

**Proposition du Conseil administratif du 1<sup>er</sup> septembre 2021 en vue d'exercer le droit de préemption de la Ville de Genève, dans le cadre de la vente de la parcelle N° 1197, de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, d'une surface de 996 m<sup>2</sup>, sise avenue Soret 29, par M. Severino Scomparin aux sociétés Aton Développement SA représentée par M<sup>me</sup> Sara Roux et Tradevco-gen Investment SA représentée par M<sup>me</sup> Deborah Fayon, 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 29 juillet 2021, la Ville de Genève a été informée qu'une vente a été signée par-devant M<sup>e</sup> Caroline Michel, notaire, portant sur l'objet de la présente proposition, pour la somme de 2 395 250 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° 1197 a retenu l'attention des services communaux chargés de l'aménagement, car elle est incluse dans un périmètre sis en zone de développement, dans le périmètre du projet de PLQ Bourgogne où la Ville de Genève est déjà propriétaire d'une parcelle située à proximité.

L'acquisition de cette parcelle, objet de la présente proposition, s'insère dans le cadre de cette démarche de développement. 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.

### **Exposé des motifs**

La Ville de Genève doit décider du recours ou non à son droit de préemption en vue de l'éventuelle acquisition de la parcelle N° 1197, sise avenue Soret 29.

Cette parcelle est située dans le périmètre du projet de PLQ Bourgogne. Ses droits à bâtir sont regroupés dans le bâtiment D (voir documents annexés) ainsi que ceux de la parcelle N° 2318 (propriété privée). Le bâtiment D 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.

Les promoteurs achètent dans le but de développer du logement. Entre la présente parcelle (N° 1197, bâtiment D) et celle propriété de la Ville de Genève (N° 2319, bâtiment E) se trouve la parcelle privée (N° 2318, bâtiment D), dont les propriétaires ne sont ni opposés au développement ni déclarés pressés de vendre. La parcelle est très intéressante.

Pour la Ville cette parcelle est aussi très intéressante, car elle pourra développer le bâtiment D pour du logement d'utilité publique en le remettant par exemple en droit de superficie à des coopératives. En étant propriétaire du foncier, la Ville de Genève peut influencer directement sur le type de logements qui pourraient être construits sur ce site.

Pour développer tout le bâtiment D prévu par le PLQ, la Ville devra aussi acquérir la parcelle N° 2318, qui se trouve entre la parcelle dont nous sommes déjà propriétaire (N° 2319) et celle que nous souhaitons préempter (N° 1197).

Si les promoteurs achètent, ils pourront par exemple négocier des logements en attique contre la vente de leur parcelle ou proposer un bien de substitution (ce que la Ville de Genève n'a pas les moyens de faire) et, du coup, débloquer la construction du bâtiment D dans son entier, probablement plus rapidement que la Ville de Genève.

Quoi qu'il en soit, le choix est essentiellement politique et revient au Conseil municipal. Toutefois, malgré la situation évoquée ci-avant, le Conseil administratif souhaite préempter pour permettre la réalisation de logements d'utilité publique et assurer une mixité de logement dans le périmètre. 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 22 septembre 2021.

## **Obligation 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: article 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.»

Article 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.»

Article 6: «Faute d'accord à l'amiable dans le cas visé à l'art. 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 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 le délai communal échoit le 22 septembre 2021. Dès lors, il est demandé au Conseil municipal de prendre position, sur le siège, lors de sa session des 7 et 8 septembre 2021 afin de respecter les délais de la LGL.

Par ailleurs, le droit d'être entendu des parties à l'acte de vente (acquéreurs et vendeur) doit être respecté. Une rencontre avec les acquéreurs, les sociétés Aton Développement SA et Tradevcogen Investment SA, est prévue le jeudi 2 septembre 2021. La Ville de Genève a demandé au vendeur de se prononcer par écrit d'ici au 6 septembre 2021 étant donné qu'il réside à l'étranger.

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.

L'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 28 septembre 2020 à 2 020 000 francs. Le prix d'acquisition est de 2 395 250 francs soit 375 250 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 2 395 250 francs, dans le cadre de la vente de la parcelle N° 1197 et d'ouvrir un crédit de 2 600 000 francs, permettant de régler les frais de notaire, droits d'enregistrement et émoluments du Registre foncier, la commission de courtage et les frais de cédulés hypothécaires.

### **Description de l'ouvrage**

La parcelle N° 1197, de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, se situe en zone 5 de développement 3.

Sur cette parcelle de 996 m<sup>2</sup> est érigée une villa individuelle, à un seul logement, de 116 m<sup>2</sup> de surface au sol, cadastrée sous N° E1093, sise avenue Soret 29. Toutefois, 3 logements y sont proposés. Un seul fait actuellement l'objet d'une location.

