

**Rapport de la commission de l'aménagement et de l'environnement chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 31 octobre 2007 en vue d'exercer le droit de préemption de la Ville de Genève dans le cadre de la vente de la parcelle N° 2124 et dépendance dans la parcelle N° 2125, feuille 43 commune de Genève, section Petit-Saconnex, sise avenue des Eidguenots 21, par Mmes Christiane Barjon et Brigitte Barjon Dekumbis à Mme Caroline Schmid Quispe Valle, pour le prix de 2 250 000 francs (droits d'enregistrement et émoluments au Registre foncier, frais de notaire et remboursement des frais et intérêts courus compris).**

**Rapport de M. Pierre Rumo.**

La commission de l'aménagement et de l'environnement s'est réunie les 13 et 20 novembre 2007, sous la présidence de Mme Alexandra Rys, pour traiter cette proposition.

Le rapporteur remercie M. Christophe Vuilleumier des notes de séance fidèlement prises par ce dernier et qui lui ont grandement facilité la rédaction du présent rapport.

*Audition de M. Rémy Pagani, conseiller administratif, et de Mmes Isabelle Charollais, codirectrice, Marie-José Wiedmer-Dozio, cheffe du Service d'urbanisme, et Marie Fauconnet Faloti, responsable de l'unité opérations foncières*

En premier lieu, M. Pagani rappelle que tous les partis constatent la pénurie de logements et plus particulièrement de logements bon marché. Il s'agit donc de saisir toutes les opportunités se profilant, tout en entretenant le parc immobilier. Il signale ensuite que la zone de développement voit les 60% des transactions opérées de gré à gré. Il remarque en outre que très peu de privés ont les reins assez solides pour réaliser des promotions immobilières.

M. Pagani précise que pour lui un logement social correspond à un appartement de type HBM (habitation bon marché).

Mme Charollais remarque que les motifs pour exercer le droit de préemption sont clairs. Elle rappelle en outre que les HLM ne sont pas des logements sociaux pérennes et qu'il est nécessaire de pallier le déficit futur de logements sociaux. Elle montre ensuite une courbe descendante à cet égard en expliquant que la zone de développement a vu 17 autorisations sur 35 pour des constructions d'immeubles, neuf concernant des agrandissements de villas et quatre proposant la construction de villas.

Mme Charollais rappelle ensuite que les quartiers des Allières et de la Forêt ont été définis comme prioritaires en raison de différents facteurs, comme l'arrivée du CEVA. Elle répète que des échanges de gré à gré se sont également déroulés dans ces

secteurs. Elle mentionne alors que la Ville n'a pas la volonté de se substituer à des acteurs privés souhaitant faire des logements sociaux. Elle déclare cependant qu'il s'avère que, dans la majorité des cas, les logements prévus initialement comme sociaux terminent en PPE. Elle explique que, pour pallier ce phénomène, il faut donc que la Ville construise elle-même ou acquiert des parcelles afin de pouvoir travailler en partenariat avec les promoteurs. Elle montre ensuite un plan de l'avenue des Eidguenots et déclare que la parcelle concernée mesure 2800 m<sup>2</sup> dans un quartier de villas homogènes et que certaines seront sauvegardées.

Mme Charollais estime qu'il serait possible de construire sur une parcelle de ce type 20 à 25 logements. Elle précise que la densité serait de 1,2, soit une densité plausible dans ce secteur. Elle ajoute qu'il serait par ailleurs imaginable de valoriser ce terrain avec la parcelle voisine dont le propriétaire a déposé une demande de renseignements, ce qui représenterait 40 logements. Elle mentionne qu'il s'agit donc d'élaborer un plan localisé de quartier (PLQ) sans le lier à un plan de site. Elle remarque qu'il serait par contre judicieux de déposer un plan de site en parallèle, avec l'accord de l'Etat. Elle déclare que le chantier pourrait débuter en juillet 2009 après avoir suivi les différentes étapes (acquisition, cahier des charges, image directrice, concertation, élaboration du PLQ et du plan de site). Mme Charollais signale ensuite que les nouvelles dispositions du Département des constructions et des technologies de l'information prévoient un prix minimal de 1000 francs le m<sup>2</sup>, plus la valeur à neuf du bâtiment.

Mme Wiedmer-Dozio ajoute que le prix de vente moyen s'élève en ce moment à 1895 francs le m<sup>2</sup> en prenant en compte la valeur du bâtiment. Par ailleurs, elle ajoute que le nombre de logements HLM aura largement diminué d'ici à dix ans dans ce quartier. Elle souligne également qu'il n'y a plus de grandes parcelles sur lesquelles d'importants projets peuvent se développer. Elle ajoute qu'il n'est possible de faire que des projets modestes. Elle remarque ensuite que l'intervention de la Ville dans ce secteur pourrait être un catalyseur entraînant le développement de cette région.

