

15 juin 2011

Proposition du Conseil administratif du 15 juin 2011 en vue d'exercer le droit de préemption de la Ville de Genève dans le cadre de la vente de la parcelle N° 1795 de la commune de Genève, section Plainpalais, sise avenue de Miremont 23A, par MM. Jean, François et Pierre Ferrero et Mme Anne Ronga, au prix de 2 741 000 francs (droits d'enregistrement et émoluments au Registre foncier, frais de notaire et remboursement des frais et intérêts courus compris).

Mesdames et Messieurs les conseillers,

Rappel

Comme vous le savez, pour la législature 2007-2011, le Conseil administratif a déclaré vouloir mener une politique d'acquisition foncière plus active que précédemment, ceci dans le but de se doter de moyens concrets pour encourager et favoriser la construction de logements sociaux bon marché dans les secteurs de la ville en développement. Le Plan directeur communal stipule notamment que pour répondre à l'objectif de construire 3600 logements en ville de Genève à l'horizon 2020, la Ville entend « *mener une action foncière forte afin d'acquérir des terrains à potentiel de construction de logements et de les valoriser rapidement* ».

Notre nouveau Conseil a décidé de renforcer cette démarche pour les années à venir. Cette volonté politique se fonde sur les deux constats principaux suivants :

- Le nombre de logements sociaux est en baisse constante, puisque le nombre de logements construits ne parvient de loin pas à compenser le nombre important de logements sortant du régime subventionné ;
- Le rythme de construction de logements dans les zones de développement n'est pas suffisamment actif pour compenser ce manque. La couronne urbaine a des capacités d'accueil de plus en plus réduites, complexes et lentes à concrétiser. Selon le plan directeur communal durant dix ans, 300 parcelles ont changé de mains dans la zone de développement en ville de Genève, souvent de particulier à particulier, mais seulement 17 requêtes en autorisation de construire ont été déposées pour la réalisation de 29 immeubles. Nous en concluons donc que le fait que les parcelles soient vendues, souvent à des particuliers, n'encourage que trop faiblement la réalisation concrète de logements, moins encore de logements sociaux. La Ville de Genève a donc renforcé son action dans ce sens afin de participer à l'effort de réalisation de logements d'utilité publique.

Dans cette perspective, l'unité opérations foncières a été renforcée par l'engagement d'un négociateur en biens immobiliers et plusieurs acquisitions de gré à gré ont été soumises à votre conseil en 2010 et 2011.

L'acquisition par préemption ne constitue pas une priorité, mais lorsque les opportunités se présentent et permettent la réalisation de logements nouveaux dans des secteurs appropriés, il est proposé à votre Conseil d'intervenir par ce biais également.

Contexte local

La parcelle 1795 qui nous occupe actuellement est adjacente à la parcelle 1793 (sise à l'avenue de Miremont 23 B) et propriété de la Ville de Genève acquise par le biais d'un legs en 1998 (Mme Zell). Ces parcelles sont situées en zone de développement 3, dans un interstice entouré d'une partie de la ville constituée d'immeubles.

Ce périmètre, bénéficiant d'une bonne desserte en transports publics, constitue un endroit idéal pour construire des logements et optimiser l'utilisation du sol en ville de Genève.

En outre, l'acquisition de la parcelle 1795 pour construire des logements sociaux s'inscrit parfaitement dans la stratégie territoriale à l'horizon 2020 du Plan directeur communal (chapitre 2) approuvé par le Conseil municipal le 16 septembre 2009 et par le Conseil d'Etat le 14 octobre 2009.

Descriptif de l'objet proposé

La parcelle N° 1795 de la commune de Genève, section Plainpalais, se situe en zone 5 de développement 3.

Elle est propriété de Messieurs Jean, François et Pierre Ferrero et Mme Anne Ronga qui n'y sont pas domiciliés. L'origine de la propriété des vendeurs est issue d'une donation.

