

Proposition du Conseil administratif du 4 octobre 2017 en vue de l'acquisition par la Ville de Genève de la parcelle N° 2859 et dépendances, de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, d'une surface de 1308 m², sise chemin D^r-Jean-Louis-Prévost 17, propriété de M^{mes} Alizée et Maeva Derendinger, pour le prix de 2 550 000 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

Le bien immobilier objet de la présente proposition est actuellement la propriété de M^{mes} Alizée et Maeva Derendinger. Il est situé dans le quartier de la Forêt, à proximité du Bouchet et de la route de Meyrin. Au vu du développement du quartier, et notamment la dépose de l'autorisation de construire DD 103 510 visant la concrétisation du plan localisé de quartier N° 29 418, adopté par le Conseil d'Etat en date du 22 mars 2006, situé au nord-ouest de leur parcelle, ces dernières souhaitent vendre leur bien.

L'Unité opérations foncières du département des constructions et de l'aménagement a pris contact en 2016 avec les propriétaires de la maison, en vue de leur proposer l'acquisition de leur propriété par la Ville de Genève.

Un accord a été trouvé entre toutes les parties durant l'été 2017.

La parcelle N° 2859 fait en outre partie du périmètre prioritaire du quartier des Fontaines-Saintes où la Ville de Genève mène une politique d'acquisition foncière active et qui fait l'objet d'un projet de plan localisé de quartier (PLQ) en cours d'élaboration.

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^r-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^r-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^r-Jean-Louis-Prévost 19, pour un prix de 2 360 000 francs, lors de la séance du 12 septembre 2012.

Parallèlement, le Conseil municipal 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 1/2500° ci-annexé montre l'implantation foncière de la Ville de Genève dans ce quartier.

La parcelle N° 2859 a retenu l'attention des services communaux chargés de l'aménagement, car elle est voisine des parcelles N^{os} 2858 et 2860, déjà propriété de la Ville de Genève.

L'acquisition de cette parcelle, objet de la présente proposition, s'insère dans le cadre de cette démarche globale. Elle permettra à la Ville de Genève 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.

Le Service de l'urbanisme est en train d'élaborer 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 le Conseil municipal lors du vote de la PR-1196. Il sera mis à l'enquête technique en automne 2017.

La parcelle faisant l'objet de la présente proposition (parcelle N° 2859) et les parcelles N°s 2858, 3147 et 3148 situées juste à côté, acquises par la Ville de Genève, permettent dans leur ensemble la réalisation d'un bâtiment entier «A» d'environ 42 logements sociaux sur les quatre parcelles et environ 20 appartements provenant de la parcelle de la présente proposition qui seront répartis dans le bâtiment «B, B1 et B2».

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

- la réalisation prochaine du PLQ 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.

Description de l'objet

La parcelle N° 2859, de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, se situe en zone 5 de développement 3. Sa surface est de 1308 m², dont dépend une part de copropriété de 1/34^e de la parcelle N° 2881 et une part de copropriété inconnue de la parcelle N° 1613, même commune et section.

Sur cette parcelle est érigée une villa individuelle de 112 m² de surface au sol, cadastrée sous N° G985, sise chemin D^r-Jean-Louis-Prévost 17.

Une visite des lieux a été effectuée afin de constater l'état de la maison. Celle-ci est entretenue régulièrement étant donné que l'une des propriétaires l'occupe à titre privé.

En cas d'acquisition par la Ville de Genève, la Gérance immobilière municipale (GIM) conclura un bail à loyer avec l'occupante, M^{me} Maeva Derendinger. Le bail à loyer comprendra les conditions suivantes: bail d'un an, renouvelable d'année en année avec possibilité de résiliation en tout temps moyennant un préavis de trois mois pour la fin d'un mois, et le prix du loyer sera basé sur le taux d'intérêt de référence de l'Office fédéral du logement, soit arrêté à ce jour à 1,5%, sur le prix

d'achat ci-dessus de 2 420 000 francs, soit 36 300 francs/an, hors charges. 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.

Les deux cédules hypothécaires inscrites sur l'immeuble d'un montant total de 1 400 000 francs ne sont pas comprises dans la présente vente. L'immeuble sera vendu dégrévé.

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

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 loi générale sur les zones de développement (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-Prévost 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° 2859 représente 1308 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 2093 m², et permettraient la réalisation d'environ 20 logements.

