

**Rapport de la commission des finances chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 3 mai 2023 en vue de l'ouverture de deux crédits pour un montant total de 9 000 000 de francs, soit:**

- **8 500 000 francs (droits d'enregistrement et émoluments au Registre foncier, frais de notaire et remboursement des frais, imprévus et intérêts courus compris) destinés à l'acquisition de bureaux, dépôts et boxes selon les lots PPE 1.16, 2.03, 2.04, 2.10, 2.22, 3.01, 4.05 situés sur la parcelle N° 3153, de la commune de Genève, section Eaux-Vives, sise rue Le-Corbusier 12, et les lots PPE 1.01, 1.02, 1.04, 1.05, 1.06, 1.07, 1.08, 2.04, 2.27, 3.01, 3.02, 4.02 situés sur la parcelle N° 3152, de la commune de Genève, section Eaux-Vives, sise rue Le-Corbusier 14, par Philippe Charriol International Limited;**
- **500 000 francs, destinés à financer les études d'aménagement des locaux selon les lots PPE 1.16, 2.03, 2.04, 2.10, 2.22, 3.01, 4.05 situés sur la parcelle N° 3153, de la commune de Genève, section Eaux-Vives, sise rue Le-Corbusier 12, et les lots PPE 1.01, 1.02, 1.04, 1.05, 1.06, 1.07, 1.08, 2.04, 2.27, 3.01, 3.02, 4.02 situés sur la parcelle N° 3152, de la commune de Genève, section Eaux-Vives, sise rue Le-Corbusier 14.**

*1<sup>er</sup> juin 2023*

**Rapport de M<sup>me</sup> Laurence Corpataux.**

Cette proposition a été renvoyée à la commission des finances lors de la séance plénière du Conseil municipal de la séance plénière du 16 mai 2023. La commission s'est réunie le 24 mai 2023 sous la présidence de M. Daniel Sormanni. Les notes de séances ont été prises par M<sup>me</sup> Jade Pérez, que la rapporteuse remercie pour la qualité de son travail.

*Notes de la rapporteuse: les magistrates des deux départements concernés étaient présentes afin de permettre le vote de leur demande dans le délai de vente imparti par le vendeur.*

### *PROJET DE DÉLIBÉRATION I*

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu la promesse de vente et d'achat, sous réserve de l'accord du Conseil municipal, signée par Philippe Charriol International Limited et le Conseil administratif, les 1<sup>er</sup> et 3 mai 2023, pour l'acquisition de bureaux, dépôts et boxes selon les lots PPE 1.16, 2.03, 2.04, 2.10, 2.22, 3.01, 4.05 situés sur la parcelle N° 3153, de la commune de Genève, section Eaux-Vives, sise rue Le-Corbusier 12 et les lots PPE 1.01, 1.02, 1.04, 1.05, 1.06, 1.07, 1.08, 2.04, 2.27, 3.01, 3.02, 4.02 situés sur la parcelle N° 3152, de la commune de Genève, section Eaux-Vives, sise rue Le-Corbusier 14, pour le prix de 8 000 000 de francs, et dont l'échéance est fixée au 10 novembre 2023;

vu le but d'utilité publique poursuivi par cette acquisition;  
sur proposition du Conseil administratif,

*décide:*

*Article premier.* – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à acquérir les lots PPE 1.16, 2.03, 2.04, 2.10, 2.22, 3.01, 4.05 situés sur la parcelle N° 3153, de la commune de Genève, section Eaux-Vives, sise rue Le-Corbusier 12 et les lots PPE 1.01, 1.02, 1.04, 1.05, 1.06, 1.07, 1.08, 2.04, 2.27, 3.01, 3.02, 4.02 situés sur la parcelle N°3152, de la commune de Genève, section Eaux-Vives, sise rue Le-Corbusier, propriété de Philippe Charriol International Limited, pour un montant de 8 000 000 de francs, selon la promesse de vente et d'achat établie par M<sup>e</sup> Richard Rodriguez et signée le 3 mai 2023 par la Ville de Genève.

*Art. 2.* – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 8 500 000 francs, frais d'actes, droits d'enregistrement et émoluments du Registre foncier, en vue de cette acquisition.

*Art. 3.* – Le Conseil administratif est chargé de 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 8 500 000 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 municipal autorise le Conseil administratif à constituer, modifier, radier, épurer toutes servitudes à charge et au profit de l'objet susmentionné en vue de la réalisation du projet.

*Art. 7.* – 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.

## PROJET DE DÉLIBÉRATION II

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

sur proposition du Conseil administratif,

*décide:*

*Article premier.* – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 500 000 francs destiné à financer les études d'aménagement des locaux selon les lots PPE 1.16, 2.03, 2.04, 2.10, 2.22, 3.01, 4.05 situés sur la parcelle N° 3153, de la commune de Genève, section Eaux-Vives, sise rue Le-Corbusier 12, et les lots PPE 1.01, 1.02, 1.04, 1.05, 1.06, 1.07, 1.08, 2.04, 2.27, 3.01, 3.02, 4.02 situés sur la parcelle N° 3152, de la commune de Genève, section Eaux-Vives, sise rue Le-Corbusier 14.

*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 500 000 francs.

*Art. 3.* – La dépense prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève dans le patrimoine administratif. Si l'étude est suivie d'une réalisation, la dépense sera ajoutée à celle de la réalisation et amortie sur la durée d'amortissement de la réalisation. Sinon, l'étude sera amortie en une annuité.

