

*11 juin 2012*

**Rapport de la commission des finances chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 18 janvier 2012 comprenant:**

- l'acquisition par la Ville de Genève du feuillet N° 5608-2, part de copropriété de la parcelle N° 5608, de la commune de Genève-Cité, d'une surface de 82 m<sup>2</sup>, situé au lieu-dit «l'Ile», propriété de Tour de l'Ile SA, pour le prix de 1 500 000 francs, avec l'ouverture d'un crédit de 1 558 000 francs (droits d'enregistrement et émoluments au Registre foncier, frais de notaire compris);**
- l'octroi d'une servitude d'usage exclusif, en faveur de Tour de l'Ile SA, sur l'ensemble de l'immeuble G630, à l'exception du local abritant l'horloge, grevant la parcelle N° 5608, de la commune de Genève-Cité, situé au lieu-dit «l'Ile», rente de base annuelle de 80 000 francs;**
- l'acquisition par la Ville de Genève de la part de copropriété correspondant aux deux appartements situés au 5<sup>e</sup> étage (PPE en cours de constitution), parcelle N° 5607, de la commune de Genève-Cité, d'une surface de 529 m<sup>2</sup>, sis rue de la Tour-de-l'Ile 1 et quai des Moulins 10, propriété de Tour de l'Ile SA, pour le prix de 4 900 000 francs, avec l'ouverture d'un crédit de 5 077 000 francs (droits d'enregistrement et émoluments au Registre foncier, frais de notaire compris).**

**Rapport de M. Alberto Velasco.**

La commission des finances, sous la présidence de M. Olivier Fumelli, a étudié la présente proposition lors des séances du 28 février et du 22 mai 2012.

La rapporteuse remercie M<sup>me</sup> Sandrine Vuilleumier.

### **Introduction**

La Ville de Genève est propriétaire d'une part de copropriété de la Tour de l'Ile, correspondant aux étages supérieurs. L'autre part de copropriété, soit le sous-sol et rez-de-chaussée de ladite tour, est propriété de la société Tour de l'Ile SA depuis le 30 novembre 2011 (précédemment propriété de la Banque Safdié SA).

L'immeuble attenant à la tour, formant l'ensemble dit de la Tour de l'Ile, a également été acquis par Tour de l'Ile SA à la même date. Cet ensemble

d'immeubles est principalement composé de surfaces commerciales. Il comprend toutefois un appartement de trois pièces dévolu au concierge au 4<sup>e</sup> étage, ainsi que deux appartements qui occupent pratiquement la totalité du 5<sup>e</sup> étage. La surface destinée aux logements dépasse les 10% de la surface totale du bâtiment, ce qui a pour conséquence de soumettre toute aliénation de l'immeuble au régime de l'autorisation de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE).

La Ville de Genève a la possibilité d'acquérir la part de copropriété correspondant au sous-sol et au rez-de-chaussée de la tour. Cette dernière, qui est une construction datant du Moyen-Age, fait l'objet d'une décision de classement au sens de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites (LPMNS). Vu l'importance historique de ce monument de notre cité, il s'agit d'une réelle opportunité pour la Ville de devenir propriétaire de l'ensemble de la tour.

Par la même occasion, et afin d'éviter tout litige futur concernant le respect de la LFAIE et de soustraire lesdits logements du marché spéculatif de vente, il est également proposé à la Ville de Genève d'acquérir les deux logements composant la quasi-totalité du 5<sup>e</sup> étage du bâtiment principal de l'ensemble «Tour de l'Ile», permettant à la Ville d'acquérir des logements situés au cœur de la Cité.

### **Rappel du contexte**

En date du 10 mai 2011, M<sup>e</sup> Jean-Luc Ducret, notaire, agissant pour le compte de la Banque Safdié SA, alors propriétaire de la parcelle N° 5607 et de la part de copropriété feuillet N° 5608-2, a informé le Département des affaires régionales, de l'économie et de la santé (DARES) que cette banque souhaitait céder sa propriété immobilière à la société «Tour de l'Ile SA». Rappelant qu'en 2002 le département avait pris une décision de non assujettissement portant sur l'immeuble concerné, M<sup>e</sup> Ducret demandait confirmation de cette décision.

Le Département des affaires régionales, de l'économie et de la santé a rendu le 29 août 2011 une décision confirmant que l'opération précitée n'était pas assujettie au régime de l'autorisation LFAIE.

Par acte adressé à la Chambre administrative de la Cour de justice le 28 septembre 2011, la Ville de Genève a recouru contre cette décision, estimant que l'immeuble était assujetti au régime de l'autorisation LFAIE, notamment au motif que la part de logement dépassait 10% de la surface totale de l'immeuble.

