

Proposition du Conseil administratif du 22 septembre 2011 en vue de l'ouverture d'un crédit de 400 000 francs destiné à l'étude de la transformation et rénovation de l'immeuble existant, sis rue de Saint-Jean 45, en vue de la création d'une maison d'hébergement d'urgence.

Mesdames et Messieurs les conseillers,

1. Préambule

Le bien immobilier objet de la présente proposition d'acquisition est actuellement la propriété de la Société Immobilière rue de Saint Jean 45 SA. Il comporte un bâtiment existant datant de 1901, anciennement exploité en tant qu'imprimerie, mais vide de tout occupant depuis de nombreuses années. Il est situé dans le quartier de Saint-Jean, accessible tant en voiture qu'en transports publics (arrêt TPG à proximité immédiate), et à quelques minutes à pied de la gare de Cornavin.

Lors de sa séance du 24 novembre 2010, le Conseil administratif a confirmé l'intérêt d'acquérir cet immeuble, dans le but d'y héberger une maison d'accueil d'urgence à l'année, sous réserve de vérification de la faisabilité technique et financière du projet par les services du Département des constructions et de l'aménagement.

Le Conseil administratif a donc informé le propriétaire que la Ville de Genève envisageait l'acquisition de la propriété, sous réserve d'un accord à trouver sur le prix de vente définitif.

2. Exposé des motifs

La Ville de Genève a pour mission de soutenir et coordonner les différentes structures d'accueil pour personnes sans domicile fixe et/ou en situation de grande précarité. Le Service social (SSVG) subventionne le dispositif d'accueil d'urgence qu'il coordonne notamment par le biais du Forum contre l'exclusion et de la Coordination des lieux d'accueil d'urgence, chargés principalement de faire le point de la situation et formuler des réponses coordonnées.

Depuis de nombreuses années toutes les structures offrant des hébergements d'urgence s'accordent pour dénoncer le manque de place du réseau actuel.

Le dispositif de la Ville de Genève, avec l'abri PC, offre une réponse partielle durant les mois de novembre à avril. Pour rappel, l'hiver dernier (2009/2010), le SSVG a ainsi pu proposer un toit à plus de 990 personnes sans domicile fixe avec une fréquentation moyenne de 95 personnes par nuit. Cet hiver (2010/2011), alors que le bilan final n'a pas encore été établi, il a été à nouveau observé une forte augmentation de la demande avec 1297 personnes hébergées et une fréquentation moyenne de 173 personnes par nuit. A la fermeture de l'abri, en excluant les personnes migrantes provenant de Roumanie, des pays de l'est ou d'Afrique, le SSVG estime qu'il existe trente à quarante personnes pour lesquelles aucune solution ne peut être trouvée et qui dorment ainsi dans la rue le restant de l'année. Il s'agit

principalement de personnes souffrant de diverses pathologies, bien connues du réseau, mais souvent incapables d'intégrer l'une ou l'autre des structures existantes, par manque de places et/ou en raison de l'inadéquation entre ce qu'elles proposent et leurs besoins.

Le SSVG complète son offre avec les logements d'urgence gérés par son unité de logements temporaires qui permettent d'héberger 150 personnes. Ainsi, l'ensemble des structures (associatives et du SSVG) totalise à ce jour 360 places. Toutefois, ce réseau est actuellement saturé et le nombre de places existantes ne suffit plus à satisfaire les besoins. Les difficultés croissantes pour les personnes en grande précarité d'accéder au parc de logements pérennes accentuent la pression sur les différentes structures.

Cette problématique a fait l'objet de plusieurs discussions au sein de la Coordination des lieux d'accueil d'urgence présidée par le Magistrat en charge du Département de la cohésion sociale, de la jeunesse et des sports et qui regroupe notamment les responsables de l'Accueil de nuit de l'Armée du Salut, de Carrefour-Rue, du Cœur des Grottes, de la Communauté d'Emmaüs et de la Coulou.

Pour faire face à cette situation, un groupe de travail issu de la Coordination des lieux d'accueil d'urgence a formulé une série de recommandations au mois d'avril 2010.

Parmi elles figurent des mesures concrètes pour renforcer la cohérence du réseau, ainsi que l'ouverture d'une ou plusieurs nouvelles structures permettant d'offrir d'une part une transition, par exemple sous forme d'appartements relais, entre l'hébergement d'urgence des structures existantes et le parc immobilier ordinaire, et d'autre part, une solution de première urgence aux personnes les plus précaires, sans domicile fixe.

