

Proposition du Conseil administratif du 26 mai 2021 en vue d'exercer le droit de préemption de la Ville de Genève, dans le cadre de la vente de la parcelle N° 1819, de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, d'une surface de 1114 m², sise chemin du Pré-Cartelier 11, par M^{me} Mary-Lou Berthe Erne à la société VF Valorisations Foncières SA représentée par M. Nicolas Rohner, pour le prix de 2 000 000 francs (droits d'enregistrement et émoluments au Registre foncier, frais de notaire et remboursement des frais, imprévus et intérêt courus compris).

Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux,

Introduction

Par courrier du 25 mars 2021, la Ville de Genève a été informée qu'une vente à terme a été signée par devant M^e Pierre-Xavier Knoeffli, notaire, portant sur l'objet de la présente proposition, pour la somme de 1 900 000 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° 1819 a retenu l'attention des services communaux chargés de l'aménagement, car elle est incluse dans un périmètre sis en zone de développement depuis 1957 et qui a fait l'objet de mandats d'études parallèles (MEP) en 2017 (voir plus bas «Contexte local et perspectives d'aménagement du secteur»).

L'acquisition de cette parcelle, objet de la présente proposition, s'insère dans le cadre de cette démarche de développement. 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.

Exposé des motifs

Contexte local et perspectives d'aménagement du secteur

D'une façon générale, il convient de rappeler que le plan directeur cantonal (PDCn) préconise ceci: «afin de réduire la dispersion de l'habitat et le mitage du territoire dans l'agglomération, il se propose prioritairement de densifier et ponctuellement d'étendre l'agglomération centrale (...)» (PDCn, page 10). Par ailleurs, le PDCn inscrit le secteur du Point-du-Jour – Pré-Cartelier dans un périmètre dévolu au développement de la ville «densification différenciée – couronne urbaine».

La loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) demande aux Cantons de développer les centres (développement vers l'intérieur, LAT article 1, alinéa 2). Dans cet esprit, la Confédération a refusé la première version du PDCn et a demandé au Canton de Genève de diminuer les nouvelles zones à bâtir prévues. Dans la version approuvée par le Conseil fédéral, elles ont passé de 520 à 262 ha.

Dans cette orientation, la Ville de Genève préconise le développement des secteurs de sa zone de développement ainsi que les périmètres des gares.

En 2017, des MEP ont donc été organisés en vue d'élaborer un projet d'aménagement et un plan localisé de quartier (PLQ) pour le secteur du Point-du-Jour – Pré-Cartelier. Ces MEP ont vu émerger un mouvement de contestation des habitants pour les projets d'aménagement en général. Ce mouvement, mené par l'Association des habitants du Petit-Saconnex (AHPTSG) a notamment fait échouer le projet d'aménagement des Crêts (50,07% de non), lors de la votation cantonale du 24 novembre 2019.

Malgré cette contestation, l'usage du droit de préemption donnerait un signal clair sur les intentions de la Ville de Genève pour ce secteur.

Description de l'objet

La parcelle N° 1819, de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, se situe en zone 5 de développement 3.

Sur cette parcelle de 1114 m² est érigée une villa individuelle de 1930, à un seul logement, de 88 m² de surface au sol, cadastrée sous N° G639, sise chemin du Pré-Cartelier 11. Elle se compose d'un sous-sol (garage, cave, buanderie, chaufferie à mazout), d'un rez-de-chaussée (hall d'entrée, séjour, cuisine et wc), d'un étage (trois chambres à coucher et une salle de bains), et des combles aménagés.

Aucune visite des lieux n'a pu être effectuée étant donné les délais très courts impartis par la loi. Toutefois, l'habitation est d'un niveau de confort simple correspondant à l'époque de la construction, et ne répond plus aux normes actuellement en matière de vitrages. La villa est équipée d'un chauffage à mazout avec distribution de chaleur par radiateurs. Les derniers travaux d'entretien datent de 2006.

La villa présente plusieurs points de non-conformité, à savoir de simples vitrages, l'énergie fossile pour son chauffage et un indice de dépense de chaleur IDC a priori > 450 MJ/m²/an. Après acquisition, des travaux d'assainissement énergétique d'une certaine envergure (rénovation haute performance énergétique (HPE) seront certainement nécessaires étant donné les exigences légales en matière d'énergie s'il n'est pas prévu de démolir la villa à un terme précis.

