

# Acquisition 'Rue de Saint-Jean 43'

PR N° 1096

[www.ville-geneve.ch](http://www.ville-geneve.ch)



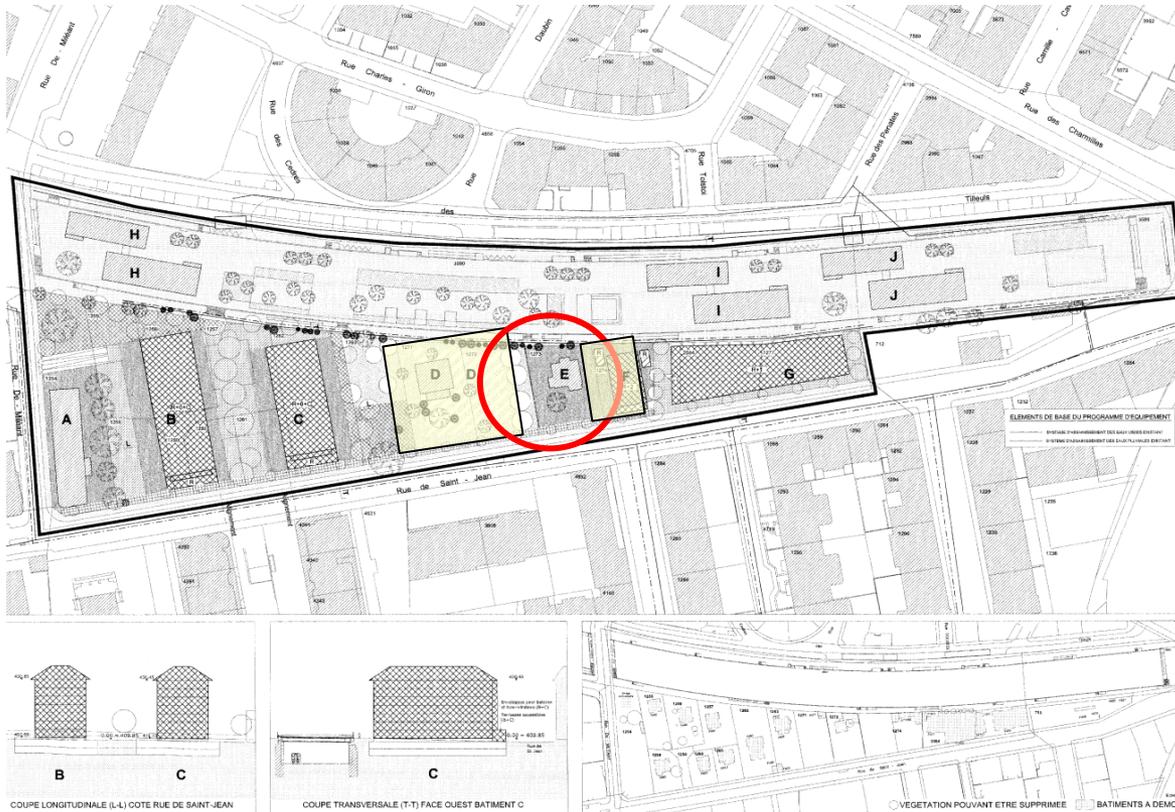
**Proposition d'acquisition  
d'un immeuble de gré à gré**

**Parcelle N 5184 de la  
commune de Genève,  
section Petit-Saconnex**

**Située dans le quartier de  
Saint-Jean, le long de la  
couverture des voies CFF**

**COMMISSION DES FINANCES  
le 2 décembre 2014**

## CONTEXTE LOCAL



- Secteur identifié par l'Etat comme 3<sup>ème</sup> zone ordinaire, non soumise au droit de préemption
- PLQ N 29'218A adopté par le CE le 28 août 2002, demande que la parcelle acquise maintienne le bâtiment existant ainsi que son affectation actuelle, lettre «E»
- 2 parcelles sont déjà propriété de la Ville de Genève : rue de Saint-Jean 39, actuellement utilisée comme jardin d'enfants, lettre «D» et rue de Saint-Jean 45, prévoyant un projet de logements-relais, lettre «F»

