
MÉMORIAL

DES

SÉANCES DU CONSEIL MUNICIPAL

DE LA VILLE DE GENÈVE

Trente-troisième séance – Lundi 20 décembre 2021, à 17 h 30

Présidence de M. Amar Madani, président

La séance est ouverte à 17 h 30 à l'Organisation météorologique mondiale (OMM), dans la salle Obasi.

Font excuser leur absence: *M^{me} Marie Barbey-Chappuis*, vice-présidente, *M. Sami Kanaan*, conseiller administratif, *M^{me} Christina Kitsos*, conseillère administrative, *M^{mes} Léonore Baehler*, *Joëlle Bertossa*, *MM. Simon Brandt*, *Olivier Gurtner*, *Théo Keel*, *M^{mes} Christiane Leuenberger*, *Dorothée Marthaler Ghidoni*, *MM. Daniel Dany Pastore*, *Nicolas Ramseier*, *M^{mes} Albane Schlechten* et *Audrey Schmid*.

Assistent à la séance: *M^{me} Frédérique Perler*, maire, et *M. Alfonso Gomez*, conseiller administratif.

CONVOCATION

Par lettre du 13 décembre 2021, le Conseil municipal est convoqué en séances extraordinaires dans la salle Obasi (OMM) pour samedi 18 décembre 2021 à 8 h, 10 h 30, 14 h, 16 h 30, 20 h 30 et 22 h 15, lundi 20 décembre 2021 à 17 h 30 et 20 h 30 et mardi 21 décembre 2021 à 0 h, 2 h, 4 h, 6 h et 8 h.

1. Exhortation.

Le président. Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux, prenons la résolution de remplir consciencieusement notre mandat et de faire servir nos travaux au bien de la Cité qui nous a confié ses destinées.

2. Communications du Conseil administratif.

M^{me} Frédérique Perler, maire. J'aimerais encore une fois, au nom du Conseil administratif, remercier l'ensemble de ce Conseil municipal pour la tenue des débats qui ont eu lieu samedi sur le budget de la Ville de Genève. Je remercie également les services pour leur célérité et leur professionnalisme tout au long de cette journée. Je voudrais d'ores et déjà souhaiter à toutes et à tous d'excellentes fêtes de fin d'année, un excellent repos et de revenir en forme début janvier, malgré la situation sanitaire qui est encore préoccupante aujourd'hui. Je tenais véritablement au nom du Conseil administratif à vous souhaiter d'excellentes fêtes de fin d'année et un excellent repos. (*Applaudissements.*)

3. Communications du bureau du Conseil municipal.

Le président. A l'issue de la séance, veuillez laisser vos cartes à la sortie, Mesdames et Messieurs. Par ailleurs, vous trouverez, à l'entrée jusqu'à 19 h, un dispositif de tests Covid-19.

- 4. Proposition du Conseil administratif du 15 décembre 2021 en vue d'exercer le droit de préemption de la Ville de Genève, dans le cadre de la promesse de vente et d'achat de la parcelle N° 1377, de la commune de Genève, section Eaux-Vives, d'une surface de 3919 m², sise avenue Eugène-Pittard 21, par M^{me} Maja Gabioud et MM. Maurice et Joseph Gabioud à la Société immobilière Champel-Falaises SA représentée par M. Jean Degaudenzi, pour le prix de 7 500 000 francs (droits d'enregistrement et émoluments au Registre foncier, frais de notaire et remboursement des frais, imprévus et intérêts courus compris) (PR-1497).**

Introduction

Par courrier du 10 novembre 2021, la Ville de Genève a été informée qu'une promesse de vente et d'achat avec inscription d'un droit d'emption a été signée par-devant M^e Corine Rosset, notaire, portant sur l'objet de la présente proposition, pour la somme de 7 000 000 de francs, et dont les conditions d'acquisition font partie de l'acte précité. Il est proposé à votre Conseil d'exercer le droit de préemption de la Ville de Genève pour l'acquisition de cet objet.

La parcelle N° 1377 a retenu l'attention des services communaux chargés de l'aménagement, car elle est incluse dans le périmètre du PLQ 29 104B situé entre l'avenue Eugène-Pittard et la route de Florissant.

L'acquisition de cette parcelle, objet de la présente proposition, s'insère dans le cadre de la politique d'acquisitions de la Ville de Genève. Elle permettra à la Ville de Genève de s'implanter dans le quartier et de promouvoir de manière active la construction d'immeubles destinés au logement social. A terme, une modification du PLQ pourrait également permettre l'implantation d'équipements publics dans le secteur.

Exposé des motifs

La Ville de Genève doit déterminer si elle fait usage de son droit de préemption en vue de l'acquisition de la parcelle N° 1377, sise avenue Eugène-Pittard 21.

Cette parcelle est située en zone 5 de développement 3 et comprise dans le périmètre du PLQ 29 104B adopté le 12 octobre 2005. Ses droits à bâtir sont regroupés dans un seul bâtiment (voir PLQ annexé), lequel doit intégrer également ceux des parcelles de dépendance N° 1374 (2 sixièmes) et N° 1375 (2 tiers), N° 1595 (propriété privée) et N° 1596 (propriété privée). Le bâtiment projeté se situe pour sa plus grande partie sur la parcelle mise en vente et les droits à bâtir de ladite parcelle pourraient y être intégralement réalisés.

La société Immobilière Champel-Falaises SA (détenue par un promoteur immobilier) achète dans le but de développer du logement.

Pour la Ville de Genève, cette parcelle est très intéressante car elle pourra développer sa partie du bâtiment pour du logement d'utilité publique en le remettant par exemple en droit de superficie à des coopératives en réalisant pour partie le PLQ. Elle peut également envisager une modification du PLQ afin de permettre en sus l'implantation d'équipements dans le secteur. En étant propriétaire du foncier la Ville de Genève peut influencer directement sur le type de logements qui pourraient être construits sur ce site.

Quoi qu'il en soit, le choix est essentiellement politique et revient au Conseil municipal. Cependant, compte tenu des éléments évoqués ci-avant, le Conseil administratif souhaite préempter pour permettre la réalisation de logements d'utilité publique et assurer une mixité de logements dans le périmètre ou d'équipements dans le secteur. A terme, une modification du PLQ pourrait permettre l'implantation d'équipements dans le secteur en sus des logements prévus par le PLQ. Par ailleurs, il s'agit aussi d'affirmer notre volonté de développer le secteur dans un avenir très proche.

Finalement, nous attirons votre attention sur le fait que le délai de préemption de la Ville de Genève est fixé au 30 décembre 2021. Le vote devra donc intervenir sur le siège.

Obligations légales

Procédure

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: l'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».

L'art. 5, alinéa dispose que: (...) 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:

- soit sa décision de renoncer à l'exercice du droit de préemption;
- soit sa décision d'acquérir le bien-fonds aux prix et conditions fixés dans l'acte;
- soit son offre d'acquérir le bien-fonds aux prix et conditions fixés par elle;

- 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».

Quant à l'art. 6, il expose le droit d'expropriation : « 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».

Il convient de souligner que la promesse de vente et d'achat prévoyant l'inscription d'un droit d'emption s'assimile à une vente. L'exercice du droit de préemption est donc autorisé par la LGL.

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, attendu que l'Etat nous a notifié sa décision de renonciation le 25 novembre 2021, courrier reçu le 30 novembre 2021, le délai communal échoit le 30 décembre 2021. Dès lors, il est demandé au Conseil municipal de prendre position, sur le siège, lors de sa session des 18, 20 et 21 décembre 2021 afin de respecter les délais de la LGL. Le Conseil administratif se chargera de notifier la décision du Conseil municipal aux parties concernées.

Par ailleurs, le droit d'être entendu des parties à l'acte (acquéreur et vendeurs) doit être respecté. Une rencontre avec l'acquéreur, la Société Immobilière Champel-Falaises SA, est prévue le vendredi 10 décembre 2021. La Ville de Genève a demandé aux vendeurs de se prononcer par écrit d'ici au 16 décembre 2021 étant donné que certains d'entre eux résident hors canton ou à l'étranger. Leur détermination vous sera communiquée lors de la séance du Conseil municipal.

En cas de recours de l'une des parties contre la décision de préemption, il se pourrait que des frais de procédure viennent s'ajouter au présent crédit et ce pour autant que la Ville de Genève n'obtienne pas gain de cause.

Votre attention est attirée sur le prix de vente. L'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) a estimé la valeur dudit bien le 4 février 2020 à 6 230 000 francs. Le prix d'acquisition est de 7 000 000 de francs, soit 770 000 francs en dessus de l'estimation.

