

**Proposition du Conseil administratif du 17 décembre 2014 en vue d'exercer le droit de préemption de la Ville de Genève dans le cadre de la vente de la parcelle N° 2968 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, d'une surface de 1471 m<sup>2</sup>, sise avenue Louis-Casaï 16, 1209 Genève, par les époux Louis Jean Desbiolles et Thérèse Desbiolles à la Société des Alpes de gestion et de commercialisation – Rhône Alpes, M. Gian Lanoir et M. Jacques Martin agissant pour le compte de Construction Perret SA, pour le prix de 2 230 000 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 20 novembre 2014, la Ville de Genève a été informée par M<sup>e</sup> Frédéric Delatena, notaire, que cette parcelle avait fait l'objet d'une promesse d'achat pour le prix de 2 070 000 francs.

Comme vous le savez, pour la législature 2007-2011, le Conseil administratif a déclaré vouloir mener une politique d'acquisition foncière plus active que précédemment, cela dans le but de se doter de moyens concrets pour encourager et favoriser la construction de logements sociaux bon marché dans les secteurs de la ville en développement. Le plan directeur communal stipule notamment que, pour répondre à l'objectif de construire 3600 logements en Ville de Genève à l'horizon 2020, la Ville entend «mener une action foncière forte afin d'acquérir des terrains à potentiel de construction de logements et de les valoriser rapidement».

Notre nouveau quorum a décidé de renforcer cette démarche. Cette volonté politique se fonde sur les deux constats principaux suivants:

- le nombre de logements sociaux est en baisse constante, puisque le nombre de logements construits ne parvient de loin pas à compenser le nombre important de logements sortant du régime subventionné;
- le rythme de construction de logements dans les zones de développement n'est pas suffisamment actif pour compenser ce manque. La couronne urbaine a des capacités d'accueil de plus en plus réduites, complexes et lentes à concrétiser.

Dans cette perspective, l'Unité opérations foncières a été renforcée par l'engagement d'un négociateur en biens immobiliers et plusieurs acquisitions de gré à gré ont été soumises à votre Conseil depuis le début de la législature.

L'acquisition par préemption ne constitue pas une priorité, mais lorsque les opportunités se présentent et permettent la réalisation de logements nouveaux à des prix abordables, il est proposé à votre Conseil d'intervenir par ce biais également.

### **Exposé des motifs**

Dans le cas particulier, il est proposé d'intervenir par la préemption car la promesse d'achat qui a été soumise à la Ville de Genève ne prévoit pas la réalisation des logements sociaux prévus par le plan localisé de quartier (PLQ), soit 13 logements sur 20. Dès lors, il est apparu opportun d'acquérir cette parcelle pour favoriser la réalisation de la totalité des droits à bâtir des habitations accessibles à la majorité de la population.

L'ensemble du quartier du Mervelet a fait l'objet de plans localisés de quartier. Celui concernant la parcelle susvisée (PLQ 27 935) a été adopté en 1988 et une partie a déjà été réalisée dans les années 1990.

Le secteur a fait l'objet de diverses acquisitions par l'Etat. L'acquisition de la parcelle faisant l'objet de la présente proposition (parcelle N° 2968) est l'occasion pour la Ville de Genève de se positionner dans ce secteur et de participer au développement d'un des derniers réservoirs importants de terrain sur le territoire communal.

### **Description de l'objet**

La parcelle N° 2968, de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, se situe en zone 5 de développement 3. Sa surface est de 1471 m<sup>2</sup>.

Sur cette parcelle est érigée une villa individuelle d'une surface au sol de 103 m<sup>2</sup>, cadastrée sous numéro G337, sise à l'avenue Louis-Casaï 16.

La villa est de construction traditionnelle datant de 1946-1960. Elle ne répond plus aux normes actuelles en matière d'isolation thermique de l'enveloppe.

Actuellement occupée, elle fait l'objet d'un entretien courant. S'agissant d'une préemption, les conditions du bail n'ont pas été mises à disposition de la Ville de Genève au moment de la présente proposition. En cas d'acquisition par préemption, les conditions de fin de bail devront être précisées.

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» de la Gérance immobilière municipale.

Le but étant de valoriser rapidement le bien par le développement d'un projet d'immeuble de logements sociaux, il n'est pas prévu de travaux autres qu'un entretien courant en attendant la démolition.

Toutefois, un contrôle OIBT des installations électriques sera à réaliser pour vérifier leur conformité. Les travaux éventuels concernés par ces contrôles ne devraient pas dépasser 10 000 francs et pourront être pris en charge par le budget d'entretien de la direction du patrimoine bâti.

