

Rapport de la commission des finances chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 26 mai 2010 en vue de l'octroi à l'Association Nicolas-Bogueret d'un droit de superficie distinct et permanent d'une surface d'environ 907 m² sur une partie des parcelles N^{os} 2129 et 5191, feuille 12, section Petit-Saconnex, appartenant à la Ville de Genève, sises avenue Blanc/avenue de France, en vue de la construction d'un établissement médico-social ou d'une structure de logements destinée à des personnes âgées.

Rapport de Mme Christiane Olivier.

Lors de sa séance plénière du 29 juin 2010, le Conseil municipal a renvoyé la proposition PR-793 à de la commission des finances. Cette dernière s'est réunie pour traiter cet objet les 31 août et 7 septembre 2010, sous la présidence de M. Robert Pattaroni. Les notes de séances ont été prises par Mme Sandrine Vuilleumier, que nous remercions pour l'excellente qualité de celles-ci.

Préambule

L'acquisition faite en son temps par la Ville de Genève de la parcelle dite «du Foyer de Sécheron» a pour objectif la construction d'un nouveau quartier offrant à la population deux immeubles de logements HBM (habitation bon marché), un immeuble de logements coopératifs, un établissement médico-social (EMS) et un espace de quartier comprenant une crèche, des locaux pour les jeunes et les seniors, un restaurant scolaire. Le reste de la parcelle étant destiné à un parc public.

Mis à part l'espace de quartier réalisé entièrement par la Ville de Genève, il a été prévu que les autres constructions soient effectuées par des investisseurs auxquels la Ville octroierait des droits de superficie.

C'est ainsi que la construction des deux immeubles de logements HBM a été confiée à la Fondation pour le logement social de la Ville de Genève (FLSVG), et celle des logements coopératifs à la Société coopérative de construction et d'habitation UV (Unité voisinage).

Concernant l'EMS, depuis 2005 déjà, plusieurs entités ont été approchées en vue de leur confier, par un droit de superficie, la construction et la gestion de l'EMS. C'est ainsi qu'ont été contactées la Caisse d'assurance du personnel de la Ville de Genève et des Services industriels de Genève (CAP), la Caisse de prévoyance du personnel des établissements publics médicaux du Canton de Genève (CEH), Aton Développement SA, la Fondation des logements pour personnes âgées ou isolées (FLIPAI), la Caisse de prévoyance de la Confédération (Publica), à Berne, et Pensimo Management.

Après étude, il est apparu que soit les conditions émises par ces entités ne pouvaient être acceptées, soit que ces institutions ne pouvaient s'engager que sur la base d'un projet finalisé.

C'est alors que l'Association Nicolas-Bogueret a confirmé son intérêt pour ce projet.

Séance du 31 août 2010

Mme Christiane Olivier est nommée rapporteuse. Dans un premier temps, les auditions du conseiller administratif M. Rémy Pagani et de l'Association Nicolas-Bogueret sont demandées et acceptées.

Séance du 7 septembre 2010

Audition de M. Pierre Staehelin, président de l'Association Nicolas-Bogueret, et de M. David Amsler, membre du comité de ladite association

L'Association Nicolas-Bogueret

M. Staehelin tient à présenter l'historique de l'association, en expliquer sa mission ainsi que ses principales réalisations.

L'Association Nicolas-Bogueret a été créée en 1958 par des personnes issues du Centre social protestant. Elle a pour but la réalisation de logements à caractère social. Elle a ainsi à son actif plusieurs réalisations dont les HLM du chemin Nicolas-Bogueret, un immeuble de logements au boulevard Carl-Vogt destiné à des mères célibataires, en remplacement du foyer religieux qui se trouvait sur cette parcelle. La gestion de ces deux immeubles ainsi que le choix des locataires sont dévolus au Centre social protestant.

Par la suite, l'association a réalisé l'EMS Les Lauriers (Servette) qui comporte une soixantaine de lits, puis l'EMS Les Bruyères (Champel) qui compte également une soixantaine de lits.

M. Staehelin tient également à souligner que, en partenariat avec la Ville de Genève, l'association a conçu le Centre universitaire protestant II accueillant une soixantaine d'étudiants et un restaurant.

