

Proposition du Conseil administratif du 10 décembre 2008 en vue d'exercer le droit de préemption de la Ville de Genève dans le cadre de la vente aux enchères des parcelles 6661 et 6662 de la commune de Genève, section Cité, sises rue de Berne 55 et 57 , par la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève en liquidation à M. Antoine GINI pour le prix de 6 000 000 de francs (droits d'enregistrement et émoluments au Registre foncier, frais de notaire et remboursement des frais et intérêts courus compris).

Mesdames et Messieurs les conseillers,

Descriptif de l'objet proposé

Les parcelles Nos 6661 et 6662 de la commune de Genève, section Cité, sont situées en zone 2 et sont propriété de la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève.

La parcelle No 6661, d'une surface de 248m², contient le bâtiment cadastré sous N°B23, habitation avec arcade restaurant de 169 m² sise rue de Berne 55. La parcelle No 6662, d'une surface de 161 m², contient le bâtiment cadastré sous N°B23B, habitation avec rez-de-chaussée destiné à des activités de 116 m² ainsi que le restaurant cadastré sous N°B23T de 45m², sise rue de Berne 57.

Il s'agit de deux immeubles contigus reliés par un escalier et une entrée uniques et vendus en bloc, comprenant 15 appartements et 2 restaurants.

Ces biens immobiliers ont fait l'objet d'une vente aux enchères avec une mise à prix initiale de 5'450'000.- francs qui a aboutit à un prix de vente de 5'580'000.- francs. Ces deux immeubles ont été construits aux environs des années 1950 et nécessiteront une rénovation à relativement court terme.

Historique

Par courrier du 5 juin 2008, la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève en liquidation, a informé la Ville de Genève de la mise en vente de ces deux parcelles, aux prix de Frs. 5'450'000.-, en la priant de bien vouloir se déterminer quant à une éventuelle marque d'intérêt.

Une évaluation immobilière sommaire a été effectuée par les services municipaux compétents afin de vérifier si l'acquisition de ce bien en vue de le transformer en immeuble de logements sociaux était envisageable. Il est ressorti que ces immeubles nécessiteraient, dans les 10 ans à venir, d'importants travaux de rénovation de l'enveloppe, des installations techniques CVSE et un rafraîchissement intérieur, estimé à Frs. 3'000'000.- environ. A ce sujet, est annexé à l'acte de vente un extrait du rapport du bureau d'ingénieurs Amsler Bombeli et associés SA à Chêne-Bougeries du 28 novembre 2006, signalant des fissures dans la cage d'escalier.

En cas d'aménagement des combles en logements, les travaux pourraient s'élever à Frs. 3'500'000.-.

Au vu des investissements à réaliser dans un avenir proche pour la rénovation des ces immeubles et de son ambition d'en faire des logements sociaux comme un objectif cible de loyer de l'ordre de Fr. 3'200.- la pièce par an, la Ville de Genève a estimé que le prix proposé était trop élevé et a fait une offre d'achat au prix de Frs. 4'000'000.- à la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève, à laquelle il n'a pas été donné suite.

Me Pierre Mottu, notaire, en date du 15 septembre 2008, a instrumenté un acte de vente aux enchères pour ces deux bien-fonds, lesquels ont été acquis par Monsieur Antoine GINI pour le prix de 5'580'000.- francs, soit une offre supérieure de 130'000.- francs à la mise à prix initiale.

L'acquisition de logements déjà réalisés, relativement anciens, fait partie d'une stratégie politique du Conseil administratif qui permettra, à long terme, d'étoffer le parc locatif de la Ville et de contribuer à la constitution d'un socle de logements sociaux pérennes en Ville de Genève.

On rappellera en effet, que les logements HLM sortent petit à petit du régime de subventionnement et que les logements de ce type, actuellement au nombre de 6'000 sur le territoire communal, auront totalement disparu à l'horizon 2030.

A l'heure actuelle, l'état locatif brut étant de 382'944.-, le prix d'acquisition envisagé de Frs. 5'966'030.-, le rendement brut est donc de 6,4%.

Le prix de location actuel des logements est de 4'433.- par pièce par an, en moyenne.

