

7 juillet 2012

Rapport de la commission des finances chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 22 septembre 2011 en vue de l'ouverture d'un crédit de 1 867 000 francs (frais de notaire compris) destiné à l'acquisition du capital-actions de la Société immobilière Rue de Saint-Jean 45 SA, soit la parcelle N° 1274, feuille 38 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, sise rue de Saint-Jean 45, d'une surface de 500 m².

Rapport de M^{me} Marie-Pierre Theubet.

Cette proposition a été renvoyée par le Conseil municipal à la commission des finances lors de la séance plénière du 1^{er} novembre 2011. Sous la présidence de M. Olivier Fiumelli, la commission a traité la proposition le 7 février 2012. Les notes de séances ont été prises par M^{me} Sandrine Vuilleumier, qu'elle en soit remerciée.

Rappel de la proposition

Le bien immobilier, objet de la présente proposition d'acquisition, est actuellement la propriété de la Société immobilière Rue de Saint-Jean 45 SA. Il comporte un bâtiment existant datant de 1901, anciennement exploité en tant qu'imprimerie, mais vide de tout occupant depuis de nombreuses années. Il est situé dans le quartier de Saint-Jean, accessible tant en voiture qu'en transports publics (arrêt TPG à proximité immédiate), et à quelques minutes à pied de la gare de Cornavin.

Lors de sa séance du 24 novembre 2010, le Conseil administratif a confirmé l'intérêt d'acquérir cet immeuble, dans le but d'y héberger une maison d'accueil d'urgence à l'année, sous réserve de vérification de la faisabilité technique et financière du projet par les services du département des constructions et de l'aménagement.

Le Conseil administratif a donc informé le propriétaire que la Ville de Genève envisageait l'acquisition de la propriété, sous réserve d'un accord à trouver sur le prix de vente définitif.

Cette proposition est liée à la proposition PR-926: ouverture d'un crédit de 400 000 francs destiné à l'étude de la transformation et de la rénovation de l'immeuble Rue de Saint-Jean 45.

Séance du 7 février 2012

Audition de M^{me} Esther Alder, conseillère administrative chargée du département de la cohésion sociale et de la solidarité, M^{me} Virginie Rouiller, adjointe de direction, M^{me} Isabelle Charollais, codirectrice du département des constructions et de l'aménagement et M. David Klein, négociateur en biens immobiliers

M^{me} Alder précise qu'il s'agit de réaliser des logements-relais parce que le bâtiment se prêterait très bien à ce type d'utilisation et parce que le coût d'acquisition est assez bas d'autant plus dans un contexte difficile du marché locatif. Cela permettrait d'offrir une solution à bon nombre de personnes.

M^{me} Charollais explique que le propriétaire souhaitait céder cet objet qui fait partie d'un plan localisé de quartier (PLQ). Avant d'entrer en matière, le département des constructions et de l'aménagement a vérifié ce qu'il était possible de faire de ce bâtiment en sollicitant les différents départements. Le département de la cohésion sociale et de la solidarité a tout de suite manifesté son intérêt en vue d'y faire des logements-relais. Cette vocation est intéressante en raison de la configuration architecturale du bâtiment et de son maintien dans le PLQ, ce qui semble être une bonne idée du point de vue de l'urbanisme, de sa structure assez saine et de son échelle adéquate pour un tel programme. Cela a conduit à faire une proposition au Conseil administratif qui a validé le principe de prendre contact avec le vendeur pour fixer les conditions de la transaction. Un accord a été trouvé autour d'un prix de vente de 1 850 000 francs plus les frais de la transaction (17 000 francs). Un vote positif du Conseil municipal permettrait de finaliser la transaction et de débiter par le biais de la proposition PR-926 (crédit de 400 000 francs) l'étude de la transformation de ce bâtiment à destination de logements-relais.