Cela étant, selon la jurisprudence (ATA/828/2012) si aucune valeur «officielle» n'a été fixée par une disposition légale, il revient au Tribunal d'établir la

valeur vénale du bien préempté. En l'état et compte tenu de l'urgence, il nous a été impossible de déterminer précisément la valeur vénale de la parcelle considérée. Au vu de la pression foncière nous proposons d'acquérir au prix de l'acte signé.

Exercice du droit de préemption

Il est proposé à votre Conseil d'exercer le droit de préemption de la Ville de Genève, pour le prix de 7 000 000 de francs, dans le cadre de la promesse de vente et d'achat avec droit d'emption de la parcelle N° 1377 et d'ouvrir un crédit de 7 500 000 francs, permettant de régler les frais de notaire, droits d'enregistrement et émoluments du Registre foncier.

Description de l'ouvrage

La parcelle N° 1377, de la commune de Genève, section Eaux-Vives, se situe en zone 5 de développement 3.

La parcelle N° 1377 est comprise dans le périmètre du plan localisé de quartier N° 29 104B adopté par le Conseil d'Etat le 12 octobre 2005. Ce plan localisé de quartier prévoit la construction d'un immeuble de rez +4 niveaux +attique entièrement destiné à du logement, selon un indice d'utilisation du sol maximal de 0,75.

La parcelle concernée permettrait donc la construction d'un immeuble d'une trentaine de logements en remplacement des anciens bâtiments de l'école privée, qui n'ont aucune valeur patrimoniale avérée.

Sur cette parcelle de 3919 m² sont érigés plusieurs bâtiments constituant l'école (école privée, véranda, théâtre, dépôt des décors, salle de spectacle et piscine). Les bâtiments sont actuellement utilisés par une école privée qui envisage de transférer son activité sur un autre site. Selon l'acte, au moment de l'exécution de la promesse, les bâtiments doivent être libres de tout occupant.

Aucune visite des lieux n'a pu être effectuée étant donné les délais très courts impartis par la loi.

En cas d'acquisition par la Ville de Genève, le devenir des bâtiments sera étudié en attendant la réalisation d'une opération de développement de ladite parcelle.

Un contrôle OIBT des installations électriques obligatoire en cas de transaction sera à réaliser. Les travaux éventuels concernés par ces contrôles seront pris en charge par le budget d'entretien de la Direction du patrimoine bâti.

La cédule hypothécaire inscrite sur l'immeuble pour un montant de 2 000 000 de francs est cédée gratuitement.

Un décompte acheteur/vendeur sera établi dans un délai de deux mois dès le transfert de propriété.

Potentiel du bien

Cette parcelle est située dans le périmètre du PLQ 29 104B dont l'IUS est fixé à 0,75. La surface totale de la parcelle N° 1377 représente 2939 m² de surface brute de plancher.

Ses droits à bâtir sont regroupés dans un seul bâtiment (voir PLQ annexé) ainsi que ceux des parcelles de dépendance N° 1374 (2 sixièmes) et N° 1375 (2 tiers), N° 1595 (propriété privée) et la N° 1596 (propriété privée). Le bâtiment projeté se situe pour sa plus grande partie sur la parcelle mise en vente et les droits à bâtir de ladite parcelle pourraient y être intégralement réalisés.

Servitudes

La parcelle N°1377 de la Commune de Genève, section Eaux-Vives, n'est grevée d'aucune servitude que ce soit à sa charge ou à son profit.

Transition écologique et cohésion sociale

S'agissant d'une acquisition d'un terrain en vue de la réalisation de logements, elle correspond aux besoins et aux engagements de la Ville de Genève.

Estimation des coûts

A. Estimation des coûts

Prix d'acquisition	7 000 000
Frais d'acte y compris notarié, intérêts et imprévus, estimé à	500 000
Coût total de l'opération (TTC)	7 500 000
Total du crédit demandé (TTC)	7 500 000

Le Conseil administratif demandera au Conseil d'Etat l'exonération des droits d'enregistrement et autres émoluments pour cette acquisition, dès que la future construction aura débuté mais au plus tard dix ans après son acquisition.

Enfin, au regard des délais qui seront nécessaires pour conduire les procédures permettant la densification de ce quartier, le devenir des bâtiments sera étudié.

Délai de réalisation

L'acquisition interviendra dès le transfert de propriété au Registre foncier, soit en principe au plus tard à l'échéance prévue dans l'acte, le 20 décembre 2024.

Référence au 16^e plan financier d'investissement 2021-2032 (p. 71)

Les frais d'acquisition de cette parcelle sont prévus dans la planification financière du 16^e plan financier d'investissement 2021-2032 en qualité de projet actif sous le N° 130.001.20, avec une date de dépôt annoncée en 2022, 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.

Le bien est actuellement occupé par une école privée.

Charges financières annuelles

Les charges d'intérêts annuelles nettes comprenant les intérêts au taux de 1,25% sont estimées à 93 750 francs.

Service gestionnaire et bénéficiaire

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

Le service bénéficiaire est la Gérance immobilière municipale. Le bien sus-désigné sera intégré à la catégorie des «baux commerciaux». S'agissant d'un objet particulier, les modalités de mise à disposition ou de location devront être précisées au moment de l'acquisition.

Tableaux récapitulatifs des coûts d'investissement, de fonctionnement et planification des dépenses d'investissement (en francs)

**Récapitulatifs des coûts d'investissement et planification des dépenses d'investissement - [A/B]
 Impact sur le budget de fonctionnement - [C]**

Objet: Acquisition de la parcelle N° 1377, sise avenue Eugène-Pittard 21

A. SYNTHESE DE L'ESTIMATION DES COÛTS

	Montant	%
Acquisition parcelle N°1377	7 000 000	93%
Frais d'acte et intérêts, d'enregistrement et émoluments du RF, frais de notaire, env.	500 000	7%
Coût total du projet TTC	7 500 000	100%

B. 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: 2021			0
2021	7 500 000	0	7 500 000
			0
Totaux	7 500 000	0	7 500 000

**C. IMPACT ANNUEL SUR LE BUDGET DE FONCTIONNEMENT
 (nouvelles charges et nouveaux revenus)**

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 - Charges de biens, services et autres charges d'exploitation		
33/34 - Frais financiers (intérêts et amortissements du PA)	93 750	
36/37 - Subventions et dédommagements accordés		
Total des nouvelles charges induites	93 750	

REVENUS

40/42 - Revenus fiscaux et taxes	
43 - Revenus divers	
44 - Revenus financiers (vente, loyer, fermage ...)	
46 - Subventions et dédommagements reçus	
Total des nouveaux revenus induits	
Impact net sur le résultat du budget de fonctionnement	-93 750

Au bénéfice de ce qui précède, 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, lettres e) et k) de la loi sur l'administration des communes, du 13 avril 1984;

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

vu la promesse de vente et d'achat avec inscription d'un droit d'emption signée le 22 juillet 2021 de la parcelle N° 1377 de la commune de Genève, section Eaux-Vives, sise avenue Eugène-Pittard 21;

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, dans le cadre de la promesse de vente et d'achat de la parcelle N° 1377, de la commune de Genève, section Eaux-Vives, d'une surface de 3919 m², sise avenue Eugène-Pittard 21, par M^{me} Maja Gabioud et MM. Maurice et Joseph Gabioud à la Société Immobilière Champel-Falaises SA représentée par Monsieur Jean Degaudenzi, pour le prix de 7 000 000 de francs aux fins de construction de logements d'utilité publique.

Art. 2. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 7 500 000 francs, frais d'actes, droits d'enregistrement et émoluments du Registre foncier et frais dus à l'acquéreur évincé compris, en vue de cette acquisition.

