

Proposition du Conseil administratif du 13 février 2019 en vue d'exercer le droit de préemption de la Ville de Genève dans le cadre de la vente de la parcelle N° 2873 et dépendance, de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, d'une surface de 1524 m², sise chemin Mestrezat 5B, par M. Pierre-Alain Patry, M^{me} Anne Patry Chenu et M^{me} Laure Trabaldo Togna aux Sociétés Immologic Promotions Sàrl, Immologic Properties SA et Wave Art 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).

Mesdames les conseillères municipales et Messieurs les conseillers municipaux,

Introduction

Par courrier du 25 janvier 2019, la Ville de Genève a été informée qu'une vente à terme a été signée par-devant M^e Nicolas Schussele, notaire, portant sur l'objet de la présente proposition, pour la somme de 3 003 000 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° 2873 a retenu l'attention des services communaux chargés de l'aménagement, car elle est attenante des parcelles N° 2868, déjà propriété de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS), chemin Buisson 4, acquise en 2015 de gré à gré et N° 2876, déjà propriété de la Ville de Genève, chemin Mestrezat 7A, suite à son acquisition en 2004 de gré à gré.

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.

Notice historique

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 D^f-Jean-Louis-Prévoist 15, pour un prix de 900 000 francs, lors de la séance du 15 décembre 2004;
- la parcelle N° 3210, d'une surface de 2700 m², sise chemin D^f-Jean-Louis-Prévoist 10, pour le prix de 2 320 000 francs, lors de la séance du

16 avril 2003, parcelle comprise dans un projet de plan localisé de quartier mis à l'enquête publique début 2011;

- la parcelle N° 2858, d'une surface de 1305 m², sise chemin D^f-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 D^f-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 D^f-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 D^f-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 D^f-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 D^f-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 1/2500^e ci-annexé montre l'implantation foncière de la Ville de Genève dans ce quartier.

Exposé des motifs

Contexte local et perspectives d'aménagement du secteur

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.

La parcelle faisant l'objet de la présente proposition (parcelle N° 2873) et la parcelle N° 2876 située juste à côté, propriété de la Ville de Genève, permettent dans leur ensemble la réalisation d'environ 45 logements sociaux.

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

- la réalisation prochaine du PLQ 29 418, sis chemin D^r-Jean-Louis-Prévost 25, dont le dossier d'autorisation de construire DD 103 510 est entré en force;
- la réalisation du PLQ N° 29 793 comprenant trois parcelles (dont une appartenant à la Ville de Genève), sis chemin D^r-Jean-Louis-Prévost 8-10-12, à proximité immédiate de la présente parcelle et permettant la construction d'environ 130 logements dont une cinquantaine qui seront réalisés par la FVGLS. Les autorisations sont en force et le chantier est actuellement en cours.
- 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 proposition PR-1196.

Description de l'objet

La parcelle N° 2873, de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, se situe en zone 5 de développement 3. Sa surface est de 1524 m², dont dépend une part de copropriété de 1/6^e de la parcelle N° 2883, d'une surface de 443 m² non bâtie, mêmes commune et section.

Sur cette parcelle est érigée une villa individuelle de 147 m² de surface au sol, cadastrée sous N° G988, sise chemin Mestrezat 5B.

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

Elle fait actuellement l'objet de plusieurs locations dont des baux sont en vigueur, pour un loyer mensuel encore indéterminé à ce jour dans la mesure où nous n'avons pas reçu les pièces y relatives. Cet objet est un bien de rendement qui n'est pas occupé par ses propriétaires.

En cas d'acquisition par la Ville de Genève, la Gérance immobilière municipale (GIM) reprendra les baux en cours avec les occupants, en attendant 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 (DPBA).

La cédule hypothécaire inscrite sur l'immeuble d'un montant de 85 000 francs est comprise 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 à la charge de la Ville de Genève exclusivement.

