

Proposition du Conseil administratif du 25 février 2009 en vue de l'ouverture d'un crédit de 1 675 000 francs (droits d'enregistrement et émoluments au Registre foncier, frais de notaire compris) destiné à l'acquisition de la parcelle N° 815 de la commune de Genève, section Eaux-Vives, sise avenue Godefroy 10, copropriété pour moitié chacun de Mme Nathalie Pochon et M. Patrick Pochon.

Mesdames et Messieurs les Conseillers,

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

Ce développement important induira inévitablement des modifications dans la configuration des quartiers adjacents. La Ville de Genève considère qu'il faut, dès aujourd'hui, saisir l'opportunité de maîtriser également le développement qualitatif de ces quartiers à proximité immédiate du site de la Gare des Eaux-Vives. Parallèlement à l'élaboration d'un plan d'aménagement coordonné (PAC) et d'un plan directeur de quartier du secteur de la gare des Eaux-Vives, l'acquisition foncière des terrains est l'un des moyens qui permettront la mise en œuvre active de ce développement contrôlé.

Dans ce périmètre, votre Conseil a décidé d'acquérir par exercice du son droit de préemption communal :

1. la parcelle 806 sise avenue Godefroy 18 pour le prix de 1'250'000 francs lors de la séance du 2 décembre 2003,
2. la parcelle 832 située route de Chêne 41B, pour 2'000'000 francs, lors de la séance du 24 juin 2004
3. la parcelle 816 sise avenue Godefroy 8, pour le prix de 800'000 francs, lors de la séance du 12 septembre 2006. Les vendeurs ayant fait recours, la chose a été jugée quant à la validité de l'exercice du droit de préemption communal qui a été reconnue valable, mais reste pendante quant à la fixation du prix puisque celui-ci avait été réduit de 1'100'000 à 800'000 francs.

L'acquisition de la parcelle no 815 sise avenue Godefroy 10, objet de la présente proposition s'insère dans le cadre de cette démarche. Elle permettrait à la Ville de Genève de continuer à s'implanter dans le quartier et, à moyen ou long terme, de promouvoir de manière active la construction d'immeubles destinés au logement.

Dans la mesure où la Ville aurait une maîtrise foncière de tout ou partie de ce secteur, celle-ci serait plus apte à décider des aménagements et donc de se positionner comme acteur incontournable à l'établissement d'un plan localisé de quartier visant à promouvoir la réalisation de logements.

Le fait d'acquérir par le biais de l'exercice du droit de préemption oblige la Ville de Genève à réaliser du logement social. La réalité foncière du secteur étant particulièrement complexe, le fait d'acquérir également par des achats de gré à gré permettra de disposer de souplesse dans le contexte de réalisation future. En particulier si des partenariats avec d'autres acteurs doivent être mis en place pour la réalisation de projets comprenant un programme mixte en terme de catégories de logements (subventionnés et non subventionnés), voire comprenant des activités.

Descriptif de l'objet proposé

La parcelle 815, de la commune de Genève, section Eaux-Vives, se situe en zone 5 de développement 3. Elle est propriété, pour moitié chacun, de Madame Nathalie et Monsieur Patrick POCHON.

Sa surface est de 455 m². Elle est composée d'une villa de 74m² avec véranda de 16m² et d'un garage privé de 21 m².

Elle est vendue avec une clause d'occupation gratuite pendant 5 ans par les actuels propriétaires.

Servitudes

Des servitudes croisées de restriction au droit de bâtir et de restriction d'affectation concernent cette parcelle et les parcelles voisines.

Montage de l'opération

Le prix d'acquisition a été calculé sur la base des directives de l'Office cantonal du logement, à savoir Frs. 1'000.-/m² + prix de la villa, vétusté comprise, soit 1'600'000.- francs.

La négociation a été réalisée de la manière suivante : l'expertise fournie par les vendeurs se situait entre 2'155'000 et 2'180'000 francs : en conséquence une contre-proposition au prix OCL ne pouvait clairement pas retenir leur attention. Aussi, la solution de proposer une occupation gratuite du bien durant 5 ans a permis à la Ville de Genève d'obtenir l'accord des vendeurs.

Il a été précisé que la mise à disposition serait strictement personnelle et l'entretien courant à leur charge.

Afin de garantir l'engagement que prendront les vendeurs de quitter la maison à l'échéance des 5 ans, il est prévu que le versement du prix soit scindé en deux temps, à savoir versement de 1'240'000 francs à la signature de l'acte authentique et versement du solde de 360'000 francs à la libération effective des locaux.

Les propriétaires souhaitant vendre leur bien le plus rapidement possible. Il est expressément demandé à votre conseil de bien vouloir se prononcer sur l'acquisition de cet objet avant l'été 2009.

Coût de l'opération

- prix de vente de l'objet immobilier		Frs 1'600'000.-
- frais de notaire, droits d'enregistrement et émoluments au Registre foncier	environ	Frs 75'000.-

	Total	Frs 1'675'000.-

Référence au 4^{ième} plan financier d'investissements 2009-2020

Cet objet sera imputé sur le N° PFI 130.001.17 "Acquisitions foncières 2009-2012", figurant au 4ème plan financier d'investissement pour un montant de 12'000'000.- francs.

Maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre

Le service gestionnaire de ce crédit est la direction du département des constructions et de l'aménagement (unité opérations foncières).

Le service bénéficiaire est la Gérance immobilière municipale.

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

PROJET D'ARRETE

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

Vu l'accord de principe intervenu entre le Conseil administratif de la Ville de Genève et Madame Nathalie et Monsieur Patrick POCHON, en vue de l'acquisition de la parcelle N° 815, de la commune de Genève, section Eaux-Vives d'une surface de 455 m², sise avenue Godefroy 10, pour le prix de 1'600'000 francs,

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 acquérir la parcelle N° 815, de la commune de Genève section Eaux-Vives d'une surface de 455 m², sise avenue Godefroy 10, pour le prix de 1'600'000 francs.

Art. 2.- Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 1'675'000 francs, frais d'acte, émoluments, enregistrement compris, en vue de cette acquisition.

Art. 3.- 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 1.675.000 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 administratif est autorisé à constituer, épurer et radier toutes servitudes à charge et au profit de la parcelle concernée.

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 : 1 plan de situation,
1 extrait cadastral.

Echelle 1:1065

SDO_FFP_CADASTRE_FORET_SHAPE.POLYGON



SDO_DP_ECOLE_PRIMAIRE_BATIMENT_SHAPE



NOM DE RUE
























TROTTOIRS



DROIT DE SUPERFICIE



VILLE DE GENÈVE (PROPRIÉ PUBLIQUE)

-  Canton CH
-  CAP
-  CEH
-  CFF
-  CIA
-  Commune
-  Confédération
-  Confédération COP
-  COP
-  Etat de Genève
-  Etat de Genève COP
-  Etat de Genève S.L.
-  Etat étranger
-  FPOI
-  FTI
-  Hôpital
-  Hospice général
-  Organisation internationale
-  SIG
-  SWISSCOM PTT
-  TPG
-  Université
-  Ville de Genève

