

Proposition du Conseil administratif du 22 mai 2013 en vue de l'ouverture d'un crédit pour un montant de 1 642 000 francs destiné à exercer le droit de préemption de la Ville de Genève dans le cadre de la vente de la parcelle N° 2863, de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, d'une surface de 1184 m², sise chemin Docteur-Jean-Louis-Prévost 7, par M. Pierre Zimmermann à la République de Cuba.

Mesdames et Messieurs les conseillers,

Préambule

En date du 26 octobre 2012, un acte de vente a été signé par devant M^e Pierre Natural, notaire, portant sur l'objet de la présente proposition, pour la somme de 1 515 000 francs, et dont les conditions d'acquisition font partie d'une promesse de vente signée le 17 octobre 2003.

Le notaire n'ayant informé l'Etat de cette transaction que très tardivement, soit en mars 2013, le délai légal pour exercer le droit de préemption de la Ville de Genève n'est pas encore échu. Par ailleurs, la Ville de Genève a eu connaissance de la transaction par le biais de la Feuille d'avis officielle.

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 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 début 2011;
- la parcelle N° 2860, d'une surface de 1314 m², sise chemin Docteur-Jean-Louis-Prévost 15, pour un prix de 900 000 francs, lors de la séance du 15 décembre 2004;
- la parcelle N° 2858, d'une surface de 1305 m², sise chemin Docteur-Jean-Louis-Prévost 19, pour un prix de 2 360 000 francs, lors de la séance du 12 septembre 2012.

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

- la parcelle N° 2876, d'une surface de 1329 m², sise chemin Mestrezat 7A, pour le prix de 1 150 000 francs, lors de la séance du 7 janvier 2004,

- la parcelle N° 3147, d’une surface de 652 m², sise chemin Docteur-Jean-Louis-Prévost 21, pour le prix de 1 390 000 francs, lors de la séance du 23 mars 2011;
- la parcelle N° 3148, d’une surface de 656 m², sise chemin Docteur-Jean-Louis-Prévost 21A, pour le prix de 1 290 000 francs, lors de la séance du 23 mars 2011;
- la parcelle N° 2861, d’une surface de 1619 m², sise chemin Docteur-Jean-Louis-Prévost 11, pour le prix de 2 910 000 francs, lors de la séance du 11 octobre 2011;
- la parcelle N° 2862, d’une surface de 1269 m², sise chemin Docteur-Jean-Louis-Prévost 9, pour le prix de 1 410 000 francs, lors de la séance du 11 octobre 2011.

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

La parcelle N° 2863 a retenu l’attention des services communaux chargés de l’aménagement, car elle est voisine des parcelles N°s 2861 et 2862, déjà propriété Ville de Genève (chemin Docteur-Jean-Louis-Prévost 9 et 11). 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.

Contexte local et perspectives d’aménagement du secteur

Sur le plan général, il existe une image directrice du quartier élaborée par le Service de l’urbanisme de la Ville de Genève en 1993 et qui fait l’objet d’une actualisation en collaboration avec la Direction générale de l’aménagement du territoire.

L’acquisition de la parcelle faisant l’objet de la présente proposition (parcelle N° 2863), conjointement avec les parcelles N°s 2861 et 2862, acquise par la Ville de Genève en 2012, permettent dans leur ensemble la réalisation d’environ quatre-vingt logements sociaux.

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

- la réalisation prochaine du PLQ 28 418, sis chemin Docteur-Jean-Louis-Prévost 25, dont le dossier d’autorisation de construire DD 103 510 est entré en force;
- l’adoption du PLQ N° 29 793 comprenant trois parcelles (dont une appartenant à la Ville de Genève), sis chemin Docteur-Jean-Louis-Prévost 8-10-12, à proximité immédiate de la présente parcelle et permettant la construc-

tion d'environ 130 logements dont une cinquantaine qui seront réalisés par la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social. Ce PLQ a fait l'objet d'un recours par-devant la Chambre administrative de la Cour de justice. Un dossier d'autorisation de construire est toutefois actuellement en cours d'instruction auprès du Département de l'urbanisme sous DD 105 515;

- l'élaboration par le Service de l'urbanisme de plans localisés de quartier d'initiative communale englobant l'ensemble du quartier et la parcelle faisant l'objet de la présente proposition.

Descriptif de l'objet proposé

La parcelle N° 2863, de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, se situe en zone 5 de développement 3. Sa surface est de 1184 m², dont dépend 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 278 m² de surface au sol, cadastrée sous N° G1083, ainsi qu'un garage privé d'une surface au sol de 36m², cadastré sous N° G1084, sise au chemin Docteur-Jean-Louis-Prévost 7.

