

Proposition du Conseil administratif du 2 mars 2011 en vue de l'ouverture d'un crédit de 3 031 000 francs (droits d'enregistrement et émoluments au Registre foncier, frais de notaire compris) destiné à l'acquisition de la parcelle N° 2861, feuille 55 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, d'une surface de 1619 m², sise chemin Docteur-Jean-Louis-Prévost 11, ainsi que de la copropriété de la parcelle N° 1613, même commune et section (chemin), et une part de copropriété de 1/34^e de la parcelle N° 2881, même commune et section (chemin), propriété de M. Jean-François Sauthier.

Mesdames et Messieurs les conseillers,

Préambule

Le bien immobilier, objet de la présente proposition est actuellement la propriété de M. Jean-François Sauthier. Il est situé dans le quartier de la Forêt, à proximité du Bouchet et de la route de Meyrin. Au vu du prochain développement du quartier et notamment la dépose de l'autorisation de construire DD 103 510 visant la concrétisation du plan localisé de quartier (PLQ) N° 29 418, adopté par le Conseil d'Etat en date du 22 mars 2006, situé au nord-ouest de sa parcelle, ce dernier souhaite vendre son bien avant le début des divers chantiers.

L'unité opérations foncières du département des constructions et de l'aménagement a pris contact avec M. Jean-François Sauthier en vue de lui proposer l'acquisition de cette propriété par la Ville de Genève. La parcelle adjacente, N° 2862, sise au chemin Docteur-Jean-Louis-Prévost 9, propriété de M^{me} Sylviane Sauthier fait également l'objet d'une proposition d'acquisition soumise à votre approbation parallèlement à celle-ci.

Les parcelles N° 2861 et N° 2862 font 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.

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° 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 mis à l'enquête publique au début de 2011;

- la parcelle N° 2860, d’une surface de 1314 m², sise au chemin Docteur-Jean-Louis-Prévost 15, pour un prix 900 000 francs, lors de la séance du 15 décembre 2004 (propriété adjacente aux parcelles N°s 2861 et 2862 faisant l’objet de la présente proposition).

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

- 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.

D’autre part, deux propositions d’acquisition dans ce même secteur ont été soumises à votre Conseil le 14 septembre 2010, soit:

- la parcelle N° 3147, d’une surface de 652 m², sise au chemin Docteur-Jean-Louis-Prévost 21, pour le prix de 1 390 000 francs (PR-813);
- la parcelle N° 3148, d’une surface de 656 m², sise au chemin Docteur-Jean-Louis-Prévost 21A, pour le prix de 1 290 000 francs (PR-814).

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

La parcelle N° 2861 a retenu l’attention des services municipaux chargés de l’aménagement, car elle est voisine de la parcelle N° 2860, déjà propriété Ville de Genève (chemin Docteur-Jean-Louis-Prévost 15). 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.

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

Perspectives d’aménagement du secteur

Sur le plan général, il existe un plan directeur des quartiers de la Forêt et du Mervelet, celui-ci fait l’objet d’une actualisation par le Service d’urbanisme en collaboration avec la Direction générale de l’aménagement du territoire.

L’acquisition de la parcelle faisant l’objet de la présente proposition d’acquisition (parcelle N° 2861), conjointement avec la parcelle N° 2862 faisant partie d’une proposition séparée, ainsi que la parcelle N° 2860 (déjà propriété Ville de Genève) permettent dans leur ensemble la réalisation d’environ 60 à 80 logements sociaux.

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

- la réalisation prochaine du PLQ N° 28418, sis au chemin Docteur-Jean-Louis-Prévost 25, dont le dossier d'autorisation de construire DD 103 510 est en cours d'instruction;
- l'élaboration du PLQ N° 29793 comprenant trois parcelles (dont une appartenant à la Ville de Genève), sis au chemin Docteur-Jean-Louis-Prévost 8-10-12, à proximité immédiate de la présente parcelle et permettant la construction d'environ 130 logements dont une cinquantaine à caractère social;
- la réalisation du PLQ N° 28405 le long de la route de Meyrin;
- l'élaboration de scénarios 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), permettra la construction globale d'environ 220 logements dont la majeure partie à caractère social, dans la mesure où les collectivités publiques (Etat et Ville de Genève, Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif – FPLC) maîtrisent la quasi-totalité du foncier.

