

*14 janvier 2015*

**Proposition du Conseil administratif du 14 janvier 2015 en vue d'exercer le droit de préemption de la Ville de Genève dans le cadre de la vente de la parcelle N° 3261, de la commune de Genève, section Eaux-Vives, d'une surface de 990 m<sup>2</sup>, sise chemin de la Petite-Boissière 22, avec dépendances N° 1104 (quote-part inconnue), N° 1125 (pour 1/10) et N° 1127 (pour 1/3), par M. Alain Pierre aux époux M. Alexandre Mouratov et M<sup>me</sup> Irina Androussenko, pour le prix de 3 200 000 francs (droits d'enregistrement et émoluments au Registre foncier, frais de notaire et remboursement des frais, imprévus et intérêts compris).**

Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux,

### **Introduction**

Par courrier du 24 novembre 2014, la Ville de Genève a été informée par M<sup>e</sup> Karim Messali, notaire, que cette parcelle avait fait l'objet d'une vente à terme pour le prix de 2 980 000 francs.

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, cela 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. 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.

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 depuis le début de la législature.

L'acquisition par préemption ne constitue pas une priorité mais, lorsque les opportunités se présentent, il est proposé à votre Conseil d'intervenir par ce biais également.

## **Exposé des motifs**

L'arrivée de la liaison ferroviaire CEVA aux Eaux-Vives va permettre un formidable développement du quartier. Le programme en cours d'étude sur le périmètre de la gare des Eaux-Vives concentre une interface de transports collectifs, un pôle d'activités et une part prépondérante affectée au logement. L'image urbaine du quartier offrira à ses habitants un nouvel espace de vie et de nouvelles conditions de mobilité.

Ce développement important induira inévitablement des modifications dans la configuration des quartiers adjacents. La Ville de Genève considère qu'il faut, dès aujourd'hui, saisir l'opportunité de maîtriser également le développement qualitatif de ces quartiers à proximité immédiate du site de la gare des Eaux-Vives, avec une priorité donnée au logement, et plus spécialement au logement social. Parallèlement à l'élaboration des plans de quartiers (PLQ), l'acquisition foncière des terrains est l'un des moyens qui permettront la mise en œuvre active de ce développement contrôlé.

Faut-il le rappeler, ce secteur de la Ville de Genève est particulièrement bien desservi par les transports en commun: une ligne de tram et une ligne de bus de ceinture (ligne N° 21) assurent une desserte performante. En outre, le site est particulièrement proche de l'hypercentre (environ un kilomètre pour atteindre le rond-point de Rive, soit un quart d'heure de marche à pied). Il offre également la proximité de tous les services (Centre commercial Eaux-Vives 2000, etc.) et des équipements existants et futurs.

Depuis la fin de l'année 2003, votre Conseil a ainsi désigné comme secteurs prioritaires en matière de politique d'acquisition foncière les secteurs de la gare des Eaux-Vives et du quartier de la Forêt.

La dernière acquisition par droit de préemption dans ce périmètre a été faite en septembre 2008 par l'achat de la parcelle N° 1128 voisine à celle faisant l'objet de la proposition d'aujourd'hui, d'une surface de 1333 m<sup>2</sup> sise chemin de la Petite-Boissière 18, au prix de 2 100 000 francs. La Ville de Genève est par ailleurs propriétaire de la parcelle N° 1516, libre de toute construction, située le long de la promenade Charles-Martin.

L'acquisition de la parcelle N° 3261 permettrait à la Ville de Genève de continuer à s'implanter dans le secteur et, à moyen terme, de promouvoir de manière active la construction d'immeubles destinés au logement dès l'adoption du PLQ.

Ladite transaction s'effectue entre particuliers. Les personnes se portant acquéreurs constituent une famille avec un enfant. Après maintes recherches, leur choix s'est porté sur cette propriété étant donné sa construction récente et qu'aucuns travaux ne sont à envisager dans l'immédiat.

