

3 janvier 2012

Rapport de la commission des finances chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 13 octobre 2010 en vue de la modification de la servitude de limitation de hauteur, inscrite au Registre foncier le 2 avril 1952 sous P.j. D 38, grevant la parcelle N° 6898 de la commune de Genève, section Cité, d'une surface de 309 m², propriété de Schwaper SA, sise rue Jean-Jaquet 15, au profit de la Ville de Genève, moyennant une contrepartie financière de 200 000 francs.

Rapport de M^{me} Salika Wenger.

La commission des finances s'est réunie les 1^{er} décembre 2010, 12 janvier, 26 janvier, 1^{er} février, 6 avril et 13 avril 2011, sous la présidence de M. Robert Pattaroni.

Audition de M. Rémy Pagani, de M^{me} Charollais, de M^{me} Fauconnet Falotti et de M. Klein

Présentation PowerPoint de la réalisation de locaux commerciaux pour la régie Zimmerman aux Pâquis, après démolition de l'atelier mécanique. La Ville possède de nombreux immeubles dans le secteur. Un petit immeuble de deux à trois étages sera construit et une servitude de limitation de hauteur au bénéfice de la Ville qui date des années 1950 devra être levée afin d'optimiser la réalisation. La servitude a été estimée entre 100 et 398 000 francs par un expert extérieur, la négociation s'est arrêtée à 200 000 francs. On ne lève pas la servitude, mais on la modifie et la nouvelle construction est conforme à la LCI.

CM. Le bâtiment de la rue Rothschild sera-t-il attribué à du logement?

M. Klein rappelle que la régie Zimmerman est locataire et qu'il n'est pas possible de contraindre le propriétaire. M^{me} Fauconnet Falotti explique que cela a été discuté, mais que l'on n'a qu'un faible levier, étant donné que la régie Zimmerman n'est pas propriétaire de l'immeuble en question. M. Klein rappelle que l'octroi de l'autorisation de construire a contraint la régie à prendre l'engagement de rajouter 500 à 600 logements dans le secteur.

CM. Ce sont des surélévations et il paraît difficile que le bâtiment actuellement occupé par la régie Zimmermann ne soit pas attribué à du logement.

M. Klein répond que ce n'est pas de leur compétence.

CM. Remarque que la levée des limitations de hauteur permet de créer un étage supplémentaire et d'augmenter la surface de la future réalisation. Cela pose la question de la vue et du jour. A-t-on fait le calcul des 220 m² supplémentaires de bureaux qui pourraient être loués et peut-on considérer que l'on doit demander 398 000 par année?

M. Klein répond que c'est la valeur foncière.

CM. A-t-on tenu compte du profit que l'on pourrait faire avec cet étage supplémentaire en location?

M. Klein. Les 398 000 francs correspondent à la capitalisation de l'état locatif et le calcul de l'expert a été extrêmement complexe. Il a tenu compte des prix du marché. Il ajoute que ce n'est pas le fruit du hasard et que l'expert a tenu compte du potentiel par rapport à un état locatif probable dans le quartier.

CM. Considère qu'il y a une augmentation du terrain en tant que tel plus les prix de location de 220 m² de bureaux qui seront multipliés d'année en année et que le montant négocié n'en tient pas compte.

M. Klein répond que ce sera du propre usage. M^{me} Charollais répond que les 398 000 francs ne représentent pas une valeur locative, mais le résultat des calculs de l'expert du prix à payer pour la modification de la servitude sous la forme d'une indemnité unique à verser.

CM. Il y aura 220 m² en plus et cela donnera chaque année un prix de location assez important, alors que la valeur évaluée ne porte que sur une seule fois.

M. Klein répond que les 398 000 francs portent uniquement sur la valeur de la parcelle, parce que les 220 m² supplémentaires nécessitent encore une démolition et une reconstruction et devront supporter encore la plus-value foncière.

CM. L'on n'a pas inclus la location des nouveaux locaux.

