire à quelqu'un... Je ne veux pas le qualifier, car cela pourrait éventuellement m'être reproché au niveau pénal. En tout cas, après de nombreuses réunions entre le Conseil administratif et ce monsieur, où nous avons essayé de le convaincre de la voie sans issue dans laquelle il se trouvait – mon ex-collègue Pierre Maudet m'a accompagné dans cette tâche –, lui, l'administrateur unique de la société immobilière, a pris la poudre d'escampette après avoir encaissé 1,8 million de francs. Cela fait partie des aléas de la vie que nous ne pouvions pas prévoir.

Quoi qu'il en soit, j'ai bien compris le coup de semonce donné par le Conseil municipal dans ce dossier. Je rappelle que nous sommes propriétaires de l'immeuble et que je suis administrateur unique, au nom de la Ville, de la société immobilière; depuis son rachat par la Ville, nous l'avons assainie en payant l'arriéré d'impôts au mois de janvier de l'année passée. Nous avons mis du

Projet de délibération: démolition-reconstruction  
du 12, rue des Alpes/21, rue de Berne

temps – et je vous remercie de votre patience, Mesdames et Messieurs – à vous expliquer ce qu’il en était sur ce point. Toutefois, nous l’avons fait sous le sceau de la confidentialité et je regrette – je l’ai dit en commission – que vous ayez annoncé les chiffres, car cet accord ne devait pas être divulgué. C’était un moyen pour nous de nous sortir de toutes ces péripéties juridiques. J’en resterai là: il ne servait à rien de rendre ces données publiques plus qu’elles ne devaient l’être.

Par ailleurs, je suis en passe de trouver une solution, soit avec la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social – j’ai rendez-vous avec son président pour essayer de trouver une issue à nos négociations –, soit avec d’autres entités... Car elles se pressent au portillon!

La question est de savoir comment faire en sorte de créer dans cet immeuble du logement à bon marché à mettre à la disposition de la population, et non du logement en loyer libre. Voyez ce qui se passe à la rue Gevray, Mesdames et Messieurs: en tapant «rue Gevray promotion» sur internet, vous constaterez qu’il y a aux Pâquis des logements en vente pour 17 000 francs le mètre carré. Je n’ai rien contre la diversité sociale, mais tout de même! Je pense que la collectivité doit se battre pour mettre à disposition des logements relativement accessibles. Voilà mon message.

Je prendrai acte de cette délibération amendée. Elle me convient tout à fait, car il arrive un moment où il faut fixer des délais. Je me soumettrai donc humblement aux exigences du Conseil municipal. Et j’essaierai tout aussi humblement, Monsieur Wasmer, de régler ce problème effectivement grave, mais dont je ne suis pas responsable – pas plus que vous, d’ailleurs.

**M<sup>me</sup> Maria Vittoria Romano** (S). J’ai juste quelques remarques à faire. Le Parti socialiste votera bien sûr le projet de délibération PRD-110 amendé. Je suis contente d’apprendre, Monsieur Pagani, que les acquéreurs se ruent vers vous... Votre intention de soustraire ce bâtiment à la spéculation était louable, à l’époque; le Conseil municipal a accepté la proposition PR-1049 en vue de l’achat de ce bien par 60 oui contre 7 non. Nous avons donc aussi une responsabilité dans cette affaire, il n’y a pas que la vôtre.

En revanche, Monsieur le magistrat, j’ai des reproches à vous faire sur un point. Je vous avais promis de vérifier dans le *Mémorial* et je l’ai fait. Le 19 novembre 2013, vous nous avez dit – je cite vos propos exacts: «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.» Or, vous étiez déjà informé que cela ne pourrait pas se faire. Je ne suis pas d’accord avec M. Wasmer, qui prétend que vous avez laissé traîner

Projet de délibération: démolition-reconstruction  
du 12, rue des Alpes/21, rue de Berne

les choses jusqu'à aujourd'hui parce que l'affaire avait échappé à votre contrôle, mais nous pensons quand même que vous aviez cette information à ce moment-là.

A présent, il est question de limiter les pertes. Le Parti socialiste enjoint au plénum de voter le projet de délibération PRD-110 amendé, afin que nous puissions aller de l'avant dans ce dossier.

**M. Pascal Spuhler (MCG).** Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux, je me réjouis que nous votions le projet de délibération PRD-110 amendé et que soit bientôt érigé au 12, rue des Alpes/21, rue de Berne un bâtiment magnifique et bien habité. Pourquoi est-ce que je me réjouis? Parce que j'habite en face! Chaque jour, quand j'ouvre la fenêtre, je vois une belle «verrue» en face de moi, squattée par les pigeons et servant de pissotière aux poivrots. Franchement... Mes voisins et moi-même, nous nous réjouissons que ça change!

Comme M<sup>me</sup> Romano vient gentiment de nous le rappeler, Monsieur Pagani, il est vrai que, quand vous nous avez vendu cette affaire, au mois de novembre 2013, vous nous avez fait certaines promesses qui ont incité le Conseil municipal – et moi le premier – à voter l'achat de cet immeuble. C'était relativement cher, pour une verrue dont la moindre rénovation traînait depuis plus de dix ans, dans un quartier pourtant très habité, bien fréquenté et qui a besoin de logements supplémentaires. Or, jusqu'à ce jour, l'affaire n'a pas avancé d'un iota! Vous nous aviez pourtant dit: «J'ai des acquéreurs en vue», «On va donner ça à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social»... Bref, plein d'idées qui n'ont abouti à rien – et on a toujours à cet endroit la même verrue qui nous a coûté la peau des fesses, vous me passerez l'expression...

Elle va d'ailleurs nous coûter encore plus d'argent, si nous voulons entreprendre des travaux pour enfin y créer des logements. Il faudra compter environ 5 à 6 millions de francs pour une rénovation complète avec surélévation, et 10 à 12 millions de francs pour une démolition-reconstruction. Cette seconde option ne me paraît pas forcément la meilleure solution, étant donné qu'il s'agit d'un immeuble d'angle attenant à deux autres bâtiments de logements – dont un hôtel – sur un carrefour hyper-fréquenté. De tels travaux à cet endroit risquent donc de poser pas mal de problèmes.

Mais quelle que soit la solution, il nous en faut une – et rapidement. La population demande des logements. On a besoin de mixité sociale. Nous avons la possibilité de répondre à ces deux exigences dans cet immeuble – la législation nous le permet, puisque la LDTR nous autorise à créer des LUP ou des habitations à bon marché (HBM) avec une certaine proportion d'appartements en loyer libre. Nous avons même la possibilité d'amortir le coût excessif de l'opération.

Projet de délibération: démolition-reconstruction  
du 12, rue des Alpes/21, rue de Berne

Il faut donc absolument que nous votions le projet de délibération PRD-110 amendé, afin que vous receviez cette impulsion, Monsieur Pagani, et que vous y mettiez de la volonté pour faire quelque chose. Trouvez des coopératives, investissez les fonds nécessaires! On a déjà perdu 7 millions de francs, de toute façon! (*Remarque de M. Pagani.*) Mais oui, même si on ne fait rien de ce bâtiment à l'avenir, on aura perdu 7 millions de francs! Que faire, alors? Laisser cette verrue comme ça? Quitte à ce que cela nous coûte cher au niveau de l'amortissement du logement, quitte à ce que le prix de chaque pièce soit hors norme, nous ne pouvons pas nous permettre de laisser ça comme ça – ni de laisser les habitants du quartier subir tous les jours cette pollution visuelle, sans parler des incivilités commises autour de l'immeuble.