Par la suite, il a fallu entretenir tous ces immeubles et il a été possible d'acheter l'immeuble voisin pour compléter l'EMS de la rue Henri-Veyrassat, ce qui a permis d'en doubler le volume. Des améliorations ont également été apportées aux Bruyères.

Actuellement, le patrimoine immobilier de l'Association Nicolas-Bogueret est entretenu et l'ensemble des bâtiments est relativement à flot. Ce parc immobilier est estimé à environ 60 millions de francs, ce qui leur permet de pouvoir compter sur environ 20 millions de francs à investir dans de nouveaux projets, dont celui de Sécheron qui les intéresse fort.

Le projet

M. Amsler ajoute qu'ils ont eu connaissance de ce projet en 2009 et qu'ils se sont très vite rendu compte qu'il entrerait parfaitement dans les buts de leur association. Ils ont confirmé par écrit, en date du 23 novembre 2009, leur intérêt à reprendre le droit de superficie en vue de la construction d'un EMS sur cette parcelle.

Il précise qu'ils ont analysé toutes les contraintes liées à ce périmètre et qu'ils savent que ce dernier a fait l'objet d'un concours. Il ajoute que l'association connaît tout la problématique de la construction des EMS aujourd'hui et qu'elle est ouverte à tout montage afin de trouver la meilleure solution avec la Ville et le Canton qui doit valider le projet. Il cite les contraintes liées au site (plan localisé de quartier en cours de développement, desserte, chauffage GLM, participation au parc public et partage du parking souterrain) et informe que toutes ces contraintes ont été intégrées dans leur réflexion et que l'association s'engage à réaliser ce projet au mieux pour qu'il convienne à la Ville et au Canton.

EMS, D2 ou solution mixte

Quatre variantes ont été proposées par la Ville (70 lits, 80 lits, 90 lits et une solution mixte). L'association en a retenu deux, celle d'un EMS de 80 lits ou une solution mixte (EMS-D2), soit un EMS de 57 lits et une dizaine d'appartements.

Plusieurs interrogations sont soulevées par une commissaire qui s'enquiert de savoir ce qui prévaut à ces décisions et si ce n'est pas, au départ, un choix politique de savoir ce que la Ville veut mettre sur ce terrain avant que l'Etat ne décide qu'il veut des D2.

M. Amsler répond que l'Etat fait un inventaire des besoins et que ce n'est pas nécessairement des places en EMS qui sont nécessaires. La possibilité de faire un immeuble avec encadrement pour personnes âgées (IEPA), soit des appartements avec une présence médicale, a également été évoquée. Il confirme que l'association est ouverte pour trouver la meilleure formule afin de s'insérer dans le programme cantonal tout en respectant la volonté de la Ville.

La commissaire répond que le souhait présenté par la Ville est celui du Conseil administratif, mais que le Conseil municipal peut aussi avoir un avis politique sur la gestion de cette parcelle. Elle entend, en effet, que la Ville ne doit pas pallier une fois de plus les besoins du Canton en D2, mais voir en priorité ce qui ressort des demandes de ses administrés. Elle considère qu'il faudrait donc avoir une réflexion en amont, indépendamment des demandes du Canton. Elle déclare qu'elle est membre de l'Association pour la défense des personnes âgées en établissements médico-sociaux et de leurs familles (APAF) et souligne, à l'inverse de ce qui vient d'être énoncé, que les personnes vieillissantes qui sont dans les D2 de Fort-Barreau doivent maintenant être transférées vers des EMS parce que ces appartements ne sont plus adaptés à leurs besoins.

Une autre commissaire demande ce qui a présidé au choix d'avoir 10 appartements et 57 lits et pourquoi il y a aussi peu de D2, alors qu'il y a un manque réel à Genève.

M. Amsler explique que leur expérience a montré que un EMS de 80 lits était une bonne taille et qu'ils ont retenu aussi la solution mixte comme seconde variante.

Une commissaire demande en quoi consiste la différence financière entre un lit dans un EMS et un appartement de type D2 pour la personne qui l'occupe.