La villa est de construction traditionnelle datant de 1960. L'ensemble de la construction est en bon état, et bien entretenu.

L'habitation est d'un bon niveau de confort, mais ne répond plus aux normes actuelles en matière d'isolation thermique de l'enveloppe. La villa est équipée d'un chauffage central à mazout.

La propriété dispose d'une arborisation 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 occupé par son Excellence l'ambassadeur de la Mission permanente de la République de Cuba auprès des Nations Unies. L'état locatif escompté est estimé à 96 000 francs par an, montant payé par la République de Cuba au vendeur depuis 2004. En cas d'acquisition par la Ville de Genève, la Gérance immobilière municipale devra établir un bail avec l'occupant.

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

Aucune visite des lieux n'a été effectuée, mais il est supposé que l'objet ne nécessite pas de travaux particuliers.

Toutefois, un contrôle OIBT des installations électriques sera à réaliser pour vérifier leur conformité, cette démarche étant obligatoire à chaque changement de propriétaire. 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 de la Direction du patrimoine bâti.

Servitudes

Etant donné que la parcelle est située en zone de développement 3, et au vu des nombreuses servitudes croisées grevant le bien, ces dernières pourront être levées par le biais d'une déclaration d'utilité publique conformément à l'article 6A de la LGZD (loi Giromini), fixant ainsi la proportion de logements d'utilité publique à 60% au minimum. A noter que le PLQ N° 29 418, sis chemin Docteur-Jean-Louis-Prévost 25, fait actuellement l'objet d'une telle procédure.

Potentiel du bien

La surface totale de la parcelle N° 2863 représente 1184 m². Le plan directeur communal signale pour le secteur un indice d'utilisation du sol (IUS) minimum de 1,2 et l'état d'avancement de l'étude du plan localisé de quartier propose un IUS de l'ordre de 1,85. Sur cette base, les droits à bâtir de la parcelle faisant l'objet de la présente proposition seraient de 2200 m², et permettraient la réalisation d'environ 22 logements.

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 vu que l'avis de l'Etat du 8 mai 2013 de renoncer à exercer son droit de préemption, notifié le 13 mai, le délai communal échoit le 12 juin 2013. Dès lors, il est demandé au Conseil municipal de prendre position, sur le siège, lors de sa session des 4 et 5 juin 2013, la prochaine session du Conseil municipal étant les 24 et 25 juin 2013, soit trop tard pour notifier la décision de votre Conseil aux parties.

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 d'ici au 31 mai 2013 et pourrons faire valoir leurs moyens par écrit également. Le cas échéant, elle sera transmise lors de la séance plénière.

Au vu du temps imparti, les éléments de ces discussions seront amenés en complément lors de la séance de la commission des finances et des séances plénières des 4 et 5 juin 2013.

	Fr.
Coût de l'opération	
Prix d'acquisition	1 515 000
Remboursement des frais et intérêts, estimés à	69 000
Frais d'enregistrement et émoluments du Registre foncier	50 000
Frais de notaire et divers	8 000
Coût total	1 642 000

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 50 000 francs.

Si le prix d'acquisition de ce bien, soit 1 515 000 francs, 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, et si le bien n'est pas loué, la Gérance immobilière municipale cherchera un locataire pour une durée temporaire jusqu'à l'obtention d'une autorisation de construire.

Référence au 8^e plan financier d'investissements 2013-2024

Les frais d'acquisition de la parcelle N° 2863 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, ne sont pas prévus au 8^e plan financier d'investissements 2013-24.

Service gestionnaire et bénéficiaire

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 cette parcelle est située. 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 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 conclu le 26 octobre 2012 de la parcelle N° 2863, de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, sise chemin Docteur-Jean-Louis-Prévost 7;

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° 2863 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, d'une surface de 1184 m², sise chemin Docteur-Jean-Louis-Prévost 7, au prix de 1 515 000 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 1 642 000 francs (frais d'actes, droits d'enregistrement, émoluments et frais de remboursement compris) en vue de cette acquisition. Ce crédit se compose de:

- l'acquisition de la parcelle N° 2863 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, d'une surface de 1184 m², pour un montant de 1 515 000 francs;
- le remboursement des frais et intérêts encourus par la partie évincée, estimés à 69 000 francs;
- les frais d'acte, d'émoluments et autres droits, estimés à 58 000 francs.

Art. 3. – 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 1 642 000 francs.

Art. 4. – Le Conseil municipal charge le conseil administratif de procéder à signer tous les actes nécessaires à cette opération.

Art. 5. – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, épurer et radier toutes servitudes à charge et au profit de la parcelle concernée.

Art. 6. – La dépense prévue à l'article 2 sera inscrit à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier.

