

Proposition du Conseil administratif en vue de l'octroi d'un droit de superficie pour une durée de 60 ans au profit de l'établissement de droit public intitulé «Maison de Vessy», sur la parcelle No 2766, feuille 2 de la commune de Veyrier, sur laquelle repose le bâtiment dit «pavillon Charles-Galland».

Origine et affectation du Fonds Charles-Galland

M. Charles Galland, doyen des agents de change, décédé le 12 mars 1901, a institué la Ville de Genève pour sa légataire universelle. Le legs a été accepté par le Conseil municipal le 26 mars 1901. Ce legs, s'élevant à plusieurs millions de francs, a été fait sans destination déterminée, M. Charles Galland s'en étant remis à la sagesse des Conseils de la Ville de Genève. Il n'a donc stipulé aucune condition quant à la destination à donner à son legs.

Par arrêté du 18 avril 1902, le Conseil municipal a pris différentes dispositions sur l'utilisation des fonds de la succession. Il scinda la somme initiale en plusieurs lots, et attribua à ces derniers diverses destinations tant sociales que culturelles. Il a également fixé que les dépenses qui étaient prévues devaient faire l'objet de propositions soumises au Conseil municipal. Selon cet arrêté, parmi les lots constitués, l'un était destiné à la construction et à l'amélioration de logements ouvriers.

Par arrêté du 28 avril 1914, le Conseil municipal a décidé que le fonds constitué pour la construction et l'amélioration de logements ouvriers serait constitué en un fonds spécial et inaliénable désigné sous la dénomination Fonds Charles-Galland pour la construction de logements salubres à loyer bon marché. Le capital de ce nouveau fonds devait être employé en placements mobiliers ou immobiliers productifs d'intérêts et le revenu de ce capital serait exclusivement utilisé à des aides à la construction de logements à loyer bon marché, cela sur les territoires de la commune de Genève ou sur des terrains appartenant à la Ville de Genève.

En 1937, le Conseil administratif et le Conseil municipal ont considéré que la proposition d'utiliser le Fonds Charles-Galland pour la construction de logements en faveur de l'hospitalisation des vieillards était également compatible avec le but du fonds.

Cette décision était motivée par le fait qu'à l'époque un grand nombre d'appartements vacants étaient offerts sur le marché et que la construction de logements tels que ceux prévus initialement par le fonds n'était plus urgente. En revanche, beaucoup de personnes âgées avaient désormais besoin d'être assistées et logées dans de meilleures conditions. De ce fait, il a été estimé que le but fixé en 1914 par le Conseil municipal était respecté et répondait à l'esprit du Fonds Charles-Galland.

Construction du pavillon Charles-Galland

Sa réalisation a été approuvée par un arrêté du Conseil municipal le 30 novembre 1937. Le financement de la construction (800 000 francs) a été assuré par:

– les réserves constituées sur le legs Galland et devenues sans affectation précise;

– le Fonds Charles-Galland affecté à la construction de logements salubres à loyer bon marché.

Régime foncier

Le pavillon, d'une emprise au sol de 693 m², a été construit en 1940-1941, sur une parcelle de 1551 m² cédée gratuitement par l'Hospice général à la Ville de Genève, avec l'autorisation de l'Etat de Genève. Depuis lors, de nouvelles constructions, reliées au pavillon Charles-Galland, sont venues compléter l'établissement médico-social pour personnes âgées dénommé «Maison de Vessy».

La valeur actuelle du bâtiment Galland est estimée à 9 millions de francs (9 033 823 francs), valeur assurance. Cette valeur exclut le terrain ainsi que toute influence fondée sur sa situation urbaine, historique, etc.

Coût d'entretien du pavillon Charles Galland

En 1937, lorsque le Conseil municipal a décidé d'affecter une partie du fonds pour la construction du pavillon Charles-Galland, une convention a fixé la répartition des charges entre l'Hospice général et la Ville de Genève concernant la construction, l'entretien et l'exploitation du bâtiment. Il en ressort que, si la construction et l'entretien du bâtiment sont à la charge de la Ville de Genève, c'est l'Hospice général qui est responsable de sa gestion.

Pour information, le coût total de l'entretien courant effectué par le Service des bâtiments de la Ville de Genève s'est élevé, depuis 1986, à un million de francs (982 945 francs).

Quant aux investissements consentis par la Ville de Genève et cela par le biais de demandes de crédits de construction, un premier crédit de 1 912 000 francs a été voté en octobre 1989. Cette dépense a été entièrement financée par prélèvement sur le Fonds Charles-Galland et a servi à la construction d'un ascenseur extérieur, à la réfection de tous les balcons, à l'agrandissement des chambres des combles et à la réfection de l'enveloppe du bâtiment.

