**Ville de Genève** **PR-1041**
**Conseil municipal** *28 août 2013*

**Proposition du Conseil administratif du 28 août 2013 en vue de l'ouverture d'un crédit pour un montant de 12 135 000 francs destiné à exercer le droit de préemption de la Ville de Genève dans le cadre de la vente des parcelles N$^{os}$ 1123 et 1170 de la commune de Genève, section Eaux-Vives, d'une surface totale de 6006 m$^2$, sise chemin de la Chevillarde 12 et 14, par M. Maurice Dwek à la société MAF Promotions SA.**

Mesdames et Messieurs les conseillers,

## Introduction

En date du 3 juillet 2013, un acte de vente a été signé par devant M$^e$ Laurent Brechbuhl, portant sur les objets de la présente proposition, pour la somme de 10 215 000 francs, à laquelle s'ajoute une participation aux frais et honoraires de l'architecte d'un montant de 1 060 000 francs, soit une somme totale de 11 275 000 francs.

Par courrier du 5 juillet 2013, le notaire a informé l'Etat et la Ville de Genève de cette transaction, de sorte que le délai légal pour exercer le droit de préemption de la Ville de Genève sera échu au plus tard début octobre.

## Contexte et historique de l'opération

Les deux parcelles 1123 et 1170 (Genève, section Eaux-Vives) sont propriété de M. Maurice Dwek qui en a fait l'acquisition respectivement en 1978 et 1997. Il a par ailleurs occupé personnellement la villa sise chemin de la Chevillarde 12 pendant plusieurs décennies.

A la fin des années nonante, le vendeur a mandaté un bureau d'architecte pour établir un projet de construction ayant abouti à l'adoption du plan localisé de quartier N° 29097. Une autorisation de construire trois immeubles d'habitation a été délivrée par le DCTI en 2009, portant le numéro DD 100 750, autorisation qui a fait l'objet d'un recours de la Ville de Genève pour non-respect du plan localisé de quartier, et dont le Tribunal fédéral a confirmé l'annulation en 2011. Toutefois, cette position est contestée par le vendeur et l'acheteur qui estiment que l'autorisation est toujours en force.

## Exposé des motifs

*Contexte local et perspectives d'aménagement du secteur*

Les deux propriétés se situent le long du chemin de la Chevillarde, et font partie des dernières villas individuelles encore existantes. De part et d'autre des parcelles sont érigés des immeubles d'habitation de plusieurs étages, de constructions récentes.

Les parcelles N$^{os}$ 1123 et 1170 font partie du plan localisé de quartier N° 29097, adopté par le Conseil d'Etat le 31 août 2005, et permettant la construction d'un immeuble d'habitation de 5 niveaux sur rez, dont la surface brute de plancher est limitée à 7207 m$^2$. L'acquisition de ces parcelles permettrait la construction d'environ 70 logements sociaux.

*Descriptif des objets proposés*

Les parcelles N$^{os}$ 1123 et 1170 de la commune de Genève, section Eaux-Vives, se situent en zone 5 de développement 3, et dont la surface totale est de 6006 m$^2$.

Sur la parcelle N° 1123 d'une surface de 3003 m$^2$, sise chemin de la Chevillarde 12, est érigée une villa individuelle de 172 m$^2$ de surface au sol, cadastrée sous N° F294, ainsi qu'un garage privé d'une surface au sol de 27 m$^2$, cadastré sous N° F440 et un dépôt d'une surface de 12 m$^2$ au sol, cadastré sous F441. Il y a également une piscine extérieure, mais qui n'est pas cadastrée.

La villa et ses annexes sont de construction traditionnelle datant du début du XX$^e$ siècle. 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. L'ensemble est composé de 3 niveaux hors sol et d'un sous-sol excavé.

Sur la parcelle N° 1170 d'une surface de 3003 m$^2$, sise chemin de la Chevillarde 14, est érigée une villa individuelle de 169 m$^2$ de surface au sol, cadastrée sous N° F342.

