

14 avril 2008

Rapport de la commission des travaux chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 28 février 2007 en vue de l'ouverture de deux crédits pour un montant total de 2 307 600 francs, soit:

- **un crédit de 2 284 400 francs destiné à la restauration de l'enveloppe, à l'aménagement d'un espace polyvalent et aux aménagements extérieurs de l'immeuble situé à la rue de Lyon 45 bis-49, en 3^e zone, sur les parcelles 2866 et 6301, feuille 83, section Cité, propriété privée de la Ville de Genève;**
- **un crédit de 23 200 francs destiné à l'équipement en mobilier de l'espace polyvalent de l'immeuble situé à la rue de Lyon 45 bis-49, en 3^e zone, sur les parcelles 2866 et 6301, feuille 83, section Cité, propriété privée de la Ville de Genève.**

Rapport de M. Pierre Rumo.

La commission des travaux s'est réunie le 19 septembre 2007 pour désigner le rapporteur, puis les 3, 17 et 31 octobre et le 14 novembre 2007, sous la présidence de M. Jean-Charles Lathion, pour traiter cette proposition.

Le rapporteur remercie M^{me} Ursi Frey de ses notes de séances fidèlement prises et qui lui ont grandement facilité la rédaction du présent rapport.

Séance du 3 octobre 2007

Présentation générale de la proposition par M^{me} Isabelle Charollais, codirectrice du département des constructions et de l'aménagement, M^{me} Isis Payeras, cheffe du Service d'architecture, M^{me} Véronique Jacques, architecte, et M. A. Muller, architecte mandataire

M^{me} Payeras rappelle que cette proposition fait suite à l'achat par la Ville de Genève du Clos Voltaire en 2002. La maison n'est pas classée, mais elle est à l'inventaire. Elle a été achetée pour un peu plus de 2 millions de francs avec un droit de superficie pour la Ciguë. Le crédit servira à l'enveloppe et à l'aménagement de la salle polyvalente qui sera mise à la disposition des habitants, du musée et des étudiants. Les chambres d'étudiants seront louées par la Ciguë. Cette dernière financera les travaux à l'intérieur. M^{me} Payeras présente, sur un plan, les divers éléments pris en charge par le superficiaire (45% du total des travaux).

M. Muller présente la façade du bâtiment, très dégradée, et l'emplacement dans le quartier. Historiquement, le bâtiment était séparé en plusieurs parties. Le

montant total des travaux est supérieur à 4 millions de francs. Un peu plus de la moitié est à la charge de la Ville. Le bâtiment concerné était la dépendance du bâtiment des Délices qui a subi de nombreuses modifications. Il dispose de quatre entrées, est intégré dans un tissu urbain, tandis que la charge patrimoniale est à mettre en valeur.

Trente chambres d'étudiants seront créées ainsi qu'un espace polyvalent au rez-de-chaussée. Le parc est déjà ouvert au public. Une porte sera créée dans la façade. Les lucarnes seront maintenues et la menuiserie sera remise en état. Le bâtiment était séparé, intérieurement, en deux parties. L'escalier sera remis en place et de la lumière sera amenée à l'intérieur. Le crépi est fortement endommagé. Les pierres de taille, volets, fenêtres, etc., sont fortement dégradés et seront remis en état ou changés si nécessaire. La charpente et la toiture seront refaites. Au rez-de-chaussée, une zone servira d'espace polyvalent. Un dégagement, un W.-C. public et deux salles font partie de l'ensemble. L'entrée dans les chambres se trouve à l'opposé. Dans la partie nord, on réalisera des chambres d'étudiants. Les sanitaires seront communs. Une salle de conférence sera créée. L'espace polyvalent sera travaillé comme le reste du bâtiment. Le réseau d'évacuation d'eau doit être complètement refait. Les cheminements seront conservés. Une zone verte sera conservée ainsi qu'un petit bassin. Il n'y aura pas d'abattement d'arbres. Les revêtements seront refaits. L'éclairage public permettra de requalifier certains espaces aujourd'hui mal éclairés.

M^{me} Payeras mentionne que les habitants devront partir, les travaux se faisant à vide.

M^{me} Charollais précise que le plan financier a été discuté par la Direction du logement, la Ville de Genève et la Ciguë. Il a été difficile de trouver un arrangement acceptable, le contexte n'étant pas idéal pour faire du logement économique pour étudiants. Cette dernière présente les bases de calcul ayant servi à déterminer le montant de 45 000 francs par an, soit environ 4% pour un terrain à 650 francs/m². Il est prévu de bloquer le taux sur vingt ans pour garantir l'équilibre financier.

