

23 juillet 2003

Proposition du Conseil administratif du 23 juillet 2003 en vue de l'ouverture d'un crédit de 30 000 000 de francs, auquel il faut ajouter 1 000 000 de francs pour les frais d'enregistrement et fiscaux, destiné à l'acquisition par la Ville de Genève du droit de superficie distinct et permanent, inscrit au Registre foncier comme immeuble sous PjA 1737 le 31 août 1955, au feuillet 2551 de la commune de Genève, section Plainpalais, propriété de la Discount Bank and Trust Company, sur la parcelle 3186, feuille 4, mêmes commune et section, propriété de la Fondation des Exercices de l'Arquebuse et de la Navigation, sise rue du Stand 25, contenant les bâtiments A849, A850 et A851 à destination de bureaux.

Mesdames et Messieurs les conseillers,

Descriptif de l'objet proposé

Cet immeuble situé dans le quartier de la Coulouvrenière comporte un sous-sol de 1001 m² bruts, un rez-de-chaussée de 1405 m² bruts, six niveaux de bureaux pour un total de 3774 m² bruts, et un dernier étage de logements (un 8 pièces, deux 3 pièces et deux 2,5 pièces) pour une surface brute totale de 629 m².

La construction, datant des années 1960, a été lourdement transformée et rénovée en 1989/1990. Sa structure est de type traditionnel (dalles et piliers en béton armé). La façade est caractérisée par un revêtement en pierre naturelle sur le pignon sud, un pignon en attente au nord et une façade rideau sur les façades est et ouest. L'état général de la construction est excellent. Toutefois pour maintenir son bon état, comme pour toutes constructions, un entretien régulier est nécessaire.

L'immeuble a une typologie qui se caractérise par une grande flexibilité d'utilisation.

En effet, la concentration au centre du bâtiment d'un noyau formant le palier d'étage qui distribue les zones de travail et comportant toutes les circulations verticales (ascenseurs, escaliers principal et de secours), les principales gaines techniques ainsi que les locaux sanitaires, permet une utilisation rationnelle des surfaces de chaque étage.

Une cafétéria avec self-service et cuisine complètement équipée se trouve au rez-de-chaussée.

Tous les étages, à l'exception d'une partie du sixième, sont aménagés avec des cloisons mobiles comportant des armoires côté corridor; le mobilier de bureau est en harmonie avec ces dernières.

Le bâtiment dispose d'un accès livraisons véhicule intérieur ainsi que de 15 places de parking privatives accessibles depuis la rue de la Coulouvrenière.

Rappel du contexte

Pour tenir compte des besoins en locaux des services de la Ville de Genève, et du fait que certaines locations au secteur privé se font à des prix en général très élevés et ont été conclues indépendamment par certains services sans une vision d'ensemble, le Conseil administratif a décidé, dans sa séance du 16 avril 2003, de mandater le Comité de gestion immobilière (Cogesim) pour recueillir des informations, évaluer et proposer des locaux, afin de répondre aux besoins des services de l'administration municipale.

Le Cogesim a commencé d'analyser les besoins et parallèlement s'est mis en quête de surfaces disponibles sur le marché genevois.

Ainsi, une délégation a pu visiter l'immeuble qui vous est présenté aujourd'hui et elle a constaté que cet immeuble permettrait d'accueillir environ 300 personnes. Le restaurant d'entreprise du rez-de-chaussée pourrait faire l'objet d'un fermage.

Le Cogesim a pu constater que cet immeuble est extrêmement bien équipé du point de vue informatique; il présente également les caractéristiques d'un bâtiment intégrant les dernières technologies du point de vue énergétique et est par ailleurs très souple dans son utilisation, grâce à un système de cloisons démontables.

Ce bâtiment est également bien situé, accessible par les transports publics et à proximité des institutions cantonales comme l'Administration fiscale, le Registre foncier, le Cadastre et le Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement.