## DESCRIPTION DE L'OBJET



### Parcelle 5184

- Propriété de Madame Muriel Depotex
- Parcelle d'une surface de 586 m<sup>2</sup>, disposant de servitudes de restriction d'affectation et au droit de bâtir
- Villa individuelle datant de 1930, d'une surface au sol de 100 m<sup>2</sup>
- Actuellement loué jusqu'en septembre 2017 pour un loyer de CHF 57'000.-/an

## PROJET A VENIR

- Le projet d'acquisition du Saint-Jean 43 s'inscrit dans le cadre du projet "urgence sociale : logements-relais et aide d'urgence loyers" de la Ville de Genève
- Le CA s'est engagé en 2012, à répondre à la demande de logements d'urgence en proposant de créer 300 logements-relais - plus de la moitié destinés à des jeunes travailleurs
- Le programme du Saint-Jean 43 prévoit :
  - La création de logements-relais pour des personnes en situation difficile
  - Une synergie avec le Saint-Jean 45
  - Une gestion par l'ULT avec proposition de ces logements au réseau des partenaires associatifs
  - Un contrat de mise à disposition entre la Ville de Genève et la personne logée, avec une perception de loyer, afin de privilégier les principes de responsabilité et d'équité
  - Un accompagnement social de ces personnes avec pour objectif l'obtention d'un logement pérenne à court ou moyen terme

## OPPORTUNITE

- L'objectif premier de cette acquisition est de créer des logements-relais notamment pour des jeunes en difficulté. Dans l'intervalle de ce projet, le bien sera intégré aux logements à loyer libre de la Gérance immobilière municipale
- Cette nouvelle parcelle représente pour la municipalité une opportunité de réserve foncière
- A moyen terme, le bâtiment sera inscrit au patrimoine administratif de la Ville de Genève
- Les espaces extérieurs des 3 parcelles, aujourd'hui privatisés, feront l'objet d'un projet d'ensemble en vue de les rendre accessibles au public.

## DEMARCHES

- Approche de la Ville de Genève par la propriétaire en septembre 2013
- Expert mandaté le 11 octobre 2013 afin d'estimer la valeur du bien en tenant compte d'une zone villa, d'une valeur intrinsèque, d'une valeur de rendement et d'une valeur intrinsèque comparative
- Visite des lieux le 5 novembre 2013, en présence de l'expert et des services compétents
- Rapport d'expertise fait le 5 décembre 2013, à CHF 2'200'000.-
- Promesse d'achat signée les 19 mars et 17 septembre 2014, valable jusqu'au 31 décembre 2014, avec prolongation de 3 mois maximum.  
Compte tenu des différents délais (référendaires et administratifs), il est important que le CM se prononce lors de la séance de janvier 2015

## COÛT DE L'OPERATION

• Prix d'acquisition	2'200'000
• Frais d'enregistrement et émoluments du RF	72'000
• Frais de notaire et divers	8'000
	<hr/>
• Coût total de l'opération	2'280'000
• <b>Demande de crédit «PR 1096»</b>	<b>2'280'000</b>
• Exonération des droits d'enregistrement et autres émoluments	72'000

## CONCLUSION ET PERSPECTIVES

- Le projet sera développé en synergie avec la transformation du bâtiment rue de Saint-Jean 45, dont une demande de crédit de réalisation sera déposée en 2015. Dans l'attente de cette réalisation, la villa est louée en l'état, sans investissement, hormis le contrôle OIBT
- La gestion du bail sera reprise par la GIM lors du transfert de propriété
- Dans le cadre de ce développement, la présente acquisition offrira à la Ville de Genève l'opportunité d'étoffer l'offre en logements temporaires

# Merci de votre attention