A la fin de la séance, Mme Rys passe aux votes sur les auditions. Une très grande majorité de la commission accepte l'audition des vendeuses et celle des acheteurs. Par ailleurs, l'Association du quartier des Eidguenots avait sollicité directement son audition auprès de la présidente qui l'avait acceptée, comme le veut la coutume.

#### *Audition de Mme Brigitte Barjon Dekumbis et de M. Sébastien Dekumbis*

Mme Barjon Dekumbis déclare avoir appris le 8 octobre 2007 que la Ville de Genève allait user de son droit de préemption. Elle explique qu'elle souhaitait vendre à un particulier et qu'elle a l'impression de s'être fait escroquer. Elle rappelle ensuite que les habitants du quartier désirent que celui-ci reste comme il est actuellement.

La vendeuse de la parcelle N° 2124 ajoute également n'avoir vu qu'une seule fois Mme Schmid, laquelle l'a informée après coup que le projet prendrait finalement la forme d'un immeuble.

Mme Barjon Dekumbis préfère finalement que la Ville utilise son droit de préemption pour y construire des logements sociaux plutôt que M. Schmid puisse se faire de l'argent sur son dos.

Elle répond avoir refusé de vendre sa parcelle pour la construction d'un immeuble à la demande de l'Association du quartier des Eidguenots.

*Audition de Me Marie-Claude de Rham-Casthelaz, représentante de Mme Schmid Quispe Valle, M. Pascal Huni, architecte chargé du projet de construction et M. Eric Schmid de l'agence immobilière Schmid SA, ainsi que M. Werner Eicher, architecte*

Me de Rham-Casthelaz mentionne que cette parcelle a été acquise légalement dans un but de la valoriser.

M. Huni ajoute que plusieurs rendez-vous se sont déroulés avec la Ville de Genève afin de définir un projet pour cette parcelle. Il remarque que l'idée était de travailler avec M. Eicher afin de réaliser des structures communes aux deux parcelles.

M. Schmid signale que la Ville de Genève avait écrit qu'elle renonçait à utiliser son droit de préemption à l'égard de la parcelle voisine.

M. Schmid répond que l'idée de base était de construire trois maisons supplémentaires, mais il mentionne que M. Huni lui a indiqué que la Ville préférerait voir des immeubles. Il ajoute que le but est maintenant de faire du logement dont le tiers serait destiné à des appartements sociaux. Il précise en outre que le projet envisage d'utiliser au maximum les énergies naturelles.

A la question de savoir si M. Schmid avait été clair à l'égard de la vendeuse, celui-ci répond qu'il est difficile d'affirmer aujourd'hui ce qui sera construit, puisque ce sont les autorités qui décident au final. Cependant, il rappelle qu'il s'agit d'une zone 5 de développement 3 et que les habitants doivent s'attendre à voir tôt ou tard des immeubles à proximité de leurs villas.

*Audition de Mme Michèle Polastri, présidente de l'Association du quartier des Eidguenots et de M. Jean-Daniel Bohnenblust, membre*

M. Bohnenblust distribue un résumé de la situation en mentionnant qu'une voisine avait décidé de partir, ce qui a déclenché une réaction de la Ville qui souhaite préempter cette parcelle. Il ajoute bien comprendre la politique de la Ville à l'égard du logement, mais il mentionne, en tant qu'habitant de ce quartier, qu'il ne peut que défendre ce dernier.

M. Bohnenblust espère en l'occurrence conserver certains aspects comme la verdure ou le développement durable. Il ajoute ne pas avoir l'impression d'être en opposition avec la politique de la Ville et du Canton qui souhaitent sauvegarder des espaces verts. Il mentionne souhaiter également conserver des accès sécurisés à ce quartier.

Mme Polastri ajoute que l'association aimerait en outre que, si un bâtiment devait être construit, il puisse s'intégrer harmonieusement dans le paysage afin de conserver à ce dernier son caractère rural. Elle regrette que de arbres magnifiques doivent être abattus.

## **Discussion et vote**

Une commissaire libérale pense qu'il convient de mettre de côté le sentiment attaché à ces auditions, notamment à celle de la vendeuse. Elle remarque qu'elle n'a rencontré l'acheteur qu'une seule fois et qu'il y a eu incompréhension. Elle rappelle par ailleurs que la Ville est en droit de préempter, mais elle mentionne que son groupe refusera ce projet, puisqu'un privé est prêt à construire des logements, ce d'autant plus qu'il s'engage à construire des logements sociaux. Elle ajoute qu'il n'y a en outre pas encore de PLQ et que l'avenir demeure incertain. Elle déclare alors que ces 24 logements sont nécessaires, mais que la Ville doit avoir un rôle subsidiaire dans cette affaire.

Les Verts mentionnent qu'il est important de construire des logements sociaux. Sa représentante ajoute qu'il faut que la Ville acquiert des parcelles afin de pouvoir négocier avec les privés dans le dessein de garantir ces logements sociaux. Elle signale ensuite que l'acheteur ne donne pas non plus de garantie quant aux mesures écologiques. Elle déclare encore comprendre l'association de quartier, d'autant plus qu'elle ne s'oppose pas forcément à une densification. Les Verts accepteront ce projet.