Sa surface est de 890 m². Le bâtiment, cadastré sous N° G128, d'une surface de 125 m², a été construit en 1897. Il bénéficiait d'un garage indépendant, cadastré sous N° G127 de 8 m², actuellement démolit et dont la cadastration sera radiée. Elle a fait l'objet d'une rénovation complète en 2010 et peut être considérée comme quasiment remise à neuf.

Le bien immobilier a fait l'objet d'une mise en vente pour le prix de Frs 6'650'000.-, à des fins d'habitation. Monsieur et Madame Meyer, acquéreurs souhaitent s'y installer pour leur retraite. Dès lors, en cas de réalisation de la vente, la parcelle resterait durablement figée pour les décennies à venir, prônant durablement toute évolution de ce quartier et faisant fi de son affectation en zone de développement par le Grand Conseil le 26 juin 1957.

Potentiel du bien

La parcelle 1795 d'une surface de 890 m² additionnée à la surface de la parcelle 1793 (propriété de la Ville de Genève) offrirait une surface totale de 1'851 m² en zone de développement. Un important hêtre est situé sur la parcelle 1795 et pourrait avoir une incidence sur le potentiel constructible. En tenant compte de cet élément, l'acquisition de cette parcelle ainsi que le potentiel de la parcelle adjacente permettraient la construction d'une entité de logements similaire à celles que nous trouvons dans le quartier d'un gabarit de 21 m (R+6+A) et avec un potentiel d'environ 25 à 35 logements pour une surface brute de plancher d'environ 3'500 m².

Bien entendu, à terme, le développement du quartier passerait par l'adoption d'un plan localisé de quartier pouvant modifier les évaluations susmentionnées.

Actuellement le périmètre où sont situées ces parcelles, ainsi que 8 autres, fait l'objet d'un projet de plan de site, Miremont N° 29'802-229, initié par le Département des constructions et des technologies de l'information. Il est actuellement au stade d'une enquête technique au sein des services de l'administration.

Bien que les villas situées dans ce secteur présentent certaines qualités architecturales, végétales et paysagères d'ensemble, la Ville de Genève compte s'opposer à des mesures de protection tels qu'un plan de site dans un quartier du centre ville moyennement urbanisé.

D'une part, ce projet ferait perdre à la Ville de Genève tous ses droits à bâtir sur la parcelle 1793 située en zone de développement et d'autre part, ces mesures de protection vont à l'encontre des objectifs de la Ville en zone de développement. L'aboutissement de l'exercice du présent droit de préemption dépend également de l'adoption ou non du plan de site.

Par conséquent, l'offre de logements supplémentaires dans un des quartiers centraux de la ville doit prévaloir sur l'aspect patrimonial.

Servitudes

Cette parcelle est grevée de servitudes de restriction d'affectation (fabrique, industrie, commerce, café ni aucune activité qui, de manière générale pourrait nuire au voisinage, soit par le bruit soit par l'odeur) en faveur et en charge des parcelles avoisinantes ainsi que des servitudes de restriction au droit de bâtir stipulant qu'il ne pourra être construit sur lesdites parcelles que des villas avec leur dépendance à l'exclusion de toutes autres constructions et que les constructions érigées ne devront en aucun cas avoir plus d'un étage sur rez ; les combles habitables étant toutefois autorisées.

Dans le cadre du développement de ce secteur si nécessaire, ces servitudes devront être levées par l'application de la loi dite Giromini, permettant l'expropriation des servitudes de restriction de bâtir dans le cas d'un PLQ déclaré d'utilité publique prévoyant la réalisation de plus de 60% de logements sociaux.

Montage de l'opération

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 30 jours suivant cette notification, notifiée 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 60 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 30 jours pour notifier sa décision aux parties liées par l'acte de vente.

Dans le cas présent et pour autant que l'Etat renonce à exercer son droit de préemption et qu'il n'informe la Ville qu'au dernier jour de son délai, le délai communal échoit le 27 août 2011. Dès lors, il est demandé au Conseil municipal de prendre position, sur le siège, lors de

sa séance des 27 et 28 juin 2011, la prochaine séance du Conseil municipal étant les 13 et 14 septembre 2011.