Par ailleurs, le Conseil administratif a consulté les groupes politiques représentés au Conseil municipal et compte tenu de l'accueil favorable qui a été réservé à cette proposition et vu l'urgence, il a pris la décision d'anticiper en concluant un bail de 12 ans qui prendra fin dès l'acquisition de cet immeuble.

Réponses aux motions et interpellations

Ce projet répond à la motion M-103 qui demande que les bâtiments administratifs de la Vieille-Ville soient réhabilités en habitat et que les services publics

soient regroupés, ainsi qu'à l'interpellation I-78 de M. Roman Juon qui souhaite que la Ville de Genève acquière l'ancien immeuble de Spengler.

Montage et coût de l'opération

Situation foncière

Le droit de superficie distinct et permanent (DDP) a été inscrit au Registre foncier comme immeuble sous PjA 1737 le 31 août 1955, au feuillet N° 2551 de la commune de Genève, section Plainpalais, propriété de la Discount Bank and Trust Company, pour une durée de 30 ans, sur la parcelle N° 3186, feuille 4, mêmes commune et section, propriété de la Fondation des Exercices de l'Arquebuse et de la Navigation, sise rue du Stand 25, contenant les bâtiments A849 (629 m²), A850 (404 m²) et A851 (372 m²) à destination de bureaux. Le DDP N° 2551 a une surface au sol de 1776 m².

Le droit de superficie a été modifié une première fois en 1962, portant sa durée au 31 décembre 2050 et réadaptant sa rente foncière.

En 1989, la durée du droit de superficie est prolongée de 25 ans, soit au 31 décembre 2075 et la rente a été une nouvelle fois réadaptée.

La rente du droit de superficie a été adaptée au 1^{er} janvier 2003 et elle est actuellement de 219 744 francs par année.

Rappelons que cinq ans avant l'extinction du droit de superficie, les parties devront s'avertir de leurs intentions au sujet de sa prorogation éventuelle.

La parcelle N° 3186 est située en deuxième zone et l'immeuble comporte une affectation commerciale et administrative sur tous ses niveaux, à l'exception du 7^e étage qui, à l'origine, a été affecté en logements, mais l'accessibilité indépendante de ce niveau n'étant pas assurée, ces locaux ne sont, aujourd'hui, pas utilisés.

Des droits à bâtir existent sur la parcelle permettant 2000 m² bruts qui pourraient, le cas échéant, permettre la réalisation de quelques logements (qui, compte tenu de la situation de la parcelle, devraient plutôt être destinés à une population de jeunes en formation) en remplacement du 7^e étage dont l'affectation en logement pourrait être modifiée au profit de bureaux.

Coût et conditions du crédit d'acquisition

Après négociations, un accord a été trouvé pour l'acquisition, par la Ville de Genève, au montant total de 30 000 000 de francs.

Le prix total d'acquisition pour la Ville de Genève se calcule comme suit:

Prix d'acquisition	Fr. 30 000 000
Frais d'enregistrement au Registre foncier	Fr. 90 000
Frais de l'administration fiscale	Fr. 900 000
Frais d'acte notarié	Fr. 10 000
Total	Fr. 31 000 000

Le Conseil administratif demandera au Conseil d'Etat l'exonération des droits d'enregistrement et autres émoluments.

Date prévisionnelle d'achat

Selon nos accords avec les vendeurs, le Conseil municipal est invité à prendre position d'ici au 31 décembre 2003.

Location

Un bail à loyer, concernant uniquement les immeubles A849, A850 et A851, sera conclu courant août, avec effet dès le 1^{er} septembre 2003, pour une période de 12 ans, pour un montant de 2 300 000 francs par année, jusqu'au transfert du bien.

Référence au PFQ

Ce projet ne figure pas dans le 20^e plan financier quadriennal 2002-2005.

Budget prévisionnel

La charge financière annuelle, comprenant les intérêts au taux de 3,25% et l'amortissement au moyen de 30 annuités, se montera à 1 581 000 francs.