*Art. 4.* – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, épurer, radier ou modifier toute servitude à charge et/ou au profit des parcelles faisant partie du périmètre concerné, nécessaire à la réalisation projetée.

### **Séance du 24 mai 2023**

*Audition de M<sup>me</sup> Christina Kitsos, conseillère administrative, pour le département de la cohésion sociale et de la solidarité (DCSS), accompagnée de M<sup>me</sup> Isabelle Widmer, cheffe du Service des écoles et institutions pour l'enfance (ECO), ainsi que de M<sup>me</sup> Frédérique Perler, conseillère administrative, pour le département de l'aménagement, des constructions et de la mobilité (DACM), accompagnée de M<sup>mes</sup> Vesna Stankovic, codirectrice du DACM, et Marie Fauconnet Falotti, responsable de l'Unité opérations foncières*

#### *Présentation*

M<sup>me</sup> Perler explique que cette proposition concerne l'acquisition de locaux déjà existants. C'est une opportunité que le Conseil administratif a décidé de sai-

sir car ces locaux pourraient être transformés en locaux parascolaires, libérant ainsi des espaces dans l'école Le-Corbusier; en achetant des locaux, il n'y a pas besoin de construire ou déconstruire. Au mois de mars, l'Unité des opérations foncières a rédigé la proposition que le Conseil administratif a validée. Ensuite une promesse de vente valable jusqu'au 10 novembre 2023 a été signée.

M<sup>me</sup> Fauconnet Falotti précise que, pour respecter tous les délais administratifs, il faudrait voter cette proposition au plus tard en septembre.

M<sup>me</sup> Perler indique que le prix est de 8 000 000 de francs. L'expert mandaté l'a estimé à environ 7 000 000 de francs. Malgré cette différence de prix, ils ont estimé que par rapport au gain retiré avec cet achat le différentiel en valait la peine. Le bâtiment est situé juste en face de l'école. Les locaux sont dans une partie des immeubles. Différentes étapes sont à franchir pour pouvoir transformer ces locaux liés à des copropriétés. Cela représente de petits risques compensés car c'est un objet très bien placé au centre-ville pour lequel des alternatives d'utilisation sont possibles pour la Ville: pour du parascolaire ou pour des bureaux (que la Ville recherche activement). Elle ajoute que le vendeur privilégie la Ville de Genève car cette dernière achète la totalité de ce qui est mis en vente. Néanmoins, il y a deux autres acheteurs sur les rangs, ce qui représente une certaine pression. M<sup>me</sup> Kitsos et elle-même pensent qu'au regard des besoins actuels du parascolaire, qui sont prioritaires, c'est un endroit idéal.

Selon M<sup>me</sup> Fauconnet Falotti, il s'agit d'un objet d'acquisition de gré à gré. Le Service des écoles et institutions pour l'enfance (ECO) l'a visité. Une demande d'expertise ainsi que des évaluations techniques ont été entreprises avant de proposer cet objet au Conseil administratif pour acquisition. Il s'agit de deux allées d'immeubles d'un ensemble de PPE, qui regroupent de nombreux appartements. La Ville achèterait 19 lots. Il s'agit principalement de bureaux aux rez-de-chaussée inférieur et supérieur. Le vendeur est une entreprise de bijouterie, Philippe Charriol International Limited, qui est pressée de réaliser cette vente. Le bureau Acanthe a fourni une estimation à 6 800 000 francs, et le vendeur souhaitait vendre à 8 000 000 de francs. L'opportunité a fait que le Conseil administratif a décidé de s'aligner sur le prix demandé par le vendeur. En cas d'acquisition, il y aura des charges de copropriété annuelles de 29 0495 francs ainsi que des attributions de rénovations annuelles qui sont mises dans le cadre du fonds de rénovation et qui induiront des charges récurrentes. La promesse de vente ne prévoit aucun montant de dédit; autrement dit, si la Ville renonce à cette acquisition, aucun frais ne sera induit. Au niveau du rez-de-chaussée supérieur se trouvent des plateaux de bureaux comprenant à peu près la moitié de l'étage et, au rez-de-chaussée inférieur, c'est l'ensemble de la surface qui est en vente. Il y a à la fois des bureaux ainsi que des zones de stockage et d'ateliers. Ce sont de grandes surfaces cloisonnées, avec des cloisons relativement simples à démonter qui pourraient être utilisées telles quelles au vu du bon état. Au rez-de-chaussée inférieur, il y a une

partie de locaux de stockage. Les lots en sous-sol servent actuellement de dépôt d'archives et aussi de boxes pour voitures. Le besoin en boxes pour voitures n'est pas avéré pour la Ville mais, étant donné que c'est vendu en bloc et que le vendeur ne souhaite pas répartir les éléments, ils proposent d'acheter la totalité. Même si les voitures ne sont pas directement utiles pour le parascolaire, une utilité sera trouvée pour les parkings. Ce sont des lots stratégiques pour les besoins parascolaires mais aussi de par leur position géographique très pratique et centrale.

