

20 juin 2012

Proposition du Conseil administratif du 20 juin 2012 en vue de l'ouverture d'un crédit de 1 962 000 francs (droits d'enregistrement et émoluments au Registre foncier, frais de notaire compris) destiné à l'acquisition de la parcelle N° 2319, feuille 33 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, d'une surface de 1188 m², sise avenue Soret 23, propriété de M^{me} Christiane Cosette Taverney.

Mesdames et Messieurs les conseillers,

Préambule

Le bien immobilier, objet de la présente proposition, est actuellement la propriété de M^{me} Christiane Taverney. Il est situé dans le quartier des Charmilles, délimité par la route des Franchises, la rue de Bourgogne, la rue de Dauphiné et l'avenue Soret.

Au vu du développement du quartier et notamment de la prochaine adoption par le Conseil d'Etat du plan localisé de quartier N° 29713A situé au nord de la parcelle, la Ville de Genève a l'intention de mener une politique d'acquisition foncière active et de saisir cette opportunité d'acquisition dans un secteur où elle est faiblement implantée.

La parcelle N° 2319 fait en outre partie d'une des dernières poches de terrains non encore développés, dont une part importante est située en zone 5 villas.

La notaire de M^{me} Christiane Taverney a pris contact en 2011 en vue de proposer l'acquisition de cette propriété à la Ville de Genève.

Rappel du contexte, acquisitions récentes

Dans ce périmètre, la Ville de Genève est propriétaire de diverses parcelles à l'est de l'objet proposé, acquis en vue d'y établir un groupe scolaire, à savoir les parcelles N°s 843, 849, 853, 854, 855, 857, 859, 3352 et 3438.

Parallèlement, votre Conseil a également acquis par l'exercice du droit de préemption en 1971 la parcelle N° 1219, d'une surface de 893 m², sise rue Soubeyran 3A, parcelle comprise dans le plan localisé de quartier N° 29713A, en cours d'adoption.

La parcelle N° 2319 a retenu l'attention des services municipaux chargés de l'aménagement, car elle est à proximité immédiate de la parcelle N° 1219, déjà propriété Ville de Genève (rue Soubeyran 3A). L'acquisition de cette parcelle,

objet de la présente proposition, s'insère dans le cadre d'une démarche globale, permettant à la Ville de Genève de continuer à s'implanter dans le quartier et de promouvoir de manière active la construction d'immeubles destinés au logement.

Le plan d'ensemble à l'échelle 1/2500^e ci-annexé montre l'implantation foncière de la Ville de Genève dans ce quartier.

La réalité foncière du secteur étant particulièrement complexe compte tenu que la plupart des parcelles sont situées en zone villas, le fait d'acquérir des terrains par des acquisitions de gré à gré permettra de disposer d'une certaine souplesse dans le contexte de la réalisation future.

Perspectives d'aménagement du secteur

Sur le plan général, le secteur au nord de la présente proposition d'acquisition est occupé par trois plans localisés de quartier portant les N^{os} 29462, 29656 et 29713A. Les deux premiers sont en cours de réalisation ou achevés alors que le troisième plan localisé de quartier, N^o 29713A, est en cours d'adoption par le Conseil d'Etat.

Le secteur de la Bourgogne dont fait partie l'objet de la présente proposition est pour partie en zone de développement et pour partie en zone villas. Le Conseil administratif a soumis à votre Conseil, le 21 mars 2012, une proposition (PR-954) en vue de l'ouverture d'un crédit d'étude de 150 000 francs destiné à l'établissement d'un projet de modification des limites de zones et d'un projet de plan localisé de quartier, d'initiative communale, en vue de planifier le développement du secteur situé entre l'avenue Soret, la rue de Bourgogne et la route des Franchises. En cas d'acceptation de ce crédit d'étude qui est inscrit au 7^e plan financier d'investissement 2012-2023, le périmètre fera l'objet d'une étude de développement par le Service d'urbanisme en collaboration avec l'Office cantonal de l'urbanisme.

L'acquisition de la parcelle faisant l'objet de la présente proposition d'acquisition (parcelle N^o 2319) permettra la réalisation d'un potentiel d'environ 15 logements sociaux. Elle permettra, en outre, d'éviter de pérenniser l'occupation de cette parcelle par une maison individuelle, compromettant durablement les objectifs de développement de la rue de Bourgogne qui, de par sa situation proche du centre-ville, des grands équipements publics et des espaces de chalandise, bien desservie par les grandes lignes de transports collectifs, est appelée à muter vers un quartier d'habitat collectif plus dense.

Selon les effets d'entraînement connus en matière d'urbanisation de la zone de développement, la concrétisation de ces premiers plans d'affectation, déclenchera sans aucun doute d'autres opérations. Par sa maîtrise foncière, la Ville de

Genève pourra orienter plus efficacement l'aménagement de ce secteur, desservi par une infrastructure de transports publics performante (ligne de tram Cornavin-Meyrin-Cern), tout en favorisant la création d'appartements répondant aux besoins prépondérants de la population.

