

16 mai 2022

**Rapport de la commission des finances chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 15 décembre 2021 en vue de créer une entité juridique indépendante qui se verra confier l'exploitation de l'Hôtel Métropole et de l'Hôtel-Restaurant du Parc des Eaux-Vives.**

**Rapport de M<sup>me</sup> Michèle Roullet.**

Cette proposition a été renvoyée à la commission des finances (CF) par le Conseil municipal lors de la séance plénière du 25 janvier 2022. Pour traiter de ce projet de délibération, la commission des finances s'est réunie, sous la présidence de M. Ahmed Jama (remplaçant de M<sup>me</sup> Brigitte Studer, absente à cette séance), le 22 mars 2022, et a procédé à plusieurs auditions à cette séance avec relevée. Cette séance s'est tenue en mode mixte: présentiel et visioconférence. Le procès-verbal a été tenu par M<sup>me</sup> Jade Pérez, vivement remerciée pour la qualité de ses notes.

*PROJET DE DÉLIBÉRATION*

LE CONSEIL MUNICIPAL,

conformément à l'article 30, alinéa 1, lettres e, g, h, l et t de la loi sur l'administration des communes, du 13 avril 1984;

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

vu les négociations intervenues entre le Conseil administratif et les partenaires sociaux;

sur proposition du Conseil administratif,

*décide:*

*Article premier.* – Le Conseil administratif est autorisé à créer une société anonyme de droit privé sous le nom de «Société d'exploitation hôtelière et restauration de la Ville de Genève», ayant pour but «l'exploitation d'établissements publics propriétés de la Ville de Genève dans le domaine de l'hôtellerie et de la restauration et, en particulier, de l'Hôtel Métropole Genève et de l'Hôtel-Restaurant du Parc des Eaux-Vives».

*Art. 2.* – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 3 000 000 de francs destiné à la constitution du capital social de cette société.

*Art. 3.* – La dotation prévue à l'article 2 sera comptabilisée à l'actif du bilan de la Ville de Genève dans le patrimoine financier.

*Art. 4.* – Le Conseil administratif est autorisé à accorder le cautionnement solidaire de la Ville de Genève pour les emprunts destinés au financement des travaux d'entretien et de rénovation de l'Hôtel Métropole Genève qui seront contractés par la «Société d'exploitation hôtelière et restauration de la Ville de Genève».

*Art. 5.* – Le Conseil administratif est autorisé à conclure avec la «Société d'exploitation hôtelière et restauration de la Ville de Genève» des contrats de baux à ferme triple net afférents à l'Hôtel Métropole et à l'Hôtel-Restaurant du Parc des Eaux-Vives pour une durée de trente ans.

### **Rappel de la proposition PR-1499**

Proposition du Conseil administratif du 15 décembre 2021 en vue de créer une entité juridique indépendante qui se verra confier l'exploitation de l'Hôtel Métropole et de l'Hôtel-Restaurant du Parc des Eaux-Vives.

#### *Exposé des motifs*

Le 21 juin 2018, le Conseil administratif concluait un contrat de gestion avec la société Independent Hospitality Associates SA (IHA). Ce faisant, la Ville de Genève confiait la gestion de l'hôtel à IHA pour la période allant du 16 janvier 2019 au 15 janvier 2031. Au fil des ans, la gestion de l'hôtel apparaît cependant complexe, en raison de la nécessité de concilier les exigences auxquelles la collectivité publique est soumise et la flexibilité/réactivité indispensables pour s'adapter continuellement au marché et rester concurrentiel. Cela est également valable pour l'Hôtel-Restaurant du Parc des Eaux-Vives, qui appartient aussi au patrimoine financier de la Ville de Genève et dont la gestion a été confiée à des exploitant-e-s successifs et, en dernier lieu, à IHA.

#### *Création d'une société anonyme*

Aujourd'hui, afin de simplifier les modalités de gestion de l'hôtel et l'entretien des bâtiments, il apparaît préférable de rompre le lien direct entre la Ville de Genève et la gestionnaire de l'Hôtel Métropole et de l'Hôtel-Restaurant du Parc des Eaux-Vives, en créant une entité juridique indépendante, qui se verra confier l'exploitation de ces établissements dont les murs lui seront mis à disposition, de l'ensemble de leurs équipements et instruments d'exploitation, y compris le personnel. Cette structure opérationnelle restera entièrement détenue et contrôlée par la Ville de Genève. Elle reprendra les mandats de gestion conclus avec IHA.

Pour constituer cette entité, aucune forme de personnes morales de droit public ne convient, en raison de la nature purement commerciale de l'activité de l'Hôtel Métropole et de l'Hôtel-Restaurant du Parc des Eaux-Vives. En droit privé, c'est la forme de la société dite d'économie mixte (société anonyme détenue par une corporation de droit public) qui apparaît comme la mieux adaptée à une gestion dynamique. Elle permet en effet:

- une implication effective de la Ville de Genève dans la gouvernance (désignation de représentant-e-s du Conseil administratif au sein du conseil d'administration de la société);
- une souplesse en termes de contractualisation;
- une maîtrise du risque financier pour la Ville, en lien avec l'exploitation des établissements: ce risque se limite à hauteur du capital social apporté et du cautionnement communal pour l'emprunt nécessaire au financement des travaux de rénovation de l'Hôtel Métropole (cf. développements présentés plus bas);
- une possibilité d'évolution de la structure (le périmètre initial d'activité de la société pouvant être étendu à l'exploitation d'autres biens faisant partie du patrimoine financier de la Ville de Genève).

La nouvelle société reprendra les contrats de gestion conclus avec IHA et deviendra ainsi sa mandante. Ce transfert nécessitera la conclusion d'avenants aux contrats de gestion actuels. A cet égard, des contacts ont été pris avec les représentant-e-s d'IHA, qui ont d'ores et déjà confirmé être favorables à une telle cession. La société anonyme reprendra, en sa qualité de nouvel employeur, les contrats de travail existants avec le personnel des deux établissements, moyennant respect des conditions posées au titre d'un transfert d'entreprise par l'article 333 du Code des obligations (CO). Cette disposition prévoit que les rapports de travail passent à l'acquéreur avec tous les droits et obligations qui en découlent au jour du transfert, à moins que le travailleur ou la travailleuse ne s'y oppose.

Sous l'angle fiscal, la société anonyme sera imposée de manière ordinaire. Par ailleurs, il est préconisé de capitaliser la société à hauteur d'un montant de 3 millions de francs. Cette capitalisation donnera lieu à la perception d'un droit de timbre d'émission (1% sur le montant du capital dépassant 1 million de francs).

La Ville de Genève tirera avantage de la gestion des établissements par le versement d'un dividende de la part de la société anonyme d'une part et, d'autre part, au travers des conditions de mise à disposition des bâtiments.

A cet égard, deux solutions principales permettent la mise à disposition de murs de l'Hôtel Métropole et de l'Hôtel-Restaurant du Parc des Eaux-Vives à cette société anonyme: un contrat de bail à ferme ou un droit de superficie. La

constitution d'un droit de superficie présente des inconvénients, notamment en termes de coûts et, en particulier, de droits d'enregistrement (3% de la valeur capitalisée de la rente de superficie). En revanche, le contrat de bail permet la mise à disposition des murs, ainsi que des équipements d'exploitation et accessoires de l'immeuble de manière assez simple et sans frais, étant précisé qu'il n'y a pas de droits d'enregistrement lors de la conclusion d'un bail à ferme.

En l'occurrence, c'est la solution du bail à ferme partiaire «triple net», conclu pour une durée de trente ans, qui est préconisée. Ces baux garantissent à la Ville de Genève un revenu locatif net. En effet, la locataire, en plus de payer un loyer, prendra en charge les impôts et taxes liés à la propriété, les frais d'assurance, les frais de fonctionnement et les frais liés aux travaux d'entretien et de réparation (y compris pour les parties structurelles des immeubles concernés) en tant que rémunération pour le transfert d'usage des murs et du matériel d'exploitation des deux établissements. Par ailleurs, la nature partiaire dudit bail, qui prévoit la combinaison d'un loyer fixe et d'un loyer proportionnel au chiffre d'affaires, maximise les revenus qui seront perçus par la Ville de Genève.

Par ailleurs et s'agissant de l'Hôtel Métropole, d'importants travaux de rénovation, pour un montant budgété à 30 millions de francs, sont programmés. Il s'agit en effet de remettre à niveau l'hôtel, tout en le repositionnant stratégiquement en établissement «*lifestyle*» à l'image fortement rajeunie, permettant de capter une clientèle plus jeune et urbaine. Ce sera la nouvelle société qui sera chargée de mener ces travaux et d'en financer la réalisation dans le cadre des obligations qui lui sont imposées dans le contrat de bail. A cet égard et pour donner à la société la capacité d'emprunt nécessaire au financement desdits travaux, il est proposé que la Ville de Genève apporte sa caution.

Restent réservés les travaux liés à la rénovation des façades, pour lesquels un crédit de réalisation à hauteur de 8 945 000 francs a été voté par le Conseil municipal le 5 février 2020 (proposition PR-1296).

Pour permettre l'aboutissement du processus énoncé ci-dessus, le Conseil municipal est invité à adopter les délibérations suivantes:

- création de la société anonyme (article 30 alinéa 1 lettre t);
- vote d'un crédit pour la constitution du capital social de la société anonyme s'élevant à 3 millions de francs (cf. article 621 CO) (article 30 alinéa 1 lettre e de la loi sur l'administration des communes LAC);
- octroi d'un cautionnement communal (article 30 alinéa 1 lettre g LAC);
- mise à la disposition de la société anonyme des murs de l'Hôtel Métropole et de l'Hôtel-Restaurant du Parc des Eaux-Vives, de l'ensemble de leurs équipements et instruments d'exploitation, par un bail d'une durée de trente ans (article 30 alinéa 1 lettre l LAC).