Estimation des coûts

Montage de l'opération

Le prix d'acquisition a été calculé sur la base des critères de l'Office cantonal du logement. De manière générale, l'estimation de la valeur d'un bien immobilier en zone de développement s'effectue de la manière suivante:

- les terrains situés en cinquième zone développement 3 ayant une affectation existante de type résidentiel (villa individuelle ou contiguë), le prix du terrain admis est de 1000 francs par mètre carré, au maximum;
- la valeur intrinsèque des bâtiments est prise en compte, y compris la vétusté estimée des constructions, ainsi que la valeur des aménagements extérieurs, les coûts de la viabilisation (énergies Services industriels de Genève (SIG) + canalisations eaux claires (EC), eaux usées (EU) et la valeur des arbres importants situés sur la parcelle;
- la valeur de rendement des bâtiments n'est pas prise en compte.

En tenant compte de ces critères, l'Office du logement a conclu que la valeur de cette parcelle est de 2 400 000 francs.

Dans le contexte actuel du marché immobilier genevois, les promoteurs privés sont mieux dotés pour réagir rapidement, laissant peu de chance aux collectivités publiques d'acquérir des biens de qualité. En conséquence, et pour faire face à la concurrence, la Ville de Genève a décidé de:

- privilégier les acquisitions de gré à gré selon les opportunités qui se présentent à elle, permettant plus de souplesse dans les montages des opérations privé-public;
- signer dans les meilleurs délais une promesse d'achat-vente, afin de sceller les accords conclus avec les vendeurs, en attendant l'accord du Conseil municipal;
- la promesse d'achat-vente entre la Ville de Genève et les propriétaires, signée les 13 septembre et 26 octobre 2017, arrivera à échéance le 30 septembre 2018.

Coût de l'opération

	Frs
Prix d'acquisition	2 420 000
Frais d'acte y compris notarié, intérêts et imprévus, estimés à	<u>130 000</u>
Total du crédit demandé	2 550 000

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 dix ans après son acquisition.

Enfin, au regard des délais qui seront nécessaires pour conduire les procédures permettant la densification de ce quartier, et si le bail à conclure avec M^{me} Maeva Derendinger devait prendre fin, la GIM cherchera un locataire pour une durée déterminée, soit jusqu'à l'entrée en force 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 13^e plan financier d'investissement 2018-2029 (p. 62)

Les frais d'acquisition de la parcelle N° 2859 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, seront pris sur la ligne N° 130.001.19 «acquisition foncières 2018-2021», qui figure au 13^e plan financier d'investissements 2018-2029, en qualité de projet actif, pour un montant de 10 000 000 de francs.

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 par l'une des propriétaires à titre privé. Une fois que la Ville de Genève sera propriétaire, un contrat de bail à loyer sera conclu avec cette dernière et le bien sera intégré à la catégorie des «logements à loyer libre» de la GIM. Comme expliqué précédemment, ce loyer est estimé à 36 300 francs par an.

Charges financières annuelles

Les charges d'intérêts annuelles nettes comprenant les intérêts au taux de 1,5% sont estimées à 38 250 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 GIM. 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° 2859, sise chemin D^r-Jean-Louis-Prévost 17

A. SYNTHÈSE DE L'ESTIMATION DES COÛTS

	Montant	%
Acquisition parcelle N° 2859	2 420 000	95%
Frais d'acte et intérêts, d'enregistrement et émoluments du RF, frais de notaire, env.	130 000	5%
Coût total du projet TTC	2 550 000	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)	38 250	
36 - Subventions accordées		
Total des nouvelles charges induites	38 250	

REVENUS

40 - Impôts	
42 - Revenu futur du bien	36 300
43 - Revenus divers	
45 - Dommages de collectivités publiques	
46 - Subventions et allocations	
Total des nouveaux revenus induits	36 300

Impact net sur le résultat du budget de fonctionnement - 1 950

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	2 550 000		2 550 000
Totaux	2 550 000		2 550 000

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 la promesse d'achat, sous réserve de l'accord du Conseil municipal, signée par M^{mes} Alizée et Maeva Derendinger et le Conseil administratif, les 8 septembre et 4 octobre 2017, de la parcelle N° 2859, de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, d'une surface de 1308 m², sise chemin D^r-Jean-Louis-Prévost 17 et dépendances, pour le prix de 2 420 000 francs, et dont l'échéance est fixée au 30 septembre 2018,

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 acquérir la parcelle N° 2859 et dépendances, de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, d'une surface de 1308 m², sise chemin D^r-Jean-Louis-Prévost 17, propriété de M^{mes} Alizée et Maeva Derendinger, pour un montant de 2 420 000 francs, selon l'acte notarié établi le 13 septembre 2017 par M^e Richard Rodriguez.

