

7 juin 2017

Proposition du Conseil administratif du 7 juin 2017 en vue d'exercer le droit de préemption de la Ville de Genève dans le cadre de la vente de la parcelle N° 2869 et dépendances, de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, d'une surface de 1441 m², sise chemin Buisson 6, par M. et M^{me} Diego et Francesca Boeri à TBM Développements Immobiliers SA, Immologic Promotions Sàrl et Immologic Properties SA, pour le prix de 2 820 000 francs (droits d'enregistrement et émoluments au Registre foncier, frais de notaire et remboursement des frais, imprévus et intérêts courus compris).

Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux,

Introduction

Par courrier du 22 mai 2017, un acte de vente a été signé par-devant M^e Claude Terrier, notaire, portant sur l'objet de la présente proposition, pour la somme de 2 680 000 francs, et dont les conditions d'acquisition font partie d'une vente à terme signée le 19 mai 2017. Il est proposé à votre Conseil d'exercer le droit de préemption de la Ville de Genève pour l'acquisition de cet objet.

Notice historique

Rappel du contexte, acquisitions récentes

Dans ce périmètre, votre Conseil a décidé d'acquérir par exercice de son droit de préemption communal:

- la parcelle N° 2860, d'une surface de 1314 m², sise chemin D^f-Jean-Louis-Prévost 15, pour un prix de 900 000 francs, lors de la séance du 15 décembre 2004;
- la parcelle N° 3210, d'une surface de 2700 m², sise chemin D^f-Jean-Louis-Prévost 10, pour le prix de 2 320 000 francs, lors de la séance du 16 avril 2003, parcelle comprise dans un projet de plan localisé de quartier mis à l'enquête publique début 2011;
- la parcelle N° 2858, d'une surface de 1305 m², sise chemin D^f-Jean-Louis-Prévost 19, pour un prix de 2 360 000 francs, lors de la séance du 12 septembre 2012.

Parallèlement, votre Conseil a également décidé d'acquérir de gré à gré:

- la parcelle N° 2876, d'une surface de 1329 m², sise chemin Mestrezat 7A, 2004;

- la parcelle N° 3147, d’une surface de 652 m², sise chemin D^r-Jean-Louis-Prévost 21, pour le prix de 1 390 000 francs, lors de la séance du 23 mars 2011;
- la parcelle N° 3148, d’une surface de 656 m², sise chemin D^r-Jean-Louis-Prévost 21A, pour le prix de 1 290 000 francs, lors de la séance du 23 mars 2011;
- la parcelle N° 2861, d’une surface de 1619 m², sise chemin D^r-Jean-Louis-Prévost 11, pour le prix de 2 910 000 francs, lors de la séance du 11 octobre 2011;
- la parcelle N° 2862, d’une surface de 1269 m², sise chemin D^r-Jean-Louis-Prévost 9, pour le prix de 1 410 000 francs, lors de la séance du 11 octobre 2011.

Le plan d’ensemble à l’échelle 1/2500e ci-annexé montre l’implantation foncière de la Ville de Genève dans ce quartier.

La parcelle N° 2869 a retenu l’attention des services communaux chargés de l’aménagement, car elle est voisine de la parcelle N° 2868, déjà propriété de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS), chemin Buisson 4, suite à son acquisition le 24 juin 2015.

L’acquisition de cette parcelle, objet de la présente proposition, s’insère dans le cadre de cette démarche globale. Elle permettra à la FVGLS de continuer à s’implanter dans le quartier et de promouvoir de manière active la construction d’immeubles destinés au logement social.

Exposé des motifs

Contexte local et perspectives d’aménagement du secteur

Sur le plan général, il existe une image directrice du quartier élaborée par le Service de l’urbanisme de la Ville de Genève en 1993 et qui fait l’objet d’une actualisation en collaboration avec la Direction générale de l’aménagement du territoire.

La parcelle faisant l’objet de la présente proposition (parcelle N° 2869) et la parcelle N° 2868 située juste à côté, acquise par la FVGLS, permettent dans leur ensemble la réalisation d’environ quarante-sept logements sociaux.

