

*13 octobre 2010*

**Proposition du Conseil administratif du 13 octobre 2010 en vue de la modification de la servitude de limitation de hauteur, inscrite au Registre foncier le 2 avril 1952 sous P.j. D 38, grevant la parcelle N° 6898 de la commune de Genève, section Cité, d'une surface de 309 m<sup>2</sup>, propriété de Schwaper SA, sise rue Jean-Jaquet 15, au profit de la Ville de Genève, moyennant une contrepartie financière de 200 000 francs.**

Mesdames et Messieurs les conseillers,

### **Exposé des motifs**

Le propriétaire de la parcelle N° 6898 de Genève/Cité, sise au 15, rue Jean-Jaquet, Schwaper SA, envisage de démolir le garage automobile existant sur la parcelle puis de reconstruire un immeuble de bureaux pour les besoins de la Régie Zimmermann SA, actuellement locataire à la rue de Richemont 19.

Ce projet nécessite une modification de la servitude de limitation de hauteur des constructions inscrite au Registre foncier le 2 avril 1952 sous Pj. D 38 en faveur de la Ville de Genève, afin d'optimiser l'utilisation de la parcelle et permettre la construction d'un étage supplémentaire.

### **Historique**

En 1946, la Ville de Genève a acquis la parcelle N° 2765 (comprenant la parcelle actuelle N° 6898), de Genève, section Cité, afin de réaliser l'alignement et l'élargissement de la rue Jean-Jaquet. Après travaux, elle a revendu le solde de ladite parcelle et constitué, en application de la loi sur les constructions de 1940, une servitude de limitation de hauteur des constructions sur deux zones, à 5,50 m pour l'une et 4 m pour la seconde.

En 1952, par acte de M<sup>e</sup> Desert, notaire, les limitations de hauteur sont portées à 5,70 m et 4,15 m, en adaptation à la construction d'un garage automobile.

### **Description de l'opération**

#### **Description générale**

Le 24 janvier 2008, une demande d'autorisation de démolition d'un garage automobile a été déposée par Schwaper SA (représentée par la Régie Zimmermann SA) auprès du Département des constructions et des technologies de l'information (M 5984) qui l'a accordée le 10 avril 2008.

Le 13 janvier 2009, une première demande d'autorisation de construire un immeuble administratif de quatre niveaux comprenant environ 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher et un garage souterrain de 12 places a été déposée auprès du Département des constructions et des technologies de l'information – DCTI (DD102733). Considérant, outre les demandes de dérogation au plan d'utilisation du sol (PUS) et de levée de servitude, que la création de 12 places de stationnement était contraire au règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés, la Ville de Genève a préavisé défavorablement ce dossier et la requête a été abandonnée.

Plusieurs séances avec les mandataires ont alors été organisées et un projet plus modeste a été déposé le 20 octobre 2009 (DD103179) sous la forme d'un immeuble administratif de R+2 d'environ 540 m<sup>2</sup> de plancher et sans places de stationnement. L'entrée en matière de la Ville a été confortée par le fait que le maintien d'un garage n'était pas judicieux, que l'aménagement de bureaux de qualité était difficile au vu des contraintes du site: parcelle très oblongue; peu profonde et adossée à une construction sur cour de deux étages et demi, et que les nouvelles surfaces administratives n'étaient pas accompagnées de places de stationnement supplémentaires. La concrétisation de ce projet nécessitait cependant une dérogation au PUS.

En date du 25 février 2010, la Ville a émis un préavis «Demande de complément» demandant qu'une requête relative au changement d'affectation des bureaux actuels de la Régie Zimmermann SA, à la rue de Richemont: en logement à l'étage et en commerces ouverts au public au rez-de-chaussée, soit déposée à titre de compensation au non-respect des dispositions du PUS. La Régie Zimmermann SA (dont l'administrateur est M. Pierre Zimmermann) n'est cependant pas propriétaire de l'immeuble sis au numéro 19 de la rue de Richemont et ne peut, de fait, pas déposer une requête en autorisation de construire ou garantir l'affectation future de ces locaux. Cela étant, M. Zimmermann est propriétaire d'un immeuble à la rue de Richemont 6 sur lequel une autorisation de construire a été délivrée en avril 2010 pour la création de cinq logements supplémentaires sur une surface totale d'environ 500 m<sup>2</sup>.

En conséquence, la dérogation à l'article 7 du PUS a été accordée par décision du Conseil administratif du 28 avril 2010.

L'immeuble projeté dispose d'un gabarit sur rue de 8,50 m sur une partie, et 9,20 m sur l'autre et requiert la modification de la servitude de limitation de hauteur actuellement inscrite au Registre foncier sous P.j.D 38/1952 au profit de la Ville de Genève.

Cette modification de servitude, correspondant à une augmentation de la hauteur d'environ 3,80 m, permettrait la construction d'un étage supplémentaire, soit

222 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher (SBP) additionnelle. Le bâtiment projeté prévoit ainsi une SBP de 654 m<sup>2</sup> au total.

Dès lors, il s'agit que votre Conseil se positionne quant à cette modification selon le nouveau plan de servitude N° 2437 du 9 août 2010, établi par M. Adrien Küpfer, ingénieur géomètre officiel, fixant la limitation de hauteur sur la totalité de la parcelle à la cote de 384,21 sur mer.

### **Situation foncière, description des servitudes existantes**

La parcelle N° 6898 de la commune de Genève, section Cité, sise rue Jean-Jaquet 15, d'une superficie de 309 m<sup>2</sup>, propriété de Schwaper SA, est située en 2<sup>e</sup> zone.

Elle est grevée de diverses servitudes, de jour, vue et saillie, distance et vue droite grevant la parcelle voisine N° 6899, propriété de la Ville de Genève, ainsi que d'une servitude de limitation de hauteur, soit 5,70 m et 4,15 m, inscrite au Registre foncier le 2 avril 1952, sous Pj. D N° 38, en faveur de la Ville de Genève, selon le plan de servitude établi par M. G. Piachaud, géomètre officiel, daté du 20 juin 1951.

Seule la servitude de modification de hauteur nécessite une modification pour la réalisation du projet.

### **Contrepartie financière**

Afin d'estimer le montant de la compensation financière à la modification de cette servitude, un mandat a été confié à M. Jean-Luc Schneeberger, architecte-expert EPFL, conjointement par Schwaper SA et la Ville de Genève. Dans son rapport d'expertise, du 16 avril 2010, il conclut que la valeur maximale de la contrepartie supportable par la société Schwaper SA est de 398 000 francs. Pour le reste, l'expert admet le principe de la contrepartie financière tout en laissant le soin aux parties d'en négocier le montant.

Après négociations et tenant compte des 222 m<sup>2</sup> de SBP supplémentaires réalisables grâce à la modification de la servitude de hauteur, les parties se sont accordées sur le versement d'un montant de 200 000 francs, en faveur de la Ville de Genève. Cette somme a été considérée comme équitable par les deux parties.

Le déroulement de l'opération est prévu selon les conditions suivantes:

- remise par Schwaper SA d'une garantie bancaire de 200 000 francs en faveur de la Ville de Genève;

- établissement d'un nouveau préavis communal, «favorable sous condition de l'acceptation par votre Conseil de la modification de la servitude existante»;
- délivrance par le DCTI de l'autorisation de construire, sous la réserve suscitée;
- établissement de l'acte authentique de modification de la servitude avec versement de l'indemnité et restitution de la garantie bancaire à la signature dudit acte par la Ville de Genève;
- prise en charge des frais de notaire et de géomètre par le propriétaire de la parcelle N° 6898 de Genève-Cité, soit Schwaper SA.

