

27 décembre 2014

Rapport de la commission des finances chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 27 août 2014 en vue de l'ouverture d'un crédit de 2 280 000 francs (droits d'enregistrement, émoluments au Registre foncier et frais de notaire compris) destiné à l'acquisition de la parcelle N° 5184, de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, d'une surface de 586 m², sise rue de Saint-Jean 43, propriété de M^{me} Muriel Depotex.

Rapport de M. Alfonso Gomez.

La proposition a été renvoyée à la commission des finances par le Conseil municipal en séance plénière du 16 septembre 2014. La commission a étudié cette proposition lors de sa séance du mardi 3 décembre sous la présidence de M^{me} Vera Figurek. Les notes de séance ont été prises par M. Andrew Curtis, que le rapporteur remercie pour la qualité de son travail.

Préambule

Le bien immobilier, objet de la présente proposition, est situé dans le quartier de Saint-Jean, le long de la couverture des voies CFF, accessible tant en voiture qu'en transports publics (arrêt TPG à proximité immédiate), et à quelques minutes à pied de la gare Cornavin.

La propriétaire a pris contact avec l'Unité opérations foncières en septembre 2013 en vue de proposer l'acquisition de cette propriété à la Ville de Genève.

L'objectif premier, pour la Ville, est l'achat de ce bien immobilier en vue de créer des logements relais pour des jeunes en difficulté. L'acquisition de ce bien représente par ailleurs, pour la municipalité, une opportunité de réserve foncière.

Cette maison pourrait offrir, à terme, une série de logements relais à destination de jeunes en situation précaire. Des synergies de gestion entre les deux maisons seraient prévues, dans le respect du plan localisé de quartier qui prévoit le maintien d'une zone de villas individuelles à cet emplacement.

Le projet d'acquisition du Saint-Jean 43 s'inscrirait donc dans le cadre du projet «urgence sociale: logements relais et aide d'urgence loyers» de la Ville de Genève. Les besoins sont évalués à 635 places, toutes catégories de population confondues, dont 400 places pour des jeunes, non étudiants, en rupture avec leur famille, en apprentissage ou à faible revenu. Malgré les projets en cours ou déjà réalisés (Saint-Jean 45, villa Freundler), l'offre n'est de loin pas suffisante pour

couvrir les besoins. La maison du Saint-Jean 43 constitue donc une opportunité d'étoffer l'offre en logements temporaires pour cette catégorie de population.

Séance du 3 décembre 2014

Audition de M. Pagani, conseiller administratif chargé du département des constructions et de l'aménagement, ainsi que de M^{me} Fauconnet-Falotti, responsable de l'Unité des opérations foncières, de M^{me} Pedretti, de l'Unité des opérations foncières, et de M. Schroft, chef du Service social

M. Pagani met en exergue que l'objet de cette proposition consiste en l'achat d'une maison (rue de Saint-Jean 43) pouvant être mis en relation avec un autre bâtiment, dont la Ville est propriétaire, se situant juste à côté (l'acquisition de ce bâtiment s'inscrit dans un plan localisé de quartier).

M^{me} Fauconnet-Falotti poursuit la présentation de cette proposition du Conseil administratif à l'aide d'un Powerpoint.

Note du rapporteur: M^{me} Fauconnet-Falotti commente une présentation que vous trouverez en annexe. Celle-ci fournit de nombreux renseignements qui ne figurent pas tous dans ce rapport.

Il est présenté notamment un descriptif de l'objet, une explication du projet proposé (création de logements pour des jeunes en difficulté, dans le cadre du projet «urgence sociale: logements-relais et aide d'urgence loyers»), ainsi qu'un détail des coûts de l'opération. Elle remarque que la villa sera louée en l'attente du dépôt de la demande de crédit de réalisation.

Elle termine en constatant qu'il est important pour le Conseil municipal de se prononcer lors de la plénière des 20 et 21 janvier 2015 sur cet objet, une promesse d'achat ayant été signée avec l'actuel propriétaire, valable jusqu'au 31 décembre 2014, avec prolongation de trois mois au maximum, qui pourrait aller chercher un nouvel acheteur après expiration de ce délai. M^{me} Fauconnet-Falotti rappelle au besoin que, pour pouvoir honorer les délais de la promesse de vente et d'achat au 31 mars 2015, il faut impérativement que le Conseil municipal se prononce dans sa séance plénière du mois de janvier 2015.

M. Pagani complète cette présentation en affirmant que cette proposition prouve que le Conseil administratif est proactif, notamment en matière de propositions avec des aspirations sociales. Il remarque enfin que cette acquisition permettra également de développer un potentiel de construction futur pour la municipalité.

Questions des commissaires

Un commissaire se demande si M. Pagani est en mesure de garantir l'absence de surcoûts liés à l'acquisition de cet objet (par exemple s'il s'avère que le locataire quitte la villa avant le début des travaux).

M. Pagani ne peut pas garantir cela. Il remarque cependant que les membres de la commission des finances peuvent proposer d'amender ce projet de délibération en y inscrivant le souhait de voir ce bien rester en location jusqu'au début des travaux.

