

**Proposition du Conseil administratif du 20 décembre 2016 en
vue de:**

- **la vente par la Ville de Genève à la Fondation HBM Emile Dupont de la parcelle N° 2616 de la commune de Vernier, sise à l'angle du chemin Isaac-Anken et du chemin du Château-Bloch, d'une superficie de 461 m² au prix de 377 291 francs;**
- **l'acceptation du gain sur la vente de 377 290 francs lié à la vente de la parcelle N° 2616.**

Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux,

Introduction

La Ville de Genève est propriétaire de la parcelle N° 2616 de la commune de Vernier, sise à l'angle des chemins Isaac-Anken et du Château-Bloch à Vernier.

La Fondation HBM Emile Dupont (ci-après FED) est une fondation immobilière de droit public dont le but est la construction, l'acquisition et l'exploitation d'immeubles et de logements destinés aux personnes à revenus modestes.

La FED prévoit le développement d'un projet de logements et d'un centre de quartier dans le secteur «Actaris» bordé par les chemins Henri-De-Buren, du Château-Bloch et Isaac-Anken, sur la commune de Vernier, soit sur les parcelles N° 489 (propriété de l'Association genevoise du coin de terre), N° 495 (propriété de SIG), N° 2615 (propriété de la commune de Vernier) et la parcelle N° 2616 (propriété de la Ville de Genève).

Dans ce cadre, la FED est entrée en négociations avec tous les propriétaires du secteur, dont la Ville de Genève.

Exposé des motifs

Situation foncière

La parcelle N° 2616 de la commune de Vernier, située en zone 3 de développement, est une propriété de la Ville de Genève. Sa superficie est de 461 m². Elle ne contient aucun bâtiment. Elle est au bénéfice d'une servitude de passage de canalisations à la charge de la parcelle N° 2637 de la commune de Vernier, sise chemin de la Muraille 9-11, propriété de la Ville de Genève.

Description de l'opération

En 2013, la FED a fait établir une étude de faisabilité sur le secteur «Actaris». Elle a initié une modification de zone. Cette modification de zone MZ 29 823 a été validée par arrêté du Conseil d'Etat le 29 janvier 2014 et, désormais, toutes les parcelles concernées sont situées en zone 3 de développement. Après cette première étape, la FED s'est penchée sur la question de la maîtrise foncière du secteur et a mené des discussions avec tous les propriétaires desdites parcelles.

La parcelle de la Ville de Genève est actuellement mise à bien plaisir à disposition de SIG qui l'utilise comme parking pour ses employés. Au vu de sa petite surface, les droits à bâtir qu'elle génère ne permettent pas la construction d'une allée complète d'un immeuble. De plus, selon le plan localisé de quartier (PLQ), lesdits droits à bâtir sont reportés sur les futures parcelles de la FED. L'indice d'utilisation du sol (IUS) prévu par le Canton, mais non encore définitif, devrait se situer entre 1,47 et 1,54.

Dans le but de faciliter la mise en œuvre du projet de construction de logements sociaux pérennes, la Ville de Genève a étudié différentes variantes qui ont été présentées au Conseil administratif en août 2013. L'option retenue a été un échange de parcelles entre SIG et la Ville de Genève avec la contrepartie de l'octroi d'une servitude d'usage de 55 places de stationnement au Centre sportif du Bois-des-Frères et les négociations se sont poursuivies en ce sens. Cela permettait à la Ville de Genève d'augmenter ses droits à bâtir et d'octroyer un DDP pour une allée complète d'un immeuble.

Début 2015, SIG a informé la Ville de Genève ne plus être intéressé par cet échange et avoir décidé de vendre sa parcelle directement à la FED. Ceci a donc remis en cause les éléments en cours de négociations.

La Ville de Genève, soucieuse d'encourager les projets de construction de logements, a donc décidé de proposer à l'approbation de votre Conseil le projet de vente de sa parcelle N° 2616 de la commune de Vernier à la FED. Il est rappelé que, sans la vente de la parcelle propriété de la Ville de Genève, la FED ne pourra pas réaliser l'entier des droits à bâtir prévu par le projet.

Contrepartie

Le calcul du prix est basé sur l'application de la directive de l'Office du logement du Canton de Genève (PA/SI/001.05), dans sa version du 15 octobre 2012. Celle-ci prévoit que, pour les biens-fonds non bâtis, situés en zone préexistante industrielle et artisanale, le prix se calcule comme suit: 542 francs le mètre carré $\times 461 \text{ m}^2 \times 1,51 \text{ IUS}$, soit 377 291 francs.

Actuellement, l'indice d'utilisation du sol (IUS) n'est pas encore arrêté définitivement par le Canton. De ce fait, il a été convenu entre la Ville de Genève et

la FED de se baser sur une moyenne entre 1,47 et 1,54 soit 1,51 afin de ne pas bloquer le projet de la FED et d'avancer sur la transaction.