**M. Morten Gisselbaek** (EàG). Mesdames et Messieurs, une fois n'est pas coutume, je donnerai raison à M. Spuhler. En effet, on ne peut pas laisser ce bâtiment comme ça. Telle est d'ailleurs la raison pour laquelle nous avons accepté de l'acheter. Je crois que personne ne pensait que ce serait une affaire facile, ni qu'il était garanti que son évolution corresponde tip-top au cadre annoncé. Nous savions tous qu'on partait pour une aventure... Cette aventure a été longue, en effet; elle est le résultat d'un scandale, comme le disait M. Wasmer – mais le scandale n'est pas d'avoir acheté ce bien immobilier, c'est que des gens aient spéculé sur cet immeuble. Voilà pour quoi on en est arrivés là.

J'ignore ce qui s'est passé pour que ce bâtiment soit dans un tel état et ait été laissé vide pendant des années. Cela, effectivement, c'est un scandale. Et heureusement que la Ville l'a acquis sous l'impulsion du magistrat Pagani! A présent, il faut aller de l'avant. Par conséquent, nous voterons ce très bon projet de délibération, ressorti encore meilleur de la commission du logement où il a été accepté à l'unanimité sous sa forme amendée. Il ne s'agit pas aujourd'hui de faire un procès à qui que ce soit, mais de voir ce qui ressortira de cette nouvelle démarche. Nous demandons ici au Conseil administratif de nous présenter un projet dans les neuf mois et nous ne doutons pas que nous le recevrons dans les délais impartis. Nous nous réjouissons donc de voir avancer ce dossier, raison pour laquelle nous voterons le projet de délibération PRD-110 amendé.

**M. Joris Vaucher** (Ve). Beaucoup de choses ont déjà été dites. J'ajouterai simplement une remarque: que nous nous débarrassions de cet immeuble en le revendant ou que la Ville le rénove elle-même, il est temps de s'attaquer à ce coin de rue qui nous dérange tellement, afin que des logements soient enfin construits dans ce bâtiment si bien situé au centre-ville. Les Verts soutiendront donc le projet de délibération PRD-110 tel qu'amendé en commission.

7400

SÉANCE DU 24 MAI 2016 (soir)  
Projet de délibération: démolition-reconstruction  
du 12, rue des Alpes/21, rue de Berne

*Deuxième débat*

Mis aux voix, l'amendement de la commission portant sur l'article premier de la délibération est accepté à l'unanimité (74 oui).

Mis aux voix, l'amendement de la commission portant sur l'article 2 de la délibération est accepté à l'unanimité (73 oui).

Mise aux voix article par article et dans son ensemble, la délibération amendée est acceptée à l'unanimité (74 oui).

La délibération est ainsi conçue:

*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 de plusieurs de ses membres,

*décide:*

*Article premier.* – L'immeuble sis 12, rue des Alpes/21, rue de Berne, parcelles N<sup>os</sup> 1293 et 1294, feuille N<sup>o</sup> 61, commune de Genève, section Cité, doit être démoli, rénové ou revendu.

*Art. 2.* – Le Conseil administratif présentera dans un délai de neuf mois un projet de cession, à défaut un projet de transformation.

*Art. 3.* – Les dépenses nécessaires aux articles premier et 2 seront inscrites à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier, et le Conseil administratif présentera une solution d'amortissement une fois que les coûts seront connus.

*Un troisième débat n'étant pas réclamé, la délibération devient définitive.*

Pétition: non à la surélévation des immeubles au-dessus de la Migros Navigation

**7. Rapport de la commission des pétitions chargée d'examiner la pétition du 12 décembre 2015: «Non à la surélévation des immeubles situés au-dessus de la Migros Navigation» (P-352 A)<sup>1</sup>.**

**Rapport de M<sup>me</sup> Christiane Leuenberger-Ducret.**

Cette pétition a été renvoyée à la commission des pétitions le 12 décembre 2015 par le Conseil municipal. La commission s'est réunie les 29 février et 21 mars 2016 sous la présidence de M. Grégoire Carasso. Les notes de séances ont été prises par M. François Courvoisier.

**Texte de la pétition**

(Voir annexe.)

**Séance du 29 février 2016**

*Audition de MM. Pierre Fuchs et Paolino Casanova, pétitionnaires et représentants de SURVAP, et de M. Nadim Anwar, pétitionnaire et président de l'Association des habitants des immeubles 2-4, rue du Môle et 41, rue des Pâquis*

M. Fuchs commence son intervention en rappelant que SURVAP est l'association des habitants du quartier des Pâquis. Il explique que le but de cette pétition est d'alerter l'opinion publique quant aux surélévations prévues au-dessus de la Migros Navigation (à l'angle de la rue du Môle et de la rue des Pâquis). Il rappelle aux commissaires que le projet consiste à surélever de deux étages les deux immeubles situés sur la rue du Môle. Il précise que le projet a déjà reçu une autorisation en 2012 malgré les préavis défavorables de SURVAP et de la Ville de Genève. M. Fuchs précise que cette surélévation contribuerait à la surdensification du quartier qui est composé essentiellement de rues étroites. La surélévation supprime l'ensoleillement des appartements dans les bas étages. De plus, ces surélévations péjoreraient la ventilation des cours intérieures des bâtiments concernés.

M. Fuchs affirme que les surélévations défigurent le bâti préexistant, alors que la loi sur les surélévations stipule que ce type d'aménagement ne doit pas compromettre l'harmonie urbanistique de la ville et doit prendre en compte les immeubles voisins.

---

<sup>1</sup> Commission, 3107.

Pétition: non à la surélévation des immeubles au-dessus de la Migros Navigation

Dans ce cas, il constate que la Ville avait demandé un retrait des étages surélevés (afin de diminuer l'impact visuel) ainsi que de végétaliser les toits. Malheureusement, ces demandes n'ont pas été prises en compte par l'Etat.

M. Fuchs présente une carte modélisant les flux de pollution atmosphérique dans le quartier des Pâquis par temps de bise. Une autre carte démontre que la fumée issue des cheminées redescend dans ces cours intérieures. Il souhaiterait que l'Etat prenne en compte cette problématique lors des projets de surélévations d'immeubles.

M. Fuchs rappelle qu'en 2010 un consensus a été trouvé avec la Ville et les recourants contre la loi sur les surélévations débouchant sur une carte indicative des surélévations possibles. A l'aide de cette carte, il constate que sur les 24 projets de surélévation ayant été autorisés depuis 2010 par le Canton, plus de la moitié se situent hors des zones définies dans le compromis évoqué précédemment.

M. Casanova explique que SURVAP a récemment rencontré le magistrat sur cette problématique, qui a confirmé qu'il était difficile d'établir un suivi de ces projets de surélévations et plus généralement de faire appliquer la loi.

M. Anwar ajoute que sur environ 60 autorisations de constructions, une quarantaine l'ont été avec certaines dérogations.

### *Questions des commissaires*

Un commissaire souhaiterait savoir combien de logements sont prévus dans ces projets de surélévation. M. Fuchs répond qu'il s'agit de construire 16 appartements sur les trois immeubles.

Une commissaire souhaiterait connaître l'identité du propriétaire de l'immeuble et demande aussi quand les travaux vont débuter.

M. Fuchs précise que la demande définitive de construire a été réclamée au mois de juillet 2015, mais qu'elle n'a pas encore été délivrée. Le propriétaire de l'immeuble est la Société Foncière.

Une commissaire aimerait avoir une estimation du prix de location des logements projetés. M. Fuchs répond que le prix par pièce devrait être d'environ 6800 francs à l'année, ce qui devrait représenter un loyer d'environ 2270 francs par mois.

Un commissaire demande si les auditionnés ont une alternative à la surélévation sur le territoire de la Ville, sachant qu'il n'existe pratiquement pas de parcelles vides. M. Fuchs répond qu'il existe des alternatives.