Par ailleurs, plusieurs opérations de développement sont en cours dans le quartier, notamment:

- la réalisation prochaine du PLQ N° 29 418, sis chemin D^r-Jean-Louis-Prévost 25, dont le dossier d’autorisation de construire DD 103 510 est entré en force;
- la réalisation du PLQ N° 29 793 comprenant trois parcelles (dont une appartenant à la Ville de Genève), sis chemin D^r-Jean-Louis-Prévost 8-10-12, à

proximité immédiate de la présente parcelle et permettant la construction d'environ 130 logements dont une cinquantaine qui seront réalisés par la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social. Les autorisations sont en force et le chantier est actuellement en cours.

- l'élaboration par le Service de l'urbanisme d'un plan localisé de quartier d'initiative communale englobant le reste du quartier des Fontaines-Saintes et la parcelle faisant l'objet de la présente proposition. Le projet du PLQ a été validé en résolution le 17 janvier 2017 à l'unanimité par votre Conseil lors du vote de la proposition PR-1196. Il sera mis à l'enquête publique en automne 2017.

Description de l'objet

La parcelle N° 2869, de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, se situe en zone 5 de développement 3. Sa surface est de 1441 m², dont dépend une part de copropriété de 1/34^e de la parcelle N° 2881, d'une surface de 2620 m² non bâtie (chemin D'-Jean-Louis-Prévost), et une part de copropriété de 1/12^e de la parcelle N° 2882, d'une surface de 1256 m², mêmes commune et section.

Sur cette parcelle est érigée une villa individuelle de 137 m² de surface au sol, cadastrée sous N° G999, sise chemin Buisson 6.

Aucune visite des lieux n'a pu être effectuée étant donné les délais très courts impartis par la loi.

Elle fait actuellement l'objet d'une location. La Ville de Genève n'étant pas propriétaire à ce jour, elle ne dispose pas des éléments relatifs au bail en cours. Cet objet est un bien de rendement qui n'est pas occupé par ses propriétaires.

En cas d'acquisition par la Ville de Genève, la Gérance immobilière municipale reprendra le bail en cours avec l'occupant. Dans l'intervalle de la réalisation d'une opération de développement de ladite parcelle, le bien sera intégré à la catégorie des logements à loyer libre.

Un contrôle de l'ordonnance sur les installations à basse tension (OIBT) des installations électriques obligatoire en cas de transaction sera à réaliser. Les travaux éventuels concernés par ces contrôles seront pris en charge par le budget d'entretien de la Direction du patrimoine bâti.

La cédule hypothécaire inscrite sur l'immeuble d'un montant de 1 300 000 francs n'est pas comprise dans la présente vente. L'immeuble sera vendu dégrevé.

Un décompte acheteur/vendeur sera établi dans un délai de deux mois dès le transfert de propriété.

Selon les conditions de l'acte, l'impôt immobilier complémentaire sera à la charge de la Ville de Genève exclusivement.

Servitudes

Etant donné que la parcelle est située en zone de développement 3, et au vu des nombreuses servitudes croisées grevant le bien, ces dernières pourront être levées par le biais d'une déclaration d'utilité publique conformément à l'article 6A de la LGZD (loi Giromini), fixant ainsi la proportion de logements d'utilité publique à 60% au minimum. A noter que le PLQ N° 29 418, sis chemin D'-Jean-Louis-Prévoist 25, a fait l'objet d'une telle procédure et que les arrêtés d'expropriation notifiés qui se fondaient sur la loi déclarant le PLQ d'utilité publique ont été confirmés par le TF (ATF du 24.10.2016 N° 1C_230/2016).

Potentiel du bien

La surface totale de la parcelle N° 2869 représente 1441 m². Le projet du PLQ Fontaines-Saintes, validé par le Conseil municipal, prévoit pour le secteur un indice d'utilisation du sol (IUS) de 1,6. Sur cette base, les droits à bâtir de la parcelle faisant l'objet de la présente proposition seraient de 2305 m², et permettraient la réalisation d'environ 23 logements.

