



MESSAGE DU CONSEIL ADMINISTRATIF

A l'attention de Mesdames et Messieurs,
Les Conseillères Municipales et Conseillers Municipaux

Evolution du message :	Validé par :	Quand :	Suivi par :
Décision de lancer un message et sa délibération:	Le Conseil administratif	15.03.2023	CL/IG
Validation du message et de la délibération :	Le Conseil administratif	07.02.2024	CL/IG
Présentation à la Commission de l'Aménagement et des Transports :	La Commission	13.02.2024	CL/IG
Préavis de la Commission de l'Aménagement et des Transports :	La Commission	12.03.2024	CL/IG
Préavis de la Commission FAE :	La Commission	18.04.2024	JT/VA
Vote souhaité au Conseil municipal :	Le Conseil municipal	22.04.2024	Rapporteur

PLQ n° 30064 « Ilet Jean-Querret » :

Crédit de CHF 1'355'427.- destiné à l'acquisition des parcelles n° 4324, 4325, 4327 et 5353, des droits à bâtir de la parcelle 4224 et à l'acquisition de la parcelle 7489 après détachement de la parcelle 5352 et cession des droits à bâtir de la parcelle 2030 pour un montant de CHF 162'371.-

1. OBJET DU MESSAGE

L'Etat de Genève, propriétaire de 5 parcelles sur le site de l'Îlet Jean-Querret, a proposé à la Ville de Versoix la cession à titre onéreux de 4 parcelles nues et des droits à bâtir excédentaires de la 5^{ème} parcelle occupée par un bâtiment, pour la réalisation conditionnée de logements LUP par une coopérative d'habitation sur un droit de superficie (DDP), conformément à l'article 4A de la loi générale sur les zones de développement (LGZD).

Les parcelles concernées sont régies par le plan localisé de quartier valant plan de site PLQ n° 30064 (l'Îlet Jean-Querret). Le PLQ, en vigueur, définit la répartition des droits à bâtir. Afin de réaliser et faciliter la mise en œuvre de cette acquisition, des échanges parcellaires et des droits à bâtir sont nécessaires entre les parcelles du Canton et une parcelle privée.

2. EXPOSE DES MOTIFS

Le plan localisé de quartier valant plan de site PLQ n° 30064 concernant l'Îlet Jean-Querret a fait l'objet d'un préavis favorable par le Conseil Municipal le 3 mai 2022 et validé par le Conseil d'Etat le 30 novembre 2022.

Le plan se développe sur une surface approximative de 16'000 m² affectée en zone de développement 4A protégée et prévoit la réalisation d'environ 80 logements et de 1000 m² d'activités et poursuit les objectifs suivants :

- un développement respectueux du caractère existant du lieu - en conservant les bâtiments les plus intéressants du point de vue patrimonial, une harmonie entre nouveaux et anciens bâtiments ;
- la création de logements et d'activités localisés à proximité des transports en commun (halte Léman Express et bus) ;
- une meilleure connexion de ce secteur à la ville en créant de nouveaux chemins modes doux à travers l'îlet pour rejoindre le port, le lac, la gare, les espaces de loisirs ;
- la création d'espaces extérieurs de qualité - en développant un espace collectif central sous forme d'un cœur d'îlot vert végétalisé, en libérant l'espace extérieur grâce à la mise en souterrain du stationnement, en implantant des activités en rez-de-chaussée afin d'insuffler vie et dynamisme.

Par sa valeur patrimoniale, sa situation de pivot entre la ville urbanisée et la zone plus paysagère du lac, les objectifs de développement et la création de zones de verdure et de rencontre, ce secteur constitue un point central pour la Ville de Versoix.

Le PLQ prévoit aussi un plan des aménagements extérieurs qui fixe les affectation et l'utilisation des espaces non bâtis.

Le passage de propriété de l'Etat de Genève à la Ville de Versoix diminuera le nombre d'acteurs publics, simplifiera le processus de réalisation et donne à la Commune

l'opportunité de s'impliquer fortement dans le développement du PLQ Ilet Querret. La Ville de Versoix pourra ainsi mieux s'assurer que la qualité recherchée soit au rendez-vous et sera en interaction directe avec les habitants du quartier, actuels et futurs.

