

6 novembre 2009

Rapport de la commission des finances chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 25 février 2009 en vue de l'ouverture d'un crédit de 1 675 000 francs (droits d'enregistrement et émoluments au Registre foncier, frais de notaire compris) destiné à l'acquisition de la parcelle N° 815 de la commune de Genève, section Eaux-Vives, sise avenue Godefroy 10, copropriété pour moitié chacun de M^{me} Nathalie Pochon et M. Patrick Pochon.

Rapport de M^{me} Salika Wenger.

La commission s'est réunie les 26 août, 2 et 9 septembre 2009, sous la présidence de M^{me} Frédérique Perler-Isaaz. Les notes de séances ont été prises par M^{me} Paulina Castillo.

Auditions

M. Rémy Pagani, maire de la Ville de Genève, chargé du département des constructions et de l'aménagement, M^{me} Isabelle Charollais, codirectrice du département, M^{me} Marie-José Wiedmer-Dozio, cheffe du Service d'urbanisme, et M^{me} Marie Fauconnet, responsable de l'unité opérations foncières, présentent la proposition.

M. Pagani. Le couple Pochon divorce et fait une proposition de départ à la Ville de 2 180 000 francs pour cette parcelle. La Ville a réussi à faire baisser le prix à 1 600 000 francs. Dans un premier temps, ils se sont mis d'accord pour faire une expertise neutre payée par les deux parties (M^{me} Fauconnet expliquera ensuite le résultat de l'expertise). Après cela, une contre-proposition a été faite, mais elle n'a malheureusement pas été acceptée. Tout a été fait pour faire baisser le prix de ce bien qui, d'un point de vue stratégique, intéresse fortement la Ville, qui devra l'acquérir un jour ou l'autre. Il ne sert à rien d'attendre dix ans que le prix du terrain ait augmenté. Dès le dépôt de cette proposition, il y a eu des remarques sur le montant proposé, qui paraissait trop élevé.

M^{me} Fauconnet. La Ville a déjà acquis un certain nombre de parcelles dans ce secteur identifié comme stratégique par les services de la Ville (cf. secteur des Allières). Différents terrains ont d'ores et déjà été achetés.

Dans ce secteur, les parcelles sont petites et les maisons sont proportionnellement grandes. La parcelle dont on parle a une surface de 455 m² et comprend une villa avec une véranda et un garage privé. Un prix largement plus bas que ce que les propriétaires souhaitaient en obtenir a été négocié, c'est pourquoi, pour

conserver leur intérêt, il a été négocié une clause d'occupation gratuite pendant cinq ans qui est une sorte de contrepartie non chiffrée à la baisse du prix d'achat. De plus, la villa a été refaite récemment. La première expertise de l'agence immobilière qui représentait M^{me} et M. Pochon était au-dessus de 2 millions. Lors de négociations, la Ville s'aligne généralement sur les prix de l'Office cantonal du logement (OCL), qui sont bien en dessous de ces montants-là. Une autre expertise a été demandée qui a abouti à une évaluation de 1,7 million sur la base des 1000 francs/m² (cf. zone de développement), plus la valeur de la maison. Suite à ces différentes négociations, les deux parties sont tombées d'accord sur un montant de 1 600 000 francs avec un usufruit gratuit de cinq ans pour les vendeurs. C'est une utilisation strictement personnelle et l'entretien sera à la charge des occupants. Le versement du prix de vente se fera en deux fois. Une requête spécifique du couple qui est en instance de divorce est de voir rapidement réglée cette question de la maison qui est un élément financier important dans ce contexte. Le prix d'achat est de 1 600 000 francs et le crédit demandé dans la proposition est de 1 675 000 francs, compte tenu des frais d'enregistrement et autres.

Questions des commissaires et réponses des personnes auditionnées

Quel est l'intérêt pour la Ville d'acheter ce bien, puisqu'il s'agit d'une zone villas? Un changement de zone est-il prévu pour pouvoir y construire un immeuble ou est-ce purement spéculatif? Ce serait à plus ou moins long terme, puisque la situation est bloquée pendant cinq ans (cf. usufruit).