En date du 30 août 2010, le Crédit Suisse SA Genève a établi une garantie bancaire d'une durée illimitée, d'un montant de 200 000 francs, en faveur de la Ville de Genève (N° SGAX331 -4362437). Elle stipule que le Crédit Suisse SA Genève s'engage irrévocablement à verser à la Ville de Genève, à première réquisition et sans opposer une quelconque exception ou objection, tout montant à concurrence de 200 000 francs pour le compte de Schwaper SA.

Ce document original a été remis en mains de la Ville de Genève et sera restitué lorsque la compensation financière aura été versée par Schwaper SA, par-devant notaire, lors de la signature de l'acte portant modification de la servitude.

En conséquence de quoi, la Ville de Genève a émis un nouveau préavis «favorable sous conditions» en date du 23 septembre 2010, afin de débloquer la délivrance de la DD103179 par le DCTI.

Toutefois, il reste bien entendu que le chantier ne pourra débuter que si votre Conseil accepte cette modification de servitude et dès lors que l'acte authentique aura été signé par les parties avec versement de la contrepartie convenue.

### **Imputation comptable**

La contrepartie financière de 200 000 francs sera imputée sous la rubrique «Dédommagements de tiers», sur le compte N° 436300, «Dédommagements et remboursements divers».

### **Maîtrise**

Le service gestionnaire est la Direction du département des constructions et de l'aménagement, unité opérations foncières.

Au bénéfice de ces explications, nous vous invitons, Mesdames et Messieurs les conseillers, à approuver le projet d'arrêté ci-après:

*PROJET D'ARRÊTÉ*

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu l'accord de principe intervenu entre le Conseil administratif et Schwaper SA, aux termes duquel la servitude de limitation de hauteur grevant la parcelle N° 6898 de Genève, section Cité, propriété de Schwaper SA, en faveur de la Ville de Genève, sera modifiée, moyennant le versement d'une contrepartie financière de 200 000 francs;

vu le plan de servitude N° 2437, établi par M. Adrien Küpfer, géomètre officiel en date du 9 août 2010;

sur proposition du Conseil administratif,

*arrête:*

*Article premier.* – Le Conseil administratif est autorisé à modifier la servitude de limitation de hauteur inscrite le 2 avril 1952 au Registre foncier sous P.j.D N° 38, grevant à charge la parcelle N° 6898 de la commune de Genève, section Cité, propriété de Schwaper SA, au profit de la Ville de Genève, selon le plan de servitude N° 2437, établi par M. Adrien Küpfer, géomètre officiel, en date du 9 août 2010, moyennant une contrepartie financière de 200 000 francs.

*Art. 2.* – Le Conseil administratif est autorisé à signer tous les actes authentiques relatifs à cette opération.

*Annexes:* 1 plan d'ensemble – échelle 1:2500;  
1 expertise établie par M. J.-L. Schneeberger le 16.04.2010;  
1 plan de façade est du projet – rue Jean-Jaquet daté du 11.01.2010;  
1 plan de servitude N° 2437 dressé par M. Adrien Küpfer, du 09.08.2010;  
1 copie du préavis communal du 23.09.2010;  
1 copie de la garantie bancaire établie par le Crédit Suisse SA, le 30.08.2010, N° SGAX331-4362437.



**SCHNEEBERGER**  
a r c h i t e c t u r e  
e x p e r t i s e s I m m o b i l i è r e s

---

Jean-Luc Schneeberger  
Architecte EPFL-EIG

Diplômé EPFL en expertise immobilière  
Membre du CSEA  
Collège Suisse des Experts Architectes

13, Chemin des Pontets  
CH - 1212 GRAND-LANCY  
Tél : 022.880.24.26 Fax : 022.880.24.25  
e-mail : archi.schnee@freesurf.ch

**MANDANTS :** SCHWAPER SA (Genève)

VILLE DE GENEVE  
Unité opérations foncières

Rapport d'expertise remis en deux exemplaires à l'attention de :

Mme Glauser et M. Klein / Unité opérations foncières – Ville de Genève  
Monsieur Vitali / Régie Zimmermann SA (représentant Schwaper SA)

**BIEN IMMOBILIER SITUE AU :**

**N° 15, RUE JEAN-JACQUET  
1201 GENÈVE**

**IMMEUBLE**

**PARCELLE :** N° 6898  
**PLAN :** N° 57  
**COMMUNE :** GENÈVE (section Cité)  
**PROPRIÉTAIRE :** SCHWAPER SA (Siège à Genève)

**OBJET DU RAPPORT D'EXPERTISE :**

- Servitude limitant la hauteur des constructions sur la parcelle N° 6898

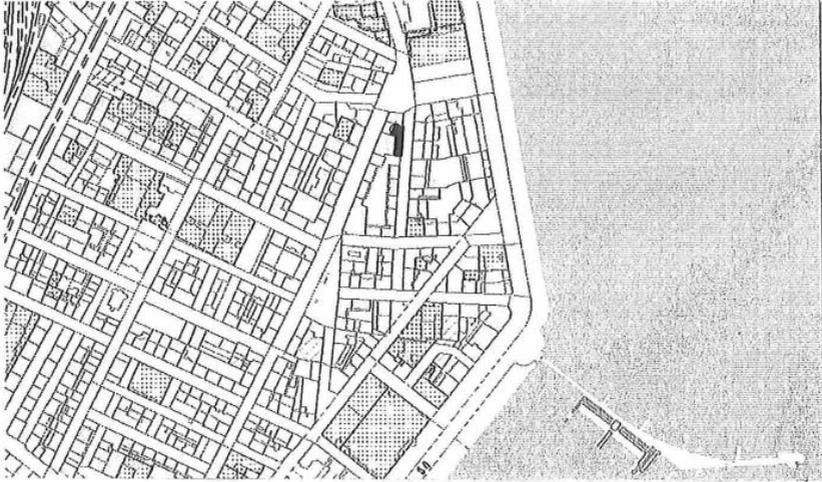
SCHNEEBERGER

architecture  
expertises immobilières

## 1. SITUATION

### 1.1 SITUATION GÉOGRAPHIQUE

ECHELLE 1 : 5000<sup>e</sup> / ECHELLE 1 : 2500<sup>e</sup>





JEAN-LUC SCHNEEBERGER - ARCHITECTE EPFL-RIG - 13 PONTETS - 1212 GRAND-LANCY - 022 850 24 26

15, RUE JEAN-JACQUET - GENEVE - PARCELLE N° 6898



### **3. REMARQUES PRÉLIMINAIRES**

#### **3.1 OBJET DU MANDAT D'EXPERTISE**

Expliciter les tenants et les aboutissants de la servitude existante mentionnée ci-dessus.

Envisager la possibilité d'une éventuelle modification de cette servitude pour permettre la réalisation du projet «SPIRONELLI-ATELIER D'ARCHITECTURE» daté du 11.01.2010 et intitulé «SURFACES COMMERCIALES» (par une augmentation de la hauteur limitée).

Déterminer la valeur qu'il pourrait être attribué à cette modification de servitude.

Déterminer un montant à valoir à titre de contrepartie entre le propriétaire de la parcelle «Schwaper SA» et le bénéficiaire de la servitude «Ville de Genève» en cas de modification de celle-ci en faveur du projet de «Schwaper SA».

