

28 juillet 2010

Proposition du Conseil administratif du 28 juillet 2010 en vue de l'ouverture d'un crédit de 1 341 000 francs (droits d'enregistrement et émoluments au Registre foncier, frais de notaire compris) destiné à l'acquisition de la parcelle N° 3148, de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, d'une surface de 656 m², sise au chemin Docteur-Jean-Louis-Prévost 21A, ainsi que de la copropriété de la parcelle N° 1613, même commune et section (chemin), et une part de copropriété de 1/68^{es} de la parcelle N° 2881, même commune et section (chemin), propriété de M. René Prelaz.

Mesdames et Messieurs les conseillers,

Préambule

Le bien immobilier objet de la présente proposition est actuellement la propriété de M. René Prelaz, âgé de 85 ans. Seule son épouse, M^{me} Suzette Prelaz, occupe actuellement l'habitation, puisque ce dernier séjourne en établissement médicalisé depuis déjà quelques années. M^{me} Suzette Prelaz souhaite également s'installer en EMS, et ce dès l'automne 2010.

M. Prelaz, au vu de son état de santé, ainsi que du prochain développement du quartier, et notamment de l'adoption récente du plan localisé de quartier N° 29418 par le Conseil d'Etat le 22 mars 2006, situé au nord-ouest de sa parcelle, souhaite vendre son bien avant le début des travaux.

M^{me} Suzette Prelaz, épouse du propriétaire, a ainsi pris contact avec l'unité opérations foncières du département des constructions et de l'aménagement en vue de proposer sa propriété à la Ville de Genève.

La parcelle adjacente, N° 3147, sise au chemin Docteur-Jean-Louis-Prévost 21, fait également l'objet d'une proposition d'acquisition soumise à votre approbation parallèlement à celle-ci.

Rappel du contexte

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

1. la parcelle N° 3210, d'une surface de 2700 m², sise au chemin Docteur-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 actuellement à l'étude;

2. la parcelle N° 2876, d'une surface de 1329 m², sise au chemin Mestrezat 7A, pour le prix de 1 150 000 francs, lors de la séance du 7 janvier 2004;
3. la parcelle N° 2860, d'une surface de 1314 m², sise au chemin Docteur-Jean-Louis-Prévost 15, pour un prix de 900 000 francs, lors de la séance du 15 décembre 2004.

L'acquisition de la parcelle N° 3148, sise au chemin Docteur-Jean-Louis-Prévost 21A, objet de la présente proposition s'insère dans le cadre de cette démarche globale. Elle permettrait à la Ville de Genève de continuer à s'implanter dans le quartier et, à moyen ou long terme, de promouvoir de manière active la construction d'immeubles destinés au logement, à l'image du projet sur la parcelle N° 3210 qui permettra à la Ville de mettre à disposition une cinquantaine de logements à caractère social.

Dans la mesure où la Ville aurait une maîtrise foncière d'une large partie de ce secteur, celle-ci serait plus apte à décider des aménagements et donc de se positionner comme acteur incontournable à l'établissement d'un plan localisé de quartier visant à promouvoir la réalisation de logements, ce qui est par ailleurs l'intention du Conseil administratif.

La réalité foncière du secteur étant particulièrement complexe, le fait d'acquérir des terrains également par des achats de gré à gré permettra de disposer de souplesse dans le contexte de la réalisation future.

Le quartier de la Forêt est un secteur en pleine mutation, et de nombreux projets immobiliers sont en cours de montage ou de réalisation.

La parcelle N° 3148 a retenu l'attention des services municipaux chargés de l'aménagement, ceci d'autant plus que la parcelle voisine est au bénéfice d'un plan localisé de quartier adopté en 2006 (PLQ N° 29418) et que plusieurs opérations de développement sont en cours dans le quartier, notamment:

- la réalisation du PLQ N° 28405 le long de la route de Meyrin;
- une stratégie de développement à l'arrière de ce PLQ entre la route de Meyrin et l'avenue de la Forêt, incluant une parcelle propriété de la Ville (parcelle N° 1591 d'une superficie de 3243 m²);
- l'élaboration du plan localisé de quartier (PLQ N° 29793) comprenant trois parcelles à proximité immédiate de la présente parcelle et permettant la construction d'environ 120 logements dont la moitié à caractère social.

