

25 avril 2016

Rapport de la commission du logement chargée d'examiner le projet de délibération du 7 octobre 2015 de M^{me} et MM. Christo Ivanov, Adrien Genecand, Natacha Buffet-Desfayes, Eric Bertinat, Jean Zahno, Pascal Spuhler, Alain de Kalbermatten et François Bärtschi: «Immeuble sis 12, rue des Alpes/21, rue de Berne».

Rapport de M^{me} Maria Vittoria Romano.

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

La rapporteuse remercie chaleureusement M^{me} Anne-Lise Chavaillaz pour l'excellente qualité de ses notes de séances.

Rappel du projet de délibération

Considérant:

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

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

décide:

Article premier. – L'immeuble sis 12, rue des Alpes/21, rue de Berne, parcelles N^{os} 1293 et 1294, feuille N^o 61, commune de Genève, section Cité, doit être démoli.

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

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

Séance du 2 novembre 2015

Audition de M. Christo Ivanov, motionnaire

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

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

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

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

Questions des commissaires

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

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

M. Ivanov mentionne le courrier du 23 décembre 2011 adressé à l'administrateur de Swissôtel par M. Pagani. Dans ce courrier, celui-ci exprime son courroux, ses diverses démarches étant restées sans réponse. M. Pagani constate que l'administrateur laisse la situation se péjorer alors que les autorités sont disposées à se diriger vers une démarche de réhabilitation du logement-affectation que le TF a confirmée. Le même commissaire fait remarquer que cette lettre ne contient pas d'information sur le caractère social. Il constate que la situation a atteint un tel point que de vouloir faire du logement social à cet endroit pourrait coûter extrêmement cher.

Une commissaire propose d'examiner si un plan localisé de quartier (PLQ) impose de faire du logement social à cet endroit. Le TF lui-même ne peut pas

l'imposer. Le président assure aux commissaires qu'il trouvera l'arrêt et le leur fera suivre.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Séance du 23 novembre 2015

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

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

de la Gérance immobilière municipale (GIM), en tenant notamment compte du revenu et du taux d'occupation.

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

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

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

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

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

Questions des commissaires

Un commissaire demande depuis quand la fondation existe. Par ailleurs, il souhaiterait comprendre quelles sont les différences en tant que propriétaire entre la fondation et un privé. M. Lehmann répond que la fondation existe depuis 1955. A cette époque, celle-ci avait reçu quatre immeubles. Dans les années 1980, elle

a construit un bâtiment à Montbrillant. Jusqu'en 2006, la fondation faisait donc essentiellement de la gestion. Etant indépendante, elle administre son patrimoine, soit entretient et rénove ses bâtiments comme elle l'entend. A ce jour, l'ensemble du parc immobilier, soit 300 logements, a été rénové. Le parc historique qui compte environ 300 appartements est géré selon un règlement proche de celui de la Gérance immobilière municipale: le montant du loyer est recalculé chaque année en fonction du revenu des habitants. L'ensemble des nouvelles constructions sont de type HBM et répondent donc aux critères cantonaux de l'Office du logement. Par ailleurs l'Etat admet un rendement de 5% mais ne le garantit pas car il ne s'agit que d'un revenu théorique.

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

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

Un commissaire a entendu que le Canton menait une politique favorisant les coopératives d'habitation. Il se demande quelle est la différence entre un logement de la fondation et un logement coopératif. M. Lehmann répond que le statut des habitants est très différent. Un coopérateur est tenu de participer à la gestion du bâtiment et détient parfois des parts sociales. La fondation n'a pas de telles exigences envers ses locataires. La fondation n'a pas jusqu'à présent construit des coopératives. Les logements qu'elle met à disposition sont «traditionnels», ils fonctionnent avec une régie et c'est la fondation qui en reste la propriétaire.