M. Anwar fait remarquer aux commissaires qu'il s'agit de vieux bâtiments (datant d'avant 1960), étant donc dotés d'un petit nombre de murs porteurs.

Pétition: non à la surélévation des immeubles au-dessus de la Migros Navigation

M. Anwar termine son intervention en précisant qu'il a demandé à l'architecte en charge du projet s'il avait entrepris une étude concernant la capacité de charge des bâtiments en question. La réponse a été d'affirmer qu'une étude sismique avait été entreprise.

Un commissaire demande si le fait d'entreprendre des surélévations sur les bâtiments à l'intérieur des cours augmenterait la pollution à l'intérieur de ces mêmes cours. M. Fuchs répond que c'est bien le cas. Les surélévations diminuent la possibilité de la circulation de l'air, ce qui implique une stagnation de l'air (très pollué), notamment dans les cours intérieures.

Un commissaire demande si SURVAP a fait opposition au projet de surélévation dont il est question. M. Fuchs répond que ce projet a fait l'objet d'un recours de la Ville allé jusqu'à la Cour de justice avant de se faire débouter. SURVAP n'a toutefois pas déposé de recours.

Un commissaire demande si la Ville souhaitait que la surélévation soit faite en retrait, ou si elle s'opposait purement et simplement à tout projet de surélévation de ce lieu. M. Fuchs répond que la Ville souhaitait que la surélévation soit faite en retrait de 2 m par rapport à la façade du bâtiment, comme exigé dans la loi. M. Anwar abonde dans le même sens. Il tient toutefois à souligner qu'une bonne partie du projet se fait dans le respect de la loi (en fonction des plans des architectes). Un commissaire demande si les auditionnés ont des informations par rapport au sort réservé aux locataires, pendant les travaux et après l'achèvement de ceux-ci.

M. Fuchs constate que les surélévations ont bien souvent des conséquences directes et non négligeables sur les loyers et/ou les baux des anciens locataires. Il explique également que, dans certains cas, des locataires reçoivent un «congé économique» lorsque le propriétaire estime que les loyers actuels sont insuffisants. Dans ce cas de figure, le locataire a le choix d'accepter une augmentation conséquente de son loyer ou bien de quitter son appartement.

### *Discussion et votes*

Le président met aux voix l'audition de M. Pagani, qui est acceptée par 12 oui (2 DC, 4 S, 2 EàG, 1 Ve, 1 UDC, 2 MCG) et 3 abstentions (LR).

Un commissaire souhaiterait connaître les motifs et les critères aboutissant à l'octroi de dérogations. Le président estime qu'il serait judicieux de poser la question à M. Pagani car il s'agit là d'une question politique.

Un commissaire ajoute que la situation telle que dénoncée aujourd'hui provient de quelques années en arrière. Actuellement, la Ville et le Canton sont entrés en négociation afin de déterminer des critères d'appréciations communs aux deux administrations en matière de surélévations.

Pétition: non à la surélévation des immeubles au-dessus de la Migros Navigation

Des commissaires souhaiteraient entendre le Canton à ce sujet.

La commission vote l'audition d'un ou plusieurs services cantonaux; cette proposition d'audition est refusée par 8 non (2 S, 1 DC, 3 LR, 2 MCG) contre 6 oui (2 EàG, 2 S, 1 Ve, 1 UDC) et 1 abstention (DC).

### **Séance du 21 mars 2016**

#### *Audition de M. Pagani*

M. Pagani souligne que les Pâquis sont l'un des quartiers les plus denses d'Europe. Le projet initial était de surélever l'immeuble concerné de trois étages. Cette surélévation était abusive et il a émis un préavis négatif. Il précise que la LCI permet de surélever jusqu'à un certain niveau s'il y a un parc devant l'immeuble. Un second projet prévoyant deux étages a été déposé. Il indique que, du fait qu'il y a la place de la Navigation, la loi permet de surélever l'immeuble de deux étages. En conséquence, il indique avoir été obligé de préavisier positivement la surélévation de deux étages, puisque celle-ci respecte la loi sur les constructions et installations diverses (LCI). La LCI autorise la surélévation de deux étages. M. Pagani précise que la hauteur des immeubles, l'alignement et la qualité architecturale des surélévations sont les trois critères pour effectuer les surélévations.

M. Pagani explique la logique sous-jacente: la demande d'autorisation de surélévation est déposée au Canton. Celui-ci sollicite l'avis de ses propres services et consulte la Commission d'architecture. Celle-ci émet un préavis négatif, en arguant que la qualité architecturale est mauvaise, ou positif. Elle peut aussi indiquer qu'il est nécessaire d'avoir une dérogation selon l'art. 11 de la LCI. Ces dérogations sont devenues la règle. M. Pagani ajoute que la Ville est consultée. Si une dérogation est nécessaire, celle-ci peut avancer que le quartier est trop dense et s'y opposer. En revanche, si aucune dérogation n'est nécessaire, elle n'a pas les moyens de s'y opposer, même si elle estime qu'une surélévation est inappropriée. En l'occurrence, la surélévation de deux étages au-dessus de la Migros Navigation entre dans ce deuxième cas de figure.

#### *Discussion*

Une commissaire souhaite auditionner M. Hodgers ou les services cantonaux concernés.

Le président soumet l'audition de M. Hodgers ou de ses services au vote de la commission, qui est refusée par 9 non (3 LR, 2 DC, 1 MCG, 1 UDC, 2 S) contre 3 oui (2 EàG, 1 Ve) et 1 abstention (S).

Pétition: non à la surélévation des immeubles au-dessus de la Migros Navigation

Le président soumet la pétition au vote de la commission. La commission se prononce en faveur du renvoi de la pétition au Conseil administratif, par 8 oui (2 DC, 3 S, 2 EàG, 1 Ve) contre 4 non (3 LR, 1 UDC) et 1 abstention (MCG).

*Annexe:* pétition P-352

P-352

Au Grand Conseil du Canton de Genève  
Au Conseil municipal de la Ville de Genève

## PETITION



### NON à la surélévation des immeubles situés au-dessus de la Migros Navigation

Un nouveau projet de surélévation jusqu'à 2 étages a été déposé concernant les immeubles au 2 et 4 rue du Môle et au 41 rue des Pâquis. Cette surélévation concerne des immeubles construits autour d'une cour fermée occupée notamment par une agence de limousines et une carrosserie.

Les soussignés demandent aux autorités du Canton et de la Ville de Genève de refuser cette opération qui ne contribuera qu'à mettre sur le marché des appartements à loyers très chers, hors de portée de la plupart des genevois, et au complet mépris de :

- la diminution de luminosité et d'ensoleillement des habitants donnant sur la cour et les immeubles voisins
- l'augmentation de la pollution dans la cour par le manque de renouvellement d'air
- la défiguration de l'ensemble la place de la Navigation
- la sur-densification d'un quartier déjà en manque d'espace libre et de verdure

Cette réalisation va continuer d'appeler d'autres opérations sur les immeubles voisins qui pourront à leur tour être surélevés et péjorer la qualité de l'espace urbain.

Ceci pose également la question de la politique actuelle de surélévation et de densification qui continue d'être menée par les autorités, et la pénurie de logements ne doit pas être le prétexte à tout : dans le quartier des Pâquis, près de 80% des autorisations sont accordées avec des dérogations par rapport aux lois. Ceci n'est pas admissible ! Les Pâquis ne doivent pas être le terrain de jeux des promoteurs.