Il est par ailleurs précisé que le Conseil administratif devra mettre ce processus en œuvre et, en particulier, établir le séquençage des opérations (constitution de la société anonyme, transfert des contrats de gestion d'IHA à cette dernière et entrée en vigueur des baux).

Pour le détail du descriptif des travaux, de la notice historique, des obligation(s) légale(s) et/ou de sécurité... voir la proposition PR-1499 en ligne.

## **Séance du 22 mars 2022**

### *Première audition (17h40)*

*Audition de M. Alfonso Gomez, conseiller administratif en charge du département des finances, de l'environnement et du logement (DFEL), accompagné de M<sup>me</sup> Nathalie Böhler, directrice du département, de M. Philippe Krebs, directeur adjoint du département, de M. Maxime Chrétien, directeur du Contrôle financier (CFI), ainsi que M<sup>es</sup> Manuel Isler et Bettina Fleischmann, de chez BMG Avocats*

M. Gomez rappelle que l'Hôtel Métropole est un bien financier de la Ville, actuellement en gestion indépendante. Le service du CFI s'est interrogé sur la façon dont il est comptabilisé dans les livres de comptes de la Ville et a établi plusieurs remarques que M. Chrétien présentera par la suite.

M. Krebs rappelle que l'affaire sur l'Hôtel Métropole remonte loin dans le temps et présente un bref historique.

L'Hôtel Métropole est mis en vente en 1940. Le Comité international de la Croix-Rouge (CICR), à la recherche de locaux, a demandé au Conseil administratif d'acquérir cet hôtel. La Ville de Genève l'a acheté (après validation du Conseil municipal) en 1942 pour 1 million de francs. Le CICR occupera ce bâtiment jusqu'à la fin de la guerre. En 1946, le Conseil municipal accepte de vendre l'hôtel pour 1 400 000 francs. Toutefois, l'acheteuse perdant ses soutiens financiers, la vente ne peut être finalisée. Le Conseil administratif propose au Conseil municipal d'exploiter cet hôtel en régie directe. Le Conseil municipal vote un crédit de 482 000 francs pour permettre la réhabilitation de l'hôtel. Ce crédit était alors intégré dans un compte de bilan «Hôtel Métropole». Dès 1947, l'exploitation hôtelière de l'Hôtel Métropole est considérée comme une société indépendante de la Ville de Genève. De vrais besoins d'hôtellerie se font ressentir à la fin de la guerre dans le but d'accueillir des conférences internationales. L'exploitation de l'hôtel en régie directe permet ainsi à la Ville de Genève de lancer la Genève internationale. Au même moment, la Ville de Genève octroie un droit de superficie pour construire l'Hôtel du Rhône.

En 1954, rénovation partielle de l'Hôtel (les chambres doivent être rénovées tous les sept à huit ans). Mais déjà une rénovation plus importante de l'Hôtel est

envisagée. De 1962 à 1965, des travaux autofinancés par les bénéficiaires successifs de l'Hôtel sont réalisés. Dès 1965, la Ville entre en pourparlers avec la Commission des monuments, de la nature et des sites (CMNS) pour la rénovation des façades et des toitures. Le Conseil municipal se préoccupe donc de l'Hôtel depuis de nombreuses années avec des travaux qui ont donné lieu à bien des discussions.

En 1972 paraît un projet de démolition-reconstruction du bâtiment, qui sera refusé pour des questions de changements de gabarit. L'Hôtel se dégradant fortement, le Canton ordonne la mise en place de mesures de sécurité et menace de fermer le bâtiment. La Ville de Genève fait recours contre ces décisions et obtient une autorisation préalable de reconstruire l'Hôtel en 1974. Finalement, le Canton ordonne la fermeture de l'Hôtel en 1975.

En avril 1976, le Conseil administratif demande un crédit de 38 millions de francs pour un projet de démolition et de construction de l'Hôtel que le Conseil municipal approuve.

En septembre 1976, le groupe Vigilance lance un référendum pour défendre l'Hôtel Métropole, qui aboutit. Le peuple refuse (à plus de 71%) la démolition de l'Hôtel Métropole le 13 février 1977. L'Hôtel ferme.

En 1978, le Conseil municipal accepte une proposition du Conseil administratif visant à voter un emprunt de 21 400 000 francs pour restaurer le bâtiment, emprunt porté au compte de bilan «Hôtel Métropole».

En 1981, le Conseil municipal approuve un crédit complémentaire de 3 millions de francs pour aménager les combles. L'Hôtel est inauguré le 22 novembre 1982. Il est en gestion directe.

Le 1<sup>er</sup> avril 1998 la gestion de l'Hôtel est remise à une société tierce spécialisée dans l'exploitation hôtelière (Swissôtel). La modalité de gestion de l'Hôtel est la même. Cette situation est encore observable dans les comptes de la Ville de Genève: les comptes de l'Hôtel Métropole sont présentés de manière séparée et un compte dans le bilan de la Ville de Genève fait la liaison avec l'Hôtel.

La Ville souhaite rendre plus formelle cette situation dans les comptes grâce à une société anonyme (SA). Actuellement, la SA n'existe pas, mais existe dans les comptes de la Ville. Cette proposition vise à formaliser la représentation donnée dans les comptes qui perdure depuis 1946.

M<sup>me</sup> Böhler explique que l'exploitation d'un hôtel ne fait pas partie des tâches légales ou réglementaires de la Ville, car cela ne représente pas un moyen de réaliser une tâche publique et ne vise pas à atteindre un intérêt public. Il s'agit d'un placement financier qui permet d'engendrer du rendement pour financer la prestation publique. Depuis 2019, la Ville a signé un contrat de gestion avec la société Independent Hospitality Associates SA (IHA). Ce professionnel de l'hôtellerie

se charge de conduire opérationnellement l'entité. Les locaux sont mis à disposition par la Ville. La société gère le personnel, s'occupe des stratégies marketing, signe les contrats avec les fournisseurs, etc. En bref, la Ville délègue ces tâches à la société. L'Hôtel dispose de ses propres comptes, de son propre bilan et d'un réviseur qui fait un audit annuel. L'entité est donc gérée de manière indépendante et intégrée sur une ligne dans les comptes de la Ville. Le but de la création de cette SA est d'atteindre une adéquation au niveau juridique de ce mode de fonctionnement qui perdure depuis des décennies, mais qui ne correspond pas à la réalité de gestion et comptable de cet établissement. L'Hôtel n'a pas de personnalité juridique. Elle informe que les lieux sont fortement dégradés. Or, comme il faut un certain niveau de standing afin d'assurer des revenus et de s'accorder aux autres hôtels rénovés de la rive droite, le concept même de l'Hôtel doit être retravaillé. La Ville doit prendre en charge des travaux de mise en conformité de l'Hôtel qui est classé parmi les gros consommateurs d'énergie, et qui a reçu plusieurs mises en demeure de l'Office cantonal de l'énergie (OCEN).

Cette SA serait détenue à 100% par la Ville de Genève. L'immeuble appartiendra donc toujours au patrimoine financier de la Ville qui louera l'immeuble à la SA. Il faudra décider du nouveau loyer qui sera encaissé par la Ville. La Ville récupérera les bénéfices futurs engendrés par la SA au travers d'un versement de dividendes. La SA a été préférée à la structure de droit public qui ne convient pas en raison de la nature purement commerciale de l'activité d'un hôtel. La gestion d'un hôtel cinq étoiles est un secteur hautement concurrentiel à Genève. Le capital-actions de la SA de droit privé sera détenu par la Ville de Genève. Elle rappelle que la situation de l'hôtellerie à Genève est particulière; elle touche majoritairement un tourisme d'affaires et le nombre d'hôtels cinq étoiles est élevé par rapport à la demande de nuitées. L'Hôtel doit donc pouvoir se démarquer pour attirer des clients. La constitution d'une SA, avec un capital-actions détenu exclusivement par la Ville de Genève, permet la mise à disposition des murs de l'Hôtel, de l'ensemble des équipements et instruments d'exploitation par le biais d'un contrat de bail, ainsi que la reprise du personnel par cette nouvelle structure opérationnelle qui se fera sans modification des conditions actuelles.

Une commissaire demande qui paie actuellement le personnel.

M. Gomez répond que le personnel est géré par la société IHA.

Maître Isler précise que le personnel a signé un contrat de travail avec l'Hôtel, qui n'a pas d'entité juridique. Cette proposition permettra de rendre plus formelle cette situation.

M<sup>me</sup> Böhler explique que de 1998 à 2016, les contrats de gestion étaient passés avec l'association Swissôtel. Il y a ensuite eu une période intérimaire et la Ville a lancé un appel d'offres. Le nouveau contrat de gestion avec IHA court jusqu'en 2031. Un transfert du contrat avec IHA vers la SA doit être effectué. Mais IHA a

déjà indiqué qu'elle approuvait ce transfert. Un des inconvénients de la création de la SA est qu'elle sera imposée de manière ordinaire sur le bénéfice et le capital ainsi qu'à la taxe professionnelle communale. Le droit de timbre d'émission sera dû, car le capital-actions de 3 millions de francs dépasse la somme de 1 million de francs. Un mandat a été confié à une société d'évaluation immobilière (Wuest & Partners) afin de déterminer le loyer initial en tenant compte de l'état du marché locatif commercial genevois ainsi que des équipements compris dans l'immeuble. Le loyer sera perçu comme un revenu dans les comptes de la Ville. La Ville signera un bail «triple net», qui implique que le locataire prenne à sa charge une série de frais qui d'ordinaire relèvent de la responsabilité du propriétaire (assurance, impôt, travaux). La société gère donc l'immeuble dans son ensemble.

M. Gomez informe que cette situation est comparable à la sortie du Service d'incendie et de secours (SIS) du giron de la Ville. SIS a signé un contrat de bail «triple net» avec la Ville, qui est devenu un groupement intercommunal, qui s'occupe des travaux qui devraient normalement revenir au propriétaire.

