

Proposition du Conseil administratif du 24 novembre 2021 en vue de l'acquisition de la parcelle N° 3437, de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, d'une surface de 2873 m², sise rue du Dauphiné 18, propriété de M^{me} Rolande Guye-Bergeret Sutter, pour le prix de 4 370 000 francs (droits d'enregistrement et émoluments au Registre foncier, frais de notaire et remboursement des frais, imprévus et intérêts courus compris).

Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux,

Introduction

Le bien immobilier objet de la présente proposition est actuellement la propriété de M^{me} Rolande Guye-Bergeret Sutter. Il est situé dans le plan directeur du quartier de Soret-Bourgogne comprenant un périmètre scolaire.

Après plus de 20 ans de pourparlers avec la propriétaire sans jamais aboutir, cette dernière a approché l'Unité opérations foncières du département de l'aménagement, des constructions et de la mobilité au début de l'année 2021, en vue de proposer l'acquisition de sa propriété à la Ville de Genève.

Un accord a été trouvé entre les parties au printemps 2021 et une promesse d'achat a été signée le 9 juin 2021.

Il s'agit d'une acquisition de gré à gré et le transfert de propriété n'interviendra que lorsque votre Conseil se sera prononcé favorablement. Le délai ne pourra excéder le 31 décembre 2022. Toutefois, le transfert de propriété devrait être réalisé dans les meilleurs délais étant donné l'âge avancé (96 ans) de la propriétaire qui n'a pas d'héritier direct.

La parcelle N° 3437 est située en zone de développement et affectée à de l'équipement public. La surface de terrain est de 2873 m² avec un bâtiment de 149 m² au sol sur deux niveaux hors sol et un sous-sol. En sus, au 1^{er} étage se trouve un appartement qui sera prochainement mis en location pour un loyer de 1500 francs par mois hors charges.

La Ville de Genève souhaite acquérir cette parcelle dans le cadre de sa stratégie de développement d'équipement public. Pour cela, elle a formulé une offre d'achat basée sur le prix de l'Office du logement à savoir 4 160 000 francs avec des clauses suspensives selon les souhaits des parties, qui ont été validées par la propriétaire en date du 27 avril 2021, à savoir:

- droit d'habiter personnel et non cessible en faveur de la propriétaire M^{me} Rolande Guye-Bergeret Sutter, avec entretien de la maison et du jardin à sa charge;

- reprise par la Ville de Genève du futur bail à loyer de l'appartement du 1^{er} étage.

Notice historique

La maison appartient à un ensemble de bâtiments de typologie identique construits autour de 1910 implantés entre l'avenue Soret, le chemin du Trait-d'Union et la rue du Dauphiné. Le lieu se situe en zone de développement 3 affectée à de l'équipement public (loi 7685 du 28 mai 1998). La planification n'a depuis lors pas débuté dans le périmètre, ce qui permettra encore quelque temps l'utilisation de cette maison.

La Ville de Genève est déjà propriétaire de neuf parcelles voisines concernées par la zone d'utilité publique. Celle de M^{me} Rolande Guye-Bergeret Sutter est la plus stratégique du périmètre en particulier du point de vue de sa dimension. A terme, cette réserve foncière permettra de développer un équipement dans un quartier en cours de densification.

Rappel du contexte des acquisitions

Dans ce périmètre, votre Conseil a décidé d'acquérir:

Par acte des 11 avril, 16 et 22 mai 1990, pour le prix de 1 600 000 francs, lors de la séance du 19 décembre 1989, les parcelles:

- N° 849, d'une surface de 172 m², sise chemin du Trait-d'Union 8;
- N° 857, d'une surface de 27 m², sise chemin du Trait-d'Union;
- N° 859, d'une surface de 38 m², sise chemin du Trait-d'Union;
- N° 3352, d'une surface de 361 m², sise chemin du Trait-d'Union 12;
- N° 3438, d'une surface de 497 m², sise chemin du Trait-d'Union 14.

Par acte des 12 janvier et 3 février 1999, pour le prix de 645 000 francs, lors de la séance du 15 septembre 1998, la parcelle:

- N° 843, d'une surface de 599 m², sise avenue Soret 17.

Par acte des 12 janvier et 3 février 1999, pour le prix de 180 000 francs, lors de la séance du 15 septembre 1998, les parcelles:

- N° 853, d'une surface de 221 m², sise chemin du Trait-d'Union;
- N° 854, d'une surface de 23 m², sise chemin du Trait-d'Union;
- N° 855, d'une surface de 29 m², sise chemin du Trait-d'Union.