Les transactions portant sur les droits à bâtir et sur l'acquisition parcellaire après mutations permettront de réaliser les bâtiments prévus conformément au PLQ. La Ville de Versoix disposera ainsi d'une maîtrise foncière lui facilitant ainsi la gestion et la réalisation de logements conformément au PLQ. Cet échange permettra également au propriétaire privé de la parcelle de réaliser le bâtiment sur sa parcelle.

3. ENJEUX

La Ville de Versoix est déjà propriétaire de 4 parcelles dans le périmètre du PLQ, dont le bâtiment historique « villa Saladin » qui sera conservé. Les parcelles que la Ville de Versoix souhaite acquérir s'ajouteront à ce patrimoine.

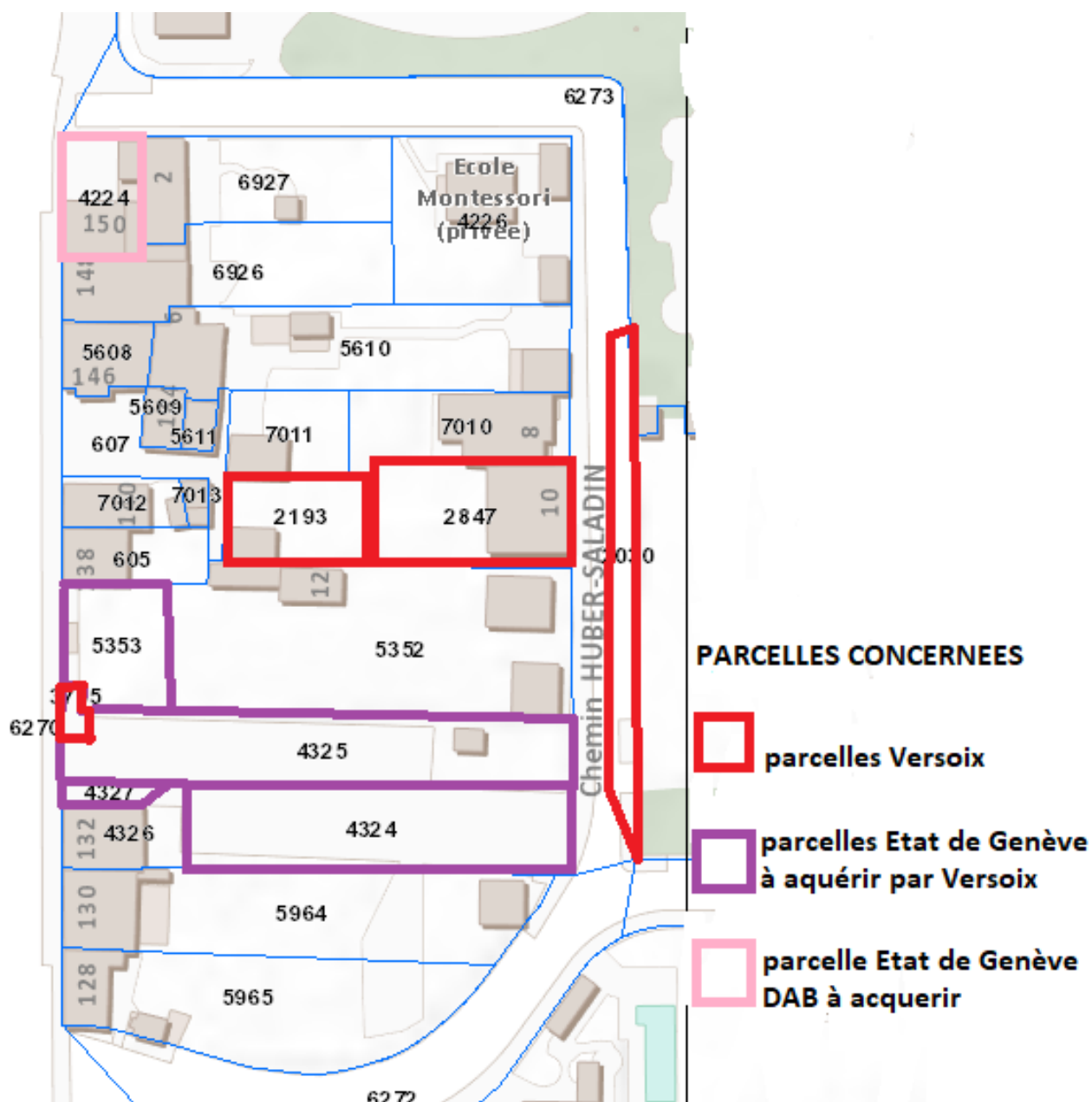
Le PLQ prévoit un plan des aménagements extérieurs qui fixe les surfaces d'implantation, les cheminements, les courettes privatives et celles publiques, entre autre, et garantit une qualité paysagère et le respect de l'échelle villageoise du site. Le financement sera assuré par les propriétaires au prorata de la surface de leurs parcelles.