Nous nous permettons de vous rappeler qu'au vu de l'âge des acquéreurs (1967 et 1968) et selon le schéma connu, il est fort probable qu'en cas de réalisation de la vente, la parcelle resterait figée pour les décennies à venir, préférentiellement toute évolution de ce quartier.

### **Description de l'objet**

La parcelle N° 3261, de la commune de Genève, section Eaux-Vives, se situe en zone 5 de développement 3. Sa surface est de 990 m<sup>2</sup> à laquelle s'ajoutent des dépendances (chemins).

Elle est propriété de M. Alain Pierre, qui l'occupe actuellement. Il a acquis le terrain en 2006 au prix de 1 200 000 francs, suivi d'un contrat d'entreprise général au prix de 1 350 000 francs.

Sur cette parcelle est érigée une villa individuelle d'une surface au sol de 97 m<sup>2</sup>, cadastrée sous N° 968 avec garage d'une surface au sol de 50 m<sup>2</sup>, cadastré sous N° 969, sise chemin de la Petite-Boissière 22.

La villa est de construction traditionnelle datant de 2007. Elle bénéficie de matériaux nobles ainsi que d'une bonne isolation phonique et thermique. Le chauffage est au gaz et réparti par le sol. La parcelle est légèrement en pente, entièrement arborée et clôturée avec arrosage automatique. Actuellement occupée par le propriétaire, elle fait l'objet d'un entretien courant.

Le bien immobilier a fait l'objet d'une mise en vente par l'intermédiaire d'une agence immobilière au prix de 3 200 000 francs, à des fins d'habitation pour une famille. Le prix de la transaction a finalement été conclu à un montant inférieur.

Le but étant de valoriser à moyen terme le bien par le développement d'un projet d'immeuble de logements sociaux, il n'est pas prévu de travaux autres qu'un entretien courant en attendant la démolition.

Toutefois, un contrôle OIBT des installations électriques sera à réaliser pour vérifier leur conformité. 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.

### **Potentiel de développement**

Le périmètre ne fait pas encore partie d'un plan localisé de quartier. Cependant, le Service d'urbanisme, conscient du potentiel d'aménagement de ce périmètre, a mandaté à la fin de l'année 2007 un premier bureau afin de préciser le potentiel du secteur. A la suite de ce mandat, de nouvelles études ont été mises en place pour établir un PLQ. Ce mandat est aujourd'hui à bout touchant.

Enfin, il est utile de préciser que dans leurs réflexions, les mandataires ont évalué les indices d'utilisation du sol maximaux au regard des contraintes du site, de son accessibilité, de l'autonomie du périmètre, du potentiel des plans financiers et des projets. Pour la parcelle N° 3261 représentant 990 m<sup>2</sup>, ce taux s'élève entre 1,4 et 1,5 selon la proposition PR-1078. Selon ces premières analyses, le développement de cette parcelle pourrait ainsi conduire à la création d'un maximum de 1426 m<sup>2</sup> de surfaces brutes de planchers représentant environ 13 logements.

La réalisation d'un immeuble à cet endroit pourra voir le jour à moyen terme.

Au vu de ce qui précède, nous justifions le prix d'achat par la mise en location de la propriété à un loyer mensuel compris entre 7000 francs et 8000 francs selon la conjoncture du marché de la location dite de luxe, fondé sur un rendement locatif entre 2,74% à 3,14%.

L'état locatif est fondé sur les éléments suivants. La surface habitable est de 234 m<sup>2</sup>. Le prix au m<sup>2</sup> à la location se situe entre 350 et 400 francs/an, soit 81 900 francs/an. En quinze ans, cela représenterait un état locatif de l'ordre de 1 228 500 francs, soit un rendement brut de 2,74%.

Dès lors, la villa pourra être louée par la GIM à un loyer conséquent étant donné l'état et la localisation du bien, sous réserve de l'évolution du marché du logement.

## **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**

### *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, al. 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, al. 2: «(...) celle-ci (la commune), dans le délai de trente 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'article 5 (...) alinéa 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 soixante 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 trente jours pour notifier sa décision aux parties liées par l'acte notarié.