La villa n'est pas occupée par sa propriétaire. Elle fait actuellement l'objet d'une occupation illicite, sans contrat de bail, dont une procédure d'évacuation devrait être prononcée par les tribunaux compétents d'ici le 14 mai 2021. Une condition suspensive est inscrite dans l'acte de vente à terme indiquant que la présente vente à terme est soumise à réalisation, d'ici au 30 avril 2023 au plus tard, de la condition suspensive suivante: libération, aux frais de la venderesse, du bien vendu de tout objet et occupant.

En cas d'acquisition par la Ville de Genève, la Gérance immobilière municipale (GIM) trouvera un locataire étant donné que la propriétaire s'est engagée dans l'acte notarié à vendre le bien libre de tout occupant. Le bien sera intégré à la catégorie des logements à loyer libre, en attendant la réalisation d'une opération de développement de ladite parcelle. Des travaux utiles seront effectués par la Direction du patrimoine bâti (DPBA), préalablement à la mise en location.

Un contrôle sur l'ordonnance sur les installations à basse tension (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 DPBA.

Les deux cédules hypothécaires inscrites sur l'immeuble pour un montant total de 3 953 000 francs sont comprises dans la présente vente et cédées gratuitement.

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

Selon les conditions de l'acte, l'impôt immobilier complémentaire sera calculé *pro rata temporis* sur le prix de vente, au jour du transfert de propriété.

Servitudes

Etant donné que la parcelle est située en zone de développement 3, et au vu des nombreuses servitudes croisées grevant le bien, ces dernières pourront être levées par le biais d'une déclaration d'utilité publique conformément à l'article 6A de la loi générale sur les zones de développement (LGZD) (loi Giromini), fixant ainsi la proportion de logements d'utilité publique à 60% au minimum ou de gré à gré en cas d'accord avec l'ensemble des propriétaires des fonds dominants.

Potentiel du bien

La surface totale de la parcelle N° 1819 représente 114 m². A l'issue du MEP, aucun projet de PLQ n'a été élaboré. Toutefois, avec cette acquisition, la Ville de Genève étudiera à court terme un développement du quartier.

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 1 900 000 francs, dans le cadre de la vente de la parcelle N° 1819 et d'ouvrir un crédit de 2 000 000 francs, permettant de régler les frais de notaire, droits d'enregistrement et émoluments du Registre foncier.

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: article 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.»

Article 5, alinéa 2: «(...) Celle-ci (la commune), dans le délai de 30 jours suivant cette notification, notifie à son tour, de manière séparée, aux parties liées par l'acte:

- »a) soit sa décision de renoncer à l'exercice du droit de préemption;
- »b) soit sa décision d'acquérir le bien-fonds aux prix et conditions fixés dans l'acte;
- »c) soit son offre d'acquérir le bien-fonds aux prix et conditions fixés par elle;
- »d) à défaut d'acceptation de l'offre visée sous lettre c), sa décision de recourir, si elle maintient sa volonté d'acquérir le bien-fonds et si les conditions légales sont réunies, à la procédure d'expropriation conformément à l'article 6.»

Article 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 de vente.

Dans le cas présent le délai communal échoit le 24 juin 2021. Dès lors, il est demandé au Conseil municipal de prendre position, sur le siège, lors de sa session des 8 et 9 juin 2021.

Par ailleurs, le droit d’être entendu des parties à l’acte de vente (acquéreur et vendeur) doit être respecté. Une rencontre avec l’acquéreur la société VF Valorisations Foncières SA a eu lieu le jeudi 6 mai 2021. Ce dernier a fait connaître son étonnement quant à la volonté de la Ville de Genève de faire valoir son droit de préemption sur ladite transaction, par voie orale ainsi que par courriers des 28 avril et 14 mai 2021 annexés.

En cas de recours de l’acquéreur 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.

La vendeuse, M^{me} Mary-Lou Berthe Erne, a été entendue le vendredi 7 mai 2021. Cette dernière ne voit pas d’opposition à la préemption.

Estimation des coûts

<i>Coût de l’opération</i>	<i>Fr.</i>
Prix d’acquisition	1 900 000
Frais d’acte y compris notarié, intérêts et imprévus, estimés à	<u>100 000</u>
Total du crédit demandé	2 000 000

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, la GIM se chargera de trouver un locataire pour une durée déterminée, à savoir jusqu’à l’obtention d’une autorisation de construire.

Délai de réalisation

L’acquisition interviendra dès le transfert de propriété au Registre foncier, soit en principe dès l’échéance du délai référendaire, été 2021.

Adéquation à l’Agenda 21

S’agissant d’une acquisition de logements, elle correspond aux besoins et aux engagements de la Ville de Genève.