M. Muller indique que le travail se fait en collaboration avec la Commission des monuments, de la nature et des sites. On change le minimum. Les portes seront réutilisées, de même que les fenêtres. Les fenêtres mises en place dans les années 1950 seront enlevées.

M^{me} Payeras mentionne que l'autorisation a été délivrée. Par conséquent, les plans financiers ont été déposés. Le bonus, par contre, a été refusé à la Ciguë dans un premier temps. Concernant la location des chambres, il s'agit de préciser que les 35 pièces seront louées entre 300 et 350 francs par mois.

M^{me} Payeras précise que, au rez-de-chaussée, se trouvent deux cuisines communes que les locataires se partageront. Il existe également des parties de détente

pour les étudiants. Par ailleurs, il est expliqué aux commissaires l'emplacement de la chaudière, de la buanderie, du W.-C. public et des apports de lumière à différents endroits.

Un commissaire demande quelles sont les conditions prévues avec le superficiaire concernant notamment l'entretien.

M^{me} Charollais répond que la Ville de Genève doit être contactée pour les travaux relatifs au bâtiment, alors que la gestion des locataires incombe à la Ciguë.

Un commissaire demande si le droit de superficie a déjà été signé.

M^{me} Charollais confirme que cette signature interviendra à la fin des travaux, mais que le projet d'acte a été largement discuté.

Un commissaire demande si la Ville de Genève envisage, dans le cadre d'autres rénovations, de travailler à nouveau avec les mêmes partenaires.

M^{me} Charollais répond que cette question n'a pas été discutée au sein du département. Dans le cadre de bâtiments anciens, c'est une bonne chose de confier ce travail à des coopératives. Toutefois, on devrait entamer une réflexion plus large sur la manière d'accorder les droits de superficie.

Séance du 17 octobre 2007

Audition de M^{me} Isabelle Charollais, codirectrice du département des constructions et de l'aménagement, accompagnée de M^{me} Catherine Chappot, gérante aux affaires foncières et responsable de ce dossier

Un commissaire demande des explications détaillées concernant l'accord relatif au droit de superficie.

M^{me} Charollais explique les conditions concernant la durée du droit de superficie initialement envisagée. Par la suite, celle-ci a dû être prolongée.

Le même commissaire demande qui devra remettre le bâtiment à la Ville de Genève lorsque le droit de superficie arrivera à échéance. Qui sera le responsable? Pourquoi le contrat n'a-t-il pas été signé avant la présentation du crédit?

M^{me} Charollais explique que cela ne se fait pas, mais qu'un accord a été signé. Cependant, le contrat ne peut être signé avant que certains éléments entrent en force. A l'échéance du droit, la Ciguë a la charge de remettre le bâtiment à la Ville de Genève, conformément à ce qui est enregistré au Registre foncier. Ce dernier pourra également lier des tiers à ce contrat, alors qu'un futur acquéreur devra respecter les conditions prévues.

Un commissaire rappelle le cas de l’Hôtel Hilton où le Conseil municipal n’a jamais reçu d’informations. Les repreneurs de cet hôtel ont pu faire ce qu’ils voulaient. Que se passera-t-il si la Ciguë ne signe finalement pas le contrat?

M^{me} Charollais répond que ce cas de figure n’a pas été envisagé. La Ciguë a déjà beaucoup investi. Si la situation présentée par ce commissaire devait se présenter, la Ville de Genève devrait reprendre les travaux. La codirectrice du département précise qu’un arrangement pourrait être envisagé, à condition que toutes les réserves soient remplies (obtention du crédit, autorisation de construire, financement, etc.), mais cela n’a encore jamais été fait.

Un commissaire affirme que, dans le cadre du droit de superficie, la redevance est déterminée. Il ne comprend pas pourquoi, dans ce cas, on ne peut pas signer un arrangement au moment du vote du crédit. Celui-ci voudrait s’assurer que la redevance et d’autres conditions se trouveront dans le contrat de droit de superficie.

M^{me} Charollais confirme qu’on pourrait le faire, mais que le travail a été effectué sans un accord formel.

Un commissaire demande si la Ciguë pourrait revendre le droit de superficie et si l’affectation devrait alors être maintenue.