Démarches entreprises

L'unité opérations foncières du département des constructions et de l'aménagement a été contactée par M^e Françoise Demierre Morand, notaire de M^{me} Christiane Taverney, actuelle propriétaire de la parcelle N° 2319, en vue de proposer l'acquisition de ce bien à la Ville de Genève.

Divers entretiens ont eu lieu, suivis d'un courrier le 12 décembre 2011 confirmant l'intérêt de la Ville de Genève d'acquérir ladite propriété, sous réserve d'acceptation par le Conseil municipal. Par ce même courrier, le propriétaire a été informé qu'un mandat d'expertise serait confié à un expert externe en vue d'établir la valeur de la propriété conformément aux directives de l'Office du logement.

Expertise

En date du 23 février 2012, l'unité opérations foncières a mandaté M. Jean-Luc Schneeberger – architecte EPFL, pour expertiser l'objet afin de déterminer la valeur intrinsèque du bien. Une visite des lieux a été organisée le 1^{er} mars 2012 et le rapport d'expertise a été rendu le 15 mars 2012.

Négociations

Sur la base de ladite expertise, l'unité opérations foncières et M^{me} Christiane Taverney se sont mis d'accord et ont accepté les conclusions de l'expert. Par courrier du 10 avril 2012, M^{me} Christiane Taverney a confirmé accepter de vendre à la Ville de Genève son bien, pour le prix de 1 890 000 francs, sous réserve de la signature d'une promesse d'achat-vente limitée au 31 janvier 2013. Celle-ci a été signée par le vendeur le 15 mai 2012 et par le Conseil administratif le 27 juin 2012.

Descriptif de l'objet proposé

La parcelle N° 2319 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, d'une surface de 1188 m², se situe pour partie en zone 5 de développement 3, et en zone 5 villas.

Sur cette parcelle est érigée une villa individuelle à deux habitations de 101 m² de surface au sol, cadastrée sous N° E1214, sise avenue Soret 23.

La villa est de construction traditionnelle datant de 1951. Elle se compose d'un sous-sol entièrement excavé (buanderie, caves, chaufferie et garage à voiture), de deux logements de 4 pièces au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, et d'un grenier froid non-habitable. La partie commune est composée du hall d'entrée et de l'escalier de distribution, permettant l'accès au sous-sol et au grenier.

L'habitation est d'un niveau de confort simple correspondant à l'époque de la construction, et ne répond plus aux normes actuelles en matière d'isolation thermique de l'enveloppe. La villa est équipée d'un chauffage central à mazout, avec distribution de chaleur par radiateurs. L'ensemble de la construction est en bon état d'entretien. Parmi les travaux effectués récemment, il y a notamment le remplacement de la chaudière à mazout et la production d'eau chaude en 2011

Occupation du bien et potentiel locatif

Le bien comporte 2 logements distincts de 4 pièces chacun, l'un au rez-de-chaussée, l'autre à l'étage. Seul ce dernier est actuellement occupé par la propriétaire, M^{me} Christiane Taverney.

La propriétaire a l'intention de mettre en location les deux logements, vraisemblablement avant que le bien soit acquis par la Ville de Genève. Dans cette hypothèse, l'état locatif escompté serait de l'ordre de 48 000 francs par an, compte tenu que l'objet serait loué «en l'état» sans réalisation de travaux de rafraichissement et à usage d'habitation exclusivement. Le ou les baux seront conclus pour une durée minimum de 3 ans.

En accord avec la Gérance immobilière municipale, le ou les éventuels baux seront repris lors du transfert de propriété. Dans l'intervalle de la réalisation d'une opération de développement de ladite parcelle, le bien sera intégré à la catégorie des logements à loyer libre de la Gérance immobilière municipale.

Travaux

Suite à la visite des lieux organisée le 22 mai 2012 conjointement avec le Service des bâtiments, le Service de l'énergie et la Gérance immobilière municipale, il a été relevé qu'aucuns travaux ne sont nécessaires dans l'immédiat.

En cas de mise en location du bien, il serait souhaitable de louer en l'état, laissant à la charge des locataires la réalisation des travaux de rafraichissement éventuel.

Toutefois, un contrôle OIBT des installations électriques sera à réaliser pour vérifier leur conformité, ainsi qu'un contrôle de conformité de la citerne

à mazout. Les travaux éventuels concernés par ces contrôles ne devraient pas dépasser 10 000 francs et pourront être pris en charge par le budget d'entretien du Service des bâtiments.

Servitudes

La parcelle N° 2319 est grevée de servitudes croisées touchant 8 parcelles à proximité immédiate, en droit et en charge de restrictions au droit de bâtir et de restriction d'affectation. Cet aspect sera réglé ultérieurement lors de la mise en œuvre d'un plan localisé de quartier. Si nécessaire, les servitudes pourront être levées par le biais d'une déclaration d'utilité publique conformément à l'article 6A de la LGZD (loi Giromini).

Montage et coût de l'opération

Le prix d'acquisition a été calculé sur la base des critères de l'Office cantonal du logement. De manière générale, l'estimation de la valeur d'un bien immobilier en zone de développement s'effectue de la manière suivante:

- les terrains situés en 5^e zone développement 3 ayant une affectation existante de type résidentielle (villa individuelle ou contiguë), le prix du terrain admis est de 1000 francs/m², au maximum;
- la valeur intrinsèque des bâtiments est prise en compte, y compris la vétusté estimée des constructions, ainsi que la valeur des aménagements extérieurs, les coûts de la viabilisation (énergies SIG + canalisations EU-EC) et la valeur des arbres importants situés sur la parcelle;
- la valeur de rendement des bâtiments n'est pas prise en compte.