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

Les frais d'acquisition de cette parcelle sont prévus dans la planification financière du 16^e PFI 2021-2032 en qualité de projet actif sous le N° 130.001.19, avec une date de dépôt annoncée en 2020, pour un montant de 5 000 000 de francs.

Budget de fonctionnement

Les éventuels travaux de mise aux normes de la maison dont le montant est estimé à 10 000 francs (contrôle OIBT), en dépense unique, seront pris en charge par le budget de fonctionnement de la DPBA.

Le bien est actuellement occupé illicitement. Une fois libéré de tout occupant, le bien sera intégré à la catégorie des «logements à loyer libre» de la GIM.

Charges financières annuelles

Les charges d'intérêts annuelles nettes comprenant les intérêts au taux de 1,5% sont estimées à 30 000 francs.

Service gestionnaire et bénéficiaire

Le service gestionnaire est la direction du département de l'aménagement, des constructions et de la mobilité (DACM), Unité opérations foncières (UOF).

Le service bénéficiaire est la GIM. 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 *(en francs)*

Objet: Acquisition de la parcelle N° 1819, sise chemin du Pré-Cartelier 11

A. SYNTHÈSE DE L'ESTIMATION DES COÛTS

	Montant	%
Acquisition parcelle N° 1819	1 900 000	94%
Frais d'acte et intérêts, d'enregistrement et émoluments du Registre foncier, frais de notaire, environ	100 000	6%
Coût total du projet TTC	2 000 000	100%

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

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

REVENUS

40 - Impôts	
42 - Revenu des biens	A définir ultérieurement
43 - Revenus divers	
45 - Dédommagements de collectivités publiques	
46 - Subventions et allocations	
Total des nouveaux revenus induits	
Impact net sur le résultat du budget de fonctionnement	- 30 000

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: 2021			
2021	2 000 000		2 000 000
Totaux	2 000 000		2 000 000

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, 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 vente à terme signée le 25 mars 2021 de la parcelle N° 1819 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, sise chemin du Pré-Cartelier 11;

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 vente de la parcelle N° 1819, de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, d'une surface de 1114 m², sise chemin du Pré-Cartelier 11, par M^{me} Mary-Lou Berthe Erne à la société VF Valorisations Foncières SA représentée par M. Nicolas Rohner, pour le prix de 1 900 000 francs aux fins de construction de logements d'utilité publique.

Art. 2. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 2 000 000 de 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 2 000 000 de francs.

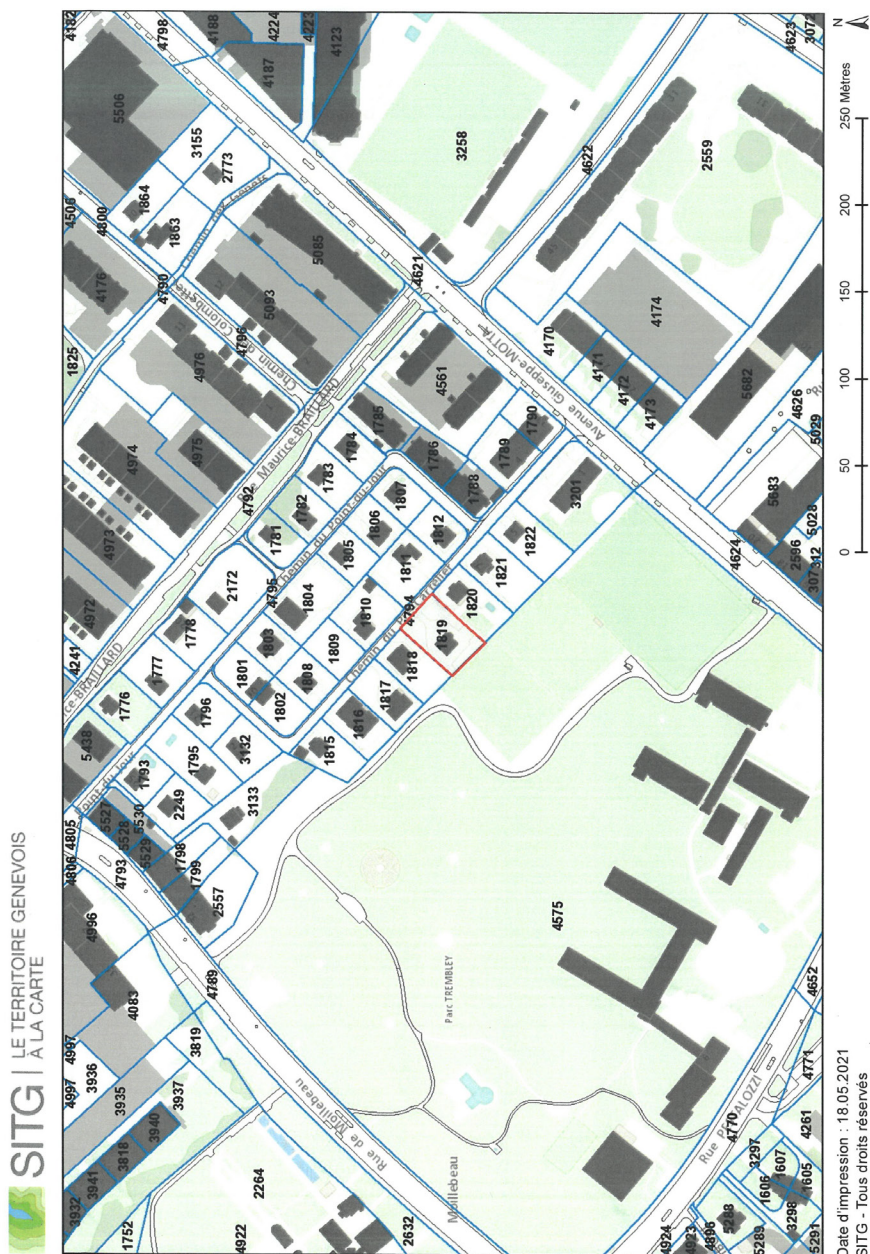
Art. 5. – La dépense prévue à l'article 2 sera portée à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier.