M^{me} Charollais répond que la Ciguë pourrait revendre son droit mais que, de toute façon, l’accord devrait être soumis au Conseil administratif. Celui-ci ne pourrait se faire que dans le cadre d’une structure poursuivant les mêmes buts.

Un commissaire trouve la durée de soixante ans assez longue. Serait-il possible de la raccourcir?

M^{me} Chappot répond que la durée du droit de superficie a été déterminée pour pouvoir obtenir le financement.

M^{me} Charollais ajoute que, si l’on voulait changer la durée du droit de superficie, il faudrait reprendre avec les banques les discussions concernant l’amortissement total. Il est possible de faire autrement. Pour la construction d’une villa, par exemple, les conditions sont différentes. M^{me} Charollais n’a pas encore compris la pertinence de cela. Elle aura une discussion avec la responsable des opérations foncières lorsque celle-ci reprendra son travail.

Un commissaire demande des informations plus précises concernant le taux annuel. Par ailleurs, il lui semble que la durée d’un droit de superficie va parfois jusqu’à nonante-neuf ans. Qu’en est-il?

M^{me} Charollais avait mentionné qu’une réunion tripartite avait eu lieu et que le taux de 4% a été bloqué sur vingt ans. Vu le souci de limiter les variations dans le temps, on a accepté un taux un peu plus élevé, mais fixe. Le taux de progres-

sion se fera pour le terrain selon le coût de la vie. Le prix du terrain a été estimé à 303 500 francs. Une discussion a eu lieu concernant la valeur des murs. Pour la Direction du logement, le prix maximal d'une construction est de 520 francs/m³ plus le montant des travaux de la Ciguë. Une déduction a été admise, soit le montant investi par la Ciguë. De ce fait, les parties sont arrivées à une somme de 1 114 000 francs pour calculer le taux de 4%. La rente foncière annuelle est de 44 560 francs.

Un commissaire demande pourquoi la Ville de Genève a opté pour l'octroi d'un droit de superficie.

M^{me} Charollais répond que c'est une forme de transfert de propriété, différente d'un bail à loyer. Les relations contractuelles foncières sont enregistrées au Registre foncier et confèrent tous les droits de propriété au superficiaire. La location présuppose que le bailleur fasse tous les travaux d'entretien, alors que le superficiaire peut construire ce qu'il veut sur un terrain. Il est rare qu'un droit de superficie s'exerce sur un terrain bâti.

Un commissaire souligne qu'il ne faut pas faire de confusion avec une promesse d'achat. Le superficiaire doit respecter les conditions du contrat sous contrôle du département impliqué. Le bénéficiaire de ce droit doit présenter une demande s'il envisage, par exemple, un changement d'affectation.

Une commissaire a appris que la Ciguë avait entrepris des travaux pour 35 000 francs. Ce montant a-t-il été pris en considération ou fait-il partie de l'entretien du bâtiment?

M^{me} Charollais répond qu'on n'a pas tenu compte de cette somme. Le contrat est déjà extrêmement favorable à la Ciguë et les négociations n'ont pas été simples. La Direction du logement a trouvé ces conditions limites.

Audition de la Ciguë représentée par M. Guillaume Kaeser et M^{me} Valérie Anex, membre du conseil d'administration

M. Kaeser explique que des personnes en formation ayant un revenu de moins de 2400 francs sont concernées par ce projet. La coopérative gère une vingtaine d'adresses en ville de Genève ou 250 étudiants. Souvent, les bâtiments utilisés ont besoin de travaux. L'ambition est de pouvoir stabiliser les logements. La Ciguë a obtenu un prêt à usage de l'UBS. Par la suite, la Ville de Genève a acheté le bâtiment. Un travail a été fait également avec les services de M^{me} Payeras, de M. Beuchat, l'Etat, la Commission des monuments, de la nature et des sites, etc. Les travaux ont abouti à l'obtention d'une autorisation de construire ce printemps. Le financement des travaux a été obtenu et la Ciguë est prête à démarrer les travaux dès que le Conseil municipal se sera prononcé.

Un commissaire rappelle que l'on se trouve dans une situation particulière. Le superficiaire investit et peut même céder le droit de superficie en respectant le contrat y relatif. La particularité de ce dossier se trouve dans le fait que le maître d'ouvrage et le bénéficiaire du droit de superficie font des travaux.

M. Kaeser comprend le souci de la commission. Sur le plan du contrôle, l'Etat de Genève exige la signature du contrat par la banque également et cela avant le démarrage des travaux.

