

Rapport de la commission des finances chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 15 décembre 2010 en vue d'un échange foncier comprenant:

d'une part,

- l'acquisition par la Ville de Genève de 10 lots de PPE de bureaux et dépôts, représentant au total 160.65/1000es du DDP N° 3272 sis rue du Tir 3, situé sur la parcelle N° 3186 (section Plainpalais), propriété de la Fondation de prévoyance LPP Mirabaud, pour le prix de 6 290 000 francs avec l'ouverture d'un crédit de 6 518 000 francs (droit d'enregistrement et émoluments au Registre foncier, frais de notaire compris);

et, d'autre part,

- la proposition de vente des parcelles N° 4691 et N° 6875 (section Plainpalais), propriété de la Ville de Genève constituant le «square Balmat», situé au centre de l'îlot au niveau du boulevard Georges-Favon 29, contenant le DDP 7091, s'exerçant en sous-sol, à la Banque Mirabaud & Cie pour le prix de 3 034 000 francs;
- l'inscription d'une servitude de passage public à pied en faveur de la Ville de Genève, reliant la rue du Général-Dufour à la rue Jacques-Balmat, sur les parcelles Nos 4691, 6875, 4688 et 4693.

De cet échange, il résulte un montant à charge de la Ville de Genève de 3 484 000 francs.

Rapport oral de M. Olivier Fiumelli

La commission des finances s'est réunie le 26 janvier, le 1^{er} février, le 6 avril et le 25 mai 2011 sous la présidence de M. Robert Pattaroni, pour étudier cette proposition. Les notes de séances ont été prises par Mme Sandrine Vuilleumier que la commission remercie pour l'excellence de son travail.

Audition du 26 janvier 2011

La commission reçoit M. Rémy Pagani, conseiller administratif en charge du département des constructions et de l'aménagement, accompagné de Mme Isabelle Charollais, codirectrice du département, de Mme Marie Fauconnet, responsable de l'unité opérations foncières et de M. David Klein, négociateur en biens immobiliers.

M. Pagani explique que cette proposition est le fruit d'une négociation assez rude. Il rappelle que la banque voulait privatiser cette cour en réglant différents problèmes et que parallèlement, en dessus du poste de police, des appartements intéressaient la Ville.

Mme Fauconnet explique que les immeubles appartiennent à la banque Mirabaud et que le square Balmat, qui est grevé d'un droit de superficie en sous-sol, appartient à la Ville. Elle précise que la Fondation de prévoyance de la banque Mirabaud est partenaire de ce projet qu'elle détaille sur la carte et les plans. Elle explique aussi que les places de parking en surface sont louées par la GIM et arrivent à échéance en juin 2015. Elle ajoute que les objets représentent 788 m² de surface administrative sur quatre étages, avec deux dépôts en sous-sol de 116 m² et qu'ils peuvent être libérés dès que la transaction aura eu lieu. Elle rappelle que le droit de superficie constitué en faveur de la banque Mirabaud en 1973 sur une partie du square arrivera à échéance en 2013.

Mme Fauconnet explique encore qu'un expert commun a été mandaté pour expertiser les deux biens. Elle indique que les Services ont fait inscrire une nouvelle servitude de passage public à pied à l'intérieur du square Balmat pour éviter sa privation complète.

M. Pagani explique que les négociations ont été âpres et estime que plus on se claquemure, moins on est intégré. Il déclare que le droit de passage a été imposé si la vente se fait et rappelle que les servitudes de passage dépendent du CM.

Mme Fauconnet indique que le montage financier prévoit 6'518'000 francs pour les lots de PPE et 3'034'000 pour le square. Elle précise qu'une exonération des droits d'enregistrement sera demandée. Elle indique que chaque acte aura son paiement et qu'au final le coût de l'opération pour la Ville sera de 3'484'000 francs.

Un commissaire se demande s'il vaut vraiment la peine de conserver ce droit de passage qui a un prix et qui peut apporter des embrouilles à la Ville en cas de problèmes de sécurité.

M. Pagani répond qu'un compromis a été trouvé et que le passage sera fermé durant la nuit. Il déclare que plus on privatise l'espace public, plus on se sent exclu et qu'il faut maintenir ce passage pour assurer la qualité de vie à Genève.

Une commissaire demande si une contre-expertise serait possible et à quel prix. Elle considère que du moment que c'est une PPE, la Ville ne sera pas totalement propriétaire et qu'il y aura un droit ou des créances à payer annuellement pour ces huit bureaux. Elle remarque encore que des travaux estimés entre 1'600'000 et 2'000'000 francs sont prévus, ce qui porte le coût à 5 millions pour huit bureaux.

Mme Charollais précise que les huit bureaux représentent 800 m². Mme Charollais déclare que le prix d'une expertise est de 10'000.00 francs et rappelle que la Ville s'était entendue avec les partenaires sur une expertise de type arbitrage, ce qui implique que les parties en acceptent les conclusions.

M. Pagani déclare que le fruit de la négociation en question est basée sur une expertise acceptée par tous et relève que même si on prend tout, cela fait du 6'000.00 francs le m² en échangeant un objet dont on ne sait pas quoi faire. Il estime donc que cet accord est équilibré.

Séance du 1^{er} février 2011

Une commissaire déclare qu'il faut faire une pesée d'intérêts. Elle estime qu'il faudrait demander une contre-expertise sur la valeur de l'échange de parcelles et en fait la demande formelle. Elle indique encore que les bureaux ne reviennent pas à 6'000 francs le m² mais à 10'000 francs le m². Elle soumet formellement cette demande d'expertise contradictoire.