Selon les effets d'entraînement connus en matière d'urbanisation de la zone de développement, la concrétisation de ces premiers plans d'affectation déclenchera sans aucun doute d'autres opérations. Par sa 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.

Démarches entreprises

L'unité opérations foncières du département des constructions et de l'aménagement a pris contact avec M. Jean-François Sauthier, actuel propriétaire de la parcelle N° 2861, en vue d'acquérir leurs propriétés.

Une première rencontre a été organisée avec le propriétaire en août 2010, suivie d'un courrier le 23 août confirmant l'intérêt de la Ville de Genève d'acquérir ladite propriété, sous réserve d'acceptation par le Conseil municipal. Par ce même courrier, le propriétaire a été informé qu'un mandat d'expertise serait confié à un expert externe en vue d'établir la valeur de la propriété conformément aux directives de l'Office du logement.

Expertise

En date du 10 septembre 2010, l'unité opérations foncières a mandaté M. Jean-Luc Schneeberger, architecte EPFL, pour expertiser les deux objets, soit les parcelles N° 2861 et N° 2862, et déterminer la valeur de chaque objet immobilier. Une visite des lieux a été organisée le 22 septembre 2010 conjointement

avec le Service des bâtiments, le Service de l'énergie et la Gérance immobilière municipale. Le rapport d'expertise a été rendu le 15 octobre 2010.

Négociations

Sur la base de ladite expertise, l'unité opérations foncières et M. Jean-François Sauthier se sont mis d'accord et ont accepté les conclusions de l'expert, à condition que la vente porte de manière simultanée et non dissociable sur les deux objets, soit les parcelles N° 2861 et N° 2862. Par courrier du 3 décembre 2010, M. Jean-François Sauthier a confirmé accepter de vendre à la Ville de Genève son bien, pour le prix de 2 910 000 francs, sous réserve de la signature d'une promesse d'achat-vente limitée au 31 décembre 2011. Celle-ci a été signée par le vendeur le 15 février 2011 et par le Conseil administratif le 16 mars 2011.

Descriptif de l'objet proposé

La parcelle N° 2861, de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, se situe en zone 5 de développement 3. Sa surface est de 1619 m², dont dépend une part de copropriété de quote-part inconnue de la parcelle N° 1613, même commune et section, d'une surface de 734 m² non bâtie (chemin du Petit-Bouchet), et d'une part de copropriété de 1/34^e de la parcelle N° 2881, même commune et section, d'une surface de 2620 m² non bâtie (chemin Docteur-Jean-Louis-Prévost).

Sur cette parcelle est érigée une villa individuelle de 141 m² de surface au sol, cadastrée sous N° G1035, ainsi qu'un garage privé d'une surface de 36 m², cadastré sous N° G1036, sis au chemin Docteur-Jean-Louis-Prévost 11.

La villa est de construction traditionnelle datant de 1954-1955, construite par l'architecte Jean Erb, grand-père de l'actuel propriétaire. L'ensemble de la construction est en excellent état d'entretien. Des nombreux travaux ont été exécutés au cours des ans, comprenant notamment le remplacement de la chaudière, des stores et volets, l'agencement de la cuisine, les appareils sanitaires, la ferblanterie, les parquets, la réfection des peintures, etc.

L'habitation est d'un bon niveau de confort, mais ne répondant plus aux normes actuelles en matière d'isolation thermique de l'enveloppe. La dimension des pièces est très confortable, avec un espace central généreux ouvert sur deux niveaux et agrémenté d'un escalier en bois assurant la liaison entre le rez-de-chaussée et l'étage. La villa est équipée d'un chauffage intégré aux planchers datant de la construction.

La propriété dispose d'une arborisation importante et de qualité se trouvant en majeure partie en bordure de parcelle, cette localisation permettra le maintien de la végétation lors du développement futur de la parcelle.