Il lui est répondu qu'il y a un encadrement médical en EMS (à la journée), alors que les appartements ne sont pas médicalisés (bail mensuel). Dans le nouveau concept, il s'agit de regrouper des personnes qui peuvent faire appel à une présence médicale, mais l'accueil n'est pas le même qu'en EMS.

M. Staehelin ajoute qu'il faut se rendre compte que les personnes reçues en EMS ne disposent plus d'aucune autonomie, tandis que, dans les immeubles à encadrement médical, les gens ont encore une certaine autonomie, ce qui fait qu'après un certain temps les personnes en D2 passeront en EMS lorsqu'ils auront perdu de la mobilité ou seront trop handicapés.

Gestion de l'établissement

Une commissaire demande quelle est le pouvoir d'influence de l'Association Nicolas-Bogueret en tant qu'investisseur tiers et quel lien elle conserve avec les structures en place.

M. Amsler répond que, comme cela figure dans la proposition, l'un des directeurs des Lauriers sera impliqué dans le projet et les aidera à trouver le meilleur montage possible avec les représentants de la Ville et du Canton. Il ajoute que l'Association Nicolas-Bogueret est propriétaire de l'immeuble, mais donne la gestion de l'établissement à une autre entité. Il précise qu'il y a une séparation claire entre les deux, mais qu'un membre de l'Association Nicolas-Bogueret ou du Centre social protestant siège dans l'association qui gère l'EMS. Il ajoute qu'il n'y a pas d'autre lien juridique et que c'est un bail entre les deux entités.

M. Staehelin ajoute que les membres sont des personnes physiques et donne la composition du comité: Pierre Staehelin (président), François Bolsterli (vice-président), Jean-Jacques Held (trésorier), David Amsler, Alain Bolle et Didier Fischer.

Droit de superficie

Une commissaire propose de s'enquérir du droit de superficie, question qu'elle aurait voulu poser en premier au magistrat. Elle note que dans la proposition du Conseil administratif aucune somme n'est stipulée, mais qu'il est mentionné que le montant de la rente foncière sera en fonction de la valeur du terrain retenu dans le plan financier. Elle demande si, à ce jour, l'Association Nicolas-Bogueret a une idée de ce que pourrait être cette rente.

M. Amsler répond qu'il n'y a pas de plan financier pour l'instant, puisque le projet n'en est qu'au stade de l'avant-projet. Il ajoute qu'il faudra d'abord recontacter l'architecte et que l'on pourra établir ensuite un plan financier pour le présenter à

l'Office du logement qui devra le valider. Il ne peut donc rien dire de plus pour l'instant.

La commissaire s'étonne de cette manière de faire plutôt particulière mais qui, elle le souligne, n'est pas de la responsabilité de l'association. Car, lorsque la commission des finances examine l'octroi d'un droit de superficie, elle le fait selon deux critères, d'une part l'opportunité et, d'autre part, la redevance demandée. Elle note que, dans ce cas, la commission devra se prononcer sans connaître le montant exigé.

M. Amsler répond que le prix du terrain doit être défini et que le rendement est fixé entre 3% et 5%. Il ajoute que, dans ce cas, il faut plutôt s'adresser au magistrat.

Autres questions

Un commissaire demande des précisions sur la gestion partagée du parking.

M. Amsler répond que le parking souterrain, qui se trouve sous les immeubles locatifs, fait l'objet d'un partage. Il explique que le projet doit racheter un certain nombre de places à la FLSVG qui a construit ces immeubles et il complète en disant qu'il s'agit d'une quinzaine de places, comme indiqué dans la proposition.

Le président demande des précisions sur les équipements communs à tous les bâtiments, et en particulier sur la cuisine liée à la crèche.

M. Amsler répond qu'ils ont fait une très bonne expérience avec la cuisine des Lauriers qui permet d'avoir un restaurant attenant à l'EMS et qui est gérée par les Lauriers.

Il note qu'il n'y a pas beaucoup de restaurants à Sécheron et que l'on pourrait imaginer que cette cuisine puisse faire l'objet d'un petit restaurant. Il précise que cette cuisine était destinée à produire les repas pour la crèche. Il ajoute que l'association reste ouverte à toutes les possibilités, que la crèche ouvrira avant l'EMS, et qu'une solution intermédiaire a été trouvée.