M. Klein répond que si. Il ajoute que l'étude complète de l'expert est jointe à la proposition. Il explique que la vue du bâtiment voisin n'est pas touchée et que l'on ne péjore pas la situation parce qu'il n'y a pas de dérogation sur les distances. Il ajoute que le voisin aurait fait opposition dans le cas contraire et que le bâtiment en blanc est construit en borgne sur la cour. Si on voit une coupe, en réalité le bâtiment sur cour dépasse du plan du garage. Il précise que l'on a vérifié qu'il n'y aura pas de changement pour l'appartement qui se trouve derrière.

CM. N'est pas dérangé par le fait que le propriétaire augmente la valeur de la surface locative puisqu'il n'en paiera que plus de taxe professionnelle fixe jusqu'à sa disparition. Il estime que l'on a beaucoup de scrupules pour cet objet et il aurait aimé que l'on fasse la même chose pour le Noga Hilton, où la propriété foncière

de la Ville a été lésée au profit d'un grand établissement financier, comme le montre le rapport de la Cour des comptes. Il rappelle que la servitude n'est plus respectée, que le passage est toujours fermé et qu'on se fout du peuple. Il précise que les intervenants de ce soir ne sont pas en cause. Il ajoute que si le rapporteur ne fait pas mention de cela, il en parlera en plénière.

CM. Dans quelle mesure a-t-on discuté d'une végétalisation des toits?

M. Klein pense que cela peut se discuter et que ce serait techniquement réalisable.

CM. A bien compris les calculs sur la valeur de la servitude, mais demande pourquoi on a retenu le montant de 200 000 francs au lieu de 398 000 francs.

M^{me} Charollais répète que c'est le résultat des négociations et que cela a coupé la poire en deux, et déclare que l'on peut imaginer que le Conseil municipal en décide autrement. Elle rappelle que c'est une modification de la servitude et non une suppression permettant d'atteindre les gabarits légaux, et que ce montant est acceptable. Elle rappelle que la Ville ne défend pas ici un intérêt foncier mais qu'elle joue un rôle en tant que responsable de l'aménagement du territoire communal. Elle déclare qu'en cas de refus le propriétaire laissera pourrir son garage jusqu'à des jours meilleurs, et qu'il a semblé plus intéressant d'entrer en matière dans des conditions raisonnables pour produire certes du bureau, mais aussi de l'espace plus favorable que l'existant. M. Klein rappelle que M. Pagani a refusé d'entrer en matière sur des places de parc.

CM. Connaît la régie Zimmermann et son propriétaire et déclare que si les compensations portent sur la surélévation de l'immeuble qui est en face à la rue Rothschild, on a baladé l'administration. Quelles sont les compensations en termes de logements?

CM. Estime que c'est un *modus vivendi* qui a été trouvé et que l'on pourrait construire avec les limites actuelles. Cette éventualité a-t-elle été soulevée et quel est le gabarit des immeubles avoisinants?

M^{me} Charollais répond que le gabarit du secteur est actuellement de 24 mètres. Elle ajoute qu'elle ne connaît pas le moyen de contraindre un propriétaire à construire un bâtiment qui ne réponde pas à ses besoins.

CM. Ne faudrait-il pas renégocier les 200 000 francs à la hausse, puisque c'est le propriétaire qui est demandeur?

M. Klein rappelle que le garage est une verrue dans le quartier et qu'elle gêne le lieu depuis un siècle. Il déclare que ce projet permet de la supprimer. Il ajoute que la régie a annoncé qu'elle ne construira rien sans modification de la servitude, parce que cela ne suffirait pas à leurs besoins.

CM. Quelle est la latitude d'une collectivité publique pour forcer un propriétaire à modifier la situation d'une telle verrue.

M^{me} Charollais répond qu'il n'y en a aucune et qu'il n'existe que des dispositions pour les bâtiments classés et les atteintes à la sécurité.

Discussions

CM. Les réponses fournies ne sont absolument pas satisfaisantes et l'on ne répond pas aux questions posées.