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

Exposé des motifs

La parcelle N° 3437 est stratégique pour différentes raisons, exposées ci-après.

Elle est intéressante de par son affectation. Elle est incluse dans un périmètre d'utilité publique. Par le passé, la Ville de Genève a d'ailleurs déjà acquis plusieurs parcelles contiguës à la parcelle N° 3437. Avec l'achat de cette parcelle, la Ville de Genève deviendrait propriétaire d'une surface constructible totalisant près de 5000 m². Ce qui sera particulièrement précieux dans un contexte de pénurie de locaux scolaires et parascolaires.

Elle est stratégique de par sa situation géographique. L'espace public du Trait d'Union, propriété de la Ville de Genève également, qui jouxte le périmètre d'utilité publique s'étend sur près de 7000 m² et est doté d'une patageoire. Sa position est centrale, au cœur de divers projets de logements et d'activités (PLQ Bourgogne et Soret-Rod, transformation de la ZIA Hispano Suiza et Fiat).

Elle est attractive de par sa rareté et sa taille. Il s'agit d'une des dernières opportunités de constituer une réserve foncière à long terme.

Il convient de relever qu'à l'extinction du droit d'habiter, la Ville de Genève pourra également louer le rez-de-chaussée, le sous-sol avec droit d'usage pour le jardin.

Obligations légales

Procédure

Conditions liées à la signature d'une promesse de vente et d'achat

Pour rappel, l'acte d'une promesse de vente et d'achat est un contrat établi par-devant notaire qui engage les parties à conclure ultérieurement un acte de vente. Il précise toutes les conditions du transfert (délai, prix, etc.). Souvent, l'engagement pris est subordonné à la réalisation d'une ou de plusieurs conditions suspensives (autorisations administratives par exemple).

Le coût global de la promesse se monte à quelque 0,5% du prix du bien (impôts de l'Etat, frais du Registre foncier, émoluments du notaire).

En date du 9 juin 2021, le Conseil administratif a signé une promesse de vente et d'achat par-devant notaire avec la propriétaire de ladite parcelle. Cette promesse arrivera à échéance le 31 décembre 2022. Votre Conseil est invité à se prononcer dans le délai imparti, faute de quoi une demande de prolongation de l'acte devra être demandée à la partie adverse et des coûts supplémentaires viendront s'ajouter à ceux déjà versés en l'étude de notaire.

Description de l'ouvrage

La parcelle N° 3437 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, se situe en zone 5 de développement 3. Elle est incluse dans un périmètre d'utilité publique. Sa surface est de 2873 m².

Sur cette parcelle est érigée une villa individuelle de 149 m² de surface au sol, cadastrée sous N° E883, sise rue du Dauphiné 18.

Une visite des lieux a été effectuée afin de constater l'état de la maison. Celle-ci est entretenue régulièrement étant donné que la propriétaire l'occupe à titre privé.

En cas d'acquisition par la Ville de Genève, la Gérance immobilière municipale reprendra le bail à loyer du 1^{er} étage. Il s'agit d'un contrat de bail à loyer non renouvelable dit à terme fixe qui prendra fin 3 mois après l'entrée en force de l'autorisation de construire qui devra être déposée à terme pour la réalisation d'un futur projet qui est encore à préciser.

Le loyer est fixé à 1500 francs par mois hors charges (selon courrier du 15 avril 2021).

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. La Ville de Genève s'est engagée, sous réserve de l'accord du Conseil municipal, à entreprendre des travaux de rafraîchissement de peinture de l'appartement du 1^{er} étage. Ceux-ci seront financés par la Direction du patrimoine bâti.

L'attention est attirée sur le fait que les nombreuses non-conformités énergétiques et techniques, l'état de vétusté avancé, la mauvaise performance énergétique globale de la villa, ainsi que le durcissement de la réglementation en matière d'énergie pourraient engendrer des démarches/travaux spécifiques à préciser avec l'OCEN, sur la base d'un délai d'usage prévisionnel avant démolition.

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.

Il n'y a pas de cédula hypothécaire inscrite sur l'immeuble.

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

Potentiel du bien

L'acquisition de cette parcelle s'inscrit dans le cadre de la stratégie de développement d'équipement public. A moyen/long terme, cette réserve foncière

pourrait servir par exemple à la construction d'une école, d'un équipement ou d'un parc public.

