

Proposition du Conseil administratif du 30 mai 2012 en vue d'exercer le droit de préemption de la Ville de Genève dans le cadre de la vente de la parcelle N° 1199 de la commune de Genève, section Plainpalais, sise rue Micheli-du-Crest 18, par M. Surendar Atil à la Fondation Patrimonia, au prix de 3 526 000 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 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 des cas particuliers se présentent, il est proposé à votre Conseil d'intervenir par ce biais également.

Contexte local

L'immeuble faisant l'objet de la présente proposition se situe dans le quartier de l'hôpital dans un secteur très urbanisé, idéalement desservi par les transports en commun et largement doté en commerces et en équipements.

Descriptif de l'objet proposé

La parcelle N° 1199 de la commune de Genève, section Plainpalais, se situe pour partie en 2e zone de développement et en 2e zone ordinaire. Sa surface est de 236 m², sur laquelle est érigée un bâtiment d'habitation à plusieurs logements avec rez-de-chaussée commercial, d'une surface de 207 m², cadastré sous N° E791.

Elle est propriété de M. Surendar Atil qui a acquis cet immeuble le 30 janvier 2008 pour un montant de 3 200 000 francs. Le bien a fait l'objet d'une mise en vente par l'actuel propriétaire pour le prix de 4 800 000 francs, à la Fondation Patrimonia, ayant son siège au Grand-Saconnex.

L'immeuble n'a fait l'objet d'aucune transformation récente, la dernière connue étant l'aménagement des combles en studios datant de 1968. L'immeuble semble être correctement entretenu.

L'objet est de construction traditionnelle, datant du début du XX^e siècle, et réparti comme suit:

- sous-sol: caves et locaux techniques;
 - rez-de-chaussée: restaurant et commerces;
 - 1^{er} au 4^e étage: 2 appartements de 3 pièces et 1 appartement de 2 pièces (par niveau);
 - 5^e étage/combles: 4 studios,
- soit au total 16 appartements de 1, 2 et 3 pièces et environ 150 m² de surface commerciale.

Potentiel du bien

Compte tenu du fait que l'immeuble en question est plus bas que les bâtiments adjacents, le dossier a été soumis pour étude au Service de l'urbanisme. Il en ressort que: pour la réalisation de nouveaux logements, il sera nécessaire de passer par une dérogation selon l'article 11 LCI en vue de rajouter un niveau supplémentaire en attique, en alignement de la corniche avec le bâtiment voisin, Micheli-du-Crest 16.

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, notifie 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.»

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, l'Etat a notifié sa décision de renoncer à exercer son droit de préemption par courrier daté du 9 mai 2012, reçu le 15 mai, le délai communal échoit le 14 juin 2012. Dès lors, il est demandé au Conseil municipal de prendre position, sur le siège, lors de sa séance des 5 et 6 juin 2012, la prochaine séance du Conseil municipal étant les 25 et 26 juin 2012.

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 seront reçues le 1^{er} juin 2012 et pourrons faire valoir leurs moyens par écrit également. En ce qui concerne le vendeur, il devra donner sa position sur l'abaissement du prix et le principe de la préemption. Le cas échéant, elle sera transmise lors de la séance plénière.

Au vu du temps imparti, les problèmes juridiques posés par cette préemption vont être exposés à la commission des finances.

Détermination de la valeur

L'objet est mis en vente au prix de 4 800 000 francs, alors que l'actuel propriétaire l'a acquis le 30 janvier 2008 pour un montant de 3 200 000 francs.

La plus-value immobilière ainsi réalisée est de 1 600 000 francs, sous déduction des frais d'acquisition d'environ 120 000 francs, soit un bénéfice immobilier de 1 480 000 francs correspondant à une plus-value de 46% sur une période de 4 ans. Il s'agit d'un cas de spéculation avérée sur cet immeuble. Il est donc proposé une acquisition avec abaissement du prix.

En l'absence d'une valeur d'expertise ou de données relatives à l'état locatif et aux charges d'exploitation, le prix d'acquisition proposé est le suivant:

Coût réel de l'acquisition en 2008, réindexé à l'ISPC, à savoir:	Fr.
– Prix d'acquisition:	3 200 000
– Frais de notaire/droits de mutations	<u>120 000</u>
Sous-total	3 320 000
Augmentation (selon ISPC) 1,6%	<u>53 120</u>
Total (valeur avril 2012)	3 373 120
Arrondi à	3 373 000

Etat locatif théorique

– Prix d'acquisition proposé	3 526 000
– Etat locatif théorique sur la base d'un rendement brut attendu de 5% minimum	176 300
– Loyer théorique des surfaces commerciales (150 m ² à 250 francs/m ²)	<u>– 37 500</u>
– Etat locatif dédié aux logements	138 800

Nombre de pièces d'habitation	36 pièces
Loyer moyen à la pièce	3856 francs/pièce/an

Ce loyer correspond à la fourchette des loyers pour des logements sociaux.

Montage de l'opération

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 3 373 000 francs.

<u>Coût de l'opération</u>	Fr.
Prix d'acquisition	3 373 000
Remboursement des frais et intérêts	29 000
Droits d'enregistrement et émoluments au Registre foncier, frais de notaire, etc. estimés à	<u>124 000</u>
Total de l'opération	3 526 000

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.

Référence au 7^e plan financier d'investissements 2012-2023

Les frais d'acquisition de la parcelle N° 1199 de la commune de Genève, section Plainpalais, seront pris sur la ligne budgétaire 130.001.18 «acquisitions foncières 2012-2015».

Maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre

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

Le service bénéficiaire est la Gérance immobilière municipale. Le bien sus-désigné sera intégré à la catégorie des «logements à loyers sociaux».