La villa est de construction traditionnelle datant de la fin du XIX$^e$ siècle. L'ensemble de la construction est dans un état moyen à bon, et correctement entretenu.

L'habitation est d'un niveau de confort moyen et ne répond plus aux normes actuelles en matière d'isolation thermique de l'enveloppe. L'ensemble est composé de 3 niveaux hors sol et d'un sous-sol excavé.

Les deux propriétés disposent 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 des parcelles.

*Occupation du bien*

Les biens sont actuellement loués et gérés par Moser-Vernet SA. L'état locatif n'a pas été communiqué, mais devrait être de l'ordre de 200 000 francs par an. 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 desdites parcelles, les biens seront intégrés à la catégorie des «logements à loyer libre» de la Gérance immobilière municipale.

*Travaux*

Aucune visite des lieux n'a pu être effectuée, mais il est supposé que les objets ne nécessitent 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 quelques dizaines de milliers de francs et pourront être pris en charge par le budget d'entretien de la Direction du patrimoine bâti.

*Potentiel du bien*

La surface totale des parcelles N$^{os}$ 1123 et 1170 représente 6006 m$^2$. Le plan localisé de quartier N° 29097, adopté par le Conseil d'Etat le 31 août 2005, prévoit 7207 m$^2$ de surface brute de plancher, dont 60% doivent être affectés à la réalisation de logements sociaux.

Sur cette base, les droits à bâtir prévus selon le plan localisé de quartier en vigueur permettent la réalisation d'environ 70 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 des 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».

**Délai de réalisation**

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'Etat pourra notifier son avis de renoncer à exercer son droit de préemption au plus tard le 6 septembre 2013, le délai communal échoira le 6 octobre 2013. Dès lors, il est demandé au Conseil municipal de prendre position, sur le siège, lors de sa séance du 17/18 septembre 2013, la prochaine séance du Conseil municipal étant les 8 et 9 octobre 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 ont été reçues le 22 août 2013 et ont fait connaître leur position sur cette préemption. Ils pourront en outre faire valoir leurs moyens également par écrit d'ici au 6 septembre 2013. Le cas échéant, elles seront transmises lors de la séance plénière.

Au vu du temps imparti, les éléments de ces discussions seront amenés en complément lors de la séance plénière des 17 et 18 septembre 2013.

Sans recours de la part d'une ou l'autre des parties à l'acte, la Ville de Genève deviendra propriétaire dès l'entrée en force de la décision de votre Conseil, soit après validation par le Conseil d'Etat.

**Estimation des coûts**

| | Fr. |
|---|---|
| – Prix d'acquisition (parcelles + frais selon acte) | 11 275 000 |
| – Remboursement des frais d'acte, estimés à | 360 000 |
| – Remboursement des intérêts (sur 3 mois), estimés à | 140 000 |
| – Frais d'enregistrement et émoluments du Registre foncier | 337 000 |
| – Frais de notaire et divers | 23 000 |
| Coût total | 12 135 000 |

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 337 000 francs.

Si le prix d'acquisition de ce bien, participation aux frais et honoraires de l'architecte compris, soit 11 275 000 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 d'autorisation de construire et d'études pour réaliser cet immeuble, et si les biens ne sont pas loués, la Gérance immobilière municipale cherchera des locataires pour une durée temporaire jusqu'à l'obtention d'une autorisation de construire.

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

Les frais d'acquisition des parcelles Nos 1123 et 1170 de la commune de Genève, section Eaux-Vives, ne sont pas prévus au 8e plan financier d'investissements 2013-2024.

**Budget de fonctionnement**

Les éventuels travaux de mise aux normes des bâtiments seront pris en charge par le budget de fonctionnement de la direction du patrimoine bâti. Ils seront de l'ordre de 20 000 à 30 000 francs au maximum.

Les biens pourront être loués par la GIM et un revenu conséquent pourra être tiré des loyers étant donné la qualité et la taille des logements.