M<sup>me</sup> Böhler explique que le Conseil administratif a hésité entre mettre à disposition l'immeuble à travers un contrat de bail ou un droit de superficie. Le droit de superficie est peu flexible en termes de durée et présente des inconvénients en termes de coûts dans sa mise en place. L'idée est d'avoir un bail qui correspond soit à la durée du contrat de gestion avec IHA (afin de ne pas avoir une déconnexion), soit à la durée d'amortissement des travaux. Les contrats de superficie sont faits sur une plus grande durée. Le Conseil administratif a donc validé le contrat de bail.

Constitution d'une SA:

- La raison sociale est indiquée dans la proposition et la rédaction des statuts a débuté.
- Le montant du versement du capital (3 millions de francs) a été déterminé en fonction de la valeur des travaux, qui figure dans la proposition (10% de la valeur des travaux). Il faut prêter une attention particulière à la capitalisation d'une SA, car un capital trop bas peut entraîner des risques fiscaux sur la part du capital manquante. Ce montant a été jugé juste et raisonnable.
- Cette structure juridique implique l'octroi d'une caution solidaire de la Ville à la SA qui permettra à la SA d'emprunter les fonds nécessaires afin de réaliser les travaux de rénovation qui s'élèvent à 30 millions de francs.

M. Krebs rappelle que des rénovations ont eu lieu au début des années 2000 (double vitrage...). Mais l'usure des chambres et la crise financière ont impacté les résultats dès 2009. La situation s'est dégradée. Il rappelle les besoins importants de remettre l'Hôtel à neuf. Les amortissements sont comptabilisés, mais pas considérés comme de l'argent sorti. Les intérêts sont versés à la Ville et les bénéfices nets apparaissent dans les comptes.

M<sup>me</sup> Böhler précise que pendant la crise sanitaire, le taux d'occupation a chuté à 10-15% (en temps normal, il s'élève à 65%).

M. Chrétien rappelle qu'il y a depuis 2018 une réserve sur les comptes annuels de la Ville de Genève portant sur la comptabilisation des immeubles et des activités de l'Hôtel Métropole et du Restaurant du Parc des Eaux-Vives. Celle-ci a suscité de nombreuses discussions, notamment sur l'aspect juridique. L'organe de surveillance en 2018 avait revu la réserve émise par le CFI et avait précisé que sans une information en annexe, un renvoi des comptes devait être considéré. La garantie d'une pleine transparence dans les états financiers était donc la condition à respecter afin d'éviter le renvoi des comptes. Le DFEL et le Conseil administratif ont accepté: il a été décidé de mettre toutes les informations utiles sur l'activité de l'Hôtel Métropole et du Restaurant du Parc des Eaux-Vives dans les annexes aux comptes. Cela permet à la commission des finances, au Conseil municipal et au lecteur d'avoir à disposition les informations sur les activités des deux entités. Mais une réserve est considérée comme inadéquate dans une opinion d'audit. Il rappelle que de nombreuses personnes doivent valider les comptes, dont le Conseil administratif. Le Service des affaires communales (Safco) a suivi le CFI dans sa recommandation de validation des comptes malgré la réserve. Le Conseil municipal est également chargé d'approuver les comptes. Le CFI et le Safco souhaitaient que cette réserve soit levée. L'ancien Conseil administratif a décidé d'attendre la nouvelle législature pour faire le suivi de cette problématique. Le nouveau Conseil administratif a compris les enjeux de ce sujet d'importance (pas que d'un point de vue comptable). Il rappelle que l'Hôtel Métropole et le Parc des Eaux-Vives n'ont pas de structure juridique. Le Conseil administratif a donc décidé de présenter cette proposition qui permettra de lever cette réserve. Un des débats politiques a porté sur les murs de l'Hôtel: si ceux-ci devaient être ou non donnés à la SA. La proposition implique que la Ville garde les murs de son bâtiment, et que la SA s'occupe de la gestion de l'Hôtel et du Restaurant. Le Conseil administratif espère que le Conseil municipal approuvera cette proposition (PR-1499) afin de régulariser cette situation dans les comptes 2022. Il rappelle qu'il y a urgence, et qu'il faut prendre position rapidement (cela peut avoir des impacts juridiques indirects).

Il faut accorder de l'importance aux questions financières. Or, l'Hôtel est considéré comme un placement financier tant qu'il rapporte de l'argent, car perçu comme générant un revenu supplémentaire dans les comptes. En revanche, les éventuelles pertes seront intégralement supportées par la Ville de Genève. La création de la SA permet de protéger la Ville afin qu'elle ne supporte pas les pertes d'une activité censée être un placement financier et d'apporter plus de clarté au Conseil municipal. Cette proposition (PR-1499) permettra de régulariser cette situation et de suivre une recommandation de 2019. Les discussions entre le CFI, le DFEL et la Direction financière (DFIN) avancent bien. Or, la DFIN a toujours émis la volonté de garantir plus de transparence dans les

comptes en détaillant les activités en annexe. Ces transactions effectuées entre la Ville et l'Hôtel polluent les comptes de la Ville. La question de la valorisation des immeubles (Métropole et Restaurant des Eaux-Vives) est également abordée. On ne sait pas exactement si le Parc des Eaux-Vives appartient au patrimoine financier ou administratif de la Ville. S'il appartient au patrimoine administratif, il ne peut pas être valorisé et s'il appartient au patrimoine financier il faut respecter les règles du modèle comptable harmonisé 2 (MCH2). Les ajustements proposés sont donc significatifs et permettent de régulariser cette situation.

Un commissaire demande si le modèle d'exploitation actuel de l'Hôtel s'apparente à une location puisque la Ville met à disposition les murs de l'établissement à la société IHA, et qu'elle gère le personnel. La SA aura-t-elle pour mandat d'exploiter ces établissements ou s'agira-t-il uniquement d'une location? Quels seront les liens juridiques entre les différentes entités sur le mandat de la SA? Et pourquoi la GIM ne peut-elle pas gérer ces établissements?

M<sup>me</sup> Böhler explique que la Ville a signé un contrat de gestion avec IHA. Cela signifie que la Ville paie un mandataire chargé de gérer l'Hôtel: le personnel, les stratégies marketing, une politique de prix, les contrats avec les fournisseurs, etc. La société est payée par le biais d'honoraires de mandat de gestion. Une part des honoraires est basée sur le chiffre d'affaires et l'autre sur les résultats. La SA regroupe dans une structure juridique tous les actifs de l'Hôtel qui permettent l'exploitation (sauf l'immeuble) et la société IHA en est l'exploitant.

M<sup>e</sup> Isler précise que l'Hôtel n'est pas loué à IHA. Les deux entités ont signé des contrats de gestion. La société ne paie donc pas de loyer. Cette proposition implique que la Ville reste propriétaire des lieux. La Ville louera les deux établissements à la SA, laquelle reprendra les contrats qu'elle avait avec IHA. La SA n'est pas chargée d'exploiter. Elle engage IHA sur la base de contrats de gestion existants.

M<sup>e</sup> Fleischmann rappelle que l'exploitation hôtelière ne fait pas partie du mandat de la Gérance immobilière municipale (GIM).

M<sup>me</sup> Böhler ajoute que la GIM suit une politique publique (logements sociaux). La gestion d'un hôtel cinq étoiles ne fait pas partie de ses tâches.

Un commissaire remarque que la proposition aborde à de nombreuses reprises l'indépendance de l'entité juridique. Elle comprend que IHA gère librement l'Hôtel, et que la SA restera indépendante malgré le fait que la structure opérationnelle sera détenue et contrôlée par la Ville de Genève. Mais cette entité sera-t-elle réellement indépendante ou contrôlée par la Ville? Si la Ville est responsable de la société, cela implique-t-il l'engagement de fonctionnaires? Le fait de créer une SA contrôlée et détenue par la Ville permet-il à cette dernière de décider de la politique au sein de l'Hôtel?

M<sup>e</sup> Isler répond que la société IHA est relativement indépendante. Mais elle a signé un contrat détaillé avec la Ville qui paramètre ses actions. IHA dispose donc d'une certaine marge de manœuvre, mais n'est pas totalement indépendante. Elle doit respecter certaines règles. La SA doit être indépendante afin d'être dissociée de la Ville pour des raisons comptables. La situation actuelle n'est pas satisfaisante. La Ville sera actionnaire de la SA. Quant au conseil d'administration de la société, il sera également composé de représentants de la Ville (administrateurs).

La même commissaire comprend que la Ville souhaite réduire les risques financiers. Elle demande s'il y aura moins de dividende dans le cas où les actions chuteraient.

M<sup>e</sup> Isler répond que cela ne touche pas directement la Ville.

M<sup>e</sup> Fleischmann explique que les pertes éventuelles de l'Hôtel ne seront pas assumées par la Ville, mais par la SA. Cela n'impactera pas les recettes générales de la Ville.

M. Gomez précise que les actions sont détenues à 100% par la Ville, il n'y a pas de marché. La valeur des actions ne bouge pas. Si l'Hôtel rencontre des difficultés, la SA doit mettre en place différentes mesures (emprunts) pour régler la situation. Il rappelle que la création d'une SA répond à une demande du CFI qui a jugé la situation actuelle insatisfaisante. Il faut impérativement amener des modifications au niveau comptable et de la gestion de l'Hôtel.

M<sup>e</sup> Fleischmann rappelle que la Ville a uniquement signé un contrat de gestion avec IHA. Il est nécessaire d'harmoniser les situations comptables et juridiques en créant une entité indépendante. Le Conseil administratif a opté pour la SA, car la gestion hôtelière relève du droit privé. Elle est également plus flexible et facile à mettre en place.

Une commissaire comprend que la société IHA sera toujours l'employeur chargé de gérer l'Hôtel et le personnel. Une SA clarifiera-t-elle le fait que la Ville n'est pas l'employeur?