Il s'agit en premier lieu de personnes souvent bien connues de la population genevoise, qui vivent dans nos rues depuis de nombreuses années et font régulièrement l'objet de portraits dans la presse, à l'image de cette mère et de son fils qui ont pris leurs quartiers aux Halles de l'Île ou de cet homme, surnommé Douba, qui avait pour habitude de squatter les différents kiosques du Centre-ville.

Il est également important de relever qu'à ce jour, aucune structure d'hébergement d'urgence n'est ouverte toute la journée. En effet, l'Accueil de nuit de l'Armée du Salut, principal partenaire en ce qui concerne l'hébergement d'urgence, ferme ses portes le matin pour n'ouvrir que le soir. Il en va de même l'hiver avec l'abri PC. Or, pour bon nombre de personnes obligées d'errer le jour en Ville, cette situation est non seulement difficile à vivre, mais leur fait courir des risques accrus, notamment les jours d'intempéries ou de grand froid.

Afin de compléter l'offre et de mieux répondre à ces besoins, l'immeuble au 45 rue de Saint-Jean représente une réelle opportunité. Bien situé, à proximité du centre de la Ville et de l'Accueil de nuit de l'Armée du Salut, il offre par ailleurs l'avantage de ne pas avoir dans son entourage immédiat d'immeubles locatifs, ce qui diminue la pression des éventuels conflits que pourrait générer cette occupation particulière avec le voisinage.

L'immeuble permettra d'héberger trente à quarante personnes en leur proposant à la fois une vie communautaire, par le partage de lieux collectifs, ainsi que des espaces plus privatifs durant la nuit. Destiné à offrir un toit à des hommes, des femmes, parfois en couple ou en famille, le bâtiment permettra la réalisation de chambres individuelles, de petites chambres pour couple avec ou sans enfants, ainsi que quelques dortoirs.

Une salle à manger communautaire pourra également accueillir des personnes n'étant pas hébergées dans l'immeuble, de manière à désengorger ponctuellement les structures qui offrent des repas gratuits et qui sont aujourd'hui également saturées.

3. Démarches entreprises

L'Unité opérations foncières du Département des constructions et de l'aménagement a été contactée le 15 septembre 2010 par Monsieur Jean-Pierre Haring – architecte, mandaté par le propriétaire de l'immeuble, qui a proposé ce bien immobilier à la Ville de Genève. Le prix de vente alors demandé était de 2'000'000 francs.

En date du 24 novembre 2010, le Conseil administratif a décidé, sur préavis préalable du COATTRIM, d'acquérir cet immeuble et ce, dans le but d'y héberger une maison d'accueil d'urgence à l'année, sous réserve de vérification de la faisabilité technique et financière dudit projet par les services du Département des constructions et de l'aménagement.

Une visite des lieux a été organisée par l'unité opérations foncières le 1^{er} décembre 2010, conjointement avec le mandataire du propriétaire de l'immeuble, le Service des bâtiments, le Service de l'architecture, le Service de l'énergie et le Département de la cohésion sociale, de la jeunesse et des sports. A la suite de cette visite, un rapport concluant à la faisabilité du projet dans ce bâtiment a été rendu le 3 décembre 2010.

Lors de sa séance du 15 décembre 2010, le Conseil administratif a adressé au propriétaire une offre d'achat au prix de 1'800'000 francs, sous réserve d'approbation par le Conseil municipal de la Ville de Genève.

Négociations

Le 31 janvier 2011, l'administrateur de la société propriétaire a informé Monsieur Rémy Paganì, qu'après consultation des actionnaires, ces derniers trouvaient l'offre de la Ville de Genève insuffisante et demandaient un ajustement du prix de vente à 1'900'000 francs.

Tenant compte du fait que l'acquisition comporte également une autorisation de construire en force, une nouvelle offre d'acquisition à 1'850'000 francs a été adressée le 10 février 2011 à l'administrateur de la société propriétaire.

Par courrier daté du 22 février 2011, la Ville de Genève a été informée de l'acceptation par la SI Rue de Saint Jean 45 SA, de la nouvelle offre d'achat au prix de 1'850'000 francs, sous réserve d'approbation par le Conseil municipal.

4. Situation et descriptif de l'objet proposé

Situation

L'immeuble est situé dans le quartier de Saint Jean, entre la zone piétonne recouvrant les voies CFF et la rue de Saint-Jean dont la circulation est limitée à 30 km/h. La parcelle bénéficie d'un environnement sonore particulièrement favorable au centre ville. L'accessibilité, tant en voiture qu'en transports publics, est excellente, un arrêt des TPG se trouvant à proximité immédiate, et la Gare Cornavin est à quelques minutes à pieds.