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

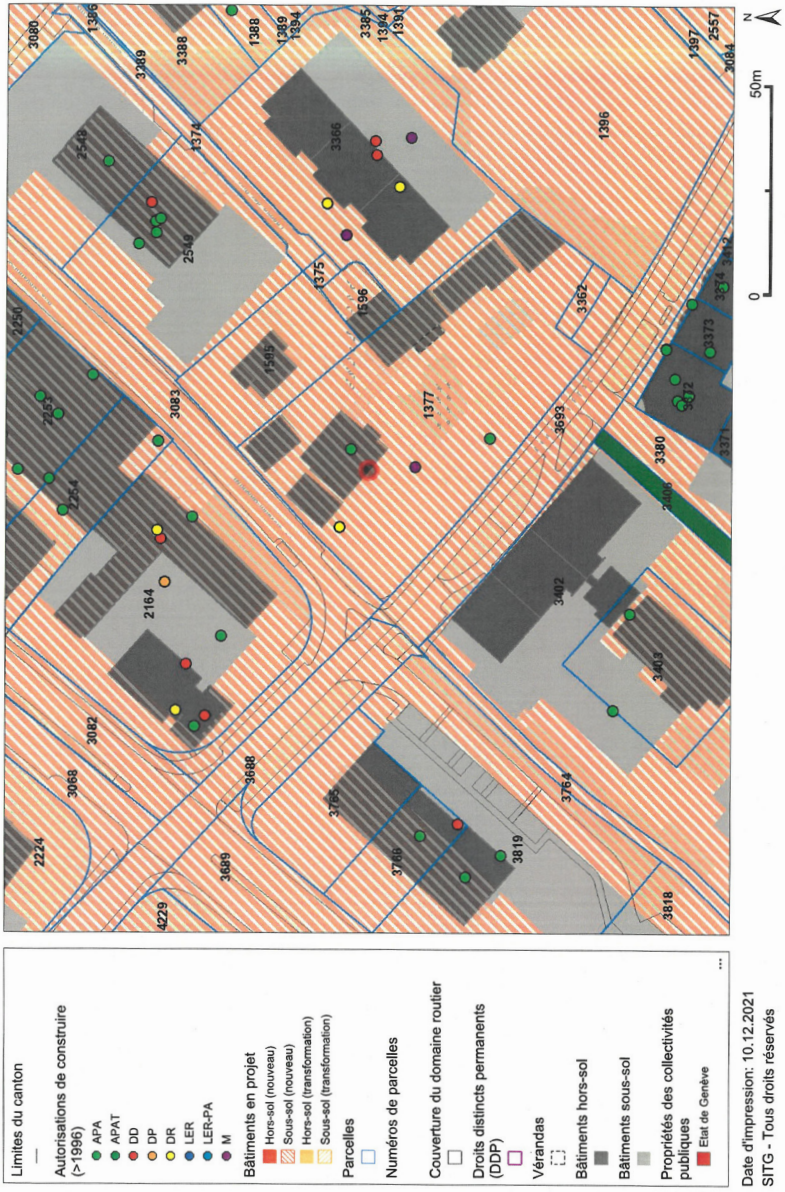
Art. 4. – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article 2 au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 7 500 000 francs.

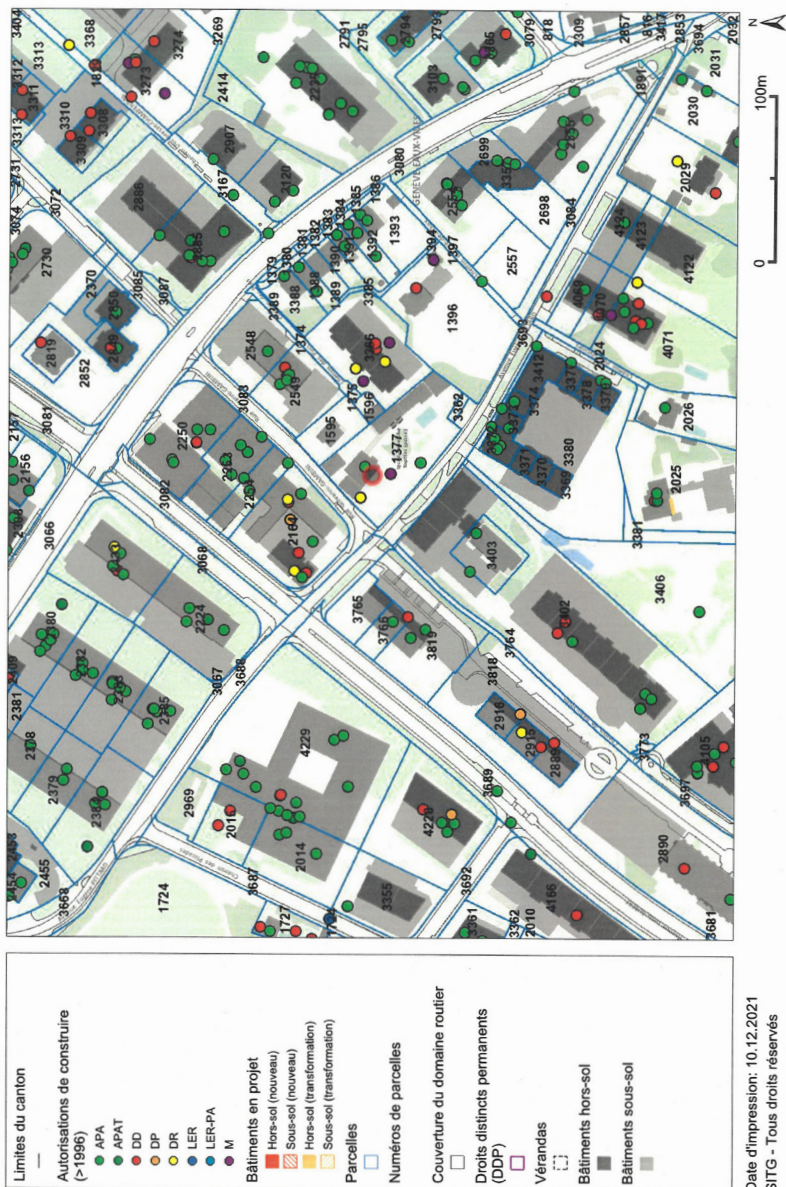
Art. 5. – La dépense prévue à l'article 2 sera portée à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier.

Art. 6. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à constituer, modifier, radier, épurer toutes servitudes à charge et au profit de l’objet susmentionné en vue de la réalisation du projet.

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.

Annexes: – annexe 1: plan d’ensemble – échelle 1:2500
– annexe 2: plan cadastral – échelle 1:1000
– annexe 3: extrait du RF – parcelle N°1377
– annexe 4: PLQ 29 104B





SÉANCE DU 20 DÉCEMBRE 2021 (après-midi)
Proposition: droit de préemption au 21, avenue Eugène-Pittard

08/12/2021 11:11

Extrait foncier



Extrait de la mensuration officielle et du registre foncier

Dépourvu de foi publique

Produit le 08.12.2021

Commune:	Genève-Eaux-Vives (22)		
Immeuble No:	1377	Type: Privé	Surface(m2): 3919
Plan(s) No(s):	41		
Nom Local(locaux):	Florissant		

BATIMENT(S)

No: 846	Surface (m2 sur parcelle): 12	Surface totale (m2): 12
Destination:	Autre bât. < 20 m2	
No: 847	Surface (m2 sur parcelle): 77	Surface totale (m2): 77
Destination:	Ecole privée	
No: 848	Surface (m2 sur parcelle): 84	Surface totale (m2): 84
Destination:	Ecole privée	
No: 850	Surface (m2 sur parcelle): 152	Surface totale (m2): 152
Destination:	Théâtre	
No: 851	Surface (m2 sur parcelle): 121	Surface totale (m2): 121
Destination:	Autre bât. 20 m2 et plus	
No: G304B	Surface (m2 sur parcelle): 1	Surface totale (m2): 78
Destination:	Garage privé	
Sur plusieurs immeubles		
No: G306	Surface (m2 sur parcelle): 235	Surface totale (m2): 235
Destination:	Ecole privée	
Adresse(s):	Avenue Eugène- PITTARD 21	
No: G307	Surface (m2 sur parcelle): 180	Surface totale (m2): 180
Destination:	Salle de spectacle	

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 22/1377

GABIOUD Joseph Marie, 19.12.1966, né(e) GABIOUD
 GABIOUD Maja Gertrude, 02.03.1963, né(e) GABIOUD
 GABIOUD Maurice, 08.05.1964, né(e) GABIOUD

[illegible]

Préconsultation

M^{me} Frédérique Perler, maire. Le Conseil administratif a pris la décision de préempter sur cette surface que M. le président vient de vous décrire. Il ne peut s'agir que d'un vote sur le siège compte tenu des délais qui nous sont imposés par le droit en vigueur. Il s'agit de l'exercice d'un droit de préemption. Cette proposition a été présentée mercredi dernier à la commission des finances qui a pu poser toutes les questions qui la préoccupaient. J'espère que l'ensemble des commissaires aux finances auront informé le reste de leurs groupes.

