

Projet de délibération du 12 décembre 2022 de M. Gazi Sahin et Mme Monica Granda: «Exercer le droit de préemption de la Ville de Genève, dans le cadre de la vente de la parcelle N° 2872 et dépendance, de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, d'une surface de 1506 m², sise chemin Mestrezat 7B, par M. Marc Dietschy à Immologic Promotions Sàrl, pour le prix de 2 900 000 francs (droits d'enregistrement et émoluments au Registre foncier, frais de notaire et remboursement des frais, imprévus et intérêts courus compris)».

(retiré par ses auteur-e-s lors de la séance du Conseil municipal du 18 janvier 2023)

Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux,

La présente proposition fait suite à l'échec à une voix manquante de la majorité de gauche du Conseil municipal de la proposition de préemption déposée par le Conseil administratif. La reprise de la proposition PR-1543 est conforme à l'article 24 de la LAC (loi sur l'administration des communes) B 6 05 et à l'article 30 de la LAC, qui permettent à un ou plusieurs conseillers municipaux d'exercer leur droit d'initiative et ainsi de déposer à nouveau une proposition.

Le groupe Ensemble à gauche prend l'initiative d'inviter le Conseil municipal de la Ville de Genève à se prononcer sur ce projet de délibération PRD-317, tel qu'il a été déposé par le Conseil administratif.

Introduction

Par courrier du 26 octobre 2022, la Ville de Genève a été informée qu'une vente a été signée par-devant M^e Nicolas Schussele, notaire, portant sur l'objet de la présente proposition, pour la somme de 2 730 000 francs, et dont les conditions d'acquisition font partie de l'acte précité. Il est proposé au Conseil municipal d'exercer le droit de préemption de la Ville de Genève pour l'acquisition de cet objet.

La parcelle N° 2872 a retenu l'attention des services communaux chargés de l'aménagement, car elle est voisine de la parcelle N° 2876, déjà propriété de la Ville de Genève, chemin Mestrezat 7A, suite à son acquisition de gré à gré en 2004 (cf. délibération du 9 mars 2004 – PR-323). De plus, celle-ci est incluse dans un périmètre sis en zone de développement, dans le périmètre du projet de PLQ Fontaines-Saintes dans lequel la Ville de Genève est déjà propriétaire de 8 parcelles situées à proximité.

L'acquisition de cette parcelle, objet de la présente proposition, s'insère dans le cadre de cette démarche globale. Elle permettra à la Ville de Genève de continuer à s'implanter dans le quartier et de promouvoir de manière active la construction d'immeubles destinés au logement social.

La présente proposition vise donc à soumettre à votre Conseil l'exercice de son droit de préemption en vue de l'acquisition de la parcelle N° 2872, sise chemin Mestrezat 7B. En effet, suite à la promesse de vente, l'acquéreur procède maintenant à l'acquisition ferme et la Ville de Genève a donc à nouveau l'occasion de se prononcer sur ce dossier.

Exposé des motifs

Contexte local et perspectives d'aménagement du secteur

Sur le plan général, il existe une image directrice du quartier élaborée par le Service de l'urbanisme de la Ville de Genève en 1993 et qui fait l'objet d'une actualisation en collaboration avec la Direction générale de l'aménagement du territoire.

Par ailleurs, plusieurs opérations de développement sont en cours dans le quartier, notamment:

- la réalisation du PLQ N° 29 418, sis chemin Docteur-Jean-Louis-Prévost 25, dont le dossier d'autorisation de construire DD 103510 est entré en force, se fera lorsque la servitude de restriction de bâtir existante pourra être levée;
- la réalisation du PLQ N° 29 793 comprenant trois parcelles (dont une appartenant à la Ville de Genève), sises chemin Docteur-Jean-Louis-Prévost 8-10-12, à proximité immédiate de la présente parcelle et qui a permis la construction d'environ 130 logements dont une cinquantaine qui ont été réalisés par la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social. Le chantier est terminé et les nouveaux habitants ont pris possession des lieux;
- l'élaboration par le Service de l'urbanisme d'un plan localisé de quartier d'initiative communale englobant le reste du quartier des Fontaines-Saintes et la parcelle faisant l'objet de la présente proposition. Le projet du PLQ a été validé en résolution le 17 janvier 2017 à l'unanimité par votre Conseil lors du vote de la PR-1196. Il est actuellement à l'enquête technique.

