Ville de Genève
Conseil municipal

PR-603 A

10 septembre 2008

Rapport de la commission des finances chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 27 février 2008 en vue d'un échange sans soulte entre la Ville de Genève et les Fondations immobilières de droit public des immeubles sis rue de Lausanne 21A-23A-25A, parcelles N°s 2862-6559-2864, section Cité, propriété de la Ville de Genève, l'immeuble sis à l'avenue d'Aïre 120, parcelle N° 1436, section Petit-Saconnex, propriété de la Ville de Genève, et l'immeuble sis rue des Savoises 11, 15, 17, parcelle N° 2409, section Plainpalais, propriété de la Fondation HBM Camille Martin (copropriété 55,22%).

Rapport de Mme Nicole Valiquer Grecuccio.

Lors de sa séance plénière du 22 avril 2008, le Conseil municipal a renvoyé la proposition PR-603 à la commission des finances. Cette dernière s'est réunie le 29 avril 2008 et le 14 mai 2008, sous la présidence de M. Jean-Marc Froidevaux, pour étudier cette proposition. Que Mmes Paulina Castillo et Zeinab Diallo, qui ont assuré la prise des notes de ces séances, soient remerciées pour leur collaboration.

Préambule

Il convient de rappeler certains éléments clés du rapport du 28 mars 2007 intitulé «Evaluation de l'état du patrimoine financier de la Ville de Genève. Propositions d'une stratégie générale d'entretien», document qui a pour objectif de présenter la situation et l'état d'entretien des immeubles du patrimoine financier de la Ville de Genève. En effet, celui-ci a permis d'appuyer les options présentées dans cette proposition. L'étude dont les résultats sont issus de la méthode Stratus porte sur 419 bâtiments de logements ou à caractère industriel ou artisanal, dont la maintenance et l'entretien général sont assurés par le Service des bâtiments, en collaboration avec le Service de l'énergie s'agissant des installations de chauffage et de ventilation. L'état général du parc est présenté selon le barème suivant:

– très bon à excellent état: indice compris entre 0,86 et 1;
– bon état: indice compris entre 0,71 et 0,85;
– état moyen: indice compris entre 0,51 et 0,70;
– mauvais état: indice compris entre 0 et 0,50.

Il ressort que:

– 76% du volume bâti est dans un état allant de bon à très bon. La stratégie d'entretien à appliquer se limite alors à des prestations d'entretien courant

assuré par les services gestionnaires des bâtiments, Service de l'énergie et Gérance immobilière municipale (GIM);

– 20% du volume bâti est dans un état de dégradation moyen. La stratégie d'entretien doit être renforcée, avec la mise en œuvre de démarches de planification à moyen terme (dix ans), et pouvant se traduire par des travaux d'assainissement technique, de mise en sécurité, de rénovation partielle ou globale;
– 4% du volume bâti doit être traité à court ou moyen terme.

Sur les 4% du volume bâti, 22 immeubles sur 38 retenus sont déjà planifiés pour étude et réalisation à court ou moyen terme. Sur les 16 objets restants, six doivent faire l'objet de décisions stratégiques et 10 sont englobés dans une politique d'entretien sur plusieurs années. La liste détaillée se trouve dans l'étude mentionnée.

Séance du 29 avril 2008

Audition de M. Rémy Pagani, conseiller administratif chargé du département des constructions et de l'aménagement, et de Mme Isabelle Charollais, codirectrice du département des constructions et de l'aménagement

M. Pagani rappelle, en préambule, qu'il s'est engagé en début de législature à traiter les bâtiments relevant du patrimoine financier en s'appuyant sur l'étude «Evaluation de l'état du patrimoine financier de la Ville de Genève. Propositions d'une stratégie générale d'entretien», notamment en résorbant les éléments les plus difficiles. Une étude a donc été menée afin d'effectuer des échanges. Une fondation immobilière de droit public s'est montrée intéressée à reprendre certains immeubles pour les rénover, afin de les mettre à la disposition des catégories les plus défavorisées de la population, ce qui lui semble une excellente option, raison pour laquelle le Conseil administratif a formulé la présente proposition visant à procéder à cet échange équilibré qui correspond à la volonté de la Ville de Genève de résorber peu à peu les objets les plus difficiles du patrimoine.

Mme Charollais souligne que des discussions avaient déjà eu lieu avant son arrivée en fonction entre la Fondation HBM Camille Martin et le Service des opérations foncières, et qu'elles n'avaient pas abouti. Elle rappelle qu'en 2000 la Ville de Genève et la Fondation Vernier-Aviation ont acquis en pourcentages arrondis, à raison de 45% pour la Ville de Genève et de 55% pour la Fondation Vernier-Aviation, l'immeuble 11-15-17, rue des Savoises. Cet immeuble est soumis au régime de la PPE. La part de la Ville de Genève représente le rez-de-chaussée et le premier étage, occupés par la Maison des associations; la fondation, quant à elle, est propriétaire des 2e, 3e et 4e étages de logements. La Ville de Genève a octroyé à la Fondation pour l'expression associative un

droit d'usufruit sur sa part de copropriété pour cinquante ans pour la Maison des associations.