NB :

Les éventuelles autres servitudes (distances et vues droites, etc.) grevant la parcelle N° 6898 n'ont pas été étudiées dans le cadre de ce mandat d'expertise et ne sont pas prises en compte dans les différents calculs ci-après.

#### **3.2 MÉTHODE DE TRAVAIL PRÉCONISÉE PAR L'EXPERT**

Etablir un comparatif chiffré (surfaces brutes de planchers, densité, surfaces locatives, etc.) entre un projet «sans modification de servitude» et un projet «avec modification de servitude» tel le projet SPIRONELLI-11.01.2010.

Déterminer le potentiel constructif supplémentaire du projet SPIRONELLI-11.01.2010 (surfaces commerciales supplémentaires).

Déterminer l'incidence foncière relativement à ces surfaces supplémentaires créées grâce à la modification de la servitude.

Déterminer la valeur de cette incidence foncière (valeur de rendement et/ou valeur intrinsèque).

Estimer une «contrepartie» à valoir par le propriétaire de la parcelle, la société «Schwaper SA», au bénéficiaire de la servitude, «Ville de Genève», en cas de modification de celle-ci en faveur du futur projet, basée sur la valeur de l'incidence foncière des surfaces commerciales supplémentaires

#### **3.3 VALEUR D'UNE SERVITUDE DE DROIT PRIVÉ**

La servitude faisant l'objet de ce rapport est une servitude de droit privé liant le propriétaire de la parcelle N° 6898 et la Ville de Genève.

Sur le principe et de manière générale, la valeur d'une servitude de droit privé peut faire l'objet d'une estimation chiffrée, en fonction de différents critères plus ou moins objectifs.

La modification ou la radiation d'une servitude ne peut être exécutée sans l'accord de toutes les parties concernées. En cas d'accord, cette modification (ou radiation) doit être inscrite au feuillet du Registre Foncier.

Dans le cas précis concernant la servitude de limitation de hauteur des constructions grevant la parcelle N° 6898 au profit de la Ville de Genève, nous pouvons estimer qu'une modification allant dans le sens d'une élévation du niveau limité permettrait au propriétaire de cette parcelle de construire des bâtiments plus élevés, donc des étages supplémentaires, donc des surfaces brutes de planchers supplémentaires.

De ce fait, il pourrait améliorer les droits à bâtir potentiels de sa parcelle en augmentant les surfaces potentiellement constructibles.

En finalité, le propriétaire pourrait tirer profit de cette augmentation de surface (surface locative supplémentaire = augmentation du rendement) que lui procurerait une modification de la servitude de base en devenant moins contraignante.

Dans ce cas de figure, le propriétaire de la parcelle est dans l'obligation d'obtenir l'accord de la Ville de Genève (bénéficiaire de la servitude) pour aboutir à cette modification de servitude.

Les deux parties doivent trouver un terrain d'entente quant à la «contrepartie financière» que le propriétaire de la parcelle devrait payer à la Ville de Genève pour que celle-ci accède à sa demande de modification.

Dans le cas d'une servitude de droit privé, cette «valeur de servitude» ou «contrepartie» fait, en général, l'objet d'une négociation entre les parties concernées.

Les montants de transaction peuvent varier fortement, allant de montants très faibles, ou même considérés comme symboliques (Fr. 1.-) à des montants très élevés en fonction de ce que la partie demanderesse est prête à payer.

En toute logique commerciale, le montant que serait être prêt à payer la partie demanderesse devrait se situer entre le franc symbolique et un montant maximum calculé relativement au «bénéfice» qu'il pourrait tirer d'une modification de servitude.

Ce montant devrait équivaloir à la «charge maximum supportable» par le propriétaire de la parcelle, charge calculée en fonction des surfaces supplémentaires obtenues et des éventuels rendements qu'il pourrait en tirer.

L'objet de ce rapport d'expertise est donc d'estimer cette «charge maximum supportable» en fonction des différents éléments en notre possession ou à estimer, directement liés à la parcelle N° 6898, soit :

- textes et plans de la servitude de limitation de hauteur des constructions
- potentiels constructibles actuels
- potentiels constructibles futurs après modification de servitude
- projet de la future construction (plans d'architecte)
- estimation de la surface locative supplémentaire
- estimation des loyers et des rendements de ces surfaces
- estimation de la part du foncier dans les valeurs calculées

#### **4. SERVITUDES DE LIMITATION DE HAUTEUR [PARCELLE N° 6898]**

##### **4.1 HISTORIQUE 1934 - 2010**

**NB<sub>1</sub> :**

Voir les textes des différents documents et les plans sous chapitre 9 «DOCUMENTS ANNEXÉS».

**NB<sub>2</sub> :**

Dans l'historique ci-dessous, nous ne mentionnerons volontairement pas les numéros de parcelles ni leurs surfaces, au cours des années écoulées, étant donné qu'aucun de ces éléments ne correspondent aux données cadastrales actuelles étant donné que divers remaniements parcellaires ont eu lieu au cours des ans.

##### **Chronologie des événements :**

**1934 :**

Le Conseiller d'Etat chargé du Département des Travaux Publics (DTP) informe la Ville de Genève que selon la Loi en vigueur (distances entre bâtiments existants), la hauteur maximum pour une construction sur la parcelle concernée est de 4,00 mètres

**1940 :**

Deux schémas sont publiés concernant des variantes d'utilisation de la parcelle concernée, selon la Loi du 27 avril 1940 avec des gabarits de bâtiments.

Utilisation N° 1 : H = 5,50 m. Utilisation N° 2 : H = 5,50 m. et 4,00 m.

**1945 :**

Lettre de la Ville de Genève (Conseiller Administratif Henri Schoenau) au notaire Me J. Baumgartner, représentant Mme Banfi propriétaire de la parcelle, l'informant que la Ville est intéressée à acheter la dite parcelle et confirmant les hauteurs des constructions relativement à la Loi de 1940 (distances de jours), soit des hauteurs maximum fixées à 5,50 m. et 4,00 m. concernant un nouvel alignement.

**1946 :**

La Ville de Genève devient propriétaire de la parcelle concernée (23.12.1946).

La Ville de Genève entend les démarches en vue de la vente de la parcelle concernée à Mme Schneebeli-Huber et demande au notaire Me J. Baumgartner de procéder, auprès de Registre Foncier, à l'inscription d'une servitude au bénéfice de la Ville de Genève pour construction basse de hauteur maximum de 4,00 m.

**11.01.1947 :**

Note interne du service immobilier de la Ville de Genève signalant que la future nouvelle propriétaire de la parcelle a mandaté un architecte (Monsieur Duc) pour déposer une demande d'autorisation pour la construction d'un garage, auprès du DTP. Le projet comporte une partie basse d'une hauteur de 3,50 m. et une partie plus haute à 5,50 m.

Ce projet a été accepté par le DTP.

La servitude mentionnée plus haut, sous «1946», n'est pas encore inscrite au Registre Foncier. Le Service immobilier de la Ville de Genève estime que le dépassement de hauteur de 1,50 m (5,50 m. au lieu de 4,00 m.) n'est pas contraire au sens prévu par la servitude à inscrire, soit des «construction basses» et que de ce fait, une modification du texte de cette servitude pourrait être faite sans autre, ceci d'autant plus que ce dépassement de hauteur ne concerne qu'une petite partie de la parcelle.