Charges financières annuelles

Le bien acquis ne faisant pas l'objet d'amortissements, il n'est pas calculé de charges financières annuelles.

**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 sur ces parcelles. Dans l'intervalle, les biens sus désignés seront intégrés 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 3 juillet 2013 des parcelles N° 1123 et N° 1170, de la commune de Genève, section Eaux-Vives, sise chemin de la Chevillarde 12 et 14;

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 les parcelles N$^{os}$ 1123 et 1170 de la commune de Genève, section Eaux-Vives, d'une surface totale de 6006 m$^2$, sises chemin de la Chevillarde 12 et 14, au prix de 11 275 000 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 12 135 000 francs (frais d'acte, droits d'enregistrement, émoluments et frais de remboursement compris) en vue de cette acquisition. Ce crédit se compose de:

a) l'acquisition des parcelles N$^{os}$ 1123 et 1170 de la commune de Genève, section Eaux-Vives, d'une surface totale de 6006 m$^2$, pour un montant de 10 215 000 francs, auquel s'ajoute une participation aux frais et honoraires de l'architecte pour un montant de 1 060 000 francs, soit un montant total de 11 275 000 francs.

b) le remboursement des frais et intérêts encourus par la partie évincée, estimés à 500 000 francs.

c) les frais d'acte, d'émoluments et autres droits, estimés à 360 000 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 12 135 000 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.

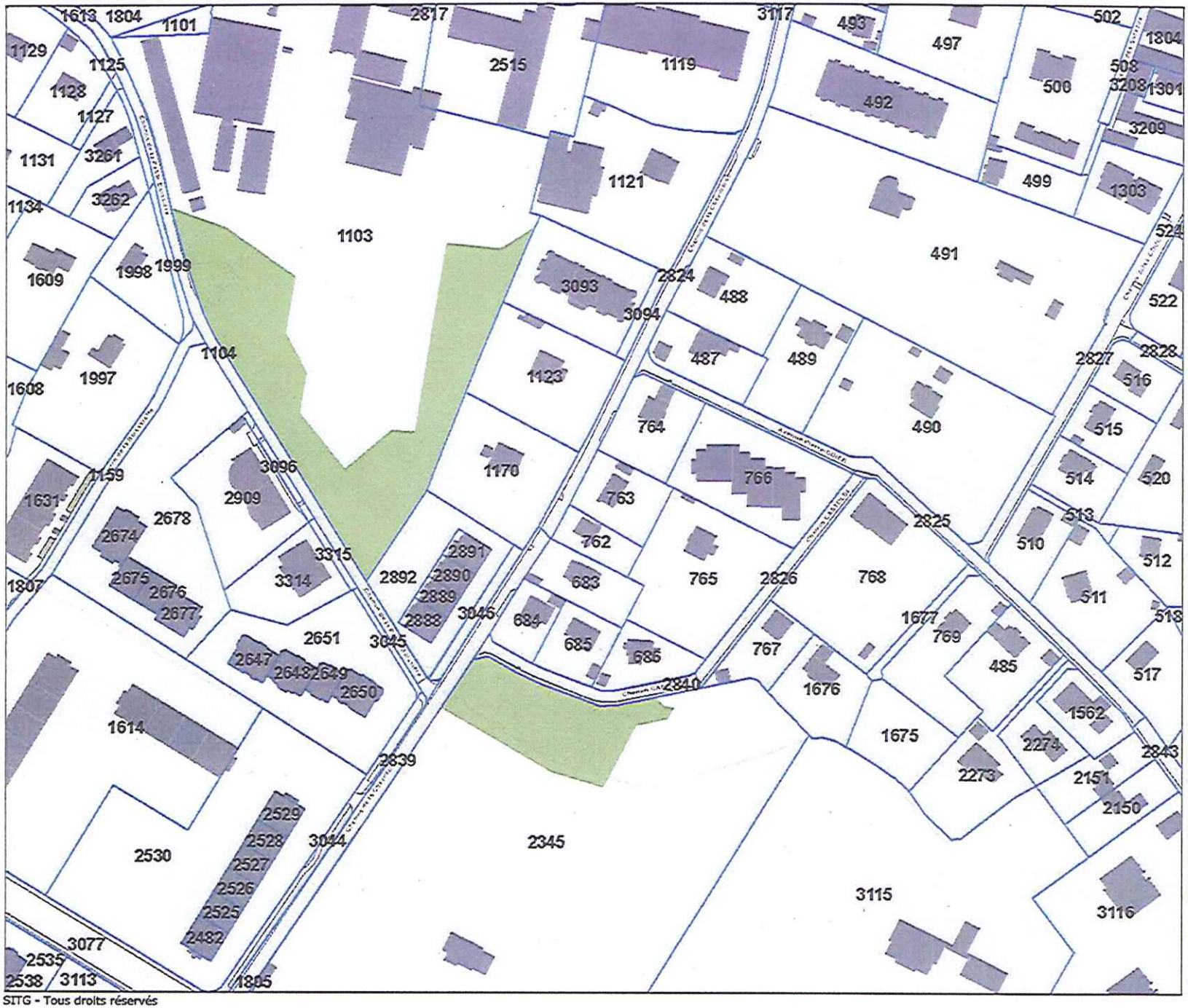
*Art. 6.* – La dépense prévue à l'article 2 sera inscrit à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier

*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, 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 de situation – échelle 1:2500
- annexe 2: plan cadastral – échelle 1:1000
- annexe 3: extraits du RF – parcelle 1123
- annexe 4: extraits du RF – parcelle 1170
- annexe 5: PLQ N° 29097

CARTE PRINCIPALE Echelle 1:2'500




LEGENDE

Aménagement

Données cadastrales

Bâtiments hors-sol

Numéros de parcelles

Parcelles

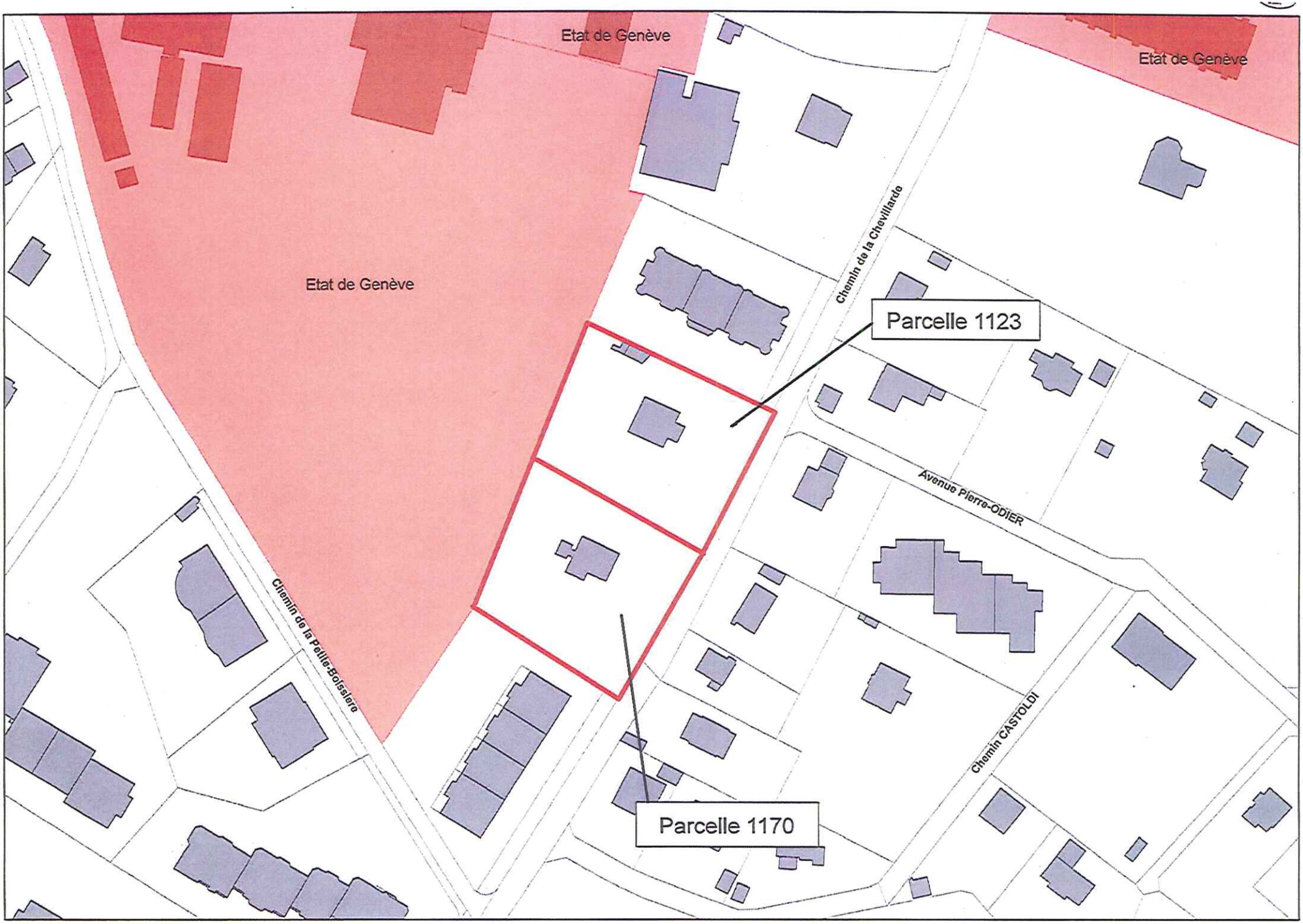
Couverture du domaine routier

Plan SITG

SITG

LE TERRITOIRE GENEVOIS À LA CARTE

SITG - Tous droits réservés


Etat de Genève
Etat de Genève
Etat de Genève
Chemin de la Chevillarde
Parcelle 1123
Avenue Pierre-ODIER
Chemin de la Petite-Boissière
Chemin CASTOLDI
Parcelle 1170

3

# Extrait de la mensuration officielle et du registre foncier

**Dépourvu de foi publique**

Produit le 23.08.2013

| | | | |
|---|---|---|---|
| Commune: | Genève-Eaux-Vives (22) | | |
| Immeuble No: | 1123 | Type: Privé | Surface(m2): 3003 |
| Plan(s) No(s): | 30 | | |
| Nom Local(locaux): | La Grande Boissière | | |

## BATIMENT(S)

| | | |
|---|---|---|
| No: F441 | Surface (m2 sur parcelle): 12 | Surface totale (m2): 12 |
| Destination: | Dépôt | |
| No: F440 | Surface (m2 sur parcelle): 27 | Surface totale (m2): 27 |
| Destination: | Garage privé | |
| No: F294 | Surface (m2 sur parcelle): 172 | Surface totale (m2): 172 |
| Destination: | Habitation un logement | |
| Adresse(s): | Chemin de la Chevillarde 12 | |

## 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 22/1123**

DWEK Maurice Murad, 01.05.1932, né(e) DWEK

4

# Extrait de la mensuration officielle et du registre foncier

**Dépourvu de foi publique**

Produit le 23.08.2013

| | | | |
|---|---|---|---|
| Commune: | Genève-Eaux-Vives (22) | | |
| Immeuble No: | 1170 | Type: Privé | Surface(m2): 3003 |
| Plan(s) No(s): | 32 | | |
| Nom Local(locaux): | La Grande Boissière | | |