On est en zone de développement et non en zone de villas. Le but de l'acquisition est d'élaborer un projet par la suite et de construire des immeubles d'habitation et de logements sociaux.

Si on paie 1000 francs/m², ce qui correspond aux recommandations de l'OCL pour une zone 5 de développement 3, on arrive à 455 000 francs, ce qui est loin de la somme demandée. On sait qu'il y a eu des travaux sur la maison, mais ce secteur a été classé zone de développement dès 1980 et les propriétaires savaient, lorsqu'ils ont entrepris ces travaux, qu'il s'agissait de travaux «précaires». Ils n'auraient donc pas dû engager des travaux aussi chers. Il faudrait se baser sur le coût de la maison originelle et non de celle qu'ils sont en train de vendre aujourd'hui. On ne comprend pas très bien la clause de cinq ans d'occupation gratuite. De plus, nous sommes en train de payer très cher un terrain qui est plus petit que la parcelle N° 816 que la Ville a acquise à moindre prix. On est en litige avec les propriétaires de la parcelle qui jouxte le bien que la Ville veut aujourd'hui acquérir. Comment va-t-on résoudre ce litige, alors qu'on est en train de payer trois fois le prix sur une parcelle plus petite? Cela induit une inflation qui fera jurisprudence dans ce quartier et ce n'est pas le rôle d'une collectivité publique d'engendrer cela.

Nous sommes dans une situation assez différente de celle de la parcelle d'à côté, puisqu'on est dans une situation de transaction de gré à gré (situation de marché), alors que la parcelle d'à côté a été acquise par droit de préemption. Ici, le principe de base est un accord entre le vendeur et l'acquéreur. L'accord qui a été exposé est l'accord le plus favorable que la Ville puisse obtenir. Ce sont les conditions qui sont proposées aujourd'hui, mais il est bien évident qu'on se trouverait dans une situation différente dans le cas d'un usage du droit de préemption, où le prix pourrait être déterminé de manière un peu différente. A dire d'expert, la valeur de transaction proposée est raisonnable pour une transaction de gré à gré. Il est clair que le Conseil municipal pourrait refuser cette proposition, mais il faut savoir que, dans le cas où on souhaite faire usage d'un droit de préemption ultérieurement, on s'embarque dans une procédure longue et fastidieuse et qu'on ne pourrait pas obtenir un prix significativement inférieur à celui qui est proposé.

On paie donc leurs travaux?

Non. On paie un bien tel qu'il est valorisé aujourd'hui. Certes, ce secteur est délicat, parce qu'il est constitué de petites parcelles avec des villas en bon état et relativement luxueuses qui font que leur valeur de marché est loin d'être nulle et, cela, même si le but n'est pas de les conserver mais de construire. La question est de savoir si on renonce à construire quoi que ce soit dans ce secteur ou si on développe des projets de construction.

Quelle est l'estimation qui a été faite de l'occupation gratuite de cette villa pendant cinq ans?

Cela correspond à 5000 ou 6000 francs par mois.

La question est de savoir si on achète ou pas. Ces gens divorcent et veulent avoir du liquide. Si on n'achète pas et que le couple remet la villa à ses enfants, la Ville ne pourra jamais construire, car la zone de développement sera bloquée pour quarante ans. L'héritage n'ouvre pas la préemption. Si les enfants décident de vendre, on aura la possibilité de préempter, mais le prix aura augmenté puisque ce secteur disposera, à ce moment-là, d'une gare et aura été revalorisé. Le prix du terrain aura augmenté à tel point que les propriétaires pourront en demander 4 millions et plus. La question est de savoir si on achète aujourd'hui à un prix qui paraît un peu surfait, mais qui ne l'est pas à dire d'expert, ou si on préfère attendre que le prix monte.

Si la Ville paie ce prix, cela fera jurisprudence, car c'est beaucoup plus cher que les tarifs proposés par l'OCL.