Un commissaire remarque que le projet en question cible les jeunes travailleurs; il se demande à quel point ces derniers sont en difficulté et aimerait connaître l'aménagement intérieur prévu de ces futurs logements.

M. Pagani lui répond que ce type de logement est dédié aux jeunes travailleurs en situation précaire (rapports familiaux tendus, manque de moyens financiers, etc.). Ce type de logement vise donc à créer un environnement plus sain pour ces individus, afin de leur permettre de s'épanouir dans de meilleures conditions.

M. Schroft rajoute qu'il sera nécessaire de rénover le bâtiment car il est «d'un standing d'une autre époque». L'objectif sera de créer des chambres personnelles avec des lieux en commun (cuisine, salon, salles de bains).

Un commissaire remarque qu'un expert de l'École polytechnique fédérale de Lausanne a été mandaté afin de déterminer la valeur vénale de l'objet en question. Il aimerait connaître le coût du recours à de tels experts.

M^{me} Fauconnet-Falotti signale que le département fait d'abord une estimation à l'interne du bien convoité. Dans le cas de négociations avec un tiers, il est généralement convenu de faire recours à un expert neutre et de s'en remettre à son expertise. Elle estime le coût moyen de ce type d'expertise entre 3000 et 4000 francs (partagé équitablement entre les deux parties).

Une commissaire aimerait de plus amples explications concernant l'évaluation du nombre de places nécessaire pour des jeunes travailleurs en situation précaire, ainsi que sur les partenaires collaborant sur ce projet.

M. Schroft remarque que l'évaluation des 635 places nécessaires a été établie à l'échelle du canton et regroupe les personnes en besoin d'un logement «honnête». Ces logements seront sous forme de cohabitation. Il termine en évoquant deux partenaires de travail sur ce projet: Caritas et l'association La boîte à boulots.

La même commissaire aimerait connaître les conditions de l'éventuelle exonération des droits d'enregistrement et autres émoluments.

M. Pagani répond que le remboursement de cet impôt advient au moment où l'on peut prouver l'utilité publique du projet en question.

Un commissaire remarque que la valeur intrinsèque de la surface brute de plancher (PPE) s'élève à 2,2 millions de francs et que la valeur de rendement du bien est de 1,3 million de franc. Il estime que la valeur vénale du bien aurait dû être estimée en fonction de la valeur de rendement du bien immobilier.

M. Pagani signale qu'il faut également tenir compte des potentialités du bâtiment, de son terrain, de sa valeur marchande, etc. Il rappelle l'objectif à long terme: il s'agit dans un premier temps (après le départ des locataires actuels, prévu pour dans trois ans) de créer des places de logements relais. A terme et en lien avec le plan localisé de quartier (PLQ), il s'agira de créer un bâtiment locatif sur ces parcelles (les personnes se trouvant alors dans les logements relais devraient pour l'essentiel être installées dans ce nouveau bâtiment).

M^{me} Fauconnet-Falotti remarque à ce sujet que le PLQ se situe dans une zone à bâtir ordinaire (le PLQ n'étant donc pas une démarche obligatoire).

Un commissaire se demande s'il ne serait pas plus pertinent de développer dès à présent et sans passer par un PLQ un bâtiment locatif sur cette parcelle ainsi que sur les parcelles adjacentes évoquées lors de la présentation (la lettre F sur le plan, à savoir le 45, rue de Saint-Jean ainsi que la lettre G, un garage dont les propriétaires seraient prêts à vendre).

M. Pagani estime qu'il est préférable de passer par ce PLQ et d'aller pas à pas. Une fois que l'ensemble des parcelles convoitées seront en possession de la Ville, il s'agira d'abroger le PLQ en vigueur et d'en proposer un nouveau sur l'ensemble de la zone à bâtir.

Un commissaire se demande si les animaux de compagnie seront tolérés pour les personnes habitant dans ces logements relais.

M. Schroft n'est pas en mesure de répondre à la question, le cas ne s'étant jusqu'à présent jamais présenté.

Discussion

Un commissaire propose une série d'amendements à la proposition PR-1096. Il souhaite ajouter les trois articles suivants:

- Art. 8: «La villa serait maintenue en location jusqu'au début des travaux».
- Art. 9: «La Ville de Genève demandera au Conseil d'Etat l'abrogation du PLQ en force».
- Art. 10: «La Ville de Genève initie le développement de cette parcelle ainsi que celles adjacentes, à savoir les parcelles N^{os} 712, 1274, 1277 et 2564, afin d'y construire des logements, notamment pour des jeunes en difficulté, au maximum des possibilités des droits à bâtir de la zone ordinaire.»

Une commissaire, se référant à l'article 10 proposé, se demande si le développement des parcelles se fera via un PLQ.

Le commissaire lui répond que ce n'est pas le cas, étant donné qu'il s'agit d'une zone ordinaire et que le PLQ n'est pas nécessaire.

Un commissaire abonde dans ce sens et ajoute que l'utilisation du mot «notamment» permet une certaine marge de manœuvre en ne restreignant pas le développement de cette parcelle à la seule catégorie des jeunes en difficulté.