C'est relativement rare de trouver des objets de cette taille sans bail en cours; ces locaux sont donc immédiatement disponibles. Ce sont des surfaces simples, modernes, rationnelles, facilement modulables et transformables, et pas des bâtiments anciens avec les contraintes qu'ils peuvent comporter. Selon les juristes, un des enjeux est la nécessité d'avoir l'accord des copropriétaires de la PPE pour changer l'affectation de ces locaux qui sont considérés aujourd'hui comme des bureaux. Cela pourrait être considéré comme une aggravation de l'usage puisque des locaux parascolaires sont moins calmes. Néanmoins, il semble raisonnable de tenter le coup car si le parascolaire ne peut pas y être mis en place, des solutions alternatives sont possibles: mettre en location par une transformation en logements ou déplacer des bureaux du Service de la petite enfance (SDPE) qui est actuellement locataire. Si le Conseil municipal valide de cette proposition, la toute première démarche sera d'obtenir l'accord de la copropriété pour le changement d'affectation. L'actuel propriétaire ne voulait pas le faire lui-même avant la vente. Ainsi la Ville le ferait elle-même en tant que propriétaire, ce qui pourrait lui permettre de mieux le plaider. Une fois que l'affectation pourra être stabilisée, la Direction du patrimoine bâti (DPBA) développera un projet de réaménagement des locaux. C'est la raison pour laquelle un budget de 500 000 francs est proposé pour des crédits d'étude afin de pouvoir démarrer le processus d'étude pour la transformation immédiate, vu que les besoins sont imminents. Ensuite, il s'agira de déposer une autorisation de construire et une proposition de crédits afin de réaliser les travaux pour une livraison le plus tôt possible. Les locaux sont en bon état, ce qui facilite l'usage. Enfin, le coût total de la proposition est de 9 000 000 de francs, soit 8 000 000 de francs pour le prix d'acquisition, 500 000 francs pour les différents frais d'honoraires du notaire et 500 000 francs pour les crédits d'étude.

M<sup>me</sup> Kitsos ajoute que le besoin urgent de lieux d'accueil parascolaire et scolaire n'est pas une nouveauté. Le secteur Champel-Malagnou est particulièrement touché; des pavillons ont été installés à l'école Le-Corbusier. Dès la rentrée 2025, 80 élèves supplémentaires sont attendus. C'est tout un quartier qui se renouvelle, et la densification se poursuit dans ce secteur. Depuis dix ans, plus de 570 élèves et plus de 565 enfants au parascolaire ont été accueillis. De manière générale, cela représente 50% d'augmentation d'enfants au parascolaire. L'idée est de pouvoir acquérir des surfaces pour sortir les activités parascolaires et extrascolaires

afin de créer quatre nouvelles classes permettant d'accueillir 80 élèves. C'est un emplacement idéal qui donne sur l'école Le-Corbusier. Si ce projet ne peut pas voir le jour, ils seront confrontés à une très grande difficulté au vu du manque d'espace, même pour mettre des pavillons à l'école Le-Corbusier.

M<sup>me</sup> Widmer indique que tout le secteur est sous tension, et pas seulement l'école Le-Corbusier. Ils ont pris de nombreuses mesures pour accueillir l'augmentation des effectifs scolaires et parascolaires, par exemple en attribuant les enfants un peu différemment en fonction des lieux d'habitation et des écoles offrant des disponibilités. Ils ont réduit en partie le programme scolaire de l'école Le-Corbusier qui devrait avoir deux salles de gym, ce qui n'est pas le cas. La DPBA transforme actuellement une salle pour faire office de salle de gym à surface réduite. Ils ont une dérogation du Département de l'instruction publique, de la formation et de la jeunesse (DIP). Toutes les mesures qui pouvaient être prises l'ont été. Il faut donc chercher des locaux pour faire face à cette augmentation pour la rentrée 2025.

Le quartier continue à se densifier plus vite et plus fort que prévu. Cette perspective d'achat permettrait de créer des classes dans l'attente de la création d'une école à la Petite-Boissière pour laquelle la Ville n'a pas encore l'entier de la maîtrise foncière. La réponse à long terme existe donc, sans que l'on soit toutefois en mesure de la concrétiser. Il faut donc faire face du mieux que possible. Dans l'immédiat, entre 2023 et 2025, plus de 700 logements seront mis à disposition dans ce périmètre et, jusqu'à 2030, 2000 logements sont attendus.

M<sup>me</sup> Perler rappelle que les communes ont la responsabilité de mettre à disposition les locaux scolaires pour l'école primaire, le Canton se chargeant du secondaire I et II. La Ville est en recherche de parcelles pour des écoles et si possible de pouvoir y inclure du parascolaire, ce que permet cet immeuble situé à 30 m à peine de l'école.

M<sup>me</sup> Stankovic indique que, selon la planification scolaire, les premiers plans d'action étaient de louer les locaux et de construire les pavillons scolaires. Cette opportunité est une réelle occasion à saisir. Ils ont constaté que le quartier présentait une population vieillissante, avec très peu d'équipements scolaires. Avec le renouvellement de la population, il y a désormais plutôt des familles et, avec la densification, il manque des équipements scolaires.

### *Questions-réponses*

Comme l'immeuble date de 1980, le sondage pour l'amiante a-t-il été fait?

M<sup>me</sup> Fauconnet Falotti répond que cela sera fait dans le cadre des travaux réalisés par la DPBA. Le propriétaire actuel n'en avait pas fait.

Comment utiliseront-ils le bloc 1, qui ne peut pas être utilisé par plus de 50 personnes à cause des escaliers de secours, et qui n'est affecté qu'à des bureaux?

Pour M<sup>me</sup> Fauconnet Falotti, cela dépendra aussi des accords avec la PPE. Selon les nouvelles normes, il manque 10 cm à cet escalier pour pouvoir faire office d'escalier de secours. Ce sont des questions à creuser, ce qu'ils n'ont pas pu faire dans le délai dont ils disposaient. Il faudra voir s'il est possible de le transformer ou d'ajouter un autre escalier. En attendant, des usages autres que le parascolaire sont envisageables, avec un nombre restreint de personnes.