**La pétition peut être signée par toutes personnes sans distinction d'âge et de nationalité**

**SURVAP**

Association des habitants des Pâquis  
p.a. Guy Valance  
17, rue de Bâle  
1201 Genève

Conseil municipal de la Ville de Genève  
Palais Eynard  
4, rue de la Croix-Rouge  
1204 Genève

Genève, le 9 décembre 2015

**Concerne : Dépôt de la pétition « NON à la surélévation des immeubles situés au-dessus de la Migros Navigation »**

Mesdames, Messieurs les Conseillers municipaux,

Par la présente, nous avons le plaisir de déposer la pétition « **NON à la surélévation des immeubles situés au-dessus de la Migros Navigation** » au Conseil municipal de la Ville de Genève, signée par 435 personnes. Nous la déposons également au Grand Conseil.

Notre association SURVAP a lancé cette pétition contre la surélévation des immeubles 2 et 4 rue du Môle et 41 rue des Pâquis suite à la demande d'autorisation de construire publiée dans la Feuille d'Avis Officielle. Elle est également appuyée par l'association des habitants de ces 3 immeubles.

Notre association était déjà intervenue contre ce projet de surélévation au moment de la demande d'autorisation préalable, de même que la Ville de Genève, mais malheureusement sans succès.

Nous refusons cette opération qui ne mettra que peu de nouveaux appartements sur le marché, bien trop chers pour la plupart des genevois. Cette surélévation amènera cependant des nuisances, tels que la *diminution de luminosité et d'ensoleillement pour tous les habitants donnant sur la cour*. De plus, nous considérons que ce projet défigurera l'ensemble de la place de la Navigation.

Nous luttons pour maintenir la qualité de vie des habitants de nos quartiers du centre-ville, déjà fortement confrontés à la pollution, au bruit, au trafic et au manque d'ensoleillement de leurs appartements.

Il ne s'agit pas de s'opposer par principe à toute surélévation, mais de prendre en considération que le quartier des Pâquis connaît déjà la plus grande densité de la Ville et est caractérisé par des rues étroites et des immeubles construits autour de cours, sans beaucoup d'espaces libres ni de végétation. Nous rappelons que de nombreuses surélévations ont déjà été réalisées, dont une grande partie sur dérogation. Pour les riverains, les nuisances sont ainsi nombreuses et ne peuvent

7408

SÉANCE DU 24 MAI 2016 (soir)

Pétition: non à la surélévation des immeubles au-dessus de la Migros Navigation

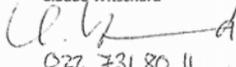
qu'augmenter avec ce type de développement. Avec cette pétition, nous demandons aux autorités de défendre la qualité de vie des habitants du Centre-Ville.

Vous trouverez ci-joint un exemplaire de la pétition ainsi que 94 feuilles avec 435 signatures.

En vous remerciant d'avance de l'accueil que vous réserverez à cette pétition, nous vous prions de recevoir, Mesdames, Messieurs les Conseillers municipaux, nos cordiales salutations.

Pour SURVAP :

Claude Witschard



022 731 80 11

Annexes mentionnés :

- Un exemplaire de la pétition
- 94 feuilles avec 435 signatures

Pierre Fuchs



022 732 33 71 / 077 469 14 57

info@survap.ch

Pétition: non à la surélévation des immeubles au-dessus de la Migros Navigation

**M<sup>me</sup> Christiane Leuenberger-Ducret, rapporteuse (S).** Un projet de surélévation de deux étages a été déposé concernant trois immeubles sis respectivement 2 et 4, rue du Môle et 41, rue des Pâquis. La pétition P-352 a été lancée par l'association des habitants des Pâquis «Survivre aux Pâquis» (SURVAP), suite à la demande d'autorisation de construire publiée dans la *Feuille d'avis officielle*. Cette pétition a été signée par 435 personnes.

Les pétitionnaires s'opposent à la surélévation de ces immeubles pour les raisons suivantes: diminution de luminosité et d'ensoleillement des appartements donnant sur la cour et les immeubles voisins, augmentation de la pollution dans la cour à cause du renouvellement d'air insuffisant, défiguration de l'ensemble de la place de la Navigation, surdensification d'un quartier déjà en manque d'espaces libres et de verdure. La Ville avait demandé que la surélévation soit faite en retrait et que les toits soient végétalisés, mais ces demandes n'ont pas été prises en compte par l'Etat.

En conclusion, la commission des pétitions s'est prononcée en faveur du renvoi de la pétition P-352 au Conseil administratif, ce que le Parti socialiste soutient évidemment.

**M. Didier Lyon (UDC).** Les Pâquis sont l'un des quartiers les plus denses d'Europe. Le projet initial consistait à surélever les immeubles concernés de trois étages. L'objectif de la pétition P-352 est d'alerter l'opinion publique quant aux surélévations prévues au-dessus de la Migros Navigation. La Ville avait demandé que la surélévation soit faite en retrait, afin de diminuer son impact visuel, et que les toits soient végétalisés. Ces demandes n'ont pas été prises en compte par l'Etat, la Ville ayant été déboutée par la Cour de justice. L'autorisation de construire a été délivrée sauf erreur le 30 juin 2015 par la police des constructions. Par conséquent, l'Union démocratique du centre recommande le classement de la pétition P-352.

**M<sup>me</sup> Brigitte Studer (EàG).** Chers collègues, la pétition P-352 de SURVAP et de l'Association des habitants des immeubles 2-4, rue du Môle et 41, rue des Pâquis s'oppose à ce projet de surélévation d'abord en raison de ses répercussions sur les conditions d'habitat des locataires actuels.

Je rappelle que ces trois bâtiments font partie d'un pâté d'immeubles dont plusieurs sont déjà surélevés ou en voie de l'être. La surélévation a pour effet de diminuer l'ensoleillement des appartements inférieurs, surtout ceux des bas étages. Par ailleurs, une étude récente de la Haute école du paysage, d'ingénierie et d'architecture de Genève (HEPIA) a mis en évidence des problèmes de

Pétition: non à la surélévation des immeubles au-dessus de la Migros Navigation

ventilation des cours intérieures, tout particulièrement en cas de bise, car alors la pollution augmente. Les auteurs de cette étude ont développé une méthode permettant de visualiser ce phénomène. Evidemment, il y a aussi les nuisances durant les travaux dans les immeubles. Dans le cas présent, on compte parmi les locataires des personnes en fauteuil roulant; de plus, un cabinet médical situé à l'étage supérieur ne pourrait pas continuer son activité. Rappelons aussi que les travaux de surélévation permettent souvent au propriétaire d'augmenter les loyers, voire de donner le congé aux locataires.

Il y a également les répercussions sur le quartier: cette surélévation modifiera la vue d'ensemble de la place de la Navigation et entraînera un risque de surdensification, dans un quartier qui est déjà parmi les plus denses de Genève et de Suisse.

A l'époque de Mark Muller, une carte indicative avait été établie où figuraient les immeubles que l'on pouvait surélever, mais elle n'est pas suivie. Il faut également constater que la majorité des surélévations dans ce quartier ont été réalisées sur la base de dérogations – une partie des travaux de surélévation aux Pâquis a même été faite carrément sans autorisation, ce n'est qu'après coup que ce qui était désormais un état de fait a été légalisé.

Bien sûr, Ensemble à gauche constate que Genève manque de logements. Mais quelle solution proposer? La surélévation de ces trois immeubles permettra de réaliser 16 nouveaux appartements, c'est tout! Dans un premier temps, une demande avait été déposée pour quatre étages supplémentaires et trois sur un des côtés; elle a été refusée. Maintenant, il ne reste plus que deux étages supplémentaires où sera créé ce nombre-là d'appartements et pas plus. En outre, la plupart de ceux qui ont déjà été aménagés en surélévation dans ce quartier sont luxueux et ne constituent pas une solution face à la pénurie de logements.