De plus, afin de garantir la mise en vigueur de la décision d'exercer le droit de préemption, le conseil municipal devra munir la délibération de la clause d'urgence afin d'éviter un retard découlant d'une éventuelle procédure référendaire

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 été entendues et ont pu faire valoir leurs moyens. Monsieur Meyer, acquéreur a été reçu le 8 juin 2011. Il a indiqué qu'en cas de préemption et à condition que ses frais soient remboursés, il ne s'opposerait en principe pas à la procédure. En ce qui concerne les vendeurs, ils seront auditionnés le 10 juin 2011. Leur position sur l'abaissement du prix et le principe de la préemption sera transmise lors de la commission des finances ainsi qu'en plénière.

Le prix fixé dans l'acte de vente s'élève à Frs 6'650'000.- soit un prix final moyen de Frs 7472.- le m2. Ce prix est considéré comme excessif par les services compétents.

En conséquence et ainsi que le prévoit l'alinéa c de l'article 5, al. 2 lettre c) de la LGL, la Ville de Genève entend exercer son droit de préemption communal **aux prix et conditions fixés par elle**, soit en proposant un prix calculé par les services compétents qui est de Frs 2'400'000.-. Ce montant est basé sur un prix au m2 de terrain de Frs 1000.-, à quoi s'ajoute la valeur résiduelle estimée de la villa estimée à Frs 1'360'000.- et la valorisation des aménagements extérieurs selon les règles usuelles retenues pour l'estimation de la valeur d'un bien immobilier bâti en zone de développement par l'Office du logement. Il en découle un prix final moyen au m2 de Frs 2'696.-. Ce prix relativement élevé pourra être équilibré dans le cadre du montage d'un projet par le fait que la parcelle adjacente, reçue en legs pourra être très faiblement valorisée.

Coût de l'opération

| | | |
|--|-------|-----------------|
| Prix d'acquisition | Frs | 2'400'000.- |
| Remboursement des frais et intérêts, | Frs | 250'000.- |
| Droits d'enregistrement et émoluments au | | |
| Registre foncier, frais de notaire, etc. estimés à | Frs | 91'000.- |
| | Total | Frs 2'741'000.- |

Si ce prix ne devait pas être accepté par les parties, la Ville de Genève devra recourir à la procédure d'expropriation conformément à l'art. 6 LGL. Il faut noter qu'il s'agit d'une procédure pouvant générer un recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice portant sur le principe de la préemption mais également sur le prix fixé par la Ville pour l'acquisition. Dans l'éventualité d'un tel recours, le prix serait fixé par une commission d'estimation, conformément aux principes applicables à l'expropriation, à savoir selon la valeur vénale. Des intérêts, calculés sur le prix fixé par la commission d'estimation et courant durant toute la durée de la procédure, seraient versés au vendeur.

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

Référence au 6ème plan financier d'investissements 2011-22

Les frais d'acquisition de la parcelle N° 1795 de la commune de Genève, section Plainpalais seront pris sur la ligne budgétaire 130.001.17 « acquisitions foncières 2009-2012 ».

Maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre

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

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 cette parcelle est située. Dans l'intervalle, le bien sus désigné 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 de délibération ci-après :

PROJET DE DELIBERATION

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu les articles 30 al. 1, lettre k) et 32 al 1, lettre b) de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984,

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

Vu l'acte de vente à terme conclu le 25 mai 2011 de la parcelle N°1795 de la commune de Genève, section Plainpalais, sise avenue de Miremont 23A.

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 sur la parcelle N°1795 de la commune de Genève, section Plainpalais, sise avenue de Miremont 23A au prix de Frs 2'400'000.- aux fins de construction de logements d'utilité publique. A défaut d'acceptation du prix précité par les parties liées à l'acte de vente, le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à recourir à la procédure d'expropriation, conformément à l'article 6 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires.

Art.2.- Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de Frs 2'741'000.-, frais d'actes, droits d'enregistrement et émoluments du Registre foncier et frais dus à l'acquéreur évincé 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 Frs 2'741'000.-,

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 épurer, radier, modifier ou constituer toutes servitudes à charge et au profit de la parcelle concernée.