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. A noter que le PLQ N° 29 418, sis chemin D^r-Jean-Louis-Prévost 25, a fait l'objet d'une telle procédure et que les arrêtés d'expropriation notifiés qui se fondaient sur la loi déclarant le PLQ d'utilité publique ont été confirmés par le TF (ATF du 24.10.2016 N° 1C_230/2016).

Potentiel du bien

La surface totale de la parcelle N° 2873 représente 1524 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 2438 m², et permettraient la réalisation d'environ 24 logements.

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 2 730 000 francs, dans le cadre de la vente de la parcelle N° 2873 et d'ouvrir un crédit de 2 900 000 francs (frais de notaire, droits d'enregistrement et émoluments du Registre foncier compris).

En effet, l'acte prévoit un montant total de prix de vente de 3 003 000 francs qui se décompose comme suit:

- 2 730 000 francs selon estimation de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF);
- 273 000 francs correspondant à un effort sur la marge des acquéreurs.

La Ville de Genève entend exercer son droit de préemption sur le bien en question au montant de l'estimation de l'OCLPF, soit en abaissement du prix prévu dans l'acte. A cet égard, il est rappelé que l'art. 5, al. 2, lettre c) LGL permet à la commune d'acheter aux prix et conditions fixés par elle.

En sus, deux conditions dans l'acte de vente à terme ne peuvent être reprises dans le cadre de l'exercice de la préemption, à savoir:

- le reversement des loyers encaissés aux vendeurs pendant les vingt-quatre mois qui suivent le jour de l'entrée en possession des acquéreurs, dont le montant est indéterminé;
- l'inscription d'un droit de réméré.

Dès lors, ces deux conditions devront faire l'objet d'une expropriation pour autant que l'offre formulée par la Ville de Genève (soit l'acquisition par préemption au moyen du seul paiement du prix indiqué dans l'acte) soit refusée par les parties du contrat.

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: 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, 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.»

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.»

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 28 avril 2019. Dès lors, il est demandé au Conseil municipal de prendre position, sur le siège, lors de sa session des 26 et 27 février 2019.

Par ailleurs, le droit d'être entendu des parties à l'acte de vente (acquéreurs et vendeurs) doit être respecté. Nonobstant le court délai sus-évoqué, les parties ont reçu un courrier recommandé daté du 7 février 2019, les invitant à faire valoir leurs moyens par écrit d'ici le 22 février 2019 ou de solliciter un rendez-vous avant cette date.

Les acquéreurs, les Sociétés Immologic Promotions Sàrl, Immologic Properties SA et Wave Art Sàrl, représentées par MM. Romain Farcy et Olivier Plan, ont sollicité un entretien avec M. Rémy Pagani. Une rencontre aura lieu le 11 février 2019. Leur détermination sera transmise au Conseil municipal.

Au moment du dépôt de la délibération, les vendeurs ne se sont pas encore manifestés auprès de la Ville de Genève. Le Conseil administratif communiquera la position des vendeurs au Conseil municipal.

Rappelons que la Ville de Genève peut exercer son droit de préemption en abaissement de prix selon la loi. Nous vous proposons de faire usage de cette possibilité et de préempter au prix de 2 730 000 francs, montant correspondant à l'estimation de l'Office du logement.

La réalisation du futur PLQ dépendant de la quantité de logements sociaux qui seraient réalisés, il est proposé à votre Conseil de préempter cet objet.

En cas de désaccord, il se pourrait que des frais de procédure viennent s'ajouter au présent crédit.

Estimation des coûts

Coût de l'opération	Fr.
Prix d'acquisition	2 730 000
Frais d'acte y compris notarié, intérêts et imprévus, estimés à	170 000
Total du crédit demandé	<u>2 900 000</u>

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.

Aussi, si les conditions d'acquisition de ce bien fixées par la Ville de Genève ne devaient pas être acceptées par les parties, la Ville de Genève devra recourir à la procédure d'expropriation conformément à l'art. 6 LGL. Il faut noter qu'il s'agit d'une procédure pouvant générer un recours auprès de la Chambre administrative de la Cour de justice portant sur le principe de la préemption mais également sur les conditions fixées par la Ville pour l'acquisition. Dans l'éventualité d'un tel recours, les conditions seraient fixées par une commission d'estimation, conformément aux principes applicables à l'expropriation. Des intérêts, calculés sur les conditions fixées par la commission d'estimation et courant durant toute la durée de la procédure, seraient versés aux vendeurs.