En ce qui concerne le projet de délibération PRD-110, M. Lehmann explique que la mission de la fondation étant de construire un maximum de logements sociaux, chaque fois qu'une parcelle en Ville de Genève est accessible, celle-ci intéresse la fondation. En général, soit la fondation se voit accorder un droit de superficie pour une parcelle sur laquelle elle construira et paiera donc pour l'utilisation du sol une rente au propriétaire sur une durée de 99 ans, soit elle construit sur un terrain qui lui appartient. Concernant le bâtiment de la rue de

Alpes, le terrain appartient à la Ville mais la construction juridique de cette propriété est une société immobilière. M. Thomaidis indique que la Ville avait approché la fondation à l'automne 2014 pour savoir si celle-ci était intéressée à acquérir la parcelle afin de construire des logements sociaux. Des études ont été menées pour étudier les différentes possibilités qui s'offraient ainsi que déterminer le coût de chacune des options. Deux possibilités de projets se sont ainsi profilées: une démolition totale du bâtiment pour reconstruction et la rénovation, encore que le terme soit trop faible pour désigner une situation dans laquelle il ne s'agirait de ne conserver que les structures de l'immeuble pour reconstruire autour. Financièrement, la deuxième opération, bien que consistant en une rénovation lourde, présente des avantages.

La configuration des lieux fait qu'il n'y a aucune place pour l'aménagement d'une aire de chantier à proximité ni sur la parcelle même, celle-ci ne mesurant que 270 m². Cette situation représente un inconvéniént non négligeable pour l'organisation du chantier. Dans le cas de l'hôtel à la rue de Berne qui est en démolition pour reconstruction, il a été possible de fermer une rue pour créer une aire de chantier, ce qui n'est pas envisageable au carrefour entre la rue des Alpes et la rue de Berne. Cela signifie qu'il faudrait échafauder des ponts lourds par-dessus les routes avec toutes les contraintes que cela implique. De plus, il faudrait déboursé environ 500 000 francs pour la démolition en elle-même. L'option de la démolition représente un investissement de l'ordre d'un million et demi supplémentaire par rapport à la rénovation et ne présente que l'avantage de compter un étage en plus, soit d'augmenter le nombre de pièces de 9,5. La rénovation est donc plus intéressante.

La fondation a monté sur cette base un plan financier. Celui-ci tablait sur une valeur de 4,8 millions de travaux et de 5,8 millions pour l'acquisition de l'immeuble en partant de l'hypothèse d'un régime HM ou HLM à 5300 francs la pièce. Le plan financier a été soumis à l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF), ainsi qu'à M. Hodgers qui ont répondu ne pas entrer en matière pour un prix d'acquisition supérieur à 5 millions tous frais compris. La fondation a alors fait une offre à la Ville pour 5 millions, sous la condition que la situation de la société immobilière soit réglée. Aujourd'hui, la société immobilière est assainie mais il manque encore la taxation. Par ailleurs, la fondation pourrait parfaitement vivre avec la société immobilière, même si celle-ci implique quelques contraintes supplémentaires. La fondation pourrait bénéficier d'un plan financier de type HLM/HM. La Ville de Genève a été informée de cette situation. Le Conseil administratif a répondu qu'il avait pris la décision de lancer une appel d'offres, l'offre de la fondation n'apparaissant pas suffisamment satisfaisante.

Un commissaire demande s'il s'agissait bien de 5 millions pour le prix d'acquisition et 4,8 millions pour le prix des travaux. M. Thomaidis confirme.