Quel rôle peut jouer la Ville dans le cadre des demandes de surélévation? Elle est consultée et peut donc donner son avis. Quatre critères entrent en ligne de compte et doivent être respectés: la hauteur, le gabarit, l'alignement et la qualité architecturale des immeubles. La Ville peut donner un préavis négatif si le projet ne respecte pas la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI).

Concernant la future surélévation des immeubles sis 2 et 4, rue du Môle et 41, rue des Pâquis, la Ville a d'abord émis un préavis négatif, mais elle ne pouvait plus le faire quant au deuxième projet proposé, même si la construction en retrait des étages surélevés qu'elle avait demandée n'a pas été prise en compte. C'est un exemple emblématique qui nous amène à nous poser la question suivante: comment, où, pour qui construire la ville?

La pétition P-352 pose également la problématique de la nécessaire collaboration entre la Ville et le Canton, lequel délivre les autorisations de construire.

Pétition: non à la surélévation des immeubles au-dessus de la Migros Navigation

Comme le magistrat Pagani l'a dit dernièrement en réponse à une question, un processus de concertation est en cours entre le Canton et la Ville pour clarifier les choses et déterminer des critères clairs d'évaluation des projets de surélévation. Il semble qu'il y ait actuellement moins de demandes de surélévation déposées, car il s'avère dans les faits que ce n'est pas vraiment la solution la plus rentable pour réaliser du logement.

Pour Ensemble à gauche, renvoyer cette pétition au Conseil administratif, c'est encourager l'élaboration de solutions qui prennent en compte les besoins des locataires et des quartiers. C'est aussi une invitation à poursuivre la concertation avec le Canton, afin d'aboutir à un cadre légal qui puisse être respecté dans ce type de projets et d'empêcher l'action spéculative de promoteurs qui abuseraient de la possibilité de surélever des immeubles.

**M. Pascal Spuhler (MCG).** Que de bêtises! J'entends dire des choses totalement aberrantes, ce soir! SURVAP est montée au créneau, juste parce que les vieux gauchos révolutionnaires des Pâquis ont besoin d'exister – et ils défendent n'importe quoi en prétendant des trucs qui n'existent pas!

La surélévation des immeubles va prétendument cacher le soleil dans les appartements des étages inférieurs... Mais il faut connaître la situation des bâtiments concernés!

Il a été question tout à l'heure d'une étude de l'HEPIA selon laquelle la surélévation aurait pour effet une accumulation de gaz dans la cour des immeubles. J'ai beau lire et relire le rapport P-352 A, Madame Studer – vous transmettez, Monsieur le président –, je ne vois nulle part que vous ayez mentionné cette étude au cours des séances de la commission des pétitions consacrées à cet objet. Vous êtes pourtant membre de cette commission! Y avez-vous auditionné les auteurs de l'étude en question? Leur avez-vous posé des questions? Vous vous basez sur des on-dit!

J'en ai la preuve, Mesdames et Messieurs, car nous, au Grand Conseil – pas de chance, je fais partie de la commission cantonale qui a traité cette pétition... –, nous avons auditionné ces fameux professeurs et étudiants de l'HEPIA, auteurs d'une étude d'impact sur la pollution stagnante au centre-ville. Je leur ai donc demandé ce qu'il en était de la stagnation de la pollution et du manque de ventilation dans le cas précis du bâtiment situé à l'angle de la rue du Môle et de la rue des Pâquis. Eh bien, il se trouve – ils me l'ont confirmé – qu'ils ne peuvent pas prouver que la pollution stagne à cet endroit, le bâtiment en question étant justement situé à l'angle de deux axes routiers. Dans la rue des Pâquis, il y a un appel d'air direct depuis la place De-Châteaubriand... Vous pouvez bien me regarder avec un drôle d'air, Monsieur Pagani, je vous le confirme! Un autre appel d'air se

Pétition: non à la surélévation des immeubles au-dessus de la Migros Navigation

fait directement depuis le lac, de l'ancien port jusqu'à la hauteur du bâtiment en question en remontant la rue du Môle.

En l'occurrence, Mesdames et Messieurs, cet immeuble est donc hyper bien ventilé lorsqu'il y a du vent! Et vous oubliez encore un point, Madame Studer: l'étude de l'HEPIA concerne uniquement la ventilation par temps de bise, car c'est un vent facile à mesurer, qui souffle régulièrement à Genève... Les auteurs de cette étude se sont donc basés exclusivement sur ce critère-là. Non seulement ils ne sont pas capables de prouver ce que vous venez de dire, Madame, au sujet de la pollution qui stagnerait dans la cour de cet immeuble, mais je vous rappelle aussi, entre parenthèses... (*Brouhaha.*) Monsieur le président, pourriez-vous demander aux personnes qui tiennent de multiples caucus autour de moi d'aller discuter ailleurs? C'est un peu bruyant! (*Le président sonne la cloche.*) C'est gentil, merci.

Je disais que les auteurs de l'étude de l'HEPIA ne peuvent pas prouver que la pollution stagne dans la cour de l'immeuble en question. Je signale au passage qu'il ne s'agit pas d'une courette! C'est la cour d'un bâtiment qui mesure plusieurs dizaines de mètres de long et de large, on parle donc ici d'un espace intérieur énorme! De plus, comme il jouxte différentes constructions appartenant à différents propriétaires, il y a des différences de niveaux qui permettent une ventilation naturelle, favorisée encore par l'existence de passages sous les immeubles.

On a l'impression, quand M<sup>me</sup> Studer nous décrit l'éventuelle stagnation de la pollution à l'intérieur de cette fameuse cour, qu'elle se réfère à une courette de 10 × 5 m à peine, alors qu'elle fait dix fois cette surface! J'ai donc un peu de peine à comprendre votre argument, Madame!

Quant à la surélévation qui diminuerait l'ensoleillement, je rappelle que le soleil se lève à l'est et se couche à l'ouest, sauf erreur... c'est-à-dire dans la direction opposée à celle du bâtiment dont nous parlons en ce moment! Augmenter le nombre de ses étages n'empêcherait donc nullement leur ensoleillement.

Je récapitule. Moins d'ensoleillement: c'est faux; pollution stagnante: c'est faux; mauvaise ventilation: c'est faux. Mais alors, pourquoi s'oppose-t-on à ce projet de surélévation? J'ai posé la question à l'un des habitants actuels et sa réponse était claire: parce que ça va faire du bruit, ça va salir l'allée. Je lui ai demandé si ce n'était pas plutôt parce qu'il craignait un ensoleillement moindre et la stagnation de la pollution dans la cour, il m'a dit que non. Il s'oppose à cette surélévation car les travaux vont lui pourrir la vie, en quelque sorte. Eh oui, on veut bien accepter des surélévations ailleurs, surtout pas chez soi ou juste à côté de chez soi. C'est ça, le problème! Et l'association SURVAP est montée au créneau, dans cette affaire, juste parce qu'elle n'avait rien d'autre à se mettre sous la dent... et qu'elle voulait éviter qu'on ne bouche la dent creuse dudit bâtiment!

Pétition: non à la surélévation des immeubles au-dessus de la Migros Navigation

*(La présidence est momentanément assurée par M. Alfonso Gomez, secrétaire.)*

**M. Guy Dossan** (LR). Il y a les paroles... et il y a la vraie vie! Il est bien beau de dire, lors de nos campagnes électorales, qu'on est pour le logement et qu'on va construire. Mais dès qu'on peut le faire, la gauche s'y oppose à chaque fois! Ce n'est pas la première pétition dont elle se sert comme prétexte pour affirmer qu'il ne faut pas construire ou surélever des immeubles... On a déjà vécu ça aux Délices! Mesdames et Messieurs des bancs d'en face, c'est bien de faire des discours, par contre il faut s'y tenir dans la vraie vie!