Acquisitions précédentes dans le secteur

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

- la parcelle N° 2860, d'une surface de 1314 m², sise chemin Docteur-Jean-Louis-Prévost 15, pour un prix de 900 000 francs, lors de la séance du 15 décembre 2004;
- la parcelle N° 2858, d'une surface de 1305 m², sise chemin Docteur-Jean-Louis-Prévost 19, pour un prix de 2 360 000 francs, lors de la séance du 12 septembre 2012.

Parallèlement, votre Conseil a également décidé d'acquérir de gré à gré:

- la parcelle N° 2876, d'une surface de 1329 m², sise chemin Mestrezat 7A, en 2004;
- la parcelle N° 3147, d'une surface de 652 m², sise chemin Docteur-Jean-Louis-Prévost 21, pour le prix de 1 390 000 francs, lors de la séance du 23 mars 2011;
- la parcelle N° 3148, d'une surface de 656 m², sise chemin Docteur-Jean-Louis-Prévost 21A, pour le prix de 1 290 000 francs, lors de la séance du 23 mars 2011;

- la parcelle N° 2861, d'une surface de 1619 m², sise chemin Docteur-Jean-Louis-Prévost 11, pour le prix de 2 910 000 francs, lors de la séance du 11 octobre 2011;
- la parcelle N° 2862, d'une surface de 1269 m², sise chemin Docteur-Jean-Louis-Prévost 9, pour le prix de 1 410 000 francs, lors de la séance du 11 octobre 2011;
- la parcelle N° 2859, d'une surface de 1308 m², sise chemin Docteur-Jean-Louis-Prévost 17, pour le prix de 2 420 000 francs, lors de la séance du 16 octobre 2018.

Le plan d'ensemble à l'échelle 1/2500e ci-annexé montre l'implantation foncière de la Ville de Genève dans ce quartier.

Pour la Ville de Genève cette parcelle est très intéressante car elle pourra développer en partie le bâtiment I pour du logement d'utilité publique en le remettant par exemple en droit de superficie à des coopératives. En étant propriétaire du foncier la Ville de Genève peut influencer directement le type de logements qui pourront être construits sur ce site.

Pour rappel, lors de la séance du 5 décembre 2017, le Conseil administratif s'était prononcé favorablement à la préemption lors de la signature de la promesse de vente et d'achat de ladite parcelle faisant l'objet de la présente proposition. Il avait alors fait une proposition à votre Conseil dans ce sens. Le Conseil municipal avait quant à lui renoncé à exercer son droit de préemption qui lui était conféré de par la loi lors de sa session des 16 et 17 janvier 2018.

Le promoteur achète dans le but de développer du logement. Il est d'ailleurs propriétaire ou au bénéfice de promesses de vente, seul ou en commun avec d'autres constructeurs de quatre autres parcelles dans le secteur du projet de PLQ des Fontaines-Saintes.

Description de l'objet

La parcelle N° 2872, de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, se situe en zone 5 de développement 3. Sa surface est de 1506 m², dont dépend une part de copropriété de 1/6e de la parcelle N° 2883, d'une surface de 441 m² non bâtie, mêmes commune et section.

Sur cette parcelle est érigée une villa individuelle de 132 m² de surface au sol, cadastrée sous N° G995, sise chemin Mestrezat 7B.

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

Elle fait actuellement l'objet d'une location auprès d'une agence immobilière, pour un loyer mensuel de 3250 francs, charges non comprises. Cet objet est un bien de rendement qui n'est donc pas occupé par son propriétaire.

En cas d'acquisition par la Ville de Genève, la Gérance immobilière municipale reprendra le bail en cours avec l'occupant. Dans l'intervalle de la réalisation d'une opération de développement de ladite parcelle, le bien sera intégré à la catégorie des logements à loyer libre.

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.

Les cédules hypothécaires inscrites sur l'immeuble d'un montant de 85 000 francs et 1 000 000 de francs sont comprises dans la présente vente.

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 réparti au prorata temporis sur le prix de vente au taux d'un pour mille.