Cette parcelle se situe au 21, avenue Eugène-Pittard. Il s'agit de la parcelle 1377; elle a retenu l'attention du Conseil administratif compte tenu de sa surface, soit près de 4000 m². Comme j'ai déjà eu l'occasion de le dire par deux fois, le Conseil administratif entend maîtriser le foncier sur l'ensemble de sa commune. La raison qui le motive à cet égard, c'est la construction de logements. Vous savez que peuvent être construits sur des parcelles préemptées que des logements d'utilité publique (LUP), c'est pourquoi le Conseil administratif se doit d'être proactif en la matière. C'est pour cette raison-là qu'il a décidé de préempter sur cette parcelle très intéressante qui a retenu l'attention des services communaux.

Le droit de préemption sur cette parcelle s'insère dans le cadre de la politique d'acquisition de la Ville de Genève. Il lui permettra de s'implanter dans ce quartier et de promouvoir activement la construction d'immeubles destinés à du logement social, c'est-à-dire des logements LUP. (*Brouhaha.*)

Un plan localisé de quartier (PLQ) est déjà en force sur cette parcelle, occupée actuellement par une école privée mais celle-ci va se déplacer à proximité de sorte qu'une modification du PLQ pourrait être envisagée à terme pour permettre l'implantation d'équipements publics dans le secteur, tels qu'une crèche. Ce n'est actuellement pas possible au vu de ce PLQ et de la loi sur les droits de préemption. (*Brouhaha.*)

Cette parcelle très intéressante pour la Ville de Genève permettra de développer du logement LUP sur une partie du bâtiment en la remettant en droit de superficie soit à une ou des coopératives, soit à la Fondation de prévoyance intercommunale de droit public de la Ville de Genève, des Services industriels de Genève et des communes genevoises affiliées, ainsi que d'autres employeurs affiliés conventionnellement (CAP Prévoyance), soit encore à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS). Le fait de pouvoir envisager une modification du PLQ est donc ce qui permettra l'implantation d'équipements dans le secteur. (*Brouhaha.*) Vous n'ignorez pas en effet, Mesdames et Messieurs, mais je vous le confirme ici, qu'il manque cruellement dans ce quartier de places de crèches par exemple, raison pour laquelle nous devons anticiper les demandes des familles.

Je vous ai parlé de la procédure, nous sommes tenus par des délais légaux. Le délai de l'Etat de Genève pour exercer son droit de préemption est de soixante jours. Dans le cas présent, il a très vite pris sa décision de ne pas préempter et nous a notifié sa décision de renonciation le 25 novembre, courrier que nous avons reçu le 30 novembre. Le délai communal échoit donc le 30 décembre 2021. Pour des questions d'information auprès du vendeur et de l'acheteur, de délais de garde au niveau de la Poste et compte tenu des Fêtes, il s'agit de voter ce droit de préemption, aujourd'hui même, sur le siège. Le Conseil administratif et donc moi-même avons en effet l'obligation légale d'entendre tant l'acheteur que le vendeur et cela dans le respect tant des délais que des procédures de la loi générale sur le logement.

Je vous ai indiqué que la parcelle concernée permettrait la construction d'un immeuble d'une trentaine de logements en remplacement des anciens bâtiments de l'école privée situés sur ce périmètre et qui n'ont aucune valeur patrimoniale avérée. L'école va se déplacer dans la toute proximité – je le précise – et c'est pour cette raison-là que la décision a été prise de vendre cette parcelle.

En cas d'acquisition par la Ville de Genève, le devenir du bâtiment sera bien évidemment étudié en attendant la réalisation d'une opération de développement de cette parcelle. Je précise d'ailleurs que cette parcelle constitue une réserve foncière pour la Ville de Genève à assez long terme. Je crois que je vous ai tout expliqué... Je suis prête à répondre à vos questions.

Mise aux voix, l'entrée en matière sur la proposition est acceptée par 30 oui contre 22 non.

M. Vincent Schaller (UDC). Deux mots sur la position de l'Union démocratique du centre... Dans le fond, l'Union démocratique du centre est contre cette opération pour exactement les mêmes raisons qu'elle était contre l'opération du quartier de Bourgogne. Vous avez là un investisseur privé qui est prêt à réaliser des logements, selon les conditions du PLQ, avec une proportion de logements sociaux et ainsi de suite; nous ne voyons dès lors pas pourquoi la Ville de Genève se substituerait à ce promoteur immobilier.

Dans le quartier Bourgogne, il s'agissait d'acheter un terrain pour un montant de 1,5 à 2 millions de francs; ici, c'est 7,5 millions mais, dans le fond, l'opération est du même acabit. La Ville de Genève n'est pas propriétaire d'autres parcelles dans les environs, il n'y a pas de logique de regroupement dans cette affaire... et vous savez tout le bien que nous pensons de l'attribution de droits de superficie à des coopératives de logement. Eh bien, c'est exactement la même chose ici, nous ne nous réjouissons pas que, par hypothèse, la Ville de Genève accorde finalement une parcelle à des coopératives animées par des membres des Verts ou des socialistes.

L'affaire de la crèche, nous n'y croyons pas non plus. Vous demandez à ce Conseil municipal de déboursier 7,5 millions de francs pour vous engager dans une négociation avec l'acheteur de la parcelle. Il existe autant d'espaces disponibles à transformer à Champel, à Florissant que dans le reste de la ville ou du canton – je ne donnerai pas les chiffres des espaces disponibles vacants. Cette affaire de crèche ne tient pas la route une seule seconde et ce n'est pas parce que vous nous promettez une crèche que la proposition est plus intéressante de nos points de vue. Nous n'accepterons pas cette proposition.

M^{me} Patricia Richard (PLR). Cela ne vous surprendra sûrement pas, le Parti libéral-radical n'acceptera pas non plus cette préemption. Le Parti libéral-radical a déjà été extrêmement surpris lors de l'audition de M^{me} Perler la semaine dernière en commission des finances des raisons invoquées pour ce droit de préemption. On nous a dit qu'on préempterait parce que le délai était trop court pour signer un accord notarié avec l'acheteur, puisque la Ville de Genève souhaite faire une crèche dans ce lieu.

Si on regarde, il y a déjà un équipement sur cette parcelle, c'est une école. Cela veut dire que l'acheteur pourrait très bien dire après la vente qu'il revend la parcelle où il y a l'école à la Ville de Genève, qui à ce moment-là la transformerait en crèche comme elle le souhaite. Mais non, la Ville de Genève, M^{me} Perler, son département, veulent tenir le couteau par le manche uniquement. Elle veut dépenser 7,5 millions de francs pour tenir le couteau par le manche.

Nous avons un vendeur... Un promoteur s'est manifesté, des négociations ont été faites de longue date. Un promoteur n'achète pas juste comme ça. S'il le fait, c'est qu'il a un projet derrière. Il a fait un travail et il veut réaliser des logements. Qu'est-ce que va faire la Ville de Genève si elle préempte? Elle va discuter, négocier; elle va peut-être revendre après une partie de la parcelle au promoteur – c'est ce que moi j'ai entendu en tout cas au niveau de la commission, lors de la présentation. Non, le Parti libéral-radical pense que le privé qui est engagé a le droit de faire le travail. Il a le droit de décider après s'il en revend une partie.

Et puis, il me semble que le quartier de Champel n'est pas spécialement démunie au niveau des crèches; il y en a quand même un certain nombre. D'ailleurs, dans la situation actuelle, de plus en plus de gens sont en télétravail et risquent de le rester de manière permanente. J'entends même de mon côté que de plus en plus de parents ne mettent plus leurs enfants en crèche car, comme ils sont en télétravail, ils préfèrent les garder à la maison pour des raisons sanitaires, pour ceci ou pour cela. On a une situation, comme ça, qui peut durer encore quelques années.

Le Parti libéral-radical n'est pas du tout chaud pour donner le manche du couteau à la Ville de Genève. En tout cas, nous, nous ne préempterons pas, nous ne

souhaitons pas que l'on préempte. On va laisser les privés faire leur travail... si au moins certains d'entre vous réalisent que c'est le travail des privés que de faire aussi du logement.

M^{me} Danièle Magnin (MCG). Dans cette affaire, on s'aperçoit une fois de plus que la Ville de Genève veut dépenser une somme extrêmement considérable pour faire «à la place» de privés qui ont travaillé là-dessus pendant longtemps – et c'est un travail qui n'est pas une tâche régaliennne.

C'est absolument fallacieux de venir prétendre qu'il n'y aurait pas, sans cela, une crèche, ou allez savoir, car la loi sur les zones de développement prévoit expressément de quoi se constitue un immeuble, en proportion de LUP, de propriété par étages (PPE), etc. Donc, si la Ville de Genève tient absolument à faire une crèche dans le bâtiment projeté qui est prêt à être construit, étant donné que les actes ont déjà été signés, eh bien, elle n'a qu'à signer un contrat de bail pour l'utilisation de la surface dont elle a besoin, puisque le propriétaire ne va pas s'y opposer.