M<sup>e</sup> Fleischmann répond que la création de cette SA permet d'améliorer la situation, car actuellement celle-ci laisse penser que le personnel est employé de la Ville et donc des fonctionnaires. Une SA établit clairement le fait que le personnel est employé de la SA et non de la Ville, sans pour autant impliquer de changements pour les employés actuels.

Une commissaire remarque que le Conseil municipal ne connaît pas les personnes qui constituent la SA.

M<sup>e</sup> Fleischmann répond par l'affirmative.

M. Gomez précise que le Conseil municipal ainsi que les citoyens savent qui constitue la SA puisque les livres de la Ville sont ouverts. La Ville participe aux actions de la SA.

La même commissaire demande pour quelle raison l’Hôtel Métropole et le Restaurant du Parc des Eaux-Vives sont liés.

M<sup>me</sup> Böhler répond que les deux entités ont été liées au moment où le contrat de gestion entre la Ville et l’association Swissôtel a été signé. Les groupes hôteliers étaient d’avis qu’il était pertinent de les grouper, car leurs activités sont similaires et ont un potentiel de synergies en termes de coûts et d’échange du personnel.

M. Krebs rappelle que le Restaurant du Parc des Eaux-Vives était loué par la GIM. La situation s’est dégradée dans les années 1990 à la suite d’une remise de gestion. Par suite d’un incendie, le Restaurant a été rénové. Le Conseil municipal a voté un crédit de 1 100 000 francs pour faire partir le locataire. Le Conseil administratif a par la suite décidé de demander à la société Swissôtel – qui gérait l’Hôtel Métropole – de prendre en charge également le Restaurant. Cette situation permet de maintenir un contrôle et une qualité du service des établissements.

Un commissaire demande pour quelle raison le Conseil administratif ne profite pas de ce changement de statut pour revoir le mandat avec la société IHA qui, rappelle-t-il, a remis la gestion de l’Hôtel à une autre société.

M<sup>me</sup> Böhler explique que la société Mockingbird emploie la directrice de l’Hôtel. IHA n’a pas délégué le mandat qu’ils ont avec la Ville à cette société. Le contrat de gestion hôtelier que la Ville a signé avec IHA est plus avantageux que celui avec Swissôtel, car la structure honoraire de gestion est plus faible que ce que la Ville payait à Swissôtel. Elle rappelle que l’Hôtel présente tous les mois ses résultats à la Ville, et que les contrats de gestion hôtelière impliquent des critères stricts sur les possibilités de rupture de contrats.

M. Gomez ajoute que le Restaurant du Parc des Eaux-Vives propose des activités hôtelières analogues à celles de l’Hôtel Métropole. Il y a une importante économie d’échelle et une collaboration efficace entre les deux entités. De plus, les ruptures de contrats se paient. Il n’est actuellement pas nécessaire de rompre le contrat avec IHA. La proposition donne à cette nouvelle SA les moyens de pouvoir gérer les deux entités. Il rappelle que les deux bâtiments sont historiquement gérés par la même entité, et qu’il est donc pertinent de continuer le contrat.

Le même commissaire demande si les changements de statuts autorisent à remettre en question le contrat.

M<sup>me</sup> Böhler rappelle que le précédent Conseil administratif avait demandé d’être accompagné par un «asset manager» lorsque le marché a accordé le mandat

de gestion à IHA. La Ville a mandaté l'Ecole hôtelière de Lausanne (EHL) pour l'accompagner dans le suivi. L'expert a pour tâche de challenger IHA pour le compte de la Ville sur le concept de rénovation, sur la stratégie marketing et sur la gestion. Une des clauses de sortie implique que la performance se situe en dessous du seuil fixé dans le contrat. Cela n'a pas été le cas. L'«asset manager» a témoigné de la bonne gestion de l'Hôtel par IHA malgré la situation actuelle: l'objet est vieillissant et n'est plus apte à concurrencer les hôtels cinq étoiles de la rive droite.

Un commissaire s'interroge sur les intérêts qu'apportera la création de cette SA à la société IHA.

M. Gomez répond que la création de la SA ne change rien pour IHA. Partenaire de la Ville, IHA a été informée de cette création et a approuvé le transfert du contrat de gestion à la SA.

Le même commissaire demande si des représentants des départements seront inclus dans le conseil d'administration de la SA.

M. Gomez répond qu'il n'y a pas d'intérêt à ce que tous les départements soient inclus au sein du Conseil. Ces discussions n'ont pas encore eu lieu. Les personnes les plus aptes au poste seront nommées dans le conseil d'administration de la SA.

Le même commissaire s'interroge sur l'avenir de l'Hôtel dans le cas où les résultats ne s'amélioreraient pas.

M. Gomez répond que dans le pire des cas il faudra licencier les cent personnes qui travaillent et fermer l'Hôtel. La Ville serait toujours propriétaire des murs mais l'exploitation cesserait. Dans ce cas, d'autres hôtels auront également fermé.

Le même commissaire comprend que l'Hôtel ne ferme pas, car la Ville peut réinvestir de l'argent pour le faire fonctionner.

M. Gomez répond par la négative. D'autres facteurs doivent être pris en compte. Les propriétaires des grands hôtels ne sont pas de petites fortunes, mais plutôt d'importants groupes souvent plus riches que la Ville.

Une commissaire demande combien de personnes sont employées à l'Hôtel Métropole.

M<sup>me</sup> Böhler répond qu'environ une centaine de personnes travaillent à l'Hôtel.

La même commissaire demande si les employés ont dû accepter le fait que leur contrat de travail serait transféré.

M. Gomez répond par l'affirmative. Le personnel a été informé et il n'y a pas eu de revendication particulière, puisqu'il n'est pas directement impacté et bénéficie d'une convention collective.

La même commissaire comprend que ces employés ne sont pas considérés comme employés de la Ville.

M. Gomez répond par l’affirmative.

M<sup>me</sup> Böhler ajoute que le personnel a conscience que la Ville est propriétaire. Il y a eu certaines difficultés pendant la crise Covid-19, puisque les activités ont baissé, mais il n’y a eu de licenciement ni au Métropole ni au Restaurant des Parc des Eaux-Vives.

La même commissaire, étant d’avis qu’il n’est pas opportun de lier le destin des deux entités dans une SA, puisqu’elles ont des objectifs différents, demande si la Ville a consulté un stratégeste hôtelier.

M<sup>me</sup> Böhler répond que le contrat de bail est aligné avec le contrat de gestion. On peut imaginer une modification statutaire afin que le Restaurant signe un bail avec un locataire, par exemple.

M. Gomez rappelle qu’il y a une importante synergie entre les deux entités. Les activités proposées sont similaires, il y a une économie d’échelle et une collaboration efficace entre les deux établissements. La SA pourra se demander si elle souhaite dissocier les deux contrats à l’avenir.

La même commissaire indique que si l’Hôtel Métropole était indépendant, il aurait peut-être une synergie avec d’autres hôtels et pourrait améliorer sa rentabilité.

M<sup>me</sup> Böhler rappelle que les activités organisées au Restaurant du Parc des Eaux-Vives fonctionnent bien. Cependant, la fréquentation du Parc dépend de la météo. Il est très fréquenté l’été. Il serait difficile de gérer cette entité comme une structure unique. Le but est d’alléger les charges du Restaurant pour permettre de s’adapter à la saisonnalité.

Un commissaire approuve le fait d’aligner la durée du bail du contrat avec le gestionnaire. La gestion par IHA est prévue jusqu’en 2031. Pour quelle raison la Ville a-t-elle prévu un bail d’une durée de trente ans?

M<sup>me</sup> Böhler répond que cela permettra d’amortir les travaux qui figureront dans les comptes de la SA.

La même commissaire est d’avis que la restructuration de la gestion de l’Hôtel est bienvenue. Cependant, la proposition PR-1499 mélange deux sujets: la restructuration et l’investissement de 30 millions de francs. Il aurait fallu établir deux propositions différentes. Il s’interroge sur le bilan de cette société et demande pour quelle raison la création de la SA nécessite 3 millions de francs de capital-actions alors que la Ville reste propriétaire de l’immeuble.

M. Krebs répond que tous les travaux de rénovation seront activés au sein de la SA. La SA louera le bâtiment et le matériel, s'endettera pour financer les travaux, recevra les bénéfices et paiera un loyer à la Ville. Si les résultats sont satisfaisants, elle versera également un dividende à la Ville.

Le même commissaire demande si la Ville prévoit d'activer le bail. Il remarque que l'immeuble figure dans le bilan de la Ville comme actif financier et est réévalué régulièrement. La SA louera-t-elle l'immeuble?

M. Krebs répond que la Ville aura toujours à l'actif l'immeuble, que le locataire sera une SA détenue par la Ville. L'argent sera investi afin de rénover le bien et pour activer les travaux. La SA recevra les bénéfices de cette exploitation (corollaire d'avoir à disposition le bâtiment). La SA payera un loyer à la Ville qui reste propriétaire et pourra s'interroger sur la politique qu'elle souhaite mener. Elle peut également décider si elle souhaite prélever les dividendes sur le bénéfice réalisé par la société.

Le même commissaire s'interroge sur le concept de bail «triple net». Il comprend que le loyer est composé des impôts, des travaux, des frais d'entretien et également de la partie structurelle. Les travaux lourds font donc partie du loyer. Pour quelle raison la société verse-t-elle un loyer à la Ville alors qu'elle appartient à la Ville, et que la Ville est propriétaire de l'immeuble? Quelle est l'estimation du loyer?

M<sup>e</sup> Fleischmann répond que le bail «triple net» signifie qu'en plus de payer un loyer, le locataire paie des impôts, des taxes, des frais d'assurance, de fonctionnement, d'entretien et de réparation de l'immeuble en question.

Le même commissaire demande si la Ville assure ces frais.

M<sup>e</sup> Fleischmann répond par la négative. La SA prend en charge ces frais.

Le même commissaire se demande pour quelle raison la société n'assume pas les frais d'entretien si elle paie un loyer qui tient compte des frais d'entretien.