**SCHNEEBERGER**

architecture  
expertises immobilières

---

**05.02.1947 :**

Le futur nouveau propriétaire de la parcelle (Maison Huber, certainement liée à Mme Schneebeli-Huber) écrit à la Ville de Genève pour confirmer qu'elle a pris bonne note de son accord concernant le projet de l'architecte Duc et des nouvelles données concernant la servitude de hauteur s'y rapportant (modification à 5,50 m. sur une partie de la servitude).

Confirmation de la Maison Huber du prix de vente convenu entre elle et la Ville de Genève (Fr. 70.-/m2).

**15.04.1947 :**

Acte notarié par devant Me J. Baumgartner, pour la vente de la parcelle par la Ville de Genève (Conseillers Administratifs H. Schoenau et M. Raisin) à Madame E. Schneebeli-Huber.

Mention de la constitution d'une servitude au profit de la Ville de Genève, limitant la hauteur des constructions à 5,50 m. sur une partie de la parcelle et à 4,00 m. sur une autre partie.

Voir [Plan de servitude - Tableau de mutation Registre Foncier - 15.03.1947 - dans les documents annexés].

**28.03.1952 :**

Acte notarié par devant Me E.L. Desert, pour annulation de servitude et constitution de nouvelles servitudes de hauteur entre la Ville de Genève (Conseillers Administratifs L. Billy et M. Thévenaz) et la propriétaire Madame Schneebeli-Huber. Les parties conviennent de l'annulation pure et simple des servitudes du 15.04.1947 et prévoient la constitution de nouvelles servitudes de limitation de hauteur à 5,70 m. et 4,15 m.

Modification probablement due à diverses adaptations et à l'établissement des plans définitifs des constructions projetées. Utilisation des bâtiments en tant que garages.

**2010 :**

Pour information : c'est ce dernier plan - Panchaud-1952 - qui fait foi, encore aujourd'hui, concernant la parcelle N° 6898 - Ville de Genève - Section Cité.

SCHNÖEBERGER

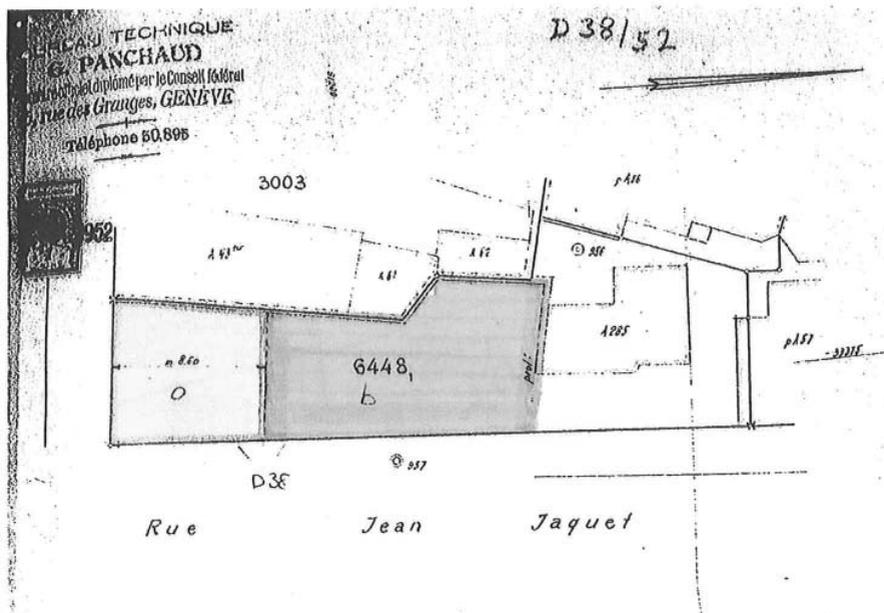
architecture  
expertises immobilières

4.2 PLAN DE L'ASSIETTE DES SERVITUDES

4.2.1 PLAN 1952 (plan Panchaud-1952)

En jaune : hauteur des constructions limitées à 5,70 m

En bleu : hauteur des constructions limitées à 4,15 m



Commune de Genève

Section Cité

Feuille 57

Echelle 1:250

Servitude de restriction de hauteur de constructions.

Lisière jaune : limitée à m.5.70.

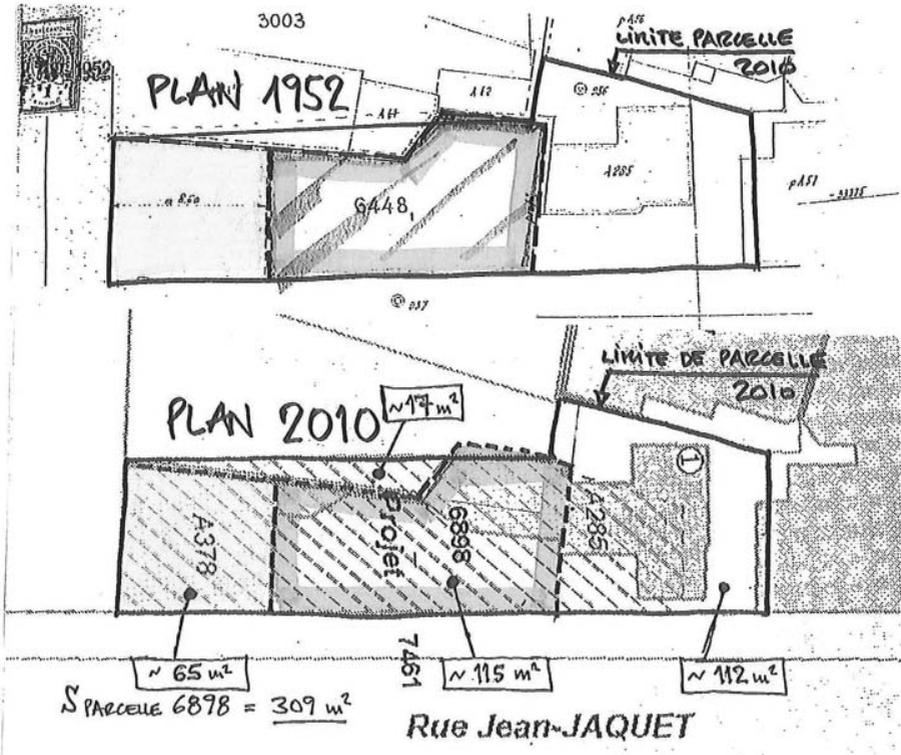
Lisière bleu : limitée à m.4.15.

**SCHNEEBERGER**

architecture  
expertises immobilières

**4.2.2 PLAN 2010 (plan Panchaud reporté sur le plan cadastral actuel)**

En jaune : hauteur des constructions limitées à 5,70 m  
En bleu : hauteur des constructions limitées à 4,15 m



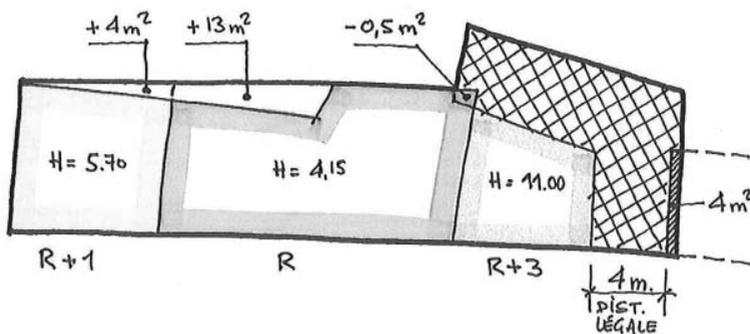
**4.3 DÉTERMINATION DES SURFACES DE RÉFÉRENCE**

Estimation des différentes surfaces (mesurées sur plan) relatives aux servitudes de limitation de hauteur des constructions :