En tenant compte de ces critères, l'expert a conclu que la valeur de cette parcelle est de 1 890 000 francs.

Dans le contexte actuel du marché immobilier genevois, les promoteurs privés sont mieux dotés pour réagir rapidement, laissant peu de chance aux collectivités publiques d'acquérir des biens de qualité. En conséquence, et pour faire face à la concurrence, la Ville de Genève a décidé de:

- privilégier les acquisitions de gré à gré selon les opportunités qui se présentent à elle, permettant plus de souplesse dans les montages des opérations privé-public;
- admettre devoir payer le prix maximum admis par l'Office cantonal du logement, afin d'être plus incitatif auprès des vendeurs et concurrentiel par rapport aux promoteurs privés;
- signer une promesse d'achat-vente, afin de sceller les accords conclus avec les vendeurs, en attendant l'accord du Conseil municipal.

La promesse d'achat-vente entre la Ville de Genève et le propriétaire, signée les 15 mai et 27 juin 2012, arrive à échéance le 31 janvier 2013, avec possibilité de proroger ce délai jusqu'au 30 avril 2013, dernier délai.

Coût de l'opération

Le coût de l'opération pour la Ville de Genève est le suivant:	Fr.
– Parcelle N° 2319	
Acquisition par la Ville de Genève pour le prix de	1 890 000
– Frais d'enregistrement et émoluments du Registre foncier	63 000
– Frais de notaire et divers	9 000
Coût total	<u>1 962 000</u>

Le Conseil administratif demandera au Conseil d'Etat l'exonération des droits d'enregistrement et autres émoluments pour cette acquisition, dont le montant s'élève à environ 63 000 francs.

Référence au 7^e plan financier d'investissements 2012-2023

Les frais pour l'acquisition de la parcelle N° 2319 de Genève, section Petit-Saconnex, seront pris sur la ligne N° 130.001.18 «acquisitions foncières 2012-2015», qui figure au 7^e PFI 2012-2023 pour un montant de 12 000 000 de francs.

Maîtrise

Le service gestionnaire de ce crédit est la direction du département des constructions et de l'aménagement (unité opérations foncières).

Le service bénéficiaire est la Gérance immobilière municipale, tant et aussi longtemps que la Ville de Genève n'aura pas la possibilité de réaliser une opération de développement dans laquelle cette parcelle est située. Dans l'intervalle, le bien susdésigné sera intégré à la catégorie des logements à loyer libre.

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

PROJET DE DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu la promesse d'achat, sous réserve de l'accord du Conseil municipal, signée par M^{me} Christiane Taverney et le Conseil administratif les 15 mai et 27 juin 2012, de la parcelle N° 2319, de la commune de Genève section Petit-Saconnex, d'une surface de 1188 m², sise avenue Soret 23, pour le prix de 1 890 000 francs, et dont l'échéance est fixée au 31 janvier 2013;

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° 2319, feuille 33 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, d'une surface de 1188 m², sise avenue Soret 23, pour le prix de 1 890 00 francs.

Art. 2. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 1 962 000 francs, frais d'acte, émoluments, enregistrement compris, en vue de cette acquisition.

Art. 3. – Le Conseil administratif est autorisé à 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 1 962 000 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 financier.

Art. 6. – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, épurer et radier toutes servitudes à charge et au profit des parcelles mentionnées dans l'accord visé sous l'article premier.

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.

Annexes: – annexe 1: expertise, établie le 15.03.2012
– annexe 2: plan de situation – échelle 1:2500
– annexe 3: extrait cadastral – échelle 1:1000
– annexe 4: plan parcelles propriété Ville de Genève
– annexe 5: plan PLQ N° 29462
– annexe 6: plan PLQ N° 29656
– annexe 7: plan PLQ N° 29713A

Annexe 1

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

n. Klein

DEPT DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT		
Reçu le	Présence:	
22 MARS 2012	Direction	☒
par	Autre	
Original dos. adm.	Archives	
Commentaires:		
Copie(s) remise(s) à	Commentaires:	

VILLE DE GENEVE
Unité Opérations Foncières
4, rue de l'Hôtel-de-Ville
1204 GENEVE

BIEN IMMOBILIER SITUE AU :

**N° 23, AVENUE SORET
GENÈVE - PETIT-SACONNEX**

IMMEUBLES :

PARCELLE : N° 2319
PLAN : N° 33
COMMUNE : GENÈVE (section Petit-Saconnex)
QUARTIER : Les Charmilles

PROPRIÉTAIRES : TAVERNEY Christiane (1948)

MANDANT : VILLE DE GENEVE
Unité opérations foncières

OBJET DU RAPPORT D'EXPERTISE :

Détermination de la valeur d'achat (selon critères OLO)