La question de changement d'affectation est-elle liée aux servitudes, fort nombreuses, qui sont décrites sur six pages dans la proposition?

M<sup>me</sup> Fauconnet Falotti répond par la négative. Ces locaux étant des bureaux, le propriétaire peut être en désaccord pour une autre utilisation, notamment pour du parascolaire.

Au regard des photos, les locaux sont en bon état, or 500 000 francs de crédits d'étude sont tout de même envisagés. Ce montant est-il raisonnable?

M<sup>me</sup> Perler indique qu'il s'agit d'examiner quels travaux doivent être entrepris pour pouvoir installer des locaux parascolaires. Les aménagements seront simples, avec peut-être simplement une cuisine de réchauffement. Mais il faudra faire le sondage de l'amiante parmi d'autres sondages, vérifier l'état des murs et de l'électricité, avec également l'escalier qui n'est pas aux normes pour des enfants, et le changement d'affectation. Elle rappelle qu'un crédit de 500 000 francs ne comporte pas une obligation de dépense.

La Ville risque-t-elle de ne recevoir que des devis à 500 000 francs?

M<sup>me</sup> Perler répond par la négative, car ce ne sera pas un appel d'offres pour un montant de 500 000 francs. Ils peuvent tout à fait faire un appel d'offres pour 100 000 francs. Les 500 000 francs financeront des études d'aménagement ainsi que la détection de l'amiante.

M<sup>me</sup> Fauconnet Falotti ajoute qu'il y aura probablement divers mandats dont un pour l'électricité, un pour l'architecte, ou encore un pour l'amiante. Les 500 000 francs représentent donc la totalité des coûts liés à plusieurs appels d'offres.

M<sup>me</sup> Stankovic indique qu'il leur arrive d'estimer des travaux à 500 000 francs, par exemple, et d'avoir des offres en dessous ou à 600 000 francs.

Est-ce une obligation de désamianter, surtout si ces locaux sont affectés à du parascolaire?

M<sup>me</sup> Perler rappelle tout d’abord qu’il faut vérifier s’il y a de l’amiante. Ensuite, s’il y en a, il faudra regarder dans quelle quantité, et comment elle est confinée. S’agissant d’un lieu scolaire et public, les normes sont effectivement beaucoup plus sévères. En fonction de ce qu’ils découvriront ou non, il faudra soumettre tant les plans que les modes d’utilisation que le Canton approuvera ou non.

Est-il facile de savoir si l’immeuble est amiante ou non par rapport à la date de construction?

M<sup>me</sup> Fauconnet Falotti répond que selon les dates il peut y avoir de l’amiante. L’architecte qui est venu sur place l’a confirmé. Toutefois cela nécessite d’effectuer des sondages et des prélèvements.

Qui paiera le diagnostic par rapport à l’amiante?

M<sup>me</sup> Perler répond que c’est l’acheteur, donc la Ville dans le cadre des travaux.

Par rapport à la couverture des besoins du parascolaire, tous les enfants peuvent-ils être accueillis? En cas de manque de locaux, les enfants sont-ils contraints de changer de quartier?

M<sup>me</sup> Kitsos indique que le parascolaire est inscrit dans la Constitution cantonale genevoise. Tout le monde y a accès, de ce fait. Au niveau des crèches, c’est le quartier où le taux de couverture est le plus bas de la Ville de Genève. Mais pour le parascolaire, il y a une obligation d’y répondre, donc concrètement s’il manque des places il faut procéder avec des navettes. Tout est saturé, il faut donc vraiment trouver une solution, et il n’est pas possible de péjorer les conditions d’apprentissage des enfants. Comme l’a expliqué M<sup>me</sup> Widmer, des dérogations ont déjà été accordées par le DIP, et il n’est plus possible d’aller plus loin désormais.

Cela nécessite donc un transfert géographique des enfants dans d’autres zones?

M<sup>me</sup> Widmer explique qu’il y a eu un cas: des navettes de Le-Corbusier aux Crêts-de-Champel, en attendant les pavillons construits en 2021. Cependant, il arrive que les enfants doivent se rendre à pied au parascolaire (au maximum quinze minutes de déplacement), ce qui n’est pas idéal. Elle rappelle là aussi qu’il s’agit d’une obligation légale, au sens de la loi sur l’accueil à journée continue (LAJC). C’est une difficulté très concrète et réelle qui nécessite de trouver des solutions, et c’est pour ça que le Conseil municipal a voté récemment plusieurs crédits pour transformer des logements de fonction en locaux parascolaires par exemple.

Faudra-t-il des cuisines scolaires dans l’immeuble?

M<sup>me</sup> Widmer répond par la négative. Actuellement, le but des travaux effectués à Le-Corbusier est de transformer un local parascolaire en réfectoire, pour en

augmenter la capacité d'accueil et la capacité de production de la cuisine. C'est la ludothèque qui serait déplacée et qui n'est pas touchée par les travaux. Les surfaces gagnées seront transformées en classes, sans travaux.

C'est bien une société externe qui sera mandatée pour les crédits d'étude de 500 000 francs?

M<sup>me</sup> Fauconnet Falotti répond par la négative, c'est la DPBA qui fera faire une étude à un bureau externe.

M<sup>me</sup> Stankovic ajoute que c'est la DPBA qui va mandater un bureau pour faire ce calcul. Ce montant a été inscrit pour l'instant, mais il faut procéder à un appel d'offres et définir clairement le cahier des charges pour l'étude.

Comme ils ont désormais une architecte spécialisée dans les normes pour les écoles, l'étude des normes sera-t-elle faite à l'interne?