Il est prévu que la Ville de Versoix soit porteuse de projet pour la réalisation des aménagements extérieurs car le nombre de propriétaire est important et la réalisation du PLQ prendra du temps. La Ville de Versoix avancera le financement des aménagements extérieurs dès que leur réalisation sera possible et se fera rembourser par les propriétaires lorsqu'ils réaliseront leur part de travaux.

4. SITUATION FONCIERE ACTUELLE

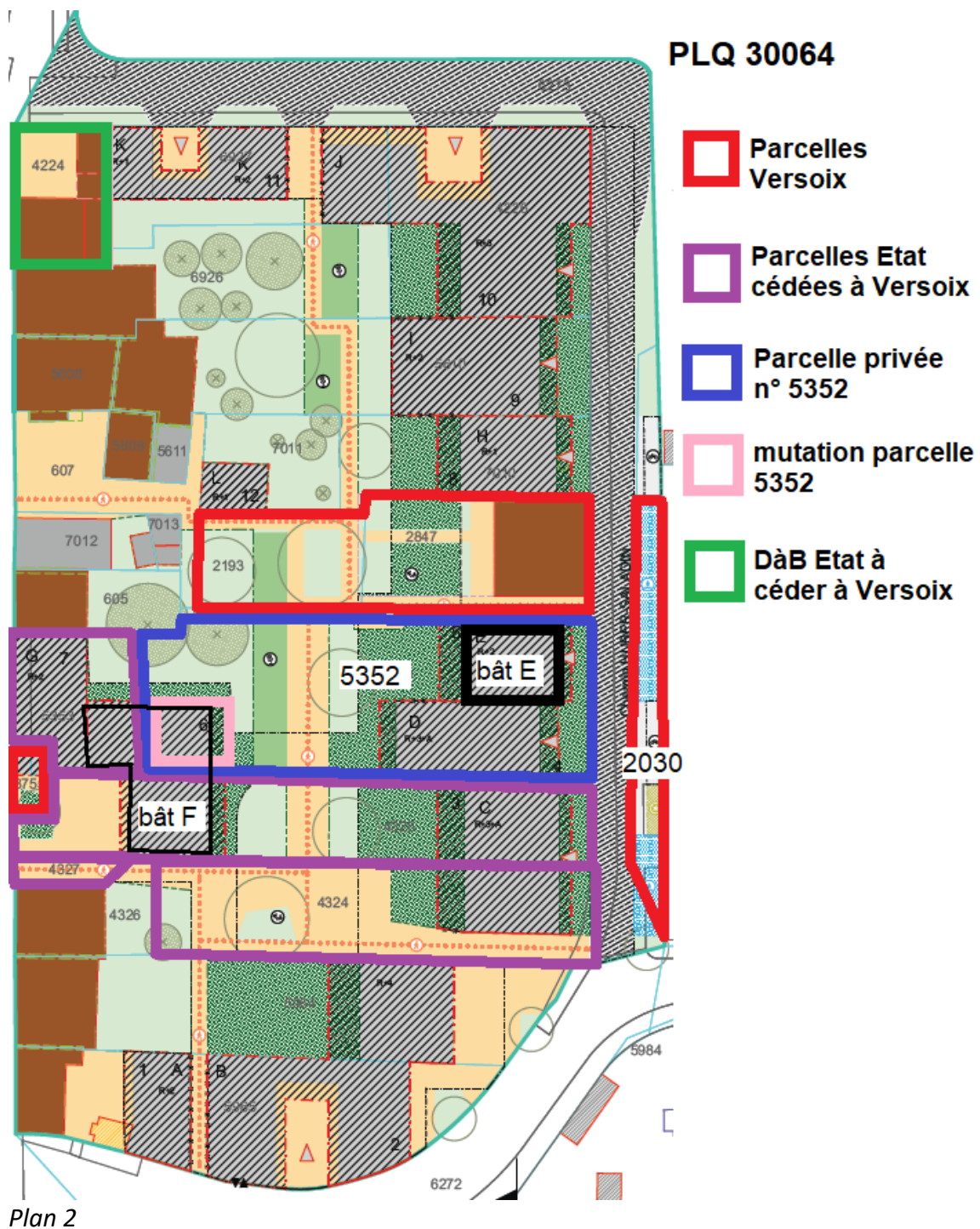
Le périmètre du PLQ comprend 27 parcelles. La ville de Versoix détient les parcelles 2030, 2193, 2847, 3755. L'Etat de Genève détient les parcelles 4324, 4325, 4327, 5353 nues et la parcelle 4224 occupée par un bâtiment loué. La parcelle 5352 est détenue par un particulier.