Potentiel du bien

La surface totale de la parcelle N° 2872 représente 1506 m². Le projet du PLQ Fontaines-Saintes, validé par le Conseil municipal, prévoit pour le secteur un indice d'utilisation du sol (IUS) de 1,6. Sur cette base, les droits à bâtir de la parcelle faisant l'objet de la présente proposition seraient de 2404 m², et permettraient la réalisation d'environ 24 logements.

La parcelle faisant l'objet de la présente proposition (parcelle N° 2872) et la parcelle N° 2876 située juste à côté, acquise par la Ville de Genève par le passé, permettront dans leur ensemble la réalisation d'environ quarante-cinq logements sociaux.

Servitudes

La réalisation des PLQ se trouve parfois confrontée à des obstacles de droits privés sous forme d'accords conclus entre des particuliers. C'est le cas des servitudes de restriction de bâtir qui limitent les constructions à des villas.

Pour développer un projet de densification, il est nécessaire de lever les servitudes existantes. Cela est possible soit de gré à gré pour autant que les propriétaires des parcelles concernées trouvent un accord, soit par le biais de l'expropriation.

La parcelle objet de la présente proposition est située en zone de développement 3, et au vu des nombreuses servitudes croisées grevant le bien, ces dernières devront être levées pour permettre la densification. En principe les servitudes peuvent être levées par le biais d'une déclaration d'utilité publique conformément à l'article 6A de la LGZD (loi Giromini), fixant ainsi la proportion de logements d'utilité publique à 60% au minimum.

Les autres parcelles propriété de la Ville de Genève dans le secteur sont concernées par la même problématique ainsi que les parcelles en mains des promoteurs. La réalisation du futur PLQ Fontaines-Saintes, actuellement à l'enquête technique, nécessitera la levée des servitudes croisées de restriction de bâtir qui grevent le périmètre.

Dans le secteur des Fontaines-Saintes plusieurs promoteurs ont signé des promesses d'acquisition et sont d'accord de procéder aux levées de servitude. Certains propriétaires habitants restent opposés à la densification.

Le secteur comprend par ailleurs une parcelle propriété d'un Etat étranger. Selon le droit en vigueur, un Etat étranger ne peut pas être exproprié. Il est donc nécessaire de prévoir un mécanisme qui tienne compte de cette particularité.

La République de Cuba, propriétaire de la parcelle N° 2863 dans le secteur (sise chemin Docteur-Jean-Louis-Prévost 7), souhaite développer et maintenir à proximité de la Genève

internationale un bâtiment qui puisse remplir les mêmes fonctions d'habitation et de représentation. Ce programme ne pourra pas s'intégrer dans le processus de densification du futur PLQ. Pour consentir à la levée de la servitude de restriction de bâtir, la mission de Cuba a demandé à ce qu'une solution de relogement soit trouvée. En effet, la République de Cuba qui n'a pas pour vocation de développer son patrimoine immobilier et souhaite pouvoir être relogée dans des conditions analogues.

Le Canton de Genève et la FPLC ont donc œuvré depuis plusieurs années pour trouver une solution acceptable et proposer un relogement à la mission de la République de Cuba. L'accord qui est en cours de mise en place sera prochainement soumis à l'approbation de votre Conseil. Il prévoit en substance une contribution financière au prorata des droits à bâtir des propriétaires qui bénéficieront de la levée de la servitude rendue possible par le relogement de la mission de la République de Cuba. Le montage prévoit que la Ville de Genève contribue au même titre que les promoteurs privés. Lors de la réalisation, notamment en cas d'octroi de droit de superficie, elle pourra demander aux bénéficiaires de rembourser le préfinancement consenti et le constructeur pourra intégrer les montants dans le prix de revient de son plan financier, selon accord avec l'OCLPF.

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: 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».

Art. 5, alinéa 2: «(...) celle-ci (la commune), dans le délai de 30 jours suivant cette notification, notifiée 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».

Art. 6: «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.»

