



VILLE DE VERSOIX

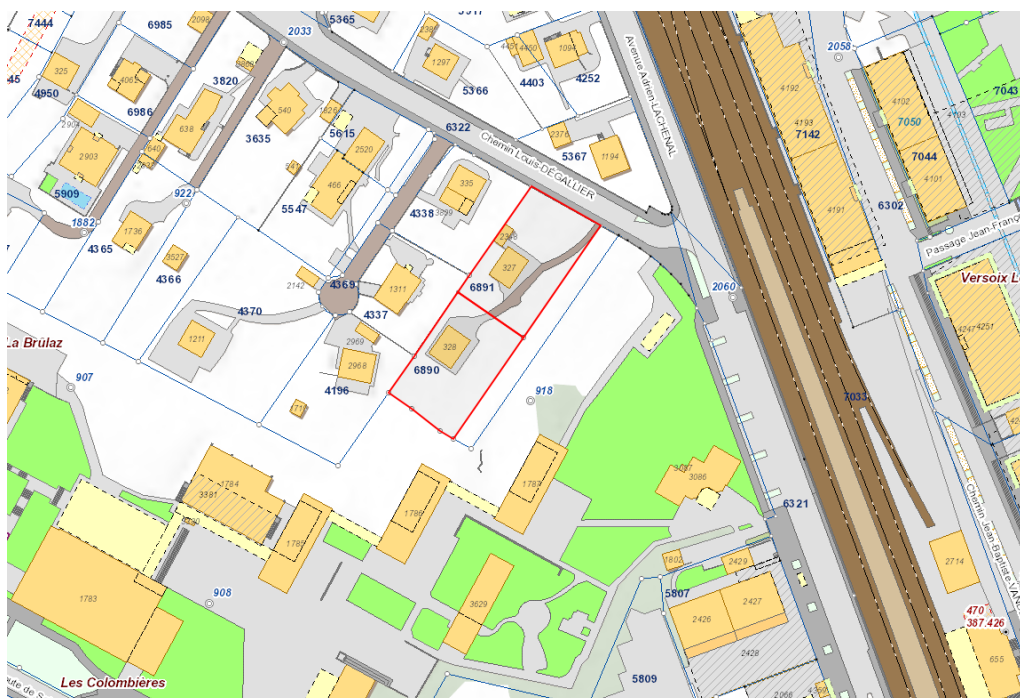
MAIRIE

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 commencer l'élaboration du message :	Le Conseil administratif	26.04.2023	CL/IG
Fin de l'élaboration et validation du message :	Le Conseil administratif	31.05.2023	CL/IG
Présentation à la Commission Aménagement et transports :	La Commission	13.06.2023	CL/IG
Préavis de la Commission Aménagement et transports :	La Commission	22.08.2023	CL/IG
Préavis de la Commission des Finances, administration et économie :	La Commission	05.09.2023	JT/VA
Présentation et vote du Conseil municipal :	Le Conseil municipal	11.09.2023	CL

Crédit de CHF 2'585'000.- destiné à l'acquisition des parcelles n°6890 et 6891, chemin Louis-Dégallier 3 et 3A



1. OBJET DU MESSAGE

Monsieur André Meylan (né en 1947), propriétaire des parcelles 6890 et 6891 sises au chemin Dégallier 3 et 3A, n'ayant pas d'héritier a approché la ville de Versoix pour une éventuelle vente de ses parcelles, à condition de pouvoir continuer d'habiter dans son logement.

La parcelle 6890 présente une surface de 867 m², la parcelle 6891 de 937 m², pour un **total de 1804 m²**. Une villa est située sur chacune des parcelles dont l'une est habitée par le propriétaire et l'autre abrite trois appartements en location.

Les parcelles 6890 et 6891 au 3 et 3A chemin Louis-Dégallier sont situées à proximité de l'école Lachenal, près de la gare de Versoix et du bourg. Elles sont affectées en zone 5.

