

*26 février 2014*

**Proposition du Conseil administratif du 26 février 2014 en vue de l'ouverture d'un crédit de 1 635 000 francs destiné à l'acquisition par l'exercice du droit de préemption de la Ville de Genève dans le cadre de la vente de la parcelle N° 1473 de la commune de Genève, section Plainpalais, d'une surface de 377 m<sup>2</sup>, sise chemin de Ternier 3, par M. Jean-Paul Gargantini à Développement Acacias Société en commandite de placements collectifs.**

Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux,

### **Introduction**

En date du 10 décembre 2013, un acte de vente a été signé par devant M<sup>e</sup> Costin van Berchem, portant sur l'objet de la présente proposition, pour la somme de 1 500 000 francs.

Par courrier du 16 décembre 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 30 jours après la notification par l'Etat, mais au plus tard le 19 mars 2014.

### **Exposé des motifs**

#### *Contexte local et perspectives d'aménagement du secteur*

La propriété se situe le long de la route des Acacias et à l'angle du chemin de Ternier. Elle est comprise dans le périmètre du projet de développement Praille-Acacias-Vernets (PAV), plus précisément dans le secteur Acacias-Est, déterminé dans la modification des limites de zones adoptée le 23 juin 2011 par le Grand Conseil et qui le colloque en zone de développement 2.

Cette même délimitation de secteur est reprise dans le projet de plan directeur de quartier PAV (PDQ PAV) qui sera mis en consultation publique prochainement et qui énonce les principes de développement de ce secteur destiné à évoluer de zone industrielle en zone urbaine. Il est ainsi prévu, le long de la route des Acacias, de poursuivre un développement à caractère urbain marqué privilégiant une densification sous la forme d'îlots urbains affectés au logement avec les rez-de-chaussée s'ouvrant au public sous la forme de commerces et d'équipements. La loi de déclassement stipule que l'affectation des nouvelles surfaces sera déterminée en fonction du principe «un nouveau logement pour chaque nouvel emploi». L'application de ce principe dans le secteur concerné se ferait, selon le projet de PDQ PAV, sur la base d'un ratio de 70% de surfaces de logement pour 30% de

surfaces d'activités. Il est ainsi prévu qu'y soient réalisés environ 2500 logements et 2500 emplois.

A signaler que, selon les dispositions prévues par la loi de déclassement issues de l'accord conclu, le 4 mars 2010, entre le Conseil d'Etat, les communes concernées et le comité référendaire, les logements situés sur les terrains appartenant aux collectivités publiques seront exclusivement locatifs dont 66% de LUP et 34% de logements en loyer libre.

### *Descriptif de l'objet proposé*

La parcelle N° 1473, de la commune de Genève, section Plainpalais, d'une surface de 377 m<sup>2</sup>, se situe en zone de développement 2. Il dépend de cette parcelle la copropriété pour une quote-part inconnue de la parcelle N° 1468, de la même commune, d'une surface totale de 244 m<sup>2</sup>, lieudit «Les Acacias», sans bâtiment.

Sur cette parcelle sont érigés deux bâtiments, soit une maison d'habitations d'une surface de 75 m<sup>2</sup> au sol, cadastrée sous N° K254, ainsi qu'un atelier d'une surface de 53 m<sup>2</sup> au sol cadastré sous N° K998.

Le bâtiment d'habitation est de construction traditionnelle, datant du début du XX<sup>e</sup> siècle, et semble être correctement entretenu. Aucune visite n'ayant eu lieu, et ne disposant d'aucun plan, il n'est pas possible de donner plus de précisions.

### *Occupation du bien*

L'atelier et les bureaux seront libres de tout bail au moment du transfert de propriété. Par contre, le logement est toujours loué et le bail devra être repris par la GIM. L'état locatif n'a pas été communiqué, mais il semblerait que les locaux commerciaux étaient loués jusqu'à peu pour 36 000 francs/an, et le logement est actuellement loué pour 18 000 francs/an.

### *Travaux*

Aucune visite des lieux n'a pu être effectuée, mais il est supposé que l'objet ne nécessite pas de travaux particuliers puisque les locaux commerciaux étaient occupés jusqu'à peu et que le logement est toujours loué.

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*

Après l'adoption du PDQ PAV prévue d'ici la fin 2014, plusieurs plans localisés (PLQ) seront élaborés sur le secteur Acacias-Est. Il est prévu que le premier d'entre eux englobe la parcelle N° 1473. L'acquisition de cette parcelle par la Ville de Genève lui permettrait donc de participer à l'une des premières opérations du périmètre PAV sur son territoire.

La surface totale de la parcelle N° 1473 représente 377 m<sup>2</sup>. L'indice d'utilisation du sol sera défini dans le PLQ et se situera probablement aux environs de 3,5 ce qui permettra de créer environ 1400 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher, permettant la réalisation d'une quinzaine de 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, 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».

### *Adéquation à l'Agenda 21*

S'agissant d'une acquisition pour la réalisation à terme de logements sociaux, elle correspond aux besoins et aux engagements de la Ville de Genève.