Selon les effets d'entraînement connus en matière d'urbanisation de la zone de développement, ces premiers plans d'affectation déclencheront successivement d'autres opérations. Par la maîtrise foncière, la Ville de Genève pourra orienter plus efficacement l'aménagement de ce secteur, desservi par une infrastructure de transports publics performante (ligne de tram Cornavin-Meyrin-Cern), tout

en favorisant la création d'appartements répondant aux besoins prépondérants de la population, dont une part très importante pourra être dévolue au logement social.

Par ailleurs, les plans directeurs des quartiers de la Forêt et du Mervelet feront prochainement l'objet d'une actualisation par le Service d'urbanisme en collaboration avec la Direction générale de l'aménagement du territoire. Sur cette base, un avant-projet de plan localisé de quartier pourra être élaboré, conjointement aux parcelles N^{os} 3147, 2858, 2859 et 2860, afin de prévoir la réalisation d'environ 80 logements d'ici à dix ans. Il s'agit aujourd'hui de saisir cette opportunité de réaliser, à moyen terme, une opération immobilière avec une part importante de logements sociaux.

La parcelle N^o 3148 fait en outre partie d'un des deux périmètres prioritaires (rive droite: quartier de la Forêt / rive gauche: quartier des Allières) où la Ville de Genève mène une politique d'acquisition foncière active.

Descriptif de l'objet proposé

La parcelle N^o 3148, de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, se situe en zone 5 de développement 3. Elle est propriété de M. René Prelaz.

Sa surface est de 656 m², dont dépend une part de copropriété de quote-part inconnue de la parcelle N^o 1613, même commune et section, d'une surface de 734 m² non bâtie (chemin du Petit-Bouchet), et d'une part de copropriété de 1/68^{es} de la parcelle N^o 2881, même commune et section, d'une surface de 2620 m² non bâtie (chemin Docteur-Jean-Louis-Prévost). Elle est composée d'une villa de 73 m² de surface au sol, cadastrée sous N^o G1043, construite en ordre contigu à la villa de la parcelle adjacente, N^o 3147, sise au chemin Docteur-Jean-Louis-Prévost 21, qui fait l'objet d'une proposition d'acquisition soumise à votre approbation parallèlement à celle-ci.

La villa est de construction traditionnelle datant de 1957. L'ensemble de la construction est en bon état général d'entretien. Des travaux de remplacement des menuiseries extérieures, ainsi que la rénovation totale de la toiture et des façades ont été réalisés il y a quelques années.

La villa contiguë objet de la présente proposition est aménagée selon les standards de son année de construction et nécessitera un rafraîchissement en vue de sa mise en location dans l'attente du développement du quartier. Les installations techniques sont anciennes mais en état de fonctionnement. Néanmoins, avant une mise en location du bien, il sera nécessaire de remplacer la production de chaleur (chaudière, cheminée et chauffe eau) datant de 1978, ainsi que de réaliser un contrôle OIBT des installations électriques pour vérifier leur conformité.

L'ensemble des travaux concernés ne dépassera pas 90 000 francs et pourra être pris en charge par le budget d'entretien du Service des bâtiments. A noter, ces travaux concernent exclusivement la présente proposition.

La réalisation des travaux ci-dessus décrits permettra une mise en location de la villa à un loyer dont le montant reste à déterminer de manière précise, étant cependant d'ores et déjà précisé qu'il s'agira d'un loyer libre.

Servitudes

La parcelle N° 3148 est grevée de servitudes croisées touchant 31 parcelles, en droit et en charge, de restrictions au droit de bâtir, de restriction de plantations, de restriction d'affectation (usines, hôpitaux, débits de boisson, etc.) et de genre de clôtures. Cet aspect se règlera lors de la mise en œuvre du plan localisé de quartier, par le biais d'une déclaration d'utilité publique conformément à l'article 6A de la LGZD, permettant la levée des servitudes (loi Giromini). A noter que le PLQ N° 29418 fera l'objet d'une telle procédure.

Montage de l'opération

Le prix d'acquisition a été calculé sur la base des directives de l'Office cantonal du logement, à savoir 1000 francs/m² + prix de la villa, vétusté comprise, soit 1 290 000 francs.

Afin de déterminer la valeur de cet objet immobilier, l'unité opérations foncières a fait établir une expertise à M. Jean-Luc Schneeberger, architecte EPFL. Le propriétaire de la parcelle a accepté les conclusions du document remis le 1^{er} juin 2010 et le prix de vente est celui figurant sur l'expertise, soit 1 290 000 francs. Par ailleurs, une visite des lieux a été organisée le 10 mai 2010 conjointement avec le Service des bâtiments, le Service de l'énergie et la Gérance immobilière municipale.