Par ailleurs, une rente de superficie de 219 744 francs est due annuellement au superficiaire, soit à la Fondation des Exercices de l'Arquebuse et de la Navigation.

Maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre

Le service gestionnaire du crédit d'acquisition est le Service des opérations foncières / information et communication.

Le département bénéficiaire est le département municipal des finances, plus particulièrement la Gérance immobilière municipale.

Au préalable, le Conseil administratif décidera de l'affectation de cet immeuble sur la base du rapport que la Cogesim doit établir pour le mois d'octobre 2003, au plus tard, en tenant compte de la situation de ce bâtiment, particulièrement bien desservi par les transports publics.

Au bénéfice de ces explications, nous vous invitons, Mesdames et Messieurs les conseillers, à approuver soit le projet d'arrêté I, soit le projet d'arrêté II ci-après:

PROJET D'ARRÊTÉ I

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 la société Colliers Ami (Suisse) SA, représentant les vendeurs, et la Ville de Genève, au terme duquel la Ville de Genève deviendra la propriétaire du droit de superficie distinct et permanent (DDP) inscrit au Registre foncier comme immeuble sous PjA 1737 le 31 août 1955, au feuillet N° 2551 de la commune de Genève, section Plainpalais, propriété de la Discount Bank and Trust Company, échéant le 31 décembre 2075, sur la parcelle N° 3186, feuille 4, mêmes commune et section, propriété de la Fondation des Exercices de l'Arquebuse et de la Navigation, sise rue du Stand 25, contenant les bâtiments A849 (629 m²), A850 (404 m²) et A851 (372 m²) à destination de bureaux, pour le prix de 30 000 000 de francs;

vu le but d'utilité publique poursuivi par cette acquisition qui sera affectée à des bureaux de l'administration communale;

sur proposition du Conseil administratif,

arrête:

Article premier. – Le susdit accord est approuvé et le Conseil administratif est autorisé à le convertir en un acte authentique.

Art. 2. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 31 000 000 de francs, frais d'acte et frais d'enregistrement compris, en vue d'acquérir le droit de superficie distinct et permanent (DDP) inscrit au Registre foncier comme immeuble sous PjA 1737 le 31 août 1955, au feuillet N° 2551 de la commune de Genève, section Plainpalais. Cet objet sera inscrit à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif.

Art. 3. – La dépense prévue à l'article 2 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 2004 à 2033.

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 31 000 000 de francs.

Art. 5. – Le Conseil administratif est autorisé à épurer, radier, modifier ou constituer toutes servitudes à charge et au profit de la parcelle concernée.

Art. 6. – L'opération ayant un but d'utilité publique, le Conseil administratif est chargé de demander au Conseil d'Etat l'exonération des droits d'enregistrement et des émoluments du Registre foncier.

PROJET D'ARRÊTÉ II

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 la société Colliers Ami (Suisse) SA, représentant les vendeurs, et la Ville de Genève, au terme duquel la Ville de Genève deviendra la propriétaire du droit de superficie distinct et permanent (DDP) inscrit au Registre foncier comme immeuble sous PjA 1737 le 31 août 1955, au feuillet N° 2551 de la commune de Genève, section Plainpalais, propriété de la Discount Bank and Trust Company, échéant le 31 décembre 2075, sur la parcelle N° 3186, feuille 4, mêmes commune et section, propriété de la Fondation des Exercices de l'Arquebuse et de la Navigation, sise rue du Stand 25, contenant les bâtiments A849 (629 m²), A850 (404 m²) et A851 (372 m²) à destination de bureaux, pour le prix de 30 000 000 de francs;

arrête:

Article premier. – Le susdit accord est refusé et le Conseil administratif est chargé d'en informer les vendeurs ou leurs représentants.

Art. 2. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 200 000 francs en vue du paiement d'un dédit aux vendeurs pour non-conclusion de l'acquisition, selon les accords.