Pour transformer cet immeuble en immeuble de logements sociaux avec un prix cible à la pièce par an de Frs. 3'200.- à la charge du locataire, il faudra admettre un rendement plus faible sur une longue durée, étant donné que la rentabilité ne serait acquise qu'au bout de 45 à 50 ans.

Pendant une durée transitoire, le rendement actuel permettra de rentabiliser l'objet.

Servitudes

Les parcelles Nos 6661 et 6662 de la commune de Genève, section Cité, sont grevées en charge et en droit de diverses servitudes d'appui, de canalisation, écoulement d'eau et de passage, usage et empiètement et servitude de jour et vue, inscrites sous P.j.A. 1413 du 15 octobre 1948.

Montage de l'opération

Conditions liées à l'exercice du droit de préemption

L'article 7 de la loi L8194 du 19 mai 2000, par laquelle la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève a été créée, stipule

- alinéa 2 : « *En cas de mise en vente d'actifs immobiliers repris par la Fondation, l'Etat de Genève et la commune du lieu de situation bénéficient d'un droit de préemption, celui de l'Etat étant prioritaire* »,
- alinéa 3 : « *La fondation notifiera toute cession d'actif immobilier et les conditions relatives au Conseil d'Etat et à la commune du lieu de situation de l'actif en cause, lesquels disposeront d'un délai de 90 jours, dès réception de la notification, pour décider d'acquérir les biens immobiliers. L'acquisition se fera aux mêmes conditions de celles de l'offre notifiée. Les dispositions de la loi générale sur le logement et la protection des locataires en matière de droit de préemption sont réservées* ».

La notification a été faite par courrier de Maître Pierre Mottu, notaire, le 15 octobre 2008, reçu le 16 octobre 2008. Le délai dont dispose la commune pour acquérir échoit donc le 14 janvier 2009.

En conséquence, votre Conseil devra, lors de sa séance des 16/17 décembre 2008, prendre une **décision sur le siège**.

Coût de l'opération

Prix d'acquisition	Frs	5'580'000.-
Remboursement des frais et intérêts, droits d'enregistrement et émoluments au registre foncier, frais de notaire, etc... estimés à	Frs	386'030.-
Total	Frs	5'966'030.-
Arrondis à	Frs	6'000'000.-

Référence au 4^{ième} plan financier d'investissements 2009-2020

Cet objet sera imputé sur le N° PFI 130.001.17 "Acquisitions foncières 2009-2012", figurant au 4ème plan financier d'investissement pour un montant de 12'000'000.- francs.

Maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre

Le service gestionnaire de ce crédit est la direction du département des constructions et de l'aménagement (unité opérations foncières).

Le service bénéficiaire est la Gérance immobilière municipale.

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

PROJET D'ARRÊTÉ

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu les alinéas 2 et 3 de l'article 7 de la loi L 8194 accordant une autorisation d'emprunt de 246 200 000 F au Conseil d'Etat pour financer l'acquisition d'actions nominatives et au porteur de la Banque cantonale de Genève et ouvrant un crédit extraordinaire d'investissement pour la constitution d'un capital de dotation de 100 000 F en faveur de la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale afin d'assurer l'augmentation requise des fonds propres de la Banque cantonale et de répondre aux exigences de la loi fédérale sur les banques et les caisses d'épargne;

vu l'acte de vente aux enchères établi le 15 septembre 2008 par Me Pierre Mottu, notaire, entre la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève en liquidation, et M. Antoine Gini, des parcelles N^{os} 6661 et 6662 de la commune de Genève, section Cité, sises rue de Berne 55-57;

vu le but d'utilité publique poursuivi par cette acquisition;

sur proposition du Conseil administratif,

arrête:

Article premier. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à exercer le droit de préemption de la Ville de Genève sur les parcelles N^{os} 6661 et 6662 de la commune de Genève, section Cité, sises rue de Berne 55-57 au prix de 5 580 000.- francs.

Art. 2. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 6 000 000 de francs, frais d'actes, droits d'enregistrement et émoluments du Registre foncier et frais dus à l'acquéreur évincé compris, en vue de cette acquisition.

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 6 000 000 de 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 financier.

Art. 6. – Le Conseil administratif est autorisé à épurer, radier, modifier ou constituer toutes servitudes à charge et au profit des parcelles concernées.