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

La villa n'est pas occupée par son propriétaire. Elle fait actuellement l'objet d'un bail à loyer pour un des trois appartements pour un loyer mensuel de 3500 francs hors charges. La présente vente est soumise à la reprise du bail en place.

En cas d'acquisition par la Ville de Genève, la Gérance immobilière municipale reprendra le bail en cours et se chargera de trouver des locataires pour les deux appartements actuellement vides.

Le bien sera intégré à la catégorie des logements à loyer libre, 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.

Les trois cédulés hypothécaires inscrites sur l'immeuble pour un montant total de 475 000 francs sont cédées moyennant le paiement d'une somme correspondant au un pour cent (1%) de son capital, soit la somme de 4750 francs.

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 exclusive de l'acquéreur pour l'année entière.

### *Potentiel du bien*

Cette parcelle est située dans le périmètre du projet de PLQ Bourgogne dont l'IUS est fixé à 1,6. La surface totale de la parcelle N° 1197 représente 996 m<sup>2</sup>.

Ses droits à bâtir sont regroupés dans le bâtiment D (voir documents annexés) ainsi que ceux de la parcelle N° 2318 (propriété privé). Le bâtiment D 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*

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), fixant ainsi la proportion de logements d'utilité publique à 60% au minimum ou de gré à gré en cas d'accord avec l'ensemble des propriétaires des fonds dominants.

## **Transition écologique et cohésion sociale**

S'agissant d'une acquisition de logements, elle correspond aux besoins et aux engagements de la Ville de Genève.

### **Estimation des coûts**

Prix d'acquisition	2 395 250
Frais d'acte y compris notarié, intérêts et imprévus, estimé à	120 000
Frais de commission de courtage	80 000
Frais des cédulas hypothécaires	4 750
Coût total de l'opération (TTC)	<u>2 600 000</u>
Total net du crédit demandé (TTC)	2 600 000

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, la Gérance immobilière municipale se chargera de trouver, pour les deux appartements vacants, des locataires pour une durée déterminée, à savoir 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, automne 2021.

### **Référence au 16<sup>e</sup> plan financier d'investissement 2021-2032**

Les frais d'acquisition de cette parcelle sont prévus dans la planification financière du 16<sup>e</sup> plan financier d'investissements 2021-2032 en qualité de projet actif sous le N° 130.001.19, avec une date de dépôt annoncée en 2020, pour un montant de 5 000 000 de 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 Direction du patrimoine bâti.

Le bien est actuellement partiellement occupé. Il dispose d'un bail à loyer mensuel de 3500 francs hors charges pour un des trois appartements. Il sera intégré à la catégorie des «logements à loyer libre» de la Gérance immobilière municipale. La recette globale annuelle estimée est donc de 42 000 francs.

### **Charges financières annuelles**

Les charges d'intérêts annuelles nettes comprenant les intérêts au taux de 1,25% sont estimées à 32 500 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**

**Objet: Acquisition de la parcelle N° 1197, sise avenue Sorêt 29**

**A. SYNTHÈSE DE L'ESTIMATION DES COÛTS (francs)**

	Montant	%
Acquisition parcelle N° 1197	2 395	
Frais d'acte et intérêts, d'enregistrement et émoluments du RF, frais de notaire, env.	250	92,1%
Frais de cédulés hypothécaires	120 000	4,6%
Commission de courtage	4 750	0,2%
	80 000	3,1%
<b>Coût total du projet TTC</b>	<b>2 600 000</b>	<b>100%</b>

**B. PLANIFICATION ESTIMÉE DES DÉPENSES ET RECETTES D'INVESTISSEMENT (francs)**

Année(s) impactée(s)	Dépense s brutes	Recette s	Dépense s nettes
Année de vote du crédit par le CM: 2021			0
2021	2 600 000	0	2 600 000
			0
<b>Totaux</b>	<b>2 600 000</b>	<b>0</b>	<b>2 600 000</b>

**C. IMPACT ANNUEL SUR LE BUDGET DE FONCTIONNEMENT (francs)  
(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)	32 500	
36/37 - Subventions et dédommagements accordés		
<b>Total des nouvelles charges induites</b>	<b>32 500</b>	

<b>REVENUS</b>	
40/42 - Revenus fiscaux et taxes	
43 - Revenus divers	
44 - Revenus financiers (vente, loyer, fermage ...)	42 000
46 - Subventions et dédommagements reçus	
<b>Total des nouveaux revenus induits</b>	<b>42 000</b>
<hr/>	
<b>Impact net sur le résultat du budget de fonctionnement</b>	<b>9 500</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 vente signée le 29 juillet 2021 de la parcelle N° 1197 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, sise avenue Soret 29;

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° 1197, de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, d'une surface de 996 m<sup>2</sup>, sise avenue Soret 29, par M. Severino Scomarini aux sociétés Aton Développement SA représentée par M<sup>me</sup> Sara Roux et Tradevcogen Investment SA représentée par M<sup>me</sup> Deborah Fayon, pour le prix de 2 395 250 francs aux fins de construction de logements d'utilité publique.