Servitudes

La parcelle N° 3437 est grevée d'une servitude «d'aménagement de quartier» inscrite en 1934, au bénéfice de l'Etat de Genève et de la Ville de Genève (RS28343). Elle indique que les constructions, l'aménagement des surfaces non bâties, les terrasses, jardins, plantations, clôtures, voies d'accès, etc. devront présenter un ensemble architectural harmonieux adapté à un quartier surtout réservé à la résidence.

Transition écologique et cohésion sociale

S'agissant d'une acquisition pour des réserves foncières dans un périmètre d'équipement d'utilité publique, elle correspond aux besoins et aux engagements de la Ville de Genève.

Estimation des coûts

Montage de l'opération

Le prix d'acquisition a été calculé sur la base des critères de l'Office cantonal du logement. De manière générale, l'estimation de la valeur d'un bien immobilier en zone de développement s'effectue de la manière suivante:

- pour les terrains situés en 5^e zone de développement 3 ayant une affectation existante de type résidentielle (villa individuelle ou contiguë), le prix du terrain admis est de 1000 francs/m², au maximum;
- la valeur intrinsèque des bâtiments est prise en compte, y compris la vétusté estimée des constructions, ainsi que la valeur des aménagements extérieurs, les coûts de la viabilisation (énergies SIG + canalisations EU-EC) et la valeur des arbres importants situés sur la parcelle;
- la valeur de rendement des bâtiments n'est pas prise en compte.

En tenant compte de ces critères, l'Office du logement a conclu que la valeur de cette parcelle est de 4 160 000 francs.

Dans le contexte actuel de l'âge avancé de la propriétaire et de son souhait de pouvoir rédiger son testament dans les meilleurs délais, la Ville de Genève a décidé de signer une promesse de vente et d'achat afin de sceller les accords conclus avec la propriétaire, en attendant l'accord du Conseil municipal.

La promesse de vente et d'achat entre la Ville de Genève et la propriétaire, signée les 8 et 9 juin 2021, arrivera à échéance le 31 décembre 2022.

A. Estimation des coûts

Prix d'acquisition	4 160 000
Frais d'acte y compris notarié, intérêts et imprévus, estimés à	210 000
Coût total de l'opération (TTC)	4 370 000
Total du crédit demandé (TTC)	4 370 000

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, et si le bail à conclure avec les futurs locataires devait prendre fin, la Gérance immobilière municipale cherchera un locataire pour une durée déterminée, soit jusqu'à l'entrée en force 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 mais au plus tard le 31 décembre 2022.

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, «acquisitions foncières 2022-2025», avec une date de dépôt annoncée en 2022, pour un montant de 10 000 000 de francs.

Budget de fonctionnement

Le bien est actuellement occupé par la propriétaire à titre privé. Une fois que la Ville de Genève sera propriétaire, un droit d'habiter sera inscrit au Registre foncier pour l'utilisation du rez-de-chaussée, au profit de la propriétaire, à titre gratuit et ce jusqu'à sa fin de vie.

De plus, la reprise du bail en cours pour l'appartement du 1^{er} étage sera intégrée à la catégorie des «logements à loyer libre» de la Gérance immobilière municipale. Le loyer sera de 1500 francs par mois hors charges.

La recette globale annuelle estimée est donc de 18 000 francs.

De plus, dès que le transfert de propriété aura été inscrit au Registre foncier, la Direction du patrimoine bâti entreprendra la réfection des peintures de l'appartement du 1^{er} étage et mandatera un électricien agréé pour effectuer le contrôle OIBT. Ces travaux seront pris en charge par le budget d'entretien de la Direction du patrimoine bâti.

Charges financières annuelles

Les charges d'intérêts annuelles nettes comprenant les intérêts au taux de 1,25% sont estimées à 54 600 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 «logements à loyer libre».