La Ville de Genève est entrée en négociation avec les représentants de la Banque Safdié SA et de la société Tour de l'Ile SA, négociations qui ont conduit la Ville de Genève à retirer son recours fin octobre. Dès lors, l'acte de vente de la parcelle N° 5607 et de la part de copropriété sur la parcelle N° 5608 de la Banque Safdié SA à Tour de l'Ile SA a pu être finalisé le 30 novembre 2011.

## **Descriptif des objets proposés**

### *Historique*

La Tour de l'Île est le seul élément subsistant du château de l'Île, vaste pentagone de 1300 m<sup>2</sup> dont la construction remonte au XIII<sup>e</sup> siècle. Primitivement, la tour ne devait abriter que des guetteurs et des réserves. Dès le XVI<sup>e</sup> siècle, une fois démilitarisée, elle sert de prison, grenier à blé, dépôt de munitions, etc. C'est vers 1538 que l'on y installe une première horloge, réclamée par les habitants de Saint-Gervais. Ce mécanisme est remplacé en 1683, et pourvu d'un cadran décoré. De cette époque date également le petit clocheton caractéristique qui marque désormais la silhouette de la tour. Dans le courant du XIX<sup>e</sup> siècle, l'horloge subit un certain nombre de transformations.

La Ville de Genève est propriétaire de la plus grande partie de la Tour de l'Île suite à des acquisitions faites par la société économique en 1844 et par M. Butinen en 1892.

Le rez-de-chaussée reste néanmoins occupé par la famille de couteliers Forestier, qui en est propriétaire. A la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, des projets de remplacement de l'ancienne tour par une «tour moderne» suscitent des réactions de la part des défenseurs du patrimoine. Faisant valoir l'intérêt historique du bâtiment, l'Association pour la conservation de monuments soutient un projet de restauration conçu par l'architecte Edmond Fatio. Ce projet prévoit de conserver à la tour sa physionomie, tout en surélevant le bâtiment de quelques mètres afin d'harmoniser son gabarit à celui des maisons voisines, que l'on prévoit de construire. Il est précisé que le toit, la galerie et le clocheton resteront intacts, tandis que les murs seront dégagés du crépissage qui les recouvre. Par ailleurs, le rez-de-chaussée devra être dégagé des devantures et des enseignes qui dénaturent le caractère de l'édifice, le but étant de redonner à la tour «son ancien aspect de forteresse».

Au XX<sup>e</sup> siècle, la Tour de l'Île fait l'objet de deux campagnes de travaux, l'une en 1938, l'autre en 1957. Depuis le début des années 1990, divers travaux d'entretien ont été menés, touchant plus particulièrement à la partie supérieure du bâtiment.

Le sous-sol et le rez-de-chaussée de la tour étaient propriété de la Banque cantonale de Genève jusqu'en 2003, date à laquelle ces derniers ont été vendus à la Banque Safdié SA.

### *Cadastral*

#### La tour

La Ville de Genève et Tour de l'Île SA sont copropriétaires de la parcelle N° 5608 de la commune de Genève-Cité, dont la surface est de 82 m<sup>2</sup>. Le feuillet de la parcelle N° 5608 renvoie à d'«anciens droits spéciaux» confirmant que cette

copropriété est divisée en deux parties incluant, pour l'une, le sous-sol et le rez-de-chaussée du bâtiment et pour l'autre les étages supérieurs. Ces derniers sont propriété de la Ville de Genève, acquise en 1844 et 1892, alors que le sous-sol et le rez-de-chaussée sont propriété de Tour de l'Ile SA depuis le 30 novembre 2011. L'accès à cette tour ne peut se faire qu'à travers l'immeuble voisin situé sur la parcelle N° 5607.

### L'immeuble

La société Tour de l'Ile SA est propriétaire de la parcelle N° 5607 de la Commune de Genève-Cité, d'une surface de 529 m<sup>2</sup>, sis rue de la Tour-de-l'Ile 1 et quai des Moulins 10. Sur cette parcelle est bâti un immeuble comprenant un sous-sol, cinq étages sur rez, ainsi que des combles en toiture, soit sept niveaux hors sol.

Ces deux immeubles, soit les parcelles N<sup>os</sup> 5607 et 5608, forment l'ensemble dit de «la Tour de l'Ile».

### *Règlement de copropriété (pour la tour)*

La Ville de Genève et Tour de l'Ile SA sont liées par le règlement de copropriété daté du 30 novembre 2007, lequel fait l'objet d'une mention au Registre foncier sur la parcelle N° 5608.

