

Rapport de la commission de l'aménagement et de l'environnement chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 17 décembre 2014 en vue de l'ouverture d'un crédit de 830 000 francs (frais de démolition, droits d'enregistrement, émoluments au Registre foncier et frais de notaire compris) destiné à l'acquisition de la parcelle N° 813, de la commune de Genève, section Eaux-Vives, d'une surface de 262 m², sise avenue Godefroy 12, propriété de feu M. Roger Stauffer, ainsi que les immeubles dépendants N°s 810, 811 et 812, de la commune de Genève, section Eaux-Vives, pour une quote-part inconnue.

Rapport de M^{me} Patricia Richard.

Cette proposition a été renvoyée à la commission de l'aménagement et de l'environnement le 20 janvier 2015, elle a été traitée sous la présidence de M^{me} Sandrine Burger le 25 août 2015. La rapporteuse remercie le procès-verbaliste, M. Christophe Vuilleumier, pour la qualité de ses notes.

Séance du 25 août 2015

Audition de M. Rémy Pagani, conseiller administratif chargé du département des constructions et de l'aménagement, accompagné de M^{me} Marie Fauconnet Falotti, responsable de l'Unité des opérations foncières

Une commissaire remarque que l'inscription au Registre foncier ne correspond pas à la proposition. M^{me} Fauconnet Falotti lui répond que l'hoirie n'était pas complètement terminée au moment du décès de M. Roger Stauffer. Elle mentionne qu'il y a des dettes auprès de la Banque cantonale de Genève (BCGe), sous forme de deux cédules hypothécaires de 40 000 francs.

La BCGe a donc contacté la Ville de Genève en premier lieu, sachant que nous cherchions à construire dans ce secteur.

Le magistrat nous déclare que ce secteur est l'objet de beaucoup de convoitises; le précédent achat de maison proposé à notre Conseil avait été refusé, mais il a été acheté par un promoteur bien plus cher que proposé à la Ville.

Cet achat nous permettra de construire trois logements supplémentaires, puisqu'il se rajoute aux parcelles déjà achetées dans ce secteur. Un plan de localisation de quartier (PLQ) nous sera présenté très prochainement. Trois immeubles sont envisagés; la densité sera de 1,7 et créera 120 logements dans le quartier. Un voisin a engagé des discussions afin de vendre sa parcelle également.

La maison date du début du XX^e siècle et elle est en très mauvaise état, comme le montrent les photos; elle sera donc immédiatement détruite par sécurité – une remise à niveau minimum nous coûterait au minimum 250 000 francs supplémentaires. La parcelle est de 262 m². Son ancien propriétaire souhaitait la vendre à la Ville pour plus d'un million.

La BCGe souhaite une vente rapide afin de récupérer son argent. Si notre Conseil ne se prononce pas en octobre, elle sera mise aux enchères publiques.

La Ville est en discussion avec les voisins, car plusieurs propriétaires sont décédés; le moment est donc opportun pour cette acquisition.

La Ville pourrait par la suite remettre cette parcelle à une coopérative.

Il faudra environ deux ans pour adopter le nouveau PLQ et une année supplémentaire pour déposer les plans. Les secteurs voisins se développent de manière impressionnante.

Le calcul des droits à bâtir ne permet pas au promoteur de développer son projet. Le PLQ prévoit que les droits à bâtir de la parcelle Stauffer seront cumulés sur la troisième parcelle. Si la propriétaire de la parcelle N° 814 souhaite vendre, elle sera orientée vers le promoteur.

Le nouveau plafond du mètre carré a été fixé par le canton à 1000 francs afin de motiver les propriétaires à vendre leur bien, la Ville n'a donc pas demandé de nouvelle expertise sur le bien.

Le promoteur devra entrer en négociation avec la Ville lorsque le PLQ sera adopté.

Le magistrat précise que si nous refusons cet achat, afin d'éventuellement aller à la vente aux enchères, il devra nous demander une enveloppe, qui sera publique, et que les investisseurs arriveront avec une offre légèrement supérieure; le quartier perdra environ six ans pour se développer.

La présidente passe au vote de la proposition PR-1110 qui est acceptée à l'unanimité des commissaires présents.

PROJET DE DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettres e), k) et m), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

vu l'accord de principe entre le Conseil administratif et M^{me} Rodriguez, administratrice d'office, sous réserve de l'accord du Conseil municipal, pour l'acquisi-

tion de la parcelle N° 813, de la commune de Genève, section Eaux-Vives, d'une superficie de 262 m², sise avenue Godefroy 12, pour le prix de 700 000 francs, ainsi que les immeubles dépendants N^{os} 810, 811 et 812, de la commune de Genève, section Eaux-Vives, pour une quote-part inconnue;

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° 813, de la commune de Genève, section Eaux-Vives, d'une superficie de 262 m², sise avenue Godefroy 12, pour le prix de 700 000 francs, ainsi que les immeubles dépendants N^{os} 810, 811 et 812, de la commune de Genève, section Eaux-Vives, pour une quote-part inconnue.