Le responsable de la Ciguë répond que la commission de l'Etat a refusé la subvention et que la Ciguë a fait recours. Elle attend une réponse. Le plan a été fait avec la subvention. Le bonus a été obtenu pour la restauration mais refusé pour la rénovation.

M^{me} Anex précise que les locataires sont des personnes en formation. Elles suivent des stages, étudient dans une haute école spécialisée, sont en apprentissage, suivent des études, etc. Ce sont des étudiants au sens large, la moitié de ceux-ci étant inscrits à l'Université.

M. Kaeser ajoute que les statuts de la Ciguë et un règlement pour l'occupation du bâtiment sont appliqués. Concernant les nuisances excessives en 2006, la Ciguë les déplore. On a rencontré les responsables. La situation s'est bien améliorée et s'est calmée.

M. Kaeser confirme que l'on doit obtenir ensemble le bonus de rénovation et de restauration. Pour le moment, le cumul des deux bonus n'a pas été octroyé à la Ciguë. Il mentionne que des difficultés sont survenues consécutivement au refus de la subvention. Il a fallu équilibrer les plans financiers. Le logement social et l'apport de l'Etat sont amortis sur cent ans, tandis qu'il a fallu réduire la durée à soixante ans pour la banque.

M. Kaeser précise que l'Etat fait ses droits de superficie sur nonante-neuf ans pour le logement. Si l'amortissement devait se faire sur une période différente que prévu, on devrait négocier un remboursement.

Le répondant de la Ciguë explique que, lorsqu'il est arrivé en 2001, une salle de bains s'était effondrée. Il a fallu investir 31 000 francs dans le bâtiment pour pouvoir l'habiter en respectant les normes de sécurité.

M. Kaeser répond que, après les travaux, les logements seront en meilleur état et les conditions de sécurité selon les normes. La Ciguë pourra proposer des conditions à long terme et, avec le contrôle de l'Etat, pérenniser ses activités. Celui-ci cherche des logements pour les étudiants. Pendant la durée des travaux, on aurait voulu laisser les étudiants sur place, mais on devra interrompre les contrats de prêt à usage. On cherchera, dans la mesure du possible, à les reloger, probablement ailleurs ou via la Ville de Genève.

M. Kaeser indique que, après les travaux, on aura des baux à loyer d'une durée maximale de cinq ans.

En outre, M. Kaeser mentionne que l'Association des habitants Délices-Voltaire bénéficie principalement de la salle actuelle. Les relations sont maintenant bonnes. Il fallait se mettre d'accord sur les conditions d'utilisation de la salle polyvalente. Cette dernière participe aussi à l'animation du quartier. Après la rénovation, cette salle aura une surface plus grande. Elle abritera le Musée Voltaire et une partie sera réservée aux habitants du quartier.

Une commissaire demande des précisions concernant les assurances. A l'heure actuelle, si quelque chose se passait, la Ville de Genève devrait assumer les conséquences. Que se passerait-il en cas de problèmes pendant les travaux?

M. Kaeser mentionne que, avant les travaux, la Ciguë est assimilée à un locataire. Si un accord était signé, la responsabilité incomberait à la coopérative, laquelle a déjà pris contact avec des assureurs.

Audition de l'Association des habitants Délices-Voltaire, représentée par M. Jacques Menoud

M. Menoud représente son association et celle du Clos Voltaire, formée à l'occasion du rachat par la Ville de Genève de cette propriété. Son association est un peu plus ancienne. Elle a été mise sur pied dans le cadre de l'aménagement des jeux avant de s'occuper de la vie du quartier dans son ensemble (zone 30 km/h, passages piétons, parc Voltaire). Ensuite est arrivée la vente du Clos Voltaire. Une pétition a donné un nouvel élan à la vie de quartier. Un abri, voire un endroit fermé, a été demandé, étant donné que le musée était assez fermé. Le parc manquait d'un espace couvert. On a trouvé que c'était une bonne idée de pouvoir utiliser une partie de la maison, mais on aurait souhaité pouvoir disposer de tout le rez-de-chaussée pour le public (aménagement d'une garderie, par exemple).

Un compromis a été trouvé sur soixante ans pour les jeunes en formation. On trouvait cela un peu exagéré, même s'il est urgent de loger des jeunes en formation. Aliéner cette maison pour une aussi longue durée est dommage. Les associations acceptaient que le premier étage soit destiné à des logements, mais estimaient que le rez-de-chaussée aurait été mieux adapté à un espace public et que cela aurait évité des problèmes. De ce fait, les rapports sont plutôt mauvais. A titre d'exemple, un jeu de basket pour les enfants a été refusé par les étudiants. Concernant la rénovation du bâtiment, les deux associations sont très favorables à ce crédit. Les travaux empêcheront la maison de tomber en ruine et donneront un nouveau pôle à ce quartier.