L'article 2 de ce règlement précise que compte tenu des particularités architecturales du bâtiment et du lien fonctionnel que celui-ci entretient avec l'immeuble voisin, la titularité des droits de propriété portant sur le sous-sol et le rez-de-chaussée (part de copropriété feuillet 5608-2) induit un droit exclusif de jouissance, d'aménagements intérieurs et d'administration de tous les étages de l'immeuble, à l'exception du local abritant l'horloge.

La titularité des droits de copropriété portant sur les étages supérieurs de l'immeuble (part de copropriété feuillet 5608-1) ne donne ainsi droit qu'à la jouissance exclusive du local abritant l'horloge de la Tour de l'Ile. De plus, ce règlement prévoit que la Ville de Genève, propriétaire de la part de copropriété correspondant au feuillet 5608-1, est en droit d'encaisser une rente annuelle de 35 000 francs, indexée à l'ISPC, pour l'usage exclusif de tous les étages de la tour (voir plans en annexe).

### *Occupation des biens*

#### La tour (parcelle N° 5608)

La tour (parcelle N° 5608) est occupée depuis 2003 par la Banque Safdié SA et sert d'entrée principale à la banque. Les étages supérieurs, propriété de

la Ville de Genève, sont aménagés en surfaces de bureaux également occupés par la Banque Safdié SA, pour lesquels la Ville perçoit une rente annuelle de 36 633 francs (indice 2012).

### Immeuble G629 et appartements du 5<sup>e</sup> étage

La Banque Safdié SA occupe l'ensemble du bâtiment situé sur la parcelle N° 5607. Elle est devenue locataire de la société Tour de l'Ile SA depuis le 30 novembre 2011.

Le 5<sup>e</sup> étage, objet de la présente proposition, est composé essentiellement de deux logements destinés à la location, soit un appartement de cinq pièces d'une surface nette d'environ 140 m<sup>2</sup> et un appartement de six pièces d'une surface nette d'environ 190 m<sup>2</sup>.

L'appartement de cinq pièces est actuellement loué, mais sera vacant d'ici quelques mois, alors que le six-pièces est libre de tout occupant. L'état locatif actuel étant bas en rapport aux loyers pratiqués pour des objets analogues au centre-ville, l'actuel propriétaire souhaite améliorer le rendement locatif de ces deux appartements et les adapter aux prix du marché. Il a chargé la régie Naef & Cie SA de cette opération et l'état locatif futur visé devrait être de l'ordre de 150 000 francs par an, ce qui correspond à la moyenne haute du marché locatif actuel.

### **Montage de l'opération**

Le Conseil administratif de la Ville de Genève a signé le 2 novembre 2011 deux promesses de droits d'emption avec la société Tour de l'Ile SA portant sur les objets de la présente proposition. Ces promesses arriveront à échéance le 30 novembre 2012.

Le but de ces diverses opérations est de:

- permettre à la Ville de Genève de devenir seule propriétaire de la tour, symbole et monument historique important de notre Cité;
- permettre à la Ville de Genève d'acquérir la part de logements faisant partie de l'immeuble G629 (parcelle N° 5607), et par la même occasion de sortir lesdits logements du marché spéculatif de la vente;
- améliorer sensiblement la rente annuelle que la ville perçoit pour les étages supérieurs de la tour, actuellement de 35 000 francs par an. La proposition négociée entre les parties prévoit que la rente annuelle pour l'ensemble de la tour sera de 80 000 francs, indexée tous les 5 ans selon l'ISPC, avec une révision de la rente de base tous les 20 ans. Cela permettra de maintenir la rente annuelle en adéquation avec le marché immobilier puisqu'elle sera calculée en proportion du loyer effectif payé par ses occupants.

### *Négociations*

L'Unité opérations foncières du département des constructions et de l'aménagement, et le conseiller administratif, M. Rémy Pagani, ont rencontré à plusieurs reprises les représentants de la Banque Safdié SA et Tour de l'Ile SA.