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.

Art. 8.- Le Conseil municipal décide de munir la présente délibération de la clause d'urgence conformément à l'article 32, al 1, lit b, de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984, dès lors qu'en raison des délais fixés par la loi générale sur le logement et la protection des locataires, la mise en vigueur de la décision d'exercer le droit de préemption ne peut souffrir du retard dû à une éventuelle procédure référendaire.

Annexes : un extrait cadastral
un plan d'ensemble
un schéma d'implantation de bâtiment



| | |
|---------------------------------|--|
| Mensuration - Données générales | |
| Noms de rue | |
| Détails / Voirie | |
| Axes ferroviaires | |
| — | |
| Lac-Rhône-Arve | |
| ■ | |
| Parcelle / DP | |
| Parcelles | |
| □ | |
| Domaine Public | |
| ■ DP cantonal | |
| ■ DP communal | |
| Bâtiments | |
| Bâtiments hors-sol | |
| ■ | |
| Bâtiments sous-sol | |
| ■ | |
| Bâtiments projetés | |
| ■ | |
| Zones vertes | |
| Cadastré forestier | |
| ■ | |
| Zones verdure | |
| ■ | |

| | |
|---|----------------------------|
| 1 | IDENTIFIANT: 24:1795 |
| | IDENTIFIANT 24:1795 |
| | NO_PARCELLE 1795 |
| | COMMUNE Genève-Plainpalais |
| | SURFACE 890 |

**Extrait de la mensuration officielle et du registre foncier****Dépourvu de foi publique**

Produit le 10.06.2011

| | | | |
|--------------------|--------------------------------|--------------------|-------------------------|
| Commune: | Genève-Plainpalais (24) | | |
| Immeuble No: | 1795 | Type: Privé | Surface(m2): 890 |
| Plan(s) No(s): | 71 | | |
| Nom Local(locaux): | Plateau-de-Champel | | |

BATIMENT(S)

| | | |
|-----------------|---------------------------------------|---------------------------------|
| No: G128 | Surface (m2 sur parcelle): 125 | Surface totale (m2): 125 |
| Destination: | Habitation un logement | |
| Adresse(s): | Avenue de Miremont 23A | |