M. Menoud espère que les locataires seront un peu plus responsabilisés par rapport à ce bâtiment. Il remercie par avance le Conseil municipal de voter ce crédit. Une personne du comité s'occupera de la salle de la maison.

Un commissaire comprend que l'association se réjouisse du vote du crédit. Il faut, cependant, être conscient que la Ciguë deviendra propriétaire des lieux et que la Ville de Genève, dans soixante ans, deviendra utilisatrice des salles. La commission des travaux a demandé le contrat de superficie pour connaître les conditions de mise à disposition des lieux. L'association est-elle consciente de cette situation?

M. Menoud espère que le bâtiment disposera d'un espace pour les habitants et le musée. Il semble que la Ville de Genève sera protégée, mais il trouve l'aliénation de soixante ans trop longue. Une durée entre trente et cinquante ans aurait été plus raisonnable, mais l'association n'a rien à dire à ce sujet. Un bon élément du compromis aurait été également de réserver le rez-de-chaussée entier aux activités du quartier. C'est un besoin, pour vingt ans au moins. La Ville de Genève ayant associé les habitants au projet, il y a eu une collaboration très fructueuse, mais la pression des locataires était très forte. La Ville de Genève se retrouve avec une salle et un local très petits.

M. Menoud précise que l'utilisation de la petite salle et de la cuisine est partagée avec la Ciguë. La surface actuelle est petite et en contact direct avec des chambres. La petite salle n'est pas seulement destinée aux réunions, mais on s'y retrouve souvent pour des anniversaires. Le soir, elle est prêtée à des jeunes jusqu'à 22 h. Ils font un peu de bruit, ce qui ne plaît pas aux occupants des chambres. Par ailleurs, la maison de quartier est assez loin.

M. Menoud dit qu'il existe plusieurs responsables et à différents niveaux. Concernant le bon voisinage, M. Menoud apprécie M. Kaeser. Il ne goûte pas la manière dont est gérée l'affaire. Les personnes habitant près du lieu subissent des nuisances lorsqu'ils traversent le jardin sans s'annoncer. Il y règne un désordre. On a l'impression de passer dans une propriété privée: c'est le jardin de la Ciguë. Le domaine public primera sur le reste. Par ailleurs, la Maison de quartier de Saint-Jean se trouve à 600 m, ce qui est loin dans l'espace, car il faut traverser plusieurs routes larges pour y arriver, ce qui est dangereux pour les enfants.

Séance du 31 octobre 2007

Discussion

Le président a fait transmettre les documents demandés: la lettre de la Ciguë et le projet d'acte de constitution du droit de superficie pour la Ciguë. Les deux objets seront discutés en même temps. La commission a été attentive à la réaction

de la Ciguë face à la motion. Le projet de droit de superficie est intéressant. Il sied de remarquer que le superficiaire s'engage à rénover le lieu et qu'il doit également respecter d'autres conditions. Ainsi, il y aura une visite technique tous les cinq ans. Le droit est accordé pour une durée de soixante ans commençant avec l'inscription au Registre foncier. La durée pourrait être prolongée à cent ans par étapes de dix ans.

Concernant les travaux, il est précisé ce qui est du ressort de la Ville de Genève et ce qui est à la charge du superficiaire. Le droit de superficie est cessible sous certaines conditions avec l'autorisation de la Ville. La manière de calculer la rente de superficie est détaillée (4% sur vingt ans) et une révision pourrait intervenir après vingt ans et ensuite tous les cinq ans.

Un commissaire relève que la Ville pourrait changer certaines choses, mais seulement via le Conseil administratif, responsable du renouvellement du droit de superficie. Il semble, par ailleurs, que l'appel d'offres est contraire à la loi. Un autre commissaire affirme que l'appel d'offres ne respecterait pas l'Accord intercantonal sur les marchés publics.

Une commissaire trouve le cas particulier. En effet, son souci concerne la durée de soixante ans, le milieu des étudiants étant très mouvant. La Ciguë pourra-t-elle effectuer ce travail aussi longtemps?