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

PROJET DE DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu les articles 30, alinéa 1, lettre k), et 32, alinéa 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 5 mars 2012 de la parcelle N° 1199 de la commune de Genève, section Plainpalais, sise rue Micheli-du-Crest 18;

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° 1199 de la commune de Genève, section Plainpalais, sise rue Micheli-du-Crest 18 au prix de 3 373 000 francs 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 3 526 000 francs, 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 3 526 000 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 épurer, radier, modifier ou constituer toutes servitudes à charge et au profit de la parcelle concernée.

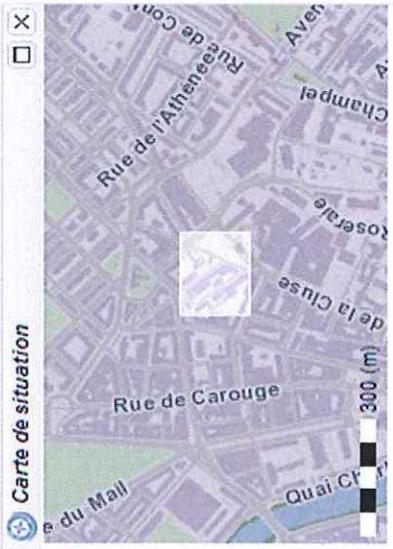
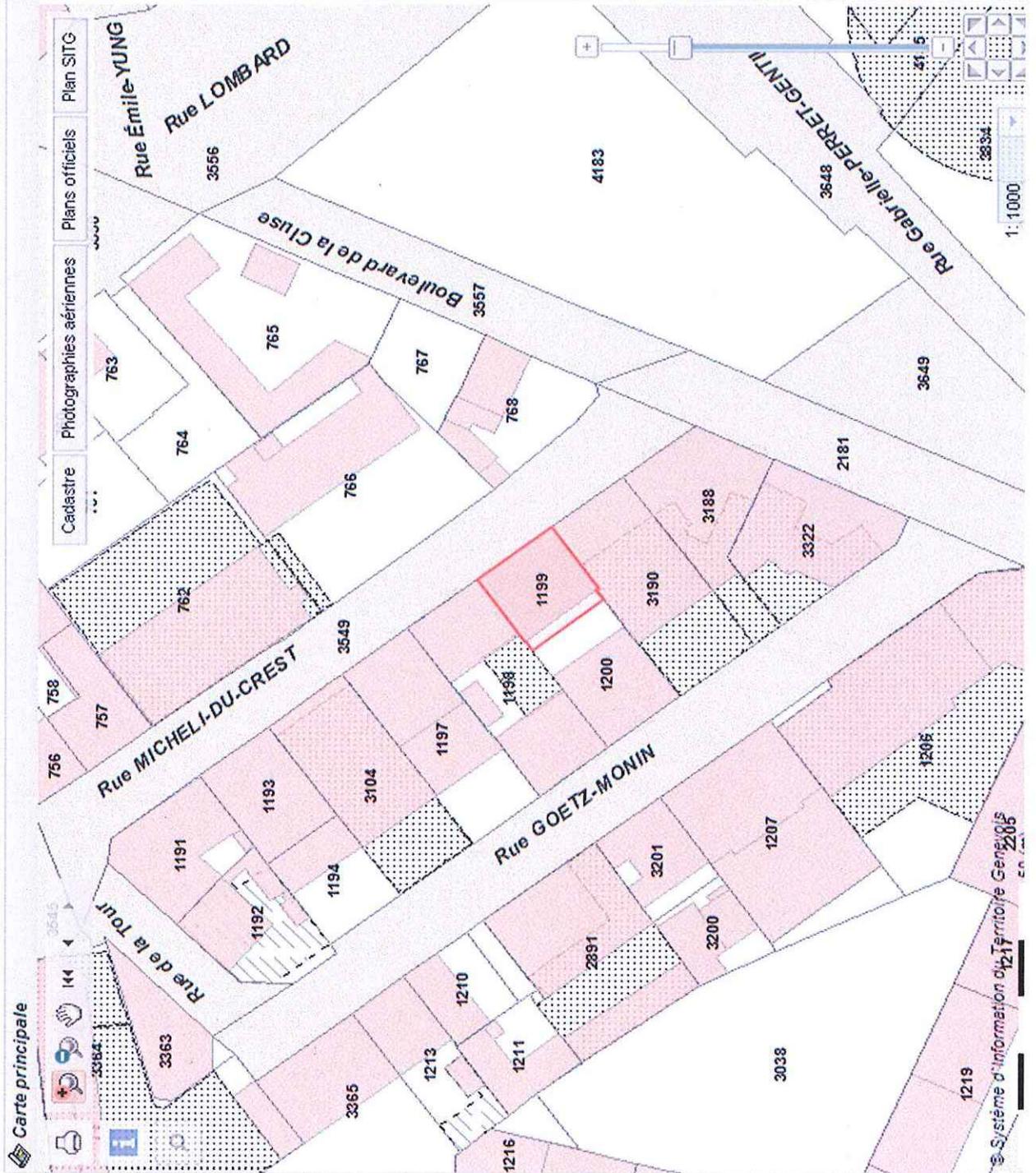
Art. 7. – L'opération ayant un caractère d'utilité publique, le Conseil administratif est chargé de demander au Conseil d'Etat l'exonération des droits d'enregistrement et des émoluments du Registre foncier.

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:

- annexe 1: plan cadastral 1/1000^e
- annexe 2: vue aérienne 1/1000^e
- annexe 3: plan situation + photo aeriennne

Commune : Genève-Plainpalais (24)
Immeuble : 1199



Photographies aériennes