Annexes: Plan d'ensemble (échelle 1:2500)
Extrait cadastral de la parcelle N° 3186
Extrait cadastral du DDP 2551

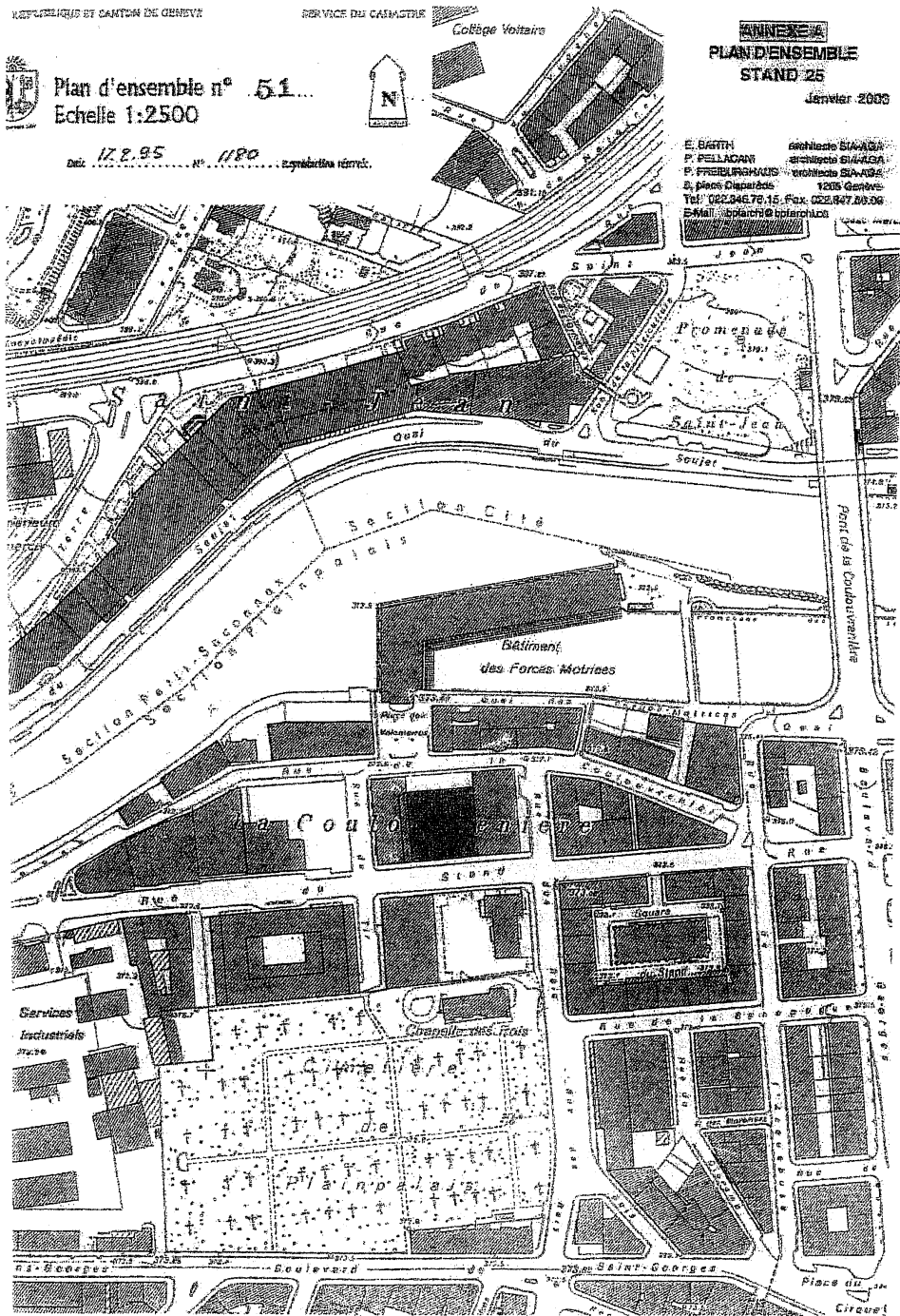


Plan d'ensemble n° 51...
Echelle 1:2500



Del. 17.2.95 n° 1180 reproduction interdite.