M<sup>e</sup> Fleischmann répond qu'elle paie un loyer réduit en plus de prendre en charge les frais des travaux.

Le même commissaire est d'avis que la proposition PR-1499 porte à confusion. Elle implique un bail à ferme dont le loyer est payé en fonction du chiffre d'affaires de la société. Pour quelle raison ce choix plutôt qu'un loyer résiduel pour la mise à disposition des murs?

M<sup>e</sup> Fleischmann répond que le système retenu maximise ce que la société prendra à sa charge. Il s'agit d'un bail à ferme partiaire «triple net». La société paie un loyer partiaire proportionnel au chiffre d'affaires et prend en charge les frais d'assurance et les travaux.

Le même commissaire demande si la Ville a envisagé une alternative plus simple.

M. Gomez répond par la négative. La société Wuest & Partners est chargée d'estimer le loyer. Cette solution a été adoptée également avec le SIS et les deux parties sont satisfaites.

Un commissaire comprend les avantages qu'apporte la création d'une SA à la Ville, mais s'interroge sur les relations entre la Ville et la SA en cas de dysfonctionnements, comme des problèmes de personnel. Puisque la structure opérationnelle de la SA restera contrôlée par la Ville, il s'interroge sur le contrôle exercé par la Ville.

M<sup>me</sup> Böhler rappelle que la Ville a signé un contrat de gestion avec IHA. Cette dernière rend compte mensuellement de ses résultats à la Ville et informe de ce qu'il se passe dans l'Hôtel. Ce processus sera maintenu une fois que la SA aura été créée. Le Conseil administratif décidera des représentants de la Ville au sein du conseil d'administration de la SA. Le contrôle se fera par le biais d'une structure, mais ne changera pas. Elle rappelle que la Ville sera détentrice de 100% des actions définies. En cas de litiges ou problèmes avec le personnel, la gestion actuelle sera maintenue.

Le même commissaire demande si le Conseil municipal pourra toujours exprimer des directives au Conseil administratif afin que celui-ci agisse en cas de problème par rapport à l'Hôtel.

M. Gomez répond que le Conseil municipal doit décider s'il souhaite que la gestion hôtelière devienne une politique publique. Ce n'est pas l'objectif. La Ville est propriétaire de l'immeuble et doit suivre des obligations de propriétaire. Le Conseil administratif accepte des auditions, répond aux questions, mais il n'est pas souhaitable d'opter pour la gestion directe d'un hôtel de la part d'une collectivité publique. Cela ne fait pas partie des politiques publiques de la Ville. Le Conseil municipal a toutefois toujours la possibilité de poser des questions.

M<sup>me</sup> Böhler informe que dans le contrat de gestion actuel la Ville délègue la gestion. Elle n'a donc pas le droit d'intervenir régulièrement par rapport à la manière dont l'Hôtel est géré. La Ville bénéficie de certaines prérogatives concernant les membres de la direction et sur les stratégies. Mais elle a donné un mandat à IHA afin que la société gère l'établissement dans le but qu'il rapporte de l'argent à la Ville afin de permettre à cette dernière de financer les politiques publiques. La Ville n'exerce donc pas une gestion régulière sur l'opérationnel. Elle valide le budget annuel de la société.

Une commissaire rappelle que le CICR a occupé les lieux, que Genève est une ville internationale, et que le bâtiment pourrait bénéficier à d'autres services d'autant plus qu'il est difficile de maintenir un standing cinq étoiles avec

un bâtiment qui a pris de l'âge. Le Conseil administratif pourrait-il envisager de modifier l'exploitation de l'immeuble et de ne plus poursuivre les activités hôtelières?

M. Gomez répond que les besoins actuels de bureaux ne sont pas importants, et que l'immeuble est considéré comme un placement financier en tant qu'hôtel. Il rappelle que les contributions financières de l'Hôtel étaient importantes pendant plusieurs années, et qu'il n'est pas favorable à la rénovation de l'immeuble pour construire des appartements de luxe, par exemple. Cela coûterait plus cher à la Ville. L'emplacement de l'immeuble est propice à l'hôtellerie (jardin).

Un commissaire demande comment la société paie les salaires des employés et si des problèmes pourraient survenir en cas de prolongement des travaux.

M. Gomez répond que le personnel travaille, et qu'une partie a bénéficié des indemnités pour réduction de l'horaire de travail (RHT).

M<sup>me</sup> Böhler dit que l'Hôtel ne fermera pas pendant les travaux. Le personnel est en place et la crise sanitaire est terminée. Les employés sont tous en activité. L'Hôtel Métropole a ses propres comptes et les salaires sont payés grâce à l'exploitation.

M. Gomez ajoute que le Parc des Eaux-Vives ne sera pas en travaux.

### *Séance de 20 h*

*Audition de M. Alfonso Gomez, conseiller administratif en charge du département des finances, de l'environnement et du logement (DFEL), accompagné de M<sup>me</sup> Nathalie Böhler, directrice du département, de M. Philippe Krebs, directeur adjoint du département, de M<sup>me</sup> Hélène Lang-Lauper, directrice générale de l'Hôtel Métropole, de M. Lucas Johansson, directeur d'Independent Hospitality Associates SA (IHA), de M. Emilio Alvarez, directeur financier de l'Hôtel Métropole, de MM. Pierre et Léonard Gurtner, architectes Arcature, et de M. Pierre Verbeke, consultant exploitation de l'Ecole hôtelière de Lausanne (EHL)*

M. Gomez indique que la proposition PR-1499 concerne la création de la SA ainsi que l'octroi d'une caution solidaire garantissant les engagements de la SA (emprunt de 30 millions de francs pour les travaux). Pour cette raison et dans une optique de transparence, la description des travaux figure dans la proposition.

M<sup>me</sup> Böhler explique que la proposition ne valide pas les travaux. Elle permet la création de la SA et le versement du capital-actions. La Ville doit octroyer une caution à la SA afin de garantir les emprunts que la SA sera amenée à faire. Le projet de la SA est de financer les travaux. La commission des finances doit saisir l'étendue du projet et les raisons pour lesquelles il est important de réaliser ces travaux dont une partie relève de la responsabilité du propriétaire avec des travaux

de remise en conformité de l'établissement, car l'hôtel ne répond plus aux attentes de la clientèle. Le mandat de gestion donné à IHA comprend plusieurs exigences, dont celle d'apporter un concept de rénovation de l'établissement. Cette présentation est la concrétisation de ce que la société a proposé durant l'appel d'offres, qui a convaincu le jury et qui a fait que le mandat lui a été octroyé.

M. Johansson, directeur d'Independent Hospitality Associates SA (IHA), présente à l'aide d'un support visuel le concept de rénovation de l'Hôtel. Genève est pourvue d'un important inventaire d'hôtels de luxe (13 hôtels cinq étoiles) dont l'Hôtel Métropole. Ce dernier, propriété de la Ville, est parfaitement situé pour se lancer dans le concept «*lifestyle*». Ce type d'hôtellerie vise à répondre aux demandes des différents clients grâce à des solutions techniques et design. Un hôtel *lifestyle* est un endroit qui dégage une atmosphère typée, raconte une histoire, renforce le sentiment d'identification, de communauté et travaille sur la durabilité. La satisfaction des clients et le bien-être sont les préoccupations centrales dans la recherche de nouvelles manières de travailler. Pour le concept *lifestyle*, les zones publiques sont importantes. Au rez-de-chaussée, des transformations sont prévues. L'accueil de la réception sera chaleureux. L'Hôtel utilise des produits locaux dans le café et dans son restaurant. La cuisine et le restaurant seront partiellement ouverts afin d'améliorer la vue et la communication entre les clients et les chefs. Le bar sera modernisé.

M. Gurtner ajoute que l'idée est de convertir le tout en plan libre en ayant un grand bar avec un grill afin de faciliter les interactions entre les clients. L'Hôtel doit également subir des travaux de mise en conformité (il n'y a qu'une seule sortie de secours).

M. Johansson dit que le sous-sol sera modernisé afin d'améliorer l'expérience client (ainsi que la mise en conformité).

M. Gurtner rappelle que la cuisine doit pouvoir assurer le service dans les chambres. De nombreuses mises en conformité sont prévues. Les ventilations des cuisines ne sont pas conformes. Une rénovation a été faite en 1982: les eaux usagées des chambres ne sont pas séparées des matières grasses. Un séparateur de graisse sera installé. Cela implique un travail en profondeur. Il faut également ôter de l'amiante et assainir l'Hôtel. Les espaces de la cuisine seront restructurés selon le principe de «marche en avant». Le branchement des installations se fera différemment grâce à Genilac. Il faut également permettre aux gens à mobilité réduite de rentrer facilement dans l'Hôtel, puisque celui-ci est légèrement surélevé par rapport à la route. Cela ne pourra pas se faire à l'entrée principale, car le bâtiment est protégé étant donné son patrimoine historique (marche en granit 20 cm au-dessus du trottoir).

M. Johansson explique que les rénovations de l'Hôtel prennent en compte les voyageurs et les touristes, mais permettront aussi aux Genevois de s'évader.

Certaines chambres, rénovées entre 2012 et 2014, ne seront pas retravaillées. En revanche, des aménagements techniques sont prévus dans tout l’Hôtel. La plupart des travaux concernent les chambres qui se situent à la rue du Rhône. Certaines seront agrandies pour répondre aux besoins des clients, améliorer la compétitivité de l’Hôtel sur le marché et augmenter le prix moyen de la chambre. L’inventaire des chambres de l’Hôtel baissera de 127 à 102 chambres (le nombre de clients total baissera également).

M. Gurtner informe que les chambres à l’arrière de l’Hôtel sont comparables à une structure de petites cellules, ce qui n’est plus au goût du jour. Ces chambres seront fusionnées et leur salle de bain sera rénovée. Cela explique la diminution du nombre de chambres. Des travaux énergétiques sont prévus, notamment une isolation des murs (6 cm). La façade subira des améliorations énergétiques importantes.