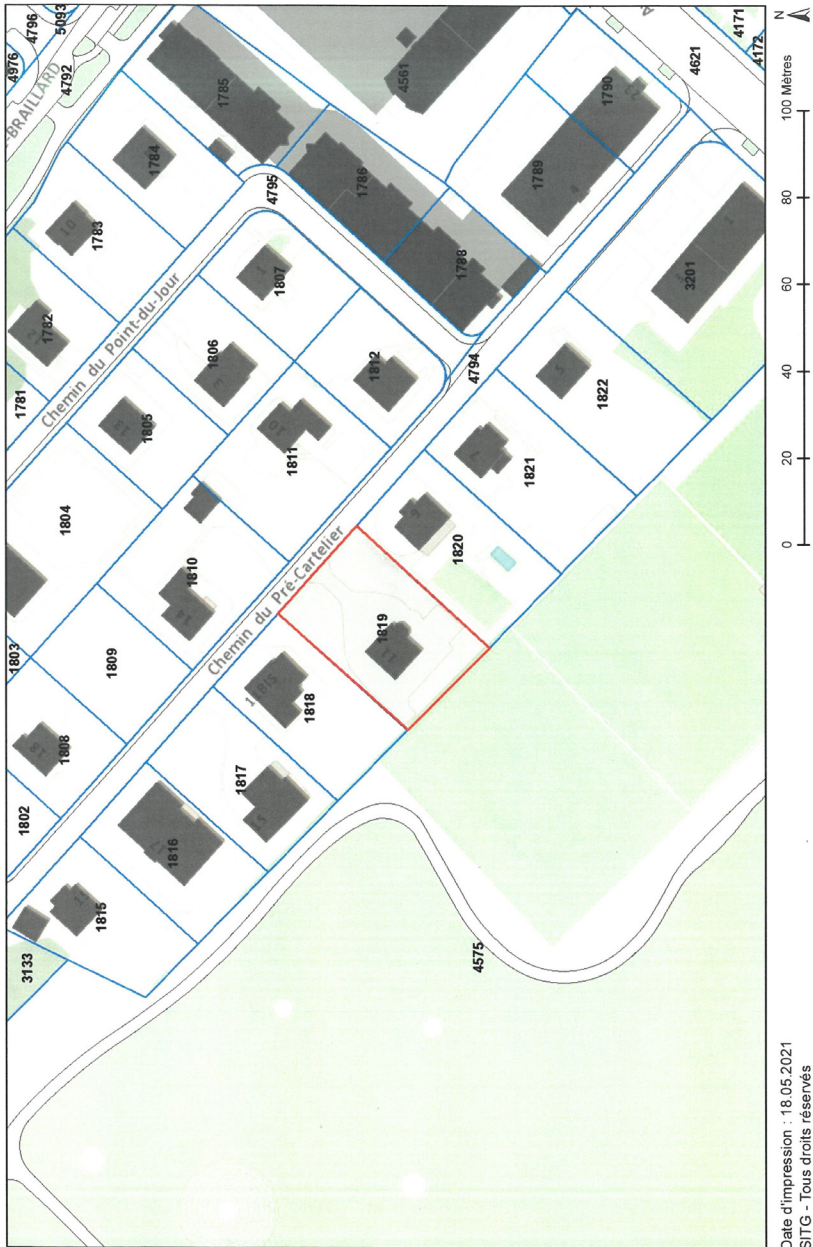
Art. 6. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à constituer, modifier, radier, épurer toutes servitudes à charge et au profit de l’objet susmentionné en vue de la réalisation du projet.

