

Proposition du Conseil administratif du 15 décembre 2021 en vue d'exercer le droit de préemption de la Ville de Genève, dans le cadre de la promesse de vente et d'achat de la parcelle N° 1377, de la commune de Genève, section Eaux-Vives, d'une surface de 3919 m², sise avenue Eugène-Pittard 21, par M^{me} Maja Gabioud et MM. Maurice et Joseph Gabioud à la Société immobilière Champel-Falaises SA représentée par M. Jean Degaudenzi, pour le prix de 7 500 000 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 10 novembre 2021, la Ville de Genève a été informée qu'une promesse de vente et d'achat avec inscription d'un droit d'emption a été signée par-devant M^e Corine Rosset, notaire, portant sur l'objet de la présente proposition, pour la somme de 7 000 000 de 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° 1377 a retenu l'attention des services communaux chargés de l'aménagement, car elle est incluse dans le périmètre du PLQ 29 104B situé entre l'avenue Eugène-Pittard et la route de Florissant.

L'acquisition de cette parcelle, objet de la présente proposition, s'insère dans le cadre de la politique d'acquisitions de la Ville de Genève. Elle permettra à la Ville de Genève de s'implanter dans le quartier et de promouvoir de manière active la construction d'immeubles destinés au logement social. A terme, une modification du PLQ pourrait également permettre l'implantation d'équipements publics dans le secteur.

Exposé des motifs

La Ville de Genève doit déterminer si elle fait usage de son droit de préemption en vue de l'acquisition de la parcelle N° 1377, sise avenue Eugène-Pittard 21.

Cette parcelle est située en zone 5 de développement 3 et comprise dans le périmètre du PLQ 29 104B adopté le 12 octobre 2005. Ses droits à bâtir sont regroupés dans un seul bâtiment (voir PLQ annexé), lequel doit intégrer également ceux des parcelles de dépendance N° 1374 (2 sixièmes) et N° 1375 (2 tiers),

N° 1595 (propriété privée) et N° 1596 (propriété privée). Le bâtiment projeté se situe pour sa plus grande partie sur la parcelle mise en vente et les droits à bâtir de ladite parcelle pourraient y être intégralement réalisés.

La société Immobilière Champel-Falaises SA (détenue par un promoteur immobilier) achète dans le but de développer du logement.

Pour la Ville de Genève, cette parcelle est très intéressante car elle pourra développer sa partie du bâtiment pour du logement d'utilité publique en le remettant par exemple en droit de superficie à des coopératives en réalisant pour partie le PLQ. Elle peut également envisager une modification du PLQ afin de permettre en sus l'implantation d'équipements dans le secteur. En étant propriétaire du foncier la Ville de Genève peut influencer directement sur le type de logements qui pourraient être construits sur ce site.

Quoi qu'il en soit, le choix est essentiellement politique et revient au Conseil municipal. Cependant, compte tenu des éléments évoqués ci-avant, le Conseil administratif souhaite préempter pour permettre la réalisation de logements d'utilité publique et assurer une mixité de logements dans le périmètre ou d'équipements dans le secteur. A terme, une modification du PLQ pourrait permettre l'implantation d'équipements dans le secteur en sus des logements prévus par le PLQ. Par ailleurs, il s'agit aussi d'affirmer notre volonté de développer le secteur dans un avenir très proche.

Finalement, nous attirons votre attention sur le fait que le délai de préemption de la Ville de Genève est fixé au 30 décembre 2021. Le vote devra donc intervenir sur le siège.

Obligations légales

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: l'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».

L'art. 5, alinéa dispose que: (...) 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:

- 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».

Quant à l'art. 6, il expose le droit d'expropriation : « 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».

Il convient de souligner que la promesse de vente et d'achat prévoyant l'inscription d'un droit d'emption s'assimile à une vente. L'exercice du droit de préemption est donc autorisé par la LGL.

Autres aspects

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, attendu que l'Etat nous a notifié sa décision de renonciation le 25 novembre 2021, courrier reçu le 30 novembre 2021, le délai communal échoit le 30 décembre 2021. Dès lors, il est demandé au Conseil municipal de prendre position, sur le siège, lors de sa session des 18, 20 et 21 décembre 2021 afin de respecter les délais de la LGL. Le Conseil administratif se chargera de notifier la décision du Conseil municipal aux parties concernées.

Par ailleurs, le droit d'être entendu des parties à l'acte (acquéreur et vendeurs) doit être respecté. Une rencontre avec l'acquéreur, la Société Immobilière Champel-Falaises SA, est prévue le vendredi 10 décembre 2021. La Ville de Genève a demandé aux vendeurs de se prononcer par écrit d'ici au 16 décembre 2021 étant donné que certains d'entre eux résident hors canton ou à l'étranger. Leur détermination vous sera communiquée lors de la séance du Conseil municipal.