Le bâtiment se trouve en troisième zone ordinaire et il n'a pas de contrainte particulière. Construit en 1901, il a une surface au sol de 170 m². Il se compose d'un rez-de-chaussée (grande surface libre avec une structure portante par piliers), d'un étage (surface libre hormis un cloisonnement intérieur) et d'un comble non aménagé qui pourrait faire l'objet d'une extension, avec encore un sous-sol partiellement excavé (dépôt et cave). La structure primaire est saine, mais ne bénéficie d'aucune installation technique qui soit d'actualité. Le projet est actuellement chiffré sommairement à 4 300 000 francs.

M^{me} Rouiller explique que l'objectif est d'avoir des appartements-relais constitués d'une, deux ou trois pièces totalement modulables avec des espaces communs permettant une utilisation optimale de l'espace. Selon les premières estimations, huit à dix logements pourraient être créés. Ces logements permettraient de sortir certaines personnes des logements d'urgence ou de reloger des locataires expulsés pour leur laisser le temps de retrouver un logement. Tout n'est pas encore formalisé, le crédit d'études (proposition PR-926) permettra de réflé-

chir à l'aménagement de cet espace qui offre beaucoup de possibilités puisqu'il n'y a pas de structure porteuse à l'intérieur.

Questions des commissaires

Qu'est-ce qui a présidé à la décision d'opter pour cette proposition plutôt que d'utiliser l'autorisation qui est en force pour construire un immeuble rez + 2 compte tenu de la crise du logement?

M^{me} Charollais répond qu'il ne serait pas impossible dans le cas du PLQ de faire une opération démolition/reconstruction. C'est un choix politique de choisir s'il est plus opportun d'utiliser cette capacité de droit à bâtir pour réaliser un gabarit rez + 2 pour du logement standard (quatre à six logements potentiels) ou de répondre aux besoins en matière de logements-relais.

Dès lors que cette option a été prise, il était plus adéquat de consacrer le bâtiment existant avec ses caractéristiques et sa morphologie. Cette requête prévoit de conserver les murs extérieurs et de transformer la toiture pour en faire un étage complet. Elle précise qu'une surface de plancher maximum est prévue par le PLQ en vigueur et que le gain marginal que l'on pourrait avoir n'a pas paru pertinent par rapport au coût de démolition/reconstruction.

M^{me} Rouiller explique que des projets pour des missions étrangères ont été refusés. On ne peut pas faire beaucoup de logements avec un rez + 2. Elle explique que les lieux d'accueil d'urgence bas seuil (Cœur des Grottes, Foyer Arabelle, Armée du salut, etc.) sont engorgés parce que les personnes qui ne devraient y rester que quelques jours y demeurent six mois, voire même deux ans. Il y a également le problème des gens qui sortent de prison auxquels les régies ne veulent pas donner de logement. Tout cela crée des bouchons dans les structures d'accueil bas seuil. Il y a une demande flagrante de logements pour des personnes ayant besoin de se reconstruire à un moment donné de leur vie avant de pouvoir accéder au marché locatif ordinaire. Il y a actuellement 70 appartements-relais dans l'unité de logements temporaires du Service social. Ce type de logements offre une vraie opportunité entre les dortoirs de la Protection civile et un véritable appartement. M^{me} Rouiller cite le rapport demandé par le Conseil d'Etat à un groupe de travail composé de représentants de l'Hospice général, du Service social de la Ville et du Département de la solidarité et de l'emploi, qui montre qu'il manque environ 150 à 250 appartements-relais. C'est une décision politique qui prend en compte le fait que tout le monde ne peut pas accéder à un logement standard.

Le coût de revient est de 6 500 000 francs pour six appartements. A combien revient le m²?

M^{me} Alder précise qu'il ne s'agit pas de six logements mais de vingt pièces modulables permettant d'accueillir un nombre variable de personnes. Il est

important aujourd'hui de se déterminer sur l'acquisition de ce bâtiment. Le crédit d'études permettra de mesurer tous les paramètres évoqués. Une proposition de crédit de rénovation sera faite sur cette base. Dès lors, le Conseil municipal pourra se prononcer.

M^{me} Charollais précise que le crédit d'études doit être intégré dans le crédit de rénovation.