Exercice du droit de préemption

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, en l'absence d'une notification de la décision de l'Etat de Genève, le délai communal ne peut être calculé précisément. Pour autant que l'Etat retienne sa décision au délai maximum, le délai communal arriverait à échéance le 24 janvier 2023. Il a donc été décidé de présenter la présente proposition à votre Conseil dans les meilleurs délais. Dès lors, il est demandé au Conseil municipal de prendre position, sur le siège, lors de sa session des 29 et 30 novembre 2022 afin de respecter les délais prévus par la LGL. La Ville de Genève ne pourra exercer son droit de préemption que si l'Etat de Genève renonce au sien.

Par ailleurs, le droit d'être entendu des parties à l'acte de vente (acquéreurs et vendeur) doit être respecté. Une rencontre avec l'acquéreur, Immologic Promotions Sàrl, a eu lieu le vendredi 18 novembre 2022 et avec le vendeur le lundi 21 novembre 2022.

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.

L'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 7 juillet 2017 à 2 460 000 francs. Le prix d'acquisition est de 2 730 000 francs soit 270 000 francs en dessus de l'estimation. Cette indemnité devra être considérée comme une plus-value conformément à la nouvelle pratique administrative de l'OCLPF (PA/SI/032.02).

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.

Il est proposé à votre Conseil d'exercer le droit de préemption de la Ville de Genève, pour le prix de 2 730 000 francs, dans le cadre de la vente de la parcelle N° 2872 et d'ouvrir un crédit de 2 900 000 francs permettant de régler les frais de notaire, droits d'enregistrement et émoluments du Registre foncier.

Une condition dans l'acte de vente ne peut être reprise dans le cadre de l'exercice de la préemption, à savoir:

l'octroi d'une priorité à l'achat d'un appartement de type PPE dans le futur immeuble à construire sur ladite parcelle ou avec les droits à bâtir y afférents.

Dès lors, cette condition devra faire l'objet d'une expropriation.

Transition écologique et cohésion sociale

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

Estimation des coûts

Prix d'acquisition	2 460 000
Frais d'acte y compris notarié, intérêts et imprévus, estimé à	170 000
Indemnité/majoration prix OCLPF	270 000
Coût total de l'opération (TTC)	2 900 000

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 10 ans après son acquisition.

Délai de réalisation

L'acquisition interviendra dès le transfert de propriété au Registre foncier, soit en principe dès l'échéance du délai référendaire, début 2023.

Référence au 18e plan financier d'investissement 2023-2034 (p.64)

Les frais d'acquisition de cette parcelle sont prévus dans la planification financière du 18^e plan financier d'investissement 2023-2034 en qualité de projet actif sous le N° 130.001.20, «acquisitions foncières 2022-2025», avec une date de dépôt annoncée en 2022, pour un montant de 8 000 000 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 Direction du patrimoine bâti.

Le bien est actuellement occupé. Il dispose d'un bail à loyer mensuel de 3250 francs hors charges. Il sera intégré à la catégorie des «logements à loyer libre» de la Gérance immobilière municipale.

La recette globale annuelle estimée est donc de 39 000 francs.

Charges financières annuelles

Les charges d'intérêts annuelles nettes comprenant les intérêts au taux de 1,25% sont estimées à 36 250 francs.

Services 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 «logements à loyer libre».

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 vente signée le 25 octobre 2022 de la parcelle N° 2872 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, sise chemin Mestrezat 7B;

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° 2872 et dépendance, de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, d'une surface de 1506 m², sise chemin Mestrezat 7B, par M. Marc Dietschy à Immologic Promotions Sàrl, pour le prix de 2 730 000 francs aux fins de construction de logements d'utilité publique, et ce à la condition que l'Etat de Genève renonce à l'exercice de son droit de préemption.

Art. 2. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 2 900 000 francs, frais d'actes, droits d'enregistrement et émoluments du Registre foncier, en vue de cette acquisition.

Art. 3. – Le Conseil administratif est chargé d'exproprier la condition inscrite dans l'acte de vente, soit l'octroi d'une priorité à l'achat d'un appartement de type PPE dans le futur immeuble à construire sur ladite parcelle ou avec les droits à bâtir y afférents.

Art. 4. – Le Conseil administratif est chargé de signer tous les actes authentiques relatifs à cette opération.

Art. 5. – 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 2 900 000 francs.

Art. 6. – La dépense prévue à l'article 2 sera portée à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier.

Art. 7. – 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. 8. – 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 2872
- annexe 4: projet du PLQ Fontaines-Saintes