L'accord trouvé entre les parties a été confirmé sous la forme de divers actes notariés, à savoir:

- promesse de vente avec droit d'emption en faveur de la Ville de Genève, par Tour de l'Ile SA, sur la part de copropriété de la parcelle N° 5608, feuillet 5608-2 (rez et sous-sol de la tour), au prix de 1 500 000 francs, sous réserve de l'accord du Conseil municipal, expirant le 30 novembre 2012. Ce faisant, la Ville de Genève serait propriétaire de l'entier de la tour;
- promesse de constitution d'une servitude d'usage exclusif de l'immeuble G630, sis sur la parcelle 5608 (la tour), en faveur de Tour de l'Ile SA, à l'exception du local abritant l'horloge. Cette promesse de servitude prévoit d'ores et déjà une rente annuelle de 80 000 francs, alors que la redevance actuelle fixée par le règlement de copropriété existant est de 36 633 francs (dernière indexation 1<sup>er</sup> janvier 2012);
- promesse de vente avec droit d'emption en faveur de la Ville de Genève, par Tour de l'Ile SA, sur les deux appartements qui occupent la quasi-totalité du 5<sup>e</sup> étage (PPE en cours de constitution), parcelle N° 5607, au prix de 4 900 000 francs, sous réserve de l'accord du Conseil municipal, expirant le 30 novembre 2012. Ce faisant, la Ville de Genève serait propriétaire de la part de logements de l'immeuble G629 (à l'exception de l'appartement du concierge situé au 4<sup>e</sup> étage);
- octroi d'un droit de préemption classique en faveur de la Ville de Genève, sur l'ensemble de la parcelle N° 5607, pour une durée de 10 ans, soit jusqu'au 30 novembre 2021. Lors de sa séance du 2 novembre 2011, le Conseil administratif de la Ville de Genève a accepté et signé, sous réserve expresse de l'accord du Conseil municipal, deux actes notariés comprenant les engagements énumérés ci-dessus, établis par M<sup>e</sup> Jean-Luc Ducret. Ces actes ont été déposés et inscrits auprès du Registre foncier le 30 novembre 2011.

### **Coût de l'opération**

Le coût de l'opération pour la Ville de Genève est le suivant:

Acquisition part de copropriété de la tour

- Feuillet N° 5608-2

Acquisition par la Ville de Genève pour le prix de

1 500 000

- Frais d'enregistrement et émoluments du Registre foncier

50 000

– Frais de notaire et divers	8 000
Coût total «Délibération I»	<u>1 558 000</u>
Acquisition des appartements du 5 <sup>e</sup> (immeuble G529)	
– Lot de 2 appartements (PPE en constitution)	
Acquisition par la Ville de Genève pour le prix de	4 900 000
– Frais d’enregistrement et émoluments du Registre foncier	161 000
– Frais de notaire et divers	<u>16 000</u>
Coût total «Délibération II»	5 077 000

Le Conseil administratif demandera au Conseil d’Etat l’exonération des droits d’enregistrement et autres émoluments pour ces acquisitions, dont les montants s’élèvent à respectivement 50 000 et 161 000 francs.

### **Budget d’exploitation et charges financières**

Le cahier de propriété par étage est actuellement en cours de constitution. Un budget précis vous sera remis ultérieurement.

### **Référence au 7<sup>e</sup> plan financier d’investissement 2012-2023**

Les frais pour l’acquisition du feuillet N° 5608-2, part de copropriété de la parcelle N° 5608, ainsi que la part de copropriété correspondant aux deux appartements situés au 5<sup>e</sup> étage (PPE en cours de constitution), parcelle N° 5607, commune de Genève-Cité, seront pris sur la ligne N° 130.001.18 «acquisitions foncières 2012-2015», qui figure au 7<sup>e</sup> PFI 2012-2023 pour un montant de 12 000 000 de francs.

### **Maîtrise**

Le service gestionnaire de ces crédits est la direction du département des constructions et de l’aménagement (unité opérations foncières).

Le service bénéficiaire est la Gérance immobilière municipale. L’objet sera intégré à la catégorie des logements à loyer libre pour les appartements, et la catégorie locaux commerciaux pour ce qui est de la tour.

### *Audition de M. Pagani et de son département*

Le président cède la parole à M. Pagani qui déclare que ce dossier est passionnant et explique qu’il s’est retrouvé à devoir soit fermer les yeux sur une

transaction immobilière illégale soit agir. Il indique qu'il a donc refusé de fermer les yeux après avoir été informé du problème que soulevait ce dossier, contrairement à ses prédécesseurs lors de la transaction précédente (BCGE/Banque Safdié). Il explique qu'il a été constaté qu'il y avait plus de 10% de logement dans l'ensemble de l'immeuble, que la loi Koller intervenait et indique qu'il pouvait ensuite soit simplement maintenir son recours contre la décision du Conseil d'Etat, ce qui empêchait la réalisation de cette vente, soit proposer à la Banque Safdié une porte de sortie pour faire une vente honorable.