M. Klein déclare qu'avec 6 167 000 francs on arriverait à 8000 francs le m².

Un projet d'encadrement est-il déjà prévu pour ces personnes?

M^{me} Alder rappelle que ce projet a été soumis par son prédécesseur. L'idée à retenir est qu'il faut mettre à disposition un maximum de surfaces et ne pas en faire un foyer pour sans-abri. Il faut travailler sur la mixité des besoins et mélanger les populations. Les étudiants aussi peinent à trouver des logements durant leur études. De plus, certaines personnes placées en foyer à long terme bouchent l'accès à l'accueil d'urgence pour d'autres personnes. Ces logements doivent favoriser une transition qui tende vers l'autonomisation des gens dont l'encadrement dépendra des besoins effectifs. Des associations offrent des accompagnements comme le Service social de la Ville. Actuellement, l'espace est mis à disposition du Service de la jeunesse pour éviter qu'il soit squatté. En fonction de la décision du Conseil municipal, cette occupation serait abandonnée.

Que se passera-t-il en cas de non réalisation?

A qui s'adressera la période de location provisoire prévue avant les travaux?

M^{me} Rouiller explique qu'une promesse de vente a été signée le 15 décembre 2010.

M^{me} Charollais précise qu'aucune pénalité n'est prévue puisqu'on ne peut pas engager le Conseil municipal. Les conditions actuelles de mise à disposition sont des conditions de location. Le bâtiment est loué 1200 francs par mois par l'actuel propriétaire pour une occupation temporaire du Service de la jeunesse. Ces conditions sont résiliables à l'issue de la décision du Conseil municipal dans un délai d'un mois. Dès que la Ville sera propriétaire, elle ne paiera plus de loyer. L'affectation au Service de la jeunesse demeurera en attendant le début des travaux.

Combien va coûter la dissolution et y aura-t-il des impôts?

M. Klein répond qu'il s'agira de quelques dizaines de milliers de francs. Ensuite, la Ville est exonérée en tant que collectivité publique, d'où l'intérêt pour la Ville d'acquérir un immeuble en société immobilière. Il explique que pour liquider cette société, l'actuel propriétaire aurait dû dépenser environ 600 000 francs alors qu'il ne souhaitait pas s'en séparer à 1 400 000 francs.

Dans la proposition, il est question de dortoirs mais cela ne semble pas en adéquation avec le projet expliqué jusqu'ici, qu'en est-il?

Ces logements seront-ils loués et à quel prix?

Quel sera l'usage de la surface artisanale?

L'étude n'a pas commencé. A ce stade, M^{me} Charollais précise que des variantes seront soumises au département de la cohésion sociale et de la solidarité avec une volonté plus clairement indiquée par M^{me} Alder en direction d'une vocation de mixité des occupations et des accueils pour répondre à la diversité des besoins. Dans la description formulée initialement, le projet avait plus une vocation communautaire. Dans le cadre du développement du projet, la configuration idéale sera mise au point en fonction des besoins actuels.

Le Conseil municipal a voté récemment la création d'un lieu d'accueil pour les femmes battues à la villa Ambrosetti, dès lors pourquoi le département des finances et du logement fait une partie du travail du département de la cohésion sociale et de la solidarité?

Pourquoi n'a-t-on pas imaginé faire un lieu d'accueil plus large à cet endroit si les besoins sont si importants?

Y a-t-il une distinction entre l'activité sociale des deux départements?

M^{me} Alder répond que la réalisation de la villa Ambrosetti prendra encore un certain nombre d'années. Son département travaille de concert avec le département des constructions et de l'aménagement et le département des finances et du logement. Leur priorité est de faire avancer ensemble la question de l'accessibilité au logement de toutes les manières possibles afin de répondre aux attentes de la population. Le but n'est pas d'opposer les besoins qui sont aujourd'hui très vastes en Ville. Le constat montre que les foyers d'accueil pour l'hébergement d'urgence ne sont pas suffisamment nombreux et sont tous débordés, des centaines d'étudiants ne bénéficient pas d'un petit logement, les locaux de la Protection civile accueillent une population importante. Il faut saisir toutes les opportunités et ne négliger aucune piste pour répondre aux besoins les plus urgents. Il s'agit bien d'une préoccupation des communes et du Canton.