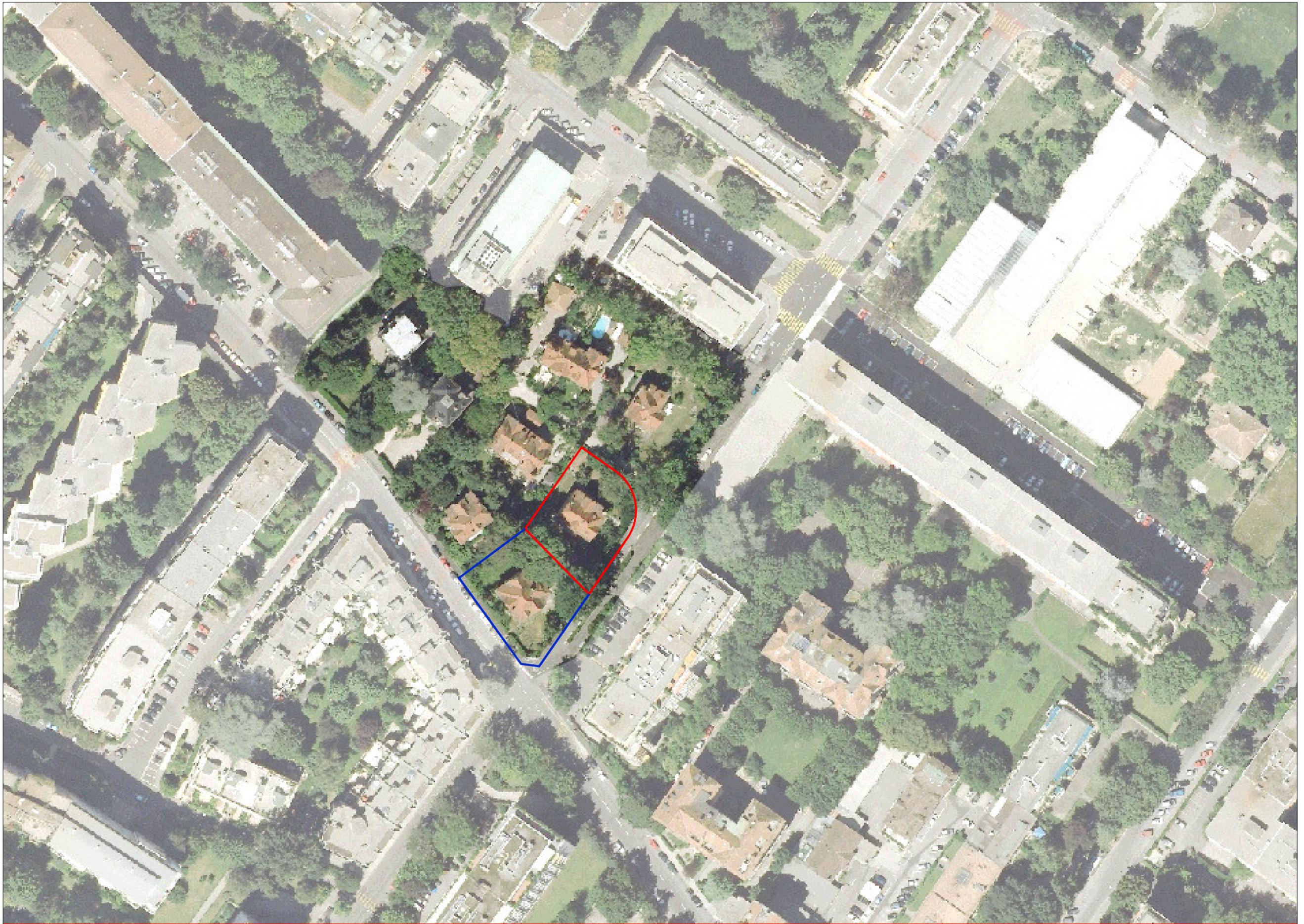
| | | |
|-----------------|-------------------------------------|-------------------------------|
| No: G127 | Surface (m2 sur parcelle): 8 | Surface totale (m2): 8 |
| Destination: | Garage privé | |

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 24/1795

FERRERO François Paul Amédée, 24.06.1945, né(e) FERRERO
FERRERO Jean Dominique Léonard, 08.01.1943, né(e) FERRERO
FERRERO Pierre Louis Constantin, 06.10.1950, né(e) FERRERO
RONGA Anne Catherine Louise, 16.05.1948, né(e) FERRERO