### **Potentiel de développement**

La surface totale de la parcelle N° 2968 représente 1471 m<sup>2</sup>. Le plan de quartier prévoit pour la parcelle des droits à bâtir représentant entre 1900 m<sup>2</sup> et 2100 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher, ce qui représenterait environ 20 logements. Une optimisation du développement pourrait prévoir une modification mineure du PLQ intégrant un étage supplémentaire en considérant le bonus pour les constructions de haute performance énergétique.

### **Adéquation à l'Agenda 21**

S'agissant d'une acquisition pour la réalisation à terme de logements sociaux, elle correspond aux besoins et aux engagements de la Ville de Genève.

### **Estimation des coûts**

#### *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, al. 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, al. 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'article 5 (...), alinéa 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 notarié.

Dans le cas présent et pour autant que l'Etat renonce à exercer son droit de préemption et qu'il n'informe la Ville de Genève qu'au dernier jour de son délai, le délai communal échoit le 17 février 2015. Dès lors, il est demandé au Conseil municipal de prendre position, sur le siège, lors de sa session des 20 et 21 janvier 2015, la prochaine séance du Conseil municipal étant les 17 et 18 février 2015, soit trop tard pour notifier la décision de votre Conseil aux parties.

De plus, afin de garantir la mise en vigueur de la décision d'exercer le droit de préemption, le Conseil municipal devra munir la délibération de la clause d'urgence afin d'éviter un retard découlant d'une éventuelle procédure référendaire.

Par ailleurs, le droit d'être entendu a été offert aux parties à l'acte. Les acquéreurs, la Société des Alpes de gestion et de commercialisation – Rhône Alpes, M. Gian Lanoir et M. Jacques Martin agissant pour le compte de Construction Perret SA, ont été entendus le 5 décembre 2014 et ont fait valoir leurs moyens. Concernant les vendeurs, M. et M<sup>me</sup> Louis et Thérèse Desbiolles, ceux-ci ont été invités à prendre contact avec la Ville de Genève.

L'art. 5, al. 2, lettre c) de la LGL permet à la commune d'acheter aux prix et conditions fixés par elle. Dans le cas particulier, la Ville de Genève achètera la parcelle N° 2968, secteur Petit-Sacconnex, au prix de 2 070 000 francs à l'exclusion de toutes autres conditions prévues dans l'acte, en particulier l'indemnité de déménagement et frais de murage ainsi que la dation au paiement (quatre appartements et huit places de parking).

#### *Coût de l'opération*

	Fr.
Prix d'acquisition	2 070 000
Remboursement des frais d'acte, intérêts et imprévus, estimés à	80 000
Frais d'enregistrement et émoluments du Registre foncier	70 000
Frais de notaire et divers	10 000
Coût total TTC	<u>2 230 000</u>

Le Conseil administratif demandera au Conseil d'Etat l'exonération des droits d'enregistrement et autres émoluments pour cette acquisition, dont le montant s'élève à environ 75 000 francs.

Aussi, si les conditions d'acquisition de ce bien fixées, mentionnées ci-dessus, 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'article 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.

### **Délai de réalisation**

Le PLQ étant en force depuis plusieurs années, la valorisation du bien pour la réalisation d'un immeuble de logements sociaux pourra être engagée rapidement. Par exemple, votre Conseil pourra octroyer un droit de superficie à une structure à but non lucratif. Avec l'octroi d'un droit de superficie en 2015 et la réalisation dans les meilleurs délais, le bâtiment pourrait être terminé en 2019.

### **Référence au 10<sup>e</sup> plan financier d'investissement 2015-2026**

Les frais d'acquisition de cette parcelle seront pris sur la ligne N° 130.001.18 «acquisition foncières 2015-2018», qui figure au 10<sup>e</sup> plan financier d'investissements 2015-2026 (p. 63) pour un montant de 10 000 000 de francs.

### **Budget de fonctionnement**

Les éventuels travaux de mise aux normes du bâtiment dont le montant est estimé à 10 000 francs seront pris en charge par le budget de fonctionnement de la direction du patrimoine bâti.

Le bien est actuellement occupé. Le montant d'une éventuelle location devra être indiqué ultérieurement.