Une délégation a été instaurée et un mandat a été donné par M^{me} Salerno, M. Pagani et M^{me} Alder à une cheffe de projet pour réaliser une étude de faisabilité sur l'urgence sociale par rapport au logement. Elle précise que le comité de pilotage est interdépartemental.

Ne mélange-t-on pas des appartements ayant pour vocations de permettre à des gens de remettre le pied à l'étrier avec un réfectoire à destination publique? Il y a des projets pour des populations diverses et d'autres destinés à un type précis de population.

M^{me} Alder répond que cela fera l'objet d'une deuxième discussion et que le concept général est de développer des possibilités de logements (tremplin ou

transition). Le mélange des populations se fait de toute façon (origines sociales, préoccupations, etc.) Ces appartements-relais seront occupés par des personnes confrontées aux aléas de la vie pour toutes sortes de raisons. C'est à l'image de la société actuelle.

Dans la proposition, il y a des pages d'explications incorrectes, imprécises et pas tout à fait claires mais que va-t-on réellement faire là-bas?

Avec 268 m² sur quatre étages de 3 m, pour 3 900 000 francs, donc à plus de 1000 francs le m³, peut-on avoir des explications complémentaires, sachant que toute la description du projet sera à revoir ou à rediscuter?

M^{me} Alder répond que plus de 10 000 personnes sont aujourd'hui en attente d'un logement, que la dizaine de lieux d'hébergement d'urgence sont engorgés, que la Protection civile accueille 270 personnes qui seront à la rue dès le 15 mars. Elle reprend un dossier avec une vision un peu différente des choses. Elle défend la mixité sociale parce que, parmi les demandeurs, il y a plusieurs populations (des femmes victimes de violences, des personnes en hébergement d'urgence, des étudiants ou des apprentis qui ont un faible budget, etc.). C'est la réalité actuelle. Le projet final n'est pas arrêté, le crédit d'études va amener des propositions en fonction du groupe de travail sur le pilotage du logement social, et permettra de déterminer le coût de la rénovation.

M^{me} Charollais convient que c'est un cas particulier, puisque, habituellement, le risque est relatif et ne concerne que l'argent mis dans les études. Elle explique qu'il s'agit, d'une part de se prononcer sur un crédit d'acquisition et, d'autre part, sur un crédit d'études pour définir les buts et les conditions de la réalisation d'un projet. On pourrait fournir des précisions sur le programme (vocation du bâtiment) sachant qu'il demande à être vérifié dans le cadre de l'étude, mais qu'il serait aussi possible de prendre le risque de voter uniquement le crédit d'études dans l'attente du résultat en sachant que l'on est lié à la promesse de vente jusqu'en septembre 2012. Le délai nécessaire lui semble aller très largement au-delà de cette date. Il existe un risque que le bâtiment soit acquis et que le crédit de rénovation soit refusé, mais elle rappelle que ce risque est inhérent à toute acquisition. Elle estime que la Ville doit acquérir des biens et des réserves foncières pour pouvoir répondre aux besoins.

Sachant que dix ou vingt logements restent très loin du compte par rapport aux besoins liés à une précarisation générale, ces problèmes ne devraient-ils pas être discutés sérieusement avec le Département de la solidarité et de l'emploi? Des rencontres ont-elles eu lieu et, si oui, qu'a-t-il été dit, qu'ont été les propositions?

M^{me} Alder répond qu'un groupe de travail avait été créé par le Conseil d'Etat sur le logement d'urgence et qu'il va rendre son rapport. Elle explique que la

cheffe de projet des logements-relais va amener des propositions de concert aussi avec le Canton pour débloquer la situation. On est au début des pourparlers, les volontés sont là. Elle annonce qu'elle rencontrera prochainement M. Müller pour lui faire part des préoccupations de la Ville.