La contre-expertise est mise au vote et acceptée à l'unanimité moins 2 abstentions vertes.

Un commissaire demande que le prix de la servitude soit évalué pour avoir la possibilité de s'en défaire, puisqu'elle peut être source d'ennuis. Il ajoute que plusieurs personnes autour de la table pensent qu'il n'est pas utile que la Ville la conserve. Il précise que cette servitude a un prix que l'on peut estimer et ensuite déduire.

Cette demande est acceptée à l'unanimité.

Audition du 6 avril 2011

La commission reçoit Mme Isabelle Charollais, Mme Marie Fauconnet, et M. David Klein.

Mme Fauconnet présente les résultats de la nouvelle expertise immobilière des deux objets ainsi que le complément d'expertise pour la servitude. Elle fournit les chiffres en précisant que les montants de la PR sont différents puisqu'ils prennent en comptes les

frais d'acquisition qui ne peuvent faire l'objet d'une demande d'exonération qu'ultérieurement.

Nouvelle expertise : Rue du Tir 6'200'000 francs, Square Balmat 3'250'00 francs

Mme Fauconnet déclare que les estimations sont très proches et n'excèdent pas une variation de 10%, ce qui est normale entre deux expertises. Elle explique que les deux experts ont travaillé avec des méthodes de calcul différentes.

Mme Fauconnet rappelle que la première expertise comprenait la servitude et indique qu'ils ont demandé au premier expert d'évaluer l'abandon de cette servitude. Ce dernier a considéré une valeur d'amateur estimée à 1'000'000 francs en tenant compte de l'intérêt de la banque à être propriétaire de cette cour pour en avoir un usage spécifique lié à son activité. Elle déclare que le deuxième expert a fait un calcul en fonction de la valeur de rendement, qu'il a considéré que la servitude de passage ne modifiait en rien le rendement des parkings actuels et qu'elle a donc évalué sa valeur à zéro. Elle observe que ce sont deux perceptions très différentes.

Mme Charollais déclare que c'est intéressant parce que cela donne deux points de vue complémentaires sur la valeur économique d'une servitude. Elle indique que le premier expert tient compte de l'avantage à terme que l'institut bancaire tirerait de la privatisation complète de la place et que son évaluation résume la valeur que la banque serait prête selon lui à payer pour ce droit. Elle ajoute que le deuxième expert estime qu'il y a aujourd'hui un certain usage, que l'existence de la servitude ne péjore pas et dont elle ne modifie pas le rendement actuel et qu'il n'y a donc aucune incidence sur le prix de vente. Mme Charollais ne pense pas qu'il y ait de vraie valeur, mais un juste prix à fixer.

Sa position se situe du côté du premier expert parce qu'il y a dans le cas particulier une véritable valeur d'amateur dans le fait de pouvoir bénéficier d'une pleine jouissance de l'espace. Elle ajoute que l'autre interprétation est plus objectivable, mais moins applicable à la situation.

Un commissaire demande si l'on sait si la banque serait intéressée à mettre de l'argent en contrepartie de la servitude.

Mme Charollais répond que c'est bien la question et qu'une transaction ne peut avoir lieu que s'il y a deux parties. Elle rappelle qu'ils ont reçu ces données la semaine dernière et qu'il n'y a pas eu de négociations avec la banque pour l'instant. Elle précise que dans la proposition originale, la transaction avait l'accord de la banque, et que toute modification donnera lieu à de nouvelles négociations.

Le président rappelle que l'on n'a pas l'idée de traverser cette cour et qu'elle est déjà privatisée sans en avoir l'air.

M. Klein ajoute que la banque avait exigé une fermeture la nuit, ce qui limite aussi le coût sécuritaire puisque c'est à charge de la banque durant la nuit.

Une commissaire constate qu'il y a indépendamment de la servitude une différence de 206'000 francs au bénéfice de la Ville entre les deux estimations. Elle souhaite que le montant soit aussi renégocié en fonction de ce nouveau montant si la banque est d'accord d'entrer en matière pour renégocier la cession de la servitude.

Mme Charollais répond qu'ils sont dans la situation d'une double négociation et qu'il est important que la commission des finances se prononce sur l'abandon ou non de la servitude et que le Conseil administratif entérine ou non cette décision, avant qu'ils puissent renégocier avec la banque sur la base d'une option qui serait claire.

Mme Charollais revient sur les besoins en locaux de la Ville et explique que la position des locaux de la rue du Tir est clairement intéressante pour la Ville en lien avec le bâtiment de la rue du Stand où certains services sont à l'étroit. Elle indique qu'ils ont fait une analyse des surfaces actuelles dévolues aux différents services et des surfaces théoriques nécessaires selon le nombre de collaborateurs en fonction des règles édictées