2. EXPOSE DES MOTIFS

En 2005 un droit de préemption en faveur de la Commune grevant les parcelles 6890 et 6891 a été inscrit au registre foncier lors de l'achat par la Commune de la parcelle 6892 de 463 m² déjà propriété de M. Meylan et mitoyenne aux parcelles en question. Ce droit, qui s'éteindra en 2030, marque l'intention de la Commune d'acquérir à terme les parcelles 6890 et 6891.

Le droit de préemption permet à la Commune de se substituer à un potentiel acheteur présentant une offre ferme en s'alignant au prix offert.

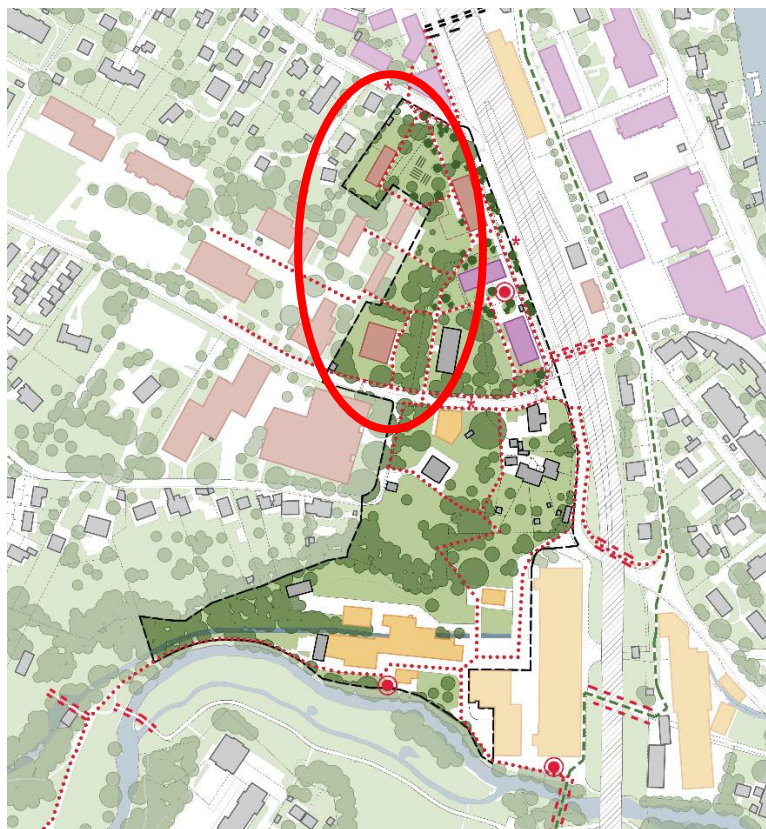
Aujourd'hui, c'est le propriétaire qui entend vendre directement à la Ville de Versoix ce qui permet à la Ville de réaliser l'acquisition en de bonnes conditions.

Les parcelles sont mitoyennes avec l'école Lachenal pour laquelle des besoins de développement sont prévus à terme pour des activités scolaires et parascolaires. Les parcelles font partie de l'image directrice du secteur Colombière-Lachenal.

L'objectif de cette image directrice est de disposer d'une image d'ensemble et cohérente des besoins, synergies et opportunités de développement du secteur, au regard des contraintes (Bruit aéroportuaire, densification autour des gares selon le Plan directeur cantonal, etc.).

Le périmètre de l'image directrice du secteur Colombière-Lachenal s'étend sur d'environ 5.5 ha au lieu-dit «Les Colombières» sur la commune de Versoix. Situé à proximité des centralités de Versoix-Centre et de Versoix-Bourg, ce périmètre bénéficie d'une bonne desserte en transports collectifs (gare de Versoix, Léman Express, réseau de bus) ainsi que d'une proximité avec un certain nombre d'équipements publics (cycle d'orientation, école primaire, salle communale) et de commerces. Le secteur dispose également d'une bonne connexion aux réseaux de mobilité douce via sa proximité avec la future voie verte reliant Versoix à Genève-Sécheron et son raccordement aux réseaux piétonniers de la commune. Ces parcelles sont actuellement accessibles par la route de Saint Loup, le chemin Louis Dégallier et le chemin des Colombières.