M^{me} Rouiller ajoute que sur les 1300 expulsions judiciaires de ces cinq dernières années, on a constaté que les personnes devaient avoir trois ans de paiement de loyer fixe pour retrouver un logement normal. Elle indique que le Canton essaie de faire passer cette période probatoire à une année.

M^{me} Alder ajoute que le durcissement du droit du bail qui prévoit le congé pour un impayé d'un mois pèse beaucoup une situation déjà difficile. On réfléchit à des mécanismes qui permettraient d'alerter et d'aider ces personnes qui ne se rendent pas toujours compte du risque qu'elles prennent.

Prises de position

Un commissaire d'Ensemble à gauche estime qu'il faut acheter ce bâtiment. Il ajoute que si on engage tant de discussions sur la vocation du bâtiment, c'est bien en raison de son important potentiel. Il rappelle que personne n'a mis en cause l'intérêt de cette opération. Il reconnaît qu'il y a un certain manque de clarté dans ce dossier qui laisse un certain nombre de portes ouvertes, mais il pense que cela relève de la franchise de la magistrate et préfère cela à quelqu'un qui viendrait vendre un projet à l'esbroufe. Il estime que le programme proposé décrit des solutions adaptables et que ce n'est pas à la commission des finances d'en décider. Il ajoute qu'il ne serait pas opposé à une suspension temporaire d'un mois ou deux de la proposition PR-926 en demandant à M^{me} Alder, qui a repris le projet en cours de route, de revenir présenter l'état de l'affectation affinée.

Une commissaire des Verts annonce que son groupe est favorable aux acquisitions foncières et qu'il votera les deux objets soumis. Une Ville comme Genève doit se munir de tels dispositifs et, une fois rénové, cet immeuble renforcera le dispositif social existant et la cohérence du réseau, ce qui permettra de répondre à des besoins avérés de la population. Elle ajoute que les Verts ont compris qu'il existe des foyers d'accueil d'urgence et des problèmes liés aux évacuations de familles locataires. Ces urgences-là encombrant les foyers d'accueil qui sont destinés à un dispositif d'urgence. Elle précise que, vu la crise du logement, ces personnes ne peuvent pas être remplacées. Elle déclare que le projet politique du Conseil administratif dans son ensemble est d'offrir une transition pour ces personnes qui libéreront aussi des places dans les foyers d'accueil d'urgence. Elle ajoute que les Verts saluent cette politique répondant à des besoins définis et avérés de la population. Elle ajoute que, si on présente un crédit d'études, c'est bien pour définir les rénovations à réaliser en fonction du programme qui est en train d'être élaboré. Elle rappelle que M^{me} Alder a proposé d'envoyer les conclusions

du groupe de travail dès qu'il les aura rendues. Elle pense que l'on ne peut pas demander aux services de présenter un projet très abouti avant d'avoir pu l'étudier. Elle peut entendre que les membres de la commission des finances aient besoin d'avoir des choses plus claires, mais ajoute qu'elle a pour sa part très bien compris le projet présenté autour de cet immeuble.

Elle annonce que les Verts s'adapteront et accepteront la suspension proposée pour quelques semaines.

Un commissaire socialiste déclare que, pour le Parti socialiste, l'emprise foncière est importante et que cet achat semble évident. Il adhère au projet de M^{me} Alder, mais considère que pour un tel projet la commission des finances doit être à peu près unanime pour aller en séance plénière. Il déclare que tout le monde est favorable au logement d'urgence et sensible à la détresse humaine. Il pense que la proposition de suspension laisse du temps pour clarifier ce dossier. Il aimerait que l'on définisse la question du logement d'urgence avec la catégorisation que cela représente. Il ajoute qu'il ne supporte plus de voir des bâtiments achetés par la Ville qui restent en détresse pendant des années et il considère qu'il faut faire les études et débiter les travaux le plus vite possible, car c'est un projet d'urgence. Il relève que tout le monde a reconnu qu'il y a des éléments positifs dans la proposition PR-926 et annonce que le Parti socialiste votera en faveur de la proposition PR-925, tout en demandant à M^{me} Alder de revenir présenter un centrage du projet pour dégager une majorité de la commission des finances autour de la proposition PR-926.