Non seulement nous ne disposons pas de beaucoup de terrains où construire du logement rapidement, en ville de Genève, mais en plus on ne fait pas d'omelette sans casser des œufs: il est vrai que certaines surélévations peuvent causer des nuisances, néanmoins je pense que les gens qui viennent habiter en ville ont besoin de ces nouveaux logements. On n'est pas en rase campagne et les petits immeubles à deux étages, c'est fini. Quand on se targue d'être une ville internationale, il arrive un moment où il faut faire quelques efforts dans ce sens. Mais la gauche ne le veut pas!

Ma préopinante d'Ensemble à gauche nous disait tout à l'heure: «Vous voyez, on va construire des appartements luxueux...» On a bien compris que c'est ça qui vous dérange, Mesdames et Messieurs de la gauche! Mais pour que vous puissiez mener votre politique sociale, il faut bien que quelqu'un paie des impôts! Par conséquent, laissez construire des appartements de luxe dont les habitants paieront les impôts qui vous permettront à vous, ensuite, de faire du social. Nous le comprenons tout à fait, il est parfaitement normal qu'une municipalité mène une politique sociale, cependant il faut bien que quelqu'un l'assume financièrement. Or, ce n'est pas en ne mettant que des logements sociaux en ville que vous y parviendrez.

Vous l'aurez compris, Mesdames et Messieurs: le Parti libéral-radical ne renverra pas la pétition P-352 au Conseil administratif mais la classera, car nous aussi, nous voulons du logement – seulement nous, nous faisons tout pour en avoir!

**M<sup>me</sup> Uzma Khamis Vannini** (Ve). Je regrette que mon collègue Spuhler ne soit pas là en ce moment, car je l'aurais bien imité à mon tour: «Que de bêtises... La gauche révolutionnaire...» Enfin, je le fais aussi mal que lui!

La problématique est la suivante: quand on nous a «vendu» des surélévations, on nous a montré un plan des immeubles qu'on pourrait surélever. Eh bien, Mesdames et Messieurs, je peux vous dire que la majorité des surélévations effectivement réalisées l'ont été dans le cadre de demandes d'exception. On a

Pétition: non à la surélévation des immeubles au-dessus de la Migros Navigation

donc «vendu» à la population une certaine densification de la ville sur une carte et, dans la réalité – comme l’a dit mon collègue Dossan, soyons proches de la réalité! –, on est totalement à côté de la plaque.

Pourquoi? Parce que les Pâquis sont un quartier déjà extrêmement dense – l’un des plus denses d’Europe. Et là, quand on demande un mini-changement comme la construction en retrait d’une surélévation, ça fait toute une histoire! Or, qu’est-ce que la surélévation? Une densité d’habitation accrue à un endroit, des nuisances pour tous les habitants de l’immeuble, de l’argent investi dans deux étages supplémentaires au lieu de construire du nouveau, de l’argent facile pour des logements en propriété par étages (PPE)... Alors, ne me dites pas que la surélévation est la panacée en matière de logement! C’est une solution, mais elle n’est pas satisfaisante, on le voit avec le temps.

Pour ces raisons, la majorité de la commission a décidé de soutenir la pétition P-352 en la renvoyant au Conseil administratif, et les Verts remercient le plénum de faire de même.

**M. Olivier Wasmer** (LR). Mesdames et Messieurs, chers collègues, comme l’a dit mon préopinant du Parti libéral-radical, il y a les paroles et il y a les actes. Une fois de plus, on constate que la gauche parle beaucoup de logement mais, quand il s’agit d’en construire, malheureusement, elle s’y oppose toujours! A la votation du 5 juin prochain sur la loi modifiant la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d’habitation (LDTR), nous voterons pour l’accès des locataires à la propriété de leur appartement et la gauche s’y opposera. Il y a quelques années, le Grand Conseil a voté une loi sur la surélévation d’immeubles et la gauche s’y était opposée...

Actuellement, à chaque projet de surélévation – à la Jonction, aux Pâquis, à la Servette, partout... – M. Pagni fait recours au nom de la Ville. J’en parle en connaissance de cause: des clients que j’ai défendus pour une surélévation aux Eaux-Vives ont été déboutés par la Cour de justice. Pourquoi? Parce que la Cour de justice a une politique extrêmement restrictive en matière de surélévation, en application de l’article 11 de la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI).

A la page 2 du rapport P-352 A, on peut lire qu’un représentant de SUR-VAP auditionné par la commission des pétitions a évoqué une carte démontrant que la fumée issue des cheminées redescend dans les cours intérieures des trois immeubles sis 2 et 4, rue du Môle et 41, rue des Pâquis. Mais s’il y a de l’enfumage, dans cette affaire, il n’est pas dans les cours de ces immeubles: c’est de l’enfumage politique! On nous dit n’importe quoi, par tous les moyens légaux et extralégaux, chaque fois qu’on peut s’opposer à l’application d’une loi.

Pétition: non à la surélévation des immeubles au-dessus de la Migros Navigation

On a bien compris que la gauche s'oppose à la construction de logements. C'est une genevoiserie de plus! La gauche prétend vouloir des logements et tout faire pour en avoir, mais l'Association suisse des locataires (Asloca) s'oppose systématiquement aux autorisations de construire – et quand ce n'est pas elle, c'est ses représentants au Grand Conseil ou au Conseil municipal qui déposent pétitions et objets divers pour faire opposition. On en a un exemple concret aujourd'hui.

La pétition P-352 mériterait un classement vertical immédiat. Pourquoi? Parce que, suite au recours de M. Pagani, cette affaire a déjà été jugée par le Tribunal administratif de première instance qui a débouté la Ville, puis par la Cour de justice qui a re-débouté la Ville, et l'autorisation de construire en vue de cette surélévation est en force aujourd'hui. On ne va pas faire le procès d'une autorité judiciaire devant le Conseil municipal, qui n'a strictement aucune compétence en la matière!

Par conséquent, tout ce que nous venons d'entendre ce soir – qu'il y aurait de la fumée dans les cours intérieures des trois immeubles concernés, que tout le quartier est déjà surdensifié et ne mériterait pas ça – a déjà été jugé par un arrêt de justice. La Cour de justice a tranché, l'autorisation de construire est en force, restons-en là! (*Applaudissements.*)

**M. Daniel-Dany Pastore** (MCG). Moi, je ne veux pas d'emblée dire oui ou non à cette surélévation. Je pense simplement, Mesdames et Messieurs, qu'il vous manque quelques petits détails techniques qui vous feront peut-être prendre une bonne décision. Il est évident que la population cherche aujourd'hui à se loger à tout prix. De ce point de vue, je suppose que vous avez tous compris qu'il est nécessaire de construire des logements.

Quant à la fumée dans les cours intérieures... Si on surélève un immeuble, il me semble que la cheminée sera placée plus haut et donc que la fumée ne stagnera pas en bas! Franchement, Mesdames et Messieurs des bancs d'en face, soyez un peu sérieux! Vos affirmations ne tiennent pas debout!

Dans ma vie professionnelle, j'ai participé à de nombreuses constructions, transformations, surélévations et autres formes d'aménagements dans divers bâtiments – et c'était vraiment une expérience extraordinaire. Je suis donc bien placé pour savoir que surélever un immeuble n'est pas une mince affaire, mais que cela ne cause pas forcément des désagréments pour les gens qui habitent en dessous. Ils ne sont pas pris dans le chantier, puisque les travaux se passent en haut. De plus, on en profite généralement pour améliorer les conditions d'habitat dans l'immeuble en retapant certains dispositifs comme les tuyaux d'eau, la peinture...