*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 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.

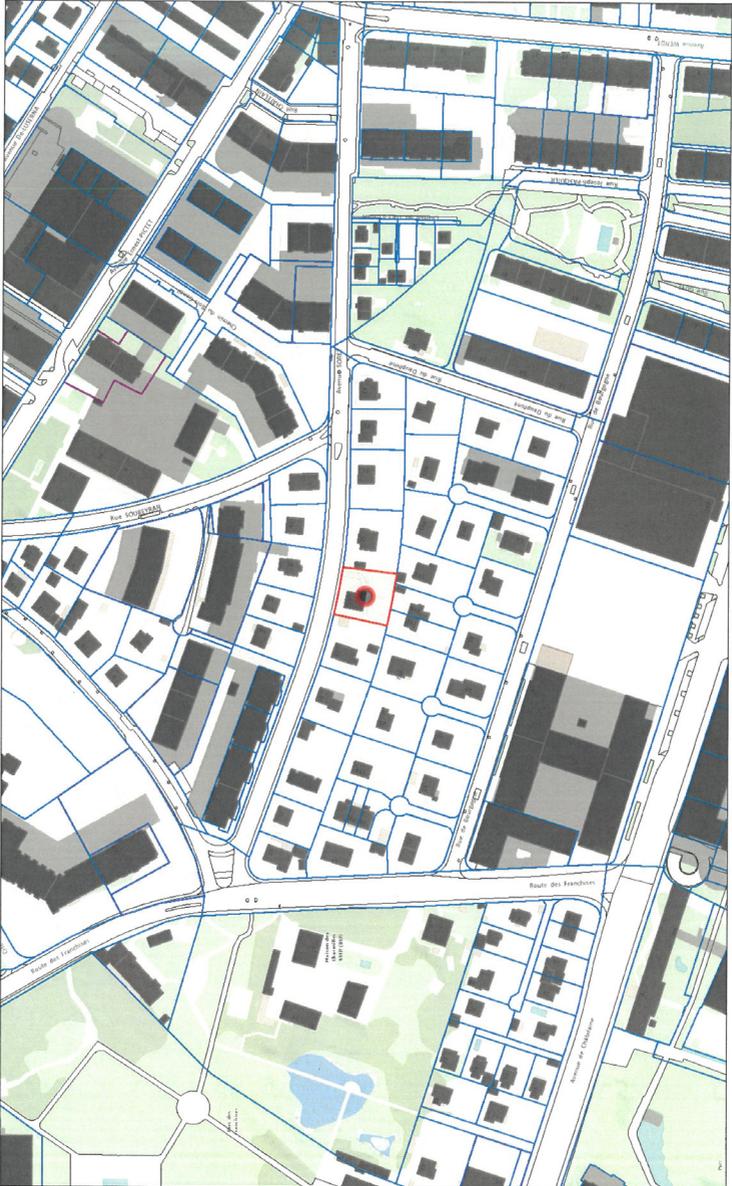
*Art. 4.* – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article 2 au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 2 600 000 francs.

*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:* – plan d'ensemble – échelle 1:2500  
– plan cadastral – échelle 1:1000  
– extrait du RF – parcelle 1197  
– projet du PLQ Bourgogne







Extrait de la mensuration officielle et du registre foncier

Dépourvu de foi publique

Produit le 31.08.2021

---

Commune:	<b>Genève-Petit-Saonnex (23)</b>		
Immeuble No:	<b>1197</b>	Type: <b>Privé</b>	Surface(m2): <b>996</b>
Plan(s) No(s):	<b>33</b>		
Nom Local(locaux):	<b>Les Charmilles</b>		

---

**BATIMENT(S)**

No: <b>E1093</b>	Surface (m2 sur parcelle): <b>116</b>	Surface totale (m2): <b>116</b>
Destination:	<b>Habitation un logement</b>	
Adresse(s):	<b>Avenue SORET 29</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 23/1197**

SCOMPARIN Anna Maria, 01.10.1930, né(e) CEOLIN  
SCOMPARIN Severino, 09.10.1927, né(e) SCOMPARIN

---