Un commissaire du Parti libéral-radical propose de voter la proposition PR-925 et de suspendre la proposition PR-926 en attendant que l'on sache plus précisément de quoi on parle. Il relève que c'est un projet à la louche à 4 300 000 francs et il estime que c'est hors de prix. Il souhaite que cela corresponde au programme qui sera défini et préfère attendre le bon programme puisque celui-ci n'est pas clair.

Un commissaire de l'Union démocratique du centre déclare que la proposition PR-925 pourrait être acceptée car acheter ce bâtiment à ce prix paraît très envisageable, mais que le crédit d'études (proposition PR-926) est moins acceptable. Il ne comprend pas l'affectation prévue de ce bâtiment. Il rappelle qu'il y aura encore un crédit de rénovation pour au moins 3 000 000 de francs et il estime que cela mérite réflexion, surtout en cette période où tout le monde cherche un logement. Il considère qu'il y a trop d'acteurs qui veulent s'occuper du social et aimerait avoir une fois une vision qui détermine clairement les besoins pour savoir ce qu'il faut faire. Il est d'avis de refuser la proposition PR-926 pour que la magistrature propose un nouveau projet beaucoup mieux pensé et plus clair, auquel il ne sera pas opposé par principe. Il s'inquiète que l'on mêle autant de populations différentes.

Un commissaire du Parti démocrate-chrétien déclare que, en principe, on achète un bien pour une affectation précise et relève que M^{me} Alder a dit que l'attribution ne sera pas celle qui est décrite. Il acceptera la proposition PR-925, mais précise que voter un contenant sans contenu adéquat crée un précédent. Il pense qu'il faut refuser la proposition PR-926 pour donner un signe clair et il ajoute qu'il n'est absolument pas convaincu par la mixité. Il estime que mélanger les étudiants et les apprentis avec les personnes décrites dans l'exposé des motifs ne lui paraît pas opportun, car il pense que, pour étudier tranquillement, un jeune doit se trouver dans un environnement serein et non pas dans un environnement sujet aux crises. Il ajoute que les étudiants et les apprentis ne sont pas nécessairement des personnes en voie de réinsertion sociale, alors que l'on parle de cette population-là. Il souhaite que les services sociaux puissent faire leur travail dans ces lieux sans avoir à ménager les uns et les autres. Il ajoute qu'il est en faveur du soutien à la création de logements pour les étudiants, mais dans des bâtiments prévus pour cela. On fait déjà un grand pas en acceptant la proposition PR-925 parce que l'on accepte un projet qui est faux, parce que le programme n'est pas le bon et que l'on ne peut pas enfoncer le clou avec la proposition PR-926.

Un commissaire du Mouvement citoyens genevois annonce que son groupe votera en faveur de la proposition PR-925 parce qu'il ne faut pas rater l'occasion d'acquérir une parcelle en pleine ville. Il ajoute que son groupe n'est pas du tout satisfait par la proposition PR-926 mise sur pieds par le magistrat précédent qui est assez différente de ce que dit aujourd'hui la magistrature. Il pense qu'il faut la refuser et l'assortir de recommandations afin d'obtenir une proposition plus aboutie.

Votes

Le président soumet au vote la proposition PR-925 qui est acceptée à l'unanimité (2 EàG, 2 Ve, 2 S, 1 DC, 2 MCG, 2 LR, 1 UDC).

Le président soumet au vote la suspension des travaux sur la proposition PR-926 qui est acceptée par 9 oui (2 EàG, 2 Ve, 2 S, 3 LR) contre 4 non (1 UDC, 2 MCG, 1 DC).

