

**Proposition du Conseil administratif du 5 décembre 2017 en vue d'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 m<sup>2</sup>, sise chemin Mestrezat 7B, par M. Marc Dietschy à Immologic Promotions Sàrl et Immologic Properties SA, pour le prix de 2 600 000 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**

Par courrier du 25 octobre 2017, une promesse de vente et d'achat a été signée par-devant M<sup>e</sup> Nicolas Schussele, notaire, portant sur l'objet de la présente proposition, pour la somme de 2 460 000 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° 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 en 2004.

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 m<sup>2</sup>, sise chemin D<sup>e</sup>-Jean-Louis-Prévost 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 m<sup>2</sup>, sise chemin D<sup>e</sup>-Jean-Louis-Prévost 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 m<sup>2</sup>, sise chemin D<sup>r</sup>-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 m<sup>2</sup>, sise chemin Mestrezat 7A, en 2004;
- la parcelle N° 3147, d’une surface de 652 m<sup>2</sup>, sise chemin D<sup>r</sup>-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 m<sup>2</sup>, sise chemin D<sup>r</sup>-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 m<sup>2</sup>, sise chemin D<sup>r</sup>-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 m<sup>2</sup>, sise chemin D<sup>r</sup>-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 m<sup>2</sup>, sise chemin D<sup>r</sup>-Jean-Louis-Prévost 17, pour le prix de 2 420 000 francs, est actuellement à l’examen auprès de votre Conseil pour une acquisition de gré à gré.

Le plan d’ensemble à l’échelle 1/2500<sup>e</sup> 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*

Sur le plan général, il existe une image directrice du quartier élaborée par le Service d’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° 2872) et la parcelle N° 2876 située juste à côté, acquise par 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 plan localisé de quartier (PLQ) N° 29 418, sis chemin D<sup>r</sup>-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<sup>r</sup>-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 Fondation de la Ville de Genève pour le logement social. Les autorisations sont en force et le chantier est actuellement en cours;
- l'élaboration par le Service d'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 de PLQ a été validé en résolution le 17 janvier 2017 à l'unanimité par votre Conseil lors du vote de la PR-1196. Il sera mis à l'enquête publique au début de 2018.

### **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 m<sup>2</sup>, dont dépend une part de copropriété de 1/6<sup>e</sup> de la parcelle N° 2883, d'une surface de 441 m<sup>2</sup> non bâtie, mêmes commune et section.

Sur cette parcelle est érigée une villa individuelle de 132 m<sup>2</sup> 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 4500 francs, charges non comprises. Cet objet est un bien de rendement qui n'est 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 sur l'ordonnance sur les installations à basse tension (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.

La cédule hypothécaire inscrite sur l'immeuble d'un montant de 85 000 francs n'est pas comprise dans la présente vente. L'immeuble sera vendu dégrevé.

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 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'-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 Tribunal fédéral (ATF du 24 novembre 2016 N° 1C\_230/2016).

### *Potentiel du bien*

La surface totale de la parcelle N° 2872 représente 1506 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>, 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 2 460 000 francs, dans le cadre de la vente de la parcelle N° 2872 et d'ouvrir un crédit de 2 600 000 francs (frais de notaire, droits d'enregistrement et émoluments du Registre foncier compris).

Trois conditions dans l'acte de la promesse de vente et d'achat ne peuvent être reprises dans le cadre de l'exercice de la préemption, à savoir:

- la somme de 250 000 francs correspondant à un effort sur marge des acquéreurs;
- une option d'achat à titre de dation dans une promotion des acquéreurs pour deux ou trois appartements;
- tous les frais relatifs à l'acquisition d'un nouveau bien sur le canton de Vaud.

Dès lors, ces trois conditions devront faire l'objet d'une expropriation pour autant que l'offre formulée par la Ville de Genève (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 24 janvier 2018. Dès lors, il est demandé au Conseil municipal de prendre position, sur le siège, lors de sa session des 16 et 17 janvier 2018.

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 3 novembre 2017, les invitant à faire valoir leurs moyens par écrit d'ici au 22 novembre 2017.

Le promettant-vendeur, M. Marc Dietschy, a pris contact avec l'Unité opérations foncières en date du 6 novembre 2017. Il a informé oralement ne pas s'opposer à l'exercice du droit de préemption. Il insiste toutefois sur la nécessité de pouvoir bénéficier des fonds avant le 28 mars 2018, ce qui sera possible en cas de vote sur le siège.