Les tarifs de l'OCL correspondent à 1000 francs/m² plus la valeur de la maison. Dans ce cas, on a appliqué ces tarifs à 100 000 francs près. Les parcelles situées en zone de développement valent 1000 francs/m² par décret du Conseil

d'Etat. Il y a une action bonus offerte par Mark Muller qui a été de dire que, pendant une année, on achète le bien qui est sur le terrain à sa valeur à neuf. Aujourd'hui, on est dans la valeur intrinsèque.

Cela signifie qu'on est en train de payer un million la maison, à cause de travaux faits tout en sachant que le lieu était en zone de développement?

C'est effectivement un problème. Le tout est de savoir si on achète un bien parce qu'il a une valeur intrinsèque et qu'on pourra, dans cinq ans, y mettre une association ou un ambassadeur pour récupérer un peu d'argent en louant ce bien.

Le groupe socialiste a toujours été pour la préemption des terrains, ainsi que pour l'achat de bâtiments avec pour objectif la création de logements. Mais, là, cela pose les problèmes qui ont été soulevés par rapport aux parcelles avoisinantes. Non seulement on va payer une maison très chère en vue de la raser, mais, en plus, ladite maison sera occupée gratuitement par la propriétaire pendant cinq ans. De plus, cette parcelle est grevée d'une restriction de droit à bâtir qui fait que, s'il y a un plan d'aménagement de cette parcelle, on ne pourra pas avancer dans le projet.

En activant l'amendement Giromini (art. 6A de la loi 1 35 sur les zones de développement), il sera possible de faire lever cette restriction si on construit plus de 60% de logements sociaux. Cela ne posera aucun problème pour toutes ces parcelles.

Le but à long terme est de construire des immeubles, mais a-t-on déjà pris contact avec d'autres propriétaires?

Il y a déjà eu des prises de contact, puisque celle de la famille Pochon avec la Ville est liée au fait que cette dernière avait envoyé un courrier à tous les propriétaires de ce secteur, indiquant qu'elle était intéressée en cas de vente. Les autres n'ont pas encore manifesté d'intérêt. Il est évident que, si l'acquisition se conclut, ce sera un signal supplémentaire pour que la Ville aille relancer les autres propriétaires du secteur. La commission de l'aménagement est en train de travailler sur le plan directeur communal, qui offre l'opportunité de construire ou de faire construire 350 logements par an. Le Conseil municipal a voté l'engagement d'une personne pour mener une politique active d'acquisition de terrains. Depuis un certain temps, on fait en sorte que les gens sachent que la Ville est acheteuse. On ne se contente pas de faire du droit de préemption et d'utiliser, en quelque sorte, le droit d'expropriation. On propose des échanges avec d'autres biens qui permettent de développer des projets d'immeubles.

Tout a été fait pour faire baisser le prix de l'acquisition du bien en question, mais les vendeurs ne sont pas preneurs si on baisse le prix. Si on refuse cette pro-

position, ce serait un signe négatif envers les autres vendeurs potentiels. Ils sont d'ailleurs en passe d'engager une personne qui fait de la prospection. Si la prochaine fois que M. Pagani se présente devant la commission des finances pour annoncer que la personne chargée de prospecter propose d'acheter tel bien le Conseil municipal refuse et préfère attendre la préemption, on ne va pas pouvoir mener une politique active d'acquisition de terrains pour mettre à la disposition de la population 100 logements bon marché par an.

Est-il possible que la famille Pochon, au lieu d'occuper la maison gratuitement, comme cela est convenu, la loue pendant cinq ans? Dans ce cas, on ne viendrait pas les déloger avec des gendarmes. Ou, alors, ils quittent la maison et elle est squattée. Autre hypothèse: admettons qu'on ait besoin de ce terrain pour construire une école, pourrait-on exproprier?

Pour autant qu'on décrète d'utilité publique un secteur plus étendu, la valeur qui est prévue pour l'expropriation, c'est la valeur vénale, donc c'est la valeur du marché. Avec cette proposition, on est autour de la valeur vénale, donc, vraisemblablement, on n'aurait pas la possibilité de payer beaucoup moins cher du fait de l'utilité publique.

Que se passe-t-il avec la parcelle N° 816 et à combien peut-on estimer le prix que va produire la commission d'estimation?