Pour la bonne compréhension du dossier, Mme Charollais fait remarquer que la Fondation Vernier-Aviation a été dissoute depuis lors et son bien transféré à la Fondation HBM Camille Martin. En 2005, ladite fondation a relancé à nouveau la Ville de Genève sur l'éventualité d'un échange entre les immeubles de la rue de Lausanne et ceux de la rue des Savoises. Elle souligne que la situation de copropriété n'est en effet pas toujours facile à gérer et présente toute une série de difficultés de coordination, notamment lorsqu'il s'agit de l'entretien des installations communes. Elle en veut pour preuve que deux entreprises ont été mandatées pour assurer la maintenance des installations de chauffage. De plus, les discussions concernant les travaux d'entretien peuvent se révéler délicates. La Ville est donc entrée en matière sur cette proposition d'échange. Celle-ci a été soumise dans son principe au Comité d'attribution immobilière (Coattrim), réunissant toutes les directions de département, qui a considéré qu'il était intéressant de l'étudier de manière approfondie, ce qui a été fait par l'unité des Opérations foncières.

Pour préciser le cadre de la démarche, elle explique qu'il a été décidé, d'entente entre les Fondations immobilières de droit public et la Ville de Genève, de mandater conjointement un expert extérieur qui a eu pour mission d'indiquer de manière neutre et équitable quels étaient les termes de cette transaction et de se prononcer sur l'équilibre ou non de cet échange. La conclusion fut que la valeur estimée du bien que la Ville de Genève allait échanger avec la fondation était un peu moins élevée. La Ville de Genève se devait donc de verser une soulte complémentaire. Il a donc été cherché parmi les biens de la Ville de Genève un bien dont la valeur compenserait la soulte tout en présentant un intérêt pour la fondation. D'où la cession d'une villa située au N° 120, de l'avenue d'Aïre pour contrebalancer la différence.

La partie de l'immeuble de la rue des Savoises dont la Ville se saisirait comprend 24 logements, soit 78 pièces. Le revenu locatif annuel net est de 119 611 francs, soit 1533 francs la pièce. Les travaux d'entretien général, nécessaires aujourd'hui, ont été estimés entre 500 000 et 800 000 francs. A dire d'expert, la valeur de l'immeuble est de 2 376 000 francs. Mme Charollais précise qu'il faut prendre ces chiffres avec précaution, puisque ce ne sont pas des valeurs commerciales de vente, mais des valeurs relatives d'un bien par rapport à l'autre, dans le cadre de la transaction telle qu'elle a été envisagée.

Quant aux immeubles de la rue de Lausanne, ils comprennent 33 appartements, soit 99 pièces, avec un revenu locatif annuel net de 88 219 francs, soit 891 francs par pièce, ce qui n'est pas forcément avéré au vu de logements inoccupés. L'ordre de grandeur pour les travaux à prévoir pour ces trois immeubles se situe entre 4 millions de francs, sans changement de standards, et 5 millions de

francs, s'il s'agit d'une mise à niveau du confort. A dire d'expert, la valeur de ces immeubles est estimée à 1,8 million de francs. Mme Charollais ne cache pas que, dans le cadre de ces démarches, la Ville s'est montrée quelque peu étonnée de l'intérêt porté à ces biens par la fondation. Elle s'est donc livrée à toute une série d'analyses, notamment sur les gabarits légaux et les alignements déjà adoptés. Il faut savoir que les immeubles à fond de rue rénovés n'appartiennent pas à la Ville, mais à des tiers; on peut donc supposer que la fondation ne fera pas de demande d'intervention globale. De plus, s'il devait s'agir d'une opération de démolition-reconstruction, on se retrouverait dans une situation assez délicate, car il y a un alignement qui ne favorise pas une telle entreprise. S'ajoute un élément construit sur cour, d'un gabarit inférieur, ce qui rend encore cette option peu plausible. Au vu également des problèmes de profondeur, on peut exclure toute intention de valoriser ces biens de manière autre que la rénovation des logements.

Quant à la propriété située à l'avenue d'Aïre 120, elle a été acquise en 1963, dans le but d'aménager le carrefour avenue d'Aïre/avenue de la Concorde, projet qui n'est plus d'actualité. Il s'agit d'une petite maison mitoyenne de 46 m^2, sise sur une parcelle d'un peu plus de 150 m^2. Les Fondations immobilières de droit public sont propriétaires de la mitoyenneté, ainsi que de sept parcelles voisines, seules trois parcelles dans le périmètre étant privées. Elle représente, pour l'Etat et les fondations, un complément au triangle existant et donc un potentiel de développement que la Ville n'a pas.

En résumé, la valeur globale des éléments d'échange des deux parties est à peu près équivalente. La Ville gagnerait 24 logements et en céderait 33. Elle aurait à prendre en charge des travaux d'un montant de 500 000 à 800 000 francs à un horizon de trois à cinq ans. L'avantage est que la Ville serait propriétaire de manière pleine et entière de l'immeuble de la rue des Savoises.