M<sup>me</sup> Perler confirme que l'architecte à l'interne sera déterminante pour élaborer le cahier des charges et déterminer ce qui sera nécessaire.

M<sup>me</sup> Stankovic ajoute qu'il faut faire un projet avec la modification d'affectation pour du parascolaire.

Concernant l'alternative de mise en location d'appartements, pourquoi ne pas les louer en bureaux, tels quels?

M<sup>me</sup> Fauconnet Falotti répond que c'est tout à fait envisageable. Mais il y a aujourd'hui de nombreux bureaux à Genève et pas assez de logements. Il faudra donc décider selon les besoins. Les locaux, tels qu'ils sont configurés, pourraient permettre de faire l'un ou l'autre.

Dans ce cas, serait-il nécessaire de faire une demande de changement d'affectation?

Les auditionnées répondent par l'affirmative.

M<sup>me</sup> Fauconnet Falotti ajoute que le crédit d'étude est un peu large, ce qui permettra éventuellement de faire des études sur les différentes possibilités.

M<sup>me</sup> Perler souligne que la priorité reste le parascolaire. L'idée était de montrer à la commission que, si les copropriétaires le refusent, d'autres possibilités sont déjà envisagées. Ils ne voudraient pas regretter de ne pas avoir saisi cette opportunité.

M<sup>me</sup> Stankovic ajoute que plusieurs solutions ont été évaluées au regard de ce risque. Toutefois, le risque est encore plus grand si l'opportunité d'acheter ces locaux n'est pas saisie.

M<sup>me</sup> Kitsos précise que le risque est limité, notamment avec la possibilité évoquée en cas de refus du changement d'affectation d'y placer le SDPE, pour lequel la Ville loue des locaux à Champel. Cela ne nécessiterait aucun changement d'affectation, et représenterait un gain de loyer pour la Ville. En ce sens, et au vu de l'obligation légale à laquelle il faut répondre, le Conseil administratif a jugé que le risque était maîtrisé.

Serait-il possible d'y mettre une crèche également?

M<sup>me</sup> Kitsos répond par la négative. En revanche, c'est en effet une des priorités dans la planification pour créer des institutions préscolaires dans le secteur Malagnou-Champel. Ils ont un projet proche de cette zone-là.

### *Prises de position*

Le Parti libéral-radical indique qu'il s'agit en effet d'une très belle opportunité d'un point de vue écologique également: au lieu de construire du nouveau, on recycle quelque chose qui existe déjà et qui est en bon état. Cela permettra peut-être au Conseil administratif de réaliser qu'être propriétaire de PPE consiste parfois en une bonne opportunité, que ce soit pour développer de l'habitat ou pour développer une entreprise. Ce n'est pas un droit de préemption, ce qui est tout à fait intéressant. C'est véritablement une aubaine en voyant l'école Le-Corbusier, avec des containers dans le préau, alors que cette école a reçu de nombreux prix. Pour rappel, des architectes du monde entier sont venus visiter ce geste architectural unique dans la construction d'écoles. Et au regard de ce geste architectural unique, il n'est pas envisageable d'annexer des parties pour en augmenter l'étendue. C'est donc une réelle opportunité à saisir et un très bon projet à accepter.

Pour le Parti socialiste, il est important d'acquérir des équipements pouvant donner lieu à du scolaire ou à du parascolaire dans ce quartier qui s'est largement peuplé ces dernières années, et dans lequel les besoins en la matière sont avérés. En outre, c'est une belle occasion pour la Ville d'acquérir un bien dans ce quartier en particulier. Le Parti socialiste soutient ce projet.

Ensemble à gauche rappelle que, l'accueil parascolaire étant défini dans la Constitution de manière inconditionnelle, la Ville a l'obligation légale d'accueillir les enfants que les familles souhaitent lui confier. En outre, l'augmentation est tout à fait exponentielle ces dix dernières années. La localisation du bien, juste en face de l'école, est exceptionnelle. Il espère que les copropriétaires de cet immeuble acceptent qu'il soit aussi utilisé par des enfants, à certaines heures de la journée. Les risques sont bien estimés, avec les alternatives élaborées. Ensemble à gauche soutient avec enthousiasme cette proposition.

Les Vert-e-s indiquent qu'ils votent cet objet car c'est une bonne opportunité pour la Ville d'acquérir des locaux à proximité de l'école Le-Corbusier, un

monument classé qu'il n'est pas possible de transformer. Il souligne que c'est un quartier sous forte pression, avec de nouveaux immeubles et une population qui continuera à augmenter. Des bus ont même dû transporter les enfants de l'école Le-Corbusier vers celle des Contamines, pour soulager cette pression. Cette occasion ne doit être manquée en aucune façon. Ils félicitent les autorités d'avoir su saisir cette opportunité car il est nécessaire d'alléger la charge sociale. De plus, ce projet est économiquement viable, le bâtiment étant construit et terminé il s'agit d'une réutilisation.

Le Centre acceptera ce projet qui amène plusieurs solutions en une. L'idée est de solutionner un problème dont la Ville a la responsabilité. Il ne voit aucun contre-argument qui s'y opposerait. Un travail conséquent sera attendu par la suite, pour les locaux et pour l'ameublement. Mais c'est un travail qu'il faut absolument réaliser. Il est remarquable que la Ville saisisse ce genre d'opportunité.

Le Mouvement citoyens genevois vote pour cette proposition qui est une bonne opportunité permettant de répondre aux besoins parascolaires dans ce quartier.