La parcelle N° 1274, de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, d'une surface de 500 m², est situé en 3^{ème} zone ordinaire et fait partie du plan localisé de quartier N° 29'218A, adopté par le Conseil d'Etat le 28 août 2002. Ce PLQ autorise le maintien ou la reconstruction d'un immeuble R + 2, comprenant un rez-de-chaussée à usage commercial, et deux niveaux de logements. La surface de plancher maximale fixée par le PLQ est de 835 m².

Immeubles existants

Le bien comporte deux bâtiments existants, soit l'immeuble principal d'une surface au sol de 268 m², et d'un garage de 29 m². Le volume des bâtiments existants est de 2'610 m³ SIA. Les surfaces de planchers existants sont les suivantes :

- rez-de-chaussée (atelier)	315 m ²
- 1 ^{er} étage (atelier)	205 m ²
- 2 ^{ème} étage (logement)	<u>123 m²</u>
total surface existante	643 m ²

La partie la plus ancienne du bâtiment a été construite en 1901. Plusieurs transformations successives ont modifié l'aspect initial du bâtiment, en particulier l'adjonction en 1959 d'une annexe au rez-de-chaussée jusqu'en limite Nord (voie CFF) et partiellement en limite Est de la propriété.

Ce bâtiment présente un plan rectangulaire de trois travées sur six, de 3.50 m de côtés, sur trois niveaux, constitué d'une structure en béton armé faites de dalles pleines et poutres croisées reposant sur des poteaux. Un comble partiel en structure bois et en mansarde forme un étage supplémentaire.

Tous les éléments de la structure en béton armé et en maçonnerie sont en bon état. L'isolation thermique de l'enveloppe ne répond plus aux exigences actuelles. Toutes les installations techniques sont vétustes et sont à remplacer. Le fonctionnement des canalisations d'évacuation des eaux est à remettre en état.

▪ Sous-sol :

Au sous-sol, qui occupe moins de la moitié de la surface du bâtiment principal, on trouve la chaufferie et divers espaces utilisés comme dépôts. Le chauffage central est alimenté par une chaudière à mazout datant de 1994 et alimenté par une citerne enterrée de 11'000 litres. La distribution de chauffage est assurée par circulation d'eau et radiateurs. L'installation n'est plus aux normes en vigueur et n'a pas fonctionné depuis plusieurs années. L'accès au sous-sol se fait par l'escalier se trouvant dans l'angle sud-ouest du bâtiment, en prolongement de l'escalier menant aux étages. L'extension de 1959 comprend une partie en sous-sol située à l'angle nord-est de la propriété, à usage de dépôt et auquel on accède par un escalier extérieur.

▪ Rez-de-chaussée :

L'entrée du bâtiment, en façade sud, donne accès à un petit hall vers la cage d'escalier à l'ouest et deux locaux WC côté est. Toutes les autres parties de ce niveau sont destinées à l'atelier.

▪ 1^{er} étage :

On y accède par la cage d'escalier située dans l'angle sud-ouest du bâtiment. Sur le palier, un petit bureau occupe la partie est. A l'exception des annexes nord et est, le reste de l'étage est occupé par un atelier semblable à celui de l'étage inférieur.

▪ Combles :

La cage d'escalier comporte un escalier en bois qui conduit à un comble partiel prolongé au nord par une terrasse. Un appartement de quatre pièces occupe la partie sud, couverte d'une toiture en cuivre et entourée de flancs mansart recouverts d'ardoises.

Autorisation de construire existante

Le bien est au bénéfice d'une autorisation de construire DD 101'699-6 délivrée le 2 mai 2008. Compte tenu que les travaux n'ont pas été réalisés, une demande de prolongation a été accordée, dont la nouvelle validité est au 7 mai 2012. Si nécessaire, une nouvelle demande de prolongation sera demandée par le mandataire du propriétaire actuel.

L'actuelle autorisation prévoit la transformation et rénovation complète de l'immeuble principal, avec démolition des annexes, conformément aux dispositions du PLQ N° 29'218A en vigueur. Elle comporte un rez-de-chaussée à destination commerciale, ainsi que l'aménagement de 4 appartements dans les étages supérieurs.

L'existence de cette autorisation en force constitue un avantage car la transformation en un lieu d'hébergement d'urgence pourra être faite grâce au dépôt d'une demande d'autorisation complémentaire et aboutir dans un délai plus court que si un projet totalement nouveau devait être déposé.