Questions des commissaires

Un commissaire relève que, dans la proposition du Conseil administratif, il est indiqué que des travaux considérables n'étaient pas envisagés à la rue des Savoises. Or il a appris que la Fondation pour l'expression associative (FEA) envisageait de réaliser des travaux de plus de 3 millions de francs. M. Pagani répond qu'il ne faut pas mettre la charrue avant les bœufs. Chacun a le droit de proposer les aménagements qu'il juge nécessaires. Toutefois, pour l'instant, la discussion porte sur la pleine propriété de cet objet et le Conseil administratif ne s'est pas prononcé sur autre chose. La seule certitude est qu'il faudra investir, à terme, un montant de 500 000 à 800 000 francs pour des travaux, comme Mme Charollais l'a expliqué.

Un autre commissaire comprend que l'on échange un squat contre un immeuble qui a besoin de réfections assez importantes. Il aimerait savoir comment on évalue la neutralité de cette affaire à moyen terme et pourquoi la Ville ne s'est

pas simplement séparée de ces actifs pour pouvoir diminuer sa dette. M. Pagani tient à souligner que la Ville ne vend rien, mais échange. Elle possède, en effet, des biens qu'elle peut échanger en vue de la pérennisation de la politique sociale en la matière. Ce même commissaire dit comprendre la rhétorique du magistrat, sans pour autant la partager.

Un troisième commissaire, quant à lui, remarque que le contrôle du parc immobilier n'est pas inintéressant et il rappelle la politique de M. Claude Ketterer visant à maîtriser le sol. Il se demande pourtant s'il ne serait pas plus judicieux de démolir pour reconstruire. Mme Charollais souligne que la Ville n'est pas propriétaire de l'ensemble de la profondeur et qu'on ne peut le faire en restant dans les mêmes gabarits. On pourrait réaliser un immeuble très étroit, impossible à affecter au logement, ou alors une galette sur cour très basse.

A la question de savoir ce que cette transaction va changer pour les locataires actuels de la GIM passant sous le régime HBM des Fondations immobilières de droit public, M. Pagani mentionne qu'il a vécu l'achat de l'immeuble de la rue des Savoises par la Fondation Vernier-Aviation. Les locataires en loyer libre sont restés sous ce même régime jusqu'au changement de locataire. Par analogie, les changements de normes s'opéreront au fur et à mesure des entrées des nouveaux locataires.

Une autre commissaire voudrait connaître les éléments qui ont présidé à la décision d'échanger la villa située à l'avenue d'Aïre. En effet, il s'agit d'une villa jumelle dont l'autre moitié appartient à la Fondation Emile Dupont. Elle demande si le Coattrim a envisagé, à un moment ou à un autre, d'attribuer cette maison à cette fondation qui a un projet de développement durable en cours et qui est déjà propriétaire des autres maisons aux alentours, et ce dans une vision globale des échanges dans un cadre Ville-Etat. Mme Charollais rappelle que l'interlocuteur est la Fondation Camille Martin, qui a sollicité la Ville. Il est ressorti de ces discussions que les fondations entre elles ont une manière assez souple de gérer leurs biens immobiliers de façon à pouvoir gérer en interne et mener à bien leurs projets de développement.

Une autre commissaire souligne que le contrôle du parc immobilier est en effet un élément intéressant dans la constitution d'une politique de logement social. Cela permet de constituer le socle de 15% de logements sociaux. Elle demande, dans un souci d'égalité de traitement, si, dans les immeubles qui passent aux mains de la Ville, les locataires seront soumis aux barèmes de la GIM et à partir de quel moment, et quel sera l'avenir des locataires au bénéfice de loyers HBM. Mme Charollais avoue que ses services n'ont pas poussé l'étude aussi loin dans les détails. Il faudrait plutôt poser cette question sur la gestion future des locataires à la GIM. Dans le cadre des discussions, il a toujours été admis que chacun respecterait les conditions des baux déjà établis.

Concernant les quatre fondations HBM, M. Pagani précise qu'il existe une organisation faîtière, la Commission administrative des fondations immobilières, et que M. Mark Muller a le projet de regrouper ces quatre fondations en une seule. Par ailleurs, la Ville participe, avec l'Etat, à un groupe de pilotage sur le projet de densification et de protection de ce triangle constitué par l'avenue d'Aïre, l'avenue de l'Ain et l'avenue de la Concorde.

Un commissaire s'interroge sur le degré d'urgence de cette opération d'échange; pour Mme Charollais, celui-ci relève de l'état des immeubles pour lesquels des travaux de rénovation doivent être entrepris rapidement.

Un autre commissaire remarque que la proposition mentionne, en page 3, qu'il faut prévoir un montant de l'ordre de 800 000 francs pour l'entretien général de l'immeuble de la rue des Savoises 11-15-17, et il aimerait s'assurer que l'on n'ira pas au-delà de cette somme. Pour Mme Charollais, de manière générale, l'estimation de l'expert par rapport aux travaux à engager de part et d'autre semble trop optimiste. Il s'est prononcé sur une remise en état de l'existant, sans compter sur d'éventuelles améliorations à apporter. Toutefois, elle s'engage, dans un temps raisonnable, à ne pas aller au-delà de ce montant.