Surface jaune H = 5.70	m2	65
Surface bleue H = 4.15	m2	115
Surface résiduelle (triangle ouest)	m2	17
Surface solde parcelle (partie nord)	m2	112
<b>TOTAL SURFACE PARCELLE 6898</b>	<b>m2</b>	<b>309</b>

## 5. POTENTIELS CONSTRUCTIBLES

### 5.1 POTENTIELS EN MAINTENANT LES SERVITUDES EXISTANTES



#### A) Surfaces théoriquement constructibles :

##### Surface au sol

S <sub>jaune</sub>	65.0	supplément triangle	+ 4.0	=	m <sup>2</sup>	69.0
S <sub>bleue</sub>	115.0	déduction	- 0.5	=	m <sup>2</sup>	114.5
		supplément triangle	+ 13.0	=	m <sup>2</sup>	13.0
S <sub>verte</sub>	41.5			=	m <sup>2</sup>	41.5

#### B) Surfaces théoriquement non-constructibles :

##### Surface au sol

S <sub>bleue</sub>	solde surface non-constructible (déduction)	=	m <sup>2</sup>	0.5
S <sub>cahillées</sub>	respect des distances constructions voisines	=	m <sup>2</sup>	66.5
S <sub>hachurée</sub>	empiètement immeuble voisin (6446)	=	m <sup>2</sup>	4.0

#### Pour vérification :

Total des surfaces au sol = surface parcelle N° 6898	=	m <sup>2</sup>	309.0
--	---	----------------	-------

#### C) Gabarits (hauteurs des constructions)

S <sub>jaune + triangle</sub>	m <sup>2</sup>	69.0	Hauteur max «servitude»	m	5.70
S <sub>bleue + triangle</sub>	m <sup>2</sup>	127.5	Hauteur max «servitude»	m	4.15
S <sub>verte</sub>	m <sup>2</sup>	41.5	Hauteur max «dist. légales»	m	11.00
Pour information calcul des gabarits selon DCTI	Loi LCI 2° zone :		D = (H-3m) x 1/2 = 4m		
	Distance min sur cour = 4m		H <sub>maximum</sub> = 11m		

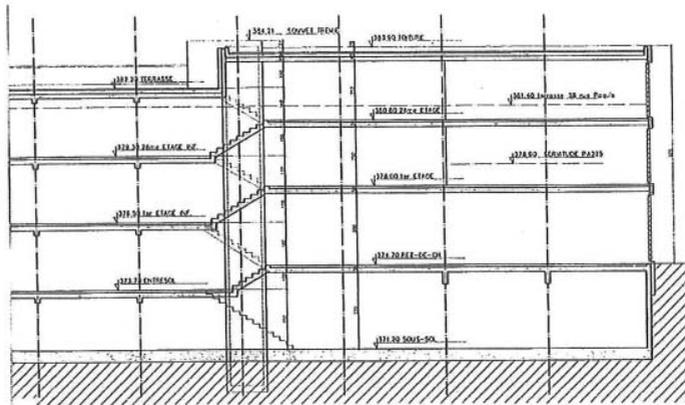
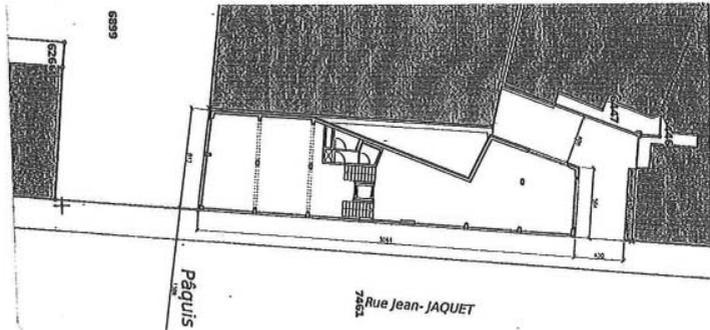
#### D) Surfaces brutes de planchers constructibles (SBP)

S <sub>jaune + triangle</sub>	m <sup>2</sup>	69.0	Rez + 1 étage (69.0 x 2)	m <sup>2</sup>	138.0
S <sub>bleue + triangle</sub>	m <sup>2</sup>	127.5	Rez (127.5 x 1)	m <sup>2</sup>	127.5
S <sub>verte</sub>	m <sup>2</sup>	41.5	Rez + 3 étage (41.5 x 4)	m <sup>2</sup>	166.0
Total SBP théoriquement constructibles				m <sup>2</sup>	431.5

#### TOTAL DES SURFACES DE PLANCHERS CONSTRUCTIBLES

EN MAINTENANT LES SERVITUDES EXISTANTES	admis	m <sup>2</sup>	<u>432.0</u>
---	-------	----------------	--------------

**5.2 POTENTIELS EN MODIFIANT LES SERVITUDES (projet Spironelli 11.01.10)**



**A) Surfaces brutes de planchers constructibles (SBP) – Projet Spironelli – 10.01.2010**

Rez-de-chaussée	m2	238.0
1 <sup>er</sup> étage	m2	208.0
2 <sup>e</sup> étage	m2	208.0
Total SBP	m2	654.0

**TOTAL DES SURFACES DE PLANCHERS CONSTRUCTIBLES  
EN MODIFIANT LES SERVITUDES EXISTANTES admis m2 654.0**

**SCHNEEBERGER**

architecture  
expertises immobilières

**6. COMPARATIFS DES POTENTIELS CONSTRUCTIBLES**

**6.1 SURFACES BRUTES DE PLANCHERS - DENSITÉ**

SBP «base potentiel existant»	m2	432		
Surface de la parcelle	m2	309		
Densité «base»	[432 / 309]	=		<b>1.398</b>
SBP «projet Spironelli»	m2	654		
Surface de la parcelle	m2	309		
Densité «projet Spironelli»	[654 / 309]	=		<b>2.116</b>

**6.2 SURFACES NETTES DE PLANCHERS (SURFACES LOCATIVES)**

Calcul estimatif des surfaces nettes locatives

Pour information :

Surface nette = SBP – surface des murs – surface circulations verticales et gaines techniques

Mesures sur plans «projet Spironelli» :

SBP pour un étage type (1 <sup>er</sup> et 2 <sup>e</sup> étages)	m2	208	(100%)
Déduction façades + murs + cage escalier & ascenseur	m2	- 48	( 23%)
Surface nette locative	m2	160	( 77%)
Proportion «Surface nette / SBP»	[160 / 208]	%	<b>77</b>

**CALCUL SURFACE NETTE LOCATIVE «PROJET SPIRONELLI»**

SBP totale du projet (rez + 1 <sup>er</sup> + 2 <sup>e</sup> )	m2	654
Proportion	%	<b>77</b>
Surface nette locative	m2	<b>504</b>

**ESTIMATION SURFACE NETTE LOCATIVE POTENTIELLE «EN L'ÉTAT»**

SBP totale potentielle	m2	432
Proportion	%	<b>77</b> (par équivalence au projet Spironelli)
Surface nette locative	m2	<b>332</b>

**6.3 DIFFÉRENCE ENTRE POTENTIEL DE BASE ET PROJET SPIRONELLI**

	Potentiel de base (situation en l'état)	Potentiel projeté (modif. servitudes)	Différence (projet / base)
SURFACE BRUTE (SBP)	m2 432	m2 654	m2 +222
DENSITÉ	1.398	2.116	+ 0.718
SURFACE NETTE (locative)	m2 332	m2 504	m2 +172

## 7. ESTIMATION DE LA VALEUR DES SURFACES SUPPLÉMENTAIRES

Au vu des calculs effectués au chapitre 6, nous pouvons déterminer que la différence de surface locative entre le potentiel constructible du bien en l'état (en tenant compte de la servitude actuelle de limitation de hauteur) et le «projet Spironelli» qui, lui, tient compte d'une modification de cette servitude est de 172 m<sup>2</sup>.