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

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

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

Un commissaire demande si les sommes proposées pour l'acquisition ainsi que pour les travaux seraient assumées par les fonds de la fondation. M. Lehmann explique que la fondation doit dans chaque opération investir un certain pourcentage de fonds propres. Elle peut ensuite bénéficier de crédits de construction pour réaliser l'opération. Il a été convenu avec la Ville que la dotation pour chaque opération s'élèverait à 15%, la fondation ayant par le passé réalisé des opérations à 10% jugées dangereuses sur le long terme. Ces 15% peuvent toutefois être dépassés, moyennant l'aval du Conseil administratif, dans le cas où une opération nécessiterait davantage de fonds propres pour obtenir un équilibre. Le projet de rénovation mentionné par M. Thomaidès nécessite 20% de fonds propres. Ce chiffre s'élève à 30% pour la démolition et la reconstruction. Pour l'instant, la Ville maintient la nécessité pour le constructeur d'acquérir la parcelle mais il existe d'autres solutions. La Ville pourrait par exemple accorder à la fondation un droit de superficie, ce qui lui permettrait en fonction du niveau de la rente d'amortir son investissement.

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

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

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

Un commissaire observe que l’OCLPF n’entraîne pas en matière pour un montant excédant 5 millions pour l’acquisition. Il se demande si cela signifie que le projet peut coûter 10 millions en tout et si l’OCLPF serait d’accord pour ce montant de payer des subventions. M. Thomaidès répond par l’affirmative. Il fait néanmoins remarquer que les subventions ne sont que théoriques puisque le plan financier est établi sur un taux hypothécaire théorique de 4%. En effet, il y aura une subvention de 1300 francs la pièce sur la base du taux hypothécaire mais celui-ci sera reconverti au taux actuel au moment de la consolidation, soit autour de 1%, et la subvention risque de disparaître.

Un commissaire se demande si le fait que tout le monde soit tenu respecter la LTDR signifie qu’il n’y a pas de différence entre ce qu’un privé et la fondation

pourrait offrir. M. Lehmann explique que la LDTR pour le privé dure 7 ans contre 50 ou 100 ans pour la fondation, le but de celle-ci étant la pérennisation du logement social. Les privés peuvent donc réaliser une marge nettement supérieure et ainsi offrir plus que la fondation pour une opération similaire.

Séance du 7 décembre 2015

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

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

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

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

Durant la période où M. Pavoni était propriétaire de la SI, il a contracté des hypothèques sur cet immeuble pour vivre. Les banques lui ont avancé de l'argent car cet immeuble proche de la gare a une grande valeur intrinsèque. En 2013, la société propriétaire de l'immeuble était en grande difficulté, dans l'incapacité de faire face à ses obligations et encore moins en mesure d'entreprendre les travaux nécessaires à la remise en état du bâtiment. La SI a donc été mise en faillite par les créanciers de M. Pavoni. Dans ce cadre, la juge au sursis concordataire a approché la Ville pour lui demander de faire une proposition. La Ville a engagé, dans cette

optique, une experte titulaire d'un brevet fédéral et membre de la Chambre suisse d'experts en estimation immobilière, M^{me} Van Zanten et l'architecte M. Juan Muñoz. Ces experts ont réalisé une analyse du bâtiment. Ils ont estimé, en se basant sur l'évaluation intrinsèque et la rentabilité possible compte tenu du jugement du Tribunal fédéral, la valeur de l'immeuble à 6,4 millions. La Ville a donc proposé cette somme au commissaire au sursis concordataire, M. Pirkl.

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

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

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

M. Longchamp a refusé d'accorder les garanties demandées par la Ville. Cela a pour conséquence qu'il est actuellement impossible de liquider la SI. En effet, l'Etat de Genève n'autorisera la dissolution de la SI sans impôts que le jour où des logements d'utilité publique seront effectivement construits. Les futurs acquéreurs devront donc s'en accommoder. M. Pagani a promis au Conseil municipal de revendre cet immeuble à une société sans but lucratif pour en faire des logements sociaux pérennes. Il s'est donc immédiatement mis en quête d'un acquéreur remplissant ce critère. Il faut savoir, et cela figure dans l'expertise se trouvant en annexe de la proposition PR-1049, que cet acquéreur devrait déboursier 6,4 millions pour l'acquisition et 4 millions pour les travaux. Le magistrat a dans un premier temps pris contact avec M. Burrin, directeur de l'Institut de hautes études internationales et du développement (IHEID). Celui-ci s'est toutefois rendu compte après un calcul qu'il ne pouvait pas compter sur une rentabilité immédiate de 6% et a décidé de renoncer. Contact a ensuite été pris avec la Fédération des entreprises romandes (FER) sans plus de succès. Enfin l'objet a été proposé à la FVGLS. Cette dernière a fait ses calculs et s'est rendu compte que vu les impôts qu'elle devrait payer sur la dette de M. Pavoni, son plan financier ne