Enfin, au regard des délais qui seront nécessaires pour conduire les procédures permettant la densification de ce quartier, et si le bien venait à ne plus être loué, la GIM cherchera un locataire pour une durée temporaire 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, au printemps 2019.

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 14^e plan financier d'investissement 2019-2030 (p. 58)

Les frais d'acquisition de cette parcelle sont prévus dans la planification financière du 14^e plan financier d'investissements 2019-2030 en qualité de projet actif sous le N° 130.001.19, avec une date de dépôt annoncée en 2019, pour un montant de 7 500 000 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 pour un loyer annuel inconnu à ce jour. L'objet étant actuellement loué, 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 43 500 francs.

Service gestionnaire et bénéficiaire

Le service gestionnaire est la Direction du département des constructions et de l'aménagement, Unité opérations foncières.

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° 2873, sise chemin Mestrezat 5B

A. SYNTHÈSE DE L'ESTIMATION DES COÛTS

	Montant	%
Acquisition parcelle N° 2873	2 730 000	94%
Frais d'acte et intérêts, d'enregistrement et émoluments du RF, frais de notaire, env.	170 000	6%
Coût total du projet TTC	2 900 000	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)	43 500		
36 - Subventions accordées			
Total des nouvelles charges induites	43 500		

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		- 43 500

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: 2019			
2019	2 900 000		2 900 000
Totaux	2 900 000		2 900 000

Au bénéfice de ces explications, nous vous invitons, Mesdames les conseillères municipales et 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 24 janvier 2019 de la parcelle N° 2873 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, sise chemin Mestrezat 5B;

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° 2873 et dépendance, de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, d'une surface de 1524 m², sise chemin Mestrezat 5B, par M. Pierre-Alain Patry, M^{me} Anne Patry Chenu et M^{me} Laure Trabaldo Togna aux Sociétés Immologic Promotions Sàrl, Immologic Properties SA et Wave Art Sàrl, pour le prix de 2 730 000 francs aux fins de construction de logements d'utilité publique à l'exclusion de toute autre condition prévue dans l'acte. A défaut d'acceptation des conditions fixées par la Ville de Genève, le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à recourir à la procédure d'expropriation, conformément à l'article 6 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL).

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 et frais dus aux acquéreurs évincés compris, en vue de cette acquisition.

Art. 3. – En l'absence d'acceptation de l'offre selon l'article 5 alinéa 1 lettre c) LGL, le Conseil administratif est chargé d'exproprier les deux conditions inscrites dans l'acte de vente à terme, soit:

- le reversement des loyers encaissés aux vendeurs pendant les vingt-quatre mois qui suivent le jour de l'entrée en possession des acquéreurs, dont le montant est indéterminé;
- l'inscription d'un droit de réméré.

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.