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.

Annexes: 1 extrait du rapport du bureau d'ingénieurs Amsler Bombeli et associés SA à Chêne-Bougeries du 28 novembre 2006,
1 fiche récapitulative retour sur investissement,
1 extrait cadastral.

Commentaires et conclusions :

A) Remarques générales :

Ce rapport ne concerne que les fissures que nous avons constatées dans la cage d'escalier comme demandé nous ne sommes pas intervenu dans les appartements.

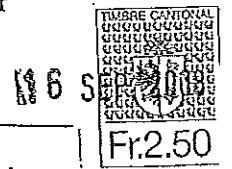


B) Descriptions des moyens de contrôle mis en place :

Le 24 novembre 2005 ont été mis en place 33 témoins en plâtre par l'entreprise Henrioud S.A. sur les fissures dans la cage d'escalier commune aux deux entrées des 55 et 57 rue de Berne.

Le repérage et les relevés initiaux avec les commentaires ont été réalisés le 25 novembre 2005, les témoins en plâtre n'étant pas complètement secs. A la pose et suite au relevé initial des ces témoins nous avons constaté que le sous-sol et le rez de chaussée présentaient qu'un nombre minime de fissures et que le nombre et les dimensions des ouvertures sont moyennes à importantes dans les étages, elles sont également anciennes pour la majorité.

Les constats périodiques réalisés trimestriellement sur les témoins posés, depuis novembre 2005 n'ont pas signalés d'évolution notoire.



C) Descriptions des fissures constatées et propositions de réparations :

-Deux types de fissures sont à remarquer, se sont en général des fissures de vieillissement (fissures capillaires de moins de 1mm d'ouverture), dans les crépis et murs porteurs ou cloisons, ces fissures sont à reboucher avec un matériaux expansif, le parement du mur pouvant être fini après ce traitement avec une toile de verre et peinture de finition ou une autre manière traditionnelle de réfection.

-La fissure plus importante présente une ouverture de 2 à 6 mm elle est localisée dans l'angle droit, dans les murs porteurs entre les bâtiments 55 et 57, elle se retrouve a tous les étages, il s'agit d'un joint de travail qui s'est créer suite à des mouvements naturels entre les bâtiments, mouvements qui sont probablement dus à plusieurs facteurs, tassements de fondations suite à la mise en place de la construction, ou/et aux modifications des teneurs en eau des terrains d'assise des fondations, et/ou suite à des travaux de transformations au rez de chaussée, elle est ancienne les dépôts gras sur les bords montrent également un passage d'air par cette fissure.

Nous conseillons de traiter cette fissure comme un joint de « dilatation » permanent entre 2 bâtiments, avec après nettoyage, rhabillage, bourrage avec une mousse expansive, colmatage à l'air avec un matériau souple en surface, et mise en place de couvre-joints lié sur un des cotés uniquement.