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° 3437, sise rue du Dauphiné 18

A. SYNTHÈSE DE L'ESTIMATION DES COÛTS

	Montant	%
Acquisition parcelle N° 3437	4 160 000	95%
Frais d'acte et intérêts, d'enregistrement et émoluments du RF, frais de notaire, env.	210 000	5%
Frais de cédulés hypothécaires	0	0%
Commission de courtage	0	0%
Coût total du projet TTC	4 370 000	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: 2022	4 370 000	0	4 370 000
-	-	-	-
Totaux	4 370 000	0	4 370 000

**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

30 - Charges de personnel		Postes en ETP
31 - Charges de biens, services et autres charges d'exploitation		
33/34 - Frais financiers (intérêts et amortissements du PA)	54 600	
36/37 - Subventions et dédommagements accordés		
Total des nouvelles charges induites	54 600	

REVENUS

40/42 - Revenus fiscaux et taxes	
43 - Revenus divers	
44 - Revenus financiers (vente, loyer, fermage ...)	18 000
46 - Subventions et dédommagements reçus	
Total des nouveaux revenus induits	18 000
Impact net sur le résultat du budget de fonctionnement	-36 600

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 la promesse d'achat, sous réserve de l'accord du Conseil municipal, signée par M^{me} Rolande Guye-Bergeret Sutter et le Conseil administratif les 8 et 9 juin 2021, de la parcelle N° 3437, de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, d'une surface de 2873 m², sise rue du Dauphiné 18, pour le prix de 4 160 000 francs, et dont l'échéance est fixée au 31 décembre 2022;

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 acquérir la parcelle N° 3437, de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, d'une surface de 2873 m², sise rue du Dauphiné 18, propriété de M^{me} Rolande Guye-Bergeret Sutter, pour un montant de 4 160 000 francs, selon la promesse de vente et d'achat établie par M^e Richard Rodriguez et signée les 8 et 9 juin 2021 par les parties preneuses à l'acte.

Art. 2. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 4 370 000 francs, frais d'actes, droits d'enregistrement et émoluments du Registre foncier, en vue de cette acquisition.

Art. 3. – Le Conseil administratif est chargé 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 4 370 000 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.

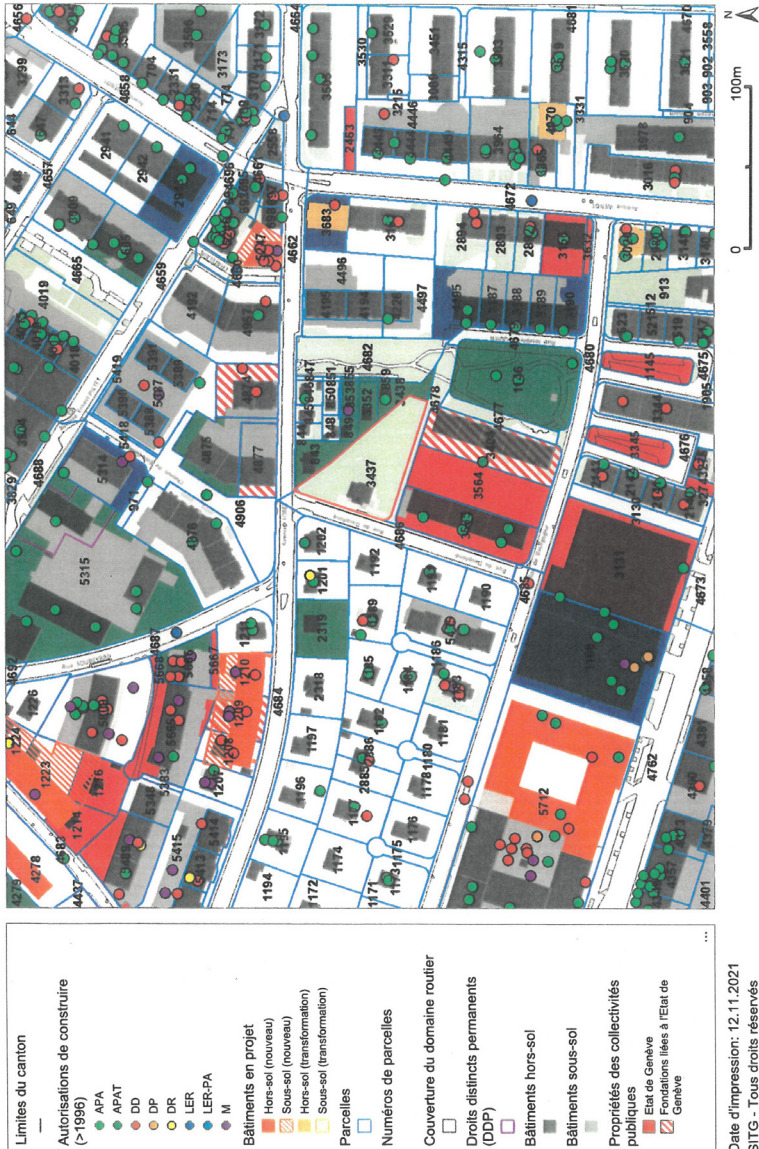
Art. 7. – L’opération ayant un caractère d’utilité publique, le Conseil administratif est chargé de demander au Conseil d’Etat l’exonération des droits d’enregistrement et des émoluments du Registre foncier.