par le CA en 2003. Elle rappelle que les aménagements se feraient sous forme de bureaux paysagers afin de concentrer les collaborateurs et indique que l'organisation commence à voir ses limites. Elle ajoute qu'il est impossible de recevoir des gens ou d'organiser une réunion. Il en résulte les déficits suivants pour le Service de l'urbanisme (normal), le Service de l'aménagement urbain et de la mobilité, le Service de l'énergie (15 m2), le Service de l'architecture (30 m2) et le Service des bâtiments (50 m2) et la DSIC (normal). Elle ajoute que le Service des bâtiments souffre également du fait qu'une partie de sa structure est isolée à la rue du Stand 3 (numérisation). Elle ajoute que la Conservation du patrimoine se trouve à la même adresse et qu'un regroupement avec les autres services serait vraiment bénéfique. Elle déclare que les quatre plateaux de la rue du Tir ne seront pas entièrement occupés par les différents services de la rue du Stand 25. Elle indique que le besoin est de deux plateaux, avec une marge de manœuvre sur les deux autres qui pourraient être dévolus à tout autre service de l'administration ou pour regrouper les services mentionnés afin de libérer à terme les locaux de la rue du Stand 3 qui pourraient redevenir les logements qu'ils étaient à l'origine. Elle ajoute que le besoin est avéré pour deux plateaux et que cette opération offre aussi l'opportunité de rapprocher des services de l'administration, quitte à lâcher d'autres locaux qui sont moins adaptés. Elle précise qu'ils n'ont pour l'instant pas fait de projet d'aménagement plus précis et qu'ils ne le feront pas tant que les décisions de principe ne sont pas prises afin de ne pas mettre le feu à l'administration et perturber les collaborateurs concernés.

Le Président soumet au vote le fait de négocier le coût de l'abandon de la servitude avec la banque. C'est accepté à l'unanimité moins 2 abstentions du groupe A gauche toute. Par ailleurs, la commission demande au Conseil administratif de renégocier avec la banque sur la base des chiffres de la deuxième expertise.

Audition du 25 mai 2011

La commission reçoit M. Rémy Pagani, accompagné de Mmes Isabelle Charollais et Marie Fauconnet.

M. Pagani informe la commission que la banque est d'accord avec les chiffres de la deuxième expertise, mais qu'elle n'est pas d'accord de verser un montant en échange de l'abandon de la servitude de passage inscrite en faveur de la Ville.

Vote :

→ **La PR-847 amendée est acceptée à l'unanimité de la commission.**

PROJET DE DÉLIBÉRATION I AMENDÉE

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu l'accord de principe intervenu entre le Conseil administratif, la Banque Mirabaud & Cie et la Fondation de prévoyance LPP Mirabaud concernant l'échange foncier suivant:

- un lot de 10 unités de PPE du droit de superficie distinct et permanent du DDP N° 3272 grevant la parcelle N° 3186 de Genève, section Plainpalais, soit les feuillets Nos 3272.01, 02, 15, 16, 23, 24, 31, 32, 39 et 40, représentant au total 160,65/1000es, sis à la rue du Tir 3, propriété de la Fondation de prévoyance LPP Mirabaud, situé sur la parcelle N° 3186, commune de Genève, section Plainpalais, contre

- les parcelles de la commune de Genève, section Cité, N° 4691 et N° 6875, propriété de la Ville de Genève, comprenant le DDP N° 7091 s'exerçant en sous-sol, correspondant à la cour située au centre de l'îlot boulevard Georges-Favon 29/rues Jacques-Balmat 5/Jean-François-Bartholoni 4-6/Général-Dufour 20,

et

- l'inscription d'une servitude de passage public à pied en faveur de la Ville de Genève sur les parcelles Nos 4691, 6875, 4688 et 4693, avec condition d'utilisation limitant l'accès à un horaire compris entre 7 h et 21 h du lundi au vendredi, sauf jours fériés, reliant la rue du Général-Dufour à la rue Jacques-Balmat, selon le plan de servitude de passage public à pied établi en date du 23 avril 2010, par M. Pierre-Yves Heimberg, ingénieur géomètre officiel;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Le Conseil administratif est autorisé à acquérir un lot de 10 unités de PPE de bureaux et dépôts, feuillets Nos 3272.01, 02, 15, 16, 23, 24, 31, 32, 39 et 40, représentant au total 160.65/1000es du droit de superficie distinct et permanent DDP N° 3272, situé dans le bâtiment N° 1486 de 235 m², sis à la rue du Tir 3, parcelle N° 3186, commune de Genève, section Plainpalais, propriété de la Fondation de prévoyance LPP Mirabaud, pour un montant de 6 200 000 francs.

Art. 2. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 6 428 000 francs, frais d'enregistrement, émoluments du Registre foncier et frais d'acte notarié compris, en vue de cette acquisition foncière.

Art. 3. – Le Conseil administratif est autorisé à signer tous les actes authentiques relatifs à cette opération.

Art. 4. – 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 6 428 000 francs.

Art. 5. – La dépense prévue à l'article premier sera portée à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif, et amortie au moyen de 30 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2012 à 2041.

Art. 6. – Le Conseil administratif est autorisé à épurer, radier, modifier ou constituer toute servitude à charge et au profit de la parcelle et/ou du droit distinct et permanent situé sur la parcelle mentionnée dans l'accord visé sous l'article premier.

Art. 7. – L'opération ayant un caractère d'utilité publique, le Conseil administratif est chargé de demander au Conseil d'Etat l'exonération des droits d'enregistrements et des émoluments du Registre foncier.