Une commissaire poursuit dans le même ordre d'idée et s'interroge sur les travaux qui pourraient être effectués à la rue des Savoises 11-15-17, dans la mesure où elle ne peut s'empêcher de tenir compte du projet de valorisation envisagée par la FEA, puisque le Conseil municipal et le Conseil administratif ont reçu le dossier qu'elle a préparé à cette fin. Mme Charollais assure que la chronologie de ces deux dossiers n'est pas la même. Lorsque la proposition PR-603 a été préparée, ses services n'avaient pas connaissance de ce projet. La demande de la FEA est parvenue à la Ville, en tant que propriétaire partiel de l'objet. Elle ne peut donc se prononcer davantage sur ce dossier, car sa connaissance est insuffisante pour savoir quelles en sont les incidences sur les termes de l'échange. Cette même commissaire demande si cela laisse à penser que les coûts pourraient augmenter, ce à quoi M. Pagani répond que l'on peut penser beaucoup de choses, mais que la réalité des chiffres doit prévaloir; c'est pourquoi il demande aux commissaires de découpler ces affaires. Des études et de nombreux calculs sont à faire et des règles architecturales à respecter par rapport à la demande de la FEA que le Conseil administratif n'a pas validée.

Un commissaire revient sur la chronologie des événements. Il soutient que la FEA s'est prononcée, le 25 juin 2007, sur cette intention de revalorisation. Il s'étonne que la Ville, qui a un représentant au sein de ce groupe, n'ait pas été informée des intentions de la FEA. M. Pagani maintient que non. Il rappelle cependant que, aujourd'hui, la Ville est déjà propriétaire à 50% de cet immeuble. Si la volonté d'augmenter la capacité de cet immeuble se confirme, la Ville devra de toute façon participer à hauteur de 50%. Il répète qu'il s'agirait d'un autre projet et insiste sur la nécessité de distinguer ces deux dossiers.

Discussion de la commission

Une commissaire estime, pour sa part, n'avoir aucune question particulière à poser mais, si la commission tient à entendre le point de vue de la Fondation Camille Martin, elle propose d'auditionner son président, M. Lorenzini.

Un commissaire se prononce également pour l'audition d'un représentant de la FEA. Demande partagée par un troisième commissaire pour lequel il n'est pas possible que le Conseil administratif n'ait pas été mis au courant, puisque M. Tornare fait partie du conseil de fondation, à moins que l'ancien magistrat n'ait oublié de le dire au nouveau.

Un autre commissaire, quant à lui, ne croit pas que ce soit une bonne idée de procéder à cette dernière audition qui serait une façon d'encourager la FEA et de lui faire croire que l'on va réaliser le projet. A son avis, cela viendra, mais c'est trop tôt. Une commissaire va dans le même sens et rappelle que ce n'est pas un projet porté par le Conseil administratif, comme M. Pagani l'a souligné. La proposition à l'étude de la commission porte sur un échange d'immeubles. Si, ultérieurement, la fondation sollicite la Ville, on entrera en matière. Ce que corrobore une deuxième commissaire.

Un commissaire précédent relève que l'on peut découpler ces dossiers, mais que, selon lui, ce serait incorrect, puisque la FEA a pris sur elle d'en informer les élu-e-s. Son projet est totalement légitime et ce serait ironique d'avoir un chantier de la Ville qui s'achève le 31 mai et un dossier de la fondation qui s'ouvre le 1er juin.

Un commissaire comprend bien l'intérêt politique de dissocier ces deux projets, de manière à faire aboutir le premier et de mettre les élus dos au mur pour le second. En tant que commissaire de la commission des finances, il trouve cette attitude, qui consiste à vouloir voter sans prendre en compte le projet dans son intégralité et dans sa durée, extrêmement dommageable. Le Conseil municipal pourrait en vouloir à la commission des finances de ne pas avoir pris en compte un élément équivalent à la valorisation de l'immeuble que la Ville va échanger. Il tient pourtant à préciser qu'il n'est pas du tout opposé à ce projet qui vise à améliorer le parc locatif de la Ville de Genève.

Votes des auditions par la commission

L'audition de M. Lorenzini, président de la Fondation HBM Camille Martin, est acceptée par 12 oui (2 UDC, 2 L, 1 R, 2 DC, 3 S, 2 AGT) et 3 abstentions (Ve).

L'audition d'un responsable de la FEA est approuvée par 4 oui (1 L, 1 R, 2 DC) contre 2 non (AGT) et 9 abstentions (2 UDC, 1 L, 3 Ve, 3 S).

Séance du 14 mai 2008

Audition de M. Stéphane Lorenzini, président de la Fondation HBM Camille Martin, et de M. Hervé Basset, responsable technique des Fondations immobilières de droit public