RAPPORT D'EXPERTISE

1. SITUATION

- 1.1 Situation géographique
- 1.2 Situation cadastrale

2. DONNÉES DE BASE

- 2.1 Etat cadastral

3. DESCRIPTION GÉNÉRALE

- 3.1 Situation générale de la parcelle
- 3.2 Zones de constructions / développement futur

4. DESCRIPTION DES CONSTRUCTIONS

- 4.1 Description générale
- 4.2 Description des constructions
- 4.3 Données quantitatives

5. ESTIMATION DE LA VALEUR DU BIEN IMMOBILIER

- 5.1 Pratiques administratives de l'Etat de Genève pour les biens situés en zone de développement
- 5.2 Valeur de l'immeuble N° 2319 «23, Soret»

6. CONCLUSIONS

7. DOCUMENTS ANNEXES

SCHNEEBERGER

architecture
expertises immobilières

1. SITUATION GÉOGRAPHIQUE

1.1 SITUATION GÉOGRAPHIQUE

ECHELLE 1 : 2500'

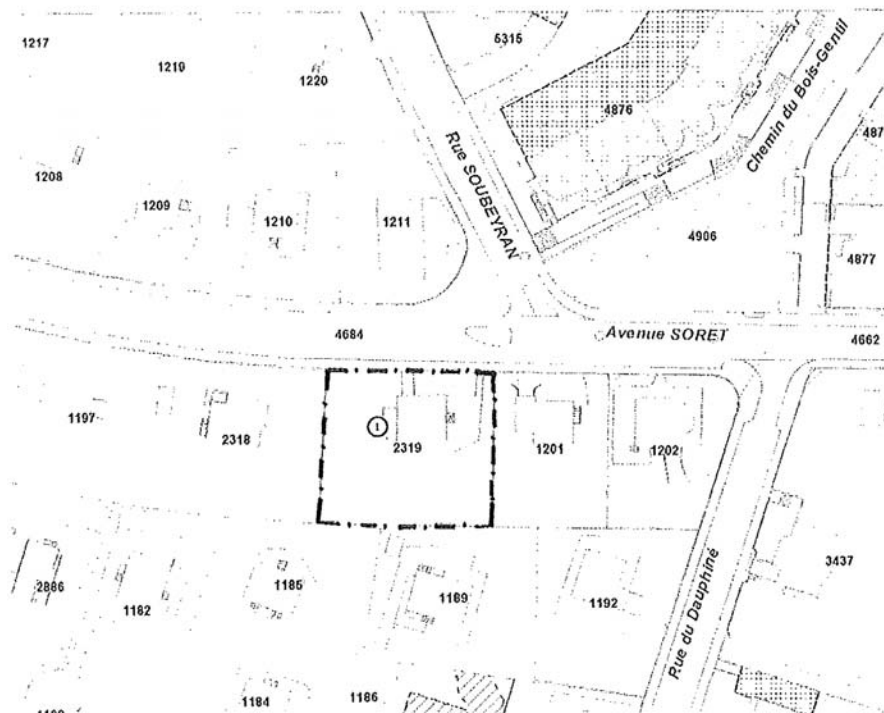


SCHNEEBERGER

architecture
expertises immobilières

1.2 SITUATION CADASTRALE

ECHELLE 1 : 1000^e



2. DONNÉES DE BASE

2.1 ÉTAT CADASTRAL

1. COMMUNE

2. ZONE DE CONSTRUCTION

3. ADRESSE

4. PROPRIÉTAIRE

5. PARCELLE

6. SURFACE PARCELLES

7. DÉPENDANCE

9. BÂTIMENT

10. AFFECTATION

11. SURFACE AU SOL

12. SERVITUDES

GENÈVE (section Petit-Saconnex)

«3^e DÉVELOPPEMENT» (5^e zone préalable)

et «5^e Zone VILLAS» (partiellement)

23, AVENUE SORET

TAVERNEY Christiane

N° 2319

1188 m²

néant

N° E1214

Habitation

101 m²

[voir documents annexés]

SCHNEEBERGER

architecture
expertises immobilières

3. DESCRIPTION GÉNÉRALE

3.1 SITUATION GÉNÉRALE

L'objet de la présente expertise porte sur l'immeuble N° 2319 situé sur le territoire de la Ville de Genève dans le quartier des Charmilles.

La parcelle est située dans le quadrilatère de villas délimité par la route des Franchises, la rue de Bourgogne, la rue de Dauphiné et l'avenue Soret.

Cette situation est très favorable en raison d'une grande proximité du centre ville (environ 1.5 km. de la gare Cornavin) et de toutes les commodités, (écoles + collèges) et divers commerces (Centre commercial des Charmilles et commerces de première nécessité avenue Wendt et rue de la Servette). D'autre part, l'endroit est bien desservi par les transports publics (bus sur la rue de Lyon et tram sur la rue de la Servette).

3.2 ZONES DE CONSTRUCTIONS / DÉVELOPPEMENT FUTUR

A l'origine, cette parcelle était entièrement située en zone villas (5^e zone de construction). Elle est actuellement partiellement (pour environ 2/3 de sa surface) en 3^e zone de développement (prévue pour la construction d'immeubles d'habitation) et encore, pour le solde, en zone villas.

