

Immeuble Parcelle 806, section 26, 18 avenue Godefroy a Genève.

Compte rendu de Réunion

Date de la réunion : 03 Novembre 2003 à 17.00,

Présents :	Ville de Genève Service des Opérations Immobilières	M. Philippe Ruegg Secrétariat
	Acquéreur 18 avenue Godefroy Ag18 sarl	M. Eric Maria Melle Emmanuelle Michaux
Diffusion :	Les intervenants Fernand Studer Patrick Blaser –Borel&Barney	

Objet de la réunion :

Entente des acquéreurs au titre de la convocation du 17 octobre 03

M. Ruegg présente la réunion en indiquant convoquer les acquéreurs dans le sens de son courrier du 17 Octobre, soit l'intention de la ville de Genève d'exercer son droit de préemption au titre de loi générale sur le logement et la protection des locataires, à laquelle cet immeuble est soumis.

Première partie :

La présentation des objectifs des acquéreurs.

Présentation des raisons de l'achat du bien immobilier par les acquéreurs, soit :

- volonté d'habiter dans la ville de Genève,
- recherche d'une qualité de vie d'un quartier, qui possède un patrimoine historique et un vécu.
- recherche d'un lieu de vie familial avec une surface suffisamment grande pour loger une famille avec des enfants,
- recherche d'un jardin comme cadre de vie pour le développement des enfants en bas age
- recherche d'un logement correspondant à la qualité de vie des acquéreurs, où la représentation sociale est un support à leur développement professionnel.

Sur ces objectifs, un Permis de Construire a été déposée, confirmant la position des acquéreurs quand à leur profonde volonté d'utiliser cet immeuble pour une habitation familiale.

Les acquéreurs font part des délais imposés sur l'achat de cet immeuble à savoir :

- le très long délai d'attente de la signature du vendeur sur une promesse de vente (le vendeur ne désirant vendre qu'après garantie d'une personne qui conservera l'esprit de la maison, du quartier et de son patrimoine historique) soit 5 mois,
- du délai de préemption de 3 mois,
- le délai d'obtention du permis de construire de 2 mois,
- soit un délai total de 10 mois pour acheter un bien immobilier,
- les prix élevés pratiqués dans la région non adapté à la qualité proposée,
- la nécessité de tout recommencer en cas de préemption, qui implique une vie familiale dans des conditions médiocres sur pratiquement 2 années.

Sur ces remarques, les acquéreurs attirent l'attention de la Ville en comparant les difficultés rencontrées par eux même en regard de l'objectif réel de l'exercice de la préemption.

Deuxième partie :

Les motivations de la ville sur l'exercice de son droit de préemption et le développement possible.

Les acquéreurs demandent à M. Ruegg les motivations de la ville sur sa volonté d'exercer son droit de préemption sur cet immeuble.

M. Ruegg présente les éléments suivants :

- la préemption s'exerce au titre de la loi générale sur le logement et la protection des locataires.

Les acquéreurs demandent s'il existe d'autres motifs en dehors de cette loi.

M. Ruegg précise les autres motivations :

- la propriété de cet immeuble par la ville peut servir d'échange pour un autre terrain
- une provision foncière au titre du nouveau projet de liaison de la gare des Eaux Vives / Cornavin.

Les acquéreurs présentent d'autres motifs pour lesquels ils demandent confirmation.

M. Ruegg infirme sur les points suivants :

- il n'existe pas de projet de quartier ou de PLQ dans cette zone,
- la ville n'a pas d'autres propriétés sur cette bande foncière, ce qui implique une opération à long terme, voire à très long terme (minimum 10 années)
- il n'existe pas de programme de crèche, école ou d'autres équipements publics à réaliser dans cette zone.

Les acquéreurs vont valoir la grande difficulté pour cet ensemble foncier de 4 à 6 parcelles (zone de première construction possible), pour réaliser un immeuble collectif pour les raisons suivantes :

- opposition évidente des riverains restants, ou habitants des immeubles voisins à la surdensification de cette zone,
- bande de terrain étroite ne permettant pas d'inscrire un immeuble important, donc de construire beaucoup plus de logement qu'il n'en existe sur l'ensemble des immeubles actuels,
- destruction du patrimoine historique pavillonnaire du quartier des eaux vives, et poumon vert face à la gare,
- diminution de la qualité de vie par la construction d'immeuble en lieu et place du tissu pavillonnaire qui profite à l'ensemble du quartier,
- insécurité possible par la concentration de l'habitat et perte de l'identité culturelle et individuelle du quartier (phénomène des banlieues),
- propriétés voisines achetées récemment obérant une réalisation à long terme,
- délai d'immobilisation de l'immeuble durant cette attente,
- coût d'achat réel, de remise en état, et coût d'exploitation correspondant à l'immobilisation (total d'un coût foncier grevant le budget de construction futur et d'un investissement préalable sur du long terme sans rentabilité).

Sur l'utilisation de l'immeuble dans l'attente d'une opération, M. Ruegg précise :

- l'immeuble sera mis en location d'habitat,
- il ne nécessite pas de travaux de réhabilitation.

Les acquéreurs s'étonnent d'une telle remarque, les estimations de rénovation et remise en état par devis ayant été estimé à 300'000,- CHF, l'immeuble étant actuellement occupé dans un statut de squat.

Les acquéreurs s'étonnent de vouloir une préemption pour loger des familles, alors que leur propre volonté personnelle est identique, et que la réalisation à terme ne devrait pas loger plus d'habitants qu'il n'en existe actuellement.

Les acquéreurs constatent qu'il n'existe pas de motif fondé, autre que la loi générale, ni d'objectifs définis précis sur la réalisation d'une opération foncière au titre de la construction de logement sur cette zone.

Troisième partie :

Le déroulement de la procédure de préemption.

Les acquéreurs demandent quelle est la suite de la procédure en cours :

M. Ruegg présente les éléments suivants :

- un dossier de préemption sera présenté par M. Ferrazino aux 5 magistrats du conseil administratif,
- en cas d'acceptation du dossier, celui ci sera présenté au conseil municipal pour voter un arrêté de préemption,
- le dossier devrait être présenté au conseil municipal début décembre.

Les acquéreurs demandent si le Canton a donné son avis sur sa propre préemption, prioritaire sur la Ville, qui enclenche le délai de la ville.

M. Ruegg répond que le Canton n'a pas encore donné sa position.

Les acquéreurs s'étonnent que la ville entame une procédure sans attendre les délais légaux de la loi, et sans tenir compte de l'avis prioritaire du Canton.

Les acquéreurs demandent une équité, en terme de démocratie, en présentant leurs arguments auprès du conseil administratif. A cet effet, ils demandent par M. Ruegg un rendez vous auprès de M. Ferrazino, responsable du dossier.

M. Ruegg répond qu'il lui semble très difficile, voire impossible compte tenu du délai d'être reçu auprès de M. Ferrazino.

Les acquéreurs sont surpris de cette réponse, l'importance du dossier par la volonté de la ville d'aller en avant sur cette affaire nécessitant à leur avis que toute considération technique ou humaine soit prise en compte avant une position définitive.

Les acquéreurs demandent à ce qu'un compte rendu de cette réunion prévue au titre de la loi, fasse l'objet d'un compte rendu commun entre les parties.

M. Ruegg répond qu'il refuse de faire un tel document.

Les acquéreurs informent qu'ils écriront un compte rendu de cette rencontre, dont acte.