M. Lorenzini dit avoir pris connaissance de la proposition PR-603, qu'il trouve très complète et détaillée. Il explique que la Fondation Camille Martin a, en quelque sorte, hérité d'une partie de l'immeuble 11-15-17, rue des Savoises qui appartenait à la Fondation Vernier-Aviation. Il rappelle que, à l'époque, il existait neuf fondations et que le nombre de celles-ci a été réduit à quatre, dont la Fondation Camille Martin. Ce bâtiment avait été acheté conjointement par la Ville de Genève et la Fondation Vernier-Aviation, sur proposition, à l'époque, du Conseil d'Etat. Il fallait trouver une solution pour cet immeuble. Une forme de compromis politique a alors été trouvée, car la Ville n'avait, probablement, pas les moyens de l'acquérir entièrement. La fondation s'est rendu compte assez rapidement qu'il n'était pas très rationnel de gérer des logements sociaux sous la forme d'une PPE. Elle a reçu dernièrement les comptes annuels où la fondation a constaté que, du simple fait que ce soit une PPE, cela engendre des frais de régie qui sont largement plus élevés que pour un immeuble normal. Il relève que, dernièrement, la nécessité de rénover un ascenseur s'est révélée passablement compliquée, car il fallait l'accord des deux parties, d'où des allers-retours entre les deux instances. C'est la raison pour laquelle, il y a maintenant quatre ans environ, la fondation a contacté la Ville de Genève et lui a fait part de son idée de procéder à un échange. Plusieurs propositions de la Ville ont été formulées pour aboutir aux immeubles sis à la rue de Lausanne 21a, 23a et 25a. Ce sont des immeubles qui les intéressent, car ils se situent en ville et sont constitués de petits appartements, ce que les fondations recherchent, puisqu'il y a une forte demande de trois-pièces et de quatre-pièces. Pour une question de soulte, le besoin d'un deuxième objet s'est manifesté et la petite maison mitoyenne sise à l'avenue d'Aïre 120 est une aubaine, car les fondations sont déjà propriétaires de 80% des immeubles du périmètre, en villas.

Questions des commissaires

Un commissaire aimerait savoir quelles sont les fondations propriétaires des immeubles du périmètre. Il lui est répondu par M. Lorenzini qu'il s'agit de la Fondation Camille Martin et de la Fondation Emile Dupont.

M. Lorenzini précise qu'il est vrai que chaque fondation a son indépendance, mais que le secrétariat et le service technique sont centralisés. Dans le cas présent, la Fondation Emile Dupont serait la récipiendaire formelle de cette villa. Il précise que celle-ci est au courant que les représentants de la Fondation Camille Martin agissent pour son compte. Ce qui les intéresse, à la rue de Lausanne, c'est

de réaliser une opération de rénovation et de mise aux normes, et de conserver ces immeubles à des fins sociales. Il dit qu'il y aura, bien évidemment, des hausses de loyer, mais qu'elles se feront dans les règles de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation et de la loi générale sur le logement et la protection des locataires. Pour la propriété de l'avenue d'Aïre 120, il s'agit d'une étude plus globale puisque, dans ce périmètre, les fondations HBM ont une très forte présence et que des études avaient été entamées par la fondation pour mener des opérations de démolition-reconstruction. M. Lorenzini explique que, récemment, un processus plus large a été entamé par l'Etat, sur la demande de Mme Künzler (députée), pour mener une réflexion sur l'ensemble du périmètre en introduisant, entre autres, la problématique de l'écoquartier. La villa se trouvant dans ce périmètre serait concernée par cette étude du périmètre large.

Ce même commissaire demande si l'acquisition directe de l'avenue d'Aïre 120 par la Fondation Emile Dupont est une façon d'éviter des frais de procédure pour un transfert de la Fondation Camille Martin à celle d'Emile Dupont. Ce à quoi M. Lorenzini répond par l'affirmative. Il souligne qu'il est mieux que l'acquéreur final achète directement; c'est donc la Fondation Emile Dupont qui signera l'acte. Il précise encore que les fondations sont exonérées des 3% de droits d'enregistrement. Il en sera d'ailleurs de même lors de cet échange car, comme la Ville, la fondation est d'utilité publique.

Un autre commissaire rappelle le projet de M. Mark Muller, conseiller d'Etat chargé du Département des constructions et des technologies de l'information, de fusionner les fondations immobilières et il se demande si cela va influer sur ces échanges. Il souhaiterait également connaître, dans l'hypothèse où l'échange se réaliserait, quelles seraient les modifications à effectuer. M. Lorenzini répond que les fondations ne vont pas attendre la mise en application du projet de loi de M. Muller. D'ailleurs, le projet dont ils ont connaissance prévoit une entrée en vigueur lors de la prochaine législature, à savoir dans les trois ans. Les fondations concernées osent espérer que l'échange avec la Ville de Genève aura lieu dans l'intervalle. Dans le cas présent, chaque fondation récupérera sa part et, en cas de fusion, tout sera «refusionné». Il faut savoir que, dans le cadre de la diminution du nombre de fondations, il y a cinq ou six ans, il y a eu une exonération complète des mutations en interne. Les fondations avaient obtenu de ne pas passer devant le notaire. C'était simplement des réquisitions au Registre foncier qui n'avaient rien coûté pour le transfert des immeubles. Il dit que c'est probablement ce qu'il se passerait s'il n'y avait plus qu'une fondation.