Un commissaire signale que le contrat stipule «étudiants», alors que d'autres personnes en formation logent sur place. Il ne s'agit pas seulement de personnes inscrites à l'Université. A l'heure actuelle, on parle de personnes en formation et cela peut durer toute la vie.

Un commissaire socialiste mentionne que son parti pourra voter la proposition, mais en y ajoutant les cinq éléments suivants:

- l'utilisation de la salle polyvalente par les associations de quartier;
- la reprise des invites de la motion M-687 du Parti libéral;
- l'ajout de «jeunes en formation»;
- le respect du voisinage;
- la résiliation du droit de superficie en cas de non-respect du voisinage.

Un commissaire constate que le droit de superficie s'étend sur diverses parcelles. Le parc restera public, mais il est inclus dans le droit de superficie. Par ailleurs, il n'est pas précisé qui entretiendra le parc. Il ne comprend pas que le terrain et les bâtiments soient compris dans le même contrat. En dernier lieu, il s'interroge sur les capacités de la Ciguë à pouvoir bien gérer l'ensemble.

Les Verts seraient d'accord de voter en tenant compte des éléments proposés par le Parti socialiste sous forme d'une charte complémentaire. Il ne faut pas oublier que la Ciguë gère d'autres bâtiments et que la situation va mieux. Il y a

une responsabilité prise par la Ciguë d'assumer les relations avec le voisinage. Concernant le financement, celui-ci a été trouvé. Il faut pouvoir proposer des logements aux étudiants et personnes en formation.

Un commissaire estime qu'on devrait faire figurer les termes «jeunes en formation» à la page 4 du projet de contrat de droit de superficie. Concernant les propositions socialistes, ce commissaire ne sait pas si le Conseil municipal peut les formuler, car cela est plutôt du ressort du Conseil administratif.

Pour un commissaire, la question du crédit et de l'affectation ne pose aucun problème. On veut répondre à la demande de tels logements. Cependant, on veut éviter des problèmes entre les personnes qui habiteront ces lieux. Les propositions socialistes sont pleines de bon sens, mais inapplicables. On ne sait pas s'il y aura encore une maison de quartier dans dix ans. Il faudrait une garantie que la Ville de Genève puisse décider de certains espaces, qu'elle puisse avoir des locaux à disposition et qu'elle puisse choisir qui elle y mettra. Celui-ci dit que la Ciguë doit être prête à signer le contrat et que le Conseil administratif doit avoir la sagesse de pouvoir apporter certaines précisions par ces juristes. Il propose donc un vote sous réserve de certaines conditions.

Un commissaire trouve la proposition du groupe socialiste intéressante. On peut ajouter les éléments proposés par ce groupe comme recommandations. Le commissaire ne pourra, cependant, pas accepter la dernière proposition. Il faut inclure tout ce qui figure dans la motion M-687 dans la proposition pour obliger le Conseil administratif à aller dans le sens voulu.

Un commissaire rappelle que M^{me} Charollais avait dit qu'on pouvait ajouter des articles et remarques au projet de contrat, lequel ne mentionne rien au sujet de la salle polyvalente et de la Ville.

Un commissaire estime que le droit de superficie est une chose et le règlement en est une autre. On ne peut modifier que le règlement. Il ne faut pas perdre de vue que le but principal est de créer des logements pour des personnes en formation dans des conditions acceptables.

Un commissaire rappelle qu'on attend un projet concernant l'ancien Hôtel Carlton et déclare qu'on ne voudrait pas que le Clos Voltaire devienne un Carlton (*bis*).

Un commissaire rappelle qu'on ne peut pas modifier ce contrat. En 2002, il a été donné le droit au Conseil administratif de pouvoir décider des droits de superficie.

Un commissaire a entendu que la Ciguë pourrait céder le droit de superficie. Il faut faire attention à ce que la Ville puisse avoir toujours accès à la salle polyvalente.

Un commissaire propose un amendement, soit l'ajout suivant à l'arrêté I: «Le crédit est accepté sous condition que la Ville de Genève soit au bénéfice d'un bail avec les superficiaires.»

Une commissaire mentionne que cet amendement posera de nouveau problème, car il faudra de nouvelles tractations entre la Ciguë et la Ville.