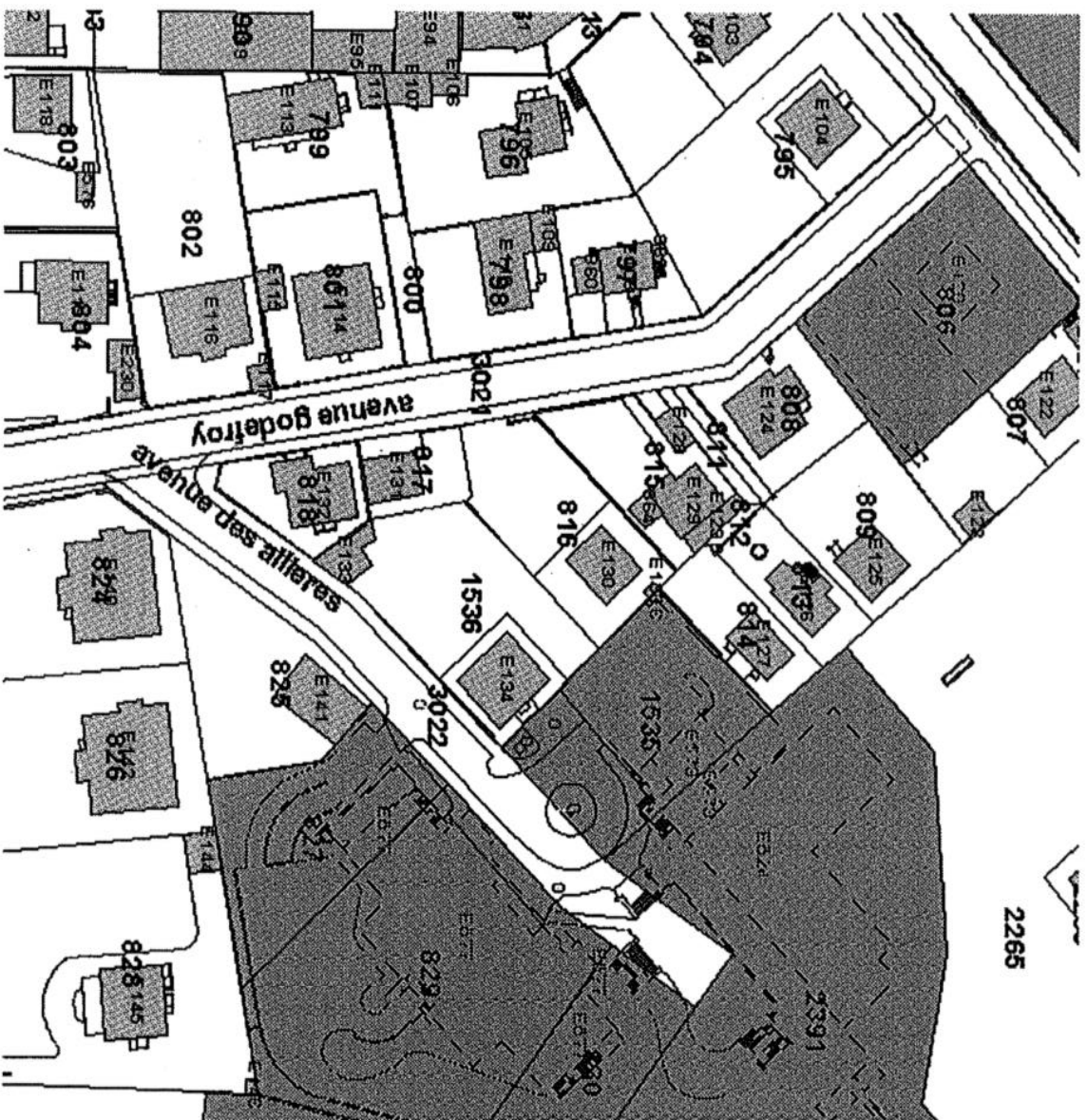
OBJETS DIVERS

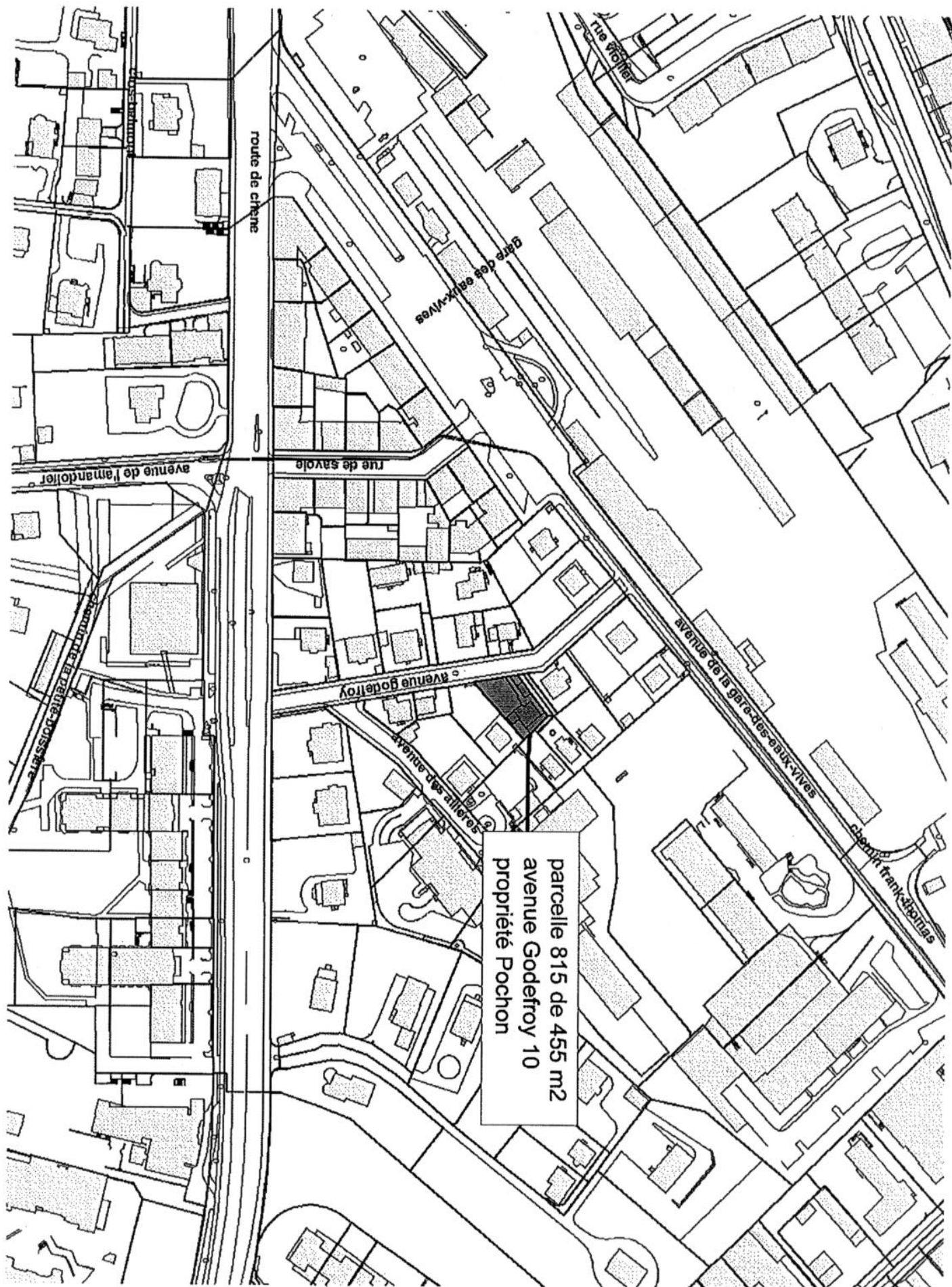


PARCELLES



BÂTIMENTS





parcelle 815 de 455 m2
avenue Godfrey 10
propriété Pochon