Estimation des coûts

Néant.

Budget de fonctionnement

Charges

Il s'agit d'une opération de technique foncière qui n'entraîne aucune charge de fonctionnement complémentaire.

S'agissant de ses frais d'acte notarié, ils seront à la charge de la FED.

Revenus

Cette parcelle figure à l'actif du bilan pour un franc, dans le patrimoine financier.

En vendant cette parcelle pour 377 291 francs, il y aura un gain sur la vente de 377 290 francs. Ce gain sera comptabilisé en revenus dans le compte de fonctionnement 2017 (cellule 2001 «département des constructions et de l'aménagement», groupe de comptes 42 «revenus des biens», 424 «gains comptables sur les placements du patrimoine financier»).

Délai de réalisation

Le transfert de propriété interviendra une fois l'acte de vente signé.

Adéquation à l'Agenda 21

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

Service gestionnaire et bénéficiaire

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

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, al. 1, lettre k), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

vu l'accord de principe intervenu entre le Conseil administratif et la Fondation HBM Emile Dupont concernant la vente par la Ville de Genève de sa parcelle N° 2616 de la commune de Vernier, de 461 m², à ladite Fondation selon un prix qui est fixé sur la base des pratiques administratives de l'Office du logement, directive PA/SI/001.05, soit 542 francs le mètre carré $\times 461 \text{ m}^2 \times 1,51 \text{ IUS}$, correspondant au prix de 377 291 francs;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à vendre à la Fondation HBM Emile Dupont la parcelle N° 2616 de la commune de Vernier, d'une surface de 461 m², au prix de 377 291 francs.

Art. 2. – La plus-value comptable réalisée de 377 290 francs sera comptabilisée dans le compte de fonctionnement 2017 (cellule 2001 «département des constructions et de l'aménagement», groupe de comptes 42 «revenus des biens», 424 «gains comptables sur les placements du patrimoine financier»).

Art. 3. – Le Conseil administratif est chargé de signer tous les actes authentiques relatifs à cette opération.

Art. 4. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à constituer, modifier, radier, épurer toutes servitudes à charge et au profit de la parcelle susmentionnée en vue de la réalisation du projet de construction.

Annexes: – plan d'ensemble – échelle 1/2500°

– plan d'ensemble – échelle 1/500°

– plan du futur projet Actaris

– directive de l'Office du logement du 15 octobre 2012

SITG | LE TERRITOIRE GENEVOIS À LA CARTE





Prix admis dans les plans financiers pour les terrains sis en zone de développement

Base légale

L 1 35 (LGZD), art. 5, al. 1 et 2

En exécution de l'article 2, alinéa 1, lettre b, la délivrance de l'autorisation de construire est subordonnée à la condition que :

Logements destinés à la location

a) les bâtiments d'habitation locatifs répondent par le nombre, le type et les loyers des logements prévus à un besoin prépondérant d'intérêt général;

Logements destinés à la vente

b) les bâtiments d'habitation destinés à la vente, quel que soit le mode d'aliénation (notamment cession de droits de copropriété d'étages ou de parties d'étages, d'actions ou de parts sociales) répondent, par le nombre, le type et le prix de logements prévus à un besoin prépondérant d'intérêt général;

Bâtiments commerciaux et artisanaux

c) les bâtiments destinés aux commerces, aux autres activités du secteur tertiaire et à l'artisanat répondent, par leur nombre, leur situation et leur type à un besoin d'intérêt général; (...)

Les plans techniques et financiers, notamment les normes applicables à l'état locatif ou au plan de vente et aux réserves pour entretien, doivent être préalablement agréés par le département des finances. Toute modification qui intervient en cours de construction doit être signalée et faire, le cas échéant, l'objet d'un nouvel agrément.

L 1 35 (LGZD), art. 4, al. 2

A défaut de règlement de quartier adopté spécialement ou de conventions particulières, les dispositions du règlement type annexé au règlement d'exécution de la présente loi sont applicables et le Conseil d'Etat fixe de cas en cas les participations aux frais d'équipement et les conditions relatives à la limitation des loyers ou des prix.

L 1 35.04 (Annexe au RLGDZ), art. 15

Le Conseil d'Etat fixe dans chaque cas le montant maximum des loyers ou des prix; il peut imposer la construction de logements à loyers modérés ou réduits satisfaisant aux conditions des lois et règlements en vigueur.

Le Conseil d'Etat peut refuser l'application des normes de la zone de développement à des terrains vendus à des prix de spéculation.

Objectif

Fixer les plafonds admis pour les prix des terrains sis en zone de développement, en vue d'encourager leur mise en valeur tout en répondant aux besoins prépondérants d'intérêt général définis par la loi.