En revanche nous, le Mouvement citoyens genevois – et j'espère aussi l'intégralité de ce Conseil municipal –, nous nous opposerons à un achat dispendieux et non nécessaire. Merci beaucoup de m'avoir écoutée.

M^{me} Laurence Corpataux (Ve). Je suis assez étonnée de certains propos, d'autant que j'ai participé à la même présentation de la magistrate. Je rappelle que c'est une parcelle d'environ 4000 m², que le projet du promoteur qui est actuellement sur cette opération est d'y créer des logements et que la Ville de Genève veut exercer son droit de préemption en priorité afin de pouvoir y mettre des infrastructures publiques dont une crèche.

C'est vrai que les délais étant très serrés, la Ville de Genève n'a pas eu le temps de négocier avec le propriétaire pour voir s'il était d'accord de mettre une crèche dans son projet. Donc le droit de préemption – et c'était clair en commission, puisque j'ai posé des questions là-dessus – permet de donner le temps à la Ville de Genève de négocier avec le propriétaire pour inclure l'infrastructure et, en cas d'accord sur ce sujet-là, de retirer la préemption et de permettre au propriétaire de faire la construction.

Le but est de s'assurer qu'il y aura des infrastructures pas trop loin des familles, dans cette zone assez proche du quartier des Eaux-Vives qui va bientôt se développer, pour permettre de répondre aux besoins. C'est vrai que c'est un quartier qui a encore une assez faible densité, mais c'est aussi important. Tous les partis sont d'accord pour répondre aux besoins des familles et de développer des

places de crèches, donc à un moment donné, il faut aussi donner les moyens à la Ville de Genève de le faire.

Je rappelle d'ailleurs, pour ceux qui n'auraient pas lu la proposition, que les constructions ne sont de toute façon pas prévues avant 2024, étant donné que ce terrain sera occupé jusque-là par les bâtiments de l'école dont l'intention est de se déplacer dans le quartier. Elle ne va pas se déplacer avant 2024. Donc, de toute façon, la Ville de Genève ne va pas libérer tout de suite le financement. Les choses se font petit à petit. Donc de dire d'office non, on se fait avoir, vous voulez absolument construire des logements pour vos copains... Non, la priorité de la Ville de Genève, c'est d'avoir une infrastructure petite enfance et de pouvoir négocier jusqu'à la fin du délai de préemption avec le propriétaire pour s'assurer qu'il y aura bien cette infrastructure.

Alors c'est vrai qu'il n'y a pas de rapport, vu que le sujet n'a pas été amené d'abord en séance plénière, mais il a bien été dit en commission que, s'il y avait un accord gagnant-gagnant avec le propriétaire, la préemption serait annulée. Donc moi, je vous invite à accepter ce projet qui est là pour répondre aux besoins des familles.

M^{me} Brigitte Studer (EàG). Chers collègues, cette proposition de préemption que M^{me} la maire, M^{me} Perler, nous a présentée à la commission des finances nous a convaincus, à Ensemble à gauche. Comme pour chaque préemption, il y a un délai légal à respecter et nous devons ainsi nous prononcer impérativement avant les Fêtes.

De manière générale, pour Ensemble à gauche une préemption fait sens si l'objet est situé dans un secteur de la ville de Genève qui est amené à se développer. Légalement, une préemption par la Ville de Genève n'est possible que si elle permet de réaliser des logements sociaux, des LUP. Pour rappel, la catégorie LUP comprend quand même différents types de logements qui peuvent aller de l'habitation bon marché (HBM) à l'habitation mixte (HM), en passant par l'habitation à loyer modéré (HLM).

Bien sûr la Ville de Genève ne construit pas en son nom propre mais participe par la mise à disposition d'un droit de superficie, par exemple à la FVGLS, à CAP Prévoyance ou à des projets de coopérative. C'est bien une volonté de la Ville de Genève d'aller dans ce sens. Ça permettrait aussi d'avoir ce type de construction sur la rive gauche où ça développerait une plus grande mixité sociale, la plupart des logements sociaux se construisant sur l'autre rive, sur la rive droite.

L'intérêt dans ce cas précis, c'est qu'il s'agit d'un grand terrain de presque 4000 m², ce qui est rare, puisque, contrairement à ce qui a été dit précédemment, les superficies disponibles pour construire du logement et des équipements

publics ne sont pas légion. Ce n'est plus si simple pour la Ville de Genève d'en trouver pour construire. Cette préemption permettrait de construire une crèche. D'ailleurs, contrairement aussi à ce qui a été affirmé, on manque aujourd'hui de places d'accueil dans le secteur de Champel-Malagnou plus que dans d'autres quartiers. Si le taux de réponse aux demandes des familles est de 80%, il n'est en effet pas égal selon les quartiers. Il manque moins de places actuellement à la Servette ou aux Pâquis qu'aux Eaux-Vives ou que justement à Champel. Les endroits pour les réaliser sont rares, il nous semble donc important de profiter d'une occasion comme celle-ci.

Je souhaite aussi rappeler que le PLQ en vigueur dans ce secteur, adopté en 2005, permet la construction mais devrait être élargi pour intégrer un projet de crèche. Cela pourrait se faire aisément d'après ce que nous avons entendu lors de l'audition, mais c'est aussi quelque chose qui prend du temps. Ça ne peut pas être fait comme ça, du jour au lendemain.

Nous avons compris aussi qu'une négociation était en cours avec l'acheteur intéressé, un promoteur avec lequel la Ville de Genève collabore régulièrement de manière satisfaisante et qui pourrait éventuellement être d'accord de réaliser et les logements et ce projet de crèche. Toutefois, il n'est pas envisageable de faire ça en un ou deux jours, pas plus qu'il n'est envisageable pour la Ville de juste se baser sur une discussion rapide, sans engagement formel de part et d'autre. On ne peut en effet pas juste, pour une politique publique, se baser sur...

Le président. Vous devez conclure, Madame la conseillère municipale...

M^{me} Brigitte Studer. La seule possibilité pour la Ville de Genève est donc de faire une préemption qui permettra de poursuivre ces échanges. Ensemble à gauche soutient donc cette proposition de préemption et vous remercie de faire de même.

M. Alain de Kalbermatten (PDC). Chers collègues, le Parti démocrate-chrétien va refuser cette préemption pour les raisons que je vais essayer d'énumérer. La première, c'est que nous avons la chance d'avoir des promoteurs qui sont sérieux et reconnus comme tels. Je crois même que le Conseil administratif a pu les écouter à moult reprises. Il a vu leur sérieux et leur ouverture vis-à-vis de toutes les demandes que la Ville de Genève pourrait formuler, en tout cas au niveau des crèches.

Une autre raison qui est importante, c'est la schizophrénie qu'il peut y avoir au sein du parti Vert entre la cheffe de groupe et la magistrate. La magistrate

nous parle dans son argumentaire de poser des LUP, peut-être une crèche, et la cheffe de groupe verte nous dit tout simplement que c'est juste pour négocier, pour essayer de poser une crèche, que ce n'est en réalité pas forcément pour poser des logements sociaux de la Ville de Genève. On voit donc très bien les limites de l'exercice entre ce qui est dit d'un côté et de l'autre. On voit que ce qui est en train de se jouer n'est juste qu'une négociation à la petite semaine alors qu'il n'y a aucune raison d'en arriver là.

Par ailleurs, nous avant, nous étions habitués que la Ville de Genève aborde cette problématique dans une vision globale, c'est-à-dire qu'à partir de petits confettis – je prends l'exemple du haut des Eaux-Vives, Grange-Canal, par exemple – on arrivait à faire un ensemble pour avoir une vision cohérente dans le cadre de laquelle la Ville de Genève pourrait construire, être maître d'œuvre et faire quelque chose d'intéressant. Là, c'est juste un petit achat pour embêter des promoteurs alors qu'on connaît leur sérieux comme je l'ai dit auparavant.

Donc honnêtement, nous, au Parti démocrate-chrétien, on voit ça juste comme une petite négociation, une petite revanche, comme ça, alors qu'on sait pertinemment que la classe moyenne a absolument aussi besoin de logements, qu'elle puisse surtout en acheter certains. Tout cela est fait sur un plan financier; or, si la Ville de Genève se mêle trop de ces affaires-là, le plan financier s'écroule. On a impérativement besoin que tout le monde puisse se loger – je dis bien tout le monde. Pour ces raisons-là, le Parti démocrate-chrétien refusera la préemption.