E. BARTH architecte SA/AGA
P. PELLERIN architecte SA/AGA
P. FREDERHALLS architecte SA/AGA
2, place Casarès 1205 Genève
Tel: 022.846.76.15 Fax: 022.847.60.06
E-Mail: ebarth@bpararch.ch



Extrait du plan cadastral n° 4
Echelle 1:250 Commune :

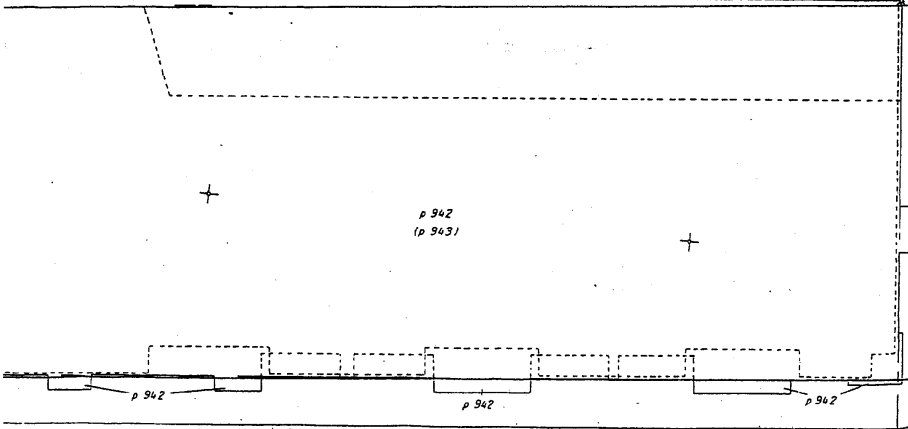
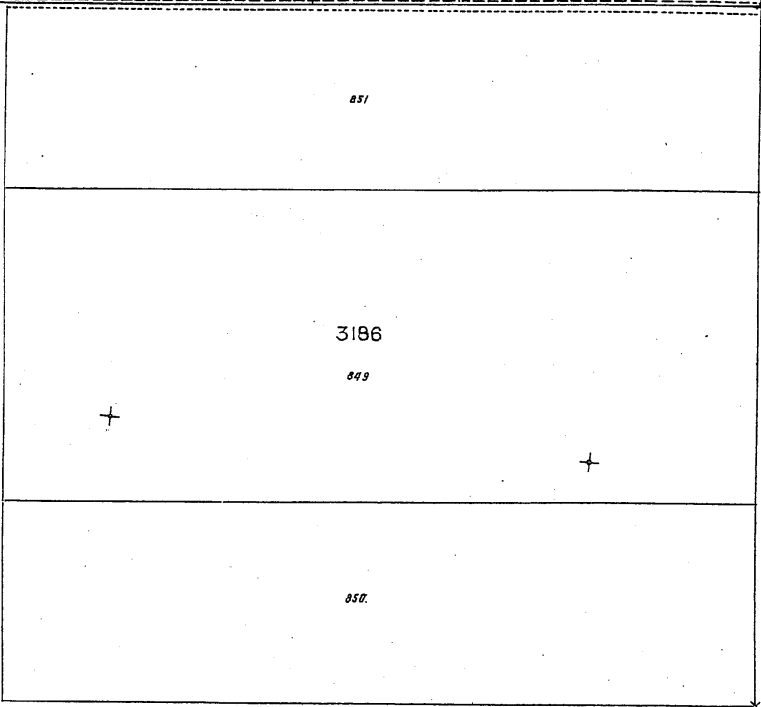
Genève-Plainpalais

17.2.95, N° 1180 Emol. 50. Reproduction réservée.

--- Proj. de division
(p 888)



o(10²)



382

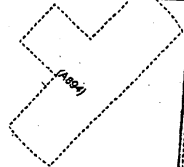
1379

Rue de la

dp3430
1380

1382

(A854)



2

2551

3186

A850

A849

A851

dp3430