Dans le cas présent et pour autant que l'Etat renonce à exercer son droit de préemption et qu'il n'informe la Ville de Genève qu'au dernier jour de son délai, le délai communal échoit le 23 février 2015. Dès lors, il est demandé au Conseil municipal de prendre position, sur le siège, lors de sa séance des 17 et 18 février 2015.

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 a été offert aux parties à l'acte. Le vendeur, M. Alain Pierre, a été entendu le 15 décembre 2014. Il a indiqué retourner en France, et souhaiter vendre au prix de revient selon factures présentées. L'attention est attirée sur le fait que la Ville de Genève est consciente du prix élevé de cette transaction. Toutefois, rappelons que la maison a été construite récemment (2007) et que l'achat du prix du terrain à l'époque par M. Alain Pierre n'avait pas tenu compte du prix pratiqué dans une zone de développement. Concernant la construction de la maison, le vendeur a fourni sur demande les justificatifs des plus-values ainsi que le contrat d'entreprise général.

Lors de la discussion avec le vendeur, il a indiqué qu'il ne ferait pas recours à l'exercice du droit de préemption pour autant qu'il n'y ait pas d'abaissement de prix.

Les acquéreurs, M. et M<sup>me</sup> Alexandre Mouratov et Irina Androussenko, ont été entendus le 11 décembre 2014 en présence de leur avocate, M<sup>e</sup> Stéphanie La Roche. Leur souhait est d’y loger leur famille car la situation est idéale avec la proximité de l’école internationale et du centre-ville.

Rappelons que la Ville de Genève pourrait exercer son droit de préemption en abaissement de prix selon la loi. Toutefois, nous n’envisageons pas d’appliquer ces conditions étant donné que l’abaissement de prix serait très faible et générerait des procédures longues et coûteuses.

Certes, le prix d’achat de ce bien semble élevé mais, au vu de son état de construction et du potentiel d’encaissement des futurs loyers annuels estimés entre 81 900 francs et 93 600 francs sur une durée moyenne de quinze ans, cela rapporterait à la Ville de Genève un montant de l’ordre de 1 228 500 francs.

Quant aux acquéreurs, ces derniers ne feront pas recours si le bien leur est loué à un loyer correspondant au prix du marché et à définir par la suite entre les parties.

L’art. 5, al. 2, lettre c) permet à la commune d’acheter aux prix et conditions fixés par elle. Dans les cas particuliers, la Ville de Genève achètera la parcelle N° 3261, secteur Eaux-Vives, au prix de 2 980 000 francs à l’exclusion d’éventuelles conditions prévues dans l’acte.

<i>Coût de l’opération</i>	Fr.
Prix d’acquisition	2 980 000
Remboursement des frais d’acte, intérêts et imprévus, estimés à	110 000
Frais d’enregistrement et émoluments du Registre foncier	98 000
Frais de notaire et divers	12 000
Coût total TTC	3 200 000

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 98 000 francs si la réalisation est réalisée dans un délai de dix ans dès son acquisition.

Aussi, si les conditions d’acquisition de ce bien fixées par la Ville de Genève ne devaient pas être acceptées 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 les conditions fixées par la Ville pour l’acquisition. Dans l’éventualité d’un tel recours, les conditions seraient fixées par une commission d’estimation,

conformément aux principes applicables à l'expropriation. Des intérêts, calculés sur les conditions fixées par la commission d'estimation et courant durant toute la durée de la procédure, seraient versés aux vendeurs.

### **Délai de réalisation**

Le PLQ étant actuellement à l'étude, la valorisation du bien pour la réalisation d'un immeuble de logements sociaux ne pourra être engagée qu'à moyen terme.

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.

### **Référence au 10<sup>e</sup> plan financier d'investissement 2015-2026**

Les frais d'acquisition de cette parcelle seront pris sur la ligne N° 130.001.18 «acquisitions foncières 2015-2018», qui figure au 10<sup>e</sup> plan financier d'investissements 2015-2026 (p. 63) pour un montant de 10 000 000 de francs.