En l'état actuel, en raison de son appartenance à la 3^e zone de développement, ce bien ne peut faire l'objet d'une transaction sans que l'Etat de Genève n'exerce un «contrôle» sur le prix de vente. Les pratiques administratives en la matière sont consultables auprès de l'office du logement (OLO) dépendant du DCTI (Département des constructions et des technologies de l'information).

Une partie de ce quartier est destinée à se développer pour devenir, à terme, un quartier d'immeubles d'habitation en lieu et place du quartier de villas existant actuellement.

4. DESCRIPTION DES CONSTRUCTIONS

4.1 DESCRIPTION GÉNÉRALE

Bâtiments E1214.

Constructions datant du début des années 50 (probablement 1951).

Typologie de villa individuelle à plan «carré» comprenant deux logements.

Accès principal par l'avenue Soret, y compris pour l'accès au garage en sous sol.

Implantation au nord de la parcelle. Dégagements et jardins au sud et à l'ouest.

Typologie d'habitation traditionnelle :

- Sous-sol : Garage + locaux techniques (chaufferie) + cave + carnotzet
- Rez-de-ch. (app. N°1) : Hall d'entrée + séjour + cuisine + 2 chambres + salle de bains
- 1^{er} étage (app. N°2) : Hall d'entrée + séjour + cuisine + 2 chambres + salle de bains
- Combles : Grenier «froid» sous la toiture (non habitable)
- Parties communes : hall d'entrée et escaliers

SCHNEEBERGER

architecture
expertises immobilières

4.2 DESCRIPTION DE LA CONSTRUCTION

4.2.1 CONSTRUCTIONS DE BASE :

Bâtiment traditionnel de type «villa individuelle à 2 logements».

Construction sur trois niveaux : sous-sol entièrement excavé + rez-de-chaussée + un étage.

Combles froids. Potentiel d'aménagement en un «petit logement» au vu du volume disponible.

Façades en maçonnerie porteuse crépie (ne répondant plus aux normes actuelles du point de vue thermique). Doublage intérieur (brique terre cuite + isolation ?).

Vitrages bois (simple vitrages) et volets bois.

Dalle de béton armé entre rez et 1^{er} étage. Solivage bois et faux-plafond entre 1^{er} étage et combles.

Dalle à hourdis sur sous-sol. Chape bouchardée au sous-sol.

Toiture à deux pans à croupes. Charpente bois, couverture en tuiles.

Chauffage au mazout. Radiateurs dans toutes les pièces habitables (vannes thermostatiques).

Ventilation naturelle (fenêtres et courette verticale avec grilles de ventilation)

Viabilisation SIG + canalisations probablement en unitaire.

Finitions intérieures de l'époque «simples» (parquets pin dans les chambres, parquets chêne au séjour, carrelages et faïences dans les sanitaires, murs peintures et papiers peints).

4.2.2 ÉTAT DE LA CONSTRUCTION

Dans l'ensemble, bâtiment en bon état d'entretien.

Quelques fissures apparentes en façades et sur l'escalier du perron d'entrée ainsi que dans la cage d'escaliers. Réparations récentes (mais à nouveau fissurées).

Appartement à l'étage en meilleur état que l'appartement du rez-de-chaussée.

Travaux récents :

2007	Réparations diverses sur fissures	Immotech SA	Fr. 5'800.-
2010	Chauffe eau + conduites sanitaires	Contantin SA	Fr. 12'400.-
2011	Remplacement chaudière	Balestra-Galiotto	Fr. 18'000.-

SCHNEEBERGER

architecture
expertises immobilières

4.3 DONNÉES QUANTITATIVES

Parcelle	N° 2319	Surface	m2 1188
Bâtiment	N° E1214	Surface au sol	m2 101

Surface brute de plancher habitable (SBP) :

Dimensions générales :	9.66 x 10.62 =	102.6 m2 (dimensions hors tout)
SBP REZ-DE-CH. + ETAGE		205.2

<u>SURFACE BRUTE DE PLANCHER</u>	<u>admis</u>	<u>205.00 m2</u>
----------------------------------	--------------	------------------

Surface SOUS-SOL	102.0 m2
------------------	----------

DENSITÉ ACTUELLE	205 m2 / 1188 m2	0.173
------------------	------------------	-------

ZONES DE CONSTRUCTION :

Estimation de la surface de terrain :	36 x 33 m. =	m2 1188
en 3 ^e zone développement		m2 838
en 5 ^e zone «villas»		m2 350

4.3.1 VOLUME CONSTRUIT

Volume SIA (selon norme SIA 116) :

MAISON	Surface	102.6	
	Hauteur	7.90	
	Suppl. combles	1.05	
	Volume SIA	102.6 x 8.95	918.27 m3

PERRON	Entrée	estimation	4.50 m3
--------	--------	------------	---------

<u>TOTAL VOLUME SIA</u>	<u>922.77 m3</u>
-------------------------	------------------

<u>VOLUME SIA VILLA</u>	<u>admis</u>	<u>923.00 m3</u>
-------------------------	--------------	------------------

4.3.2 AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

Parcelle	N° 2319
Surface parcelle	m2 1188
Surface villa + perron	m2 105
Surface ext.	m2 1083

AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS :

Rampe d'accès au garage
Murs de soutènement
Escaliers d'accès + chemins + murets
Barrières + portails
Plantations, gazon, etc.
Arbustes divers, haies

Arbres :

- 1 Epicea (circonférence 150 cm.)
- 1 Epicea (circonférence 190 cm.)
- 1 Cercis (circonférence 50 cm.)
- 2 Cercis (circonférence 80 cm.)
- 1 Fruitier (circonférence 40 cm.)