Ensuite il ajoute que la vente porte sur plusieurs centaines de millions et que les tractations devaient aboutir avant le 29 novembre (délai de la commission de surveillance des banques). Il explique qu'une société immobilière a dû être créée pour vendre les biens immobiliers et qu'il a d'abord proposé d'acheter le tout pour 20 000 000 de francs. Qu'on lui a proposé de financer l'aménagement de la place Bel-Air et qu'un compromis acceptable et accepté par toutes les parties a été trouvé dans la vente des appartements. Il précise que les promesses de vente ont été signées laissant la possibilité durant un an d'acquérir les appartements et pendant dix ans d'avoir un droit de préemption sur l'ensemble de l'immeuble (mis en vente sur Internet à 60 000 000 de francs). Enfin, il estime avoir fait son travail, avoir retiré le recours dans de bonnes conditions et ajoute que la vente a donc porté uniquement sur les bureaux.

A la suite de quoi, M<sup>me</sup> Fauconnet Falotti lance la présentation, la tour et les appartements en PPE. Elle fait le résumé de la situation juridique en rappelant que le Département des affaires régionales, de l'économie et de la santé (DARES) a autorisé la vente de la Tour de l'Ile, ce que la Ville a contesté parce qu'il y avait plus de 10% de la surface totale dédiée au logement (3000 m<sup>2</sup> pour l'ensemble et 390 m<sup>2</sup> pour les appartements). Elle montre la parcelle de la tour sur le plan. Elle rappelle que la partie supérieure de la tour est déjà en mains de la Ville de Genève, alors que la banque Safdié, maintenant Tour de l'Ile SA, est propriétaire du rez-de-chaussée et du sous-sol. Elle déclare que le Conseil administratif a souhaité devenir propriétaire de ce bien puisqu'il s'agit d'un monument historique (dernier vestige du château de l'Ile et plus ancien témoin du passé médiéval genevois). Elle déclare que l'opportunité d'acquérir ce bien a été négociée dans le cadre de négociations menées par M. Pagani pour le prix de 1 500 000 francs, alors que le prix, pour lequel la Ville était au bénéfice d'un droit de préemption, était fixé à 7 820 000 francs et relève l'importante différence.

Le département ajoute que la tour a été vendue par la BCGE à la Banque Safdié en 2002 pour 5 000 000 de francs et que la BCGE en avait hérité de la Caisse d'Epargne. Il présente le montage financier et indique:

- que la Ville loue sa partie à la Banque Safdié, et que cela continuera, par le biais d'un droit qui fait partie du droit de copropriété remontant au XIX<sup>e</sup> siècle;

- que la rente était de 36 633 francs depuis 2007 (préalablement 200 francs par an);
- que le bien serait encore mis à disposition pour une rente de 80 000 francs, avec une indexation à l'indice suisse des prix tous les 5 ans et une révision tous les 20 ans;
- qu'il y a 58 000 francs de frais d'acquisition;

Le conseiller administratif affirme que la Ville fait une très bonne affaire en achetant pour 1 500 000 francs un objet qui a été vendu en 2002 à 5 000 000 de francs et d'avoir une rente indexée et annualisée de 80 000 francs.

Le département montre les parcelles et les plans des appartements (un cinq-pièces et un six-pièces) au 5<sup>e</sup> étage et déclare qu'il y a une surface nette locative de 330 m<sup>2</sup> et une surface PPE, qui se comptabilise en incluant les murs, d'environ de 390 m<sup>2</sup>. Par ailleurs, le six-pièces est actuellement vide et ils ont demandé la suspension de la mise en location dans l'attente de la décision du Conseil municipal. Le loyer est de 43 000 francs par an pour 190 m<sup>2</sup>.

Le département déclare que la volonté du Conseil administratif est d'acquérir les deux appartements et rappelle que le fait que la Ville achète ces biens rend sans objet les critiques portant sur l'application de la Lex Koller (10% de logement) et permet de vendre l'immeuble de bureaux en tant que tel. Il précise que c'est ce montage qui a permis à la Ville de retirer son recours. Au sujet du prix moyen au m<sup>2</sup> PPE des appartements il est de 16 426 francs le m<sup>2</sup>. Ce prix après négociation est de 12 564 francs, ce qui revient moins cher que la transaction dans son ensemble. Le département explique que la Ville a la possibilité d'acheter durant un an et qu'un droit de préemption sur tout l'immeuble a été mis en place sur dix ans (au prix du marché lors de la future transaction).