Exercice du droit de préemption

Il est proposé à votre Conseil d'exercer le droit de préemption de la Ville de Genève, pour le prix de 2 680 000 francs, dans le cadre de la vente de la parcelle N° 2869 et d'ouvrir un crédit brut de 2 820 000 francs (frais de notaire, droits d'enregistrement et émoluments du Registre foncier compris).

Procédure

Conditions liées à l'exercice du droit de préemption

Rappelons à ce propos les dispositions topiques de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL: I 4 05), soit: Art. 3, alinéa 1: «(...) les biens-fonds sis en zone de développement, au sens de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957, qui peuvent être affectés à la construction de logements, sont grevés d'un droit de préemption au profit de l'Etat et des communes intéressées. Le droit de préemption ne peut s'exercer qu'aux fins de construction de logements au sens de la présente loi.»

Art. 5, alinéa 2: «(...) celle-ci (la commune), dans le délai de trente jours suivant cette notification, notifie à son tour, de manière séparée, aux parties liées par l'acte:

- a) soit sa décision de renoncer à l'exercice du droit de préemption;
- b) soit sa décision d'acquérir le bien-fonds aux prix et conditions fixés dans l'acte;
- c) soit son offre d'acquérir le bien-fonds aux prix et conditions fixés par elle;
- d) à défaut d'acceptation de l'offre visée sous lettre c), sa décision de recourir, si elle maintient sa volonté d'acquérir le bien-fonds et si les conditions légales sont réunies, à la procédure d'expropriation conformément à l'article 6.»

Art. 6: «Faute d'accord à l'amiable dans le cas visé à l'art. 5 (...) al. 2, lettre c), l'Etat ou la commune peut acquérir, par voie d'expropriation aux fins de construction de logements d'utilité publique, les terrains faisant l'objet du droit de préemption, conformément aux dispositions de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique du 10 juin 1933.»

Autres aspects

Le délai pour exercer le droit de préemption est de soixante jours pour l'Etat. Dès la date de notification par l'Etat à la commune de sa décision de renoncer à l'exercice du droit de préemption, la commune a un délai de trente jours pour notifier sa décision aux parties liées par l'acte de vente.

Dans le cas présent le délai communal échoit le 21 août 2017. Dès lors, il est demandé au Conseil municipal de prendre position, sur le siège, lors de sa session des 26 et 27 juin 2017, la prochaine session du Conseil municipal étant les 12 et 13 septembre 2017, soit trop tard pour notifier la décision de votre Conseil aux parties.

Par ailleurs, le droit d'être entendu des parties à l'acte de vente (acquéreurs et vendeurs) doit être respecté. Nonobstant le court délai sus-évoqué, les parties ont reçu un courrier recommandé daté du 1^{er} juin 2017 les invitant à faire valoir leurs moyens par écrit d'ici au 14 juin 2017. Le cas échéant, les déterminations seront transmises lors de la séance plénière en complément lors de l'information à la commission des finances.

En cas de désaccord, il se pourrait que des frais de procédure viennent s'ajouter au présent crédit.

Estimation des coûts

<i>Coût de l'opération</i>	<i>Fr.</i>
Prix d'acquisition	2 680 000,00
Frais d'acte y compris notarié, intérêts et imprévus, estimés à	<u>140 000,00</u>
Total net du crédit demandé	<u>2 820 000,00</u>

Le Conseil administratif demandera au Conseil d'Etat l'exonération des droits d'enregistrement et autres émoluments pour cette acquisition, dès que la future construction aura débuté mais au plus tard 10 ans après son acquisition.

Deux conditions dans l'acte de vente à terme ne peuvent être reprises dans le cadre de l'exercice de la préemption, à savoir:

- une indemnité de relogement de 25 000 francs;
- une option d'achat prioritaire dans une promotion des acquéreurs.

Dès lors, ces deux conditions devront faire l'objet d'une expropriation pour autant que l'offre formulée par la Ville de Genève (soit l'acquisition par préemption au moyen du seul paiement du prix indiqué dans l'acte) soit refusée par les parties du contrat.