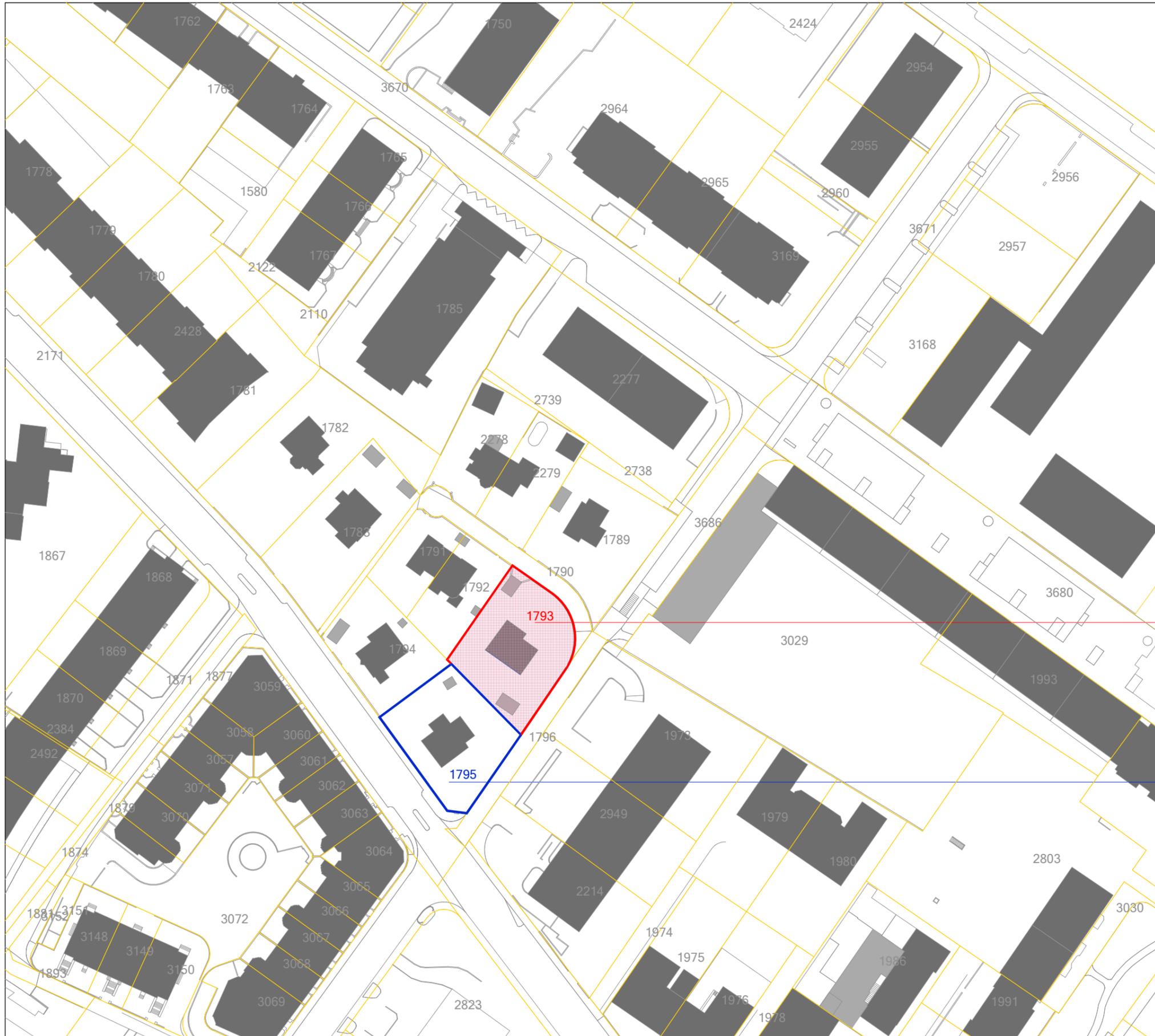
Secteur Champel
Vérification du possible
ECHELLE: 1:1000

Démande de préemption parcelle 1795



Service d'urbanisme /ca
Juin 2011





Villa "Zell"

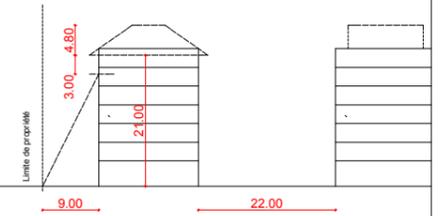
Surface parcelle 961 m²

Hérité par la Ville le 19 mai 1999
Affectation actuelle 1 log. (10 pièces)

Surface parcelle 890 m²
Affectation 1 log.



**PROPOSITION PARCELLE
1793 + 1795**



Distance sur rue: 22 m.
Distance sur cour: 9 m.

Secteur Champel
Vérification du possible
ECHELLE: 1:1000

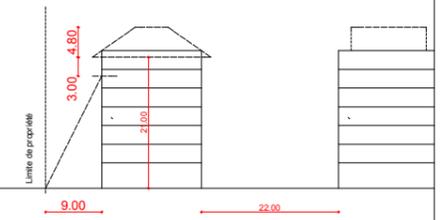
Demande de préemption parcelle 1795



Service d'urbanisme /ca
Juin 2011



**PROPOSITION PARCELLE
1793 + 1795**



Gabarit 21 m. R+6 +A
SBP 4'557 m2
Correspond à environ 37 logements
A titre indicatif: densité 2.6 (sur 2 parcelles)





S-D-EST

NORD-EST



APAT

SUD-OUEST



NORD - WEST