pouvait tenir que si la Ville était disposée à lui accorder un rabais de 1,2 million sur le prix d'acquisition. Toutefois ce million la Ville le retrouverait si elle mettait le terrain en droit de superficie car la fondation paierait alors une rente foncière.

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

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

Il indique que le projet coûtera en tout cas 12 millions. Pour comparaison, avec la solution que le magistrat tente péniblement d'élaborer avec la fondation, la Ville risque de perdre 1,2 million de rabais demandé par la fondation pour faire tourner son plan financier et le différentiel entre 200 000 et 900 000 francs.

Questions des commissaires

Une commissaire relève que dans l'arrêt du Tribunal fédéral, la Ville de Genève figure parmi les recourants. C'est pourquoi elle s'étonne de l'affirma-

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

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

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

Un commissaire se demande si le magistrat a décidé d'une date pour la mise en vente de l'immeuble, dans le cas où la réponse de la fondation devait s'avérer négative. M. Pagani indique que dès le moment où une décision ferme et définitive aura été prise par l'administration fiscale, il prendra contact avec la fondation pour lui faire une proposition. Si sa proposition est acceptée, tout se passera comme prévu. En revanche si la fondation la refuse, il y aura un appel d'offres pour le bâtiment. Cela devrait avoir lieu avant l'été 2016.

Un commissaire n'est pas certain d'avoir compris qu'elle serait la situation dans le cas d'une acquisition par la fondation. S'il résume correctement, l'OCLPF

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

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

Un commissaire fait référence aux propos du magistrat selon lesquels M. Longchamp aurait imposé à la SI de prendre à sa charge les impôts des administrateurs. M. Pagani indique qu'il y a confusion. La demande à M. Longchamp portait sur la garantie de l'Etat à la reprise des biens de la SI conformément à l'article 751 du Code des obligations en vue de la dissolution de cette société sans liquidation. Le conseiller d'Etat a répondu qu'il ne pouvait pas exonérer avant la création de logements. Il faut donc faire une croix sur la liquidation de la SI.

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

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

Séance du 22 février 2016

Audition de M. Rémy Pagani, conseiller administratif en charge du département des constructions et de l'aménagement, accompagné de M^{me} Marie Fauconnet-Falotti, responsable de l'Unité des opérations foncières

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

- Que ce n'est pas un simple immeuble qui a été acheté mais une société immobilière. Cette SI a été acquise dans le cadre d'un sursis concordataire car les créanciers de la société avaient demandé sa mise en faillite. Le juge au sursis concordataire a déclaré qu'avec le montant payé par la Ville, le sursis pouvait être homologué, ce qui permettait à la SI de ne pas partir en faillite.
- L'acquisition de la société a eu lieu en mars 2014, grâce à un accord qui désintéressait les créanciers hypothécaires à hauteur de 20% des dettes. L'immeuble dont il est question se situe sur deux parcelles se trouvant sur le secteur de Genève-Cité. A l'origine, il s'agissait d'un hôtel. Il est par la suite devenu un immeuble d'habitation dont les chambres transformées en studio étaient

louées par l’Hospice général. Le rez-de-chaussée abritait par ailleurs pendant longtemps un restaurant.