Enfin, au regard des délais qui seront nécessaires pour conduire les procédures permettant la densification de ce quartier, et si le bien n'est pas loué, la Gérance immobilière municipale cherchera un locataire pour une durée temporaire jusqu'à l'obtention d'une autorisation de construire.

Délai de réalisation

L'acquisition interviendra dès le transfert de propriété au Registre foncier, soit en principe dès l'échéance du délai référendaire.

Adéquation à l'Agenda 21

S'agissant d'une acquisition de logements, elle correspond aux besoins et aux engagements de la Ville de Genève.

Référence au 12^e plan financier d'investissement 2017-2028

Les frais d'acquisition de cette parcelle ne sont pas prévus dans la planification financière du 12^e plan financier d'investissement 2017-2028.

Budget de fonctionnement

Les éventuels travaux de mise aux normes de la maison, dont le montant est estimé à 10 000 francs (contrôle OIBT) en dépense unique, seront pris en charge par le budget de fonctionnement de la Direction du patrimoine bâti.

Le bien est actuellement occupé pour un loyer annuel inconnu à ce jour. L'objet étant actuellement loué, le bien sera intégré à la catégorie des logements à loyer libre de la Gérance immobilière municipale.

Charges financières annuelles

Les charges d'intérêts annuelles nettes comprenant les intérêts au taux de 1,5% sont estimées à 42 300 francs.

Service gestionnaire et bénéficiaire

Le service gestionnaire est la Direction du département des constructions et de l'aménagement, Unité opérations foncières.

Le service bénéficiaire est la Gérance immobilière municipale. Le bien sus-désigné sera intégré à la catégorie des logements à loyer libre.

Tableaux récapitulatifs des coûts d'investissement, de fonctionnement et planification des dépenses d'investissement (en francs)

Objet: Acquisition de la parcelle N° 2869, sise chemin Buisson 6

A. SYNTHÈSE DE L'ESTIMATION DES COÛTS

	Montant	%
Acquisition parcelle N° 2869	2 680 000	95%
Frais d'acte et intérêts, d'enregistrement et émoluments du RF, frais de notaire, env.	140 000	5%
Coût total du projet TTC	2 820 000	100%

B. IMPACT ANNUEL SUR LE BUDGET DE FONCTIONNEMENT

Estimation des charges et revenus marginalement induits par l'exploitation de l'objet du crédit

Service bénéficiaire concerné: GIM

CHARGES

		Postes en ETP
30 - Charges de personnel		
31 - Dépenses générales		
32/33 - Frais financiers (intérêts)	42 300	
36 - Subventions accordées		
Total des nouvelles charges induites	42 300	

REVENUS

40 - Impôts	
42 - Revenu des biens inconnu à ce jour	0
43 - Revenus divers	
45 - Dédommagements de collectivités publiques	
46 - Subventions et allocations	
Total des nouveaux revenus induits	
Impact net sur le résultat du budget de fonctionnement	-42 300

C. PLANIFICATION ESTIMÉE DES DÉPENSES ET RECETTES D'INVESTISSEMENT

Année(s) impactée(s)	Dépenses brutes	Recettes	Dépenses nettes
Année de vote du crédit par le CM: 2017			
2017	2 820 000		2 820 000
Totaux	2 820 000		2 820 000

Au bénéfice de ce qui précède, nous vous invitons, Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux, à approuver le projet de délibération ci-après:

PROJET DE DÉLIBÉRATION

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 l'article 5, alinéa 2, lettre d), de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977;

vu la vente à terme signée le 19 mai 2017 de la parcelle N° 2869 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, sise chemin Buisson 6;

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 exercer le droit de préemption de la Ville de Genève, dans le cadre de la vente de la parcelle N° 2869 et dépendances, de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, d'une surface de 1441 m², sise chemin Buisson 6, par Monsieur et Madame Diego et Francesca Boeri à TBM Développements Immobiliers SA, Immologic Promotions Sàrl et Immologic Properties SA, pour le prix de 2 680 000 francs.

Art. 2. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit net de 2 820 000 francs, frais d'actes, droits d'enregistrement et émoluments du Registre foncier et frais dus aux acquéreurs évincés compris, en vue de cette acquisition.

