

Date de dépôt : 12 décembre 2018

Réponse du Conseil d'Etat

à la question écrite urgente de M. Christian Zaugg : Résiliation de bail pour l'IMAD au 31 décembre 2018

Mesdames et
Messieurs les députés,

En date du 23 novembre 2018, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une question écrite urgente qui a la teneur suivante :

L'IMAD : Institution genevoise de maintien à domicile, sise dans ses locaux de l'avenue Cardinal-Mermillod 36, à Carouge, a reçu au cours de l'été dernier la résiliation de son bail de la part de son propriétaire, l'assurance Wincasa, pour le 31 décembre 2018. Il est, bien évidemment quant au fond, totalement ahurissant de résilier aussi abruptement le bail de l'une des institutions phares de l'Etat qui joue un rôle essentiel vis-à-vis de milliers de personnes en leur permettant de rester à domicile plutôt que d'être hospitalisées ou accueillies en EMS. Ajoutons que le nombre de personnes concernées ne cesse d'augmenter. Nonobstant, l'interpellateur qui s'inquiète de l'avenir de l'IMAD et, en particulier, des conséquences de la résiliation de son bail, aimerait savoir si un plan B a été prévu et remercie le Conseil d'Etat de bien vouloir lui indiquer si :

- l'Etat a déposé un recours à ce sujet et si des juristes et des avocats ont été mandatés;*
- l'IMAD dispose d'un plan B en la matière;*
- cette résiliation est de nature à avoir des conséquences sur le budget prévisionnel de l'IMAD;*
- à cet égard, le canton envisage de racheter les locaux sis à l'avenue Cardinal-Mermillod, numéro 36;*
- ou encore s'il envisage de louer ou d'acheter des locaux ailleurs.*

RÉPONSE DU CONSEIL D'ÉTAT

En juin 2018, l'imad a effectivement reçu une lettre de résiliation des baux relatifs aux locaux sis 36, avenue Cardinal-Mermillod, locaux qui abritent ses différentes directions (direction générale, direction des services partagés, direction administrative et financière, direction des ressources humaines, direction des opérations, direction de l'exploitation). La résiliation porte sur les baux dont l'échéance arrive à terme au 31 décembre 2018, ce qui représente 4 815 m², sur les 8 000 m² que l'imad loue à cette adresse. D'autres locataires ont également vu leurs baux résiliés; étant donné la politique du propriétaire, l'on peut raisonnablement penser qu'au fur et à mesure des échéances des baux, ceux relatifs aux surfaces restantes seront résiliés de la même manière. Pour information, le propriétaire est la société SPS (Swiss Prime Site AG), alors que Wincasa est la régie immobilière en charge de la gestion.

Voici par ailleurs des éléments répondant précisément aux demandes formulées, consistant à savoir si :

– ***l'Etat a déposé un recours à ce sujet et si des juristes et des avocats ont été mandatés;***

Aussitôt la résiliation annoncée, l'imad a mandaté un avocat, dont la première mission a été de contester formellement cette résiliation. Une première audience par-devant la commission de conciliation en matière de baux et loyers a eu lieu le 18 octobre. Une rencontre avec la régie et le propriétaire est prévue prochainement.

– ***l'IMAD dispose d'un plan B en la matière ?***

Quelle que soit l'issue de la partie juridique, l'imad se devait d'entreprendre une recherche de locaux dans le canton. Au vu de l'état actuel du marché locatif des surfaces commerciales, cette recherche laisse entrevoir des possibilités intéressantes.

Il est à noter que le bâtiment sis 36, avenue Cardinal-Mermillod ne répond plus à différentes normes, celles émanant notamment de l'office cantonal de l'énergie (OCEN). Cet immeuble, qui était à l'origine un dépôt, reste relativement bon marché en termes de coût au mètre carré. Cependant, une augmentation de l'état locatif est très vraisemblable, compte tenu des prix pratiqués dans le quartier. Par ailleurs, la redistribution des espaces annoncée par le propriétaire prévoit une privatisation de différents étages au profit de l'imad; cela impliquerait toutefois à priori un nouveau décompte des surfaces facturées, comprenant l'intégralité des étages occupés, y compris les larges couloirs, quasiment inutilisables.

Etant donné l'état général du bâtiment, d'importants travaux seront in fine nécessaires (aération, isolation, vibration, etc.). Lesdits travaux dureront au minimum deux ans, ce qui compliquera fortement le quotidien des centaines de collaborateurs concernés et impliquera de nombreuses rocade de bureaux.

Ainsi, en l'état actuel des choses, l'imad étudie différentes alternatives.

– ***cette résiliation est de nature à avoir des conséquences sur le budget prévisionnel de l'IMAD ?***

Indépendamment du maintien ou non à l'adresse actuelle, un impact est forcément pressenti sur le budget immobilier de l'imad, le loyer actuel étant inférieur aux prix du marché. Une estimation sommaire sur la base de ceux-ci permet d'anticiper une augmentation se situant entre 1 et 1,5 million de francs par an, quelle que soit l'option retenue.

A cela s'ajouteraient les frais d'un éventuel déménagement. A l'inverse, la poursuite des activités au sein d'un immeuble en travaux engendrerait des coûts indirects élevés. Par ailleurs, un déménagement permettrait de bénéficier de locaux spécifiquement aménagés en fonction des besoins de l'imad, avec à la clé une optimisation des ressources et des gains d'efficience par rapport à la situation actuelle.

– ***à cet égard, le canton envisage de racheter les locaux sis à l'avenue Cardinal-Mermillod, numéro 36 ?***

Suite au désenchevêtrement des tâches entre le canton et les communes, l'imad a dorénavant la charge de tous les locaux occupés par ses collaborateurs. S'agissant des locaux sis 36, avenue Cardinal-Mermillod, ils ne sont a priori pas destinés à être vendus; quoi qu'il en soit, l'achat d'un bâtiment présentant des problèmes de conformité n'est actuellement pas considéré comme une option privilégiée.

– ***ou encore s'il envisage de louer ou d'acheter des locaux ailleurs ?***

L'imad envisage différentes possibilités de louer ou d'acquérir un immeuble. Ainsi, elle a notamment pris contact avec la CPEG ; elle est également en contact avec des acteurs privés.

Au bénéfice de ces explications, le Conseil d'Etat vous invite, Mesdames et Messieurs les Députés, à prendre acte de la présente réponse.

AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière :
Michèle RIGHETTI

Le président :
Antonio HODGERS