Donc, le fait de modifier cette servitude permettrait au propriétaire actuel de construire selon le «projet Spironelli» un total d'environ **172 m<sup>2</sup> de surface nette locative supplémentaire** ou un total d'environ **222 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher supplémentaire (SBP)**.

L'estimation de la valeur de la servitude analysée dans le présent rapport se basera donc principalement sur cette **différence de surface**.

D'autre part, il est également nécessaire de déterminer qu'elle est l'incidence foncière par rapport à l'ensemble de l'opération, soit la **part que représente la valeur du terrain** dans l'estimation de la valeur globale.

De manière théorique, nous pourrions imaginer que le fait de modifier les données de la servitude, qui serait ainsi moins contraignante pour le propriétaire de la parcelle et présenterait un gain de potentiel constructible, pourrait tout à fait s'apparenter à une acquisition d'une surface de terrain supplémentaire (ou à une mise à disposition de droits à bâtir supplémentaires).

### A titre d'information :

Le projet d'architecte mentionné sous «projet Spironelli - 10.01.2010» a fait l'objet d'une demande d'autorisation de construire auprès du Département (DAEL) et a reçu les différents préavis positifs en vue de la délivrance de l'autorisation de construire. Celle-ci est maintenant dépendante de la modification de la servitude mentionnée plus haut, qui reste, à ce jour, le seul élément empêchant la construction du bâtiment projeté.

## 7.1 PART PROPORTIONNELLE DU FONCIER DANS LA VALEUR DE L'IMMEUBLE

Détermination de la valeur du terrain selon la méthode de classification par centralité (Méthode Naegeli).

Cette méthode permet d'évaluer la situation de l'immeuble selon différents critères, tels que la situation générale de la parcelle (zone de construction, quartier, etc.), la situation par rapport aux transports et communications ou tels que les standards d'équipements, la conception et le type de construction (immeuble administratif, etc.).

Selon notre estimation et les différentes notes attribuées à l'immeuble nous pouvons conclure à une note minimale de 15 points et une note maximale de 18 points en fonction des critères mentionnés ci-dessus.

De ce fait, selon les tables relatives à cette méthode, nous pouvons déterminer que la part du terrain par rapport à l'ensemble de l'immeuble devrait se situer entre 35.00 % (estimation basse) et 42.00 % (estimation haute).

[VOIR TABELLES DE CALCULS DANS LES DOCUMENTS ANNEXÉS]

Dans le cadre de cette analyse, nous proposons de retenir une valeur moyenne entre ces deux estimations, soit :  $\{(35 + 42) / 2\} = 38.50 \%$

**SCHNEEBERGER**

architecture  
expertises Immobilières

**7.2 ESTIMATION DE LA VALEUR DE RENDEMENT (selon potentiels locatifs)**

**7.2.1 ÉTAT DES LOYERS DE BUREAUX COMPARABLES**

Selon l'indicateur des loyers de bureaux, édité par ILBColliers (Colliers Ami Genève), les dernières références ont été mise à jour à mi-avril 2010.

Les données relatives à la zone appelée «Centre Rive Droite» dont le quartier des Pâquis fait partie se présentent comme suit :

Zone 2.2	Centre Rive Droite
Période	1 <sup>er</sup> semestre 2010
Qualité de bureaux	Standard
Loyer minimum	Fr. 333.-/m2/an
Loyer maximum	Fr. 428.-/m2/an

Au vu de la situation de l'immeuble et des caractéristiques du projet présenté (typologie de bureaux, volume de bâtiment relativement faible, forme particulière des étages, etc.) nous pouvons considérer que la future construction (projet Spironelli) n'entre pas dans la catégorie de bureau mentionnée par ILBColliers sous «supérieure» mais bien dans la catégorie «standard».

[VOIR TABLEAUX ET TEXTE EXPLICATIF DE «ILBColliers» DANS LES DOCUMENTS ANNEXÉS]

Dans le cadre de cette analyse, nous proposons de retenir une valeur moyenne entre ces deux données de référence, soit :  $[(333 + 428) / 2] = \text{Fr. } 380.-/\text{m}^2/\text{an}$

**7.2.2 ESTIMATION DE LA VALEUR DE RENDEMENT (SURFACE SUPPLÉMENTAIRE)**

Elément de référence	SURFACE NETTE LOCATIVE SUPPLÉMENTAIRE
Surface déterminante	m2 172
Loyer brut annuel au m2	Fr. 380.-/m2/an
Charges de fonctionnement	15 % (immeuble de bureaux)
Loyer net annuel au m2	Fr. 323.-/m2/an
Incidence foncière	38.50 %

Estimation du taux de capitalisation net «immeuble de bureaux»

Fourchette estimative	de 5.25 %
	à 5.50 %

**A) VALEUR DE RENDEMENT «MINIMUM»**

Etat locatif net	172 m2 x Fr. 323.-/m2/an	=	Fr. 55'556.-/an
Capitalisation			5.50 %
Valeur de rendement			Fr. 1'010'100.-
Incidence foncière			38.50 %
Valeur de la part foncière			Fr. 388'880.-
<u>Valeur de rendement minimum</u>	<u>Admis</u>		<u>Fr. 389'000.-</u>

**SCHNÖEBERGER**

architecture  
expertises immobilières

B) VALEUR DE RENDEMENT «MAXIMUM»

Etat locatif net	172 m2 x Fr. 323.-/m2/an =	Fr. 55'556.-/an
Capitalisation		5.25 %
Valeur de rendement		Fr. 1'058'210.-
Incidence foncière		38.50 %
Valeur de la part foncière		Fr. 407'410.-
<u>Valeur de rendement maximum</u>	<u>Admis</u>	<u>Fr. 407'000.-</u>

Résultat :

Valeur de rendement minimum	Fr. 389'000.-
Valeur de rendement maximum	Fr. 407'000.-

Dans le cadre de cette analyse, nous proposons de retenir une valeur moyenne entre ces deux valeurs de rendement, soit :  $[(389'000 + 407'000) / 2] =$  Fr. 398'000.-

<b>VALEUR DE RENDEMENT</b>	<b>Admis</b>	<b>Fr. 398'000.-</b>
ESTIMATION DE LA VALEUR		16.04.2010
VALEUR DE LA PART FONCIÈRE POUR UN POTENTIEL DE 172 m2 DE SURFACE LOCATIVE SUPPLÉMENTAIRE		

**SCHNEEBERGER**

architecture  
expertises immobilières

**7.3 ESTIMATION DE LA VALEUR INTRINSÈQUE (selon valeur du terrain)**

Au moyen d'une recherche auprès du Registre Foncier nous avons pu retrouver sous le chapitre des «publications foncières 2007» le détail de la dernière vente de la parcelle [Genève-Cité - N° 6898] datant du 1<sup>er</sup> mars 2007 où il est mentionné, entre autres, les éléments suivants :

- ancien propriétaire F. Dhinant
- nouveau propriétaire Schwaper SA
- prix de vente Fr. 980'000.-
- surface de la parcelle 309 m<sup>2</sup>

NB<sub>1</sub> :

Au vu de la spécificité des lieux, il faut estimer que les constructions existantes (garages construits en 1952) ont une valeur quasi nulle, eu égard aux potentiels constructibles de la parcelle. De ce fait, il est légitime de rapporter l'entier de la valeur d'achat de l'immeuble sur le terrain uniquement.