M. Johansson indique que les propositions techniques et technologiques sont en constante évolution, notamment dans les chambres, ce qui permet d’améliorer la communication avec les clients et leur confort grâce au multimédia, à la climatisation, à la chaleur, etc. Il présente un *moodboard* qui illustre le concept *lifestyle*, soit restaurant avec un bar ouvert, cuisine avec accès direct aux chefs et clients, design confortable et moderne des chambres, solutions écologiques (arrêter l’utilisation de bouteille en plastique, diminuer la consommation de linge) pour les salles de bain.

M. Gurtner informe que la salle de bain a une part importante par rapport à la chambre. La clientèle y passe du temps et doit se sentir à l’aise.

M. Johansson indique que les chambres doivent comprendre de la place pour travailler ainsi que des connexions. Il aborde la synergie entre le Restaurant du Parc des Eaux-Vives et l’Hôtel Métropole. Pendant les travaux, le Restaurant prendra le relais et la clientèle pourra s’y rendre. L’idée est de ne pas laisser partir les clients. La pergola du MET est la première étape *lifestyle*. Peu de touristes ont voyagé en période de Covid-19, si bien que le toit de l’Hôtel a permis aux clients de profiter de la vue. Les travaux se dérouleront en deux phases (sans que l’Hôtel ferme ses portes). Il faudra donc assurer un service pendant les travaux de la façade. La période Covid-19 a redéfini les attentes: répondre aux besoins des clients qui ont été en confinement pendant deux ans. Les personnes ont envie de sortir et de se connecter avec d’autres personnes. La clientèle loisir a augmenté et prendra davantage d’ampleur dans les deux prochaines années. L’Hôtel répondra aux besoins de cette nouvelle clientèle. Le retour sur investissement a été bien étudié. Ces travaux sont nécessaires pour maximiser les résultats financiers futurs. L’Hôtel qui appartient à la Ville est aussi un lieu pour les Genevois.

M. Gurtner aborde le phasage des travaux: la phase 1 concerne les interventions lourdes et la phase 2 les interventions légères. Les travaux sont organisés de bas en haut (sous-sol, rez-de-chaussée) puis on monte dans les étages. Au

cinquième étage, deux salles de séminaires deviendront des *open-spaces* (des grands bureaux). On est obligé de travailler de manière verticale si l'on souhaite garder l'Hôtel ouvert. Les deux phases de travaux doivent durer entre 64 et 65 semaines (deux phases de huit mois).

M. Léonard Gurtner informe que l'aile Est de la phase 1 concerne les banquets, la cuisine centrale au sous-sol, le hall d'entrée et les chambres à l'Est. L'aile Ouest de la phase 2 englobe le restaurant, le café, la salle de projection, le bar, les chambres à l'Ouest ainsi que les bureaux paysagers. Des corridors de fuite seront installés dans le Nord, utiles en cas d'incendie. Une importante isolation est prévue dans les deux zones intérieures. On couvre la toiture avec des panneaux solaires sauf les zones accessibles au public en terrasse et celles trop visibles, car cela déprécierait le patrimoine historique.

M. Pierre Gurtner précise que 430 m<sup>2</sup> seront recouverts de panneaux solaires et invisibles depuis la rade.

M. Léonard Gurtner explique que le système de chauffage actuel de l'Hôtel se fait au gaz avec un appoint au mazout. Les cuves à mazout se situent sous la place et celle-ci sera à terme désaffectée. La transition entre le système de chauffage au gaz vers un système de pompe à chaleur par le biais de Genilac est en cours. Cette solution est quasiment 100% renouvelable (grâce à un appoint en gaz). La majorité de ce système fonctionne par le biais de Genilac. Grâce à ce projet HPE-Rénovation (haute performance énergétique), on obtiendra une division par deux de la consommation en termes d'électricité (chauffage et eau sanitaire subissent également une division par deux). En termes de CO<sub>2</sub>, c'est 400% de réduction. Pour les améliorations énergétiques: un système pour récupérer l'eau chaude a été installé, notamment dans les douches et dans les cuisines; ses plafonds rayonnants seront ajoutés dans les salles de séminaire et il est prévu d'améliorer les monoblocs existants afin d'obtenir un meilleur rendement.

M. Verbeke, consultant exploitation de l'EHL (département-conseil), explique que son département a été mandaté par la Ville de Genève pour étudier ce projet. Il conseille la Ville, interprète les informations données par IHA et amène un point de vue extérieur sur la solution *lifestyle*, poursuit une mission d'*asset management* depuis 2019, étudie les budgets, contrôle la gestion, commente mensuellement les rapports de gestion réalisés par la société de gestion et participe aux dossiers d'investissements. Ayant travaillé dans plusieurs pays et sur plusieurs projets, son département connaît les tendances de marché, ce qui permet ponctuellement d'aider la Ville dans l'évaluation de la stratégie commerciale, le positionnement, le Capex, les investissements annuels et multi-annuels, le marketing, la communication ainsi que les ressources humaines. Les chiffres transmis ont été préparés par IHA et validés par l'EHL. La situation actuelle de l'Hôtel Métropole est hors marché. On constate une lente érosion de la situation. C'est intéressant

d'établir des projections dans le cas où les travaux n'auraient pas lieu. On garderait un pourcentage de rentabilité, mais la situation se détériore au fur et à mesure et la crise sanitaire n'a pas aidé. De plus, les concurrents sont déjà en travaux ou ont prévu de l'être. Grâce à ces travaux les projections de l'Hôtel font partie de la bonne moyenne à Genève, dans laquelle le taux moyen d'occupation n'est pas élevé, mais le prix moyen est parmi le plus élevé d'Europe. L'idée est de réduire le nombre de chambres et de continuer à travailler sur ce projet *lifestyle*. Il rappelle qu'après une crise majeure, la situation prend des années dans le domaine de l'hôtellerie à revenir à la normale. Les professionnels sont d'avis que la sortie de cette crise sera plus rapide. Ils estiment cette sortie à 2025 et l'Hôtel sera prêt pour accueillir de nouveaux clients et faire coïncider la fin des travaux avec la reprise commerciale de l'Hôtel et du marché. On souhaite maintenir le taux d'occupation, augmenter le prix moyen et pérenniser cet effort ainsi qu'augmenter les recettes de la nourriture et des boissons. Le concept *lifestyle* permet d'avoir plus de recettes, puisque les espaces qui étaient cloisonnés seront désormais ouverts. Comme il est difficile de trouver du personnel dans le milieu de l'hôtellerie et de la restauration, il faut conserver le personnel actuel, assurer la flexibilité des équipes et leur donner plus de valeur ajoutée. Le but est d'obtenir une augmentation du rendement. L'EHL a validé ces projections de rendements post-travaux, raisonnables et en conformité avec les marchés. Des projections comparent les années 2034 à l'année de référence 2019 (pré-Covid). On constate une augmentation: du revenu malgré la réduction du nombre de chambres (175%); du chiffre d'affaires de la nourriture et des besoins moins importante et du prix moyen. L'année 2025 est considérée comme la première année normale après la crise sanitaire.

Comme il est prévu d'augmenter la surface disponible des chambres (certaines sont de 19 m<sup>2</sup>) leur nombre passera de 127 à 102. Le but n'est pas de vendre beaucoup de chambres, mais d'en augmenter le prix moyen. Le concept de *lifestyle* comprend l'hébergement, le restaurant, le bar, des salles de réunion et des espaces ouverts chaleureux. La mise en conformité de l'Hôtel est importante pour projeter l'établissement dans l'avenir, notamment les améliorations énergétiques. L'Hôtel doit respecter des normes énergétiques et s'améliorer d'année en année. Les investissements non visibles ne permettent pas d'augmenter les prix moyens, mais répondent aux besoins des clients prêts à payer plus lorsqu'ils voient de nouveaux aménagements. La réduction de la durée des travaux permet de repositionner l'Hôtel et de faire coïncider la fin des rénovations avec la sortie de crise. Des efforts sont faits par rapport à l'augmentation du prix moyen. Un concept «passe-partout» ne fonctionne plus. Le *rooftop* est considéré par certaines sociétés et opérateurs comme un choix stratégique, qui rend le concept plus fort et permet de s'ouvrir aux habitants et de les rendre plus accessibles. Pour ces raisons, l'EHL Advisory Service soutient pleinement le concept *lifestyle*, car il fait partie de la tendance actuelle. Les projections sont raisonnables et le planning des travaux permettra d'être prêt pour 2025. Remettre ces travaux serait se mettre en désavantage

par rapport aux concurrents. La mise en conformité permettra au bâtiment énergivore de devenir exemplaire et est une nécessité dans le monde de l'hôtellerie. Certaines sociétés ne réserveront pas des chambres à l'Hôtel Métropole si celui-ci ne tient pas un engagement énergétique renouvelable. La somme investie n'a pas pour but une recherche du luxe, mais de mener à bien ce projet *lifestyle*.

Une commissaire s'étonne du fait que les clients réservent des chambres dans un hôtel en travaux, notamment à cause des nuisances sonores qu'ils peuvent entraîner.

M. Gurtner répond que techniquement on aurait préféré que l'Hôtel soit fermé. Toutefois, la fermeture de l'Hôtel aurait d'autres impacts plus péjorants. Garder l'Hôtel ouvert, c'est conserver les employés. Or, travailler de manière verticale permet d'assurer l'accueil des clients. Cela s'est déjà fait dans d'autres hôtels, car il y a la possibilité d'isoler. Mais ces travaux nécessiteront une certaine souplesse.

M. Johansson ajoute qu'il est impossible d'éviter toute nuisance. C'est pour cette raison que le projet se déroulera en deux phases.

M<sup>me</sup> Lang-Lauper précise que la plupart du temps les clients qui voyagent pour le business arrivent le soir et repartent le lendemain matin. L'Hôtel prévient les clients des travaux. Une solution alternative est de leur proposer de séjourner à l'établissement du Parc des Eaux-Vives s'il y a besoin d'organiser des conférences dans le calme.