PROJET DE DÉLIBÉRATION II 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 l'accord de principe intervenu entre le Conseil administratif, la Banque Mirabaud & Cie et la Fondation de prévoyance LPP Mirabaud concernant l'échange foncier suivant:

- un lot de 10 unités de PPE du droit de superficie distinct et permanent du DDP N° 3272 grevant la parcelle N° 3186 de Genève, section Plainpalais, soit les feuillets Nos 3272.01, 02, 15, 16, 23, 24, 31, 32, 39 et 40, représentant au total 160,65/1000es, sis à la rue du Tir 3, propriété de la Fondation de prévoyance LPP Mirabaud, situé sur la parcelle N° 3186, commune de Genève, section Plainpalais,

contre

- les parcelles de la commune de Genève, section Cité, N° 4691 et N° 6875, propriété de la Ville de Genève, comprenant le DDP N° 7091 s'exerçant en sous-sol, correspondant à la cour située au centre de l'îlot boulevard Georges-Favon 29/rues Jacques-Balmat 5/Jean-François-Bartholoni 4-6/Général-Dufour 20,

et

- l'inscription d'une servitude de passage public à pied en faveur de la Ville de Genève sur les parcelles Nos 4691, 6875, 4688 et 4693, avec condition d'utilisation limitant l'accès à un horaire compris entre 7 h et 21 h du lundi au vendredi, sauf jours fériés, reliant la rue du Général-Dufour à la rue Jacques-Balmat, selon le plan de servitude de passage public à pied établi en date du 23 avril 2010, par M. Pierre-Yves Heimberg, ingénieur géomètre officiel;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Le Conseil administratif est autorisé à vendre les parcelles de la commune de Genève, section Cité, N° 4691 et N° 6875, propriété de la Ville de Genève, comprenant le DDP 7091 s'exerçant au sous-sol, correspondant à la cour située au centre de l'îlot boulevard Georges-Favon 29/rues Jacques-Balmat 5/Jean-François-Bartholoni 4-6/Général-Dufour 20, à la Banque Mirabaud & Cie, pour le prix de 3 144 000 francs.

Art. 2. – Le Conseil administratif est autorisé à inscrire une servitude de passage public à pied en faveur de la Ville de Genève, avec condition d'utilisation limitant l'accès à un horaire compris entre 7 h et 21 h du lundi au vendredi, sauf jours fériés, selon le plan de servitude établi en date du 23 avril 2010, par M. Pierre-Yves Heimberg, ingénieur géomètre officiel, sur les parcelles Nos 4691, 6875, 4688 et 4693, commune de Genève,

section Cité, conjointement et simultanément à la vente des parcelles décrites à l'article premier.

Art. 3. – Le Conseil administratif est autorisé à signer tous les actes authentiques relatifs à cette opération.

Art. 4. – La plus-value comptable consécutive à la vente des parcelles prévues à l'article premier, soit 3 010 699 francs, sera imputée aux comptes de fonctionnement de la Ville de Genève.

Art. 5. – Le Conseil administratif est autorisé à épurer, radier, modifier ou constituer toute servitude à charge et au profit des parcelles mentionnées dans l'accord visé sous l'article premier.

Annexes :

- **Présentation powerpoint du 6 avril**
- **Besoins de locaux pour la Ville de Geneve**
- **Lettre de la banque Mirabaud du 17 mai 2011.**

Echange foncier 'Rue du Tir 3 – Square Balmat'

www.ville-geneve.ch

PR N° 847 – Acquisition de bureaux et dépôts & proposition de vente du 'Square Balmat'



Contre expertise

demandée par la commission des finances suite à la présentation du 26 janvier 2011 concernant :

•Acquisition

bureaux: 788 m²
dépôts: 116m² en PPE

rue du Tir 3

et, d'autre part,

•Vente du 'square Balmat'

COMMISSION DES FINANCES

6 avril 2011

PRÉAMBULE

La demande de la commission des finances portait sur différents points :

- Identification des besoins en locaux relatifs à l'administration
- Contre expertise pour les valeurs retenues pour l'échange entre les biens pressentis : une contre expertise a été demandée à Mme Van Zanten, ACE Expretises, Fribourg
- Valeur de la non inscription de la servitude de passage prévue dans le cadre de l'échange au profit de la Ville de Genève : un complément a été demandé à M. Ganty, Vago SA, expert qui avait contribué à la première expertise.

Première expertise Architexpert 30.03.2010

- Rue du Tir (Dépôts et bureaux) : valeur vénale 6'290'000.-
- Square Balmat : valeur vénale 3'034'000.-
- Soulte : 3'256'000.-

Deuxième expertise, ACE Expertise van Zanten 20.03 et 5.04.2011

- Rue du Tir (Dépôts et bureaux) : valeur vénale 6'200'000.-
- Square Balmat : valeur vénale 3'250'000.-
- Soulte : 2'950'000.-

Square Balmat : servitude de passage public dans la cour

Si la servitude négociée dans le cadre de l'échange devait être supprimée la contre partie serait :

- Selon complément de M. Ganty (du 29.03.2011) : valeur d'amateur = 1'000'000.-
- Selon ACE Expertise van Zanten (du 20.03 et 5.04.2011) : rendement inchangé avec ou sans servitude : valeur = 0.-

VILLE DE GENÈVE - COGESIM

Normes d'occupation validées par le CA en septembre 2003

- Direction
- Chef de service
- Collaborateur activité mixte
- Collaborateur activité simple > 50%
- Collaborateur < 50%
- Moyenne généralement admise en bureau paysagé (y compris circulations)

CONFÉDÉRATION	ORG. INTERNATIONALE
24 m ²	30 à 39 m ²
18 m ²	19 à 24 m ²
12 m ²	9 à 20 m ²
9 m ²	9 à 12 m ²
6 m ²	9 m ²
12 à 15 m ²	12 à 15 m ²

-
- Pour nos calculs, nous avons admis 11 à 13 m²/pers. pour les espaces ouverts et 14 m²/pers., en moyenne, pour les bureaux fermés.
 - Nous tenons comptes non seulement du niveau hiérarchique du poste, mais également de la nature de l'activité pour déterminer la surface attribuée.
-