Art. 3. – En l'absence d'acceptation de l'offre selon l'art. 5 al. 1 lettre c) LGL, le Conseil administratif est chargé d'exproprier les deux conditions inscrites dans l'acte de vente à terme, soit:

- une indemnité de relogement de 25 000 francs,
- une option d'achat prioritaire dans une promotion des acquéreurs.

Art. 4. – Le Conseil administratif est chargé de signer tous les actes authentiques relatifs à cette opération.

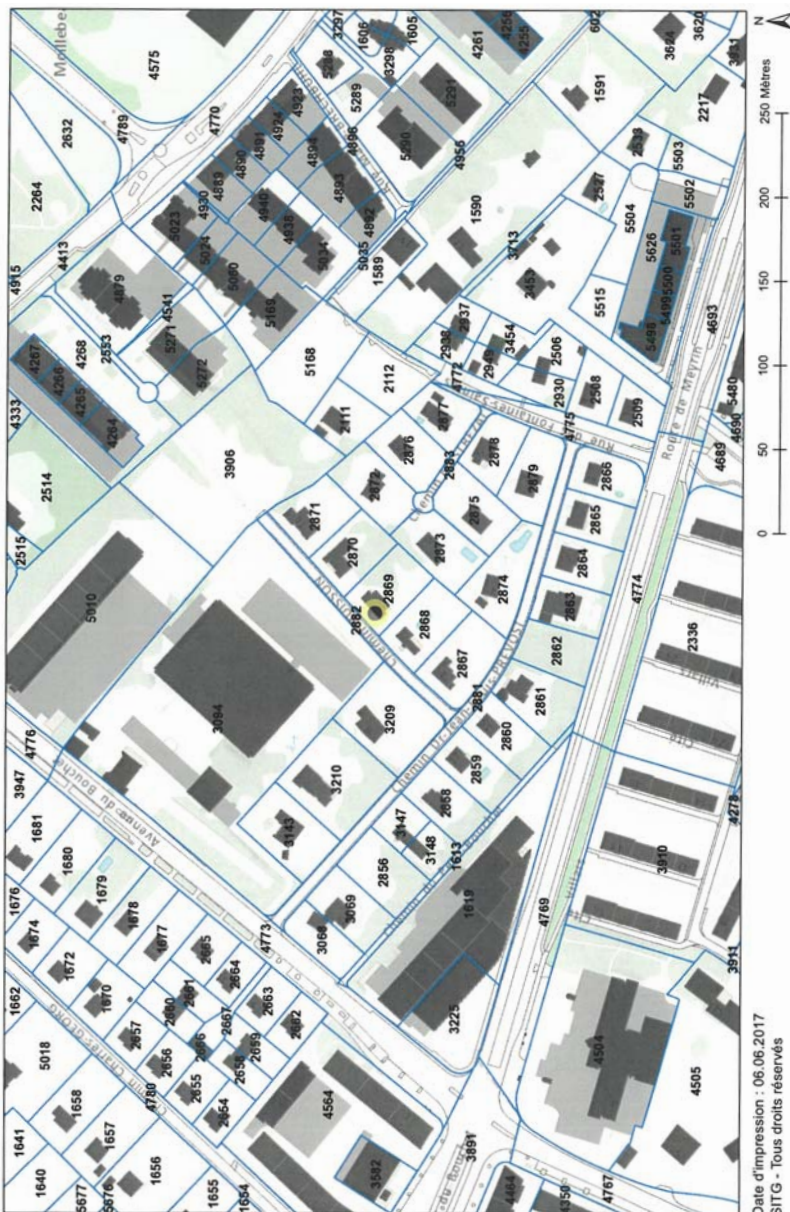
Art. 5. – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article 2 au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 2 820 000 francs.