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:

- plan d’ensemble – échelle 1:2500
- plan cadastral – échelle 1:1000
- extrait du Registre foncier – parcelle 1819
- courriers de l’acquéreur VF Valorisations Foncières SA







Extrait de la mensuration officielle et du registre foncier

Dépourvu de foi publique

Produit le 18.05.2021

Commune:	Genève-Petit-Saconnex (23)		
Immeuble No:	1819	Type: Privé	Surface(m2): 1114
Plan(s) No(s):	64		
Nom Local(locaux):	Moillebeau		

BATIMENT(S)

No: G639	Surface (m2 sur parcelle): 88	Surface totale (m2): 88
Destination:	Habitation un logement	
Adresse(s):	Chemin du Pré-Cartelier 11	

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 23/1819

ERNE Mary-Lou Berthe, 09.09.1949, né(e) ERNE

VF Valorisations Foncières SA

DACM	
Commentaires :	
29.4.21	
Reçu le	29 AVR. 2021
Copie(s) remise(s) à	
Par :	☒
Présidence	☒
Direction	☒
Par porteur	☒

VILLE DE GENEVE

Unité opérations foncières ✓
rue de l'Hôtel-de-Ville 4
case postale 3983

CH - 1211 Genève 3

à l'att. de Mme Alexandra Arnaud

Genève, le 28 avril 2021

Concerne : Parcelles 1819 – Genève-Petit-Saconnex

Madame,

Nous accusons réception de votre courrier du 27 courant et vous confirmons que le soussigné sera présent le 6 mai à 14h00.

Cela étant, son contenu n'a pas manqué de nous surprendre.

Comme vous le savez certainement, nous sommes une société active dans la promotion et la construction d'immeubles en zone de développement à Genève, et ce depuis plus de 25 ans.

A ce titre nous avons réalisé des centaines de logements, dont une grande partie en catégorie HM (locatifs subventionnés), en respectant en tout temps les dispositions de la LGZD.

Nous avons acquis cette parcelle dans le but de développer un projet qui répondra aux normes légales en vigueur, qui prévoient actuellement qu'une partie du programme doit être réalisée en logements d'utilité publique.

Tout en vous remerciant d'accorder à la présente l'attention qu'elle mérite, nous vous prions d'agréer, Madame, l'expression de nos sentiments distingués.



Nicolas Rohner

VF Valorisations Foncières SA

DACM	
Commentaires :	
Reçu le 17 MAI 2021	Par : Présidence ☒ Direction ☒ Par porteur ☒
Copie(s) remise(s) à <i>W. J. pour le dossier</i>	

VILLE DE GENEVE

Unité des opérations foncières
rue de l'Hôtel-de-Ville 4
case postale 3983

CH - 1211 Genève 3

à l'att. de Mme Alexandra Arnau

Genève, le 14 mai 2021

Concerne : parcelle 1819 – Genève-Petit-Saconnex

Madame,

Pour faire suite à notre rencontre ainsi qu'à votre correspondance du 7 mai dernier, nous vous confirmons avoir réalisé plus de 200 logements d'utilité publique ces dernières années, situés aux adresses suivantes :

- Avenue Edmond-Vaucher 9A
- Avenue de Châtelaine 72A-74
- Avenue d'Aire 73A-B-F
- Route de Florissant 97
- Rue Alice-Rivaz 2
- Rue Le-Corbusier 19A
- Avenue des Eidguenots 2-4

Tous ces immeubles sont des réalisations de qualité que nous vous invitons à aller visiter.

Une fois encore, nous nous étonnons du souhait de la Ville de Genève d'exercer son droit de préemption en vue de réaliser des logements d'utilité publique, notre société en construisant régulièrement, conformément aux normes en vigueur.

Tel sera d'ailleurs le cas dans le périmètre concerné.

Nous vous prions d'agréer, Madame, nos salutations distinguées.



Nicolas Rohner