

*1<sup>er</sup> octobre 2018*

**Rapport de la commission des finances chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 4 octobre 2017 en vue de l'acquisition par la Ville de Genève de la parcelle N° 2859 et dépendances, de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, d'une surface de 1308 m<sup>2</sup>, sise chemin D<sup>r</sup>-Jean-Louis-Prévost 17, propriété de M<sup>mes</sup> Alizée et Maeva Derendinger, pour le prix de 2 550 000 francs (droits d'enregistrement et émoluments au Registre foncier, frais de notaire et remboursement des frais, imprévus et intérêts courus compris).**

**Rapport de M<sup>me</sup> Patricia Richard.**

Cette proposition a été renvoyée à la commission des finances le 17 octobre 2017. Elle a été traitée, sous la présidence de M<sup>me</sup> Maria Vittoria Romano, le 28 août 2018. Les notes de séance ont été prises par M. Jorge Gajardo, que la rapporteuse remercie pour la qualité de ses notes.

*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 la promesse d'achat, sous réserve de l'accord du Conseil municipal, signée par M<sup>mes</sup> Alizée et Maeva Derendinger et le Conseil administratif, les 8 septembre et 4 octobre 2017, de la parcelle N° 2859, de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, d'une surface de 1308 m<sup>2</sup>, sise chemin D<sup>r</sup>-Jean-Louis-Prévost 17 et dépendances, pour le prix de 2 420 000 francs, et dont l'échéance est fixée au 30 septembre 2018;

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 acquérir la parcelle N° 2859 et dépendances, de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, d'une surface de 1308 m<sup>2</sup>, sise chemin D<sup>r</sup>-Jean-Louis-Prévost 17, propriété de M<sup>mes</sup> Alizée et Maeva Derendinger, pour un montant de

2 420 000 francs, selon l'acte notarié établi le 13 septembre 2017 par M<sup>e</sup> Richard Rodriguez.

*Art. 2.* – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 2 550 000 francs, frais d'actes, droits d'enregistrement et émoluments du Registre foncier 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 2 550 000 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.

### **Séance du 28 août 2018**

*Audition de M. Rémy Pagani, conseiller administratif chargé du département des constructions et de l'aménagement (DCA), accompagné de M<sup>me</sup> Marie Fauconnet Falotti, responsable de l'Unité des opérations foncières, et de M<sup>me</sup> Alexandra Pedretti, négociatrice en biens immobiliers de l'Unité des opérations foncières*

M. Pagani prend la parole et nous explique qu'il s'agit d'une promesse de vente qui doit être approuvée par le Conseil municipal.

Il salue le sens civique de la propriétaire, qui souhaite ardemment vendre son bien à la Ville.

Elle a répondu à une sollicitation de l'Unité des opérations foncières, qui demande aux propriétaires de parcelles en mutation (en phase de transition vers une zone de développement ou dans le cadre d'un plan localisé de quartier) de faire des propositions de vente à la Ville.

M<sup>me</sup> Fauconnet Falotti explique que la villa concernée par cette acquisition de gré à gré est placée dans un secteur où la Ville dispose déjà de nombreuses parcelles, elle est habitée par deux sœurs qui en ont hérité de leurs parents.

Cette transaction permettra de lancer un projet immobilier d'un potentiel d'environ 2100 m<sup>2</sup>, soit environ 21 logements (ratio 1 logement = 100 m<sup>2</sup>), sous maîtrise de la Ville ou dans le cadre d'un droit de superficie, le DCA a reçu ce jour un courrier de la propriétaire qui demande la bienveillance du Conseil municipal pour une décision aussi rapide que possible, car elle ne dispose pas de quoi payer les frais fixes de sa maison. Elle a accepté, un peu malgré elle, de retarder la signature de la promesse de vente de la Ville, car elle comprend qu'il faut d'abord l'accord du Conseil municipal.

S'agissant du prix de la vente, la Ville a accepté de majorer de 20 000 francs l'estimation de la transaction admise par l'Office du logement (OLO), pour tenir compte du fait que le processus de vente à la Ville est toujours relativement long.

La demande de crédit mentionne les montants des acquisitions que la Ville a déjà opérées dans le même secteur. Une fois la vente réalisée, et en attendant le développement du projet immobilier, la Gérance immobilière municipale disposera de la villa. Un contrat de bail sera signé avec les deux occupantes actuelles qui, selon leurs dires, ne comptent pas rester très longtemps.

Un commissaire s'étonne de l'empressement de vendre à la Ville, des promoteurs lui offriraient peut-être plus.

M<sup>me</sup> Fauconnet Falotti répond que les promoteurs ne peuvent pas offrir beaucoup plus, car ils sont tout aussi limités par les estimations de l'Office du logement. Au fond, la Ville offre un prix qui répond à ses attentes même si, en raison de la localisation de la maison, elle est un peu obligée de vendre à la collectivité.

La maison est habitable et fonctionnelle; les installations marchent, mais il n'y a pas eu de rénovation récemment. Son taux de vétusté est considéré de niveau moyen.

Les deux cédules hypothécaires ne sont pas comprises dans la vente, l'objet acheté sera libre de gage, il n'y aura pas de dette.

La propriétaire a négocié, mais à la fin la poire a été coupée en deux, elle n'a obtenu que 20 000 francs de plus. En général, quand on négocie, on finit par tomber d'accord. On aurait pu être plus strict, mais à un certain moment il y avait des promoteurs qui offraient plus que la Ville.

M. Pagani dit que les promotions privées ont souvent l'avantage qu'elles peuvent offrir un appartement de rechange aux propriétaires. La Ville n'en a pas les moyens.

Si une autre entreprise de promotion avait conclu un achat, la Ville aurait pré-empté ou il aurait fallu remanier les droits à bâtir, ce qui ouvrirait des risques de recours.

La maison sera louée suite à l’acquisition, jusqu’à ce que le plan localisé de quartier soit stabilisé, dans environ quatre ans, on pourra louer encore quelque temps. Il estime que la location durera entre cinq et sept ans. Par la suite, les deux sœurs envisagent d’acheter un appartement.

### *Discussion et prises de position*

Le Mouvement citoyens genevois juge le projet intéressant, parce que la parcelle concernée permettra de construire un ensemble. Par contre, il plaide pour confier le droit de superficie à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS) au lieu de grever le budget des investissements de la Ville. Il propose pour cela d’auditionner la Fondation.

Le Parti libéral-radical fait observer que, dans l’audition, il a été dit que c’est la Ville qui possède les parcelles attenantes, et non la FVGLS. C’est aussi pour cette raison que d’autres promoteurs ne se pressent pas pour la racheter.

Le groupe Ensemble à gauche propose de voter le soir même sur la proposition PR-1259.

La présidente soumet à l’approbation de la commission des finances l’audition de la FVGLS dans le cadre de l’étude de la proposition PR-1259.

L’audition est rejetée par 8 non (2 EàG, 2 S, 2 DC, 1 LR, 1 UDC) contre 5 oui (1 Ve, 2 S, 2 MCG) et 1 abstention (LR).

La présidente consulte la commission sur l’opportunité de voter à cette séance sur la proposition PR-1259.

Le vote immédiat est approuvé à l’unanimité des commissaires présent-e-s.

La présidente soumet à l’approbation de la commission des finances la proposition PR-1259, qui est adoptée à l’unanimité, soit par 14 oui (2 EàG, 1 Ve, 4 S, 2 MCG, 2 DC, 2 LR, 1 UDC).

### *Annexe à consulter sur le site internet:*

- présentation Powerpoint