## BATIMENT(S)

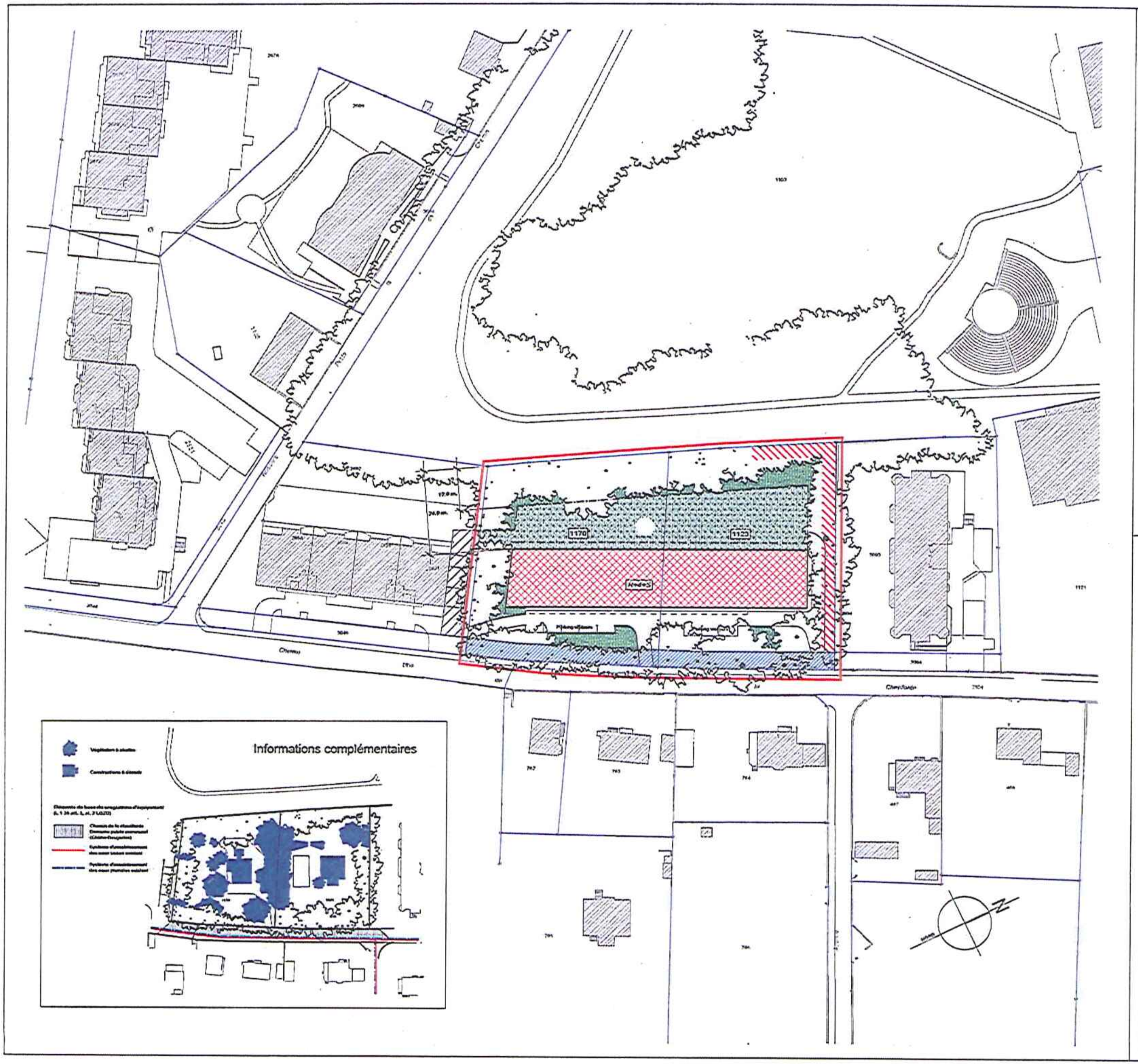
| | | |
|---|---|---|
| No: F342 | Surface (m2 sur parcelle): 169 | Surface totale (m2): 169 |
| Destination: | Habitation un logement | |
| Adresse(s): | Chemin de la Chevillarde 14 | |

## 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 22/1170

DWEK Maurice Murad, 01.05.1932, né(e) DWEK




## LEGENDE

Périmètre d'aménagement. Degré de sensibilité : OPB II

Construction projetée. Le nombre de niveaux est indiqué sur le bâtiment (altitude maximale de la dalle de couverture (sans les superstructures habitables) : 430,40 m.