Service des bâtiments / BESOINS THEORIQUEs

Dpt	Service / Lieux	Personne / fonction	Types espaces	Normes CA : m ² / pers	Effectifs	Besoins de surfaces en m ² net *	Remarques - objectifs
2	BAT - bureaux						
	1	chef de service	fermé	18	1	18.0	1 bureau fermé
	3	adjoints de direction	fermé	14	3	42.0	1 bureau fermé/ pers : 14 m ²
	3	secrétaires	paysagé	12	3	36.0	paysagé 12 m ² / pers.
	17	responsables d'opérations	paysagé	12	17	204.0	paysagé 12 m ² / pers.
	2	ingénieurs sécurité	fermé	12	2	24.0	1 bureau fermé pr 2 : 12 m ² / pers
	3	bureau d'études	paysagé	12	3	36.0	paysagé 12 m ² / pers.
	1	poste de réserve	---	12	1	12.0	à créer : paysagé 12 m ² / pers.
	2	(archi.adm.CAD + info.)	fermé	18	2	36.0	1 bureau fermé pr 2 : 18 m ² / pers = infrastructure spéciales
	1	agent spécialisé	fermé	18	1	18.0	1 bureau fermé : 18 m ² = infrastructure spéciales
	1	agent spécialisé	fermé	12	1	12.0	suppression 1 poste et m2
	1	chargé de communicator	---	9	1	9.0	à créer : poste 50%, 9 m ² / pers.
	Sous total m² bureaux				35	447.0	
2	BAT - communs						
		accueil-attente	paysagé	9	1	9.0	
		salle de réunion 1	fermé	20	1	20.0	
		salle de réunion 2	fermé	18	1	18.0	
		espace photocopieuse / fax	paysagé	4	2	8.0	
		espace cuisinette	paysagé	3	1	3.0	
	Sous total m² communs					58.0	
	Sous-total besoins de m²					505.0	
2	BAT - marge						
	10% de la surface totale					50.5	
	Sous-total m² marge					50.5	
Besoin total de m² BAT + AtelierCAD						555.5	

= sont inclus : les surf. de circulation et zones communes

= exclus : les surf. de locaux techniques, dépôts, sanitaires,...

Actuellement BAT dispose de :

Stand 25, 4e étage	235.0
Stand 25, 5e étage	180.0
Stand 3, 2e étage	94.0
Total m2	509.0

= sont inclus : les surfaces du Stand 3 de l'AtelierCAD

= exclus : les surfaces d'escaliers, ascenseurs, paliers & wc

Service d'architecture / BESOINS THEORIQUES

Dpt	Service / Lieux	Personne / fonction	Types espaces	Normes CA : m ² / pers	Effectifs	Besoins de surfaces en m ² net *	Remarques - objectifs
2	ARC - bureaux						
	1	chef de service	fermé	18	1	18.0	1 bureau fermé
	3	adjoints de direction	fermé	14	3	42.0	1 bureau fermé/ pers : 14 m ²
	4	secrétaires	paysagé	12	4	48.0	paysagé 12 m ² / pers.
	10	responsables d'opérations	paysagé	12	10	120.0	paysagé 12 m ² / pers.
	2	bureau d'études	paysagé	12	2	24.0	paysagé 12 m ² / pers.
	1	chargé de communication	---	9	1	9.0	à créer : poste 50%, 9 m ² / pers.
	Sous total m ² bureaux				21	261.0	
2	ARC - communs						
		accueil-attente	paysagé	9	1	9.0	
		salle de réunion 1	fermé	20	1	20.0	
		salle de réunion 2	fermé	18	1	18.0	
		espace photocopieuse / fax	paysagé	4	2	8.0	
		espace cuisinette	paysagé	3	1	3.0	
	Sous total m ² communs					58.0	
	Sous-total besoins de m ²					319.0	
2	ARC - marge						
	10% de la surface totale					31.9	
	Sous-total m ² marge					31.9	
Besoin total de m² ARC						350.9	

= sont inclus : les surf. de circulation et zones communes

= exclus : les surf. de locaux techniques, dépôts, sanitaires,...

Actuellement ARC dispose de :

Stand 25, 4e étage	140.0
Stand 25, 5e étage	180.0
Total m2	320.0

= exclus : les surfaces d'escaliers, ascenseurs, paliers & wc

Service de l'énergie / BESOINS THEORIQUES

Dpt	Service / Lieux	Personne / fonction	Types espaces	Normes CA : m ² / pers	Effectifs	Besoins de surfaces en m ² net *	Remarques - objectifs
2	ENE - bureaux						
		1 chef de service	fermé	18	1	18.0	1 bureau fermé
		2 adjoints de direction	fermé	14	2	28.0	1 bureau fermé/ pers : 14 m ²
		2 secrétaires	paysagé	12	2	24.0	paysagé 12 m ² / pers.
		10 personnes	paysagé	12	10	120.0	paysagé 12 m ² / pers.
		2 personnes	fermé	12	2	24.0	1 bureau fermé pr 2 : 12 m ² / pers
		1 personne	fermé	12	1	12.0	1 bureau fermé
		1 chargé de communicatior	---	9	1	9.0	à créer : poste 50%, 9 m ² / pers.
		Sous total m² bureaux			19	235.0	
2	ENE - communs						
		accueil-attente	paysagé	9	1	9.0	
		salle de réunion 1	fermé	20	1	20.0	
		salle de réunion 2	fermé	18	1	18.0	
		espace photocopieuse / fax	paysagé	4	2	8.0	
		espace cuisinette	paysagé	3	1	3.0	
		Sous total m² communs				58.0	
		Sous-total besoins de m²				293.0	
2	ENE - marge						
		10% de la surface totale				29.3	
		Sous-total m² marge				29.3	
Besoin total de m² ENE						322.3	

= sont inclus : les surf. de circulation et zones communes

= exclus : les surf. de locaux techniques, dépôts, sanitaires,...

