Ville de Genève
Conseil municipal

PR-1619 A

Rapport de la commission des finances chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 2 mai 2024 en vue de l'ouverture de deux crédits pour un montant total de 4 700 000 francs, soit:

- **4 300 000 francs (droits d'enregistrement et émoluments au Registre foncier, frais de notaire et remboursement des frais, imprévus et intérêts courus compris) destinés à l'acquisition de la parcelle N° 1724, de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, d'une surface de 2501 m², sise avenue de Riant-Parc 23, et de sa dépendance pour moitié de la parcelle N° 1725, mêmes commune et section (chemin d'accès), d'une surface de 233 m², propriété de M^me^ Noëlle Pierrette Amy Gaere, en vue de compléter les aménagements extérieurs et les équipements rattachés à la future école du Mervelet;**
- **400 000 francs destinés à financer les études de restauration et remise en conformité de la villa sur la parcelle N° 1724, de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, d'une surface de 2501 m², sise avenue de Riant-Parc 23.**

13 juin 2024

Rapport de M^me^ Nadine Béné.

Cette proposition a été renvoyée à la commission des finances lors de la séance plénière du Conseil municipal du 21 mai 2024. La commission s'est réunie, sous la présidence de M. Ahmed Jama, le 29 mai 2024. Les notes de séance ont été prises par M^me^ Maeva König, que le rapporteur remercie pour la qualité de son travail.

PROJET DE DÉLIBÉRATION I

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu la promesse de vente et d'achat, sous réserve de l'accord du Conseil municipal, signée par M^me^ Noëlle Pierrette Amy Gaere et le Conseil administratif, les 23 avril 2024 et 8 mai 2024, pour l'acquisition de la parcelle N° 1724, de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, d'une surface de 2501 m², sise avenue

de Riant-Parc 23, et de sa dépendance pour moitié de la parcelle N° 1725, mêmes commune et section (chemin d'accès), d'une surface de 233 m^2, pour le prix de 4 000 000 de francs, et dont l'échéance est fixée au 23 décembre 2024;

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° 1724, de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, d'une surface de 2501 m^2, sise avenue de Riant-Parc 23, et sa dépendance pour moitié de la parcelle N° 1725, mêmes commune et section (chemin d'accès), d'une surface de 233 m^2, propriété de M^{me} Noëlle Pierrette Amy Gaere, pour le prix de 4 000 000 de francs, selon la promesse de vente et d'achat établie par M^e Dominique Boyer et signée le 8 mai 2024 par la Ville de Genève, en vue de compléter les aménagements extérieurs et les équipements rattachés à la future école du Mervelet.

Art. 2. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 4 300 000 francs, frais d'actes, droits d'enregistrement et émoluments du Registre foncier, en vue de cette acquisition.

Art. 3. – Le Conseil administratif est chargé de 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 4 300 000 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 administratif.

Art. 6. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à constituer, modifier, radier, épurer toutes servitudes à charge et au profit de l'objet susmentionné en vue de la réalisation du projet.

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.

PROJET DE DÉLIBÉRATION II

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 400 000 francs destiné à financer les études de restauration et remise en conformité de la villa sur la parcelle N° 1724, de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, d'une surface de 2501 m^2, sise avenue de Riant-Parc 23.

Art. 2. – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen d'emprunts à court terme, à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 400 000 francs.

Art. 3. – La dépense prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève dans le patrimoine administratif. Si l'étude est suivie d'une réalisation, la dépense sera ajoutée à celle de la réalisation et amortie sur la durée d'amortissement de la réalisation. Sinon, l'étude sera amortie en une annuité.

Art. 4. – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, épurer, radier ou modifier toute servitude à charge et/ou au profit des parcelles faisant partie du périmètre concerné, nécessaire à la réalisation projetée.

Séance du 29 mai 2024

Audition de M^{me} Frédérique Perler, conseillère administrative en charge du département de l'aménagement, des constructions et de la mobilité (DACM), accompagnée de M^{mes} Vesna Stankovic, codirectrice au DACM, et Marie Fauconnet Falotti, responsable de l'Unité opérations foncières (UOF)

M^{me} Perler rappelle que le conseil a voté, il y a longtemps, l'acquisition de deux parcelles pour l'école du Mervelet. Le concours pour ces parcelles a été complexe, car il fallait conserver les deux maisons présentes ainsi que des arbres majeurs. Ce concours s'est achevé en mai 2023, et les résultats ont été publiés.

Elle mentionne également que les opérations foncières travaillent depuis plus de dix ans avec M^{me} Gaere pour acheter sa parcelle. Cette dernière a finalement accepté de vendre à la Ville de Genève. La parcelle, située à proximité de la future

école du Mervelet, permettra d'agrandir le préau et d'améliorer l'espace de vie, ce qui est particulièrement important.

