

Proposition du Conseil administratif du 8 janvier 2003 en vue d'exercer le droit de préemption de la Ville de Genève dans le cadre de la vente de la parcelle N° 4288, feuille 15 de Genève, section Cité, d'une surface de 228 m², sise rue de Candolle 15, contenant un immeuble de logements, par la FONDATION DE VALORISATION DES ACTIFS DE LA BANQUE CANTONALE DE GENEVE à Madame Sibylle PASTRE, née BURRUS, pour la somme de 3'330'000.— francs (frais notariés, droits d'enregistrement et émoluments du Registre Foncier compris).

Mesdames et Messieurs les conseillers,

Descriptif de l'objet proposé

L'immeuble situé sur la parcelle N° 4288, feuille 15 de la commune de Genève, section Cité, au 15 rue de Candolle, est propriété de la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève.

Construit en 1878, de belle facture mais d'un aspect moins monumental que d'autres immeubles situés dans la rue de Candolle, ce bâtiment est situé en 2^{ème} zone de construction et fait partie de l'ensemble protégé de la Vieille-Ville et secteur sud des anciennes fortifications.

Sa surface au sol est de 228 m² et comprend,

- sous-sol : locaux communs, caves, chaufferie
- rez-de-chaussée : logements
- 1^{er} au 4^{ème} étage : logements
- combles : logements

soit 9 appartements de 4 pièces et 1 appartement de 4,5 pièces, traversants avec hall d'entrée, totalisant 40,5 pièces.

Entièrement mis en location, son état locatif est de 200'000 francs environ/an soit un loyer moyen annuel à la pièce de 4'955 francs.

L'immeuble fait l'objet d'une mise en vente pour le prix de 3'200'000 francs, les honoraires de notaire sont estimés à 20'000 francs, les droits d'enregistrement et émoluments du Registre Foncier à 110'000 francs, soit au total 3'330'000 francs.

Conditions liées à l'exercice du droit de préemption

En vertu de l'article 7 al. 2 de la Loi genevoise N°8194 du 19 mai 2000, la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève est tenue de notifier "toute cession d'actif immobilier et les conditions relatives au Conseil d'Etat et la commune du lieu de situation de l'actif en cause, lesquels disposeront d'un délai de 90 jours, dès réception de la notification, pour décider d'acquérir les biens immobiliers. L'acquisition se fera aux mêmes conditions de celle de l'offre notifiée. Les dispositions de la loi générale sur le logement et la protection des locataires en matière de droit de préemption sont réservées."

Dès lors que le prix de vente (3'200'000 francs) s'avère intéressant et que l'acquisition par la Ville de Genève permettra de garantir l'habitat à des conditions abordables en plein centre-ville, il est demandé au Conseil municipal de prendre position, sur le siège, lors des séances des 14 - 15 janvier 2003.

Référence au programme financier quadriennal (PFQ)

Dans le 20^{ème} plan financier quadriennal 2002-2005, sous chiffre 130 "Acquisitions de terrains", la dotation générale prévue pour l'année 2003 est de 5'000'000 francs. Les frais d'acquisition de la parcelle N° 4288 seront pris sur cette ligne budgétaire.

Budget prévisionnel d'amortissement

La charge financière annuelle, comprenant les intérêts aux taux de 3,75 %, et amortie au moyen de 30 annuités, se montera à 186'772.—francs.

Maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'oeuvre

Le service gestionnaire de ce crédit est le service des opérations foncières. Le service bénéficiaire est la Gérance immobilière municipale.

Au bénéfice de ces explications, nous vous invitons, Mesdames et Messieurs les conseillers, d'approuver le projet d'arrêté ci-après :

PROJET D'ARRÊTÉ

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu l'article 30, lettre k de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984,

Vu l'article 7 al. 2 de la Loi genevoise N°8194 du 19 mai 2000,

Vu la vente à terme conclue entre la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève et Madame Sybille PASTRE, née BURRUS, concernant la parcelle N° 4288, feuille 15 de Genève, section Cité, sise 15 rue de Candolle,

Vu le but d'utilité publique poursuivi par cette acquisition,

Sur proposition du Conseil administratif,

Arrête :

Article premier. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à faire valoir le droit de préemption de la Ville de Genève sur la parcelle N° 4288, feuille 15 de la commune de Genève, section Cité, sise 15 rue de Candolle, selon l'acte de vente à terme établi par la Fondation de Valorisation des actifs de la Banque Cantonale de Genève à Madame Sybille PASTRE, née BURRUS du 22 octobre 2002, aux prix et conditions proposés dans l'acte, soit 3'200'000.—francs, auxquels viendront d'ajouter les frais d'actes de 20'000.—francs, ainsi que les droits d'enregistrement et émoluments du Registre Foncier de 110'000 francs.

Article 2 – le Conseil administratif est autorisé à signer tous les actes authentiques relatifs à cette opération.

Article 3.- Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 3'330'000 francs, frais d'actes, droits d'enregistrement et émoluments du Registre Foncier compris, en vue de cette acquisition.

Article 4.- La dépense prévue à l'article 4 sera portée à l'actif du bilan de la Ville de Genève dans le patrimoine financier et amortie au moyen de 30 annuités de 186'772.— francs au taux de 3,75% qui figureront dans le budget de la Ville de Genève dès 2003.

Article 5.- Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article 3 au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 3'330'000.— francs.

Article 6.- Le Conseil Administratif est autorisé à épurer, radier, modifier ou constituer toutes servitudes à charge et au profit des parcelles mentionnées dans l'accord visé sous l'article premier.

Article 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'enregistrements et des émoluments du Registre Foncier.

Annexes : - un plan de situation
- un extrait cadastral.