CM. Même avis. Les socialistes avaient deux interrogations. Ils voulaient connaître la raison de la baisse du prix de 398 000 francs à 200 000 francs et n'ont pas eu de réponse. Les dossiers d'architecture indiquent à propos de la contrepartie que la surface compensatoire peut être choisie dans les projets en PPE ou autre au 6, rue Richemont. L'on ne dit pas quelles surfaces compensatoires ont été choisies par le Conseil administratif. La demande de complément de l'Office des autorisations de construire prévoit des logements à l'étage et des commerces ouverts au public au rez-de-chaussée, alors que ces derniers ne figurent pas dans la proposition de l'atelier d'architectes (lettre de la régie). Propose de demander au Conseil administratif quelles sont les surfaces qui ont été retenues parmi les propositions, quel est le commerce qui a été présenté et pourquoi le prix a été baissé de 398 000 francs à 200 000 francs.

26 janvier 2011

Le président accueille M. Pagani, M^{me} Charollais, M^{me} Fauconnet Falotti et M. Klein et rappelle qu'il y a trois questions en suspens sur cet objet.

M. Klein confirme que l'autorisation de construire prévoit une toiture végétalisée. Il déclare qu'une coupe des deux bâtiments a été remise à la commission pour illustrer le fait que la terrasse de l'appartement du 1^{er} étage ne subit pas de dégradation. Il ajoute que le projet n'a fait l'objet d'aucune opposition de la part du propriétaire, puisque les architectes avaient négocié la question avant le dépôt de l'autorisation de construire.

Le président indique qu'il s'agissait de trois autres questions.

M^{me} Charollais rappelle que la commission souhaite savoir quels éléments ont vraiment été utilisés pour la compensation.

M. Klein répond qu'un courrier du 12 décembre 2010 explique qu'une dérogation du PUS a été acceptée par le Conseil administratif à condition de prévoir des compensations dont une liste de propositions est fournie qu'il détaille.

M^{me} Charollais lui demande ce qui a été effectivement réalisé.

M. Klein répond qu'à ce jour aucun appartement n'a été livré, mais que quatre objets sur les six sont en chantier ou vont démarrer sous peu.

CM. Rappelle que la modification du PUS dépendait de compensations à proximité et que la rue des Cordiers n'est pas à proximité. Un commerce au rez-de-chaussée était prévu dans la demande de complément, alors qu'aucun commerce ne figure dans la proposition.

M^{me} Charollais répond qu'il n'y a pas de commerce prévu.

CM. La Ville va-t-elle revenir sur les conditions qu'elle avait fixées?

M. Pagani répond que la Ville a émis un préavis, que les autorisations de construire ont été déposées et que, dans le cadre des recours déposés, dont un de l'Asloca, ces compensations seront vérifiées. Il ajoute que la Ville aurait pu déposer un recours, mais ne l'a pas fait dans ces circonstances.

CM. S'amuse de la relation de cause à effet qui est faite entre le projet et les prétendues compensations.

Le président revient sur la question de la baisse du prix.

M^{me} Charollais répond que le prix n'a pas été baissé. Elle explique qu'un expert a évalué le montant de la compensation de la servitude entre 0 franc et 398 000 francs, selon que l'on se place du point de vue du dommage de la Ville ou de l'avantage que retire le constructeur. Elle indique que le montant proposé a fait l'objet d'un accord prévoyant de couper la poire en deux en fixant un montant à mi-chemin. Elle précise que ce n'est pas un rabais, mais le résultat d'une négociation, à savoir le montant maximum sur lequel on a pu se mettre d'accord avec l'autre partie.

CM. La décision finale devra être prise par le Conseil municipal, or les conditions émises par la Ville pour la modification du PUS ne sont pas remplies, et ce dossier risque d'être en suspens pendant un certain temps.

M. Pagani déclare qu'il ne faut pas avoir d'état d'âme et que, tant que ces conditions ne sont pas respectées, le Conseil municipal peut renvoyer le bébé. Il ajoute que la compensation financière a été négociée au mieux.

Le président observe que si cet objet est mis en suspens, le département ne pourra pas aller de l'avant.

M. Pagani demande que la commission des finances lui écrive un courrier formel sur lequel il pourra s'appuyer pour convoquer les intéressés.

Le président note que l'on ne votera donc pas avant d'avoir obtenu la réponse.

1^{er} février 2011

Il est constaté que la lettre de la commission des finances n'a été ni rédigée, ni envoyée. Un commissaire propose de le faire.