NB<sub>2</sub> :

Dans le cadre de ces calculs, nous partons du principe que la valeur de base du terrain calculée sur un prix d'achat en «mars 2007» peut être considérée comme étant équivalente à une valeur d'estimation calculée en «avril 2010» sur le même terrain. Il n'y a donc pas lieu de prévoir une indexation particulière de ces valeurs.

Sur cette base et en fonction des différents calculs relatifs aux potentiels constructibles, nous pouvons établir une estimation concernant la valeur intrinsèque du terrain de base et la valeur de la «différence» en fonction des potentiels constructibles supplémentaires.

**A) VALEUR TERRAIN DE BASE :**

Elément de référence	SURFACE DE LA PARCELLE
Surface déterminante	m <sup>2</sup> 309
Potentiel constructible de base	m <sup>2</sup> 432
Densité	1.398
Prix d'achat (2007)	Fr. 980'000.-
Prix du terrain au m <sup>2</sup>	Fr. 3'171.-/m <sup>2</sup>

**B) VALEUR DU POTENTIEL CONSTRUCTIBLE SUPPLÉMENTAIRE**

(après modification de la servitude de limitation de hauteur des constructions)

Potentiel constructible de base	m <sup>2</sup> 432
Potentiel constructible «projet Spironelli»	m <sup>2</sup> 654
Potentiel constructible supplémentaires	m <sup>2</sup> 222

**Calcul des droits à bâtir supplémentaires / équivalent-terrain :**

Avec une densité équivalente de 1.398

Pour construire	432 m <sup>2</sup> SBP	il faut 309 m <sup>2</sup> de terrain
Pour construire	222 m <sup>2</sup> SBP supplémentaire	il faut 158 m <sup>2</sup> de terrain supplémentaire

**Valeur des droits à bâtir supplémentaires / équivalent-terrain :**

A densité équivalente, prix du terrain équivalent, soit Fr. 3'171.-/m<sup>2</sup>

Droits à bâtir / équivalent-terrain	m <sup>2</sup> 158
Valeur des droits à bâtir	Fr. 3'171.-/m <sup>2</sup>
Valeur intrinsèque droits à bâtir supplémentaires / équivalent-terrain	158 m <sup>2</sup> x Fr. 3'171.-/m <sup>2</sup> = Fr. 501'018.-

<b>VALEUR INTRINSÈQUE</b>	<b>Admis</b>	<b>Fr. 501'000.-</b>
ESTIMATION DE LA VALEUR		
16.04.2010		
VALEUR DE LA PART FONCIÈRE POUR UN POTENTIEL DE 222 m <sup>2</sup> DE SURFACE BRUTE (SBP) SUPPLÉMENTAIRE		

## 8. CONCLUSIONS

### 8.1 REMARQUE PRÉLIMINAIRE

Comme nous l'avons mentionné au § 3.3 VALEUR D'UNE SERVITUDE DE DROIT PRIVÉ, nous confirmons que la fourchette estimative dans laquelle devrait se trouver le montant de la contrepartie se situe entre le montant minimal de «Fr. 1.- symbolique» et la «charge maximum supportable» par le propriétaire relativement au gain que lui apporterait une modification de servitude.

### 8.2 DÉTERMINATION DE LA VALEUR DE LA SERVITUDE OU «CONTREPARTIE»

Au vu des calculs effectués sous chapitre 7. ESTIMATION DE LA VALEUR DES SURFACES SUPPLÉMENTAIRES, nous arrivons à deux résultats distincts, par l'estimation d'une valeur de rendement et par l'estimation d'une valeur intrinsèque.

A) Estimation d'une valeur de rendement calculée sur la base des surfaces locatives supplémentaires, appelée :

**VALEUR DE LA PART FONCIÈRE POUR UN POTENTIEL CONSTRUCTIBLE DE 172 m2 DE SURFACE NETTE LOCATIVE SUPPLÉMENTAIRE**

**ESTIMATION Fr. 398'000.-**

B) Estimation d'une valeur intrinsèque calculée sur la base du prix d'achat de l'immeuble par le propriétaire actuel, appelée :

**VALEUR DE LA PART FONCIÈRE POUR UN POTENTIEL CONSTRUCTIBLE DE 222 m2 DE SURFACE BRUTE (SBP) SUPPLÉMENTAIRE**

**ESTIMATION Fr. 501'000.-**

En l'état, l'expert estime que la valeur intrinsèque n'est pas relevante au vu de la situation particulière de ce bien immobilier et préconise de ne retenir que la valeur de rendement indiquée ci-dessus.

Ceci pour plusieurs raisons :

La valeur intrinsèque a été calculée sur la base d'un prix d'achat de l'immeuble rapporté à la surface du terrain. Il n'est pas possible, en l'état de nos connaissances, de préjuger de ce prix d'achat, tant du point de vue de la situation de la tractation entre vendeur et acheteur que du fait qu'il s'est peut-être agi, à l'époque, d'un achat quelque peu «spéculatif» au vu de la situation et de la probabilité de pouvoir faire modifier cette servitude dont le bénéficiaire est la Ville de Genève.

La valeur de rendement est clairement prépondérante dans l'estimation du montant de la «charge maximum admissible» et, par conséquent, la détermination de la «contrepartie» à convenir entre les parties. En effet, le rendement qui pourrait être retiré des surfaces locatives supplémentaires représente bel et bien le moyen le plus sûr de calculer la valeur de la part foncière liée à ces surfaces supplémentaires et la charge maximum supportable par le propriétaire de la parcelle.

Ces deux notions sont étroitement liées et sont directement dépendante du rendement qu'il pourrait être retiré de ces surfaces constructibles supplémentaires.

**SCHNEEBERGER**

architecture  
expertises immobilières

Au vu de toutes ces considérations, l'expert estime que les deux parties devraient entreprendre une négociation afin de déterminer le montant de la «contrepartie» que la Société Schwaper SA (propriétaire de la parcelle N° 6898 - Genève-Cité) devrait rétrocéder à la Ville de Genève (bénéficiaire de la servitude de limitation de hauteur de constructions grevant la dite parcelle) afin que cette servitude soit modifiée en conséquences pour permettre l'édification du «projet Spironelli - 10.01.2010»

Comme indiqué plus avant, l'expert estime que le montant de cette «contrepartie» devrait se situer entre le montant minimum acceptable par la Ville de Genève, soit Fr. 1.- «symbolique», et la charge maximum supportable par la société Schwaper SA, soit Fr. 398'000.-.