M. Eric Bertinat (UDC). Je voudrais revenir sur les quelques explications qu'a données ma collègue Brigitte Studer, que je trouve très partielles, spécialement quant à l'esprit même d'un droit de préemption.

On trouve quelques explications fort bienvenues dans la dernière lettre que j'ai reçue il y a quelques jours de la Société Privée de Gérance (SPG), qui fait un tour d'horizon de l'année écoulée et qui revient sur certains thèmes dont le droit de préemption. Cette lettre, signée par Thierry Barbier-Mueller, nous rappelle quelque chose d'intéressant qu'on a un peu oublié dans les différentes interventions que j'ai entendues, surtout de la part de la gauche.

Elle nous rappelle, à propos du droit de préemption, qu'«il était toujours entendu qu'il s'exerçait avec une certaine retenue: il fallait qu'il y ait un intérêt public très fort, prépondérant, et que l'entité publique exerçant son droit de préemption ait un projet précis, concret et d'intérêt public pour l'utilisation de l'objet préempté, et enfin qu'il soit démontré que la collectivité ferait en quelque sorte mieux (ou autre chose) que ce que pourrait faire l'acquéreur privé (...), la pesée des intérêts entre le privé et le public ne se fait plus vraiment», y conclut M. Barbier-Mueller.

Ce qui est dit là est très intéressant parce que c'est bien ce qui nous préoccupe aujourd'hui avec le projet qui nous est présenté. La Ville de Genève veut se saisir de cette parcelle, y construire des logements sociaux – j'ai envie de dire, encore des logements sociaux, pour accueillir qui...?; surtout, elle empêche la création de logements qui sont fiscalement intéressants, puisque les personnes qui auraient occupé ces logements sont celles et ceux qui paient des impôts et qui généralement ne dépendent pas de l'aide publique.

De plus, on sort du débat budgétaire avec un budget déficitaire, avec des investissements qui ont augmenté. Ils sont passés à 180 millions de francs, dont 60 millions de francs ne sont pas couverts et dont 10 millions concernent des achats de ce genre, et une bonne partie de ce montant va d'ailleurs partir rien que pour ce projet. L'Union démocratique du centre n'est donc pas du tout favorable à la manière dont le Conseil administratif utilise ce droit de préemption, c'est pourquoi, comme l'a dit mon collègue Vincent Schaller, nous nous y opposerons.

M. Manuel Zwyssig (S). Mesdames et Messieurs, pas de surprise non plus du côté du Parti socialiste, nous allons soutenir cette préemption. Effectivement, nous soutenons le projet et c'est pourquoi nous saluons cette initiative de notre Conseil administratif d'avancer, grâce à cette préemption, sur la maîtrise du foncier puisque c'est de ça qu'il est question.

J'aimerais rappeler aux membres de ce Conseil qu'il existe une loi genevoise sur le logement et la protection des locataires, depuis 1977. Ce n'est donc une surprise pour aucun des promoteurs actifs sur le marché genevois qu'ils s'exposent éventuellement à un droit de préemption cantonal puis communal, et c'est la situation dans laquelle on est maintenant. Le droit de préemption, c'est l'outil que nous vous proposons d'utiliser ce soir.

Nous avons aussi un objectif dans la loi pour la construction de logements d'utilité publique (LUP), qui date de 2007 et qui a été acceptée sans opposition au Grand Conseil. Je vous rappelle que l'objectif qui est fixé dans cette loi est de 20%. On en est très loin, on est à 11%. On a augmenté progressivement de 0,2% par année. Donc je pense que, si on continue effectivement à ce rythme tranquille, on arrivera à l'objectif en 2055...

Donc maintenant, nous avons plusieurs options, mais on peut soutenir ce genre de projet, et même encourager plus régulièrement notre Conseil administratif à faire usage de ce droit de préemption, puisque la loi le prévoit justement pour construire des logements d'utilité publique. Je rappelle d'ailleurs que certains de nos collègues d'autres conseils municipaux à Onex et à Lancy ont lancé des motions et des résolutions dans ce sens. Peut-être que l'année prochaine nous pourrions avoir un vrai débat là-dessus. Si on revient sur la question qui

nous est posée aujourd'hui, les délais sont courts, c'est compliqué de négocier en trente jours pour obtenir ce qu'on veut, mais c'est sans états d'âme que le Parti socialiste acceptera cette préemption ce soir. (*Applaudissements.*)

M^{me} Danièle Magnin (MCG). Il me semble qu'on entend pas mal de bêtises... Je vous signale que la force publique, l'Etat en général, doit être au service d'une société; ce n'est pas à la société d'être au service de l'autorité. L'autorité travaille en fonction d'une délégation. Or là, en l'espèce, la Ville de Genève, c'est-à-dire son Conseil administratif, veut vraiment se substituer au travail que des privés ont effectué dans le respect des règles. Comme l'a dit mon préopinant de l'Union démocratique du centre, le Conseil administratif arrive tout à coup avec un projet non abouti, juste comme ça, pour se glisser à la place de privés qui ont travaillé, qui ont investi de l'argent, des heures et des heures de travail, d'autant qu'il y a peut-être aussi un intermédiaire. On peut d'ailleurs se demander pourquoi la Ville de Genève n'a pas voulu acheter directement ce bien lorsqu'il a été mis en vente sur le marché.

On veut donc priver tous ces gens-là du fruit de leur travail et, à mes yeux, c'est absolument inacceptable. C'est essentiellement ce que je voulais dire et je voulais rappeler que le fait de construire directement des immeubles qui ne sont pas des bâtiments publics n'est pas une tâche régalienne. C'est pour cela que nous refuserons ce droit de préemption.

M. Daniel Sormanni (MCG). Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux, c'est vrai que dans certains cas la préemption peut être utile, mais elle doit être utile et, M. Bertinat l'a bien décrit tout à l'heure, ce n'est que si un projet véritablement d'intérêt public est prêt, immédiat et peut être réalisé. Mais là, en l'occurrence, un PLQ est en force. Le promoteur, qui connaît bien la Ville de Genève, qui a travaillé avec la Ville de Genève et la FVGLS dans plusieurs projets, à différents endroits – à Vernier, à l'avenue de la Forêt où il a aussi intégré des crèches dans son bâtiment à la demande de la FVGLS – est quelqu'un de tout à fait correct.

Par ailleurs, on doit respecter ce PLQ. De toute façon, rien ne va se faire demain, Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux, déjà parce que l'utilisateur actuel va rester jusqu'en 2024. Ensuite, la Ville de Genève veut, peut-être à juste titre, faire une crèche sur cette parcelle qui est relativement grande, et je n'ai pas compris qu'on voulait la faire dans l'immeuble puisque, dans ce cas, ça ne nécessiterait pas une modification du PLQ. Mais si on veut la faire à côté, eh bien, ça va nécessiter une révision du PLQ, ce qui va prendre beaucoup de temps, même si c'est une révision partielle.

Je ne vois donc pas vraiment quel est l'intérêt de préempter à ce stade, d'autant plus que l'acheteur est prêt à discuter et qu'un accord a, semble-t-il, déjà été conclu. Cet accord n'est peut-être pas encore passé devant le notaire pour être véritablement officialisé, mais l'acheteur est certainement prêt à discuter de sorte que l'accord a déjà été formalisé, il faut le savoir. Donc dans ce cas-là, ce n'est pas utile de préempter. C'est inutile, ça va entraîner effectivement toute une série d'opérations, et vous allez venir, je l'espère, au mois de janvier pour nous dire que vous avez finalement concrétisé l'accord, puisque c'est ce que vous nous aviez dit à la commission des finances, Madame la maire. Vous nous aviez dit que c'était presque fait mais pas encore formalisé sous une forme officielle et que dès que ce serait le cas, vous renonceriez à la préemption. Donc il faut aussi des fois faire un peu confiance aux gens.

Et puis alors, il y a un aspect qui n'a été évoqué par personne ici... C'est que le prix est très élevé. C'est 7 millions, plus 500 000 francs de frais. Sept millions et demi, c'est largement en dessus de l'évaluation du prix faite par l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF), qui fixe le prix en zone de développement. On est largement au-dessus du prix pour une zone de développement. Mais pas de problème! La Ville de Genève est riche, elle peut gaspiller son argent...