#### *Réponses aux questions des commissaires*

A la suite de quoi le département et en réponse à des questions des commissaires explique que la transaction avait lieu entre la Banque Safdié et Tour de l'Ile SA, qu'elle a eu lieu et que Tour de l'Ile SA a donné le droit à la Ville d'acheter. Au sujet de l'histoire de ce patrimoine, il rappelle qu'il avait été question de démolir cette tour et que le peuple l'avait refusé par référendum. Il déclare qu'il est parti du principe que c'était une valeur déjà défendue par le corps électoral qu'il se devait de défendre lui-même compte tenu de la continuité des institutions. Il estime que c'est un bien symbolique et patrimonial qu'il s'agit de préserver. Il ajoute que quoi qu'il en soit on passerait déjà à la caisse aujourd'hui pour les rénovations puisque la Ville possède les deux tiers de la copropriété.

Concernant la date de la promesse de vente, le département précise que la promesse de vente a été signée le 1<sup>er</sup> novembre et que la vente entre la Banque Safdié

et Tour de l'Île SA a eu lieu le 30 novembre. Il répète que celle-ci n'a été possible qu'en raison du retrait du recours qui a été fait en échange de la promesse de vente. Par ailleurs, il précise que la Banque n'était pas obligée de négocier avec la Ville et qu'elle avait une autre piste, qui a été étudiée, qui consistait à vendre à une société suisse mais qu'ils ont préféré négocier avec la Ville.

Eu égard à d'autres expériences rénovation, effectuée par le précédent magistrat M. Pierre Müller, qui se sont avérées très chères, des commissaires expriment le besoin de savoir dans quel état sont ces appartements, quelles sont les rénovations à faire et à qui et comment ces appartements seront loués. Tout en rappelant que M. Pagani n'a pas démenti le fait que le projet est de faire des appartements de prestige pour financer des constructions de logement.

Par ailleurs, ils proposent de réfléchir pour savoir si ces appartements resteraient durablement en mains de la Ville de Genève ou s'ils pourraient être revendus.

M. Pagani déclare qu'il dément cela et qu'il s'est peut-être laissé aller à dire que l'on pourrait en faire quelque chose de prestigieux parce que c'est un lieu historique, mais jamais que la Ville allait faire du rendement sur ces appartements pour faire d'autres appartements. Il propose de faire une expertise de ces deux appartements, rappelle que l'on a le temps et que la Ville ne revend rien et qu'ils n'ont pas sué sur ce dossier pour cela. Il répète qu'il s'est toujours battu pour que la Ville ne vende rien et précise que c'est la position du Conseil administratif jusqu'à aujourd'hui.

## **Séance du 22 mai 2012**

La séance débute par une déclaration du président qui rappelle que la commission des finances a reçu ce jour l'expertise transmise par le département des constructions et de l'aménagement, après quoi il cède la parole à M. Pagani qui rappelle les enjeux de cette affaire et déclare qu'il ressort de l'expertise que ce bien n'est ni une croûte ni une opération spéculative et que l'on est dans les prix du marché. Il ajoute qu'ils sont allés visiter les deux appartements et que M<sup>me</sup> Brunschwig-Graf ne souhaite pas déménager, ce qui fait que les 200 000 francs prévus pour cette rénovation n'ont plus lieu d'être. Il déclare qu'il continue à prétendre que c'est une bonne affaire du point de vue de la municipalité et qu'il est intéressant d'avoir, le cas échéant, un pied (droit de préemption) dans une potentielle transaction future de vente d'un immeuble administratif en plein centre-ville. Il ajoute que même si l'opération peut paraître un peu «à la Pagani», il faut analyser aussi les enjeux stratégiques car la Ville aura des éléments (part de propriété et préemption) comme cheval de Troie dans cette affaire.

### *Réponses aux questions des commissaires*

Un commissaire demande pourquoi la jurisprudence avait accepté que le logement de fonction du concierge ne soit pas assimilé à du logement et pourquoi la Ville s'oppose finalement à cette transaction validée à deux niveaux.

M. Pagani répond que ce qu'on lui a dit était qu'il devrait fermer les yeux sur le fait que cette transaction comportait plus de 10% de logement et qu'il a eu la responsabilité politique de valider ou non ce que d'autres avant lui avaient accepté. Il ajoute qu'il a fait ce choix en toute conscience, car il n'avait pas envie de mettre le doigt dans des choses bizarres.

S'agissant de question de l'achat d'appartements pas particulièrement prestigieux à un prix particulièrement élevé et dont la location sera forcément chère pour assurer un rendement, le département répond que l'ancien locataire payait ce niveau de loyer et que l'appartement a été mis en location à 12 000 francs, puis à 10 000 francs parce qu'il restait vide.