Pétition: non à la surélévation des immeubles au-dessus de la Migros Navigation

Quant aux nuisances sonores, il me semble que les ouvriers de la construction ne travaillent pas la nuit! Ils commencent à 7 h 30 le matin et finissent à 17 h, alors que tout le monde est encore au travail ou vaque à ses petites affaires, à ses labeurs. Le soir, quand les gens rentrent du travail, des courses, de leurs activités sportives ou de tout ce que vous voudrez, il y a longtemps que les ouvriers sont eux aussi rentrés chez eux.

Alors, s'il vous plaît, Mesdames et Messieurs de la gauche, si vous voulez vraiment vous opposer à la surélévation de ces trois immeubles alors que tout le monde sait qu'on manque de logements en ville de Genève, ne donnez que des arguments qui tiennent la route et ne dites pas n'importe quoi!

Comme je l'ai bien expliqué, à l'heure actuelle, une opération de ce genre n'exige pas de travaux extraordinaires. De toute façon, si nous acceptons la surélévation éventuelle de ces immeubles, le projet devra quand même nous être soumis en commission pour que nous puissions voir les plans et connaître les détails techniques.

En tout cas, il faut oublier cette histoire de bétonneuse qui dérange, car on sait maintenant faire des choses très bien en préfabriqué. Excusez-moi si je prends un peu d'avance sur l'évolution du projet, Monsieur Pagani... Mais il est clair que, de nos jours, grâce à des études menées par l'EPFL, on peut surélever un immeuble très rapidement et facilement, si on s'en donne la peine. Les coûts de ce genre d'aménagements sont concurrentiels, puisque le prix de la surélévation en préfabriqué est à peu près le même que celui de la surélévation en béton traditionnel, en revanche on y gagne énormément en temps de travaux – et le temps, je le rappelle, c'est de l'argent...

On a besoin aujourd'hui de n'importe quel type de logement partout. De plus, la surélévation d'immeubles est une pratique officielle que nous avons tous acceptée. Et vous voulez maintenant faire marche arrière, à gauche? Il y a quelque chose qui ne joue pas...

**M<sup>me</sup> Uzma Khamis Vannini** (Ve). Monsieur le président, vous transmettez à mon collègue Wasmer que la droite, elle, s'oppose à toutes les constructions dans les zones périphériques dirigées par des conseils administratifs de droite. Systématiquement! Alors, venir nous dire que nous, à gauche, nous nous opposons à la construction de logements, c'est un peu tiré par les cheveux.

Les Verts n'ont pas dit qu'ils s'opposaient par principe à toute surélévation. Simplement, nous affirmons que nous soutenons la qualité de vie des citoyens. Je cite les propos de M. Pastore en conclusion de son intervention: «On veut des logements à n'importe quel prix.» Eh bien, les Verts, eux, ne veulent pas des

Pétition: non à la surélévation des immeubles au-dessus de la Migros Navigation

logements à n'importe quel prix. Ils veulent des logements compatibles avec une certaine qualité de vie. Or, celle-ci n'est pas garantie dans le projet dont nous débattons ce soir.

Pourquoi? Je le répète une fois de plus: les Pâquis sont l'un des quartiers les plus denses d'Europe. C'est déjà une caractéristique en soi! Par conséquent, traiter ce projet de surélévation de manière particulière n'a rien d'aberrant. Ce n'est pas du jusqu'au-boutisme ou quoi que ce soit de ce genre.

Ensuite, nous affirmons également que cette surélévation aura un impact sur la qualité de vie des habitants des environs. Je rappelle que le mini-changement que nous avons demandé, à savoir la construction en retrait des étages ajoutés, n'a pas été accepté. Cette partie supplémentaire du bâtiment occupera donc de la place, fera de l'ombre et diminuera d'autant l'ensoleillement des appartements aux étages inférieurs. L'accès au soleil – eh oui, le soleil! – ne sera plus garanti comme aujourd'hui.

Tournez cela dans tous les sens que vous voudrez, Mesdames et Messieurs de la droite, les Verts ne soutiendront pas cette surélévation-là, car elle ne correspond pas aux critères de qualité de vie que nous défendons et que nous souhaitons garantir à la majorité de la population. Je vous remercie de votre compréhension.

*(La présidence est reprise par M. Carlos Medeiros, président.)*

**Le président.** Mesdames et Messieurs, le bureau a décidé de clore la liste des intervenants après les personnes déjà inscrites au tour de parole.

**M<sup>me</sup> Brigitte Studer** (EàG). Je voulais préciser qu'Ensemble à gauche non plus ne s'oppose pas par principe à toute surélévation. *(Remarques sur les bancs de la droite.)* Non! Certaines ont été réalisées dans mon quartier – les Pâquis, justement – et n'ont posé aucun problème!

En revanche, nous trouvons extrêmement important que les surélévations dépendent de critères clairement déterminés. La LCI stipule qu'il faut tenir compte du gabarit, de la hauteur, de l'alignement et de la qualité architecturale des immeubles. Or, c'est un fait – et pas une invention d'Ensemble à gauche! – que la majorité des surélévations réalisées aux Pâquis l'ont été sur dérogation. La loi prévoit cette possibilité, mais il s'agit d'exceptions. A l'évidence, si toutes les surélévations sont faites en régime d'exception, c'est l'exception qui devient la règle!

Pétition: non à la surélévation des immeubles au-dessus de la Migros Navigation

Soyez-en sûrs, Mesdames-Messieurs: dans mon quartier, on a une certaine expérience de toutes sortes de surélévations: on arrive bien à faire la différence entre celles qui nous paraissent acceptables et celles qui, au contraire, nous paraissent inacceptables. Evidemment, une pétition déposée auprès du Conseil municipal n'a pas valeur d'opposition officielle à un projet autorisé par le Canton. Il ne s'agit pas de cela! Cette surélévation n'étant pas un projet du Conseil municipal, nous n'avons aucun pouvoir là-dessus, même en soutenant la pétition P-352.

Celle-ci représente toutefois une invitation à poursuivre la concertation avec le Canton, afin d'éviter une politique abusive et le non-respect des critères à appliquer dans ce contexte. Je crois savoir qu'un processus de concertation est en cours à ce sujet. Eh bien, le renvoi de la pétition P-352 au Conseil administratif est un signe d'acceptation de ce genre de concertation absolument essentielle pour la qualité de vie dans les quartiers populaires.

J'en profite pour évoquer une autre valeur que nous défendons: l'équité territoriale, à savoir le traitement des questions de densité à chaque emplacement particulier en fonction des taux de densité d'habitation de toute la ville. Merci de renvoyer cette pétition au Conseil administratif!

**M<sup>me</sup> Florence Kraft-Babel (LR).** Chers collègues, il est assez distrayant, voire même amusant de vous écouter parler de ce quartier populaire que sont les Pâquis et de ses immenses problèmes de densification... Moi, j'y habite! Eh bien, je dois le reconnaître, je ne m'étais pas aperçue que c'était le quartier le plus dense d'Europe. S'il l'est vraiment, il faut alors lui reconnaître cette qualité parmi tant d'autres: la densification y est agréable, le vivre ensemble fonctionne, les fêtes de quartier sont les plus joyeuses que l'on puisse vivre – il y en a d'ailleurs beaucoup, la plupart étant spontanées et d'autres organisées.

Vraiment, s'il y a un endroit où la densification de l'habitat peut être absorbée tout en contribuant à la qualité de vie des habitants, c'est bien les Pâquis. On y croise ses voisins et des gens de tous les pays, on y trouve différents établissements et toutes les cuisines du monde, il y a les meilleurs restaurants et les moins chers, l'ambiance la plus sympathique...