La Ville a exercé son droit de préemption et le propriétaire n'était pas d'accord avec le prix de cette préemption. Le tribunal a donné gain de cause à la Ville sur le fait d'exercer son droit de préemption; en revanche, le prix a été fixé sur la base d'anciennes directives de l'Office du logement et les vendeurs ne sont pas d'accord avec ce montant. C'est la commission d'estimation qui est chargée de dire quel est le juste prix pour l'acquisition de cette parcelle. Si la commission d'évaluation se base sur le prix du marché au moment de la transaction, ce sera 455 francs/m², plus la valeur vénale de la maison. Si la vente est réactualisée, la Ville paiera 1000 francs/m² plus la valeur vénale de la maison.

Si le Conseil municipal refuse cette acquisition et que, demain, le propriétaire veut se défaire du bien, la Ville pourrait faire jouer son droit de préemption, ce d'autant plus qu'il n'y a pas beaucoup d'acheteurs potentiels en ce moment. Ce serait peut-être un pari à prendre?

Il faut savoir qu'on se retrouverait avec un terrain à 1000 francs/m², en plus de la valeur vénale évaluée par un expert qui figure déjà dans la proposition. Le prix ne sera pas significativement différent, car les experts n'ont pas tablé sur une baisse de la valeur vénale. Et même s'il y a une baisse de la valeur vénale, elle sera au maximum de 20%, sans compter le prix de la procédure juridique qui aura été engagée. La stratégie proposée n'en vaut pas la chandelle.

Le groupe libéral est contre les acquisitions foncières de la Ville. Ce n'est pas de cette manière qu'il souhaite résoudre le problème du logement, parce que cela ne fonctionne pas. La preuve en est que cette politique est menée depuis longtemps à des degrés divers et qu'elle est infructueuse. Si on voulait acquérir cette parcelle, c'était pour prévoir un nouveau demi-groupe scolaire. Dans ce cas, il y a la possibilité d'expropriation, qui n'offre pas d'avantage sur le prix, aussi pourrait-on utiliser le 1,6 million à autre chose en attendant. Le moment est-il vraiment opportun pour cet achat, car, à voir la carte, on ne fera pas grand-chose avec ces deux petites parcelles qui sont entourées de parcelles qui ne sont pas destinées à la vente? Que va-t-on bien pouvoir faire de cette acquisition à vue de cinq ou dix ans?

D'où provient l'idée qu'il s'agissait d'étendre le groupe scolaire des Allières, qui est déjà un groupe scolaire entier? Il semble que la politique du Département de l'instruction publique et la planification scolaire n'envisagent absolument pas de faire des groupes scolaires de plus d'une unité. De plus, il n'y a pas de besoin scolaire dans ce secteur. Le but de l'acquisition est, à long terme, de construire un ou deux immeubles de logements sur les parcelles qui se situent entre l'avenue Godefroy, la gare des Eaux-Vives et les Allières. Il est bien clair que ce type d'entreprise ne se résout pas en cinq ans, ce qui permet de laisser le bénéfice de l'utilisation de la villa à l'actuel occupant pendant cette durée. Trois millions sont inscrits au PFI pour l'acquisition de terrains et on n'a encore rien dépensé. Ce secteur va fortement s'urbaniser dans les prochaines années et, si la Ville ne pose pas des options maintenant, il y en a d'autres qui se chargeront de le faire à sa place.

Peut-on savoir quel type de logements est susceptible d'être construit sur cette parcelle? Au vu de la présence du groupe scolaire, on voit mal autre chose qu'un immeuble de trois niveaux sur rez. Cela ne fait pas beaucoup de logements. Qu'on prouve le contraire et cela incitera peut-être à voter cette proposition!

Discussion de la commission

L'Union démocratique du centre (UDC) trouve qu'on est dans l'irréel avec cette proposition, à moins qu'on veuille proposer un nouveau nid à squatteurs. Il n'y a aucun projet. La Ville, tout comme l'Etat, s'empare de plus en plus des propriétés privées. Dans toutes les discussions, on n'a jamais entendu parler de construction de logements HBM. L'UDC refusera cette proposition.

