

Réponse du Conseil administratif à:

- la motion de la commission des finances, acceptée par le Conseil municipal le 27 juin 2005, intitulée: «Egalité de traitement des fermages» (M-201);
- la motion de la commission des finances, acceptée par le Conseil municipal le 27 juin 2006, intitulée: «Pour une plus juste répartition des baux et fermages de la Ville de Genève» (M-280).

TEXTE DE LA MOTION M-201

Le Conseil municipal invite le Conseil administratif à faire un bilan des différences de traitement des fermages dans tous les départements municipaux et à justifier notamment l'existence ou la non-existence de minimums pour certains fermages.

TEXTE DE LA MOTION M-280

Le Conseil municipal recommande au Conseil administratif de veiller à prévenir la concentration des fermages et d'autoriser – dans la mesure du possible – la gestion autonome par les utilisateurs.

RÉPONSE DU CONSEIL ADMINISTRATIF

Situation initiale

En 2005, le Conseil administratif a décidé de centraliser la gestion de tous les fermages de la Ville de Genève au sein de la Gérance immobilière municipale.

Dans ce cadre, une réflexion plus générale a été menée par le département des finances sur l'ensemble des fermages de la Ville de Genève.

Une réorganisation a été entreprise pour les établissements publics au bénéfice d'un contrat de bail à ferme par volonté de les modifier en deux types de contrat, d'une part en baux commerciaux, d'autre part en baux partiaires.

Cette évolution visait un double objectif:

1. Clarifier le rôle de la Ville de Genève en relation avec ces établissements. En effet, la notion de fermage a généré trop fréquemment une confusion dans l'esprit du public: elle a été associée à celle de responsabilité de la Ville dans la gestion et l'exploitation du lieu loué.

2. Alléger la gestion et le suivi administratif délégués à la Gérance immobilière municipale.

Le Conseil administratif a ainsi passé en revue l'ensemble des objets et identifié ceux qui pouvaient être soumis à une relation contractuelle fondée sur le bail commercial et ceux se prêtant favorablement à un bail partiaire.

Baux commerciaux

Ce type de contrat a essentiellement concerné les établissements en lien avec des lieux culturels ou sportifs. Les locataires sont désormais au bénéfice d'un contrat de bail commercial type, auquel se sont ajoutées des clauses spécifiques étroitement liées au lieu d'exploitation. Ils sont soumis au règlement fixant les conditions de location des locaux commerciaux et places de stationnement de la Ville de Genève entré en vigueur le 1^{er} octobre 2006.

Un loyer fixe et indexé est versé par le locataire au bailleur, la Ville de Genève, en contrepartie de la mise à disposition de l'objet.

Baux partiaires

Les établissements se prêtant favorablement à la conclusion d'un bail partiaire ont concerné les objets ayant un impact important sur l'image de Genève.

Le loyer est resté proportionnel au chiffre d'affaires réalisé et une redevance minimale a été prévue.

Le but de cette évolution visait essentiellement la simplification des contrats en place et la décharge de responsabilité de la Ville de Genève dans la gestion et l'exploitation du lieu. Il s'agit à titre d'exemples des Restaurants La Perle du Lac, Le Lacustre ou Aux Halles de l'Ile.

Conclusion

La décision prise par le Conseil administratif a déployé ses effets non seulement dans le sens d'une clarification de la responsabilité de la Ville de Genève vis-à-vis de ses établissements publics, mais également dans la simplification de la gestion et du suivi administratif.

Par ailleurs, les propositions effectuées aux exploitants de modifier leur contrat ont été accueillies très favorablement, à tel point que la majorité d'entre eux sont, à ce jour, au bénéfice d'un nouveau bail.

Les baux à ferme non agricole encore en vigueur concernent des objets qui, pour l'essentiel, sont liés à des projets spécifiques tels que rénovation ou volonté d'effectuer une nouvelle mise au concours.

Le bilan de cette opération est très satisfaisant pour toutes les parties concernées.

Au nom du Conseil administratif

Le directeur général:

Jacques Moret

Le conseiller administratif:

Pierre Muller

Le 4 avril 2007.