Historique du bâtiment existant

Conçu pour abriter une imprimerie, ce bâtiment a été construit en 1901 par les architectes Dériaz frères pour l'éditeur J. Chapalay. Perpendiculaire à la rue, il présentait à l'origine un plan rectangulaire et une structure en béton armé destinée à libérer les espaces intérieurs. Le rez-de-chaussée se composait de deux parties, dévolues à un espace d'entrée et une halle. Si le bâtiment relève partiellement de la construction industrielle, son enveloppe fait plutôt référence à l'architecture pavillonnaire. Le comble fortement mansardé où les fenêtres étroites l'apparentent en effet à une villa cossue. Au cours du XX^{ème} siècle, l'édifice a été dépouillé de certains éléments, comme la marquise qui couvrait l'entrée du bâtiment et qui a été remplacée par une dalle contrastant fortement avec son style. Par ailleurs, à une date inconnue, le volume initial a été prolongé côté voie de chemin de fer par un bâtiment d'un seul niveau.

Occupation du bien

Le bien est actuellement libre de tout occupant. Toutefois, il pourrait être envisagé que l'immeuble soit mis à disposition d'un tiers jusqu'au début des travaux de transformation et rénovation prévus, et ce afin d'éviter une occupation illicite. Il s'agira dans ce cas d'une mise à disposition ou d'une location pour une durée déterminée, assortie d'engagements fermes relatifs à la restitution des locaux en temps utiles. Cette mise à disposition/location devra également prendre en compte l'état du bâtiment. Elle est conditionnée à la possibilité d'identifier un utilisateur intéressé nonobstant ces contraintes. Période de location provisoire : en principe jusqu'à mi-2013.

Servitudes

Aucune servitude en droit ou en charge n'est inscrite sur la parcelle N° 1274 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, au Registre foncier.

5. Développement et mise en valeur

Crédit d'étude

Le crédit d'étude a pour objet principal le financement des mandats d'étude pour le développement du projet architectural de l'ouvrage, ainsi que l'estimation des travaux et la procédure de demande d'autorisation de construire pour la rénovation et transformation du bâtiment en maison d'hébergement d'urgence.

En effet, le bâtiment nécessite une rénovation complète qui visera à la fois une mise aux normes actuelles et une transformation afin de l'adapter à sa nouvelle fonction.

La rénovation projetée comprendra l'enveloppe du bâtiment, toiture et façades, avec l'amélioration de sa qualité thermique afin de répondre au standard Minergie.

Les espaces intérieurs et les distributions devront être adaptés aux normes en vigueur, notamment en matière de protection incendie.

En termes de qualité architecturale, l'ancienne vocation mixte du bâtiment avec une vaste surface artisanale d'un seul tenant au rez-de-chaussée et des logements dans les étages offre une configuration particulièrement adaptée à sa future affectation.

Programme des travaux envisagés

Selon le cahier des charges élaboré par le Département de la cohésion sociale, de la jeunesse et des sports, l'immeuble devrait permettre l'hébergement d'urgence de 30 à 40 personnes. La salle à manger communautaire devrait permettre également l'accueil de personnes qui ne seraient pas hébergés dans l'immeuble. Le descriptif sommaire des besoins est le suivant :

- Au rez-de-chaussée :
 - un réfectoire/salle à manger
 - un salon
 - une cuisine professionnelle avec équipement de remise en température (régénération des plats)
 - un bureau (3 à 4 postes), situé à proximité de l'entrée, avec guichet d'accueil et espace de repos pour le veilleur de nuit
 - un bureau d'accueil (pour les entretiens individuels ou des consultations médicales)
 - des sanitaires
 - une douche collective
- Aux étages :
 - des chambres individuelles
 - 2 ou 3 dortoirs (lits superposés pour 6 personnes)
 - 2 chambres doubles (pour couples)
 - des sanitaires
 - des douches collectives
- Au sous-sol :
 - des espaces de rangement et de stockage + frigo
 - une buanderie
 - les installations techniques (chauffage, ventilation, nourrice, électricité, etc.)
- A l'extérieur :
 - divers aménagements afin de permettre de servir des repas en belle saison
- Divers :
 - un ascenseur permettant la distribution de tous les niveaux.

Estimation sommaire du coût des travaux

Une première estimation sommaire du coût des travaux est évaluée à 4 300 000 francs TTC, frais d'étude compris.