Non, ce n'est pas un bon projet à ce stade-là. Le promoteur va réaliser les immeubles qui sont prévus dans le cadre du PLQ, il va faire des LUP et puis il faudra modifier ou revendre une partie de la parcelle pour faire la crèche. Mais ce n'est pas parce que la Ville de Genève aura préempté que ça ira plus vite. Ça va coûter cher pour ne pas aller plus vite, voire pour aller plus lentement puisqu'il faudra réviser le PLQ. Et vous savez que c'est une procédure extrêmement longue. A Genève, malheureusement, l'acte de construire prend – allez, je suis gentil... – dix à douze ans, souvent quinze. Alors non, ce n'est pas une bonne idée et c'est pour ça que, comme l'a dit ma collègue, M^{me} Magnin, nous refusons de voter cette préemption.

M. Maxime Provini (PLR). Je n'étais peut-être pas à la commission des finances, mais j'ai tout de même quelques interrogations supplémentaires quant à la demande qui est faite ce soir. J'aimerais bien que M^{me} la magistrate Perler puisse nous expliquer en quoi il peut être une bonne idée, à l'heure où on vient de voter un budget déficitaire de 23 millions de francs et où on sait les difficultés financières qu'on a en Ville de Genève, de rajouter encore plus de 7 millions de francs d'investissement pour lancer un chantier supplémentaire aux frais de la Ville alors qu'un promoteur est prêt à aller dans le même sens? Vous l'avez dit, finalement le promoteur est prêt à faire ce que la Ville de Genève souhaite. Tout le monde est d'accord là-dessus. Pourquoi est-ce que la Ville de Genève a besoin de

se mêler de ce dossier si les deux parties s'entendent finalement déjà très bien et sont prêtes à aller dans le même sens que ce que souhaitent les autorités? J'espère que vous pourrez le clarifier tout à l'heure.

Je crois que vous avez passablement de dossiers sur la table en ce moment; il y a encore, je crois, des séances de commission cette semaine... On connaît tous les chantiers, les projets que vous avez, alors pourquoi finalement rajouter encore plus de dossiers sur votre bureau? Ce n'est peut-être pas le meilleur moment autant financièrement qu'en termes de temps ou d'investissement. J'espère que vous pourrez le prendre en considération. On le voit bien, c'est dit à la page 2 de la proposition, «le choix est essentiellement politique». Cela étant, moi j'aimerais quand même bien que les politiques qui sont à la tête de notre ville tiennent compte aussi de l'état du budget et des finances de notre Ville avant de prendre toutes sortes de décisions, de rajouter comme ça encore 7 millions dans les dépenses.

M^{me} Florence Kraft-Babel (PLR). Ecoutez, Noël approche, il ne faut peut-être pas s'étonner que des idées de crèche se multiplient comme ça... (*Rires.*) C'est peut-être la raison pour laquelle, in extremis, tout d'un coup, ce besoin est devenu très urgent et qu'il faut trouver un toit pour tous les petits... Pour le Parti libéral-radical, c'est un projet du Père Noël ou, pour parler en langage d'aujourd'hui, on dira que c'est un projet de la Mère Noël. C'est certainement un vœu pieux, une proposition qu'a envoyée M^{me} Kitsos très loin dans le nord de l'Europe, là où tous les Pères Noël veillent à ce que tous les désirs soient réalisés...

Mon collègue vient très justement de le rappeler, est-il possible de réaliser tous les projets, de distribuer tous les cadeaux quand il n'y a plus de moyens? Nous sommes quand même, rappelons-le, dans une période particulièrement difficile. Or, au moment où l'on projette de préempter – et notre collègue de l'Union démocratique du centre l'a très bien rappelé à travers l'article de Thierry Barbier-Mueller – il faut s'assurer que le projet, qui enlève la possibilité à des privés qui ont les moyens et les compétences de le réaliser sur un terrain de la Ville, soit impératif et qu'il corresponde vraiment à un besoin de la collectivité. Je parle des grandes infrastructures, une école par exemple, un hôpital si c'était l'Etat, une infrastructure sportive, un théâtre, une Cité de la musique, que sais-je... Il y a tout de même des besoins qui sont vraiment des besoins de la collectivité dans son ensemble. Que la Ville de Genève réalise des LUP, c'est bien joli – et personne ne dit qu'il ne faut pas avoir de logement – il ne faut pas se leurrer.

En effet, il y a deux éléments très importants. Le premier, ça a été dit, c'est que le prix est plus élevé de 700 000 francs que le prix du marché. Mesdames et Messieurs, pouvons-nous avec 23 millions de francs de déficit nous permettre de nous offrir une préemption à 700 000 francs de plus que le prix du marché,

simplement par précipitation, parce que c'est bientôt Noël? Moi je trouve sincèrement que là on va déjà devoir revoir le projet à la baisse, car il ne tient déjà pas financièrement la route.

En outre, il faut savoir que plus vous faites des LUP – et on fait confiance à la Ville de Genève pour en mettre un maximum – moins vous allez avoir de retours sur investissement, et c'est une notion importante. Or, lorsque vous implantez une crèche, il y a certes un investissement, mais le retour sur investissement, il est où? Ce sont des frais, des frais de fonctionnement. Ce seront des frais et encore des frais, et c'est une raison parmi tant d'autres pour laquelle nous estimons que ce projet n'arrive ni au bon moment ni de la bonne manière. Il ne se justifie d'aucune manière pour l'instant.

Par ailleurs, le Parti libéral-radical aimerait déplorer que dans ce département on travaille depuis des lustres continuellement en urgence pour des chantiers qui n'en finissent plus, et nous n'incriminons pas directement la direction actuelle puisque cela fait fort longtemps que ça se pratique comme ça. Donc on travaille en urgence pour quelque chose dont on ne sait pas quand ça va se réaliser. Dans le cas précis, on le voit très bien, les délais ne sont déjà pas très garantis. Tout est au conditionnel: «Il faudrait, il faudra, on se mettra d'accord, peut-être que d'ici là on aura causé...» On ne sait pas très bien quels sont les résultats des négociations, et tout cela pour finalement avoir régulièrement en plus, à la fin du chantier, des demandes de complément de crédit. Tout cela est très désorganisé. Nous aimerions faire passer ce message à la fin de l'année 2021: à partir de 2022, nous serons très attentifs à ce qu'on travaille dans les temps, à ne pas travailler toujours sous pression et en urgence un projet que nous n'aurions pas pu étudier jusqu'au bout. Nous aimerions envisager 2022 autrement que comme un cadeau de la Mère Noël.

Mme Michèle Roulet (PLR). Bravo!

Mme Brigitte Studer (EàG). J'aimerais juste apporter deux précisions. D'abord, une demande de préemption ne peut être que traitée en urgence, puisque la loi cantonale donne un délai légal pour ce faire. On ne peut donc pas faire autrement que de la traiter en urgence. Peu importe qui la demande, on ne peut la traiter que dans le délai qui est donné par la loi.

La deuxième chose, c'est qu'il y a un mélange dans ce débat entre ce qui ressort du budget de fonctionnement et les montants réservés aux investissements. Ce n'est pas du même niveau. Cette dépense-là ne se situe pas dans la même catégorie que le budget que nous avons voté pour 2022 il y a deux jours. Par ailleurs, il est absolument prévu que l'on puisse faire des préemptions dans les

montants réservés aux investissements même si c'est bien sûr toujours en fonction des occasions qui se présentent. Je souhaitais juste faire ces deux précisions. (*Applaudissements.*)

M. Kevin Schmid (PLR). Chers collègues, on a parlé tout à l'heure du delta entre le prix du marché et celui de l'OCLPF pour l'achat du terrain. Vous savez que nous sommes en zone de développement. Le prix que propose la Ville de Genève à cet égard, c'est environ 700 000 francs de plus. Divisés par le nombre de mètres carrés, ça fait que vous payez votre mètre carré 180 francs trop cher par rapport à ce qu'il vous est conseillé de l'acheter pour y construire du logement lorsque vous êtes un investisseur privé. Vous nous parliez tout à l'heure d'un investissement... Moi, je peux vous dire ce soir que vous êtes en train de vous engager dans un investissement qui, avant même d'avoir pris cours, est déficitaire.

M^{me} Michèle Rouillet (PLR). Bravo!

M^{me} Frédérique Perler, maire. Il y a des réponses qui sont attendues, je les prends dans l'ordre. De la part de la Mère Noël... Il ne faut pas faire de confusion entre le déficit budgétaire et le budget d'investissement – Ensemble à gauche vient de le rappeler à l'instant. Ce que la cheffe de groupe a pu dire est tout à fait exact.

