

Proposition du Conseil administratif du 15 décembre 2004 en vue de l'ouverture de deux crédits pour un montant total de 258 000 francs, soit:

- un crédit de 81 000 francs destiné à couvrir, dans le cadre du droit de préemption de l'immeuble situé rue de Lausanne 79, les droits d'enregistrement et autres frais, sur le crédit initial (projet d'arrêté PA-50) de 1 585 000 francs voté le 19 avril 2004;**
- un crédit d'étude de 177 000 francs destiné à la rénovation légère du bâtiment et à la mise en conformité des installations techniques.**

Mesdames et Messieurs les conseillers,

Préambule

Pour mémoire, en mars 2004, la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève a organisé une vente aux enchères restreinte concernant le bien-fonds sis au 79, rue de Lausanne, et l'immeuble a été attribué à la société Carimob SA.

Au début d'avril 2004, le projet d'arrêté PA-50 a été déposé et accepté par le Conseil municipal en vue de faire valoir le droit de préemption communal sur ce bien immobilier, au prix de 1 585 000 francs.

Rappelons à cet égard que, dans le cadre de la décision du Conseil municipal du 19 avril 2004, un amendement prévoyait que «l'immeuble acquis sera affecté, hormis le rez-de-chaussée, exclusivement au logement social, soit conformément au règlement de la Gérance immobilière municipale, soit conformément au règlement de la Fondation pour le logement social de la Ville de Genève (ex-Fondation HLM)».

Les services municipaux concernés et des représentants de la fondation ont effectué des visites et examiné ce bien immobilier tant du point de vue de son état sanitaire que financier.

En date du 20 octobre 2004, la fondation a décidé, en assemblée plénière, de ne pas intégrer cet immeuble au sein de son parc immobilier.

Depuis lors, la Gérance immobilière municipale est chargée de gérer l'immeuble, qui doit être affecté à du logement social.

Compte tenu du refus de la Fondation pour le logement social de gérer cet immeuble, celui-ci devra être remis en état par la Ville de Genève, département municipal de l'aménagement, des constructions et de la voirie.

Exposé des motifs

La Ville de Genève doit répondre à l'obligation légale qu'a un propriétaire d'entretenir son bâtiment et envisage d'entreprendre les études en vue des travaux de rénovation légère et de mise en conformité des installations techniques suivants:

Travaux de gros œuvre et second œuvre

La toiture et les façades sont en bon état; en revanche, il est nécessaire de remplacer les fenêtres et d'améliorer l'isolation du bâtiment, notamment celle du plancher des combles et de la dalle sur rez inférieur.

Des interventions ne sont pas prévues à l'intérieur des appartements, hormis le remplacement partiel des cuisines et des salles d'eau, la mise en place de radiateurs et de conduites d'alimentation. Des réparations ponctuelles seront effectuées sur les plafonds et les sols, ainsi que des retouches et raccords de peinture nécessaires.

Installations techniques CVSE

Ce bâtiment ne dispose pas d'installation fixe de chauffage; les locataires utilisent des moyens de chauffage individuels très hétérogènes (poêles à bois, à mazout, à gaz, radiateurs électriques). Des bidons à mazout et des bonbonnes de gaz sont entreposés dans les appartements et génèrent un risque d'incendie.

Les installations sanitaires sont particulièrement vétustes et de nombreuses fuites sont visibles dans les plafonds et sur les cloisons.

Les installations électriques ne sont pas conformes et certaines sont bricolées, présentant un réel danger pour les occupants.

Il est prévu la création d'un chauffage central, d'une production d'eau chaude et d'un réseau de distribution dans les appartements, la réfection des installations sanitaires et des cuisines (appareils, canalisations d'alimentation et d'écoulement), la réfection des distributions électriques, la création des ventilations nécessaires.

Estimation sommaire du coût de l'opération

A ce jour, le coût de l'opération de rénovation légère est estimé à 1 500 000 francs.

Crédit I: coût du transfert immobilier

L'article 8 de la décision du Conseil municipal précisait que «le Conseil administratif est chargé de présenter un projet d'arrêté pour couvrir les éventuels droits d'enregistrement et les émoluments du Registre foncier, frais de notaire et remboursements des frais et intérêts courus».