5. ESTIMATION DE LA VALEUR DES BIENS IMMOBILIERS

5.1 PRATIQUES ADMINISTRATIVES DE L'ETAT DE GENEVE POUR DES IMMEUBLES SITUÉS EN ZONE DE DÉVELOPPEMENT

Objectif du contrôle de l'Etat sur les prix des terrains en zone de développement :

« Fixer les plafonds admis pour les prix des terrains en zone de développement en vue d'encourager leur mise en valeur tout en répondant aux besoins prépondérants d'intérêt général définis par la loi »

De manière générale, l'estimation de la valeur d'un bien immobilier situé en zone de développement s'effectue comme suit :

- Pour les terrains situés en 5^e zone développement 3 ayant une affectation existante de type résidentielle (villas individuelles ou contiguës) le prix du terrain admis est de Fr. 1'000.-/m², au maximum. Ce prix s'applique également sur la part de surface de dépendances (p. ex : chemin en copropriété entre plusieurs parcelles).
- La valeur intrinsèque des bâtiments est prise en compte, y compris la vétusté estimée des constructions, ainsi que la valeur des aménagements extérieurs, les coûts de la viabilisation (énergies SIG + canalisations EU-EC) et la valeur des arbres importants situés sur la parcelle.
- La valeur de rendement des bâtiments n'est pas prise en compte.

Pour plus d'informations : voir site internet de l'Etat de Genève - Office du Logement

SCHNEEBERGER

architecture
expertises immobilières

5.2 VALEUR DE L'IMMEUBLE N° 2319

TERRAIN

Surface de parcelle Zone dév. 3	m2 838	
Valeur de base selon pratiques OLO	Fr. 1'000.-/m2	
Valeur		Fr. 838'000.-

Surface de parcelle Zone 5 villas	m2 350	
Valeur de base entre 1000.- et 1400.-/m2	Fr. 1'200.-/m2	
Valeur		Fr. 420'000.-

VALEUR DU TERRAIN **Fr. 1'258'000.-**

CONSTRUCTION

Volume SIA (116)	m3 923	
Prix de base estimé (valeur à neuf)	Fr. 680.-/m3	
Taux de vétusté (yc. entretien effectué)	35 %	
Prix au m3 à prendre en compte	Fr. 442.-/m3	
Valeur de la construction	Fr. 407'996.-	admis Fr. 408'000.-

Travaux récents			
2007	Fr. 5'800.-	à 50 %	Fr. 2'900.-
2010	Fr. 12'400.-	à 100 %	Fr. 12'400.-
2011	Fr. 18'000.-	à 100 %	Fr. 18'000.-
Valeur de la construction			Fr. 33'300.- admis Fr. 33'000.-

VALEUR ACTUELLE DE LA CONSTRUCTION **Fr. 441'000.-**

AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

Surface extérieure (parcelle privée)	m2 1083	
Prix de base estimé	Fr. 110.-/m2	
Valeur des aménagements ext.	Fr. 119'130.-	admis Fr. 120'000.-
Constructions supplémentaires :		
Rampe de garage + murs de soutènement		admis Fr. 25'000.-

ARBRES IMPORTANTS

SELON ESTIMATION DU SERVICE DES FORÊTS (voir document annexé)

6 arbres en tout	
Valeur des arbres importants	Fr. 23'828.- admis Fr. 24'000.-

TAXES ET VIABILISATION

Energies SIG + raccordements canalisations EU + EC	admis Fr. 25'000.-
--	--------------------

VALEUR DES AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS **Fr. 194'000.-**

TOTAL VALEUR INTRINSÈQUE **Fr. 1'893'000.-**

VALEUR INTRINSÈQUE IMMEUBLE 2319	Fr. 1'890'000.-
---	------------------------

VALEUR DU BIEN IMMOBILIER EN L'ÉTAT

VALEUR INTRINSÈQUE AU 15 MARS 2012

SCHNEEBERGER

architecture
expertises immobilières

6. CONCLUSIONS

Dans le cadre de cette expertise ayant pour but de déterminer la valeur de l'immeubles N° 2319 Genève (Petit-Saconnex), l'expert a pris en considération la problématique des biens situés en zone de développement et des principes imposés par l'Etat de Genève dans de telles circonstances.

Dans le cas particulier de la parcelle N° 2319, il se trouve que la limite entre la zone villas et la 3^e zone de développement traverse la dite parcelle, dans une proportion 1/3 et 2/3.

L'expert a estimé la surface de parcelle située en zone villas et la surface située en 3^e zone de développement, sur la base du plan de zones établi à l'échelle 1 : 1000^e et du plan cadastral échelle 1 : 250^e (voir documents annexés)

Il a été estimé, pour un total de 1188 m², que 350 m² se trouvaient en zone villas et 838 m² en 3^e zone de développement.