Mme Perler propose donc l'achat de cette parcelle, y compris la maison classée qui devra être utilisée pour d'autres activités liées à l'école, pour un montant de 4,7 millions de francs.

Mme Fauconnet Falotti précise que la maison à acquérir est une jolie maison faisant partie d'un ensemble de maisons du même plan de site, datant du XXe siècle et en bon état. La proposition d'acquisition concerne la parcelle principale, où se trouve la maison (parcelle N° 1724), ainsi qu'une parcelle dépendante constituant le chemin adjacent. La Ville de Genève, déjà copropriétaire de ce chemin, deviendra propriétaire de l'ensemble, améliorant ainsi le dégagement pour le projet de l'école du Mervelet.

La parcelle en question couvre 2500 m^2 et comprend une villa individuelle de 224 m^2 au sol, avec deux niveaux plus des combles, représentant un volume conséquent. Le prix de vente initial demandé par la propriétaire était de 4 millions de francs, alors que l'estimation faite par la Ville était de 3,99 millions de francs. Un accord a été trouvé pour un montant arrondi à 4 millions de francs.

Le plan de site impose des contraintes, notamment en raison de la valeur exceptionnelle du bâtiment datant de 1926, ce qui implique que la maison devra être transformée pour un usage public, nécessitant un changement d'affectation. Le montant total de l'acquisition, incluant les frais d'acte et autres coûts, est de 4,3 millions de francs. Un crédit d'étude de 400 000 francs a été inclus dans la proposition pour permettre la rénovation et la transformation de la maison, portant le montant total de la proposition à 4,7 millions de francs.

Cette acquisition permettra également de résoudre des contraintes de gabarit, facilitant la construction de l'école avec des couloirs aux dimensions adéquates et un meilleur confort intérieur. La propriété des deux côtés du site permet d'améliorer la qualité du bâtiment.

Cependant, il y a une contrainte importante à maintenir l'arborisation et la villa existante, en raison de leur valeur dans le plan de site. La villa sera donc intégrée aux équipements de l'école.

Elle explique que les discussions avec Mme Gaere se sont conclues rapidement, nécessitant une promesse de paiement avant décembre. Pour respecter ce délai, le conseil doit se prononcer au plus tard en octobre. Une fois la décision prise, il faudra attendre le délai référendaire et la décision du Conseil d'Etat avant de procéder au paiement.

Elle termine en disant que la Direction du patrimoine bâti (DPBA) travaille actuellement sur le projet d'école, qui sera construit le plus rapidement possible. Cette acquisition permettra donc de constituer un ensemble de grande qualité.

Mme Perler ajoute que le concours a permis de définir un concept plus ou moins précis pour l'école, mais qu'il reste encore beaucoup de travail à faire. L'acquisition de cette parcelle permettra d'intégrer immédiatement les nouvelles opportunités dans le projet. Elle souligne l'importance de viser la plénière de septembre pour traiter ce dossier, afin de respecter la promesse de vente qui expire à la fin de l'année. En effet, il serait regrettable de perdre cette opportunité en raison de délais administratifs, surtout après un processus de négociation long et complexe pour cette vente de gré à gré. Si le conseil peut traiter ce rapport en juin, ce serait idéal, mais septembre est également acceptable pour garantir le délai, avec une marge de sécurité jusqu'au 2 octobre au plus tard.

Mme Fauconnet Falotti mentionne que les trois maisons à proximité de l'école apporteront une dynamique de quartier et contribueront à la rendre plus vivante. Le bâtiment à acquérir est en très bon état, bien entretenu, bien qu'il nécessite des travaux de rafraîchissement par la DPBA. Certains éléments sont un peu anciens, mais globalement le bâtiment est en bon état et toujours habité.

Questions des commissaires

Un commissaire demande si la demande de crédit de 400 000 francs est destinée à la protection du patrimoine.

Mme Fauconnet Falotti répond que ce montant est effectivement destiné à l'étude nécessaire pour la protection du patrimoine. Elle explique que, comme le bâtiment possède un caractère patrimonial élevé, l'estimation des coûts a été faite de manière très sommaire en utilisant un prix usuel de 1200 francs par mètre cube pour ce type de rénovation.

Le commissaire s'interroge ensuite sur l'objectif des rénovations, se demandant si elles sont prévues pour le parascolaire ou pour protéger le patrimoine.

Mme Fauconnet Falotti précise que les rénovations visent à la fois à protéger le patrimoine et à affecter le bâtiment à un usage d'équipement public, ouvert à la population.

Le commissaire souhaite savoir si ces deux aspects sont inclus dans la demande de crédit.

Mme Fauconnet Falotti confirme que le projet inclut à la fois la protection du patrimoine et l'usage public du bâtiment. Elle ajoute que le changement d'affectation juridique découlera naturellement des transformations apportées par le projet.

Une commissaire demande si une clause conditionnelle a été incluse dans la promesse d'achat, stipulant que l'achat serait annulé en cas de non-obtention du changement d'affectation.