La présente proposition permettra d'assurer le financement de ces frais, comme suit:

	Fr. TTC
○ Frais de l'acquéreur évincé (droits d'enregistrement, émoluments du Registre foncier, etc.)	59'500
○ Frais de reprise de la cédule hypothécaire et intérêts débiteurs	24'400

○ Frais de notaire	2'100
Sous-total	86'000
A déduire (somme prévue dans le crédit PA-50)	5'000
Total TTC du crédit I	81'000

Droits d'enregistrement et émoluments du Registre foncier: l'opération ayant été déclarée d'utilité publique par arrêté du Conseil d'Etat, la Ville de Genève a été exonérée d'un montant de 50 000 francs environ.

Crédit II: coût de l'étude

L'étude inclut les phases de l'avant-projet et du projet jusqu'au devis général, y compris la requête en autorisation de construire.

	Fr. HT
V Frais secondaires	
V.0 Frais secondaire généraux	
Relevés, sondages reproduction documents, information	10'000
W Honoraires	155'000
Honoraires ouvrages	
Honoraires d'architectes	90'000
Honoraires d'ingénieur civil	5'000
Honoraires d'ingénieurs spécialisés CVSE	60'000
V-W Coût total du crédit d'étude	165'000
Z Taxe sur la valeur ajoutée (7,6%)	
appliquée sur les positions V-W = 12 540, admis à	12'000
Total TTC du crédit II	177'000
TOTAL TTC DES CREDITS I (81 000 francs) et II (177 000 francs)	258'000

Régime foncier

L'immeuble parcelle N° 140, feuille 9 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, est situé en deuxième zone.

Programme financier d'investissement

Cet objet n'est pas prévu dans le plan financier d'investissement 2004-2015.

Charge financière

Si l'étude est suivie de réalisation, la dépense sera ajoutée à celle de la réalisation et amortie sur la durée totale d'amortissement de la réalisation.

En l'absence de réalisation, la charge financière annuelle sur 177 000 francs, comprenant les intérêts au taux de 3,25% et un amortissement au moyen de 3 annuités, se montera à 62 876 francs.

Maîtrise de l'ouvrage et maîtrise d'oeuvre

Le service gestionnaire du crédit d'acquisition (crédit I) est le Service des opérations foncières/information et communication. Le service bénéficiaire de l'acquisition est la Gérance immobilière municipale.

Le service gestionnaire du crédit d'étude (crédit II) est le Service d'architecture. Le service bénéficiaire est la Gérance immobilière municipale.

Au bénéfice de ces explications, nous vous invitons, Mesdames et Messieurs les conseillers, à approuver les projets d'arrêtés ci-après:

PROJET D'ARRÊTÉ I

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu l'article 7 de la loi L8194 instituant la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève;

vu les articles 3 à 5 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1997;

vu la délibération du Conseil municipal PA-50 du 19 avril 2004 autorisant le Conseil administratif à faire valoir le droit de préemption communal sur la parcelle N° 140, feuille 9 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, sise rue de Lausanne 79;

vu l'article 8 de l'arrêté PA-50, confirmé par le Conseil d'Etat le 30 juin 2004;

sur proposition du Conseil administratif,

arrête:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit complémentaire de 81 000 francs destiné à couvrir, dans le cadre du droit de préemption de l'immeuble situé rue de Lausanne 79, les droits d'enregistrement et autres frais, sur le crédit initial (arrêté PA-50) de 1 585 000 francs voté le 19 avril 2004.

Art. 2. – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 81 000 francs.

Art. 3. – Ce montant sera ajouté à l'inscription déjà effectuée à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier.

PROJET D'ARRÊTE II

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu l'article 7 de la loi L8194 instituant la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève;

vu les articles 3 à 5 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1997;

vu la délibération du Conseil municipal PA-50 du 19 avril 2004 autorisant le Conseil administratif à faire valoir le droit de préemption communal sur la parcelle N° 140, feuille 9 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, sise rue de Lausanne 79;

vu l'article 8 de l'arrêté PA-50, confirmé par le Conseil d'Etat le 30 juin 2004;

sur proposition du Conseil administratif,

arrête:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit d'étude de 177 000 francs destiné à l'étude de la rénovation légère du bâtiment et à la mise en conformité des installations techniques de l'immeuble situé à la rue de Lausanne 79.