M. Pagani répond qu'il ne prendra pas ombrage si l'achat de ces appartement devait ne pas être voté, d'autant plus qu'il aura réussi à se sortir d'une affaire juridique pas très nette en trouvant un compromis accepté par toutes les parties. Il ajoute que l'on ne pourra pas lui reprocher a posteriori d'avoir fermé les yeux sur une transaction qui lui paraissait douteuse.

Répondant à diverses questions, sur l'utilité de ces appartements de prestige, l'autofinancement de l'opération, le loyer prévu, M. Pagani rappelle qu'il y a une catégorie d'appartements hors règlement de la Gérance immobilière municipale (GIM), que cet investissement est en réalité autofinancé mais que l'on prend un risque qui, du point de vue de l'expertise, n'est pas celui que la commission des finances craignait. Il ajoute que ce bien peut être rentabilisé ou non, comme tout autre, et que cela fait partie des risques du propriétaire.

### *Discussion et déclarations*

Le Parti libéral-radical déclare qu'à partir du moment où M. Pagani a dit qu'il n'avait aucun intérêt dans l'achat de ces appartements et qu'il a pris une posture politique qui est validée parce qu'elle est notée partout, on peut clairement ne pas acheter ces appartements.

Le Parti démocrate-chrétien adhère au point de vue du Parti libéral-radical. Il pense que le magistrat a une attitude très politique dans cette affaire et se dit peu convaincu par le bien-fondé de cette acquisition qui n'apportera pas grand-chose aux locataires qu'en principe la Ville défend. Il annonce que le Parti démocrate-chrétien refusera.

Le Mouvement citoyens genevois estime que l'on ne devrait pas se retrouver dans une telle situation avec un immeuble au centre-ville qui devrait rester entre des mains nationales. Il donne crédit aux arguments de M. Pagani par rapport à la légalité de la transaction qui le dérange aussi et annonce qu'il votera le premier arrêté mais qu'il est partagé sur l'arrêté 2, parce que la Ville n'a pas vocation à avoir ce type d'appartement. Un commissaire s'abstiendra pour l'arrêté 2.

Un deuxième commissaire déclare que ce n'est pas une question d'argent mais d'idéologie, à savoir comment on se positionne par rapport à son patrimoine dans une ville internationale qui est dominée par le capitalisme international et toute sorte de prédateurs. Il estime qu'en tant qu'élu du peuple, il est indispensable de marquer une frontière et de démontrer qu'on se réapproprie une partie du patrimoine et du territoire. Un autre commissaire annonce qu'il se ralliera à ces deux délibérations.

Le groupe socialiste déclare qu'il prend acte que cette opération sera autofinancée et que le bâtiment est patrimonial. Il trouve bien qu'un magistrat se préoccupe de conserver des immeubles au centre-ville en mains publiques. Il annonce que son groupe votera les deux délibérations mais tient à préciser, par rapport à la déclaration Parti libéral-radical, que M. Pagani a déclaré qu'il pouvait vivre avec un refus mais qu'il a tout de même plaidé pour cette acquisition (aspect patrimonial, symbolique, implantation au centre-ville, pied dans la porte par rapport à des projets ultérieurs).

Les Verts déclarent qu'ils voteront la première délibération avec enthousiasme à cause de l'aspect patrimonial, mais qu'ils sont beaucoup plus circonspects sur la seconde délibération, bien qu'ils saluent la ténacité du magistrat. Les Verts sont dubitatifs sur la symbolique de ces deux appartements qui seraient acquis pour une somme importante, ils rappellent que la commission des finances a entendu qu'il fallait prioriser les investissements. Les Verts estiment que cela commence tout de suite, considérant que l'acquisition des deux appartements n'est pas essentielle. Ils ajoutent qu'elle n'a pas entendu que M. Pagani ou le Conseil administratif tenait absolument à acquérir ces deux logements. Les Verts refuseront la seconde délibération.

L'Union démocratique du centre soutiendra la première délibération pour avoir l'entier de la tour, mais pas la seconde, parce qu'ils sont d'avis qu'il est toujours dangereux de faire des montages financiers en se basant sur l'avenir, comme on l'a vu avec le terrain du MOA qu'on a fait acheter au Conseil municipal extrêmement cher. Il ajoute que ces deux appartements de luxe sont sensibles au marché.

A la suite de quoi le président procède au vote de cette délibération.

### *Votes*

Le président soumet au vote le premier projet de délibération qui est accepté à l'unanimité (2 EàG, 2 Ve, 3 S, 1 DC, 2 MCG, 3 LR, 1 UDC).