La même commissaire demande si le budget prend en compte le fait que les travaux puissent réduire le nombre de clients.

M. Gurtner répond par l'affirmative. Les contraintes sont dues en grande partie aux rénovations de la façade. Certains matériaux seront rentrés dans l'Hôtel par les ascenseurs et les fenêtres.

La même commissaire demande si généralement les architectes respectent le budget et la durée des travaux prévus.

M. Gurtner répond que les prix des transports sont variables, et qu'un hôtelier ne peut pas se permettre de dépasser les budgets. Si tel est le cas, il faudra trouver une alternative. Les plans sont réadaptés en cas de désagréments.

Une commissaire s'interroge sur la responsabilité sociale de l'entreprise sur d'autres dimensions tels l'approvisionnement, les matières premières, etc. souvent mis de côté et elle demande si le Conseil administratif a un droit de regard sur le respect de ces volontés.

M. Gomez répond que le fait de ne pas fermer l'Hôtel permet de maintenir l'aspect social. La convention collective est respectée et les dialogues encouragés.

M. Gurtner ajoute que la clientèle cinq étoiles n'approuve pas le fait d'apporter des matériaux exotiques dans un hôtel de luxe. De plus, la situation actuelle fait que les coûts de transports ont augmenté, ce qui renforce la nécessité d'utiliser des matériaux locaux. Les personnes qui ont travaillé sur le projet prêtent une attention particulière à la provenance des matériaux.

Une commissaire s'interroge sur les travaux de la terrasse du restaurant et demande si des réaménagements sont prévus. Elle s'étonne également qu'il n'y ait pas de places de parking à l'hôtel.

M<sup>me</sup> Lang-Lauper répond que la clientèle peut bénéficier de places au parking du Mont-Blanc. Il y a moins de clientèle internationale en ce moment, donc les clients de l'Hôtel sont la plupart du temps véhiculés et le personnel se charge de garer la voiture du client. Mais, en temps normal, les voyageurs internationaux ont pris l'avion et viennent en taxi ou en train.

La même commissaire s'étonne que le projet de rénovations ne comprenne pas la construction d'un spa ou d'une piscine, aménagements souvent appréciés.

M. Johansson répond qu'effectivement la clientèle cinq étoiles apprécie ce type d'aménagements. En revanche, cette solution n'a pas été envisagée dans le projet de rénovations de l'Hôtel Métropole qui n'est pas pourvu de beaucoup de mètres carrés.

M. Verbeke informe que ces aménagements coûtent cher. Peu de spas gagnent de l'argent dans un hôtel. De plus, ils ont une importante consommation d'énergie et des frais d'entretien considérables. Il faut également consacrer du personnel à ces tâches. Cela n'amène pas une valeur ajoutée à l'Hôtel, d'où le conseil de ne pas faire ces aménagements.

M<sup>me</sup> Böhler rappelle que l'Hôtel Métropole n'est pas un hôtel de loisirs. Le client-type est un homme ou une femme d'affaires. Un investissement de la sorte est élevé pour obtenir un rendement aléatoire.

La même commissaire demande s'il a été envisagé de remettre en valeur la terrasse.

M. Johansson répond que l'aménagement de la terrasse ne fait pas partie des travaux lourds. Il y a des réserves de mazout sous cette terrasse.

M. Gurtner admet que la terrasse mérite d'être mieux mise en valeur.

Une commissaire s'interroge sur la protection du patrimoine du bâtiment et demande si la CMNS a donné son accord pour la pose de panneaux photovoltaïques.

M. Gurtner répond que cela fait partie des plans soumis à l'enquête. Le projet a un permis de construire en force, puisque les démarches ont été faites et

l'autorisation de construire accordée. Il y a aussi eu des discussions au niveau cantonal et la Ville a assisté à toutes les étapes du projet.

M. Krebs ajoute que la Ville entretient des contacts avec la Direction du patrimoine bâti (DPBA) qui a suivi le processus. Ces derniers ont donné leur accord.

Un commissaire demande s'il est envisageable de réduire les prix des chambres pendant les travaux.

M. Verbeke répond que cela est une nécessité. Certaines chambres seront fermées et des négociations auront lieu. Cela a été pris en compte dans le budget d'exploitation dans la partie travaux avec des résultats des années 2023-2024 qui seront moyens.

Le même commissaire demande si l'Hôtel a de moins bons résultats à cause de la circulation importante et du fait que l'accès pour les voitures est réduit.

M. Johansson répond que les fenêtres ont été insonorisées.

M. Gurtner confirme que certains clients se plaignent du bruit. Des revêtements phonoabsorbants ont été déposés devant l'Hôtel. Les fenêtres, assez récentes (1999), peuvent être conservées. Mais elles ont perdu légèrement de leur puissance et il est prévu de changer les verres.

Un commissaire, rappelant que la route devant l'Hôtel est très fréquentée, demande s'il est possible de développer un hôtel *lifestyle* sur une route avec des nuisances (sonores et pollution).

M. Johansson admet qu'il y a des nuisances sonores, mais dans l'Hôtel, on retrouve le calme. Il rappelle l'importance du cadre de l'Hôtel: les clients peuvent traverser la route et se trouvent au bord du lac. Développer le concept *lifestyle* est donc possible.

M. Gomez répond que le cadre de l'Hôtel Métropole est comparable aux hôtels de la rive droite. Le fait d'avoir un cadre avec une belle vue a une influence sur les clients. La route n'empêche pas d'avoir un hôtel *lifestyle*. L'insonorisation est adéquate. L'Hôtel dispose d'un autre avantage: il se situe dans le centre.

Le même commissaire s'interroge sur les incertitudes des budgets et sur la tendance des réunions virtuelles qui auront un impact sur le nombre de clients.

M. Gurtner répond que les budgets sont réalisés en tenant compte d'une incertitude de 10%. La principale incertitude concerne l'augmentation des coûts de transports ainsi que l'acheminement des matériaux. Il rappelle que le bâtiment a été reconstruit en 1982, ainsi il n'y a pas trop d'incertitudes au niveau technique.

M. Verbeke constate que la demande de bureaux a augmenté. Genève n'est pas une ville qui accueille d'importants congrès qui réunissent des milliers de personnes.

Les gens ont besoin de se reconnecter et sont lassés par les réunions virtuelles. Par ailleurs, les loisirs reprennent plus rapidement que le marché des affaires.

M. Gomez répond qu'il est difficile de savoir si les réunions internationales et les rencontres diminueront à Genève. Les spécialistes ont indiqué que la situation hôtelière redeviendra normale en 2025. Le risque est plus important si les travaux ne commencent pas cette année.

Un commissaire s'interroge sur la coordination avec Genilac et demande s'ils ont obtenu l'assurance que Genilac aura suffisamment avancé ses travaux pour pouvoir être raccordé à l'Hôtel lorsque celui-ci sera prêt.

M. Gurtner répond que des accords ont été signés avec Genilac. La consommation que Genilac doit fournir à l'Hôtel est importante. De plus, Genilac a déjà équipé des bâtiments aux alentours. Il y a donc besoin de plusieurs conduites. Il est possible qu'ils interviennent avec un peu de retard. Différents paramètres peuvent freiner l'installation, mais les principes ont été établis: l'Hôtel a besoin de Genilac pour correspondre à la HPE.

Le même commissaire demande si le retard de raccordement peut remettre en question les travaux.

M. Gomez répond par la négative. Il y a d'autres possibilités de branchements à envisager en attendant que Genilac soit disponible.

Le même commissaire s'interroge sur les perspectives de retour sur investissements qui figurent dans la proposition une fois en prenant en compte des travaux de mise en conformité et une autre fois en ne les prenant pas en compte. Il remarque que malgré ces travaux, les retours sur investissements sont bons et demande si ces travaux de mise en conformité concernent les aspects écologiques.

M. Gurtner répond par l'affirmative.

Le même commissaire demande s'il y a une distinction dans la prise en charge financière de ces travaux, si une partie est prise en charge par la société ou s'ils sont tous traités d'une façon similaire au niveau comptable.

M<sup>me</sup> Böhler répond que les travaux sont traités sans distinction. Elle rappelle que certains travaux sont visibles et font que les clients sont prêts à payer plus cher. Quant à la Ville, elle doit réaliser les autres travaux de mise en conformité, car elle est propriétaire de l'immeuble. C'est pourquoi ils ont été différenciés dans la proposition. Mais les travaux de la façade ne sont pas compris, puisque le Conseil municipal les a déjà votés.

Le même commissaire demande s'il est juste de dire que les travaux qui concernent la façade n'intégreront pas la société et restent dans la comptabilité de la Ville.

M<sup>me</sup> Böhler répond par l’affirmative.

Le même commissaire demande si ce type de travaux est soumis aux marchés publics puisque la Ville agit comme un investisseur et non comme une collectivité publique.

M<sup>me</sup> Böhler répond que l’Hôtel est considéré comme un placement financier. Les travaux de la façade sont pris en charge par la DPBA, car ils concernent l’enveloppe du bâtiment. Ces travaux sont soumis aux marchés publics, car ils ont été votés par le Conseil municipal. En ce qui concerne les travaux intérieurs et les travaux de mise en conformité, la Ville agit comme un propriétaire privé. Les règles de la pleine concurrence s’appliquent et ces travaux ne sont pas soumis aux marchés publics.

Le même commissaire dit que cela permettra d’être plus exigeant par rapport aux critères écologiques, de provenance, géographique, sociaux, etc.

Un commissaire demande si le fait d’assurer une flexibilité des équipes et une augmentation du rendement n’impliquera pas de détériorer les conditions de travail du personnel. Il espère que cela ne donnera pas lieu à des problèmes syndicaux et demande aussi s’il est prévu de rendre le restaurant d’un hôtel cinq étoiles plus accessible aux Genevois .