Art. 2. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 830 000 francs (frais de démolition, frais d'acte, droits d'enregistrement et émoluments compris) en vue de cette acquisition.

Art. 3. – 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 830 000 francs.

Art. 4. – Le Conseil municipal charge le Conseil administratif de signer tous les actes authentiques relatifs à cette opération.

Art. 5. – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, modifier, épurer et radier toutes servitudes à charge et au profit de la parcelle concernée.

Art. 6. – La dépense prévue à l'article 2 sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier.

Art. 7. – Vu l'utilité publique de cette transaction, la Ville de Genève demande au Conseil d'Etat l'exonération des droits d'enregistrement et des émoluments du Registre foncier.

Annexe:

Acquisition avenue Godefroy 12

Acquisition 'Avenue Godefroy 12'

PR N°1110

www.ville-geneve.ch



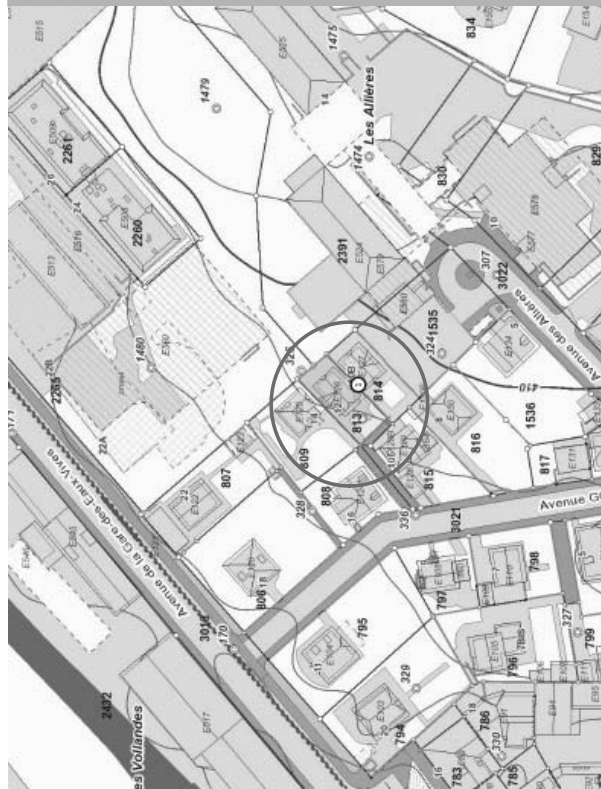
Proposition d'acquisition
d'un immeuble de gré à gré

Parcelle N° 813 de la
commune de Genève,
section Eaux-Vives

COMMISSION DES FINANCES

le 25 août 2015

CONTEXTE LOCAL



- Située dans le quartier des Allières, à proximité de la Gare des Eaux-Vives
- La parcelle fait en outre partie d'une des dernières poches de terrains non encore développés, sise en zone 5 de développement 3
- Bien desservi par les TC et à proximité d'un nouveau pôle urbain comprenant des commerces et des équipements importants