### **Charges financières annuelles**

Les charges d'intérêts annuelles sont estimées à 45 200 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 et de fonctionnement et planification des dépenses d'investissement

**Objet: Acquisition de la parcelle N° 2968, sise avenue Louis-Casaï 16**

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

	Montant	%
Acquisition du terrain	2 070 000	93%
Remboursement des frais d'acte et intérêts, env.	80 000	3,5%
Frais d'enregistrement et émoluments du RF	70 000	3%
Frais de notaires et divers	10 000	0,5%
<b>Coût total du projet TTC</b>	<b>2 230 000</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 : GIM

##### CHARGES

30 - Charges de personnel		Postes en ETP
31 - Dépenses générales	10 000	
32/33 - Frais financiers (intérêts et amortissements)	45 200	
36 - Subventions accordées		
<b>Total des nouvelles charges induites</b>	<b>55 200</b>	

##### REVENUS

40 - Impôts	
42 - Revenu des biens	à définir
43 - Revenus divers	
45 - Dédommagements de collectivités publiques	
46 - Subventions et allocations	
<b>Total des nouveaux revenus induits</b>	

<b>Impact net sur le résultat du budget de fonctionnement</b>	<b>55 200</b>
---	---------------

#### 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: 2015			
2015	2 230 000		2 230 000
<b>Totaux</b>	<b>2 230 000</b>		<b>2 230 000</b>

Au bénéfice de ces explications, 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), k) et m), et l'article 32, de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

vu l'article 5, alinéa 2, lettres c) et 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 17 novembre 2014 de la parcelle N° 2968 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, sise avenue Louis-Casàï 16;

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 sur la parcelle N° 2968 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, d'une surface de 1471 m<sup>2</sup>, sise avenue Louis-Casàï 16, au prix de 2 070 000 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.

*Art. 2.* – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 2 230 000 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.* – 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 2 230 000 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.

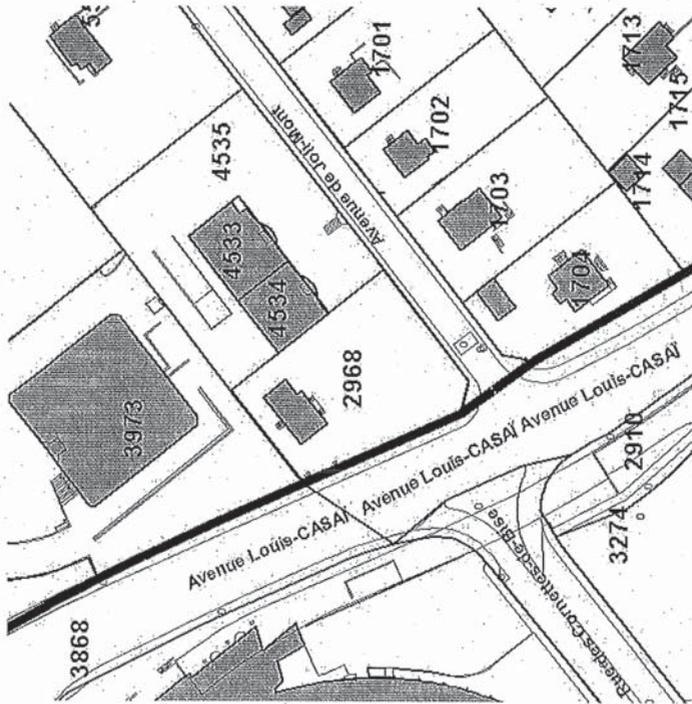
*Art. 6.* – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à constituer, modifier, radier, épurer toutes servitudes à charge et au profit des parcelles susmentionnées en vue de la réalisation du projet de construction.

*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.

*Art. 8.* – Le Conseil municipal décide de munir la présente délibération de la clause d'urgence conformément à l'article 32 de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984, dès lors qu'en raison des délais fixés par la loi générale sur le logement et la protection des locataires, la mise en vigueur de la décision d'exercer le droit de préemption ne peut souffrir du retard dû à une éventuelle procédure référendaire.

- Annexes:* – annexe 1: plan cadastral – échelle 1:1000  
– annexe 2: plan de situation – échelle 1:2500  
– annexe 3: extrait du RF – parcelle 2968  
– annexe 4: PLQ existant

extrait cadastral  
Echelle 1:1000







**Extrait de la mensuration officielle et du registre foncier**

Dépourvu de foi publique

Produit le 27.11.2014

---

Commune:	Genève-Petit-Saconnex (23)		
Immeuble No:	2968	Type: Privé	Surface(m2): 1471
Plan(s) No(s):	58		
Nom Local( locaux):	Le Mervelet		

---

**BATIMENT(S)**

No: G337	Surface (m2 sur parcelle): 103	Surface totale (m2): 103
Destination:	Habitation ou logement	
Adresse(s):	Avenue Louis- CASATI 16	

---

**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 23/2968

DESBOLLES Louis Jean, 07.01.1928, né(e) DESBOLLES  
DESBOLLES Thérèse, 09.03.1941, né(e) BRASIER

---