Le sous-secteur dit « vers les écoles », dont font partie les parcelles 6890 et 6891 ainsi que 6892 déjà acquise, a comme objectif de regrouper et de renouveler et de développer les équipements publics, à usage sociaux, (para)scolaires, culturels ou sportifs, tout en préservant les qualités végétales existantes et de renforcer les parcours pour le promeneur.



Périmètre de l'image directrice avec identification du secteur des écoles

3. MODE D'ACQUISITION

Versoix acquière les deux immeubles n° 6890 et n° 6891 au prix d'estimation.

L'immeuble 6890 comprend le bâtiment loué, la Ville de Versoix encaisse les loyers des baux en cours. Elle peut aussi de suite en disposer différemment si elle en a la nécessité.

L'immeuble 6891 comprend le bâtiment occupé par Monsieur André Meylan qui est mis au bénéfice d'un droit d'habitations inscrit au registre foncier. Le bénéficiaire du droit d'habitation ne peut en jouir que s'il occupe le logement.

La valeur du droit d'habitation est calculée d'après des tabelles qui tiennent compte de l'âge du bénéficiaire, du taux de capitalisation et du loyer potentiel et constitue une partie du prix d'acquisition. Pour cet immeuble il est de **CHF 532'000.-**.

Le bénéficiaire du droit ne paye pas de loyer et les charges courantes sont à sa charge, tandis que les charges exceptionnelles (travaux de rénovation importants) sont à la charge de la Ville de Versoix.

Versoix dispose de la maîtrise complète du bien lorsque M. Meylan quitte son habitation.

Ce laps de temps permet à la Ville de planifier convenablement le développement du secteur et les équipements publics envisagés.

4. ESTIMATION FINANCIERE

Le Service d'urbanisme et des transports a commandé une expertise financière et une étude des variantes d'acquisition à Monsieur Théodore Necker architecte-expert, concernant les deux biens immobiliers des propriétés de Monsieur Meylan.

4.1 Expertises

Immeuble 6890

parcelle 6890	surface :	867 m2	
bâtiment 328			
habitation plusieurs logements	surface au sol :	82 m2	
L'expert estime la valeur de vente de l'immeuble à			1'490'000.- CHF

Immeuble 6891

parcelle 6891	surface :	937 m2	
bâtiment 327			
habitation 2 logements	surface au sol :	75 m2	
bâtiment 2348			
autre bâtiment	surface au sol :	18 m2	
L'expert estime la valeur de vente de l'immeuble à			1'520'000.- CHF
Ce qui fait une valeur de vente totale estimée à			3'010'000.- CHF

4.2 Valeur d'acquisition

La vente de l'immeuble n° 6890 et n° 6891 se fait selon le prix estimé par l'expert qui a aussi calculé la valeur du droit d'habitation constituant une partie du prix d'achat.

Le prix final offert est ainsi le suivant :

Immeuble 6890	1'490'000.- CHF
Immeuble 6891	1'520'000.- CHF
Droit d'habitation	-532'000.- CHF
Total offert	2'478'000.- CHF

4.3 FRAIS ANNEXES

Les frais annexes sont constitués des frais des actes : droit d'enregistrement, émolument du registre foncier, honoraires de notaire.

Ils sont estimés à 107'000.- CHF

5. COUT D'ACQUISITION

Le coût total d'acquisition est le suivant :

Achat des immeubles 2'478'000.- CHF

Frais annexes 107'000.- CHF

Total coût d'acquisition 2'585'000.- CHF

6. PREAVIS DU DELEGUE AU DEVELOPPEMENT DURABLE

6.1 Economie :

L'acquisition des parcelles 6890 et 6891 selon les prix courants de la Zone 5 et non ceux soumis à une réévaluation spéculative participe à une rationalisation économique de cet achat. De plus, cette acquisition peut ainsi être faite avant la fin du droit de préemption de la Ville de Versoix en 2030.