PROPRIETES DE LA VILLE DE GENEVE DANS LE SECTEUR

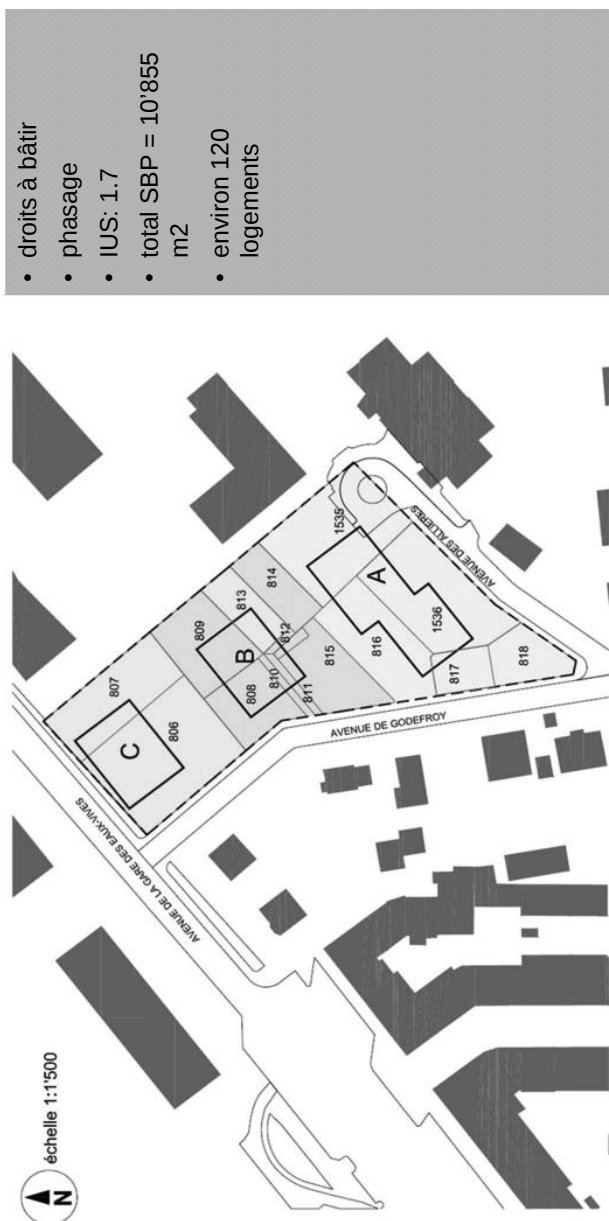


La Ville de Genève a acquis, par l'exercice du droit de préemption, les parcelles sises :

- avenue Godefroy 18 en 2003 et
- avenue Godefroy 8 en 2006

Des négociations avaient également eu lieu pour l'acquisition de la villa avenue Godefroy 10, mais la transaction n'a pas eu lieu.

PROJET DE REPARTITION DES DROITS A BÂTIR DANS LE SECTEUR DU FUTUR PLQ



PROJET DE PLQ

- PLQ en cours d'élaboration sur la base de la DR 18'447 délivrée le 1^{er} juillet 2014
- L'indice d'utilisation du sol projeté est de 1,7
- Réalisation future d'un potentiel d'environ 3 logements
- Il doit être noté que dans ce secteur les parcelles sont de petites tailles et pour pouvoir réaliser un immeuble il faut en acquérir plusieurs.
- Le secteur de Godefroy/Gare des Eaux-Vives a été identifié comme un secteur stratégique depuis le début des années 2000. Plusieurs acquisitions ont donc déjà eu lieu et il est nécessaire de continuer à acquérir pour valoriser les objets dont nous sommes déjà propriétaires.

DESCRIPTION DE L'OBJET



Parcelle 813 Immeubles dépendants 810, 811 et 812

- Propriété de feu
Monsieur Roger Stauffer
- Parcelle d'une surface de
262 m², disposant de diverses
servitudes croisées en droit et
en charge d'affectation et au
droit de bâtir limitant la hauteur
des constructions
- Villa individuelle datant de
1902-1909, d'une surface au sol
de 69 m²
- En mauvais état, la villa est
actuellement libre de tout
occupant

DEMARCHES

- Madame I. Rodriguez, nommée administratrice d'office par le pouvoir judiciaire, a pris contact avec la Ville de Genève début 2014.
- Un expert mandaté en novembre 2007 afin d'estimer la valeur du bien en tenant compte d'une zone de construction 5 développement 3, avait estimé le bien à CHF 705'000.-, mais la transaction n'a pas eu lieu du vivant du propriétaire.
- 2^{ème} visite des lieux en septembre 2014, dans le cadre de la succession de Feu M. Stauffer.
- La propriété est vide de tout occupant mais il existe un fort risque de squat.
- La BCGE, est porteuse de deux cédules hypothécaires pour un total de CHF 40'000.-. Elle mettra l'objet en vente aux enchères au plus tard en janvier 2016, si votre Conseil n'a pas validé l'acquisition du bien avant novembre 2015.

COUT DE L'OPERATION

• Prix d'acquisition	700'000
• Frais de démolition	100'000
• Frais d'enregistrement et émoluments du RF	25'000
• Frais de notaire et divers	5'000
• Coût total de l'opération	830'000
• Demande de crédit «PR 1110 »	830'000
• Exonération des droits d'enregistrement et autres émoluments	25'000

CONCLUSION ET PERSPECTIVES

- Une transaction rapide doit être effectuée afin d'éviter une mise aux enchères par la BCGE (traitement en plénière en octobre au plus tard pour permettre l'écoulement du délai référendaire et le paiement avant la fin de l'année).
- Maison destinée à la démolition vu son mauvais état en attendant un développement dans le secteur.
- Cet achat vient compléter les acquisitions déjà menées dans le secteur par la Ville de Genève. Un PLQ est en cours d'élaboration et une PR pour une initiative municipale sera transmise par le CA au CM. Il permettra de développer des logements sur les biens ainsi acquis.