- La somme de 6,4 millions présentée dans la proposition pour l’acquisition du bien correspondait à la somme totale du transfert des actions qui s’élevait à 5,325 millions, additionnée au total qu’il fallait payer aux autres créanciers, soit 980 000 francs.
- La volonté de la Ville de Genève était donc de remettre de l’ordre dans la société, une fois celle-ci acquise. A partir de 2015, la Ville a modifié la raison sociale de la société et opté pour Alpes 12 SA. Les actions au porteur ont été converties en actions nominatives.
- Par ailleurs, il restait encore des questions fiscales à traiter. A ces fins, un nouveau réviseur a été nommé, le précédent étant injoignable. En outre, comme toute la faillite était un peu bizarre, les personnes qui gravitaient autour de la SI n’apparaissaient pas suffisamment fiables.
- La Ville a fait établir les comptes pour 2014 et 2013, bien que durant cette année la société n’ait pas été en main de la Ville, et les a transmis à l’administration fiscale. Ces taxations ont été finalisées dans le courant de l’année 2015, ce qui a permis à la Ville de s’en acquitter en 2016. La SI est désormais considérée comme assainie d’un point de vue fiscal. Il devient dès lors possible de discuter d’une cession de la SI.

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

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

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

- Première option: la Ville vend la SA, par un appel à projet par exemple. La Ville pourrait imposer dans le cahier des charges un certain nombre de conditions dans le cadre de cette vente.

- Deuxième option: le bien est maintenu dans le patrimoine de la Ville de Genève. Cela impliquerait évidemment un investissement pour effectuer les travaux nécessaires à la remise en état du bâtiment.

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

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

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

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

Questions des commissaires

Un commissaire constate que des expertises ont été menées quant aux différentes possibilités pour refaire l'immeuble. Il se demande si le rendement après

rénovation a été évalué. M. Pagani indique que la réponse à sa question se trouve dans la proposition PR-1049 qui comporte une annexe dans laquelle se trouve une évaluation d'un plan financier avec des logements sociaux. Bien que certains critiquent cette évaluation car elle a été réalisée par une personne étrangère au canton, d'après celle-ci, le plan financier tiendrait sous certaines conditions.

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

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

M. Pagani réitère sa position, avoir des logements sociaux à cet endroit est une option politique respectable. C'est d'ailleurs sur cette base que le Conseil municipal avait voté les 6,4 millions. Le jugement du TF contraint de respecter la LDTR pendant au moins trois ans, c'est-à-dire de maintenir les 140 pièces et de faire en sorte que les loyers ne dépassent pas 3600 francs la pièce par année. Des discussions ont été menées avec M. Burrin de l'IHEID qui a finalement abandonné le projet faute de rentabilité suffisante pour à la fois loger ses étudiants et payer les bourses d'études. Le magistrat s'est ensuite mis à démarcher la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social. Une reprise du bâtiment par la

fondation semble se dessiner. Néanmoins, il y aurait une perte de 1 400 000 francs pour la Ville puisque la fondation ne peut se permettre de mettre plus de 5 millions pour l'acquisition de l'immeuble.

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

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

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

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

M. Pagani répond qu'il existe des contraintes dans la mesure où il faudra respecter la LDTR à réaliser 30% de LUP comme la loi l'exige pour toute construction. Le commissaire insiste sur le fait que l'obligation de réaliser 30% de LUP ne s'applique qu'en zone de développement. M^{me} Fauconnet-Falotti confirme qu'il serait techniquement parfaitement possible de ne faire que des logements libres.

Un commissaire demande s'il existe une obligation de liquider la SI pour la Ville. M^{me} Fauconnet-Falotti répond que tel n'est pas le cas. La SI requiert simplement une comptabilité un peu particulière. La Ville de Genève a déjà été pro-

priétaire de SI pendant des périodes plus ou moins longues sans que cela pose de problèmes.

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

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

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

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

Une commissaire comprend que l'immeuble sera soumis à la LDTR, que ce soit une fondation ou un privé qui l'achète. Elle se demande si la condition de réaliser des logements sociaux LGL pourrait être imposée à un privé qui achèterait l'immeuble. M^{me} Fauconnet-Falotti répond que cela est possible et qu'il s'agit d'un choix politique. Le maintien de logements sociaux dans ce bâtiment en cas

de revente pourrait être imposé par la Ville à l'acquéreur par le biais d'une inscription de servitude de restriction d'affectation.