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.

Votre 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 4 février

2020 à 6 230 000 francs. Le prix d'acquisition est de 7 000 000 de francs, soit 770 000 francs en dessus de l'estimation.

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. En l'état et compte tenu de l'urgence, il nous a été impossible de déterminer précisément la valeur vénale de la parcelle considérée. Au vu de la pression foncière nous proposons d'acquérir au prix de l'acte signé.

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 7 000 000 de francs, dans le cadre de la promesse de vente et d'achat avec droit d'emption de la parcelle N° 1377 et d'ouvrir un crédit de 7 500 000 francs, permettant de régler les frais de notaire, droits d'enregistrement et émoluments du Registre foncier.

Description de l'ouvrage

La parcelle N° 1377, de la commune de Genève, section Eaux-Vives, se situe en zone 5 de développement 3.

La parcelle N° 1377 est comprise dans le périmètre du plan localisé de quartier N° 29 104B adopté par le Conseil d'Etat le 12 octobre 2005. Ce plan localisé de quartier prévoit la construction d'un immeuble de rez +4 niveaux +attique entièrement destiné à du logement, selon un indice d'utilisation du sol maximal de 0,75.

La parcelle concernée permettrait donc la construction d'un immeuble d'une trentaine de logements en remplacement des anciens bâtiments de l'école privée, qui n'ont aucune valeur patrimoniale avérée.

Sur cette parcelle de 3919 m² sont érigés plusieurs bâtiments constituant l'école (école privée, véranda, théâtre, dépôt des décors, salle de spectacle et piscine). Les bâtiments sont actuellement utilisés par une école privée qui envisage de transférer son activité sur un autre site. Selon l'acte, au moment de l'exécution de la promesse, les bâtiments doivent être libres de tout occupant.

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

En cas d'acquisition par la Ville de Genève, le devenir des bâtiments sera étudié en attendant la réalisation d'une opération de développement de ladite parcelle.

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.

La cédule hypothécaire inscrite sur l'immeuble pour un montant de 2 000 000 de francs est cédée gratuitement.

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

Potentiel du bien

Cette parcelle est située dans le périmètre du PLQ 29 104B dont l'IUS est fixé à 0,75. La surface totale de la parcelle N° 1377 représente 2939 m² de surface brute de plancher.

Ses droits à bâtir sont regroupés dans un seul bâtiment (voir PLQ annexé) ainsi que ceux des parcelles de dépendance N° 1374 (2 sixièmes) et N° 1375 (2 tiers), N° 1595 (propriété privée) et la N° 1596 (propriété privée). Le bâtiment projeté se situe pour sa plus grande partie sur la parcelle mise en vente et les droits à bâtir de ladite parcelle pourraient y être intégralement réalisés.

Servitudes

La parcelle N°1377 de la Commune de Genève, section Eaux-Vives, n'est grevée d'aucune servitude que ce soit à sa charge ou à son profit.

Transition écologique et cohésion sociale

S'agissant d'une acquisition d'un terrain en vue de la réalisation de logements, elle correspond aux besoins et aux engagements de la Ville de Genève.

Estimation des coûts

A. Estimation des coûts

Prix d'acquisition	7 000 000
Frais d'acte y compris notarié, intérêts et imprévus, estimé à	500 000
Coût total de l'opération (TTC)	7 500 000
Total du crédit demandé (TTC)	7 500 000

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, le devenir des bâtiments sera étudié.

Délai de réalisation

L'acquisition interviendra dès le transfert de propriété au Registre foncier, soit en principe au plus tard à l'échéance prévue dans l'acte, le 20 décembre 2024.

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, avec une date de dépôt annoncée en 2022, pour un montant de 10 000 000 de francs.

Budget de fonctionnement

Les éventuels travaux de mise aux normes des bâtiments seront pris en charge par le budget de fonctionnement de la Direction du patrimoine bâti.

Le bien est actuellement occupé par une école privée.

Charges financières annuelles

Les charges d'intérêts annuelles nettes comprenant les intérêts au taux de 1,25% sont estimées à 93 750 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 «baux commerciaux». S'agissant d'un objet particulier, les modalités de mise à disposition ou de location devront être précisées au moment de l'acquisition.