#### *Vote*

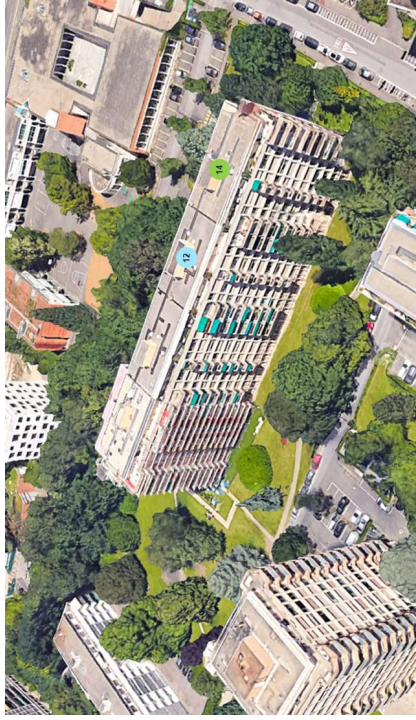
La proposition PR-1569 est acceptée par 14 oui (1 EàG, 4 S, 3 Ve, 2 LC, 3 PLR, 1 MCG) et 1 abstention (UDC).

*Annexe: présentation Powerpoint*

## Acquisition de gré à gré de divers lots PPE de bureaux, dépôts et boîtes 'Rue Le-Corbusier 12-14'

[www.ville-geneve.ch](http://www.ville-geneve.ch)

PR-1569



**Proposition d'acquisition  
de gré à gré**

**Rue Le-Corbusier 12-14**

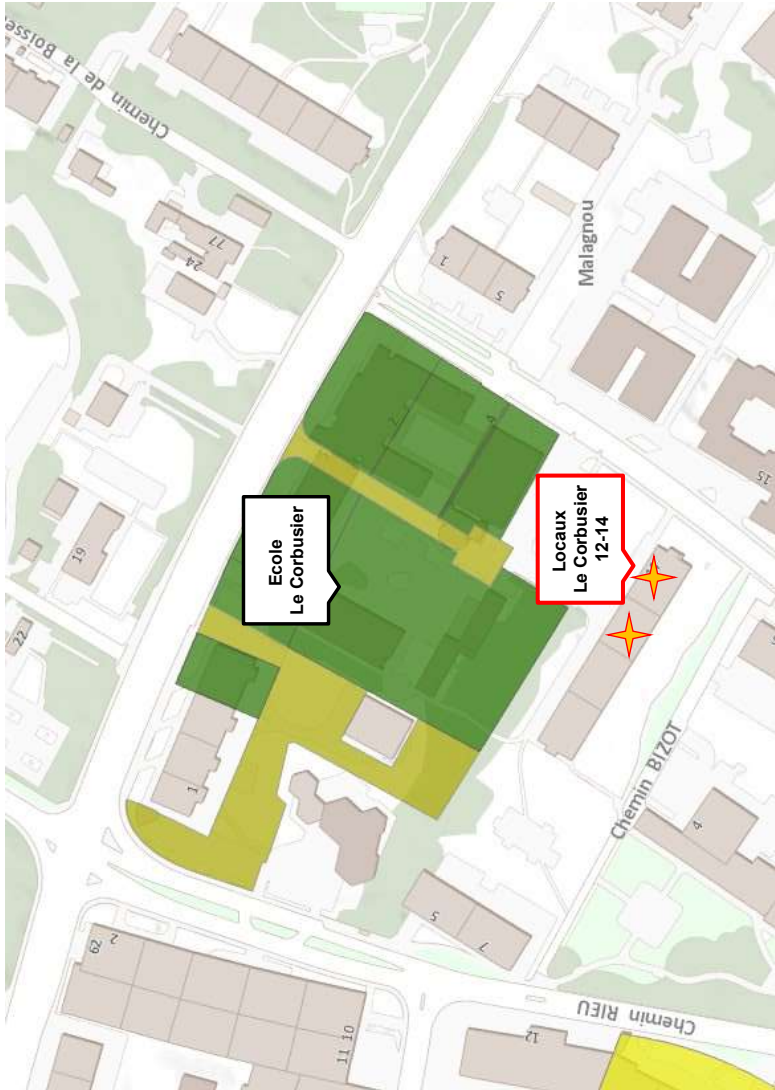
**Parcelles n° 3153 et 3152, de la  
commune de Genève, section  
Eaux-Vives**