Une commissaire complète en informant qu'une cuisine a été prévue dans l'intervalle pour servir des repas, mais pas pour la production. Elle se félicite de cette coopération car, pour une crèche, une cuisine de production participe aussi au concept pédagogique et elle sera, en plus, intergénérationnelle.

Discussion

Le président rappelle que la commission a encore prévu d'auditionner le Conseil administratif et le département concerné.

Un commissaire de l'Union démocratique du centre se félicite que l'Association Nicolas-Bogueret ait repris ce dossier après plusieurs années. Il ajoute qu'il souscrit à ce choix et indique qu'il serait prêt à voter cet objet.

Un commissaire d'A gauche toute! déclare que son groupe propose également de voter lors de cette séance. Il explique que l'on a déjà reçu suffisamment

d'indications, que ce projet est venu six fois en commission, et que le conseiller administratif en a parlé à plusieurs reprises.

Un autre commissaire de l'Union démocratique du centre ajoute que l'on a traité ce dossier à de nombreuses reprises et que les membres de la commission des travaux le connaissent par coeur. Il ajoute que l'idée de l'EMS a été évoquée dès le départ et que tout le reste est cadré, puisque l'on sait comment ce sera distribué techniquement et économiquement sur toute la parcelle. Il rappelle qu'il faut différencier la construction et l'exploitation et il ajoute que son groupe est d'avis que l'on peut voter ce soir.

Le commissaire radical partage cet avis. Il considère que le débat politique à propos de ce périmètre a déjà eu lieu et qu'il s'agit d'une validation technique. Il est d'avis de voter ce soir.

Une commissaire socialiste n'est pas du même avis. Elle rappelle que la commission avait demandé, dans un premier temps, à auditionner le Conseil administratif. Elle ajoute que c'est un sujet qui lui tient à coeur, mais que ce n'est pas parce que le Conseil administratif a mis quatre ans à trouver un partenaire que l'on va voter ce soir les yeux fermés. Beaucoup de questions restent encore en suspens, telles que le montant du droit de superficie, le type d'établissement prévu, les accords passés avec les autres entités, la cuisine, etc. S'il est vrai que le périmètre du Foyer de Sécheron a été discuté dans diverses commissions, elle ajoute que les présentations du magistrat ont toujours été saucissonnées entre les différents projets et que c'est la première fois que l'on traite de cette proposition.

Elle considère peu responsable de la part de la commission de voter ce soir, sans avoir les réponses aux interrogations importantes soulevées. Elle ajoute qu'il serait bon que, à l'avenir, l'on auditionne le Conseil administratif en premier, tel que cela avait été demandé, ce qui évitera ce type de problèmes.

Le président répond qu'il a pris la responsabilité de faire les auditions dans cet ordre, qui a toute sa logique. Il ajoute qu'il défendra son point de vue sur sa façon de faire avec détermination et que ce n'est pas parce qu'il y a une liturgie que l'on ne peut pas raisonner.

La proposition de voter au cours de cette séance est acceptée par 12 oui (2 UDC, 2 L, 1 R, 2 DC, 3 Ve, 2 AGT) contre 3 non (S).

Mise aux voix, la proposition PR-793 est acceptée à l'unanimité des 15 membres présents.

PROJET D'ARRETE

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

sur proposition du Conseil administratif,

arrête:

Article premier. – L'accord de principe intervenu entre le Conseil administratif de la Ville de Genève et l'Association Nicolas-Bogueret en vue de l'octroi pour une durée de 99 ans à l'Association Nicolas-Bogueret d'un droit de superficie distinct et permanent au sens de l'article 779, alinéa 3, du Code civil suisse, sur une partie des parcelles N^{os} 2129 et 5191, feuille 12 du cadastre de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, sises avenue Blanc/avenue de France, pour la construction d'un établissement médico-social (EMS) ou de toute autre structure permettant d'accueillir des personnes âgées, est ratifié et le Conseil administratif est autorisé à le convertir en acte authentique.

Art. 2. – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, radier, épurer et modifier toute servitude nécessaire à la construction projetée.