Mme Fauconnet Falotti répond que non, une telle clause n'a pas été incluse. Elle précise que, peu importe la réponse obtenue concernant le changement d'affectation, l'achat sera effectué. Elle ajoute que, d'après les informations dont ils disposent, il ne devrait pas y avoir de problème afin d'obtenir le changement d'affectation pour ce type de bâtiment.

Une commissaire demande si l'achat de cette parcelle permettra d'étendre l'extérieur de l'école.

Mme Fauconnet Falotti confirme que l'achat permettra effectivement d'étendre l'extérieur de l'école, ajoutant que les détails de l'aménagement de la parcelle seront déterminés par la suite.

La commissaire souligne l'importance de conserver autant que possible les arbres présents sur cette parcelle, en lien avec les discussions fréquentes sur la végétalisation.

Mme Fauconnet Falotti assure que les arbres seront maintenus.

La commissaire demande également si une cuisine-laboratoire sera incluse dans la nouvelle école.

Mme Fauconnet Falotti propose de fournir une réponse par écrit, car elle ne dispose pas de cette information sur le moment.

Un commissaire revient sur la question du changement d'affectation nécessaire pour accueillir des enfants et demande à combien est estimée la mise en conformité.

Mme Perler explique que c'est difficile à quantifier car le passage d'un logement individuel à un bâtiment public dépendra des décisions du département de Mme Kitsos sur le programme de cette maison. Plus les demandes nécessitent des transformations, plus le coût potentiel sera élevé. Elle souligne que l'étude actuelle est estimée à 400 000 francs, mais le montant des travaux pourrait être bien plus élevé, surtout compte tenu du statut patrimonial protégé du bâtiment.

Mme Stankovic précise que la parcelle prévue pour l'école était initialement un peu petite et qu'il était nécessaire d'acquérir un terrain supplémentaire. L'achat de cette maison est une opportunité, mais le projet d'aménagement n'est pas encore défini.

Le commissaire s'interroge sur la demande d'affectation et demande si elle est envoyée au Canton.

Mme Stankovic confirme.

Le président libère Mme Perler ainsi que ses collaborateurs et collaboratrices à 19 h 21, le temps de la relevée.

Discussion et vote

Le président ouvre la discussion sur la proposition PR-1619.

Une commissaire d'Ensemble à gauche exprime le soutien d'Ensemble à gauche à la proposition, soulignant qu'il est essentiel d'avoir suffisamment d'espace pour les écoles, surtout dans un quartier qui sera densifié. Le groupe approuve cette opportunité d'acquisition, d'autant plus que la propriétaire est d'accord pour vendre et que cela permettra d'avoir une école dans un excellent environnement déjà végétalisé, ce qui est très positif.

Une commissaire du Parti socialiste soutiendra également cette proposition et se réjouit de voir le projet se concrétiser en lien avec la création de l'école. Elle se montre enthousiaste quant au bâtiment sélectionné, mettant en valeur ses éléments patrimoniaux et les espaces verts associés.

Une commissaire du Parti libéral-radical exprime le soutien de son parti à la proposition, soulignant qu'il s'agit d'une transaction de gré à gré où le propriétaire offre de vendre son jardin et son bâtiment à la Ville de Genève. Elle espère que ces espaces pourront accueillir une crèche, une ludothèque ou une restauration, plutôt que d'être uniquement associatifs.

Une commissaire des Vert-e-s indique le soutien à la proposition, soulignant son importance pour la qualité de vie scolaire des enfants avec plus d'espaces. Elle apprécie également l'ajout de verdure sur la rive droite, où les espaces verts sont moins nombreux.

Un commissaire du Centre soutient aussi la proposition, soulignant qu'il ne s'agit pas ici d'un cas de préemption mais d'une vente de gré à gré, le rajout opportun de verdure à cet endroit sur la rive droite, et que, pour une fois, les frais investis par la Ville dans un projet ne semblent a priori pas élevés.

Un commissaire de l'Union démocratique du centre souligne que la mise à disposition d'espace scolaire est la seule obligation légale de la Ville de Genève. En achetant cette parcelle, le Conseil administratif remplit cette règle, et donc l'Union démocratique du centre soutient la proposition sans s'y opposer.

Une commissaire du Mouvement citoyens genevois exprime également le soutien à la proposition. Elle se réjouit de l'acquisition de ces terrains pour les utiliser dans le cadre du parascolaire, répondant ainsi au manque de place et garantissant l'accessibilité aux habitants. Elle souligne l'importance de la végétalisation et la garantie que les arbres ne seront pas coupés.

Le président met aux voix la proposition PR-1619.

Par 14 oui (2 PLR, 3 Ve, 4 S, 2 LC, 1 UDC, 1 MCG, 1 EàG), la proposition est acceptée à l'unanimité.