Art. 2. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 2 550 000 francs, frais d'actes, droits d'enregistrement et émoluments du Registre foncier compris, en vue de cette acquisition.

Art. 3. – Le Conseil administratif est chargé de 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 2 550 000 francs.

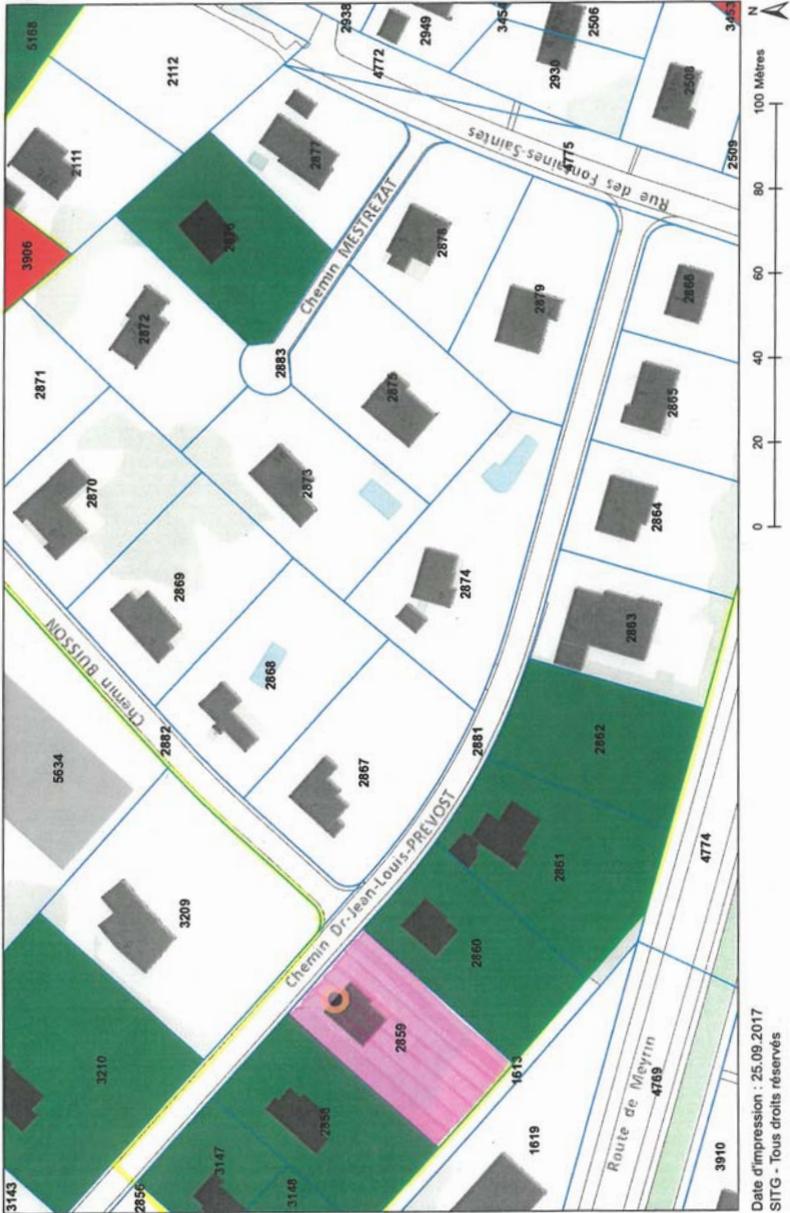
Art. 5. – La dépense prévue à l'article 2 sera portée à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier.

Art. 6. – Le Conseil 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. 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:

- annexe 1: plan d'ensemble – échelle 1:2500
- annexe 2: plan cadastral – échelle 1:1000
- annexe 3: extrait du RF – parcelle 2869





Extrait de la mensuration officielle et du registre foncier

Dépourvu de foi publique

Produit le 18.09.2017

Commune:	Genève-Petit-Saconnex (23)		
Immeuble No:	2859	Type: Privé	Surface(m2): 1308
Plan(s) No(s):	55		
Nom Local(locaux):	Le Bouchet		

BATIMENT(S)

No: G985	Surface (m2 sur parcelle): 112	Surface totale (m2): 112
Destination:	Habitation un logement	
Adresse(s):	Chemin Dr-Jean-Louis- PRÉVOST 17	

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 23/2859

DERENDINGER Alizée Eleni, 28.07.1984, né(e) DERENDINGER
DERENDINGER Maeva Anouk, 17.04.1986, né(e) DERENDINGER