### **Budget de fonctionnement**

Les éventuels travaux de mise aux normes du bâtiment dont le montant est estimé à 10 000 francs seront pris en charge par le budget de fonctionnement de la direction du patrimoine bâti.

Le bien est actuellement occupé par le propriétaire. Le montant d'une future location devrait se situer entre 7000 et 8000 francs/mois sous réserve de l'évolution du marché de la location, celui-ci étant très fluctuant pour ce type de bien.

### **Charges financières annuelles**

Les charges d'intérêts annuelles sont estimées à 64 000 francs.

### **Service gestionnaire et bénéficiaire**

Le service gestionnaire est la Direction du département des constructions et de l'aménagement, Unité opérations foncières.

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

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

**Objet: Acquisition de la parcelle N° 3261, sise chemin de la Petite-Boissière 22**

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

	<b>Montant</b>	<b>%</b>
Acquisition du terrain	2 980 000	93 %
Remboursement des frais d'acte et intérêts, env.	110 000	3.5 %
Frais d'enregistrement et émoluments du RF	98 000	3 %
Frais de notaires et divers	12 000	0.5 %
<b>Coût total du projet TTC</b>	<b>3 200 000</b>	<b>100%</b>

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

Estimation des charges et revenus marginalement induits par l'exploitation de l'objet du crédit

**Service bénéficiaire concerné: GIM**

**CHARGES**

		Postes en ETP
30 - Charges de personnel		
31 - Dépenses générales	10 000	
32/33 - Frais financiers (intérêts)	64 000	
36 - Subventions accordées		
<b>Total des nouvelles charges induites</b>	<b>74 000</b>	

**REVENUS**

40 - Impôts	
42 - Revenu des biens	81 900
43 - Revenus divers	
45 - Dédommagements de collectivités publiques	
46 - Subventions et allocations	
<b>Total des nouveaux revenus induits</b>	
<b>Impact net sur le résultat du budget de fonctionnement</b>	<b>+ 7 900</b>

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

Année(s) impactée(s)	Dépenses brutes	Recettes	Dépenses nettes
Année de vote du crédit par le CM: 2015			
2015	3 200 000		3 200 000
<b>Totaux</b>	<b>3 200 000</b>		<b>3 200 000</b>

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

### PROJET DE DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettres e), k) et m), et l'article 32 de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

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

vu la vente à terme signée le 26 novembre 2014 de la parcelle N° 3261 de la commune de Genève, section Eaux-Vives, sise chemin de la Petite-Boissière 22;

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° 3261 de la commune de Genève, section Eaux-Vives, d'une surface de 990 m<sup>2</sup>, sise chemin de la Petite-Boissière 22, avec dépendances N° 1104 (quote-part inconnue), N° 1125 (pour 1/10) et N° 1127 (pour 1/3), au prix de 2 980 000 francs, aux fins de construction de logements d'utilité publique à l'exclusion de toute autre condition prévue dans l'acte. A défaut d'acceptation des conditions fixées par la Ville de Genève, 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 3 200 000 francs, frais d'actes, droits d'enregistrement et émoluments du Registre foncier et frais dus aux acquéreurs évincés compris, en vue de cette acquisition.

*Art. 3.* – Le Conseil administratif est chargé de 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 3 200 000 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.