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° 1377, sise avenue Eugène-Pittard 21

A. SYNTHÈSE DE L'ESTIMATION DES COÛTS

	Montant	%
Acquisition parcelle N°1377	7 000 000	93%
Frais d'acte et intérêts, d'enregistrement et émoluments du RF, frais de notaire, env.	500 000	7%
Coût total du projet TTC	7 500 000	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: 2021			0
2021	7 500 000	0	7 500 000
			0
Totaux	7 500 000	0	7 500 000

**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

		Postes en ETP
30 - Charges de personnel		
31 - Charges de biens, services et autres charges d'exploitation		
33/34 - Frais financiers (intérêts et amortissements du PA)	93 750	
36/37 - Subventions et dédommagements accordés		
Total des nouvelles charges induites	93 750	

REVENUS

40/42 - Revenus fiscaux et taxes	
43 - Revenus divers	
44 - Revenus financiers (vente, loyer, fermage ...)	
46 - Subventions et dédommagements reçus	
Total des nouveaux revenus induits	
Impact net sur le résultat du budget de fonctionnement	-93 750

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 promesse de vente et d'achat avec inscription d'un droit d'emption signée le 22 juillet 2021 de la parcelle N° 1377 de la commune de Genève, section Eaux-Vives, sise avenue Eugène-Pittard 21;

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 promesse de vente et d'achat de la parcelle N° 1377, de la commune de Genève, section Eaux-Vives, d'une surface de 3919 m², sise avenue Eugène-Pittard 21, par M^{me} Maja Gabioud et MM. Maurice et Joseph Gabioud à la Société Immobilière Champel-Falaises SA représentée par Monsieur Jean Degaudenzi, pour le prix de 7 000 000 de francs aux fins de construction de logements d'utilité publique.

Art. 2. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 7 500 000 francs, frais d'actes, droits d'enregistrement et émoluments du Registre foncier et frais dus à l'acquéreur évincé 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 7 500 000 francs.

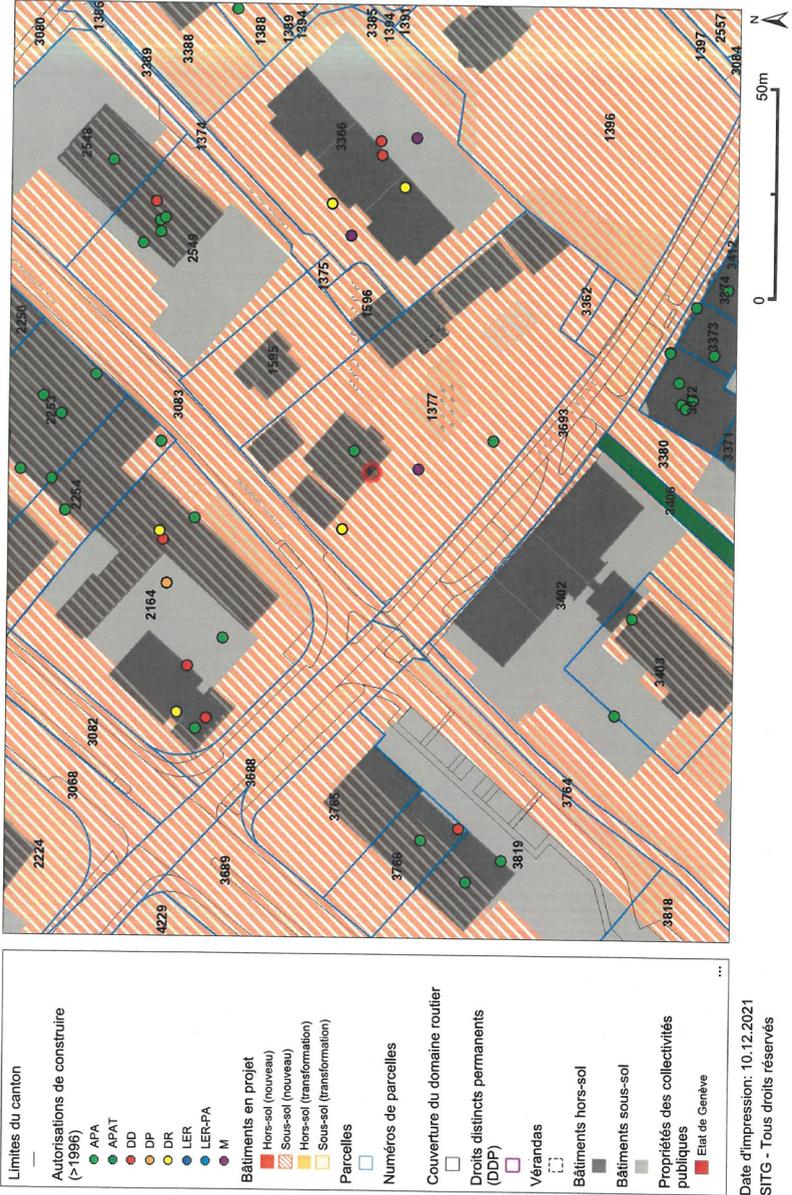
Art. 5. – La dépense prévue à l'article 2 sera portée à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier.