M. Verbeke répond que dans le monde entier il est difficile d’embaucher certaines catégories de personnel, notamment dans les milieux de l’hôtellerie et de la restauration. IHA a proposé un projet qui donne davantage de valeur aux employés. Le concept *lifestyle* permet au cuisinier qui exerce une mono-tâche de sortir de sa cuisine. Le cloisonnement des surfaces au Métropole ne permet pas beaucoup de mobilité. Les tâches restent les mêmes. L’idée est de rendre le travail plus intéressant, pas d’augmenter les tâches.

M. Johansson répond que le but est de rendre les espaces de l’Hôtel plus dégagés et plus accessibles pour les Genevois afin qu’ils trouvent du confort et puissent communiquer avec les autres clients. Le restaurant sera transformé en un lieu chaleureux et dynamique afin d’assurer une sensation de communauté.

Un commissaire, remarquant que la brochure prévoit un coût total des travaux de 36 millions de francs, demande si le montant de 30 millions de francs est plus juste.

M. Gurtner répond que le montant de 36 millions de francs comprend la TVA.

M<sup>me</sup> Böhler précise que les intérêts intercalaires font également la différence. Ces montants sont à retenir: 22 millions de francs pour la modernisation, 9 700 000 francs pour la mise en conformité, ce qui fait un total de 32 millions de francs (sans intérêts intercalaires).

Le même commissaire demande si la garantie que la Ville accorde pour l'emprunt par la société sera capée à un montant.

M<sup>me</sup> Böhler répond par la négative. Elle garantit les engagements de la société. Si l'Hôtel subit des pertes, elles sont actuellement noyées dans la ligne qui correspond, dans les comptes de la Ville. La situation ne sera pas différente de la situation actuelle.

Le même commissaire remarque que généralement un crédit pour des investissements lourds (rénovation complète) est soumis à une délibération du Municipal.

M<sup>me</sup> Böhler explique que cette garantie a une valeur de 30 millions de francs. La SA aura une autonomie financière et la Ville verse 3 millions de francs comme capital-actions au démarrage. La banque prêtera 30 millions de francs qui permettront de financer les travaux. La caution validée par le Conseil municipal a une valeur de 30 millions de francs. Pour cette raison, les travaux sont présentés à la commission des finances, bien qu'elle ne les vote pas spécifiquement. Elle rappelle que l'exploitation de l'Hôtel génère du profit. Il y aura donc un retour sur investissements. Sur la base du projet de rénovation, du marché et du *business plan*, le retour sur investissements a été estimé rapide et raisonnable.

Le même commissaire est d'avis que dans d'autres circonstances ce texte aurait été soumis à la population. Selon lui, il aurait fallu distinguer la restructuration des travaux.

M<sup>me</sup> Böhler rappelle que dans les années 1970, le Conseil municipal a voté un crédit de 20 millions de francs. La Ville a également financé par de l'emprunt. L'argumentaire était le même qu'aujourd'hui: l'objet rapporte du revenu. Le Conseil administratif avait requis l'aide d'experts financiers de l'hôtellerie qui ont confirmé que cet investissement rapporte de l'argent.

Un commissaire s'interroge sur la prochaine importante rénovation (après 2025).

M. Verbeke répond qu'il faut distinguer les travaux fondamentaux des autres. Les importantes rénovations n'ont pas lieu régulièrement. Les derniers travaux datent des années 1980 et ces derniers ont bien tenu. Il rappelle que les clients décident des travaux, car il faut s'aligner avec leurs demandes et besoins. La rénovation des chambres tient moins longtemps. Il faut s'accorder à la réalité économique afin de rester dans la compétition, mais cela ne nécessite pas de rénovations lourdes.

M. Gomez rappelle qu'il est important que cette proposition soit votée rapidement pour commencer les travaux. Une demande d'autorisation de construire a été envoyée afin d'avancer le processus des travaux. Mais ces derniers ne commenceront pas tant que la SA n'aura pas été créée.

Un commissaire demande si le Conseil administratif a envisagé la possibilité de céder les murs à la SA et de transférer l'objet en tant que propriété dans cette SA qui serait ensuite contrôlée. La Ville toucherait uniquement les dividendes sans se soucier de la location.

M. Gomez répond par l'affirmative. La Ville préfère maintenir les murs comme sa propriété afin de garder une assurance supplémentaire. De plus, l'impôt sur la fortune serait plus important si la Ville décidait de transférer les murs.

Le président de séance remercie et libère les auditionnés et ouvre la discussion.

### *Discussion et votes*

Un commissaire du Parti libéral-radical dit avoir besoin d'entendre une personne externe de la Ville, employée dans le domaine des finances, afin de clarifier les avantages qu'offre une SA, de comprendre si la création d'une SA est une opération financièrement intéressante ou s'il y a une volonté de la part de la Ville de contrôler davantage la gestion du Métropole.

Un commissaire du Mouvement citoyens genevois trouve cette proposition adéquate, car elle aborde deux aspects: d'abord le fait que la comptabilité ne convient pas aux normes et subit continuellement des remarques de la part du CFI; ensuite que les comptes sont constamment approuvés sous réserve. Cette manière doit changer. Or, la solution la plus simple est de sortir les comptes du Métropole à l'aide d'une société anonyme (SA) contrôlée par la Ville. L'autre solution est de vendre l'Hôtel, ce qui n'est pas une bonne idée, car il rapporte de l'argent et les marchés ne sont pas bons. Cette opération financière permettra également de rénover l'immeuble, qui a un rendement. La commission des finances a entendu le point de vue de la Ville ainsi que celui de personnes externes à la Ville qui travaillent sur le dossier de l'Hôtel Métropole. L'expertise de M. Verbeke était intéressante, car celui-ci a un regard externe sur le projet et l'a validé. Il rappelle qu'il y a eu des conflits au sein de l'Hôtel. Le personnel a signé des contrats alors que l'Hôtel ne peut pas être employeur, car il n'a pas de statut juridique. Cette situation n'est pas adaptée. Le personnel doit être employé par un organe qui a un statut juridique clair. Ce sera le cas lorsque la SA sera créée. Il ne s'agira pas de fonctionnaires, car la société est privée. Leurs droits sont garantis. Il est d'avis que la commission des finances peut voter cet objet ce soir.

Un commissaire du Parti socialiste approuve ces propos. La commission peut voter demain, la semaine prochaine ou ce soir. La situation actuelle est intenable et cette proposition solutionne ces problématiques. Le projet est beau, ambitieux et ne coûtera pas trop cher à la Ville.

Pour un commissaire du parti Le Centre, la commission des finances dispose de tous les éléments nécessaires pour comprendre la situation juridique. Selon lui,

il n'y a pas besoin de continuer les auditions, car les experts qui travaillent sur le projet de l'Hôtel Métropole ont répondu à toutes les questions de la commission.

Un commissaire d'Ensemble à gauche propose d'attendre le retour de M<sup>me</sup> Brigitte Studer (présidente de la commission des finances) la semaine prochaine pour voter la proposition.

Un commissaire de l'Union démocratique du centre approuve les propos tenus. Néanmoins, il préférerait repousser le vote à la prochaine fois afin de mieux intégrer les informations.

Un commissaire du Parti libéral-radical n'a pas de problème avec la société anonyme au fonctionnement simple. Les auditions étaient riches en informations. Mais il serait plus sage de relire les présentations et de voter l'objet après la plénière. Cela permettrait à chaque commissaire de faire un retour à son groupe respectif. Par ailleurs, elle rappelle que la commission vient de faire quatre heures d'audition.

Un commissaire des Vert-e-s indique que les auditions ont fait part de plusieurs arguments qui montrent que la commission peut être favorable au vote. Ce sujet est important et la commission pourrait attendre quelque temps avant de le voter. D'autres éléments et questions peuvent encore arriver. Cependant, le magistrat a demandé à ce que la commission des finances vote cette proposition le plus rapidement possible. Il semble difficile de le faire avant les séances dédiées aux comptes, car la planification des travaux est déjà faite. Repousser le vote peut avoir une influence sur le départ des travaux. Elle déclare que les Vert-e-s sont en faveur de voter cette proposition ce soir.

Un commissaire du Parti libéral-radical dit n'être pas spécialiste de ce domaine complexe. Un tel sujet (présenté en quatre heures) doit être assimilé. C'est pourquoi elle souhaiterait avoir le temps de discuter avec des personnes spécialistes dans le domaine pour s'interroger sur les avantages d'une société anonyme. Ce projet concerne un monument important de la Ville. Elle souhaiterait avoir le temps de relire les informations sans que la commission se précipite à voter cette proposition.

Un commissaire du Mouvement citoyens genevois rappelle que la proposition spécifie que ces travaux sont urgents. La Ville a déjà perdu du temps sur ses constructions. L'architecte a informé que la demande d'autorisation a été envoyée et que celle-ci est en force. Les travaux peuvent donc démarrer rapidement et doivent être achevés en 2025. La commission a reçu tous les experts possibles, des avocats, des architectes, ainsi que M. Chrétien.

Un commissaire du parti Le Centre rappelle que la semaine prochaine il y a plénière puis il y aura les vacances de Pâques. Les prochaines plénières auront lieu fin avril. Elle est en faveur de voter ce soir. Elle rappelle que les commissaires peuvent changer de position en plénière.

Une commissaire des Vert-e-s ajoute que si plusieurs commissaires ne sont pas sûrs de leur position ou de celle de leur groupe, ils peuvent s’abstenir et revenir en plénière avec une proposition.

Le président met au vote la proposition de voter la proposition ce soir.

Par 10 oui (4 S, 2 Ve, 1 EàG, 2 LC, 1 MCG) contre 4 non (3 PLR, 1 UDC) et 1 abstention (Ve), la proposition de voter ce soir est acceptée.

Vote de la proposition PR-1499.

Par 12 oui (4 S, 1 UDC, 1 EàG, 3 Ve, 1 MCG, 2 LC) et 3 abstentions (PLR), la proposition PR-1499 est acceptée.