Art. 7. – Vu l'utilité publique de cette transaction, la Ville de Genève demande 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, alinéa 1, lettre 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 de situation – échelle 1:2500

– annexe 2: plan cadastral – échelle 1:1000

– annexe 3: extrait du RF – parcelle 2863

– annexe 4: plan d'ensemble implantation foncière VGE

CARTE PRINCIPALE Echelle 1:2'500



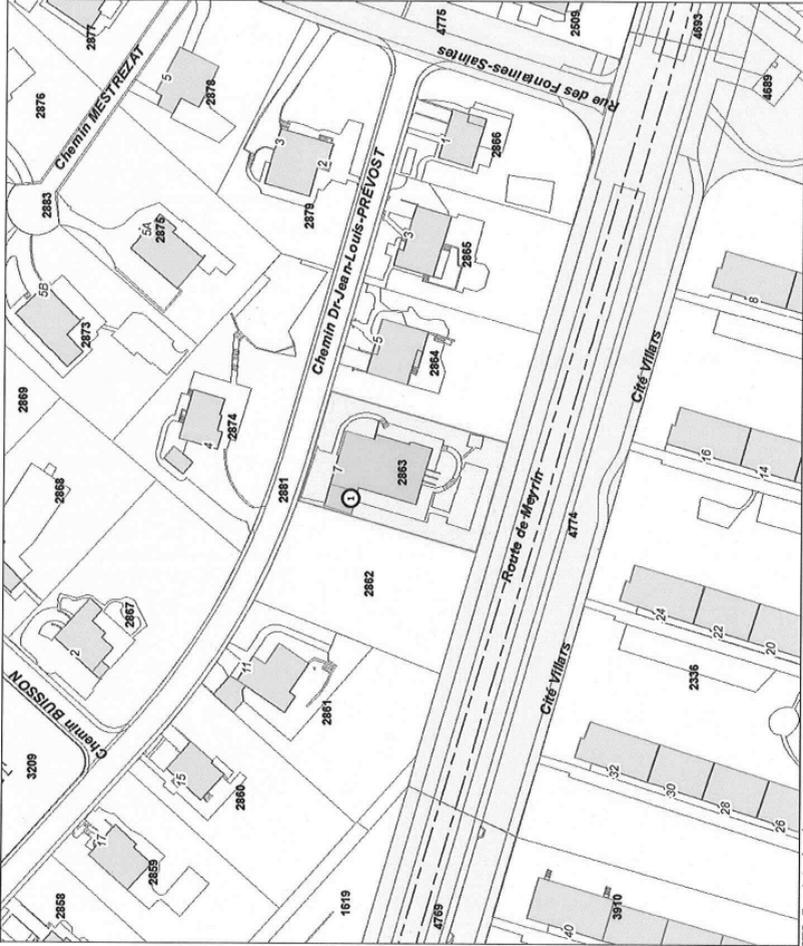
LEGENDE

Measurement - Données géométriques	
Alignement	
Noms de rue	
Débris / Voie	
Arêtés fontainiers	
—	
Lac-Rhône-Arène	
Forêt / DP	
Arêtés	
Domaine Public	
Domaine public	
DP cantonal	
DP communal	
Bâtiments	
Bâtiments hors-sol	
Bâtiments souterrain	
Bâtiments protégés	
Zones vertes	
Zones vertes	
Calcaires fontainiers	
Zones vertures	



SITG - Tous droits réservés

CARTE PRINCIPALE Echelle 1:1'000



LEGENDE

Mesuration - Données générales	
Adresses	
Noms de rue	
Bâtiments / Volumes	
Parcelles / Territoires	
Objets divers	
Domaine routier	
Accès/bâtiments	
Parcelles / DP	
Parcelles	
Domaine Public	
Domaine public	
Domaine privé	
DP communal	
Bâtiments	
Bâtiments hors-sol	
Bâtiments sous-sol	
Bâtiments projetés	
Objets divers	
Zones vertes	
Cadastre forestier	
Zones venturie	





Extrait de la mensuration officielle et du registre foncier

Dépourvu de foi publique

Produit le 17.05.2013

Commune:	Genève-Petit-Saconnex (23)		
Immeuble No:	2863	Type: Privé	Surface(m2): 1184
Plan(s) No(s):	55		
Nom Local(locaux):	Le Bouchet		

BATIMENT(S)

No: G1083	Surface (m2 sur parcelle): 278	Surface totale (m2): 278
Destination:	Habitation un logement	
Adresse(s):	Chemin Dr-Jean-Louis- PRÉVOST 7	

No: G1084	Surface (m2 sur parcelle): 36	Surface totale (m2): 36
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 23/2863

REPUBLIQUE DE CUBA