Le Parti libéral déclare que ses membres refuseront aussi cette proposition. Il s'agit d'acquérir un bien privé, alors qu'il n'y a encore aucun projet. La Ville ne peut pas mener une politique qui consiste à réserver des terrains au cas où. Les libéraux considèrent que ce n'est pas faire un bon usage des deniers publics.

Le Parti socialiste annonce qu'il refusera cette proposition, mais pas pour les mêmes raisons que les préopinants, puisqu'il est favorable à l'acquisition de terrains en vue de la construction de logements. Le projet proposé s'élève à 1,67 million, mais à cela s'ajoutent les 455 000 francs de la villa et le revenu locatif. En réalité, on a donc une proposition qui s'élève à 2 133 000 francs. De plus, il faut faire attention à ne pas faire de la surenchère par rapport aux terrains avoisinants. Le terrain voisin correspond à une surface plus grande et a été évalué moins cher. Cela est susceptible de poser des problèmes lors de futures acquisitions dans ce secteur. Le fait de laisser aux propriétaires actuels l'usufruit de la maison pendant cinq ans à titre gratuit pose problème, car il est certain que, dans cinq ans, ils feront recours sur recours. Le dernier point mis en exergue est qu'il manque dans cette proposition une estimation du nombre de logements susceptibles d'être construits en ce lieu. On ne peut donc pas décider d'une telle acquisition sans même savoir combien de logements seront construits sur cette parcelle à long terme. Il s'agit d'une somme importante. Pour toutes ces raisons, le groupe socialiste refusera cette proposition.

Les Verts ne sont pas franchement enthousiastes. De leur point de vue, la stratégie d'acquisition manque de cohérence, puisque, chaque fois que la Ville achètera une parcelle dans ce secteur, cela coûtera de plus en plus cher. Les Verts sont sceptiques sur cette manière de procéder, néanmoins, ils accepteront cet achat, car la nécessité de créer du logement en ville de Genève se fait de plus en plus urgente.

A gauche toute! se dit très embarrassé par cette proposition, c'est pourquoi il s'abstiendra.

Le Parti démocrate-chrétien a longuement discuté avec un de ses représentants à la commission de l'aménagement à propos de cette proposition. Il en conclut que la stratégie d'acquisition foncière est un véritable jeu d'échecs et qu'il s'agit de ne pas rater l'acquisition de certaines parcelles stratégiques. Il déplore qu'aucun projet concret, même à long terme, n'ait été proposé lors de la présentation de l'objet. Il s'abstiendra sur cet objet.

Les radicaux déclarent qu'ils ont une position mitigée concernant la proposition PR-684, car il s'agit réellement de développer ce quartier et il faut s'en donner les moyens. On sait très bien que, si la Ville n'achète pas cette parcelle, un autre l'achètera. D'un autre côté, il faut faire une réelle pesée d'intérêts pour une acquisition d'un tel montant. Le groupe radical s'abstiendra également.

Vote

La proposition PR-684 est refusée par la commission des finances par 6 non (2 UDC, 2 L, 2 S) contre 3 oui (Ve) et 3 abstentions (1 R, 1 DC, 1 AGT). (1 AGT, 1 PDC et 1 S sont absents.)

PROJET D'ARRÊTÉ REFUSÉ

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'accord de principe intervenu entre le Conseil administratif de la Ville de Genève et M^{me} et M. Nathalie et Patrick Pochon en vue de l'acquisition de la parcelle N° 815, de la commune de Genève, section Eaux-Vives, d'une surface de 455 m², sise avenue Godefroy 10, pour le prix de 1 600 000 francs;

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 acquérir la parcelle N° 815, de la commune de Genève, section Eaux-Vives, d'une surface de 455 m², sise avenue Godefroy 10, pour le prix de 1 600 000 francs.

Art. 2. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 1 675 000 francs, frais d'acte, émoluments, enregistrement 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 1 675 000 francs.

Art. 4. – La dépense prévue à l'article 2 sera portée à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier.

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

Art. 6. – 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.