Un commissaire propose un projet d'arrêté III disant que le Conseil municipal invite le Conseil administratif à modifier l'acte de constitution du droit de superficie en faveur de la Ciguë comme suit:

Article 12. – Autres obligations du superficiaire
Ajout d'un nouvel alinéa m:

«Le superficiaire mettra gratuitement à la disposition de la Ville de Genève la salle polyvalente et la cuisine attenante du rez-de-chaussée (appelé espace polyvalent). Ces locaux seront destinés à un usage public. Les droits et obligations y relatifs seront réglés par les parties dans un contrat annexé au présent acte.»

Un commissaire trouve la forme inadéquate, estimant qu'il faudrait passer par une recommandation. Donc, il n'est pas favorable à un arrêté III.

Une commissaire est du même avis. En effet, les tractations durent depuis plusieurs années et l'on risque de provoquer des difficultés. Si la Ville gère la salle, un gestionnaire sera nécessaire. Ce groupe n'est pas favorable à un arrêté supplémentaire, mais plutôt à une recommandation.

Un commissaire peut comprendre la demande d'une recommandation, mais elle risque de ne pas obtenir l'unanimité et cela mettrait en péril le vote. Le crédit pourrait être lié à une convention signée par les deux parties.

Séance du 14 novembre 2007

Audition de M. Philippe Aegerter, directeur du département des finances et du logement, de M^{me} Anne-Marie Piscetta et de M. Marc Sauthier, représentants de la Gérance immobilière municipale

Le président mentionne que la commission a souhaité avoir des informations relatives à l'utilisation de la salle polyvalente. M^{me} Fauconnet-Falotti lui a répondu que la Ville sera titulaire d'un bail à loyer d'une période de cinq ou dix ans renouvelable, annoté au Registre foncier et signé en même temps que le droit de superficie. La salle polyvalente sera gérée par le département de la culture.

Une commissaire signale que les explications de M^{me} Fauconnet-Falotti lui suffisent et elle ne souhaite pas recourir à une modification du contrat de droit de superficie portant sur la gratuité de la salle polyvalente.

M. Aegerter trouve inimaginable qu'un service de la Ville puisse gérer une telle situation, sans un employé sur place pour assurer la paix des ménages.

Un commissaire indique que, lors des négociations concernant la salle polyvalente, il avait été prévu que la gestion se ferait par l'intermédiaire du Musée Voltaire. M^{me} Piscetta confirme que le département de la culture en serait chargé. M. Aegerter précise que la proximité du Musée Voltaire permet la gestion prévue, probablement via le concierge sur place.

M^{me} Piscetta signale que la Gérance immobilière municipale n'a pas encore vu le contrat, lequel est encore entre les mains du Service des opérations foncières.

Un commissaire déduit des conditions de mise à disposition que, après une durée de cinq ou dix ans, la Ciguë pourrait trouver un autre locataire.

Discussion et vote

Concernant l'acte de constitution du droit de superficie, la proposition du commissaire socialiste consécutive à son entretien avec les juristes du département de l'aménagement et des constructions, est la suivante:

Article 12. – Autres obligations du superficiaire
Ajout d'un nouvel alinéa m:

«Le superficiaire mettra gratuitement à la disposition de la Ville de Genève la salle polyvalente et la cuisine attenante du rez-de-chaussée (appelé espace polyvalent). Ces locaux seront destinés à un usage public. Les droits et obligations y relatifs seront réglés par les parties dans un contrat annexé au présent acte.»

Ensuite, il est proposé de faire un amendement, soit d'ajouter à l'arrêté I de la proposition PR-545:

«Le crédit est accepté avec modification des conditions du projet du contrat de droit de superficie.»

Les Verts ne sont pas d'accord avec cette proposition. Le Conseil municipal n'a pas à intervenir dans la gestion de l'administration et notamment n'a pas à s'ingérer dans les relations entre le bénéficiaire du droit de superficie et le Conseil administratif. Ce qui est soumis à la commission est le résultat de négociations en cours depuis des années. La commission a reçu les informations de M^{me} Fauconnet-Falotti et a les garanties que ses préoccupations ont été prises en compte. Elle s'abstiendra lors du vote.

A gauche toute! se situe un peu entre la proposition de M^{me} Fauconnet-Falotti et celle du commissaire socialiste. Ce groupe serait favorable à la proposition de ce dernier, mais le texte lié au bail ne lui plaît pas. Il pense que la Ville ne devrait pas devoir encore se battre devant les tribunaux en cas de litiges.

Le Parti socialiste signale que la Ville de Genève fera des travaux importants et qu'il trouve un peu étonnant que celle-ci doive encore payer un loyer. Ce groupe rappelle qu'il n'existe pas beaucoup de situations de ce type. Par conséquent, les socialistes appuieront les propositions de leur commissaire.