Une commissaire se demande si les loyers après travaux dans les immeubles de la rue de Lausanne seront des loyers HBM. Pour M. Lorenzini, la pratique en vigueur veut que des travaux soient entrepris et que, après ces travaux, les baux soient transformés en baux HBM. Pour l'instant, il s'agit de baux normaux. Les

personnes qui étaient là avant pourront choisir entre deux possibilités. Le problème reste le statut et la situation des personnes en place. Il explique que, pour un logement HBM, il y a deux critères qui prévalent, à savoir le taux d'effort et le taux d'occupation. S'effectue une analyse ponctuelle, de cas en cas, avec les locataires. Si ceux-ci répondent aux critères, c'est-à-dire qu'ils ne sont pas en sous-occupation et qu'ils ne bénéficient pas de revenus trop importants par rapport au loyer qui serait fixé, ils pourront obtenir un bail HBM et bénéficier de la subvention qui est liée à ce type de baux. Pour les personnes qui ne remplissent pas les conditions pour le bail HBM, leur bail reste un bail de type libre. Leur situation reste alors inchangée et ce n'est qu'au changement de locataire que les réajustements pourront avoir lieu. C'est d'ailleurs ainsi que les fondations procèdent pour toutes les acquisitions-rénovations qu'elles réalisent. M. Lorenzini souligne que la question à laquelle les fondations ne peuvent pas répondre est celle concernant le nouveau règlement d'application des logements d'utilité publique (LUP). Celui-ci n'étant pas encore en vigueur, les fondations n'ont pas de vision claire, plus particulièrement sur la problématique du taux d'effort. Il dit que, au vu des loyers très bas, il s'agira sans doute d'un HBM «LUP».

Cette même commissaire demande si les logements de la rue des Savoises sont des HBM. M. Lorenzini répond que c'est un immeuble qui n'a jamais été passé en HBM. Ce sont des loyers libres, même si ceux-ci sont modiques. Cette commissaire aimerait également savoir si les locataires de la rue de Savoises sont au courant de l'échange qui se prépare. M. Lorenzini répond qu'il n'y a jamais eu de politique d'information dans ce sens. Il ne pense pas que les locataires de la rue de Lausanne soient plus informés.

Un autre commissaire désire connaître les options de la Fondation Camille Martin en ce qui concerne l'immeuble de la rue de Lausanne: rénover, laisser en l'état ou encore construire une tour? M. Lorenzini souligne que l'intention est clairement une rénovation et surtout une mise aux standards. L'immeuble n'a pas de sanitaires et nécessite des travaux. Après travaux pour les remettre à niveau, les logements seront contrôlés.

Audition de M. Régis de Battista, directeur de la Maison des associations

En préambule, M. de Battista prie la commission des finances de bien vouloir excuser Mme Bertani et M. Pfeiffer qui n'ont pas pu venir.

L'échange de parcelles représente un projet qui est cher à la FEA. En effet, si le bâtiment des Savoises devait appartenir entièrement à la Ville, il serait plus facile de l'entretenir. Ce qui intéresse surtout la FEA dans cet immeuble, c'est qu'il s'agit de sa vitrine. Il rappelle que, lorsque le projet de créer une Maison des associations avait été lancé à l'époque, tous avaient toujours espéré que le bâtiment appartiendrait à une seule entité. Actuellement, la fondation gère le premier

étage pour la partie bureaux et des arcades qui se situent sur la rue des Savoises. Plusieurs souhaits sont émis. L'un, en juin 2007, de valoriser les bâtiments de l'Etat et de la Ville de Genève. Ce projet permettrait de travailler avec la Ville et l'Etat pour l'entretien correct du bâtiment et pour qu'il soit conforme aux besoins en surfaces et en locaux. Le désir a toujours été, et ce depuis 1999, de mener ce projet avec le label Minergie. Il souligne que cela a toujours représenté un souci majeur, car ces bâtiments, anciens bâtiments de *La Suisse*, n'étaient pas du tout appropriés à des bureaux. Pourtant, en installant toutes ces salles de réunion, ces bureaux, la FEA a montré que c'était réalisable. L'étape suivante serait de valoriser ce bâtiment, un des seuls bâtiments de cette taille à Genève. Plusieurs études ont été conduites. Aujourd'hui, le projet est abouti, raison pour laquelle, en conférence de presse, la FEA a pu expliciter le pourquoi et le comment de ses besoins dans le cadre du développement durable. Une préétude a d'ailleurs été réalisée par l'Office cantonal de l'énergie, puis une étude menée par une société indépendante.

Questions des commissaires

Un commissaire demande si c'est la FEA qui a prospecté et si des contacts ont été pris avec la Ville et le Canton de Genève. M. de Battista répond par l'affirmative à la première question et mentionne que des recherches de fonds ont été effectuées depuis plus de huit mois. Ainsi, le Fonds climatique suisse accorderait 180 000 francs, somme qui pourrait être doublée en fonction de ce que le Conseil fédéral va octroyer. Il faut également y ajouter 87 000 francs de la Fondation Helios pour les personnes à mobilité réduite. En ce qui concerne l'Etat et la Ville, des dossiers ont été envoyés et la FEA attend maintenant de voir ce que les concernés en pensent. Il est d'ailleurs prévu de faire le tour des différents partis pour en discuter et de voir si ce projet les intéresse. Dans l'intervalle, différentes associations en Suisse sont également sollicitées et la Loterie romande est entrée en matière. Elle a mandaté un architecte pour évaluer les sommes annoncées. Lui-même ne connaît pas le montant qui pourrait ainsi être attribué.