6.2 Social

L'acquisition des parcelles 6890 et 6891 pourrait permettre le développement des activités scolaires et parascolaires en lien avec l'école Lachenal qui se trouve à proximité, d'autant plus que la Ville de Versoix possède déjà la parcelle adjacente 6892.

7. PREAVIS DES SERVICES GERANCE & ECOLES et BÂTIMENTS

Le projet d'acquisition de ces immeubles est judicieux pour la Ville de Versoix à court, moyen et long terme. En effet, au vu notamment du dernier rapport du SRED (Service de la Recherche en Education), des locaux et droits à bâtir supplémentaires sont nécessaires dans ce périmètre afin de permettre de répondre à la demande croissante d'infrastructures publiques (scolaire, parascolaire, sportives, sociales, etc...).

A ce stade, il n'est pas possible pour le service G&E de faire une estimation précise des frais courants subséquents à l'acquisition de ces immeubles ; néanmoins et par analogie aux autres immeubles similaires appartenant à la Ville de Versoix, le service G&E estime devoir inscrire au budget de fonctionnement les montants annuels supplémentaires suivants :

Charges estimées :

- | | |
|---|--------------|
| - Honoraires et frais de gestion de régie | CHF 5'000.- |
| - Entretien courant des immeubles (maintenance) | CHF 12'000.- |
| - Augm. Prime d'assurance bâtiments | CHF 2'000.- |

Recettes estimées :

- | | |
|-----------------------|--------------|
| - Etat locatif actuel | CHF 49'500.- |
|-----------------------|--------------|

Investissement :

Au vu du manque d'information concernant l'état actuel des bâtiments et de leur conformité notamment à la Loi sur l'Energie, le service G&E rend attentif au fait que des frais d'investissement seront probablement nécessaires à court ou moyen terme tels que :

- Honoraires d'études et de diagnostics,
- Mise en conformité du chauffage,
- Assainissement thermique, phonique et/ou des polluants,
- Assainissement toitures/vitrages,
- Etc...

Hormis l'impact financier de ces projets d'investissements, le suivi et la réalisation de ces travaux auront également un impact en termes de taux d'activité des collaborateurs des services communaux Gérance & Écoles ainsi que Bâtiments, actuellement en sous-effectifs.

8. PREAVIS DU SERVICE DES FINANCES - INCIDENCE SUR LE COMPTE DE RESULTATS

Amortissement

Lors de leur acquisition, ces parcelles ne seront pas utiles aux tâches publiques de la commune et seront donc classées au patrimoine financier de la commune. Ainsi, l'achat de ces parcelles sera inscrit directement au bilan, à leur valeur d'acquisition. Elles ne feront pas l'objet d'un amortissement, mais leur valeur sera réévaluée tous les cinq 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 2.5%, les charges annuelles seraient de **CHF 62'575.-**.

Autres charges

Selon le détail mentionné ci-dessus, la gestion, l'entretien et la prime d'assurance des bâtiments existants sur ces parcelles engendreront des charges supplémentaires estimées à CHF 19'000.- par année. A cela, s'ajoute également l'impôt immobilier complémentaire estimé à **CHF 3'000.-**.

Revenus

Selon l'état locatif actuel, des loyers seront perçus pour un montant de **CHF 49'500.-** par année.

9. CONCLUSION

L'achat des immeubles 6890 et 6891 permet à la Ville de Versoix de développer des équipements publics en lien avec le secteur des écoles.

Le prix d'acquisition est particulièrement intéressant dans la mesure où il est calculé selon les prix courants de la zone villa.

Le droit d'habitation offert à Monsieur Meylan, bien que de durée indéterminée, reste raisonnable au vu de son âge et permet à la Ville de Versoix de planifier la transition du secteur.

10. DECISION

Compte tenu de ce qui précède, le Conseil administratif de la Commune de Versoix invite le Conseil Municipal à réserver un accueil favorable à cette demande d'acquisition des immeubles 6890 et 6891 avec octroi d'un droit d'habitation au profit de Monsieur André Meylan pour un montant de **CHF 2'585'000.-**.

Il charge le Conseil administratif de réaliser les actes authentiques.