La valeur du terrain en zone villa devrait se situer dans une fourchette comprise entre Fr. 1'000.-/m² et Fr. 1'400.-/m². Une valeur moyenne de Fr. 1'200.-/m² a été retenue dans le cadre de cette estimation.

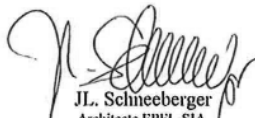
Sur le principe, la partie du terrain située en 3^e zone de développement devrait offrir des droits à bâtir dans le cadre du développement prévu (construction de nouveaux immeubles d'habitation selon les lois et règlements de la 3^e zone) alors que le solde du terrain, situé en zone villas, pourrait en théorie être revendu au(x) propriétaire(s) voisin(s) pour un usage en zone villas, potentiellement utilisable pour des agrandissements des villas existantes.

En conclusion, le calcul de la valeur de l'immeuble N° 2319 aboutit au résultat suivant :

VALEUR INTRINSÈQUE TOTALE - «IMMEUBLE N° 2319» = Fr. 1'890'000.-

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 en connaissance d'autres éléments pouvant influencer sa méthode d'évaluation ou le résultat de son travail.

Genève, le 15 mars 2012


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

DOCUMENT REMIS EN DEUX EXEMPLAIRES A L'UNITÉ OPÉRATIONS FONCIÈRES (VILLE DE GENEVE)

SCHNEEBERGER

architecturo
expertises immobilières

7. DOCUMENTS ANNEXES

DOCUMENTS DU CADASTRE ET REGISTRE FONCIER
PROPRIÉTÉ, MENTIONS ET SERVITUDES

PLAN DES ZONES DE CONSTRUCTION / CALCUL DES SURFACES
SITUÉES EN ZONE VILLAS ET EN ZONE DE DÉVELOPPEMENT

CALCUL DE LA VALEUR DES ARBRES (selon norme USSP-1974)

PHOTOS DE L'ÉTAT EXISTANT (mars 2012)

PLANS, COUPE ET FACADES (1950)

(NB : l'état existant ne reflète pas exactement les plans annexés)



Extrait de la mensuration officielle et du registre foncier

Dépourvu de fol public

Produit le 01.02.2012

Commune:	Genève-Petit-Saconnex (23)		
Immeuble No:	2319	Type: Privé	Surface(m2): 1188
Plan(s) No(s):	33		
Nom Local(locaux):	Les Charmilles		

BATIMENT(S)

No: E1214	Surface (m2 sur parcelle): 101	Surface totale (m2): 101
Destination:	Hab. deux logements	
Adresse(s):	Avenue SORET 23	

ETAT DE LA PROPRIETE

Pour des informations plus précises concernant le régime de propriété, les types d'immeubles et leurs propriétaires, voir le registre foncier.

Immeuble 23/2319

TAVERNEY Christiane Cosette, 01.09.1948, née(e) TAVERNEY
TAVERNEY Jean Charles, 21.01.1920, né(e) TAVERNEY

Cet extrait n'a aucun effet juridiquement valable !
Lorsque la tenue du registre foncier est cantonale, l'extrait des servitudes et des charges foncières n'est pas exhaustif.

Extrait du registre foncier Genève-Petit-Saconnex/2319

Bien-fonds: **Bien-fonds Genève-Petit-Saconnex/2319**

Registre foncier: Registre foncier Genève, Rue des Gazomètres 5-7 1211 Genève 8

Tenue du registre foncier: Fédérale

Mensuration: Fédérale

Etat descriptif de l'immeuble

Commune: 0621.3 Genève-Petit-Saconnex

Numéro d'immeuble: 2319

Nom local: Les Charmilles

Surface: 1'188m², Mensuration Officielle

Bâtiment(s): Habitation à deux logements, No E1214, 101m²
Avenue SORÉ 23, 1203 Genève

Immeuble de dépendance:

Observation(s):

Propriété

COP Genève-Petit-Saconnex/2319-1 pour 1/2

COP Genève-Petit-Saconnex/2319-2 pour 1/2

Mentions (Uniquement mentions publiques selon l'Art. 106a Ordonnance sur le registre foncier)

Voir registre foncier

Servitudes

01.06.1933 A961 C (Type A) Restriction au droit de bâtir, ID.2004/027256, 28288

En faveur de Genève-Petit-Saconnex/1182

En faveur de Genève-Petit-Saconnex/1185

En faveur de Genève-Petit-Saconnex/1188

En faveur de Genève-Petit-Saconnex/1189

En faveur de Genève-Petit-Saconnex/1192

En faveur de Genève-Petit-Saconnex/1197

En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2885

En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2886

01.06.1933 A961 C (Type D) Restriction d'affectation, ID.2004/027257, 28289

En faveur de Genève-Petit-Saconnex/1182

En faveur de Genève-Petit-Saconnex/1185

En faveur de Genève-Petit-Saconnex/1188

En faveur de Genève-Petit-Saconnex/1189

En faveur de Genève-Petit-Saconnex/1192

En faveur de Genève-Petit-Saconnex/1197

En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2885

En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2886

Charges foncières

Voir registre foncier

Annotations (Droit de profiter des cases libres, voir droits de gages immobiliers)

Voir registre foncier

Texte contrat (Pour les droits dont l'exercice ne figure pas ci-dessous, voir le registre foncier)

Voir registre foncier

Gages immobiliers

Voir registre foncier

Affaires en suspens

Affaires du Journal jusqu'à 25.02.2012: No 2011/9891/0 de 03.10.2011 15:26 succession de TAVERNEY Jean

Explications:

- ad rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
- ad rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": (C) = charge; (D) = droit; (C/D) = charge/droit.
- ID = numéro d'identification.