Le président soumet au vote le deuxième projet de délibération qui est refusé par 7 non (2 Ve, 1 DC, 3 LR, 1 UDC) contre 6 oui (2 EàG, 3 S, 1 MCG) et 1 abstention (MCG).

## *PROJET DE DÉLIBÉRATION I*

### LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu la promesse de droit d'emption et de constitution de servitude, sous réserve de l'accord du Conseil municipal, signée entre le Conseil administratif et Tour de l'Ile SA le 2 novembre 2011, dont l'échéance est fixée au 30 novembre 2012, portant sur:

- l'acquisition par la Ville de Genève du feuillet N° 5608-2, part de copropriété de la parcelle N° 5608, de la commune de Genève-Cité, d'une surface de 82 m<sup>2</sup>, situé au lieu-dit «l'Ile», propriété de Tour de l'Ile SA, pour le prix de 1 500 000 francs;
- l'octroi d'une servitude d'usage exclusif, en faveur de Tour de l'Ile SA, sur l'ensemble de l'immeuble G630, à l'exception du local abritant l'horloge, grevant la parcelle N° 5608, de la commune de Genève-Cité, situé au lieu-dit «l'Ile»;

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

### *décide:*

*Article premier.* – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à acquérir le feuillet N° 5608-2, part de copropriété de l'immeuble G630, parcelle N° 5608, commune de Genève-Cité, d'une surface de 82 m<sup>2</sup>, situé au lieu-dit «l'Ile», propriété de Tour de l'Ile SA, pour le prix de 1 500 000 francs,

*Art. 2.* – Le Conseil administratif est autorisé à inscrire, conjointement et simultanément à l'acquisition décrite à l'article premier, une servitude d'usage exclusif en faveur de Tour de l'Ile SA, grevant la parcelle N° 5608, de la com-

mune de Genève-Cité, situé au lieu-dit «l’Ile», sur l’ensemble de l’immeuble G630, à l’exception du local abritant l’horloge, rente de base annuelle de 80 000 francs, indexé tous les 5 ans selon l’ISPC. La rente de base sera révisée tous les 20 ans.

*Art. 3.* – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 1 558 000 francs, frais d’acte, émoluments, enregistrement compris, en vue de cette acquisition.

*Art. 4.* – Le Conseil administratif est autorisé à signer tous les actes authentiques relatifs à cette opération.

*Art. 5.* – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l’article 3 au moyen d’emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 1 558 000 francs.

*Art. 6.* – La dépense prévue à l’article 3 sera portée à l’actif du bilan de la Ville de Genève dans le patrimoine financier.

*Art. 7.* – Le Conseil administratif est autorisé à épurer, radier, modifier ou constituer toutes servitudes à charge et au profit de la parcelle mentionnée dans l’accord visé sous l’article premier.

*Art. 8.* – 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.

## *PROJET DE DÉLIBÉRATION II REFUSÉ*

### LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu la promesse de droit d’emption, sous réserve de l’accord du Conseil municipal, signée entre le Conseil administratif et Tour de l’Ile SA le 2 novembre 2011, dont l’échéance est fixée au 30 novembre 2012, portant sur l’acquisition par la Ville de Genève de la part de copropriété correspondant aux deux appartements situés au 5<sup>e</sup> étage de l’immeuble G629 (PPE en cours de constitution), parcelle N° 5607, de la commune de Genève-Cité, d’une surface de 529 m<sup>2</sup>, sis rue de la Tour-de-l’Ile 1 et quai des Moulins 10, propriété de Tour de l’Ile SA, pour le prix de 4 900 000 francs;

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

*décide:*

*Article premier.* – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à acquérir la part de copropriété correspondant aux deux appartements situés au 5<sup>e</sup> étage de l'immeuble G629 (PPE en cours de constitution), parcelle N° 5607, de la commune de Genève-Cité, d'une surface de 529 m<sup>2</sup>, sis rue de la Tour-de-l'Ile 1 et quai des Moulins 10, propriété de Tour de l'Ile SA, pour le prix de 4 900 000 francs,

*Art. 2.* – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 5 077 000 francs, frais d'acte, émoluments, enregistrement compris, en vue de cette acquisition.

*Art. 3.* – Le Conseil administratif est autorisé à 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 5 077 000 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 administratif est autorisé à épurer, radier, modifier ou constituer toutes servitudes à charge et au profit de la parcelle mentionnée dans l'accord visé sous l'article premier.

*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.

*Annexe* (à consulter sur le site internet du Conseil municipal)

- Rapport sur l'estimation de la valeur vénale et des coûts de rénovation de deux lots de copropriété