



CHÊNE-BOUGERIES

Législature 2020-2025
Séance du 22 mai 2025

Projet de délibération

6.2 Acquisition de biens fonciers au chemin Castan 9 et 9A en vue de constituer une réserve stratégique de terrain dans le secteur nord de la Commune : vote d'un crédit d'investissement et de financement (CHF 9'950'000.- TTC).

Le bien foncier situé au chemin Castan 9, parcelle 2'203, comprend une villa bourgeoise de la fin du XIXe siècle, implantée sur une parcelle de 3'749m². Le site, localisé au nord de la commune, se trouve principalement entouré de villas, du quartier de Beaumelon, de l'école du Belvédère et de la parcelle anciennement maraîchère communément nommée depuis peu, parcelle 32-10 (ferme Grosjean). La parcelle 2'203, arborée avec des essences majeures de taille importante, bénéficie, en appliquant un IUS de 0.30 THPE, d'un solde de droit à bâtir en réserve d'environ 740m².

Elle comprend notamment une villa bourgeoise de 384m². Construite en 1881 sur une large parcelle s'étendant de la ferme Grosjean à l'actuel chemin Castan. Cette villa est divisée en deux appartements distincts, elle compte quatre niveaux.

Hormis un crépi moderne en ciment, et certaines adjonctions sur la parcelle, cette villa garde encore un état de conservation extérieure très peu altéré depuis sa construction. Elle est un très bon exemple de l'architecture péri-urbaine qui commence à redessiner le paysage de la commune de Chêne-Bougeries à la fin du XIXe siècle.

Cette villa a une valeur jugée intéressante au recensement architectural du Canton mis à jour en 2017.

Le bien foncier situé au chemin Castan 9A, parcelle 2'204, issu du découpage parcellaire avec la parcelle 2'203 comprend une villa



CHÊNE-BOUGERIES

Législature 2020-2025
Séance du 22 mai 2025

contemporaine construite au milieu des années 80. Cette dernière est implantée sur une parcelle de 1'647m². Cette parcelle se trouve dans le même contexte urbain, cependant, elle possède l'avantage de se trouver entre la parcelle 32-10 et le bien-fonds Castan 9, créant ainsi une connexion possible entre les futures constructions et l'école du Belvédère. La parcelle 2'204 est peu arborée, et bénéficie, en appliquant un IUS de 0.30 THPE, d'un solde de droit à bâtir en réserve d'environ 262m².

Elle comprend notamment une villa contemporaine d'un niveau de 232m², un garage et une construction de peu d'importance de 7m².

La villa et ses annexes ne possèdent pas de caractère patrimonial particulier.

Faisant suite à une rencontre avec le propriétaire de la parcelle 2'204, désireux de vendre sa parcelle à la Commune, et ayant appris que la parcelle 2'203 étant depuis quelques mois sur le marché immobilier, le Conseil administratif a décidé de mandater un expert externe pour procéder à l'évaluation de la valeur foncière de ces deux biens-fonds.

Idéalement situées sur le territoire communal, ces deux parcelles permettraient à la commune de constituer une réserve de terrain, qui, au vu des futurs développements possibles et prévus dans ce secteur, permettraient la construction d'équipements publics à proximité de l'école du Belvédère.

Sur la base des estimations réalisées par l'expert externe, le Conseil administratif souhaite proposer un prix maximum de CHF 5'290'000.- TTC pour le bien-fonds situé au chemin Castan 9 et de CHF 4'180'000.- TTC pour l'acquisition du bien foncier situé au chemin Castan 9A. À ces montants s'ajoutent les frais d'acquisition, estimés à 5%, soit CHF 473'500.- TTC.

En raison de ce qui précède, un crédit d'investissement et de financement d'un montant arrondi à CHF 9'950'000.- TTC est sollicité.

En conséquence, la délibération suivante est proposée au Conseil municipal :



CHÊNE-BOUGERIES

Législature 2020-2025
Séance du 22 mai 2025

ACQUISITION DE BIENS FONCIERS AU CHEMIN CASTAN 9 ET 9A EN VUE DE CONSTITUER UNE RÉSERVE STRATÉGIQUE DE TERRAIN DANS LE SECTEUR NORD DE LA COMMUNE : VOTE D'UN CRÉDIT D'INVESTISSEMENT ET DE FINANCEMENT (CHF 9'950'000.- TTC)

Vu l'article 30, al. 1, lettre e) de la Loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984,

vu le préavis favorable émis par 6 voix pour et 2 abstentions, par la Commission bâtiments et infrastructures, lors de sa séance du 10 février 2025,

vu le préavis favorable émis par 4 voix pour et 1 abstention, par la Commission finances et contrôle de gestion, lors de sa séance du 6 mars 2025,

vu l'article 20 al. 2 de la Loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984, requérant la majorité qualifiée pour les délibérations portant sur l'achat ou la vente d'immeubles,

vu que lors du vote d'une délibération portant sur le même objet, durant la séance du Conseil municipal du 20 mars 2025, la nécessité d'atteindre la majorité qualifiée n'avait pas été portée à la connaissance des conseillers municipaux,

vu que le résultat du vote de la délibération portant sur le même objet du 20 mars 2025 était de 9 voix pour, 7 voix contre et 4 abstentions,

vu que l'omission de l'annonce de la nécessité de la majorité qualifiée, lors de la séance du 20 mars 2025, a potentiellement pu altérer le résultat du vote,

vu la décision du Conseil administratif de représenter une délibération sur le même objet, compte tenu des circonstances du vote initial,

sur proposition du Conseil administratif,

le Conseil municipal,



CHÊNE-BOUGERIES

Législature 2020-2025
Séance du 22 mai 2025

DÉCIDE, par majorité qualifiée

par **XX voix pour, XX voix contre et XX abstention.s**

- D'autoriser le Conseil administratif à acquérir les biens fonciers situés au chemin Castan 9 et chemin Castan 9A pour un montant de CHF 9'950'000.- TTC.
 - D'ouvrir au Conseil administratif un crédit de CHF 9'950'000.- TTC en vue de cette acquisition. Ce crédit se compose de :
 - a) un montant de CHF 9'470'000.- TTC.- pour l'acquisition desdits biens fonciers.
 - b) un montant estimé à CHF 480'000.- TTC pour les frais d'actes et autres droits.
 - De comptabiliser la dépense prévue directement à l'actif de la commune de Chêne-Bougeries, dans le patrimoine financier.
 - D'autoriser le Conseil administratif à contracter, si nécessaire, un emprunt auprès des établissements de crédit de son choix à concurrence de CHF 9'950'000.- TTC afin de permettre l'acquisition de ces biens.
 - De charger le Conseil administratif de désigner deux de ses membres en vue de la signature des actes notariés nécessaires.
-

M. JULLIER-SAKKAL
Secrétaire du Conseil municipal

F. LAMBERT
Présidente du Conseil municipal