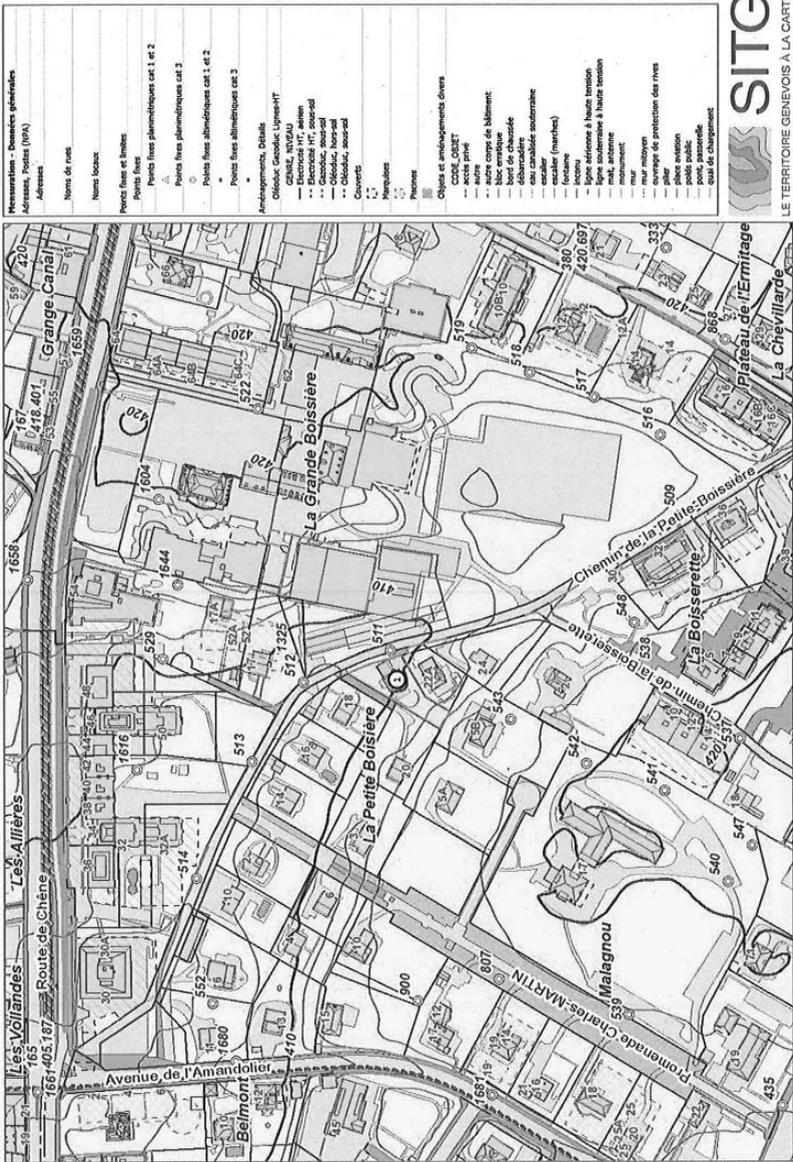
*Art. 6.* – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à constituer, modifier, radier, épurer toutes servitudes à charge et au profit des parcelles susmentionnées en vue de la réalisation du projet de construction.

*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 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 N° 3261
  - annexe 4: projet du PLQ selon la proposition PR-1078

CARTE PRINCIPALE Echelle 1:2'500



**LEGENDE**

Présentations - Données géométriques

Adresses, Postes (NPA)