### *Estimation des coûts*

	Fr.
Prix d'acquisition	1 500 000
Remboursement des frais d'acte, estimés à	58 000
Remboursement des intérêts (sur 3 mois), estimés à	19 000
Frais d'enregistrement et émoluments du Registre foncier	50 000
Frais de notaire et divers	<u>8 000</u>
Coût total TTC	1 635 000

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 1 500 000 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 d'ici là, la Gérance immobilière municipale cherchera un locataire pour une durée temporaire jusqu'à l'obtention d'une autorisation de construire.

### *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 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 19 mars 2014. Dès lors, il est demandé au Conseil municipal de prendre position, sur le siège, lors de sa séance des 25 et 26 février 2014, la prochaine séance du Conseil municipal étant les 25 et 26 mars 2014, 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, le vendeur, Monsieur Jean-Paul Gargantini, a été reçu le 24 février 2014. Concernant l'acquéreur, les représentants de Développement Acacias Société en commandite de placements collectifs ont été entendus le 19 février 2014. Les parties ont pu faire connaître leurs positions sur cette préemption, et pourront en outre faire valoir leurs moyens également par écrit d'ici au 24 février 2014. 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 du 26 février 2014.

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.

#### *Référence au 9<sup>e</sup> plan financier d'investissements 2014-2025*

Les frais d'acquisition de la parcelle N° 1473 de la commune de Genève, section Plainpalais, seront pris sur la ligne N° 130.001.18 «acquisitions foncières 2014-2017», qui figure au 9<sup>e</sup> plan financier d'investissements 2014-2025 (p. 80) pour un montant de 10 000 000 de francs.

#### *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 francs au maximum.

Le bien pourra être loué par la GIM et un revenu pourra être tiré de la location des locaux commerciaux et du logement, soit environ 45 000 francs/an et ce aussi longtemps que la Ville de Genève n'aura pas la possibilité de réaliser une opération de développement dans laquelle cette parcelle est située.

#### *Charges financières annuelles*

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

*Services 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 cette parcelle. Dans l'intervalle, le bien sus-désigné sera intégré aux catégories des «logements à loyer libre» et des «locaux commerciaux».

**TABLEAUX RÉCAPITULATIFS DES COÛTS D'INVESTISSEMENT, DE FONCTIONNEMENT ET PLANIFICATION DES DÉPENSES D'INVESTISSEMENT**

**Objet : Droit de préemption sur parcelle N° 1473, sise chemin de Ternier 3**

**A. SYNTHÈSE DE L'ESTIMATION DES COÛTS**

	Montant	%
Acquisition du terrain	1 500 000	92 %
Remboursement frais et intérêts	77 000	5 %
Frais de notaires et divers	58 000	3 %
<b>Coût total du projet TTC</b>	<b>1 635 000</b>	<b>100 %</b>

**B. IMPACT ANNUEL SUR LE BUDGET DE FONCTIONNEMENT**

**Service bénéficiaire concerné : Gérance immobilière municipale**

<b>CHARGES</b>	Postes en ETP
30 - Charges de personnel	0
31 - Dépenses générales	9000
32/33 - Frais financiers (intérêts et amortissements)	0
36 - Subventions accordées	0
<b>Total des nouvelles charges induites</b>	<b>9000</b>

**REVENUS**

40 - Impôts	0
42 - Revenu des biens	45 000
43 - Revenus divers	0
45 - Dédommagements de collectivités publiques	0
46 - Subventions et allocations	0
<b>Total des nouveaux revenus induits</b>	<b>45 000</b>

**Impact net sur budget de fonctionnement**      **+ 36 000**

**C. PLANIFICATION ESTIMÉE DES DÉPENSES ET RECETTES D'INVESTISSEMENT**

Année(s) impactée(s)	Dépenses brutes	Recettes	Dépenses nettes
<b>Vote du crédit par le CM : 2014</b>			
<b>2014</b>	1 635 000	0	1 635 000
<b>Totaux</b>	<b>1 635 000</b>	<b>0</b>	<b>1 635 000</b>

Au vu des explications qui précèdent, le Conseil administratif vous invite, Mesdames les conseillères municipales et Messieurs les conseillers municipaux, à approuver le projet de délibération suivant:

### PROJET DE DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu les articles 30, alinéa 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 conclu le 10 décembre 2013 de la parcelle N° 1473 de la commune de Genève, section Plainpalais, sise chemin de Ternier 3;

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° 1473 de la commune de Genève, section Plainpalais, d'une surface de 377 m<sup>2</sup>, sise chemin de Ternier 3, au prix de 1 500 000 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 1 635 000 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° 1473 de la commune de Genève, section Plainpalais, d'une surface totale de 377 m<sup>2</sup>, pour un montant de 1 500 000 francs;
- le remboursement des frais et intérêts encourus par la partie évincée, estimés à 77 000 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 1 635 000 francs.

*Art. 4.* – Le Conseil municipal charge le Conseil administratif de signer tous les actes authentiques 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 portée à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier.