**19 lots PPE dont 5 bureaux,  
4 dépôts et 10 boîtes**

**Bureaux répartis sur 2 plateaux  
distincts avec entrées  
indépendantes**

COMMISSION DES FINANCES  
Le 24 mai 2023

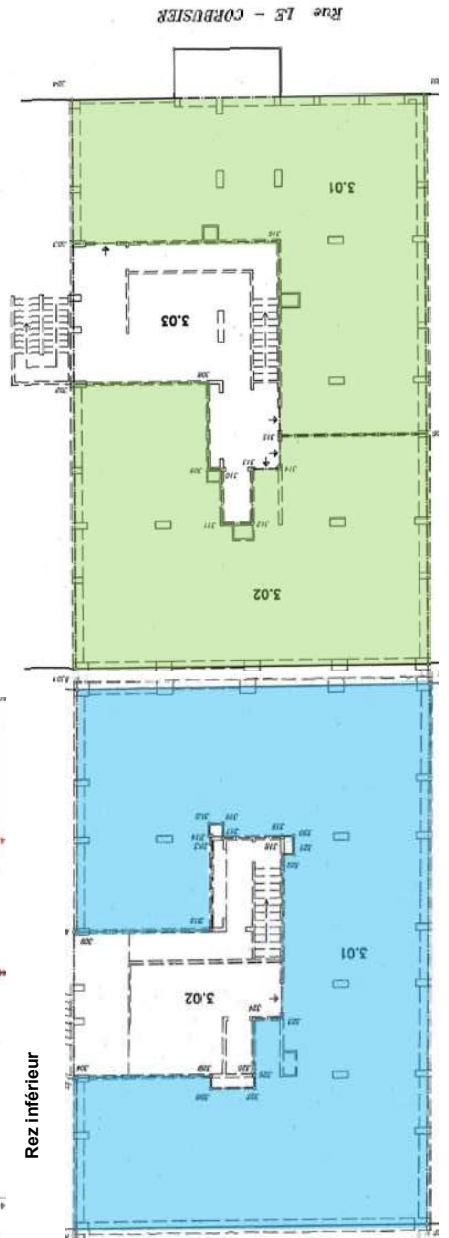
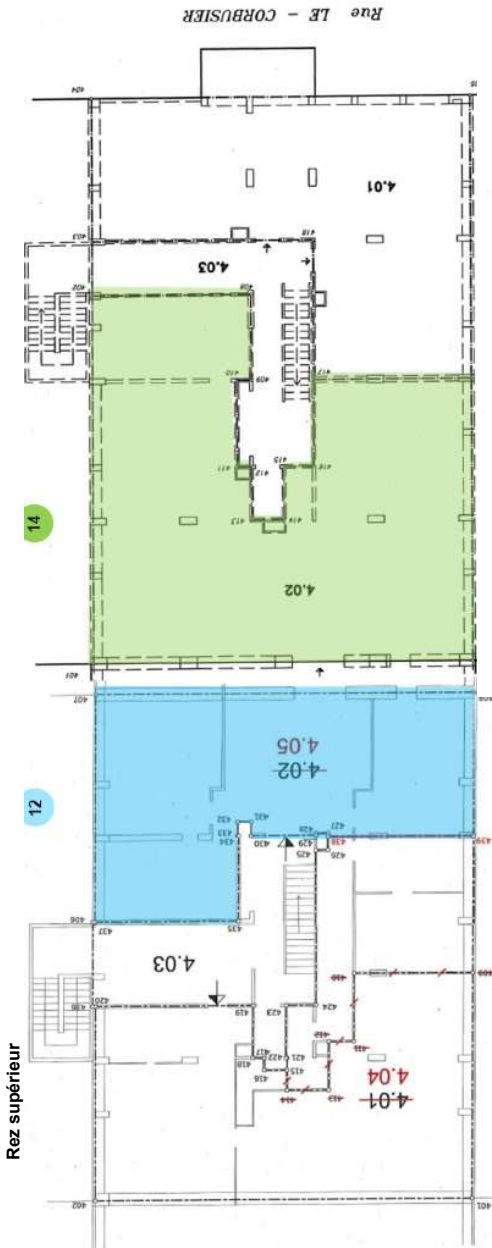




## DESCRIPTION DE L'OBJET

### Parcelles n° 3153 et 3152 de Genève-Eaux-Vives

- Vendeur : Philippe Charriol International Limited
- 5 bureaux d'une surface totale PPE de 875 m2
- 10 boxes en sous-sol d'environ 16 m2 chacun
- 4 dépôts en sous-sol d'une surface totale PPE de 40.80 m2
- Prix d'achat : CHF 8'000'000.- (estimation à CHF 6'800'000.-)
- Charges de copropriété annuelles : CHF 29'495.-
- Attribution au Fonds de rénovation annuelle : CHF 14'762.-
- Promesse de vente et d'achat signée le 3 mai 2023 avec une échéance de validité au 10 novembre 2023 (vote du CM lors de la séance des 5 et 6 septembre au plus tard). La promesse ne prévoit aucun montant de dédite si le CM renonce à l'acquisition.