Un commissaire estime que l'article 10 proposé est problématique. Il se demande en effet ce qui se passerait s'il y a un problème avec l'une des parcelles adjacentes.

Une autre commissaire n'est pas d'accord avec l'utilisation du mot «notamment» et estime qu'il faut se concentrer sur la population ciblée.

Le commissaire à l'origine des amendements répète qu'il n'est pas contre le fait de donner l'exclusivité de ces logements à des jeunes en difficulté en soit, mais remarque que ce mot «notamment» laisse une certaine marge de manœuvre.

Un commissaire abonde dans le sens des amendements et ajoute qu'il aimerait maintenir le mot «notamment», permettant d'élargir le champ d'action.

Un commissaire propose de supprimer la référence aux jeunes en difficulté de l'article 10 proposé.

Votes

La commission des finances vote sur la proposition d'ajouter l'article 8 suivant: «La villa serait maintenue en location jusqu'au début des travaux.»

L'amendement est accepté par 14 oui (1 UDC, 3 LR, 1 DC, 3 S, 2 Ve, 2 MCG, 2 EàG) et 1 abstention (UDC).

La commission des finances vote sur la proposition d'ajouter l'article 9 suivant: «La Ville de Genève demandera au Conseil d'Etat l'abrogation du PLQ en force.»

L'amendement est accepté par 8 oui (2 UDC, 3 LR, 1 DC, 2 MCG) contre 3 non (S) et 4 abstentions (2 Ve, 2 EàG).

Un commissaire propose un sous-amendement à l'article 10 proposé. Il souhaite que le développement des parcelles en question se fasse via un PLQ.

La commission des finances vote sur la proposition de sous-amendement «via un PLQ» sur l'article 10 proposé: «La Ville de Genève initie le développement de cette parcelle ainsi que de celles adjacentes, à savoir les parcelles N^{os} 712, 1274, 1277 et 2564, via un PLQ, afin d'y construire des logements au maximum des possibilités des droits à bâtir de la zone ordinaire.»

Le sous-amendement est refusé par 8 non (2 UDC, 3 LR, 1 DC, 2 MCG) contre 7 oui (2 Ve, 2 EàG, 3 S).

La commission des finances vote sur la proposition d'ajouter l'article 10 suivant: «La Ville de Genève initie le développement de cette parcelle ainsi que celles adjacentes, à savoir les parcelles N^{os} 712, 1274, 1277 et 2564, afin d'y construire des logements au maximum des possibilités des droits à bâtir de la zone ordinaire.»

L'amendement est accepté par 8 oui (2 UDC, 3 LR, 1 DC, 2 MCG) contre 1 non (Ve) et 6 abstentions (1 Ve, 2 EàG, 3 S).

La présidente propose le vote sur l'ensemble du texte tel qu'amendé par la commission des finances.

La commission des finances accepte la proposition PR-1096 amendée à l'unanimité, soit par 15 oui (2 UDC, 3 LR, 1 DC, 2 MCG, 2 Ve, 2 EàG, 3 S).

PROJET DE DÉLIBÉRATION AMENDÉE

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu la promesse d'achat, sous réserve de l'accord du Conseil municipal, signée par M^{me} Muriel Depotex et le Conseil administratif les 19 mars et 10 septembre 2014, de la parcelle N^o 5184, de la commune de Genève section Petit-Saconnex, d'une surface de 586 m², sise rue de Saint-Jean 43, pour le prix de 2 200 000 francs, et dont l'échéance est fixée au 31 décembre 2014;

vu le but d'utilité publique poursuivi par cette acquisition;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à acquérir la parcelle N^o 5184 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, d'une surface de 586 m², sise rue de Saint-Jean 43, pour le prix de 2 200 000 francs.

Art. 2. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 2 280 000 francs (frais d'acte, droits d'enregistrement et émoluments compris) en vue de cette acquisition.

Art. 3. – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article 2 au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 2 280 000 francs.

Art. 4. – Le Conseil municipal charge le Conseil administratif de signer tous les actes authentiques relatifs à cette opération.

Art. 5. – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, modifier, épurer et radier toutes servitudes à charge et au profit de la parcelle concernée.

Art. 6. – La dépense prévue à l'article 2 sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier.

Art. 7. – Vu l'utilité publique de cette transaction, la Ville de Genève demandera au Conseil d'Etat l'exonération des droits d'enregistrement et des émoluments du Registre foncier.

Art. 8. – La villa serait maintenue en location jusqu'au début des travaux.

Art. 9. – La Ville de Genève demandera au Conseil d'Etat l'abrogation du PLQ en force.

Art. 10. – La Ville de Genève initie le développement de cette parcelle ainsi que de celles adjacentes, à savoir les parcelles N^{os} 712, 1274, 1277 et 2564, afin d'y construire des logements au maximum des possibilités des droits à bâtir de la zone ordinaire.

Annexes à consulter sur le site internet:

- Présentation de M^{me} Fauconnet-Falotti
- Proposition du Conseil administratif du 27 août 2014 (détail de l'objet)