Les promettants-acquéreurs, les sociétés Immologic Promotions Sàrl et Immologic Properties SA, représentées par MM. Romain Farcy et Olivier Plan, ont sollicité un entretien avec M. Rémy Pagani, conseiller administratif chargé du département des constructions et de l'aménagement. Une rencontre a eu lieu le 20 novembre 2017. Les promoteurs ont expliqué leur souhait de développer des logements. Les discussions relatives à la quantité de logements sociaux à réaliser sur cette parcelle pour permettre la levée des servitudes par l'application de l'article 6A de la loi générale sur les zones de développement (LGZD) n'ont pas abouti à un accord entre les promettants-acquéreurs et la Ville de Genève malgré plusieurs propositions de part et d'autre.

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**

<i>Coût de l'opération</i>	Fr.
Prix d'acquisition	2 460 000,00
Frais d'acte y compris notarié, intérêts et imprévus, estimés à	<u>140 000,00</u>
Total du crédit demandé	2 600 000,00

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 bien venait à ne plus être loué, la Gérance immobilière municipale 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, début 2018.

### **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 13<sup>e</sup> plan financier d'investissement (PFI) 2018-2029**

Pour 2018, les frais d'acquisition de cette parcelle sont prévus dans la planification financière du 13<sup>e</sup> plan financier d'investissement 2018-2029 en qualité de projet actif sous le N° 130.001.19.

### **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 pour un loyer annuel de 54 000 francs. L'objet étant actuellement loué, le bien sera intégré à la catégorie des «logements à loyer libre» de la Gérance immobilière municipale.

### **Charges financières annuelles**

Les charges d'intérêts annuelles nettes comprenant les intérêts au taux de 1,5% sont estimées à 39 000 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 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)**

**Objet: Acquisition de la parcelle N° 2872, sise chemin Mestrezat 7B**

**A. SYNTHÈSE DE L'ESTIMATION DES COÛTS**

	Montant	%
Acquisition parcelle N° 2872	2 460 000	95%
Frais d'acte et intérêts, d'enregistrement et émoluments du Registre foncier, frais de notaire, env.	140 000	5%
<b>Coût total du projet TTC</b>	<b>2 600 000</b>	<b>100%</b>

**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: Gérance immobilière municipale (GIM)**

**CHARGES**

		Postes en ETP
30 - Charges de personnel		
31 - Dépenses générales		
32/33 - Frais financiers (intérêts)	39 000	
36 - Subventions accordées		
<b>Total des nouvelles charges induites</b>	<b>39 000</b>	

**REVENUS**

40 - Impôts	
42 - Revenu des biens	54 000
43 - Revenus divers	
45 - Dédommagements de collectivités publiques	
46 - Subventions et allocations	
<b>Total des nouveaux revenus induits</b>	<b>54 000</b>
<b>Impact net sur le résultat du budget de fonctionnement</b>	<b>15 000</b>

**C. PLANIFICATION ESTIMÉE DES DÉPENSES ET RECETTES D'INVESTISSEMENT**

Année(s) impactée(s)	Dépenses brutes	Recettes	Dépenses nettes
<b>Année de vote du crédit par le CM: 2018</b>			
<b>2018</b>	2 600 000		2 600 000
<b>Totaux</b>	<b>2 600 000</b>		<b>2 600 000</b>

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 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 promesse de vente et d'achat signée le 25 octobre 2017 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 m<sup>2</sup>, sise chemin Mestrezat 7B, par M. Marc Dietschy à Immologic Promotions Sàrl et Immologic Properties SA, pour le prix de 2 460 000 francs.

*Art. 2.* – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 2 600 000 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 trois conditions inscrites dans l'acte de la promesse de vente et d'achat, soit:

- la somme de 250 000 francs correspondant à un effort sur marge des acquéreurs;
- une option d'achat à titre de dation dans une promotion des acquéreurs pour deux ou trois appartements;
- tous les frais relatifs à l'acquisition d'un nouveau bien sur le canton de Vaud.

*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 2 600 000 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:* – plan d'ensemble – échelle 1:2500  
– plan cadastral – échelle 1:1000  
– extrait du Registre foncier, parcelle N° 2872







Extrait de la mensuration officielle et du registre foncier

Dépourvu de foi publique

Produit le 30.10.2017

---

Commune:	<b>Genève-Petit-Saconnex (23)</b>		
Immeuble No:	<b>2872</b>	Type: <b>Privé</b>	Surface(m2): <b>1506</b>
Plan(s) No(s):	<b>55</b>		
Nom Local(locaux):	<b>Le Bouchet</b>		

---

**BATIMENT(S)**

No: <b>G995</b>	Surface (m2 sur parcelle): <b>132</b>	Surface totale (m2): <b>132</b>
Destination:	<b>Habitation un logement</b>	
Adresse(s):	<b>Chemin MESTREZAT 7B</b>	

---

**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 23/2872**

DIETSCHY Marc Hubertus, 29.11.1946, né(e) DIETSCHY

---