6 avril 2011

Le président rappelle que la commission des finances a reçu une très longue réponse du magistrat qui explique que rien n'est simple et que l'on ne peut pas facilement changer en fonction des demandes de la commission, et demande si M^{me} Charollais veut commenter cette réponse.

M^{me} Charollais déclare qu'il y a tout de même un changement notoire, puisque grâce à la ténacité de la commission des finances, le requérant a admis le prix maximum initialement envisagé. Elle ajoute que, du point de vue de la forme, l'administration peut proposer la rédaction d'un amendement tenant compte de cette nouvelle donne ou que l'amendement peut émaner de la commission.

Le président lui demande de proposer une formulation.

CM. L'on peut remercier la commission des finances car, malgré ce qui avait été annoncé, il a été possible de renégocier. Les deux questions posées en son temps étaient plus politiques (réaffectation des bureaux de la régie et commerces ouverts au public au rez-de-chaussée). La demande de complément date du 25 février 2010 et l'on avait dit que le PUS ne serait pas modifié, alors qu'il a été répondu le 29 mars 2011 qu'il avait été dérogé à l'article 7 du PUS selon un extrait du Conseil administratif du 28 avril 2010. Cette affaire prouve donc que si on recevait des dossiers complets dès le départ, on éviterait ces questions, qu'il n'y n'aurait pas eu lieu de les poser sur les commerces au rez-de-chaussée par exemple.

CM. S'étonne d'autant plus que cette dérogation ait été accordée, suite au nouveau règlement du PUS et aux déclarations de M. Pagani qui ne souhaite plus octroyer de dérogation. Ceci est une question politique et il est regrettable que le magistrat ne soit pas là. Il y a aussi six autorisations de construire accordées en surélévation d'immeuble et il se demande pourquoi M. Pagani fait de grandes déclarations politiques à cet égard et pourquoi on a accordé celles-ci et refusé celle de la CIA. Quels sont les éléments qui ont prévalu à ces octrois?

M^{me} Charollais propose une réponse écrite du magistrat, mais explique que l'objet de la dérogation à l'article 7 concerne l'obligation de construire des logements et pas les arcades commerciales qui restaient en suspens à ce moment-là. Elle précise qu'il y a deux incompatibilités PUS dans ce dossier et que la dérogation accordée découlait des conditions d'habitabilité qui ne sont pas acceptables

pour du logement. Elle ajoute qu'une surélévation peut aussi concerner l'aménagement de combles.

CM. Lit ce qui est écrit et il est question de «surélévation» et pas d'«aménagement de combles». De plus il n'y aura pas de commerces au rez-de-chaussée et la commission des finances n'a pas été informée de la dérogation accordée. Il n'aurait pas été fait de demande de complément si le dossier avait été complet depuis le début. Il est difficile de comprendre pourquoi la Ville s'est opposée à la surélévation demandée par la CIA mais en accorde d'autres.

Le président précise que la dérogation pour la CIA n'a pas encore été tranchée.

CM. Sait quelle est la tractation et qu'il y a eu un refus tant qu'il n'y avait pas d'autres conditions.

CM. Déclare que pour que la discussion ait lieu l'on doit attendre la rédaction de l'amendement de la part du service à cause du nouveau montant.

13 avril 2011

CM. A gauche toute! déclare que s'il s'était agi de n'importe quelle autre régie, il est probable qu'elle aurait voté ce projet. Elle indique que Schwaper SA serait une société écran utilisée par la régie Zimmerman. Elle annonce que son groupe n'a pas l'intention de soutenir des spéculateurs. Elle rappelle que l'Association des régisseurs aurait refusé d'intégrer la régie Zimmerman à plusieurs reprises. Elle fera ce qui lui a été recommandé: soit refuser cette proposition en l'état, soit demander 2 millions à la régie Zimmerman au lieu de 200 000 francs.

CM. Déclare qu'il est mal à l'aise par rapport à cet objet et qu'il comprendrait le discours complotiste de A gauche toute! s'il s'agissait d'un projet présenté par M. Maudet. Il ajoute que le projet est présenté par M. Pagani, et A gauche toute! ne veut visiblement pas donner toutes les informations qu'elle détient, ce qu'il trouve dommage pour le débat politique.