*Art. 7.* – L'opération ayant un caractère d'utilité publique, 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: extrait du RF – parcelle 1473  
– annexe 4: estimation de l'OLO du 25 juin 2013  
– annexe 5: image directrice provisoire





3



### Extrait de la mensuration officielle et du registre foncier

#### Dépourvu de foi publique

Produit le 17.12.2013

---

Commune:	Genève-Plainpalsis (24)		
Immeuble No:	1473	Type: Privé	Surface(m2): 377
Plan(s) No(s):	87		
Nom Local(locaux):	Les Acacias		

---

#### BATIMENT(S)

---

No: K254	Surface (m2 sur parcelle): 75	Surface totale (m2): 75
Destination:	Hab. deux logements	
Adresse(s):	Chemin de Ternier 3	

---

No: K998	Surface (m2 sur parcelle): 53	Surface totale (m2): 53
Destination:	Atelier	

---

#### 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 24/1473

GARGANTINI Jean-Paul, 13.05.1944, né(e) GARGANTINI

---

4



REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE  
 DEPARTEMENT DE L'URBANISME  
 OFFICE DU LOGEMENT

Rue du Stand 26 - CP 3937 - 1211 Genève 3 - T. +41 (0)22 546 65 00 - F. +41 (0)22 546 65 90 - Email info.logement@etat.ge.ch

**ESTIMATION DE LA VALEUR D'UN BIEN IMMOBILIER BÂTI EN ZONÉ DE DEVELOPPEMENT**

Propriétaire(s)	GARGANTINI Jean-Paul		
Adresse bien imm.	Chemin de Ternier 3		
Commune	Genève-Plainpalais (24)		
Parcelle(s)	1473		
Dépendance(s)	1468 (pour partie 1/10)		
Construction métallique, so	préexistante :	IA	dév. : 2

**A TERRAIN**

A1 Prix de base selon PA/SI/001.03  
<http://www.geneve.ch/logement/fichestimations.xls>

Parcelle(s)	m <sup>2</sup>	377			
Dépendance(s)	m <sup>2</sup>	24			
Total	m <sup>2</sup>	401	à	1951	= 782'431

A2 Aménagements extérieurs (haies, clôtures, chemins, bordures, arbustes, engazonnement...)	m <sup>2</sup>	249	à	150	= 37'350
---	----------------	-----	---	-----	----------

A3 Arborisation (arbustes et fruitiers non compris)					14'112
---	--	--	--	--	--------

A4 TOTAL TERRAIN					833'693
------------------	--	--	--	--	---------

Soit CHF / m<sup>2</sup> 2079,53

**B CONSTRUCTIONS (architectes, taxes et frais financiers compris)**

B1 Constr. 1	No. cad. :	K254	Affectation :	Hab. deux logements
--------------	------------	------	---------------	---------------------

Valeur à neuf	m <sup>3</sup> SIA	116	865	à	640	=	553'800
Vétusté à déduire	%		43%			=	235'834
Valeur construction 1							317'766

B2 Constr. 2	No. cad. :	K996	Affectation :	Atelier
--------------	------------	------	---------------	---------

Valeur à neuf	m <sup>3</sup> SIA	116	185	à	400	=	74'000
Vétusté à déduire	%		22%			=	16'280
Valeur construction 2							57'720

B3 Constr. 3	No. cad. :		Affectation :	
--------------	------------	--	---------------	--

Valeur à neuf	m <sup>3</sup> SIA			à		=	0
Vétusté à déduire	%		0%			=	0
Valeur construction 3							0

B4 Constr. 4	No. cad. :		Affectation :	
--------------	------------	--	---------------	--

Valeur à neuf m<sup>3</sup> SIA  à  =  0  
Vétusté à déduire %  0% =  0  
Valeur construction 4  0

B5. Constr. 5 No. cad. :  Affectation :

Valeur à neuf m<sup>3</sup> SIA  à  =  0  
Vétusté à déduire %  0% =  0  
Valeur construction 5  0

B6 TOTAL CONSTRUCTIONS  375'486

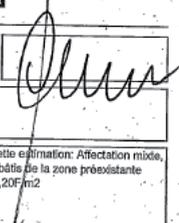
C RACCORDEMENTS AUX SERVICES PUBLICS  26'000

D TOTAL GENERAL  1'234'380

ARRONDI A  1'240'000

Soit CHF / m<sup>2</sup>  3092,27

Date :  25 juin 2013

Signature : 

Auteur :  Jean-Louis Aubert DI/OLO/DU

Remarques :

Prix terrain sous réserve que l'indice futur corresponde à celui admis dans cette estimation: Affectation mixte, commerciale et habitation à plusieurs logements. Prix selon terrain non bâti de la zone préexistante Industrielle = 542F x IUS (IUS envisagé 3.6) = 1951,20F/m<sup>2</sup>

Avis :  Dans l'hypothèse d'un bien-fonds en mains d'un promoteur (soit toute personne: professionnel de l'immobilier, entrepreneur, société ou particulier ayant acquis le terrain dans le but de construire) ou d'une collectivité publique (confédération, canton ou commune), le montant qui sera admis dans le(s) plan(s) financier(s) est celui effectivement payé lors de l'acquisition pour autant que le plafond admis par la pratique en vigueur à la date de la transaction pour la zone correspondante ne soit pas dépassé.

5

1.