Actuellement ENE dispose de :

Stand 25, 4e étage 150.0

Stand 25, 5e étage 165.0

Total m2 315.0

= exclus : les surfaces d'escaliers, ascenseurs, paliers & wc

Service d'urbanisme / BESOINS THEORIQUES

Dpt	Service / Lieux	Personne / fonction	Types espaces	Normes CA : m ² / pers	Effectifs	Besoins de surfaces en m ² net *	Remarques - objectifs
2	URB - bureaux						
		1 chef de service	fermé	18	1	18.0	1 bureau fermé
		2 adjoints de direction	fermé	14	2	28.0	1 bureau fermé/ pers : 14 m ²
		2 secrétaires	paysagé	12	2	24.0	paysagé 12 m ² / pers.
		12 personnes	fermé	12	12	144.0	1 bureau fermé/ pers : 12 m ²
		2 personnes	fermé	12	2	24.0	1 bureau fermé pr 2 : 12 m ² / pers
		2 personnes	paysagé	12	2	24.0	paysagé 12 m ² / pers.
		Sous total m² bureaux			21	262.0	
2	URB - communs						
		accueil-attente	paysagé	9	1	9.0	
		salle de réunion 1	fermé	20	1	20.0	
		salle de réunion 2	fermé	18	1	18.0	
		espace photocopieuse / fax	paysagé	4	2	8.0	
		espace cuisinette	paysagé	3	1	3.0	
		espace maquette	paysagé	80	1	80.0	
		Sous total m² communs				138.0	
		Sous-total besoins de m²				400.0	
2	URB - marge						
		10% de la surface totale				40.0	
		Sous-total m² marge				40.0	
		Besoin total de m² URB				440.0	

= sont inclus : les surf. de circulation et zones communes

= exclus : les surf. de locaux techniques, dépôts, sanitaires,...

Actuellement URB dispose de :

Stand 25, 7e étage 475.0

Total m2 475.0

= sont déduits 50 m2 pour grande salle Département 2 et sa circulation

= exclus : les surfaces d'escaliers, ascenseurs, paliers & wc

Service de l'aménagement urbain / BESOINS THEORIQUES

Dpt	Service / Lieux	Personne / fonction	Types espaces	Normes CA : m ² / pers	Effectifs	Besoins de surfaces en m ² net *	Remarques - objectifs
2	SAM - bureaux						
		1 chef de service	fermé	18	1	18.0	1 bureau fermé
		1 adjoint de direction	fermé	14	1	14.0	1 bureau fermé/ pers : 14 m ²
		4 secrétaires	paysagé	12	4	48.0	paysagé 12 m ² / pers.
		13 responsables d'opérations	paysagé	12	13	156.0	paysagé 12 m ² / pers.
		2 personnes	fermé	12	2	24.0	1 bureau fermé pr 2 : 12 m ² / pers
		2 personnes	fermé	12	2	24.0	1 bureau fermé pr 2 : 12 m ² / pers
		6 personnes	fermé	12	6	72.0	1 bureau fermé/ pers : 12 m ²
		1 poste dans budget 2011	paysagé	12	1	12.0	paysagé 12 m ² / pers.
		Sous total m² bureaux			30	368.0	
2	SAM - communs						
		accueil-attente	paysagé	9	1	9.0	
		salle de réunion 1	fermé	20	1	20.0	
		salle de réunion 2	fermé	18	1	18.0	
		espace photocopieuse / fax	paysagé	4	2	8.0	
		espace cuisinette	paysagé	3	1	3.0	
		Sous total m² communs				58.0	
		Sous-total besoins de m²				426.0	
2	SAM - marge						
		10% de la surface totale				42.6	
		Sous-total m² marge				42.6	
		Besoin total de m² SAM				468.6	

= sont inclus : les surf. de circulation et zones communes

= exclus : les surf. de locaux techniques, dépôts, sanitaires,...

Actuellement SAM dispose de :

Stand 25, 6e étage 525.0

Total m2 525.0

= exclus : les surfaces d'escaliers, ascenseurs, paliers & wc

Service des bâtiments / BESOINS

Dpt	Service / Lieux	Personne / fonction	Types espaces	Normes CA : m ² / pers	Effectifs	Besoins de surfaces en m ² net *	Remarques - objectifs	
2	BAT - bureaux							
		1 chef de service	fermé	18	1	18.0	1 bureau fermé	
		3 adjoints de direction	fermé	14	3	42.0	1 bureau fermé/ pers : 14 m ²	
		3 secrétaires	paysagé	12	3	36.0	paysagé 12 m ² / pers.	
		17 responsables d'opérations	paysagé	12	17	204.0	paysagé 12 m ² / pers.	
		2 ingénieurs sécurité	fermé	12	2	24.0	1 bureau fermé pr 2 : 12 m ² / pers	
		3 bureau d'études	paysagé	12	3	36.0	paysagé 12 m ² / pers.	
		1 poste de réserve	---	12	1	12.0	à créer : paysagé 12 m ² / pers.	
		2 (archi.adm.CAD + info.)	fermé	18	2	36.0	1 bureau fermé pr 2 : 18 m ² / pers = infrastructure spéciales	
		1 agent spécialisé	fermé	18	1	18.0	1 bureau fermé : 18 m ² = infrastructure spéciales	
		1 agent spécialisé	fermé	12	1	12.0	suppression 1 poste et m2	
		1 chargé de communication	---	9	1	9.0	à créer : poste 50%, 9 m ² / pers.	
		Sous total m² bureaux			35	447.0		
2	BAT - communs							
		accueil-attente	paysagé	9	1	9.0		
		salle de réunion 1	fermé	20	1	20.0		
		salle de réunion 2	fermé	18	1	18.0		
		espace photocopieuse / fax	paysagé	4	2	8.0		
		locaux RV ROP	fermé	10	2	20.0		
		espace cuisinette	paysagé	3	1	3.0		
		Sous total m² communs				78.0		
		Sous-total besoins de m²					525.0	
2	BAT - circulations, etc							
		10% de la surface totale				52.5		
		Sous-total m²				52.5		
Besoin total de m² BAT + AtelierCAD						577.5		