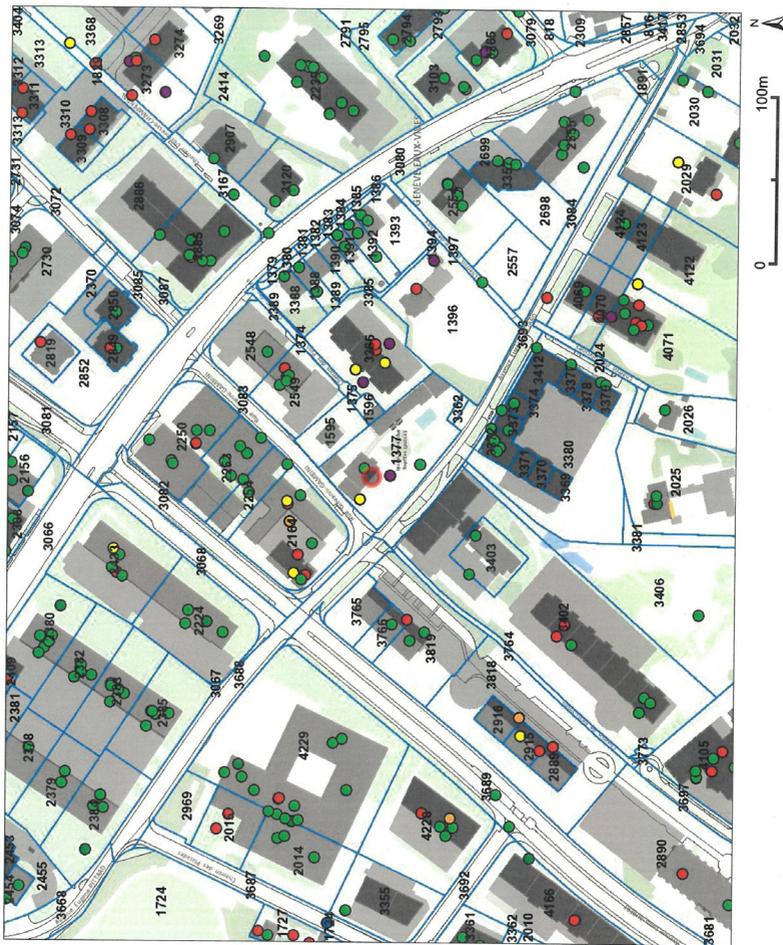
Art. 6. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à constituer, modifier, radier, épurer toutes servitudes à charge et au profit de l’objet susmentionné en vue de la réalisation du projet.

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°1377
– annexe 4: PLQ 29 104B

SITG | LE TERRITOIRE GENEVOIS
A LA CARTE





Limites du canton	
Autorisations de construire (>1986)	
● APA	● APAT
● DD	● DP
● DR	● LER
● LER-PA	● M
Bâtiments en projet	
■ Hors-sol (nouveau)	■ Sous-sol (nouveau)
■ Hors-sol (transformation)	■ Sous-sol (transformation)
Parcelles	
□ Numéros de parcelles	
Couverture du domaine routier	
Droits distincts permanents (DDP)	
□ Vêrandas	□ Bâtiments hors-sol
■ Bâtiments sous-sol	

Date d'impression: 10.12.2021
SITG - Tous droits réservés



Extrait de la mesuration officielle et du registre foncier

Dépourvu de foi publique

Produit le 08.12.2021

Commune: **Genève-Eaux-Vives (22)**
Immeuble No: **1377** Type: **Privé** Surface(m2): **3919**
Plan(s) No(s): **41**
Nom Local(locaux): **Florissant**

BATIMENT(S)

No: 846	Surface (m2 sur parcelle): 12	Surface totale (m2): 12
Destination:	Autre bât. < 20 m2	
No: 847	Surface (m2 sur parcelle): 77	Surface totale (m2): 77
Destination:	Ecole privée	
No: 848	Surface (m2 sur parcelle): 84	Surface totale (m2): 84
Destination:	Ecole privée	
No: 850	Surface (m2 sur parcelle): 152	Surface totale (m2): 152
Destination:	Théâtre	
No: 851	Surface (m2 sur parcelle): 121	Surface totale (m2): 121
Destination:	Autre bât. 20 m2 et plus	
No: G304B	Surface (m2 sur parcelle): 1	Surface totale (m2): 78
Destination:	Garage privé	
Sur plusieurs immeubles		
No: G306	Surface (m2 sur parcelle): 235	Surface totale (m2): 235
Destination:	Ecole privée	
Adresse(s):	Avenue Eugène- PITTARD 21	
No: G307	Surface (m2 sur parcelle): 180	Surface totale (m2): 180
Destination:	Salle de spectacle	

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 22/1377

GABIOUD Joseph Marie, 19.12.1966, né(e) GABIOUD
GABIOUD Maja Gertrude, 02.03.1963, né(e) GABIOUD
GABIOUD Maurice, 08.05.1964, né(e) GABIOUD