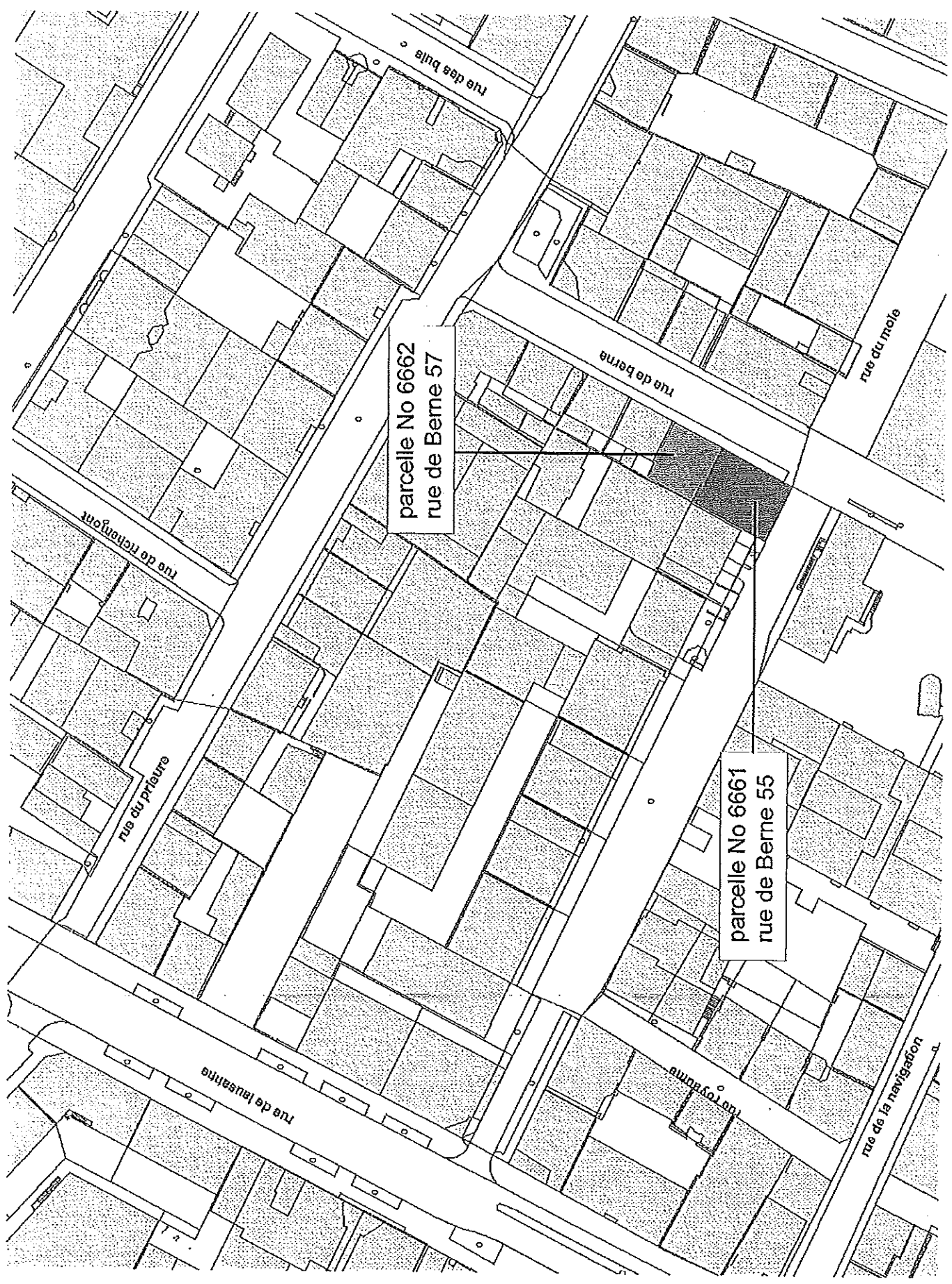
D) Remarques finales

Les fissures observées peuvent étre traitées selon les recommandations ci-dessus, de plus une ventilation et un contrôle de l'isolation de la cage d'escalier devrait être mis en place avant travaux pour éviter les problèmes de condensation des plafonds du dernier niveau avant les travaux de peinture, ce qui n'empêchera pas que des travaux périodiques seront à réaliser en cas de nouveaux mouvements.

Ci-joint le suivit des relevés des fissures avec observations et photos de repérages avec les témoins qui sont numérotés par niveau.

BERNE 55-57
CALCUL RETOUR SUR INVESTISSEMENT

Achat en 2009	5'966'000 yc frais de mutation		
	1 Achat sans modifications loyers actuels (4433.- p/an)	2 Achat avec modifications loyers actuels en loyers sociaux Ville de Genève (3'200.- p/an)	3 Achat avec modifications loyers actuels en loyers sociaux Ville de Genève (3'200.- p/an) avec 3 'mio travaux transformation-rénovation à 10 ans
Données			
Location arcades actuel	152'388	152'388	152'388
Location logements	230'556	166'400	166'400
Total locations	382'944	318'788	318'788
Charges d'exploitation année 2007	112'654	112'654	112'654
Travaux entretien à 10 ans	1'500'000	1'500'000	3'000'000
Travaux entretien à 30 ans	1'000'000	1'000'000	800'000
Retour sur investissement année	2046	2056	2059
Durée estimée	37 ans	47 ans	50 ans
Rendement brut	6.4%	5.3%	5.3%
Rendement net	4.5%	3.5%	3.5%



parcelle No 6662
rue de Berne 57

parcelle No 6661
rue de Berne 55