Actuellement BAT dispose de :

Stand 25, 4e étage

235.0

Stand 25, 5e étage

180.0

Stand 3, 2e étage

94.0

Total m2

509.0

Service d'architecture / BESOINS

Dpt	Service / Lieu	Personne / fonction	Types	Normes CA :	Effectifs	Besoins de	Remarques - objectifs
2	ARC - bureaux						
		1 chef de service	fermé	18	1	18.0	1 bureau fermé
		3 adjoints de direction	fermé	14	3	42.0	1 bureau fermé/ pers : 14 m ²
		4 secrétaires	paysagé	12	4	48.0	paysagé 12 m ² / pers.
		10 responsables d'opérations	paysagé	12	10	120.0	paysagé 12 m ² / pers.
		2 bureau d'études	paysagé	12	2	24.0	paysagé 12 m ² / pers.
		1 chargé de communication	---	9	1	9.0	poste 50%, 9 m ² / pers.
		Sous total m ² bureaux			21	261.0	

2	ARC - communs						
		accueil-attente	paysagé	9	1	9.0	
		salle de réunion 1	fermé	20	1	20.0	
		salle de réunion 2	fermé	18	1	18.0	
		salle RV ROP	fermé	10	2	20.0	
		espace photocopieuse / fax	paysagé	4	2	8.0	
		espace cuisinette	paysagé	3	1	3.0	
		Sous total m ² communs				78.0	

Sous-total besoins de m²

339.0

2	ARC - circulations etc						
		10% de la surface totale				33.9	
		Sous-total m ²				33.9	

Besoin total de m² ARC

372.9

Actuellement ARC dispose de :

Stand 25, 4e étage

140.0

Stand 25, 5e étage

180.0

Total m2

320.0

Service de l'énergie / BESOINS

Dpt	Service / Lieu	Personne / fonction	Types	Normes CA :	Effectifs	Besoins de	Remarques - objectifs
2	ENE - bureaux						
		1 chef de service	fermé	18	1	18.0	1 bureau fermé
		2 adjoints de direction	fermé	14	2	28.0	1 bureau fermé/ pers : 14 m ²
		2 secrétaires	paysagé	12	2	24.0	paysagé 12 m ² / pers.
		10 personnes	paysagé	12	10	120.0	paysagé 12 m ² / pers.
		2 personnes	fermé	12	2	24.0	1 bureau fermé pr 2 : 12 m ² / pers
		1 personne	fermé	12	1	12.0	1 bureau fermé
		1 chargé de communication	---	9	1	9.0	poste 50%, 9 m ² / pers.
		Sous total m² bureaux			19	235.0	

2	ENE - communs							
		accueil-attente	paysagé	9	1	9.0		
		salle de réunion 1	fermé	20	1	20.0		
		salle de réunion 2	fermé	18	1	18.0		
		salle RV ROP	fermé	10	2	20.0		
		espace photocopieuse / fax	paysagé	4	2	8.0		
		espace cuisinette	paysagé	3	1	3.0		
		Sous total m² communs				78.0		
		Sous-total besoins de m²					313.0	

2	ENE - circulations etc						
		10% de la surface totale				31.3	
		Sous-total m²				31.3	

Besoin total de m² ENE	344.3
--	--------------

Actuellement ENE dispose de :

Stand 25, 4e étage	150.0
Stand 25, 5e étage	165.0

Total m2	315.0
-----------------	--------------

Service d'urbanisme / BESOINS

Dpt	Service / Lieu	Personne / fonction	Types	Normes CA :	Effectifs	Besoins de	Remarques - objectifs
2	URB - bureaux						
		1 chef de service	fermé	18	1	18.0	1 bureau fermé
		2 adjoints de direction	fermé	14	2	28.0	1 bureau fermé/ pers : 14 m ²
		2 secrétaires	paysagé	12	2	24.0	paysagé 12 m ² / pers.
		12 personnes	fermé	12	12	144.0	1 bureau fermé/ pers : 12 m ²
		2 personnes	fermé	12	2	24.0	1 bureau fermé pr 2 : 12 m ² / pers
		2 personnes	paysagé	12	2	24.0	paysagé 12 m ² / pers.
		Sous total m² bureaux			21	262.0	

2	URB - communs						
		accueil-attente	paysagé	9	1	9.0	
		salle de réunion 1	fermé	20	1	20.0	
		salle de réunion 2	fermé	18	1	18.0	
		espace photocopieuse / fax	paysagé	4	2	8.0	
		espace cuisinette	paysagé	3	1	3.0	
		espace enquêtes publiques	paysagé	1	40	40.0	
		espace maquette	paysagé	80	1	80.0	
		Sous total m² communs				178.0	