Rien qu'à ce titre-là, il est vraiment bizarre que les pétitionnaires veuillent jouer le rôle d'habitants des Pâquis qui prétendent agir par amour pour leur quartier. Pourtant, être Pâquisard, c'est encore une notion qui a une valeur! On entend encore ce terme. Les habitants des Pâquis ne se reconnaissent pas seulement comme citoyens de Genève et comme citadins, mais comme Pâquisards! Or, les Pâquisards sont ouverts d'esprit parce que, de tout temps, ils ont vu le monde entier passer chez eux.

Pétition: non à la surélévation des immeubles au-dessus de la Migros Navigation

Alors, jouer tout à coup la carte du manque de soleil, de lumière et d'air dans les bâtiments de ce quartier, cela me paraît une attitude complètement déphasée. Je m'étonne d'autant plus qu'elle est le fait de partis qui nous font la morale et nous donnent des leçons à longueur d'année, en nous disant: «Soyez ouverts aux autres, il faut les accueillir, on n'en accueille jamais assez, vous êtes toujours trop réticents et trop frileux, il faudrait en accueillir plus...» Alors, de grâce, accueillons aux Pâquis qui on doit y accueillir, quiconque a envie de se loger en ville. Faisons la ville en ville!

Quant aux logements de luxe – j'en conclurai par là –, heureusement qu'on a pris la précaution de construire à la rue des Pâquis une résidence pour y loger M<sup>me</sup> Ruth Dreifuss, car je crois qu'elle y est très heureuse et que, tout comme nous, elle adore ce quartier! Franchement, la mixité sociale y est une parfaite réussite et je ne vois pas comment nous pourrions dégrader quoi que ce soit, en termes de qualité de vie, en créant des logements supplémentaires pour accueillir plus de gens dans ce joli quartier que sont les Pâquis. Pour cette raison, nous classerons la pétition P-352.

**M. Rémy Pagani, conseiller administratif.** Je m'imagine M<sup>me</sup> Kraft-Babel se levant à une assemblée de son parti et tenant les mêmes propos – très enflammés – que ceux qu'elle vient de tenir ici concernant les Pâquis mais, cette fois, en vue d'augmenter la densité des Communaux d'Ambilly ou de La Chapelle – Les Sciers, par exemple, où le taux actuel est de 0,8%. Je l'entends dire à ses coreligionnaires: «Vous devez augmenter la densité des Communaux d'Ambilly à 3,5%, ça créera de la convivialité...» Elle pourrait le dire aussi pour les Cherpines, prenons encore cet exemple! J'espère que M<sup>me</sup> Kraft-Babel et toutes les personnes qui ont défendu le même type d'arguments dans cette enceinte, ce soir, referont les mêmes diatribes et se lanceront dans les mêmes envolées lyriques demain au sein de leurs partis!

Mesdames et Messieurs, revenons sur terre et examinons quelques chiffres. En tout cas, ceux qui émanent de l'Office cantonal de la statistique (OCSTAT) ne peuvent pas servir à «enfumer» les gens, comme l'a prétendu M. Wasmer. Depuis cinq ou six ans – voire même depuis neuf ans – nous construisons bon an, mal an environ... Enfin, disons plutôt que 1 500 logements sont créés chaque année dans notre canton, en moyenne, dont 400 à 600 sur le territoire de la Ville de Genève. Je n'ai pas honte de dire que ce sont des logements à bon marché qui sont mis à la disposition de la population. Je ne parle pas ici des surélévations! Je dis simplement que, statistiquement, nous sommes la commune qui produit le plus de logements dans ce canton – et j'en suis très fier!

Mais nous avons décidé – et vous avec moi, Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux – de créer ces logements en zones de développement au

Pétition: non à la surélévation des immeubles au-dessus de la Migros Navigation

lieu de surélever la ville. En effet, cette deuxième option cause des problèmes en termes de crèches, d'écoles, de voirie – et aussi de parking, Madame Kraft-Babel! Vous savez très bien que ces problèmes-là sont lancinants aux Pâquis, même si le bien-vivre y est prépondérant – sur ce point-là, je suis d'accord avec vous.

Voyons encore quelques chiffres: depuis cinq ans, seulement 400 logements en surélévation ont été créés sur notre territoire municipal. C'est dire si nous avons accepté la réalisation de ce genre de projets, mais ces données-là restent marginales par rapport aux besoins de la population et au nombre total de logements à créer.

Il ne s'agit pas ici de faire un procès d'intention à la droite et je prends acte du fait que la pétition P-352 sera classée. Toujours est-il que le problème de la densité dans les quartiers populaires est réel et continuera de l'être, quoi qu'on en pense, tant que certains s'évertueront à dire qu'il faut construire la ville sur la ville, alors qu'il existe des zones de développement – y compris dans les communes avoisinantes – où la densité d'habitation devrait être intensifiée. Je vous remercie de votre attention, Mesdames et Messieurs, et je vous souhaite une bonne soirée.

**Le président.** Mesdames et Messieurs, je sais que vous êtes tous fatigués et que les *afters* vous attendent... mais nous concluons ce débat par le vote. Je mets aux voix les conclusions de la commission des pétitions, soit le renvoi de la pétition P-352 au Conseil administratif. S'il est refusé, la pétition sera classée.

*Mises aux voix, les conclusions de la commission demandant le renvoi de la pétition au Conseil administratif sont refusées par 40 non contre 33 oui.*

**Le président.** La pétition P-352 est donc classée. Mesdames et Messieurs, je vous souhaite un très bon retour chez vous – mais n'oubliez pas les *afters*! Au revoir!

**8. Propositions des conseillers municipaux.**

Néant.

**9. Interpellations.**

Néant.

**10. Questions écrites.**

Néant.

Séance levée à 22 h 55.

## SOMMAIRE

1. Exhortation . . . . .	7310
2. Communications du Conseil administratif . . . . .	7310
3. Communications du bureau du Conseil municipal . . . . .	7310
4. Rapport de la commission des pétitions chargée d'examiner la pétition du 10 novembre 2015: «Pour la pérennisation de la présentation publique de la maquette de la ville de Genève» (P-350 A) . . . . .	7311
5. Proposition du Conseil administratif du 4 mai 2016 en vue d'exercer le droit de préemption de la Ville de Genève avec abaissement de prix, dans le cadre de la vente de la parcelle N° 3262, de la commune de Genève, section Eaux-Vives, d'une surface de 793 m <sup>2</sup> , sise chemin de la Petite-Boissière 22A, avec dépendances N° 1104 (quote-part inconnue) et N° 1125 (pour 1/10 <sup>e</sup> ), par M <sup>me</sup> Bénédicte Isabelle Marie Deryckere et M. Koen Marcel Deryckere à M. Gilles Adrien Emile Lakajzen, pour le prix de 3 200 000 francs (droits d'enregistrement et émoluments au Registre foncier, frais de notaire et remboursement des frais, imprévus et intérêts courus compris) (PR-1184) . . . . .	7319
6. Rapport de la commission du logement chargée d'examiner le projet de délibération du 7 octobre 2015 de M <sup>me</sup> et MM. Christo Ivanov, Adrien Genecand, Natacha Buffet-Desfayes, Eric Bertinat, Jean Zahno, Pascal Spuhler, Alain de Kalbermatten et François Bärtschi: «Immeuble sis 12, rue des Alpes/21, rue de Berne» (PRD-110 A) . . . . .	7357
7. Rapport de la commission des pétitions chargée d'examiner la pétition du 12 décembre 2015: «Non à la surélévation des immeubles situés au-dessus de la Migros Navigation» (P-352 A) . . . . .	7401
8. Propositions des conseillers municipaux . . . . .	7421
9. Interpellations . . . . .	7421
10. Questions écrites . . . . .	7421

Le mémorialiste:  
*Ramzi Touma*