Ce même commissaire trouve bizarre que ce soit le locataire qui entreprenne toutes ces démarches et que le propriétaire ne soit mis au courant qu'à la fin du processus d'étude et qu'il ne soit pas associé au processus d'étude ou au cofinancement. Il demande si cela est dû à la structure même de la Maison des associations.

Pour M. de Battista, il s'agit simplement de faire des économies. Il explique que les études ont été réalisées par eux et à leurs frais. Des architectes ont été mandatés et des plans vont être soumis au DCTI pour validation. II n'y aura donc pas un centime dépensé par la collectivité publique pour ces études. Il pense qu'il faut voir cela plutôt comme une proposition, car ils connaissent très bien ces bâti-

ments et leur utilisation. Il y aura bien sûr, à un moment donné, des architectes de l'Etat qui vont entrer en matière pour donner leur accord. Le Service cantonal de l'énergie a déjà donné un feu vert. Le projet est quasiment bouclé. La connaissance du terrain est mise en avant et le souhait est simplement d'en faire profiter.

Une commissaire pense que, formellement, c'est le requérant qui dépose un projet avec l'accord du propriétaire ou le propriétaire lui-même. M. de Battista répond que ce n'est pas toujours le cas. Il explique qu'ils ont un droit de superficie et d'usufruit et que, par conséquent, ce sont eux les propriétaires.

Cette même commissaire souhaite savoir, d'une part, si des contacts ont été pris avec le Service des bâtiments de la Ville de Genève et, d'autre part, s'il est attendu une participation de la Ville aux coûts des travaux. Elle demande également si des engagements ont été pris par la Ville.

M. de Battista explique que ce qui est montré est une étude en train de se construire. L'étude énergétique réalisée montre que, effectivement, c'est potentiellement réalisable. Les plans vont être déposés mais, après, il est vrai qu'il faudra une discussion avec la Ville et l'Etat. Celle-ci a été demandée à M. Pagani et à M. Muller. Il souligne que, lorsqu'on parle de valorisation pour ce bâtiment, il n'y a pas plusieurs solutions, il n'y en a qu'une seule. En effet, il n'existe aucun potentiel, ni à gauche ni à droite; la seule solution est de s'élever. Il ne faut pas voir cette démarche comme une volonté d'avancer sans les autres, bien au contraire. Il s'agit simplement de montrer que c'est de l'ordre du possible car, à un moment donné, beaucoup de gens hésitaient. Le problème avec le bâtiment de *La Suisse* est que, en été, il fait trop chaud et, en hiver, il fait trop froid. La proposition présentée semble la meilleure solution d'un point de vue énergétique, avec une étude à l'appui. La collectivité n'a pas versé un centime pour l'ensemble des études. Il précise encore que la Ville a deux sièges au sein du conseil de fondation. Ceux-ci sont occupés par M. Aegerter et M. Tornare qui sera remplacé d'ici peu par Mme Salerno.

M. de Battista ajoute qu'une lettre a été adressée à l'ensemble du Conseil administratif dans laquelle il est demandé à la Ville 2,5 millions de francs, tout comme à l'Etat. Il reviendrait à la FEA de réunir le solde. Concernant l'attitude des représentants, il mentionne que, pour l'instant, il n'a pas de retour.

Un commissaire fait remarquer que, le 25 juin 2007, le conseil de fondation a voté ce projet de revalorisation. Il demande ce qu'ont voté les représentants de la Ville ce jour-là. M. de Battista répond qu'ils n'ont pas voté, puisqu'ils n'étaient pas là. Il ajoute cependant que M. Aegerter est tout à fait favorable à ce projet.

Par ailleurs, pour M. de Battista, répondant aux inquiétudes d'un commissaire, l'immeuble de la rue des Savoises est une question de reprise d'un bâtiment en échange d'autres. Il pense que la Ville fait une bonne affaire. La question de la

valorisation et de l'agrandissement de la Maison des associations est un autre projet qui va venir et que la commission des finances traitera au bon moment. Pour lui, aujourd'hui, celle-ci n'a pas à se faire de souci; le débat va se poursuivre et il y aura suffisamment de temps pour en discuter.

Un autre commissaire aimerait une précision. M. de Battista a en effet indiqué que la Maison des associations était un peu à l'étroit dans ses murs et que, faute de pouvoir aller à gauche ou à droite, il ne lui restait plus qu'à s'élever. Il demande s'il faut comprendre par cette phrase qu'il s'agit d'occuper les appartements de logement de la rue des Savoises. Ce à quoi M. de Battista répond que ce n'est absolument pas l'idée qui prévaut. L'élévation se fera sur cour et il n'y aura pas de problème de jour. Il s'agit également d'éviter les problèmes de surchauffe durant l'été.

Ce même commissaire se demande si le projet de réaménagement de la FEA concerne également les deux immeubles de logement. Ce à quoi il est répondu par la négative. Des incidences peuvent être induites sur la qualité des vitres, la façade et le toit, dans l'éventualité d'un 5e étage. Ce même commissaire précise que seuls le rez-de-chaussée et le premier étage sont donc concernés par le projet de la FEA. Ce que confirme une nouvelle fois M. de Battista.