CM. A gauche toute! répond qu'elle n'a pas d'état d'âme dans ce cas.

Le président déclare que chacun peut présenter un amendement et qu'il sera ensuite voté.

CM. L'Union démocratique du centre comprend les réticences d'A gauche toute! qui ne veut pas aller plus loin dans ses explications, quand on voit les problèmes d'un privé face aux déclarations d'un membre du Conseil municipal quant au choix du réviseur des comptes de la Fondetec. Il rappelle que «l'avocat n'est pas au service de la justice, mais de son client» (Bernard Bertossa). Il précise que s'il comprend, il regrette pourtant que A gauche toute! ne puisse pas en dire

plus étant donné que la commission des finances est une vraie passoire. Il ajoute qu'il est ennuyé de refuser cette proposition sans autres précisions. Il rappelle que cette affaire est présentée par le Conseil administratif et portée par M. Pagani et indique qu'il serait d'avis de suivre le Conseil administratif. Il rappelle qu'il ne représente pas la Droite d'argent, mais la Droite d'idée.

CM. A gauche toute! déclare qu'il sera extrêmement prudent puisque les conseillers municipaux ne bénéficient pas de l'immunité parlementaire. Il montre un dossier contenant des éléments montrant comment la régie Zimmerman traiterait ses locataires. Il invite ses collègues à aller faire un tour à la rue Richemont, où ils pourront constater que cette régie n'a pas du tout attendu la décision de la Ville pour débiter sa surélévation.

CM. La représentante socialiste déclare que le Parti socialiste est très emprunté par rapport à ce dossier, qu'elle aurait souhaité complet dès le départ. Elle rappelle que l'on reste dans l'attente de savoir où se situera la compensation des logements qui devaient se trouver à proximité et celle pour l'arcade. Elle estime que les explications fournies sont un peu légères, en particulier par rapport à la politique que la Ville entend mener. Elle ajoute qu'elle ne juge pas la régie Zimmerman, mais que cette dernière a déjà eu beaucoup de facilités de la part de la Ville. Elle convient qu'il s'agissait de dents creuses, mais elle souhaiterait que toutes les dents creuses de la Ville soient recensées et que l'on octroie des autorisations dans tous les cas. Elle rappelle que l'opiniâtreté du conseiller municipal Vert et d'elle-même a porté ses fruits. Elle ne souhaite pas se substituer au Conseil municipal, mais pense que les 2 millions tiennent compte de la rentabilisation année après année de la construction de 400 m² de bureaux. Elle rappelle encore qu'il a été dit que, si la proposition n'était pas adoptée, le garage resterait. Elle déclare que, pour toutes ces raisons, le Parti socialiste s'abstiendra sur cet objet.

CM. Le représentant des Verts observe que le Conseil municipal a les moyens de faire arrêter les travaux même s'ils ont déjà commencé. Le président fait remarquer qu'il est regrettable que cette question n'ait pas été soulevée en présence de M. Pagani.

Vote de l'amendement et de la proposition

Le président soumet au vote le premier amendement de 2 millions au lieu de 200 000 francs. Celui-ci est accepté par 8 oui (3 S, 3 Ve, 2 AGT) contre 5 non (1 UDC, 1 L, 1 R, 2 DC).

Le président soumet au vote la proposition PR-828 amendée. Celle-ci est adoptée par 7 oui (2 S, 3 Ve, 2 AGT), 5 non (1 UDC, 1 L, 1 R, 2 DC) et 1 abstention (S).

CM. L'Union démocratique du centre pensait que la commission des finances était un organe sérieux et fait remarquer qu'il n'est pas au casino. Il déclare que si on lui avait montré des pièces prouvant que la compensation financière doit être dix fois plus élevée, il aurait pu entrer en matière, mais qu'il est sérieux et ne vote pas n'importe quoi.

CM. Le représentant libéral déclare qu'il est un peu choqué qu'il suffise d'arriver avec un dossier que l'on n'ouvre pas et que l'on n'ait pas pu entrer en matière sur l'amendement proposé par le Conseil administratif, même si en démocratie la majorité s'est exprimée en multipliant par dix la somme initialement proposée. Il ajoute que la politique, c'est aussi avoir du concret et faire les choses sérieusement. Il pense que l'exercice de ce soir qui a pu être amusant est en réalité politiquement irresponsable et espère que la majorité osera aller jusqu'au bout en plénière.