PROJET DE DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu la convention de cession d'actions, sous réserve de l'accord du Conseil municipal, signée par la SI Rue de Saint-Jean 45 SA et le Conseil administratif,

au terme de laquelle la Ville de Genève acquiert le capital-actions de la ladite société, propriétaire de la parcelle N° 1274, de la commune de Genève section Petit-Saconnex, d'une surface de 500 m², sise rue de Saint-Jean 45, pour le prix de 1 850 000 francs;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – La convention de cession d'actions, signée par la SI Rue de Saint-Jean 45 SA et le Conseil administratif, au terme de laquelle la Ville de Genève acquiert le capital-actions de la ladite société, propriétaire de la parcelle N° 1274, de la commune de Genève section Petit-Saconnex, d'une surface de 500 m², sise rue de Saint-Jean 45, pour le prix de 1 850 000 francs, est ratifiée par le Conseil municipal et le Conseil administratif est autorisé à la convertir en un acte authentique.

Art. 2. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 1 867 000 francs, frais de notaire compris et frais de dissolution de la SI non compris, en vue de l'acquisition foncière destinée à la création d'une maison d'hébergement d'urgence.

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 1 867 000 francs.

Art. 5. – La dépense prévue à l'article 2 sera portée à l'actif du bilan de la Ville de Genève dans le patrimoine administratif.

Art. 6. – Le Conseil administratif est autorisé à reprendre le capital-actions de la Société immobilière Rue de Saint-Jean 45 SA, et à dissoudre cette société sans liquidation au sens de l'article 751 du Code des obligations.

Art. 7. – L'opération ayant un caractère d'utilité publique, le Conseil administratif est chargé de demander au Conseil d'Etat:

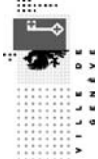
- c) la garantie de l'Etat de Genève à la reprise des biens de la SI Rue de Saint-Jean 45 SA, conformément à l'article 751 du Code des obligations, en vue de la dissolution de cette société sans liquidation;
- d) l'exonération des droits d'enregistrements, de mutation, les frais de dissolution et les émoluments du Registre foncier relatifs à la reprise de l'immeuble au nom de la Ville de Genève, après dissolution de la SI Rue de Saint-Jean 45 SA.

Art. 8. – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, modifier, épurer et radier toutes servitudes à charge et au profit de la parcelle mentionnée dans l'accord visé sous l'article premier.

Annexes:

Présentation PR-925 et 926, 7 février 2012

Sur IntraCM, description détaillée de la vente de l'objet PR-925



Saint-Jean, 45

PR N° 925 et 926 – ACQUISITION D'UN IMMEUBLE ET ÉTUDE DE TRANSFORMATION

Proposition (PR 925) en vue de l'ouverture d'un crédit de Fr. 1'867'000.- destiné à l'acquisition du capital actions de la Société Immobilière rue de Saint-Jean 45 SA (parcelle N° 1274).

Proposition (PR 926) en vue de l'ouverture d'un crédit de Fr. 400'000.- destiné à l'étude de transformation et rénovation de l'immeuble, en vue de la création d'appartements relais.

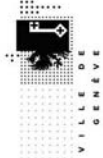


PRÉAMBULE



Volonté du nouveau Conseil administratif de mener une politique plus active pour construire du logement social, mais également de proposer des solutions temporaires (appartements relais) pour répondre aux besoins des personnes qui se trouvent momentanément et soudainement sans logement.

Opportunité d'acquérir un bâtiment facilement aménageable au vu de sa structure porteuse simple, et rapidement utilisable.



4.

SITUATION

Parcelle 1274

Commune de Genève,
section Petit-Saonnex

Zone 3 – ordinaire

Propriété SI Rue de Saint-Jean 45 SA

Surface parcelle 500 m²

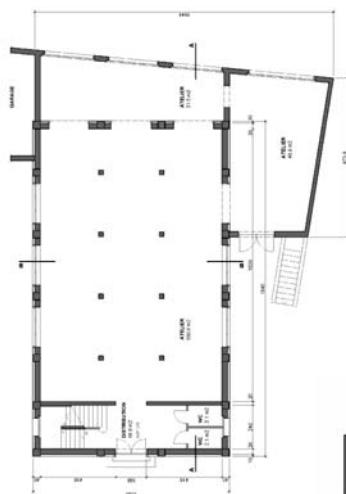
Surface bâtiment (au sol) 268 m²

Rez, étage, combles (sous-sol partiel)