Noms de rue

Noms locaux

Points fixes et limites

Points fixes

Points fixes planimétriques cat. 1 et 2

Points fixes planimétriques cat. 2

Points fixes altimétriques cat. 1 et 2

Points fixes altimétriques cat. 3

Aménagements, Délaide

Offices: Cantonale, Livres-NT

GENÈVE, NOUVEAU

Electronix HT, avion

Genève, aéroport

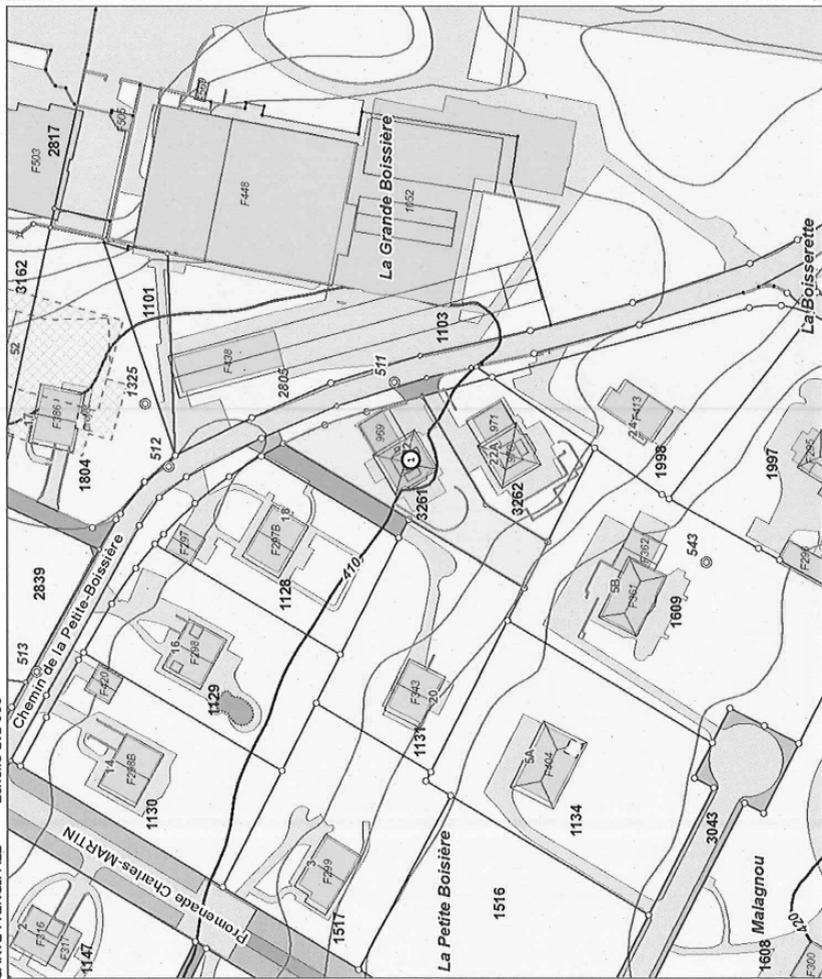
Genève, aéroport

Châlonais, aéroport

**SITG**  
LE TERRITOIRE GENÈVOIS À LA CARTE

SITG - Tous droits réservés

CARTE PRINCIPALE Echelle 1:1'000



LEGENDE

Présentation - Données générales
Adresses, Postes (NPA)
Adresses
Noms de rue
Noms locaux
Points fixes et limites
Points fixes planimétriques cat 1 et 2
Points fixes planimétriques cat 3
Points fixes altimétriques cat 1 et 2
Points fixes altimétriques cat 3
Points limites et particuliers
Points Limites
NATURE
- bois
- cheville
- clois allépié
- non matérialisé
- picu
Aménagements, Détails
Océlole, Canalic, Lignes-HT
GRILLES, Niveaux
- Grille
- Electrique HT, sous-sol
- Gazoduc, sous-sol
- Eau, sous-sol
- Oléoduc, sous-sol
Couverts
- T
- T
- T
Marquages
- T
- T
Plaines
Objets et aménagements divers
- CODE OBJET
- accès privé
- autre
- autre usage de bâtiment
- bloc enterré
- bord de chaussée
- débarras
- mur de soutènement
- escalier (marches)
- fosse
- inondé
- ligne aérienne à haute tension
- ligne souterraine à haute tension

**SITG**  
LE TERRITOIRE GENEVOIS A LA CARTE



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

#### Dépourvu de foi publique

Produit le 27.11.2014

---

Commune:	Genève-Eaux-Vives (22)		
Immeuble No:	3261	Type: Privé	Surface(m2): 990
Plan(s) No(s):	31		
Nom Local(locaux):	La Petite Boissière		

---

#### BATIMENT(S)

No: 968	Surface (m2 sur parcelle): 97	Surface totale (m2): 97
Destination:	Habitation un logement	
Adresse(s):	Chemin de la Petite-Boissière 22	

---

No: 969	Surface (m2 sur parcelle): 50	Surface totale (m2): 50
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 22/3261

PIERRE Alain, 09.08.1949, m(e) PIERRE

---