Le Parti libéral réplique aux Verts que des droits de superficie ont déjà été signés avec la Ciguë, mais qu'on est ici devant une situation particulière. La Ville se donnant une garantie, c'est à elle de négocier ce droit.

Le président revient sur le texte transmis par M^{me} Fauconnet-Falotti: «Il est prévu que la Ville de Genève soit titulaire d'un bail à loyer d'une période de cinq ou dix ans, renouvelable, annoté au Registre foncier. Le bail sera signé en même temps que le droit de superficie. La salle polyvalente sera gérée par le département de la culture.»

Le président soumet au vote le texte de M^{me} Fauconnet-Falotti.

Mis aux voix, le texte est refusé par 9 non (2 S, 1 AGT, 1 R, 2 L, 2 UDC, 1 DC) contre 1 oui (Ve) et 1 abstention (AGT).

Le président soumet au vote l'amendement d'un commissaire socialiste, visant à ajouter à l'arrêté I:

«Le crédit est accepté avec modification des conditions du projet du contrat de droit de superficie.»

Mis aux voix, cet amendement est accepté par 6 oui (2 S, 1 AGT, 1 R, 1 L, 1 DC) et 5 abstentions (1 Ve, 1 AGT, 2 UDC, 1 L).

Le Parti libéral estime qu'il faut lier au vote de la proposition la signature du contrat de superficie, sinon il ne la votera pas.

Le président propose au vote l'amendement libéral complétant l'amendement socialiste ainsi: «lequel devra être signé préalablement».

Mis aux voix, le sous-amendement ci-dessus est accepté par 7 oui (2 S, 2 AGT, 1 R, 2 L) et 4 abstentions (1 Ve, 2 UDC, 1 DC).

Mise aux voix, la proposition PR-545 amendée est acceptée par 7 oui (2 S, 2 AGT, 1 R, 2 L) et 4 abstentions (1 Ve, 2 UDC, 1 DC).

Amendement à l'acte de constitution du droit de superficie

Par ailleurs, la commission a décidé de modifier l'article 12 du contrat de superficie.

Article 12. – Autres obligations du superficiaire
Ajout d'un nouvel alinéa m:

«Le superficiaire mettra gratuitement à la disposition de la Ville de Genève la salle polyvalente et la cuisine attenante du rez-de-chaussée (appelé espace polyvalent). Ces locaux seront destinés à un usage public. Les droits et obligations y relatifs seront réglés par les parties dans un contrat annexé au présent acte.»

PROJET D'ARRÊTÉ I AMENDÉ

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

sur proposition du Conseil administratif,

arrête:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 2 284 400 francs destiné à la restauration de l'enveloppe, à l'aménagement d'un espace polyvalent et aux aménagements extérieurs de l'immeuble situé à la rue de Lyon 45 bis-49, en 3^e zone, sur les parcelles 2866 et 6301, feuille 83, section Cité, propriété privée de la Ville de Genève.

Le crédit est accepté avec modification des conditions du projet de contrat de droit de superficie, lequel devra être signé préalablement.

Art. 2. – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 2 284 400 francs.

Art. 3. – Un montant de 25 000 francs sera prélevé sur le crédit indiqué à l'article premier et attribué au Fonds d'art contemporain de la Ville de Genève institué par l'arrêté du Conseil municipal du 14 novembre 2001.

Art. 4. – La dépense prévue à l'article premier, à laquelle il convient d'ajouter le montant de 285 000 francs du crédit d'étude voté le 11 mars 2003, PR-184, soit un montant total de 2 569 400 francs, sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier.

Art. 5. – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, modifier, épurer et radier toutes servitudes permettant la réalisation de cette opération.

PROJET D'ARRÊTÉ II

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

sur proposition du Conseil administratif,

arrête:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 23 200 francs destiné à l'équipement en mobilier de l'espace polyvalent de l'immeuble situé à la rue de Lyon 45 bis-49, en 3^e zone, sur les parcelles 2866 et 6301, feuille 83, section Cité, propriété privée de la Ville de Genève.

Art. 2. – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 23 200 francs.

Art. 3. – La dépense prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif, et amortie au moyen de 8 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2010 à 2017.

Art. 4. – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, modifier, épurer et radier toutes servitudes permettant la réalisation de cette opération.

Annexe (sur IntraCM/Documents/Annexes aux propositions et rapports): contrat de droit de superficie