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

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

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

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

Un commissaire se demande si un droit de superficie impliquerait que la Ville effectue elle-même les travaux de rénovation. M. Pagani répond par la négative.

Il serait parfaitement possible d’octroyer un droit de superficie à la fondation sans exécuter préalablement de travaux. Le droit de superficie est toutefois une option que le magistrat ne choisirait pas. Certes, la Ville toucherait une rente pendant nonante-neuf ans qui rembourserait les 6,4 millions à long terme mais il va sans dire que cela prendrait du temps. M^{me} Fauconnet-Falotti indique que l’option du droit de superficie avec la SI est possible mais très complexe.

Une commissaire exprime un certain malaise à la lecture de la proposition. Elle lit le sous-programme et le descriptif des travaux: «Le but de l’opération est d’acquérir le bâtiment afin de le remettre en état à destination de logements. Le bâtiment nécessite une rénovation complète qui visera à la fois une mise aux normes actuelles et une transformation afin de l’adapter à sa nouvelle fonction, à savoir la création de logements aux étages, ainsi que l’aménagement d’un poste de police municipale au rez-de-chaussée. La rénovation projetée comprendra l’enveloppe du bâtiment, toiture et façades, avec l’amélioration de sa qualité thermique. Une estimation sommaire du coût des travaux a été chiffrée à 4 687 000 francs, frais d’étude et aménagement des arcades du rez non compris [...]» D’après cette proposition, le bâtiment devait être habitable en 2017. Elle estime qu’au moment du vote, les élus ont voté pour conserver l’immeuble dans le patrimoine de la Ville et le rénover. A tout le moins, c’est ainsi qu’elle l’avait compris.

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

Discussion

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

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

Le Mouvement citoyens genevois voit deux options se profiler pour le projet de délibération PRD-110. La première est que la commission amende ce projet de délibération de manière à laisser une marge de manœuvre large, notamment en laissant ouverte la possibilité d’une rénovation, et qu’elle vote celui-ci ainsi amendé. Il semble en effet difficile à l’heure actuelle de se prononcer plutôt pour

une rénovation que pour une démolition, en faveur de travaux effectués par la Ville plutôt que par un tiers. Le commissaire estime à titre personnel que confier à la Ville le soin d'entreprendre les travaux ne serait pas une bonne solution et qu'il faudrait plutôt privilégier l'idée d'une cession à la fondation. La deuxième option serait d'attendre l'issue des discussions avec la fondation avant de se prononcer sur le projet de délibération. Pour l'instant la fondation a fait une offre à 5 millions mais elle doit attendre pour savoir si elle parviendra à équilibrer son plan financier à l'issue des discussions avec l'Office du logement et connaître le sort de l'autorisation de surélévation de l'immeuble.

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

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

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

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

l'acquéreur, quel qu'il soit, devra conserver la SI en tout cas pendant une dizaine d'années avant de pouvoir envisager financièrement de la dissoudre.

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

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

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

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

Le Parti libéral-radical propose un amendement:

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

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

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

La proposition du Parti libéral-radical:

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

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

Votes

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

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

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

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

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

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

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

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

Par 13 oui (4 S, 1 Ve, 2 DC, 3 LR, 2 MCG, 1 UDC), le projet de délibération PRD-110 amendé est accepté à l'unanimité.

PROJET DE DÉLIBÉRATION AMENDÉE

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

sur proposition de plusieurs de ses membres,

décide:

Article premier. – L'immeuble sis 12, rue des Alpes/21, rue de Berne, parcelles N^{os} 1293 et 1294, feuille N^o 61, commune de Genève, section Cité, doit être démolé, rénové ou revendu.

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

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

Annexes (à consulter sur internet):

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