Le groupe de l'Union démocratique du centre mentionne être également satisfait de constater la réaction de cette association. Cela étant, il mentionne qu'il refusera ce projet, puisqu'un investisseur privé se propose. Il ajoute que cet investisseur n'attendra pas pour construire, et qu'en l'occurrence le plus important est de construire ces logements rapidement.

Le groupe A gauche toute! mentionne que la vendeuse estime avoir été trompée par l'acheteur, mais il remarque que cet aspect ne concerne pas la commission. Il déclare ensuite que M. Schmid se dit prêt à construire des logements sociaux, mais il rappelle que les bases légales pourraient ramener le taux de logements sociaux à 15%. Il rappelle, a contrario, que M. Pagani expliquait que ce projet de la Ville aboutirait à 100% de logements sociaux. Il pense en outre que cette parcelle présente tous les aspects pour être préemptée. Il espère en outre que l'association de quartier sera écoutée.

La commissaire radicale se déclare opposée à ce projet. Elle ajoute que l'affaire conclue entre la vendeuse et l'acheteur ne concerne pas la commission. Elle rappelle ensuite que la politique que la Ville menait jusqu'à présent était logique. Elle remarque toutefois que la Ville n'aurait dans cette affaire qu'une seule et unique parcelle. Elle ajoute que le rôle de catalyseur que pourrait jouer la Ville dans le développement de cette zone se révèle en outre inutile au vu des auditions réalisées.

La même commissaire considère qu'une réalisation menée par des privés, plutôt que par la Ville, offre de plus grandes garanties à l'association de quartier, puisque cette

dernière aurait la possibilité de se retourner plus facilement contre des privés. Elle rappelle qu'il est en outre nécessaire d'attirer différents types de population.

Les Socialistes mentionnent qu'ils voteront cette préemption. Elle rappelle qu'il y a très peu d'occasion de préempter à ce prix. Elle précise que cette démarche garantirait des logements sociaux. Ils ajoutent nourrir certains doutes à l'égard de l'acheteur.

Au nom des démocrates-chrétiens la présidente de la commission mentionne qu'elle votera ce projet. Elle remarque que l'acheteur ne savait pas de quoi il parlait, tant au niveau des logements d'utilité publique qu'au niveau du plan financier. Elle pense que ces personnes n'ont jamais fait de promotion en ville. Elle ajoute que les architectes ont, en outre, présenté leur projet comme si ce dernier était à bout touchant, alors qu'il n'en est qu'à la demande de renseignements. Elle termine en déclarant que cette préemption doit être interprétée comme le début du développement de ce quartier.

Une autre commissaire démocrate-chrétienne déclare s'abstenir. Elle ajoute que la vendeuse a fait preuve de naïveté dans cette affaire. Elle ajoute qu'elle préférerait qu'un privé construise si du logement social est garanti. Elle remarque par ailleurs avoir été touchée par les représentants de l'association de quartier et se demande si la Ville n'offre pas plus de garanties à l'égard de leurs attentes.

Mise aux voix, la proposition relative à l'exercice du droit de préemption de la Ville de Genève dans le cadre de la vente de la parcelle est acceptée par 8 oui (3 Ve, 2 S, 2 AGT et 1 DC) contre 5 non (2 L, 1 R, 2 UDC) et 1 abstention (DC).

### *PROJET D'ARRÊTÉ*

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettre k), 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 l'acte de vente conclu le 12 septembre 2007 entre Mmes Christiane Barjon et Brigitte Barjon Dekumbis à Mme Caroline Schmid Quispe Valle, pour le prix de 2 100 000 francs, de la parcelle N° 2124, feuille 43 du cadastre de la Ville de Genève, section Petit-Saconnex, sise 21, avenue des Eidguenots;

vu le but d'utilité publique poursuivi par cette acquisition;

sur proposition du Conseil administratif,

*arrête:*

*Article premier.* – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à exercer le droit de préemption de la Ville de Genève sur la parcelle N° 2124 et dépendance dans la parcelle N° 2125, feuille 43 du cadastre de la Ville de Genève, section Petit-Saconnex, sise 21 avenue des Eidguenots, selon l'acte de vente établi par Me Chantal Binder-Raetz entre Mmes Christiane Barjon et Brigitte Barjon Dekumbis et Mme Caroline Schmid Quispe Valle, du 12 septembre 2007, au prix de 2 100 000 francs.

*Art. 2.* – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 2 250 000 francs, frais d'actes, droits d'enregistrement et émoluments du Registre foncier, frais de remboursement et intérêts courus dus à l'acquéreur évincé compris, en vue de cette acquisition.

*Art. 3.* – Le Conseil administratif est autorisé à 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 2 250 000 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 administratif est autorisé à épurer, radier, modifier ou constituer toutes servitudes à charge et au profit des parcelles mentionnées dans l'accord visé sous l'article premier.

*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.