Situation actuelle



Plan 1

Situation après acquisition et échange de droit à bâtir selon le PLQ



Le bâtiment E à réaliser sur la parcelle privée n° 5352 bénéficie des droits à bâtir de la parcelle 2030 appartenant à la Ville de Versoix.

Le bâtiment F à réaliser sur les parcelles 5353 et 4325, objet de la cession de l'Etat à la Ville de Versoix, empiète partiellement sur la parcelle privé 5352.

5. TRANSACTIONS

5.1 Parcelles et droits à bâtir à acquérir – Versoix/Etat de Genève

<u>Parcelle 4324</u>	surface	614 m2
Sans bâtiment		
<u>Parcelle 4325</u>	surface	642 m2
Bâtiments n°3847 de 12 m2		
<u>Parcelle 4327</u>	surface	37 m2
Sans bâtiment		
<u>Parcelle 5353</u>	surface	244 m2
Sans bâtiment		
	Total	<u>1537 m2</u>

Valeur du foncier 1537m2 x 797.74* CHF/m2 = **1'226'126 CHF**

Au total il s'agit de 1537 m2 de terrain et de 1737 m2 de SBP (1537 m2 x 1.13 IUS)

Parcelle 4224	Droit à bâtir, SBP	54 m2
Valeur des DàB	54/m2 x 705.96* CHF =	38'122 CHF

Total valeur de l'achat **1'264'248 CHF**

**Prix admis par OCLPF selon sa pratique administrative (PA/SI/001.06)*

La parcelle 4224 sera grevée d'une servitude de restriction au droit de bâtir au profit de la parcelle 4325 qui ne permettra pas d'y construire d'autres bâtiments que ceux existants actuellement.

S'agissant d'une vente entre collectivités publiques, visant l'augmentation du parc de logements d'utilité publique (LUP) et que cette opération poursuit un but d'utilité publique, l'Etat de Genève prend en charge l'ensemble des frais, soit droits d'enregistrement, émoluments, frais et honoraires.

5.2 Achat parcellaire après mutation et cession des droits à bâtir – Versoix/particulier

Les droits à bâtir fixés par le règlement du PLQ n°30064 sont calculés selon les surfaces des parcelles. Ceux qui sont excédentaires et ne peuvent pas être réalisés sur la parcelle sont attribués aux autres parcelles pour réaliser les bâtiments planifiés.

Le futur bâtiment F est prévu pour sur les parcelles 4325 et 5353 que la Ville de Versoix va acheter à l'Etat (voir point 5.1) et sur la parcelle 5352 appartenant à TS REAL ESTATE SARL.

Les droits à bâtir de la parcelle 2030 de la Ville de Versoix sont attribués au futur bâtiment E sis sur la parcelle 5352 appartenant à TS REAL ESTATE SARL.

L'acquisition par la Ville de Versoix de la nouvelle parcelle 7499 issue du détachement de la parcelle 5352 et la cession des droits à bâtir de sa parcelle 2030 à la parcelle 7498 (anciennement 5352) permettra de régler cette situation.