Art. 2. – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 177 000 francs.

Art. 3. – Si l'étude est suivie d'une réalisation, la dépense mentionnée à l'article premier ainsi que celle de la réalisation seront ajoutées à l'inscription déjà effectuée à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier. En cas de non-réalisation du projet, l'étude sera amortie en 3 annuités.

Annexes: 1 copie de l'arrêté du Conseil d'Etat du 30 juin 2004
1 extrait cadastral
1 plan de situation

**ARRÊTÉ**

approuvant la délibération du
Conseil municipal de la Ville
de Genève du 19 avril 2004

30 juin 2004

LE CONSEIL D'ÉTAT

vu le titre V, notamment les articles 67 et 70, alinéa 1 de la loi sur l'administration des communes, du 13 avril 1984,

statuant en légalité

ARRÊTÉ

La délibération ci-après, du Conseil municipal de la Ville de Genève du 19 avril 2004, est approuvée avec la clause inscrite sous lettre A) in fine :

- Autorisation accordée au Conseil administratif à faire valoir le droit de préemption de la Ville de Genève sur la parcelle N° 140, feuille 9, section Petit-Saconnex, sise rue de Lausanne 79
- Ouverture d'un crédit de 1 585 000 F destiné à cette acquisition

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'article 7 de la loi 8194 instituant la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève (BCGe),

vu les articles 3 à 5 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1997,

vu l'acte de vente conclu entre M. Patrick Pillet et la Fondation de valorisation des actifs de la BCGe de la parcelle N° 140, feuille 9, de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, sise à la rue de Lausanne 79,

vu l'intérêt public de promouvoir des logements bon marché pérennes,

arrête :

Article premier. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à faire valoir le droit de préemption de la Ville de Genève sur la parcelle N° 140, feuille 9, de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, sise à la rue de Lausanne 79, selon l'acte de vente établi par M^e Mottu, notaire, entre M. Patrick Pillet et la Fondation de valorisation des actifs de la BCGe, au prix de 1 585 000 F.

Art. 2. – L'immeuble acquis sera affecté, hormis le rez-de-chaussée, exclusivement au logement social, soit conformément au règlement de la Gérance immobilière municipale, soit conformément au règlement de la Fondation pour le logement social de la Ville de Genève (ex-Fondation HLM).

Art. 3. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 1 585 000 F en vue de cette acquisition.

Art. 4. – Le Conseil administratif est autorisé à signer tous les actes authentiques relatifs à cette opération.

Art. 5. – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article 3 au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 1 585 000 F.

Art. 6. – La dépense prévue à l'article 3 sera portée à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier.

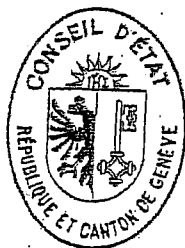
Art. 7. – Le Conseil administratif est autorisé à épurer, radier, modifier ou constituer toutes servitudes à charge et au profit de la parcelle concernée.

Art. 8. – Le Conseil administratif est chargé de présenter un projet d'arrêté pour couvrir les éventuels droits d'enregistrement et les émoluments du Registre foncier, frais de notaire et remboursement des frais et intérêts courus.

Art. 9. – L'opération ayant un caractère 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.

A) L'opération ci-dessus est d'utilité publique et la Ville de Genève est exonérée des droits d'enregistrement qui sont légalement à sa charge et des émoluments du Registre foncier, conformément à la loi sur les droits d'enregistrement du 9 octobre 1969 et à l'article 9 du règlement fixant le tarif des émoluments du Registre foncier du 7 septembre 1988.

Communiqué à :
DIAE/SSCO 6
DAEL 3
DF 1



Certifié conforme,
Le chancelier d'Etat



142

dp 4595

B175
141

des

2149

140

B173

B159
131

132

B156

B157
133

B158

134

135

B158

B158

165

Rue

139

B172

138

B171

2148

Valois

164

163

4441
B750

4518

B235

FERRIER

2156

4519

B236