Un deuxième crédit, de 1 200 000 francs, a été voté en mai 1995 et a permis d'installer une plate-forme élévatrice, de réaménager des sanitaires dans les étages communs, de rénover entièrement l'ancienne bibliothèque, d'agrandir des chambres au rez-de-chaussée, etc. Par contre, cette dépense n'a pas été prélevée sur le Fonds Charles-Galland (logements ouvriers), débiteur à cette époque.

Situation actuelle

L'Hospice général a approché la Ville de Genève pour lui faire part de ses projets de développement et d'adaptation de la Maison de Vessy, qui doit répondre à la nouvelle loi sur les établissements médico-sociaux (EMS) (loi J 7 20 d'octobre 1997). Cette loi amène l'Hospice général à mettre la Maison de Vessy au bénéfice d'une complète autonomie de gestion administrative et financière, conformément aux dispositions légales.

Pour ce faire, le Conseil d'Etat a adopté un projet de loi, le 24 janvier 2001, constituant un établissement de droit public intitulé «Maison de Vessy» auquel l'Hospice général octroie un droit de superficie immatriculé en droit distinct et permanent à constituer sur la parcelle 2765, feuille 2 de la commune de Veyrier, afin de permettre l'exploitation de l'établissement, le maintien de son caractère de droit public et sous réserve que ceux-ci soient assurés.

Aussi, par souci d'efficacité au niveau de la logistique et de la nécessité de regrouper clairement les compétences, il s'avère aujourd'hui plus opportun que la gestion et l'entretien de la Maison de Vessy, dans sa totalité, y compris le pavillon Charles-Galland, soient placés sous une seule et même responsabilité.

Cette hypothèse trouve également sa légitimité par le fait que ce domaine de compétences relève davantage des prérogatives de l'Etat de Genève que de la Ville de Genève. Rappelons à cet égard que les établissements médico-sociaux, au sens de la loi, sont des organismes qui accueillent les personnes âgées dont l'état de santé, physique ou mentale, sans justifier un traitement hospitalier, exige des aides, des contrôles ou des soins. Le Conseil d'Etat, assisté par une commission cantonale (article 5 loi J 7 20):

- a) veille à la planification quantitative et qualitative des places offertes par les établissements médico-sociaux;
- b) s'assure de la complémentarité et de la coordination des activités des établissements médico-sociaux avec les autres modes, hospitalier et domiciliaire, publics et privés, de prise en charge des personnes âgées;
- c) contribue, par des subventions cantonales, au bon fonctionnement des établissements;
- d) organise la surveillance et le contrôle des établissements médico-sociaux;
- e) prend toute mesure utile à l'amélioration de la qualité des prestations fournies par les établissements médico-sociaux.

Par ailleurs, l'adaptation des locaux du pavillon Charles-Galland aux nouvelles réglementations en vigueur nécessiterait un investissement de l'ordre de 2 500 000 francs (dont 1 750 000 francs pour des travaux d'adaptation des chambres) et qui devraient être normalement à charge de la Ville de Genève.

Il est enfin prévu qu'un représentant de la Ville de Genève sera délégué au sein du conseil d'administration de l'établissement de droit public dénommé «Maison de Vessy».

En conséquence et bien que le Conseil municipal ait décidé en 1914 que le fonds serait inaliénable, la modification du statut foncier du pavillon Charles-Galland est juridiquement possible, dès lors qu'aucune instruction contraire du donateur existe. Aussi, rien ne s'oppose à ce que votre Conseil décide aujourd'hui :

d'octroyer un droit de superficie distinct et permanent, gratuit, sur la parcelle No 2766 de la commune de Veyrier, d'une surface de 1551 m², pour la rénovation et l'entretien du bâtiment, à l'établissement de droit public Maison de Vessy pour une durée de 60 ans, afin de lui permettre d'assurer d'une manière indépendante sa gestion, notamment en matière de transformation, de rénovation, voire de démolition-reconstruction.

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

PROJET D'ARRETE

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu l'accord de principe intervenu entre le Conseil administratif et l'Hospice général, en vue de:

- l'octroi, à titre gratuit, pour une durée de 60 ans, d'un droit de superficie distinct et permanent au sens de l'article 779, alinéa 3, du Code civil suisse, sur la parcelle No 2766, feuille 2 de la commune de Veyrier, d'une surface de 1551 m2 en faveur de l'établissement de droit public Maison de Vessy pour la gestion du bâtiment qui y repose (entretien, rénovation, démolition-reconstruction),
- la délégation d'un représentant de la Ville de Genève au sein du conseil d'administration de l'établissement de droit public Maison de Vessy,

sur proposition du Conseil administratif,

arrête:

Article premier. - Le susdit accord de principe est approuvé et le Conseil administratif est autorisé à le convertir en acte authentique.

Art. 2. - Le Conseil administratif est autorisé à constituer, épurer et radier toute servitude à charge et au profit de la parcelle concernée.

Annexes: plan - photo
convention
Projet de loi 861-2001