Ce que fait l'OLO dans la pratique

Le montant admis pour le terrain dans le plan financier d'une opération mise au bénéfice des normes de la LGZD est le prix effectivement payé par le requérant, mais au maximum jusqu'à concurrence du prix plafond déterminé selon les critères ci-dessous.

1. Terrains non bâtis

Zone préexistante	Densité prévue (ius ¹)	Prix plafond	
		F / m ² SBP ²	F / m ² terrain
Agricole		450 ³	450 x ius
Industrielle		542 ³	542 x ius
5 ou 4	Jusqu'à 0,5	417 / ius	417
	Entre 0,5 et 0,8	833	833 x ius
	Entre 0,8 et 1,2	398 + (348 / ius)	348 + (398 x ius)
	Entre 1,2 et 1,8	688	688 x ius
	Supérieur à 1,8	1'238 / ius	1'238

¹ ius = indice d'utilisation du sol
= surface brute de plancher constructible / surface de la parcelle

² SBP = surface brute de plancher constructible

³ Ces prix ont été déterminés sur la base des densités usuelles prévues par le plan directeur cantonal (concept de l'aménagement cantonal, page 2.12), soit 1.2 en zone 3, 0.8 en zone 4A et 0.6 en zone 4B.

2. Terrains bâtis

Le prix plafond pour le terrain dépend de l'affectation des bâtiments existants, dans une logique de valeur de remplacement. Une assiette théorique est définie pour chaque bâtiment et le prix plafond pour chaque assiette dépend de l'affectation, selon tableau ci-dessous. Le prix plafond pour le solde de la parcelle correspond au prix plafond pour un terrain nu situé dans la même zone.

Affectation	Assiette théorique ¹	Prix plafond
Résidentielle - maison individuelle ou contiguë	SBP existante / ius ²	1'000 F / m ²
résidentielle - immeuble à plusieurs logements, administrative, commerciale ou agricole	-	Idem terrain non bâti
Industrielle ou artisanale	SBP existante	180 à 300 F / m ² terrain ³

¹ La somme des assiettes théoriques ne peut pas être supérieure à la surface réelle de la parcelle.

² Maison individuelle : ius = 0,2 ; maison contiguë : ius = 0,25.

³ Selon pratique FTI en zone de développement industriel.

Au prix du terrain s'ajoute la valeur intrinsèque des constructions et des aménagements (voir à ce sujet la notice explicative et le formulaire pour l'estimation de la valeur d'un bien immobilier bâti en zone de développement sous www.ge.ch/logement -> publications, formulaires).

3. Cas particuliers

Zone préexistante 5 ou 4, développement 2 ou 3

Pour une maison individuelle ou contiguë, le prix de 1'000 F / m² s'applique à la totalité de la parcelle, pour autant que le potentiel constructible ne soit pas notablement inférieur à celui résultant d'une densité usuelle de 1,2.

Dépendances

Les dépendances sont prises en compte dans la détermination du prix admis.

Usager promoteur

A titre dérogatoire, lorsque le terrain a été acquis plus de 10 ans avant le dépôt de la requête en autorisation de construire et qu'il a été affecté durablement à un usage privé ou professionnel du requérant (typiquement à des fins d'habitation dans le cas d'une villa), les prix plafonds actuels s'appliquent sans égard au prix payé.

Vendeur non usager

Pour les terrains vendus par un promoteur ou un investisseur (soit toute personne n'ayant pas affecté le bien à son propre usage), ou par une collectivité publique (Confédération, canton ou commune), le montant admis dans le plan financier correspond au prix payé par le promoteur, l'investisseur ou la collectivité publique. La prise en compte d'éventuels intérêts demeure réservée.

Terrains pollués

En présence d'une pollution mentionnée au cadastre des sites pollués, les éventuels frais de dépollution à charge du requérant peuvent s'ajouter au prix payé, mais seulement jusqu'à concurrence du plafond admis selon tableau ci-dessus. Demeurent réservés les cas où les frais de dépollution approcheraient ou dépasseraient le plafond admis pour le terrain.

Si la pollution n'est pas mentionnée au cadastre des sites pollués ou si le terrain a été acquis avant le 20 avril 2010, les éventuels frais de dépollution à charge du requérant peuvent, au même titre que les autres éléments de coût, être pris en considération dans le plan financier pour autant que les normes en matière de loyers soient respectées pour les logements d'utilité publique au sens de la LGL ou de la LUP.

Objet résiduel

Lorsqu'une partie du terrain peut être mis en valeur indépendamment des droits à bâtir potentiels (typiquement une maison qui peut être conservée ou revendue), sa valeur vénale est déduite du prix admissible.