Coût de l'étude

Le coût de l'étude qui inclut les phases de l'avant-projet, du projet, du devis général, y compris le dépôt de la requête complémentaire en autorisation de construire, ainsi qu'une partie de l'appel d'offres s'élève à :

- Honoraires (architectes, ingénieurs civils, ingénieurs CVSE, ingénieurs spécialisés, frais secondaires, reproduction, etc.)	400'000.- -----
Total TTC du crédit d'étude demandé	<u>400'000.-</u>

6. Montage et coût de l'opération

(objet de la proposition de crédit PR-925)

L'acquisition de l'immeuble sis rue de Saint Jean 45, soit la parcelle N° 1274 appartenant à la SI Rue de Saint Jean 45 SA, sera faite par l'acquisition du capital-actions de la Société Immobilière, libre de tout occupant, pour le prix de 1'850'000 francs.

Par la suite, dès que la Ville de Genève sera en possession de l'entier du capital-actions, il sera procédé à la dissolution de la Société immobilière sans liquidation, au sens de l'article 751 du Code des obligations.

Dans le contexte actuel du marché immobilier genevois très réactif en regard des collectivités publiques, il a été décidé de signer une convention de cession d'actions, afin de sceller les accords conclus avec le vendeur, en attendant l'accord du Conseil municipal.

Cette convention de cession d'actions, établie par Me Rodriguez, entre la Ville de Genève et la SI Rue de Saint Jean 45 SA, a été signée par le Conseil administratif.

Coût de l'acquisition du bien

(Acquisition de l'immeuble par cession du capital-actions)

Le coût de l'opération pour la Ville de Genève est le suivant :

- Capital-actions de la SI Rue de Saint Jean 45 SA Acquisition par la Ville de Genève pour le prix de	1'850'000.-
- Frais de notaire (convention, transfert, divers)	17'000.- -----
Coût total de l'acquisition	<u>1'867'000.-</u>

Dissolution de la SI

Afin de transférer la parcelle N° 1274 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, au patrimoine administratif de la Ville de Genève, il sera procédé à la dissolution de la Société Immobilière Rue de Saint Jean 45, sans liquidation au sens de l'article 751 du Code des obligations. Cette opération sera menée après que la Ville de Genève aura acquis le capital-actions de la société.

L'opération ayant un caractère d'utilité publique, le Conseil administratif sera chargé de demander au Conseil d'Etat :

- la garantie de l'Etat de Genève à la reprise des biens de la SI Rue de saint Jean 45 SA, conformément à l'article 751 du Code des obligations, en vue de la dissolution de cette société sans liquidation ;

- b) l'exonération des droits d'enregistrements, de mutation, les frais de dissolution et les émoluments du Registre foncier relatifs à la reprise de l'immeuble au nom de la Ville de Genève, après dissolution de la SI Rue de Saint Jean 45 SA.

Référence au 7^{ème} plan financier d'investissements 2012-2023

Les frais pour l'acquisition du capital-actions de la SI Rue de Saint Jean 45 SA seront pris sur la ligne N° 130.001.18 "acquisitions foncières 2012-2015", qui figure au 7^{ème} PFI 2012-2023 pour un montant de 12'000'000 francs.

Les frais relatifs au crédit d'étude seront pris sur la ligne N° 064.026.00 "projets actifs", qui figure au 7^{ème} PFI 2012-2023 pour un montant de 1'550'000 francs.

Charge financière

Pour ce qui est du crédit d'étude, si celle-ci est suivie d'une 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 400'000 francs, comprenant les intérêts au taux de 2.75% et l'amortissement au moyen de 3 annuités, sera de 140'730 francs.

Maîtrise

Le service gestionnaire du crédit d'acquisition du capital-actions de la SI est la direction du Département des constructions et de l'aménagement (unité opérations foncières).

Le service gestionnaire du crédit d'étude est le service des bâtiments.

Le service bénéficiaire est le Département de la cohésion sociale, de la jeunesse et des sports.

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

PROJET DE DELIBERATION

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 400'000 francs, destiné à l'étude d'une maison d'hébergement d'urgence, sise rue de Saint Jean 45, sur la parcelle N° 1274, feuille 38 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex.

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 400'000 francs.

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

Annexes :

- annexe 1 : plan de situation – échelle 1:2500 ;
- annexe 2 : plan cadastral – échelle 1:1000 ;
- annexe 3 : extrait cadastral
- annexe 4 : extrait Registre du commerce
- annexe 5 : plan PLQ N° 29'218A ;
- annexe 6 : plaquette de vente