Affectation : Logement

Aire d'évolution maximale de la construction projetée.

S — Superstructures habitables (max. 1 niveau et 65% d'un étage plein).

Emprise schématique des constructions en sous-sol.

Engazonnement et plantations : 1° Sur dalle - 2° En pleine terre.

Végétation existante à sauvegarder

Place de jeux. L'emplacement exact sera déterminé dans le cadre des autorisations de construire.

Servitude d'accès en surface et au sous-sol existante, grevant la parcelle N° 2892, au profit des parcelles N° 1123 et 1170.

Servitude de passage public à pied. L'assiette exacte de la servitude sera définie dans le cadre des autorisations de construire.

Cession gratuite au domaine public communal pour l'aménagement du chemin de la Chevillarde. La végétation existante sera maintenue.

**Note :**

La surface brute de plancher (SBP) est limitée à 1,2 pour chaque parcelle, soit 7'287 m2 au total (parcelle N° 1123 = 3606 m2, parcelle N° 1170 = 3681 m2).

60% des surfaces brutes de plancher nouvelles seront affectées à du logement HLM, alternativement HBM - au sens de la loi L 4.05 du 4 décembre 1977 - si le propriétaire le souhaite. L'affectation des 40% restants devra être faite à des logements dont le statut est laissé au libre choix du propriétaire.

Taux de parcage (au sous-sol et en surface)

| | | |
|---|---|---|
| Habitants | 1 place pour 100 m2 SBP | env. 78 places |
| Visiteurs | 1 place pour 800 m2 SBP | env. 8 places |
| | | Total env. 86 places |

Les dalles de couverture des parkings en sous-sol et les accès se conformeront à la directive N° 7 de l'Inspection Cantonale du service du Feu et sécurité (ICF).

Les emplacements pour des postes de transformation des Services Industriels sont réservés.

Les aménagements extérieurs feront l'objet d'une étude détaillée lors du dépôt de la requête définitive en autorisation de construire et les mesures de protection de la végétation devront se conformer notamment aux directives du Service des forêts, de la protection de la nature et des paysages (SFPNP).
La conservation de la végétation dont le maintien est prévu sera garantie par des mesures de protection efficaces pendant la période du chantier.
Les espaces libres de construction doivent rester non clôturés.

L 1 35 - art. 3 al. 5 (LGZD)

Le haut standard énergétique, reconnu comme tel par le service compétent, d'une construction prévue par un plan localisé de quartier constitue un motif d'intérêt général justifiant que le projet de construction s'écarte de ce plan. Dans cette hypothèse, la surface de plancher constructible peut excéder de 10% au maximum celle qui résulterait de la stricte application du plan.

RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

DÉPARTEMENT DE L'AMÉNAGEMENT, DE L'ÉQUIPEMENT ET DU LOGEMENT

Direction de l'Aménagement du Territoire — Service des Plans d'Affectation

GENEVE - Eaux-Vives

Feuilles Cadastrales N° 30, 32

Parcelles N° 1123, 1170

# PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER

Valant plan d'alignement au sens de la loi sur les forêts

# CHEMIN DE LA CHEVILLARDE

Adopté par le Conseil d'Etat le : 31 août 2005 Visa : Timbres :

Adopté par le Grand Conseil le :

| | | | |
|---|---|---|---|
| Echelle | 1 / 500 | Date | 07.01.2002 |
| Modifications | | | |

| | | |
|---|---|---|
| Secteur / Sous-secteur statistique | 22.04 | Code alphabétique GE - E.V. |
| Code Aménagement (Commune / Quartier) | 282 | |
| Archives Internes | Plan N° 29097 | Indice B |
| CDU | 711.5 | |