Annexes: – annexe 1: plan d’ensemble – échelle 1:2500

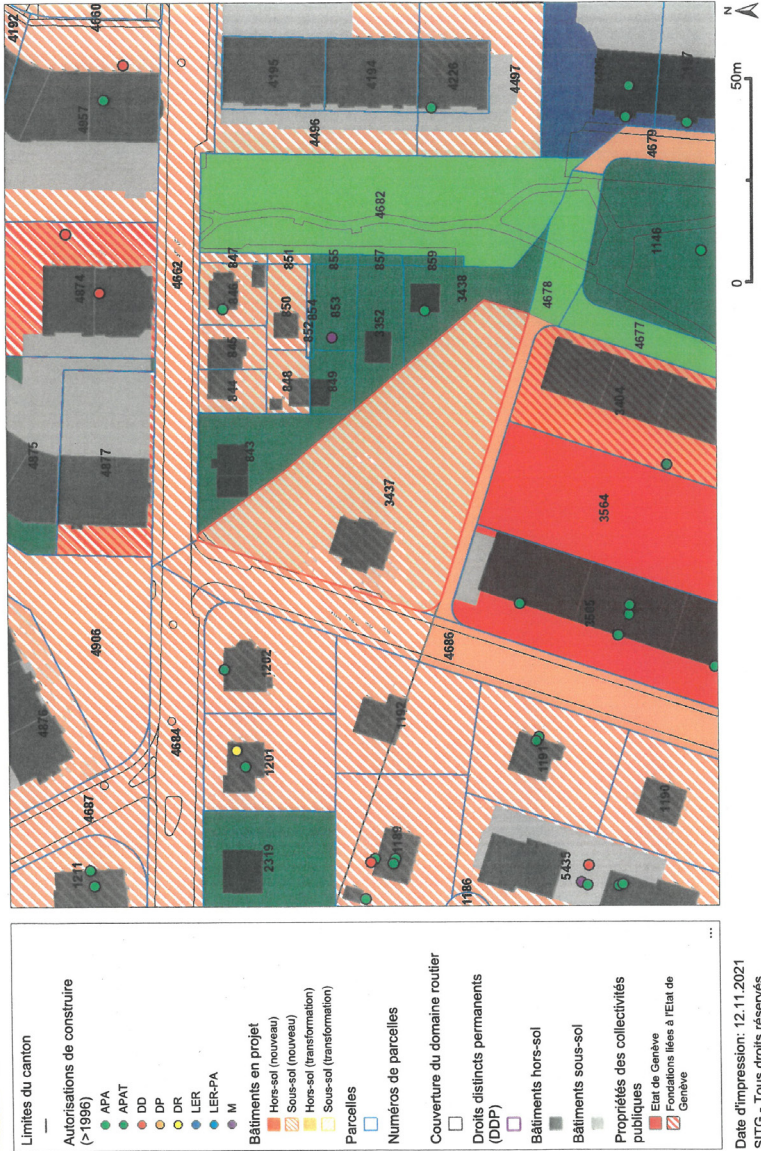
– annexe 2: plan cadastral – échelle 1:1000

– annexe 3: extrait du RF – parcelle N° 3437

SITG | LE TERRITOIRE GENEVOIS A LA CARTE



Date d'impression: 12.11.2021
SITG - Tous droits réservés



Extrait foncier

<https://gc.ch/terextraitfoncier/rapport.aspx?commune=23&pan>



Extrait de la mensuration officielle et du registre foncier

Dépourvu de foi publique

Produit le 12.11.2021

Commune:	Genève-Petit-Saconnex (23)		
Immeuble No:	3437	Type: Privé	Surface(m2): 2873
Plan(s) No(s):	32		
Nom Local(locaux):	Les Charmilles		

BATIMENT(S)

No: E883	Surface (m2 sur parcelle): 149	Surface totale (m2): 149
Destination:	Habitation un logement	
Adresse(s):	Rue du Dauphiné 18	

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 23/3437

GUYE-BERGET SUTTER Rolande Georgette, 27.11.1925, né(e) GUYE-BERGET