Le propriétaire souhaite vendre son bien pour l'automne 2010, date à laquelle il quittera les lieux, qui seront libres de tout occupant.

Coût de l'opération

	Fr.
– prix de vente de l'objet immobilier	1 290 000
– frais de notaire, droits d'enregistrement et émoluments du Registre foncier, environ	<u>51 000</u>
Total	1 341 000

Référence au 5^e plan financier d'investissement 2010-2021

Les frais pour l'acquisition de la parcelle N° 3148 de Genève, section Petit-Saconnex, seront pris sur la ligne N° 130.001.17 «acquisitions foncières 2009-2012», qui figure au 5^e PFI 2010-2021 pour un montant de 9 300 000 francs.

Maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre

Le service gestionnaire de ce crédit est la Direction du département des constructions et de l'aménagement (unité opérations foncières).

Le service bénéficiaire est la Gérance immobilière municipale, tant et aussi longtemps que la Ville de Genève n'aura pas la possibilité de réaliser une opération de développement dans laquelle elle est située.

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

PROJET D'ARRÊTÉ

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettre k), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

vu l'accord de principe intervenu entre le Conseil administratif de la Ville de Genève et M. René Prelaz, en vue de l'acquisition de la parcelle N° 3148, de la commune de Genève section Petit-Saconnex, d'une surface de 656 m², sise au chemin Docteur-Jean-Louis-Prévost 21A, et dépendances, pour le prix de 1 290 000 francs;

vu le but d'utilité publique poursuivi par cette acquisition;
sur proposition du Conseil administratif,

arrête:

Article premier. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à acquérir la parcelle N° 3148, feuille 55 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, sise au chemin Docteur-Jean-Louis-Prévost 21A, parcelle dont dépend une part de copropriété de la parcelle N° 1613, même commune et section, d'une surface de 734 m², et d'une part de copropriété de 1/68^{es} de la parcelle N° 2881, même commune et section, d'une surface de 2620 m², pour le prix de 1 290 000 francs.

Art. 2. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 1 341 000 francs, frais d'acte, émoluments, enregistrement compris, en vue de cette acquisition.

Art. 3. – Le Conseil administratif est autorisé à 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 1 341 000 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 administratif est autorisé à constituer, épurer et radier toutes servitudes à charge et au profit des parcelles mentionnées dans l'accord visé sous l'article premier.

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: – lettre de M. Pagani à M. Prelaz
– plan de situation, extrait cadastral, expertise du 01.06.2010 de J.-L. Schneeberger: voir annexe à la proposition PR-813

**Monsieur
René Prelaz**
Chemin Dr. J-L. Prévost 21A
1202 Genève

Genève, le 28 juillet 2010

**Votre propriété sise 'Chemin Dr. Jean-Louis Prévost 21A'
Parcelle N° 3148 – Commune de Genève, section Petit-Saconnex
Proposition de vente**

Monsieur,

Notre Conseil fait suite aux divers entretiens que vous avez eus avec l'Unité opérations foncières du Département des constructions et de l'aménagement, relatifs à l'objet cité en marge.

Lors de sa séance de ce jour, le Conseil administratif a pris connaissance de la proposition de vente de votre propriété, aux conditions figurant dans l'expertise de Monsieur Jean-Luc Schneeberger, architecte EPFL, du 1^{er} juin 2010.

Au vu de ces éléments, notre Conseil a le plaisir de vous informer qu'il a décidé d'entrer en matière sur le principe de l'acquisition de votre propriété, parcelle N° 3148 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, au prix de vente de CHF 1'290'000.-.

Comme cela vous a été expliqué, cette proposition est toutefois formulée sous réserve d'approbation par le Conseil municipal de la Ville de Genève, qui seul peut décider formellement de cette acquisition.

Afin de finaliser cette transaction, le Conseil administratif soumettra donc le projet d'acquisition de votre propriété au Conseil municipal qui se prononcera probablement d'ici la fin de l'année.

Vous remerciant de vous être adressé à la Ville de Genève, collectivité publique, nous vous prions de croire, Monsieur, à l'expression de notre considération distinguée.

AU NOM DU CONSEIL ADMINISTRATIF

Jacques Moret
Directeur général

Rémy Pagani
Conseiller administratif