Immeuble construit en 1901



Rez de chaussée

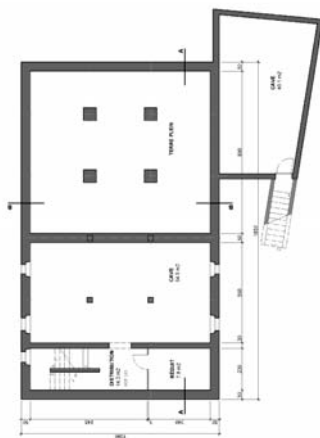


Bâtiment datant de 1901,
anciennement exploité
en tant qu'imprimerie
(plan libre)

Espaces disponibles
pour SOC :

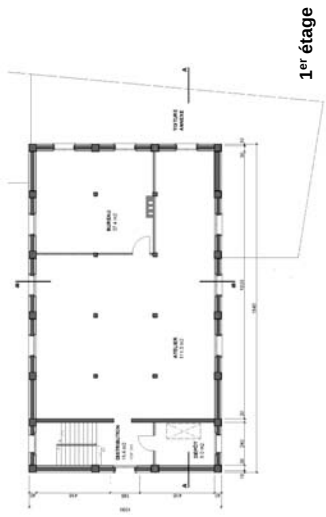
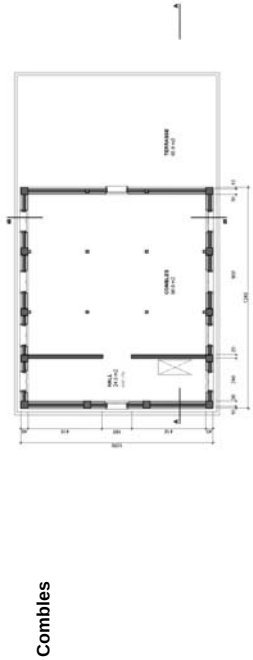
Sous-sol	102 m ²
Rez	245 m ²
1 ^{er} étages	193 m ²
Combles	114 m ²
Total	654 m²

(surfaces utiles existantes)



Sous-sol

PLANS & SURFACES EXISTANTES



Bâtiment datant de 1901,
anciennement exploité
en tant qu'imprimerie
(plan libre)

Espaces disponibles
pour SOC :

Sous-sol	102 m ²
Rez	245 m ²
1 ^{er} étages	193 m ²
Combles	114 m ²
Total	654 m²

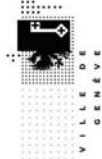
(surfaces utiles existantes)

7.

PR-925

Transaction & Prix

Immeuble propriété de la SI Rue de Saint-Jean 45 SA	
Acquisition du capital-actions de la Société Immobilière,	
Prix d'acquisition (capital-actions)	1'850'000
Frais de notaires (convention, transfert et divers)	17'000
Coût total de l'opération	1'867'000
DEMANDE DE CRÉDIT (PR 925)	
	1'867'000

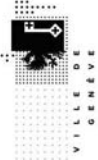


PR-926
Développement & Mise en valeur



Crédit d'étude	
Rénovation et transformation du bâtiment en appartements relais	
Projet sera réalisé par le Service de bâtiments, selon cahier des charges élaboré par le Département de la cohésion sociale en collaboration avec les partenaires concernés par la problématique du logement relais.	
Programme :	
- 8 à 10 logements relais modulables (environ 20 pièces)	
- Espaces communs	
- Totalisant 700 m² de surfaces exploitables	
Estimation sommaire du coût (frais d'étude compris) :	4'300'000
DEMANDE DE CRÉDIT (PR 926)	400'000

9.



CONCLUSION ET PERSPECTIVE

Le bien est actuellement loué au Service de la Jeunesse (projet temporaire pour les jeunes) jusqu'à la décision d'achat par le Conseil municipal.

Le bâtiment transformé permettra à la Ville de Genève de mettre à disposition des appartements relais correspondant à la capacité financière de chaque bénéficiaire.