Occupation du bien

Le bien est actuellement loué à usage d'habitation exclusivement. L'état locatif actuel est de 96 000 francs par an. Le bail arrivant à terme le 30 juin 2011, le propriétaire actuel se chargera de trouver un nouveau locataire pour une durée minimal de trois ans. En accord avec la Gérance immobilière municipale, ce bail sera repris lors du transfert de propriété. 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 de la Gérance immobilière municipale.

Travaux

Suite à la visite des lieux organisée le 22 septembre 2010 conjointement avec le Service des bâtiments, le Service de l'énergie et la Gérance immobilière municipale, il a été relevé qu'aucuns travaux ne seront nécessaires dans l'immédiat.

Toutefois, un contrôle OIBT des installations électriques sera à réaliser pour vérifier leur conformité, ainsi qu'un contrôle de conformité de la citerne à mazout. Les travaux éventuels concernés par ces contrôles ne devraient pas dépasser 10 000 francs et pourront être pris en charge par le budget d'entretien du Service des bâtiments.

Servitudes

La parcelle N° 2861 est grevée de servitudes croisées touchant 32 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 sera réglé lors de la mise en œuvre d'un plan localisé de quartier. Si nécessaire, les servitudes pourront être levées par le biais d'une déclaration d'utilité publique conformément à l'article 6A de la LGZD (loi Giromini). A noter que le PLQ N° 29418, sis au chemin Docteur-Jean-Louis-Prévost 25, fera prochainement l'objet d'une telle procédure.

Montage et coût 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 5^e zone développement 3 ayant une affectation existante de type résidentielle (villa individuelle ou contiguë), le prix du terrain admis est de 1000 francs/m², 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 SIG + canalisations EU-EC) 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'expert a conclu que la valeur de cette parcelle est de 2 910 000 francs.

La parcelle adjacente, N° 2862, sise au chemin Docteur-Jean-Louis-Prévost 9, fait également l'objet d'une proposition d'acquisition soumise à votre approbation parallèlement à celle-ci. L'acquisition de ces deux objets est faite de manière simultanée et non dissociable.

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;
- admettre devoir payer le prix maximal admis par l'Office cantonal du logement, afin d'être plus incitatif auprès des vendeurs et concurrentiel par rapport aux promoteurs privés;
- 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 le propriétaire, signée les 15 février et 16 mars 2011, arrive à échéance le 31 décembre 2011, car le propriétaire souhaite vendre son bien pour la fin de l'année 2011.

Coût de l'opération

Le coût de l'opération pour la Ville de Genève est le suivant: Fr.

– Parcelle N° 2861	
– Acquisition par la Ville de Genève pour le prix de	2 910 000
– Frais d'enregistrement et émoluments du Registre foncier	103 000
– Frais de notaire et divers	18 000
Coût total	<u>3 031 000</u>

Le Conseil administratif demandera au Conseil d'Etat l'exonération des droits d'enregistrement et autres émoluments pour cette acquisition, dont le montant s'élève à environ 103 000 francs.

Référence au 6^e plan financier d'investissement 2011-2022

Les frais pour l'acquisition de la parcelle N° 2861 de Genève, section Petit-Saconnex, seront pris sur la ligne N° 130.001.17 «acquisitions foncières 2009-2012», qui figure au 6^e PFI 2011-2022 pour un montant de 8 200 000 francs.

Maîtrise

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 cet objet est situé. Dans l'intervalle, le bien susdésigné sera intégré à la catégorie des logements à loyer libre.

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 la promesse d'achat, sous réserve de l'accord du Conseil municipal, signée par M. Jean-François Sauthier et le Conseil administratif, les 15 février et 16 mars 2011, de la parcelle N° 2861, de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, d'une surface de 1619 m², sise chemin Docteur-Jean-Louis-Prévost 11, et dépendance, pour le prix de 2 910 000 francs, et dont l'échéance est fixée au 31 décembre 2011;

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° 2861, feuille 55 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, d'une surface de 1619 m², sise chemin Docteur-Jean-Louis-Prévost 11,

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 1/34^e de la parcelle N° 2881, même commune et section, d'une surface de 2620 m² non bâtie, pour le prix de 2 910 00 francs.

Art. 2. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 3 031 000 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 3 031 000 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: voir annexes de la proposition PR-866