CM. Le représentant socialiste espère que la prochaine majorité aura la force, le courage et l'audace de faire taire les fuites qui ont régulièrement entravé le travail de la commission des finances. Il ajoute que tant qu'on verra des conseillers municipaux menacés de poursuites pour avoir osé tenir des propos nécessaires au dialogue, il conçoit que certains préfèrent se taire. Il déclare que ce qui s'est passé depuis quatre ans est inacceptable et que, tant que cela continuera, on assistera à ce genre de choses. Il ajoute que la pitrerie réside dans le fait que les propos circulent alors même que l'on a promis de garantir le secret de commission.

CM. A gauche toute! abonde dans le sens du représentant du Parti socialiste et ajoute que c'est ce qui le conduit à rester silencieux sur certains sujets.

CM. Le représentant radical regrette les propos du représentant du Parti socialiste qui sont inexacts. Il estime que l'on fantasmait autour de ces fuites alors qu'il ne voit pas à quoi on fait allusion. Il considère que la seule fuite qui lui vient à l'esprit a été d'informer le Département de l'instruction publique, de la culture et du sport de la lettre qu'il avait rédigée concernant la FASE, ce qui lui a valu des soucis professionnels.

CM. L'Union démocratique du centre ajoute que ce Conseil municipal n'a pas eu le courage d'appeler un chat un chat et rappelle que manquer à son serment est une forfaiture. Il rappelle qu'il l'a dit au Bureau, mais que l'on n'a pas souhaité aller plus loin. Il regrette la multiplication des moyens techniques permettant les enregistrements en séance et se dit attristé d'avoir lu toute l'affaire des Bains des Pâquis dans la presse. Il ajoute que ce que l'on dit du Conseil municipal dans les dîners en ville n'est pas glorieux et que l'institution se dégrade d'année en année. Il considère que la prochaine majorité mettra de l'ordre.

CM. La représentante socialiste souhaite expliquer pourquoi son groupe a voté la proposition d'amendement. Elle indique qu'il ne s'agit pas d'un chiffre

tiré d'un chapeau, mais de la juste valorisation des bureaux construits pour la régie Zimmerman grâce à une servitude sur un terrain de la Ville.

CM. Le représentant radical estime que si le projet est mauvais, il faut le rejeter, mais que l'on ne va pas se faire 2 millions sur le dos de cette régie.

CM. Le représentant socialiste déclare que le vote du Parti socialiste est logique et que l'on peut très bien s'abstenir au terme puisque l'on n'a pas pu entendre les réserves émises sur la régie pour les raisons déjà invoquées. Il ajoute que, tant qu'à faire, ils paieront le prix vrai ou il n'y aura pas de projet.

N.d.l.r.: Il est rappelé aux conseillers municipaux que tous les documents dont il est fait mention dans ce rapport sont accessibles sur le net. Ce qui explique qu'ils ne figurent pas dans ce rapport.

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 l'accord de principe intervenu entre le Conseil administratif et Schwaper SA, aux termes duquel la servitude de limitation de hauteur grevant la parcelle N° 6898 de Genève, section Cité, propriété de Schwaper SA, en faveur de la Ville de Genève, sera modifiée, moyennant le versement d'une contrepartie financière de 200 000 francs;

vu le plan de servitude N° 2437, établi par M. Adrien Küpfer, géomètre officiel en date du 9 août 2010;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Le Conseil administratif est autorisé à modifier la servitude de limitation de hauteur inscrite le 2 avril 1952 au Registre foncier sous P.j.D N° 38, grevant à charge la parcelle N° 6898 de la commune de Genève, section Cité, propriété de Schwaper SA, au profit de la Ville de Genève, selon le plan de servitude N° 2437, établi par M. Adrien Küpfer, géomètre officiel en date du 9 août 2010, moyennant une contrepartie financière de 2 000 000 de francs.

Art. 2. – Le Conseil administratif est autorisé à signer tous les actes authentiques relatifs à cette opération.