<b>VALEUR DE LA «CONTREPARTIE» DE</b>	<b>Fr. 1.-</b>	<b>À</b>	<b>Fr. 398'000.-</b>
ESTIMATION DE LA VALEUR			16.04.2010
VALEUR DE LA PART FONCIÈRE APRÈS MODIFICATION DE LA SERVITUDE DE LIMITATION DE HAUTEUR			

NB :

*L'expert certifie qu'il n'a omis aucun document en sa possession pour établir son rapport d'expertise et qu'il n'a pas eu connaissance d'autres éléments pouvant influencer sa méthode d'évaluation ou le résultat de son travail.*

Genève, le 16 avril 2010



J.L. Schneeberger  
Architecte EPFL-SIA  
Expert immobilier EPPV



# Plan de servitude

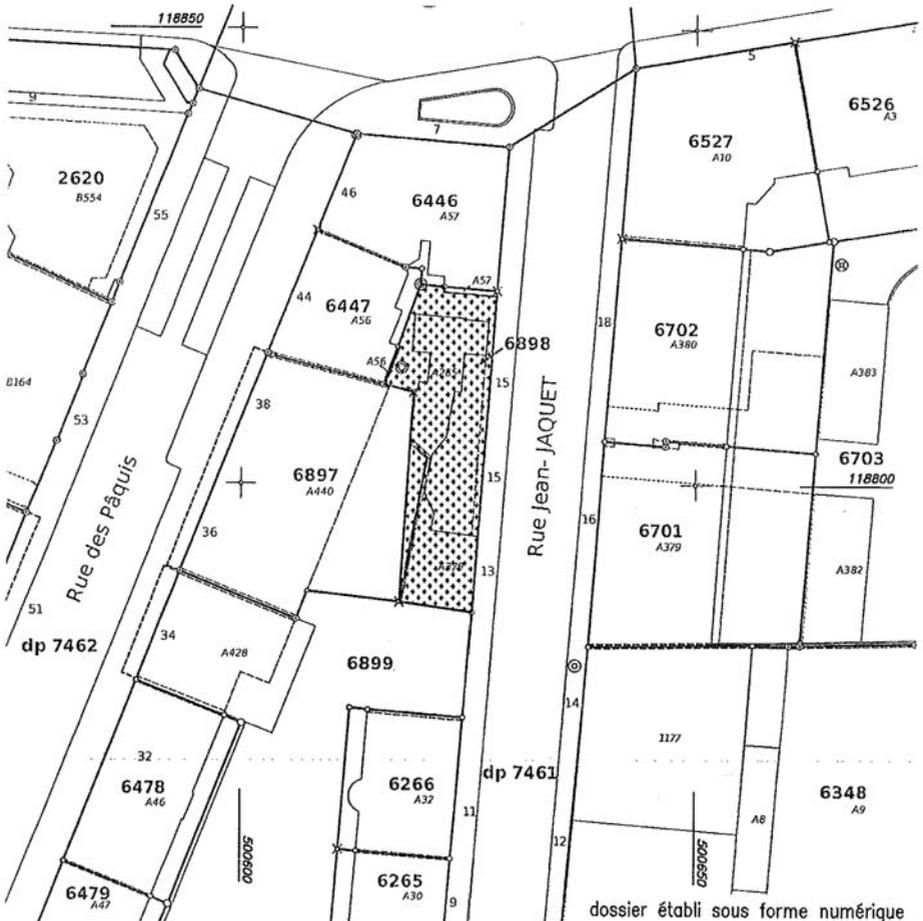
**ADRIEN KÜPFER**  
INGENIEUR GEOMETRE OFFICIEL  
INGENIEUR GEOMATICIEN EPF/AGG  
RUE DES GARES 11  
CH 1201 GENEVE  
TEL 022 732 03 12  
FAX 022 732 03 22  
akupfer@worldcom.ch

Dossier : 2437



Commune : Genève  
Section : Cité  
Plan No : 57  
Echelle : 1:500  
Date : 09.08.2010  
Visa :

A6 Hauteurs des constructions (Hauteurs des constructions limitées à 384.21 sur mer)



dossier établi sous forme numérique

REPUBLIQUE ET  CANTON DE GENEVE

DEPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DES TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION  
OFFICE DES AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE

DOSSIER N° DD 103179 - 7.

REQUERANT

SCHWAPER SA  
p.a. Régie ZIMMERMANN SA

19, rue de Richemond

1202 Genève

MANDATAIRE

Monsieur D. SPIRONELLI  
Architecte pour  
DS ATELIER D'ARCHITECTURE SA

8, rue du Bois-des-Frères

1219 Le Lignon

PROPRIETAIRES DE LA PARCELLE

SCHWAPER SA

PARCELLE

6898

FEUILLE

57

COMMUNE

Genève-Cité

ADRESSE DE L'OBJET

15, rue Jean- JAQUET

DESCRIPTION DE L'OBJET

construction d'un Immeuble administratif

PRÉAVIS COMMUNE(S)

Ce préavis annule et remplace celui émis en date du 25 février 2010.

**FAVORABLE**  
**sous conditions**

1. de l'approbation par le Conseil administratif, le Conseil Municipal de la modification de la servitude de limitation de hauteur grevant la parcelle N° 6898 de Genève, section Cité, propriété de Schwaper SA, en faveur de la Ville de Genève, procédure dont la durée est d'environ 6 à 8 mois et qui devra être entérinée par le Conseil d'Etat ;
2. l'acte notarié sera inscrit au Registre Foncier avant l'ouverture de chantier.

AU NOM DU CONSEIL ADMINISTRATIF

Le Conseiller administratif



  
Rémy Pagani

23 SEP. 2010



CREDIT SUISSE AG

17 rue de Lausanne  
BP 100  
CH-1211 Genève 70  
Suisse

Téléphone +41 22 391 21 11  
Fax +41 22 393 34 20  
SWIFT CRESCHZZ12A  
www.credit-suisse.com

Trade Finance Service Center Genève 70  
17 rue de Lausanne  
Service des Garanties, SGAX 331

Véronique Belfa  
+41 22 393 32 44

Ville de Genève  
Département des constructions  
et de l'aménagement  
Rue de l'Hôtel-de-Ville 4 /CP 3983  
CH-1211 Genève 3

30 août 2010

GARANTIE IRREVOCABLE A PREMIERE DEMANDE SGAX331-4362437

Nous sommes informés que la société SCHWAPER SA p.a. Régie Zimmermann SA, Rue de Richemont 19, 1202 Genève est propriétaire de la parcelle 6898, feuille 57, Commune de Genève-Cité et que cette parcelle est notamment grevée d'une servitude de hauteur en faveur de la Ville de Genève. Dans le cadre de la demande d'autorisation de construire DD 103,179 actuellement en cours d'instruction, le propriétaire souhaite obtenir une modification de ladite servitude de hauteur afin de réaliser son projet.

Ceci étant, nous, le Credit Suisse AG, Genève, nous engageons irrévocablement par la présente, à vous verser à première réquisition et sans opposer une quelconque exception ou objection, tout montant jusqu'à concurrence de :

CHF 200'000.00 (Francs suisses deux cent mille)

contre votre confirmation écrite que le montant réclamé vous est dû et demeure impayé par la société SCHWAPER SA dans le délai imparti.

Votre demande de paiement devra être accompagnée des documents suivants :

- 1) une attestation signée et délivrée par l'Etat de Genève confirmant l'entrée en force de l'autorisation de construire DD 103,179
- 2) une attestation signée du Registre Foncier de Genève confirmant que la servitude de hauteur PJ D38 de 1952 a été modifiée

Cette garantie est valable pour une durée illimitée et devra nous être retournée pour annulation lorsqu'elle sera devenue sans objet.

Le présent engagement sera régi et interprété conformément au droit matériel suisse (soit sans considération du droit privé international). En cas de litige au sujet de cette garantie, les tribunaux ordinaires de Genève seront compétents.

CREDIT SUISSE AG

Adresse d'exp.: CREDIT SUISSE AG, Trade Finance Service Center  
SGAX 331, BP 100, CH-1211 Genève 70

PP. U. Belfa  
Véronique Belfa