Alors pourquoi la Ville de Genève s'en mêle? Eh bien, parce que c'est son devoir, parce que la Ville de Genève est responsable d'anticiper, que ce soit sur le plan du logement, des équipements publics ou sur le fait de constituer des réserves pour des écoles, puisque, Mesdames et Messieurs, tous bancs et tous partis confondus, vous réclamez régulièrement des places de crèches supplémentaires, des centres sportifs... et il y a des écoles à construire. En revanche, le logement doit rester en mains privées...

Moi, je suis d'accord avec vous, le logement peut rester en mains privées, mais il s'agit pour la Ville de Genève de maîtriser son foncier, et nous sommes ici en présence d'une parcelle qui est une belle opportunité, qui plus est bien située. Elle est surtout très grande en mètres carrés, c'est ce qui a attiré l'attention de la Ville de Genève. Et contrairement à ce que soutenait M^{me} Magnin, cette parcelle n'a pas été mise en vente dans la presse ou par les enchères. C'est par un acte notarié que l'Etat et la Ville de Genève ont été informés de cette transaction.

J'aimerais rappeler en outre qu'il manque dans ce secteur-là, à l'horizon 2030, plus de 200 places de crèches, et il n'est pas responsable de dire que le télétravail va absorber la demande qui n'est pas satisfaite sur l'ensemble du territoire, voire sur l'ensemble du Canton mais surtout dans ce secteur-là.

La Ville de Genève étudie donc avec attention toutes les opportunités qui se présentent à elle. Vous pensez bien que le Conseil administratif s'est douté qu'une partie des bancs de ce Conseil municipal n'applaudirait pas des deux mains à l'idée que l'on exerce un droit de préemption. Eh bien, si cette loi existe, c'est justement pour permettre aux communes et à l'Etat d'exercer leur droit de préemption, c'est-à-dire de maîtriser leur foncier. Là-dessus, nous sommes dans des positions irréconciliables, je vous l'ai déjà dit, et je l'accepte.

Maintenant, j'ai également entendu le Parti libéral-radical dire que, si la Ville de Genève voulait une crèche, elle n'avait qu'à signer un contrat de bail avec le promoteur, et j'ai entendu aussi qu'il s'agissait de confiance. Ce n'est pas sérieux, Mesdames et Messieurs, de la part d'un exécutif de se contenter de faire confiance et de signer un contrat de bail. Un contrat de bail se signe une fois que l'objet est construit.

Je tiens à le souligner ici, d'expérience, la Ville de Genève tient à être propriétaire de ses crèches, à les gérer elle-même et sur ses propres terrains. C'est une opération qui est moins dispendieuse que de louer à prix d'or – il y a quelques crèches qui sont dans cette situation-là – ou de les laisser gérer par d'autres. Donc la Ville de Genève, d'expérience, tient à gérer ses crèches et ses institutions de la petite enfance elle-même et sur ses propres terrains.

J'en reviens à la phrase: «Il n'y a qu'à signer un contrat de bail avec le promoteur...» Eh bien, c'est justement ce qui a été discuté et non pas conclu, comme le laisse entendre M. Sormanni, dans le cadre du droit d'être entendu. Il a en effet été discuté, évoqué entre le promoteur, le vendeur et la Ville de Genève de trouver un accord pour que, dans le cadre de cette opération, la Ville de Genève ait son propre terrain pour y implanter éventuellement une crèche. Et c'est d'entente avec les acheteurs et le vendeur, puisque la transaction est pour le moment suspendue, que la Ville de Genève exerce son droit de préemption pour sauvegarder ses droits. Car en effet, Mesdames et Messieurs les conseillères et conseillers municipaux, nous ne savons pas ce qu'il va se passer d'ici à ce que la négociation aboutisse et il était beaucoup trop compliqué et complexe, en quelques jours seulement, de formaliser un accord entre les promoteurs, le vendeur et la Ville de Genève. C'est dans le cadre de ce droit d'être entendu...

Le président. Vous devez conclure, Madame...

M^{me} Frédérique Perler, maire. ... et c'est pour cette raison-là que ce droit existe, que nous avons imaginé de préempter et de retirer la préemption avec une nouvelle proposition si nous trouvons un accord, ou de la garder si des accords

n'étaient pas trouvés. Voilà ce que j'avais à vous indiquer en sus de ce qui a été dit. J'espère avoir répondu aux questions en particulier de M. Provini, qui attendait des réponses claires.

Mise aux voix, la discussion immédiate est acceptée par 35 oui contre 32 non.

Le président. J'ouvre le premier débat et je donne la parole à qui la demande.

Premier débat

Des voix. Troisième débat!

Le président. Je donne la parole à M^{me} Patricia Richard. (*Remarque.*) Madame Magnin, nous sommes en premier débat, je viens de l'ouvrir... Madame Patricia Richard...

M^{me} Patricia Richard (PLR). Nous demandons le troisième débat, Monsieur le président.

Le président. Madame Patricia Richard, je vous rappelle que, selon le règlement, nous en sommes à l'étape de ce qu'on appelle communément le premier débat. La demande de troisième débat aura lieu à l'issue du deuxième débat.

Une voix. On veut un deuxième débat!

Le président. Non mais, ce n'est pas sérieux...

Deuxième débat

Mise aux voix article par article et dans son ensemble, la délibération est acceptée par 36 oui contre 32 non.

La délibération est ainsi conçue:

DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

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

vu la promesse de vente et d'achat avec inscription d'un droit d'emption signée le 22 juillet 2021 de la parcelle N° 1377 de la commune de Genève, section Eaux-Vives, sise avenue Eugène-Pittard 21;

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, dans le cadre de la promesse de vente et d'achat de la parcelle N° 1377, de la commune de Genève, section Eaux-Vives, d'une surface de 3919 m², sise avenue Eugène-Pittard 21, par M^{me} Maja Gabioud et MM. Maurice et Joseph Gabioud à la Société Immobilière Champel-Falaises SA représentée par M. Jean Degaudenzi, pour le prix de 7 000 000 de francs aux fins de construction de logements d'utilité publique.

Art. 2. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 7 500 000 francs, frais d'actes, droits d'enregistrement et émoluments du Registre foncier et frais dus à l'acquéreur évincé 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 7 500 000 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 de l’objet susmentionné en vue de la réalisation du projet.

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.

Une voix. Troisième débat!

Le président. Le troisième débat est demandé...

Mis aux voix, le troisième débat est accepté par plus du tiers de l’assemblée (25 oui contre 41 non).

Le président. Le troisième débat est accepté. Je suspends la séance pour quelques minutes afin de voir à quel moment on pourra le tenir. Je demande au bureau et aux chefs de groupe de venir ici au perchoir pour que l’on se consulte.

(La séance est suspendue de 18 h 28 à 18 h 38.)

Le président. Après consultation du bureau et des chefs de groupe, nous vous proposons de tenir le troisième débat après le vote qui suit, qui porte sur le principe de convoquer une séance à 19 h en lieu et place de 20 h 30.

Mise aux voix, la motion d’ordre est acceptée par 64 oui contre 2 non (1 abstention).

Le président. En vertu de l’article 92, alinéa 5 du règlement du Conseil municipal, je fais voter le principe du paiement des jetons de présence pour cette séance supplémentaire.

Mise aux voix, la motion d’ordre est refusée par 45 non contre 21 oui. (Brouhaha.)

5. Propositions des conseillers municipaux.

Néant.

6. Interpellations.

Néant.

7. Questions écrites.

Néant.

Le président. Je vous retrouve à 19 h.

Séance levée à 18 h 40.

SOMMAIRE

1. Exhortation	4936
2. Communications du Conseil administratif	4936
3. Communications du bureau du Conseil municipal	4936
4. Proposition du Conseil administratif du 15 décembre 2021 en vue d'exercer le droit de préemption de la Ville de Genève, dans le cadre de la promesse de vente et d'achat de la parcelle N° 1377, de la com- mune de Genève, section Eaux-Vives, d'une surface de 3919 m ² , sise avenue Eugène-Pittard 21, par M ^{me} Maja Gabioud et MM. Maurice et Joseph Gabioud à la Société immobilière Champel-Falaises SA représentée par M. Jean Degaudenzi, pour le prix de 7 500 000 francs (droits d'enregistrement et émoluments au Registre foncier, frais de notaire et remboursement des frais, imprévus et intérêts courus com- pris) (PR-1497)	4937
5. Propositions des conseillers municipaux	4967
6. Interpellations	4967
7. Questions écrites	4967

La secrétaire administrative du Conseil municipal:
Isabelle Roch-Pentucci