

Acquisition 'Avenue Godefroy 12'

www.ville-geneve.ch

PR N°1110

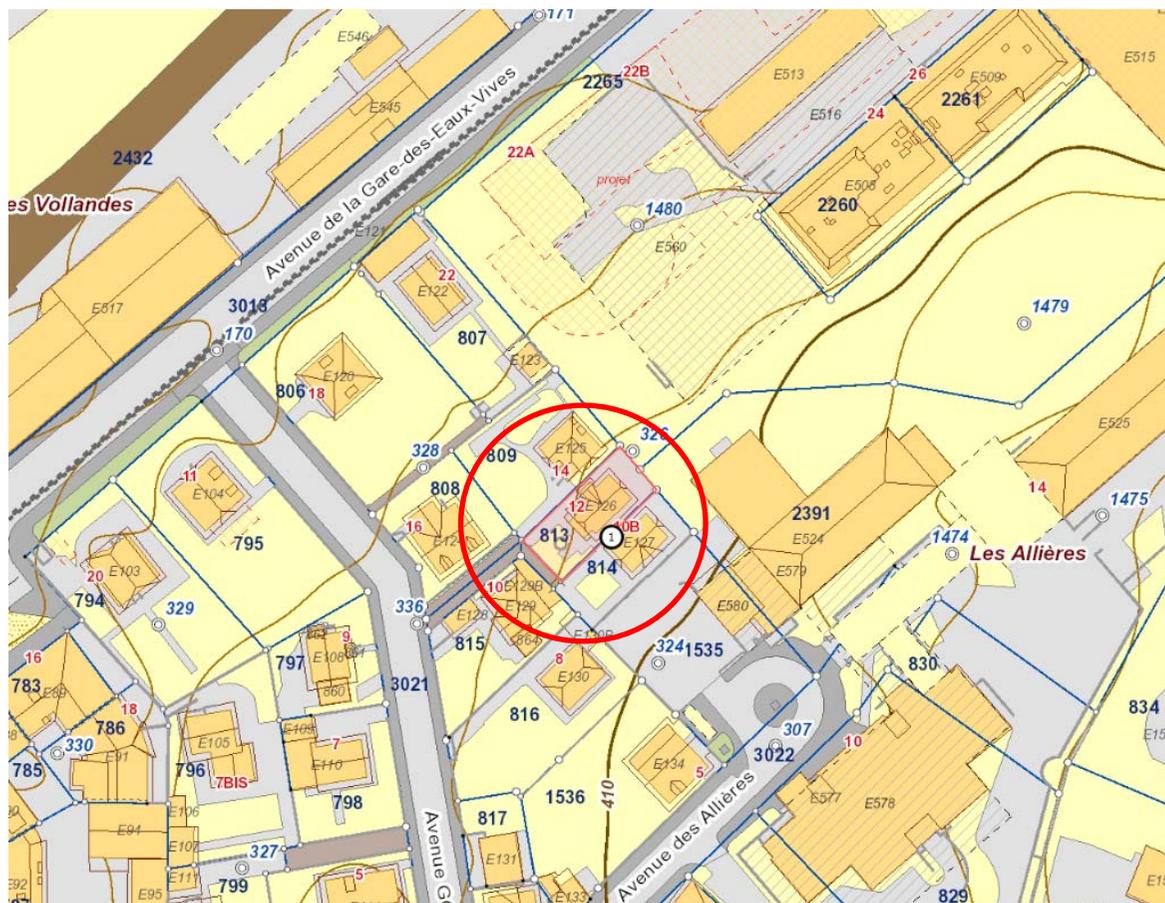


**Proposition d'acquisition
d'un immeuble de gré à gré**

**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



- droits à bâtir
- phasage
- IUS: 1.7
- total SBP = 10'855 m²
- environ 120 logements

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
	<hr/>
• 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.

Merci de votre attention