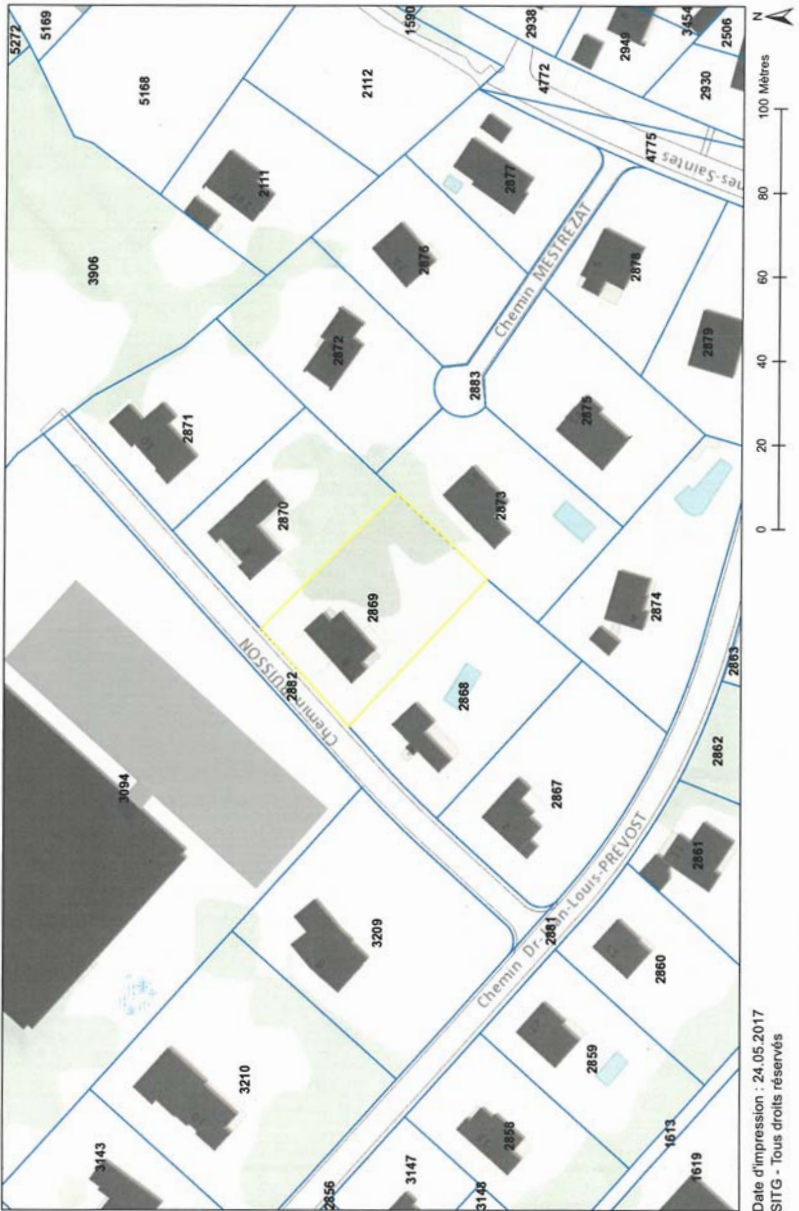
Art. 6. – La dépense prévue à l'article 2 sera portée à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier.

Art. 7. – 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. 8. – 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: – plan d'ensemble – échelle 1:2500
– plan cadastral – échelle 1:1000
– extrait du RF – parcelle N° 2869







Extrait de la mensuration officielle et du registre foncier

Dépourvu de foi publique

Produit le 24.05.2017

Commune:	Genève-Petit-Saconnex (23)		
Immeuble No:	2869	Type: Privé	Surface(m2): 1441
Plan(s) No(s):	55		
Nom Local(locaux):	Le Bouchet		

BATIMENT(S)

No: G999	Surface (m2 sur parcelle): 137	Surface totale (m2): 137
Destination:	Habitation un logement	
Adresse(s):	Chemin BUISSON 6	

ETAT DE LA PROPRIETE

Pour des informations plus précises concernant le régime de propriété, les types d'immeubles et leurs propriétaires, voir le registre foncier.

Immeuble 23/2869

BOERI Diego, 19.06.1966, né(e) BOERI
BOERI Francesca, 08.07.1966, né(e) MENZIONE