Voir plan n° 2 et plan n° 3



Plan 3

Nouvelle parcelle 7499 de 98 m2 à acquérir après détachement de la parcelle 5352 :

Valeur du foncier	98m2 x 797.74* CHF/m2 =	78'179 CHF
Frais de géomètre estimation		5'000 CHF
Frais d'actes estimation		8'000 CHF
TOTAL		91'179 CHF

Parcelle 2030 : Droit à bâtir, SBP 230 m2 à céder à la nouvelle parcelle 7498

Valeur des DàB	230m2 x 705.96* CHF/m2 =	162'371 CHF
----------------	--------------------------	--------------------

6. VALEUR DES ECHANGES

Achat des parcelles et des droits à bâtir de l'Etat de Genève	1'264'248 CHF
Achat de la parcelle 7499 après mutation	<u>91'179 CHF</u>
Valeur des acquisitions	1'355'427 CHF
Cession des droits à bâtir parcelle 2030	- 162'371 CHF
<u>Coût total de l'ensembles des échange</u>	<u>1'193'056 CHF</u>

7. DEVELOPPEMENT DURABLE

L'achat de parcelles indiquées permet de garantir les objectifs du PLQ dont les impacts en termes de développement durable sont les suivants :

Environnement :

- Les bâtiments intéressants du point de vue patrimonial seront conservés, permettant de privilégier la rénovation.
- Logements et activités se trouveront à proximité des transports en commun, allant dans le sens de la ville des courtes distances.
- Le développement d'un espace collectif central végétalisé et la mise en souterrain du stationnement va dans le sens des mesures d'adaptation aux îlots de chaleur.

Economie :

- L'implantation d'activités au rez-de-chaussée favorise le commerce de proximité.

Social :

- La création de nouveaux chemins pour rejoindre le port, le lac, la gare et les espaces de loisirs permettra d'encourager la mobilité douce et par extension l'activité physique.
- La création d'espaces extérieurs de qualité, dont un espace collectif central végétalisé, favorise les interactions sociales entre habitants.

8. INCIDENCE SUR LE COMPTE DE RESULTATS

Amortissement

Les acquisitions de parcelles destinées à la création de logements font partie du patrimoine financier de la commune. Ainsi l'achat de ces parcelles sera inscrit directement au bilan, à la valeur d'acquisition. Elles ne feront pas l'objet d'un amortissement, mais leur valeur sera réévaluée tous les 5 ans, conformément à l'art. 38 RAC.

Intérêts

Le crédit sera financé par les liquidités disponibles de la commune. Toutefois, si celles-ci devaient être insuffisantes, le Conseil administratif pourrait contracter un emprunt. Dans ce cas, sur la base d'un taux d'intérêt de 2%, les charges annuelles seraient de CHF 27'110.-.

Autres charges

L'achat de ces parcelles ne devrait pas avoir d'impact sur les autres charges de fonctionnement.

Revenus

Le droit de superficie (DDP) qui sera accordé à la coopérative d'habitation fera l'objet d'une rente annuelle, dont le montant reste à déterminer.

9. CONCLUSION

L'achat des parcelles dans le périmètre de l'îlet Jean-Querret permet à la Ville de Versoix de s'impliquer fortement dans le développement du PLQ, de soutenir la réalisation de logements LUP avec une coopérative, d'accroître son patrimoine foncier en gardant une maîtrise foncière à long terme, de réserver une part de logements pour qu'ils soient attribués à des versoisien, de bénéficier d'un revenu régulier indexé à la revalorisation du terrain sans impacts négatifs sur les finances de la Commune, tant sur le compte de résultats comme sur le bilan.

Les transactions de droit à bâtir et mutation parcellaire avec un particulier permet à chacun de réaliser les bâtiments prévus au PLQ de manière cohérente et sans complication.

L'achat de ces parcelles ne présente pas d'inconvénient sur le plan financier et, au contraire, va même générer un revenu net à long terme.

Compte tenu de ce qui précède, le Conseil administratif de la Commune de Versoix invite le Conseil Municipal à réserver un accueil favorable à la demande d'acquisition des parcelles 4327, 4324, 4325, 5353 et des droits à bâtir excédentaires de la parcelle 4224 cédés par l'Etat, à l'acquisition de la parcelle 7499 résultante de la mutation de la parcelle 5352, à l'inscription d'une servitude de restriction au droit de bâtir au profit de la parcelle 4325 et à charge de la parcelle 4224 pour **un montant de CHF 1'355'427**, et à la cession des droits à bâtir de la parcelle 2030 au profit de la nouvelle parcelle 7498 anciennement 5352 pour **un montant de CHF 162'371.-**.