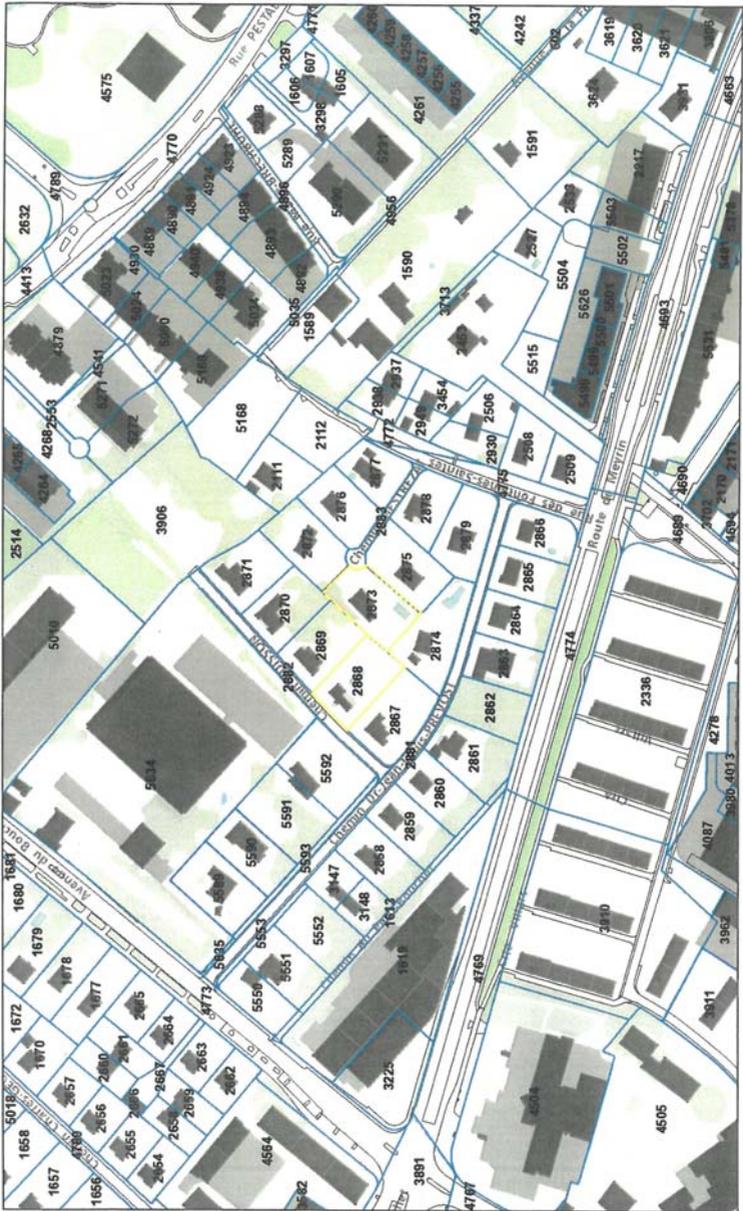
Art. 7. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à constituer, modifier, radier, épurer toutes servitudes à charge et au profit de l'objet susmentionné en vue de la réalisation du projet.

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: extraits du RF – parcelles 2869 et 2873





Extrait de la mensuration officielle et du registre foncier

Dépourvu de foi publique

Produit le 11.02.2019

Attention - Versions minimales supportées: Internet Explorer 11, Firefox 52

Commune:	Genève-Petit-Saconnex		
	(23)		
Immeuble No:	2869	Type: Privé	Surface(m2): 1441
Plan(s) No(s):	55		
Nom Local(locaux):	Le Bouchet		

BATIMENT(S)

No: G999	Surface (m2 sur parcelle): 137	Surface totale (m2): 137
Destination:	Habitation un logement	
Adresse(s):	Chemin BUISSON 6	

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 23/2869

IMMOLOGIC PROMOTIONS SARL, *Siège MEYRIN*
IMMOLOGIC PROPERTIES SA, *Siège MEYRIN*
PATP DEVELOPEMENT SA, *Siège BERNEX*
TBM DEVELOPEMENTS IMMOBILIERS SA, *Siège GENEVE*



Extrait de la mensuration officielle et du registre foncier

Dépourvu de foi publique

Produit le 11.02.2019

Attention - Versions minimales supportées: Internet Explorer 11, Firefox 52

Commune:	Genève-Petit-Saconnex (23)		
Immeuble No:	2873	Type: Privé	Surface(m2): 1524
Plan(s) No(s):	55		
Nom Local(localux):	Le Bouchet		

BATIMENT(S)

No: G988	Surface (m2 sur parcelle): 147	Surface totale (m2): 147
Destination:	Habitation un logement	
Adresse(s):	Chemin MESTREZAT 5B	

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 23/2873

PATRY Pierre-Alain, 03.04.1956, né(e) PATRY
PATRY CHENU Anne Marguerite, 22.09.1953, né(e) PATRY
TRABALDO TOGNA Laure Isabelle, 18.06.1960, né(e) PATRY