**Rez supérieur bureaux**



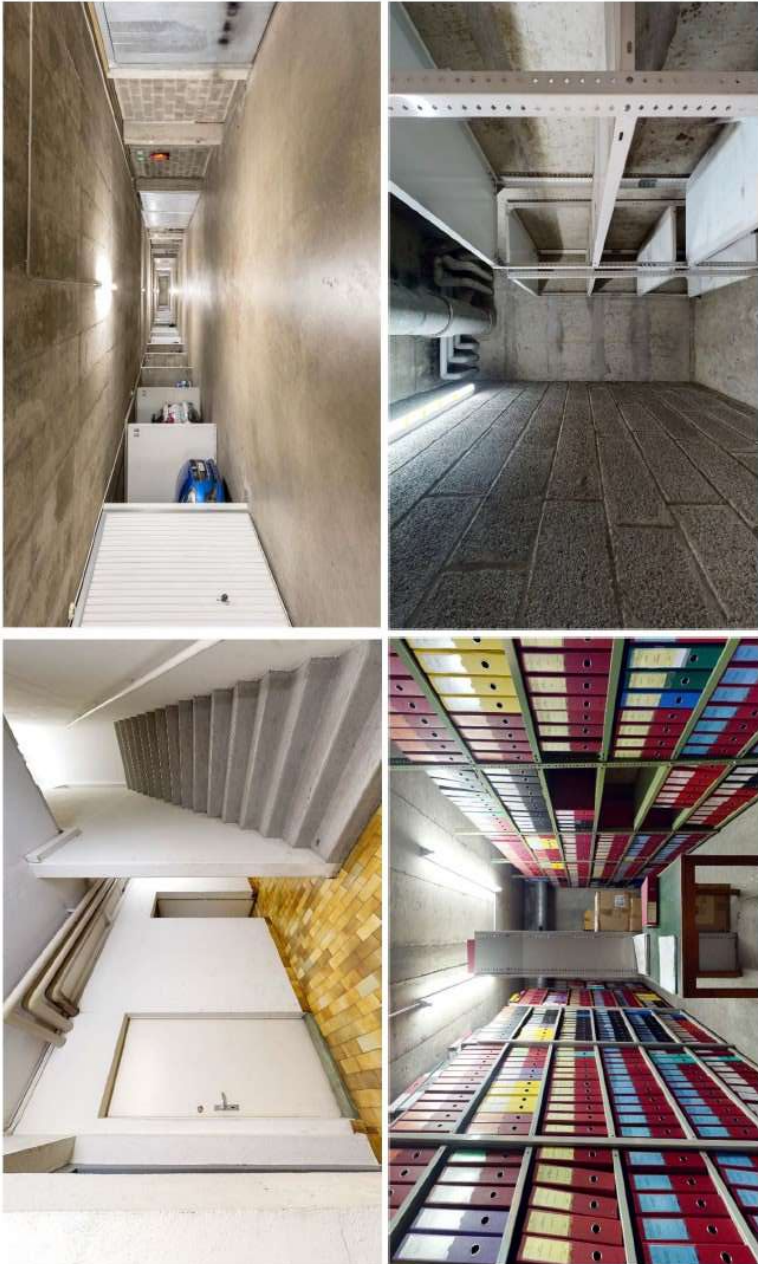
**Rez inférieur bureaux**



**Rez inférieur ateliers et dépôts**



Sous-sol boxes et dépôts



## PLANIFICATION SCOLAIRE

### Contexte

- Besoin urgent de surfaces permettant de garantir l'accueil scolaire et parascolaire des enfants dans le secteur Champel-Malagnou

### Arguments

- L'augmentation des effectifs scolaires et parascolaires se poursuit et les besoins de locaux de l'école Le Corbusier ne pourront plus être couverts dès la rentrée scolaire 2025 : + 80 élèves attendus entre 2025 et 2027.
- Besoins particulièrement importants dans ce secteur en cours de densification. Depuis 10 ans => + 572 élèves et + 565 enfants au parascolaire de midi.
- L'acquisition de ces surfaces permet de sortir les activités para et extrascolaires de l'école et ainsi de créer 4 nouvelles classes (80 élèves).
- Emplacement idéal à proximité immédiate de l'école de Le Corbusier et de son préau.

## PLANIFICATION SCOLAIRE

### Projeteur 2 : Champel / Malagnou

#### PROJETS DE LOGEMENTS

**2023-2025**

+ 700 logements

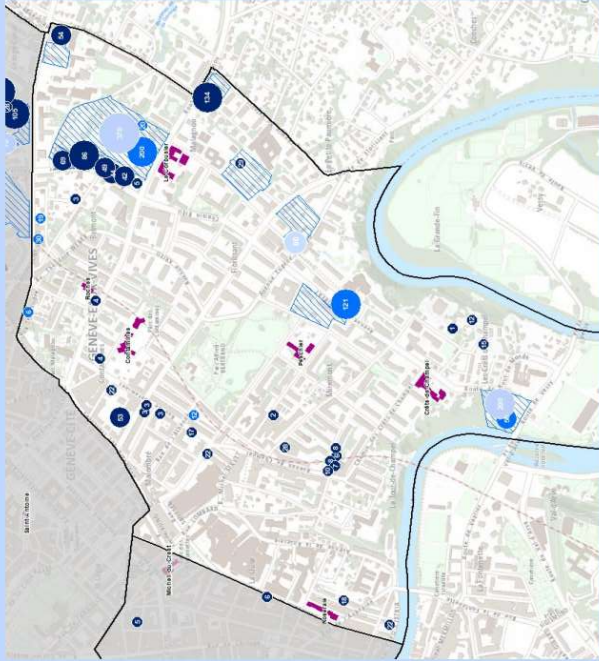
**2026-2030**

+ 460 logements

**Après 2030**

+ 550 logements

Potentiels à bâtir : 1'700 logements



## OPPORTUNITÉ

### Ces lots PPE sont stratégiques pour différentes raisons

- Leur situation géographique
- Leur rareté
- Leur taille
- Aucun bail en cours
- Surfaces aisément modulables

### Enjeu

- Changement d'affectation pour une utilisation

### Hypothèses d'utilisation

- Parascolaire
- Déplacement du SDPE
- Mise en location

## DEMARCHES EN CAS D'ACQUISITION

- Obtenir l'accord de la copropriété pour la transformation des locaux avec un changement d'affectation pour y loger des locaux parascolaires.
- Projet de transformation à développer dès que possible par la DPBA grâce au crédit d'étude pour l'aménagement des locaux de CHF 500'000.-
- Dépose d'une autorisation de construire et PR de crédit pour les travaux
- Réalisation des travaux à entreprendre par DPBA et livraison au plus tôt.
- Les locaux étant en bon état, une utilisation partielle pourra être envisagée dès l'acquisition.

## COÛT DE L'OPERATION

<i>Délibération I</i>	
• Prix d'acquisition	8'000'000.--
• Frais d'acte y.c. honoraires notaire, intérêts, env.	500'000.--
• Coût de l'acquisition	<u>8'500'000.--</u>
<i>Délibération II</i>	
• Crédit d'étude	500'000.--
<b>Demande de crédit «PR-1569»</b>	<b>9'000'000.--</b>