Discussion

Une commissaire socialiste souligne que l'on peut passer au vote, puisque le projet d'aménagement de la Fondation pour l'expression associative n'est pas lié à la proposition du Conseil administratif.

Un commissaire d'A gauche toute! pense que c'est une bonne opération pour la Ville de Genève.

Pour un commissaire de l'Union démocratique du centre, cet échange va assurer la pérennité de logements sociaux.

Son collègue est d'accord, mais souhaiterait un éclaircissement sur la position du Conseil administratif quant à la volonté de la Fondation de l'expression associative. Il est certes d'accord avec l'échange, mais il ne veut pas que l'on vienne dire à la commission des finances, au mois de septembre ou d'octobre: «Voilà, on a un projet et cela coûtera 2,5 millions de francs.»

Une commissaire socialiste souhaite ajouter que l'on ne peut pas dire que le Conseil administratif ne viendra pas avec une proposition en faveur de la Fondation pour l'expression associative, dans la mesure où un projet existe. Dans l'étude de cet échange, on peut dire que la Ville peut acquérir cet immeuble sans forcément l'agrandir, mais on ne peut pas dire qu'elle ne le fera pas du tout, puisque c'est un projet qui arrive sur la table et qui sera sans doute discuté. Le Conseil

administratif se prononcera donc par la suite sur sa volonté ou non d'agrandir. Il s'agit de deux projets distincts; on ne peut pas les subordonner l'un à l'autre.

Pour un commissaire radical, au contraire, on ne peut pas dire que ces deux projets ne sont pas liés. Si le projet se fait, la Ville devra payer et, si la fondation était propriétaire, les frais auraient au moins été partagés. II y a donc quand même une connexion entre ces deux projets. D'un autre côté, il souligne qu'il est vrai que, dans l'opération, la Ville est la grande gagnante. Il regrette cependant le manque de transparence du Conseil administratif qui était au courant de ce projet depuis au moins juin 2007. Il votera pourtant oui à ce projet.

Un commissaire libéral, quant à lui, souligne que, pour la parcelle de l'avenue d'Aïre, il ne s'agit pas d'une parcelle pour une réserve scolaire, car d'autres écoles ont été bâties. Les libéraux se rallieront à la proposition. Cependant, il souhaite préciser que, pour lui, le projet ne touche pas la part de PPE des étages supérieurs de l'immeuble, de telle sorte que, sur le projet de la Maison des associations, la proposition est tierce, puisqu'on n'est pas dans une propriété en mains communes, mais en PPE. Il se trouve que c'est le rez-de-chaussée et le premier étage qui sont occupés par la Fondation pour l'expression associative. Il s'agit, d'une part, de coûts qui incombent à la part de PPE de la Ville de Genève. C'est une question extérieure à la proposition. Sous l'angle de la transparence, il rejoint la position exprimée par le commissaire radical. Son soutien à la proposition est, malgré tout, inconditionnel.

Un commissaire des Verts souligne que son groupe soutient cette proposition. Il se montre satisfait des auditions de la présente séance qui permettent à la commission des finances de voter de manière éclairée. II y a un lien entre les deux objets; raison pour laquelle son groupe vote pour la proposition du Conseil administratif et réserve sa position sur la proposition suivante.

Le groupe démocrate-chrétien vote également cette proposition.

Vote de la commission

La proposition est acceptée à l'unanimité des membres présent-e-s, soit par 15 oui (2 UDC, 2 L, 1 R, 2 DC, 3 Ve, 3 S, 2 AGT).

PROJET D'ARRÊTÉ

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 intervenu entre le Conseil administratif et les Fondations immobilières de droit public en vue d'un échange sans soulte des immeubles sis rue de Lausanne 21A-23A-25A, parcelles N°s 2862-6559-2864, section Cité, propriété de la Ville de Genève, l'immeuble sis avenue d'Aïre 120, parcelle N° 1436, section Petit-Saconnex, propriété de la Ville de Genève, et l'immeuble sis rue des Savoises 11-15-17, parcelle N° 2409, section Plainpalais, propriété de la Fondation HBM Camille Martin, est ratifié et le Conseil administratif est autorisé à le convertir en acte authentique.

Art. 2. – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, épurer, radier ou modifier toute servitude nécessaire à l'opération visée.

Remarques de la rapporteuse

Un courrier de M. Pagani a été adressé, en date du 14 juillet 2008, à M. Christian Zaugg, nouveau président de la commission des finances, pour confirmer que la Ville de Genève devrait être exonérée dans cette opération d'échange. L'administration fiscale a en effet émis un préavis positif en la matière dans un courrier du 7 juillet 2008 adressé au département des constructions et de l'aménagement et dont les commissaires ont reçu copie.

Dans son courrier du 14 juillet 2008, M. Pagani propose un amendement au projet d'arrêté, libellé comme suit: «*Art. 3.* – L'opération ayant un caractère d'utilité publique, le Conseil administratif est chargé de demander au Conseil d'Etat l'exonération des droits d'enregistrement et des émoluments du Registre foncier.»

La proposition PR-603 ayant déjà été votée en commission des finances, ce point n'a pas été repris par la suite et figure dans le présent rapport comme élément d'information.