Sous-total besoins de m²

440.0

2	URB - circulations, etc						
		10% de la surface totale				44.0	
		Sous-total m²				44.0	

Besoin total de m² URB

484.0

Actuellement URB dispose de :

Stand 25, 7e étage

475.0

Total m2

475.0

Service de l'aménagement urbain / BESOINS

Dpt	Service / Lieu	Personne / fonction	Types	Normes CA :	Effectifs	Besoins de	Remarques - objectifs
2	SAM - bureaux						
		1 chef de service	fermé	18	1	18.0	1 bureau fermé
		1 adjoint de direction	fermé	14	1	14.0	1 bureau fermé/ pers : 14 m ²
		4 secrétaires	paysagé	12	4	48.0	paysagé 12 m ² / pers.
		13 responsables d'opérations	paysagé	12	13	156.0	paysagé 12 m ² / pers.
		2 personnes	fermé	12	2	24.0	1 bureau fermé pr 2 : 12 m ² / pers
		2 personnes	fermé	12	2	24.0	1 bureau fermé pr 2 : 12 m ² / pers
		6 personnes	fermé	12	6	72.0	1 bureau fermé/ pers : 12 m ²
		1 poste dans budget 2011	paysagé	12	1	12.0	paysagé 12 m ² / pers.
		Sous total m² bureaux			30	368.0	

2	SAM - communs						
		accueil-attente	paysagé	9	1	9.0	
		salle de réunion 1	fermé	20	1	20.0	
		salle de réunion 2	fermé	18	1	18.0	
		salle RV ROP	fermé	10	2	20.0	
		espace photocopieuse / fax	paysagé	4	2	8.0	
		espace cuisinette	paysagé	3	1	3.0	
		Sous total m² communs				78.0	

Sous-total besoins de m²

446.0

2	SAM - circulations, etc						
		10% de la surface totale				44.6	
		Sous-total m²				44.6	

Besoin total de m² SAM

490.6

Actuellement SAM dispose de :

Stand 25, 6e étage **525.0**

Total m2 **525.0**

Ville de Genève
Monsieur le Conseiller administratif
Rémy Pagani
Rue de l'Hôtel de Ville 4
Case postale 3983
1211 Genève 3

Genève, le 17 mai 2011/ AP/mcv

Projet d'échange foncier
Square Balmat / Bartholoni / Général-Dufour / Georges-Favon – Rue du Tir 3
Propriété Ville de Genève – Fondation de prévoyance LPP Mirabaud

Monsieur le Conseiller administratif,

En réponse au courrier du 21 avril dernier de Mme Charollais et faisant suite à notre entretien du 12ct, nous vous faisons part de notre grand étonnement par rapport aux nouvelles conditions financières du projet d'échange foncier qui nous sont présentées. En effet, dès le début des négociations il était convenu de se tenir aux engagements précisés par vous même dans votre courrier du 21 septembre 2009 et dans lequel vous indiquiez « *nous vous proposons de confier un mandat, conjoint, à un expert choisi ensemble et de convenir d'ores et déjà que chaque partie s'engage à accepter les conclusions de son évaluation et à s'en rallier.* »

En date du 30 août 2010, nous avons convenu ensemble et à satisfaction les termes principaux suivants :

- La vente du square à Mirabaud & Cie par la Ville de Genève, au prix de CHF 3'034'000.-, inclus l'inscription de la servitude de passage public à pied en faveur de la Ville de Genève, avec condition d'utilisation limitant l'accès à un horaire compris entre 7h00 et 21h00 du lundi au vendredi, sauf jours fériés, selon le plan de servitude établi en date du 23 avril 2010, par Monsieur Pierre-Yves Heimert, ingénieur géomètre officiel, grevant les parcelles Nos 4691, 6875, 4688 et 4693.
- La vente de lots de la rue du Tir 3 à la Ville de Genève par la Fondation de prévoyance LPP Mirabaud, au prix de CHF 6'290'000.-.

En conséquence, l'augmentation du montant de la valeur de la cour intérieure, issue de la contre-expertise demandée par la Commission des finances (contenu du document non porté à notre connaissance) est en parfaite contradiction avec ce que nous avons convenu. Toutefois, nous acceptons, à bien plaisir, cette somme supplémentaire de CHF 200'000.-. Par ce geste, nous voulons démontrer notre bonne volonté de faire aboutir la transaction bien que nous pourrions prétendre également à une revalorisation de l'objet de la rue du Tir 3.

En revanche, nous sommes en profond désaccord avec votre deuxième requête. Nous n'acceptons de verser aucun montant pour renoncer à l'inscription de la servitude sur la cour que vous nous imposiez et que nous avons acceptée (voir notre courrier du 21.09.2010), sans compensation et à titre gratuit.

Dès lors, et à l'exception de la révision du prix de la cour intérieure, nous maintenons la proposition d'échange initialement retenue.

Comme annoncé lors de notre dernière rencontre, nous n'exploiterons plus les locaux de la rue du Tir 3 dès le 1^{er} juillet prochain. Ceux-ci, resteront donc vacants dans l'attente de votre décision. En cas d'échec de la transaction, l'objet sera mis sur le marché répondant ainsi aux différentes sollicitations qui nous parviennent.

En vous remerciant du bon accueil que vous nous avez réservé et dans l'attente de vos prochaines nouvelles, nous vous prions de croire, Monsieur le Conseiller administratif, l'expression de nos sentiments distingués.