Cet extrait a été établi avec les options suivantes:

Avec données historiques: non

Cet extrait n'a aucun effet juridiquement valable !

Lorsque la tenue du registre foncier est cantonale, l'extrait des servitudes et des charges foncières n'est pas exhaustif.

Extrait du registre foncier Genève-Petit-Saconnex/2319-1

Bien-fonds: **Part de copropriété Genève-Petit-Saconnex/2319-1**

Registre foncier: Registre foncier Genève, Rue des Gazomètres 5-7 1211 Genève 6

Tenue du registre foncier: Fédérale

Mensuration: Fédérale

Etat descriptif de l'immeuble

Commune: 6621.3 Genève-Petit-Saconnex

Numéro d'immeuble: 2319-1

Immeuble de base: B-F 23/2319

Quote-part: 1/2

Immeuble de dépendance:

Observation(s):

Propriété

Propriété individuelle

TAVERNEY Jean Charles né(e) le 21.01.1920

26.12.1956 A2647

Mentions (Uniquement mentions publiques selon l'Art. 106a Ordonnance sur le registre foncier)

Voir registre foncier

Servitudes

Aucune

Charges foncières

Voir registre foncier

Annotations (Droit de profiter des cases libres, voir droits de gages immobiliers)

Voir registre foncier

Texte contrat (Pour les droits dont l'exercice ne figure pas ci-dessous, voir le registre foncier)

Voir registre foncier

Gages immobiliers

Voir registre foncier

Affaires en suspens

Affaires du Journal jusqu'à 25.02.2012: No 2011/9891/0 de 03.10.2011 15:26 succession de TAVERNEY Jean

Explications:

- ad rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
- ad rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": (C) = charge; (D) = droit; (C/D) = charge/droit.
- ID = numéro d'identification.

Cet extrait a été établi avec les options suivantes:

Avec données historiques:	non
Propriétaires extension:	non
Avec ID pour les autres droits:	oui
Avec ID pour les gages immobiliers:	oui
Avec tous les titres de droit:	oui
Extrait détaillé pour les autres droits:	oui
Extraits détaillés pour les gages immobiliers:	oui
Concerner la saisie initiale des données:	non

Extrait du registre foncier Genève-Petit-Saconnex/2319-2 vers l'affaire 2011/9891/0 d... Page 1 of 1

Cet extrait n'a aucun effet juridiquement valable !
Lorsque la tenue du registre foncier est cantonale, l'extrait des servitudes et des charges foncières n'est pas exhaustif.

Extrait du registre foncier Genève-Petit-Saconnex/2319-2 vers l'affaire 2011/9891/0 de 03.10.2011

Bien-fonds: **Part de copropriété Genève-Petit-Saconnex/2319-2**
Registre foncier: Registre foncier Genève, Rue des Gazomètres 5-7 1211 Genève 8
Tenue du registre foncier: Fédérale
Mensuration: Fédérale

Etat descriptif de l'immeuble

Commune: 6621.3 Genève-Petit-Saconnex
Numéro d'immeuble: 2319-2
Immeuble de base: B-F 23/2319
Quote-part: 1/2
Immeuble de dépendance:
Observation(s):

Propriété

Propriété Individuelle
TAVERNY Christiane Cosette née le 04.09.1948 22.03.1995 1520

Mentions (Uniquement mentions publiques selon l'Art. 106a Ordonnance sur le registre foncier)

Voir registre foncier

Servitudes

Aucune

Charges foncières

Voir registre foncier

Annotations (Droit de profiter des cases libres, voir droits de gages immobiliers)

Voir registre foncier

Texte contrat (Pour les droits dont l'exercice ne figure pas ci-dessous, voir le registre foncier)

Voir registre foncier

Gages immobiliers

Voir registre foncier

Affaires en suspens

Affaires du Journal jusqu'à 25.02.2012: No 2011/9891/0 de 03.10.2011 15:26 succession de TAVERNY Jean

Explications:

- ad rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
- ad rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": (C) = charge; (D) = droit; (C/D) = charge/droit.
- ID = numéro d'identification.

Cet extrait a été établi avec les options suivantes:

Avec données historiques:	non
Propriétaires extension:	non
Avec ID pour les autres droits:	oui
Avec ID pour les gages immobiliers:	oui
Avec tous les titres de droit:	oui
Extrait détaillé pour les autres droits:	oui
Extraits détaillés pour les gages immobiliers:	oui
Concerner la saisie initiale des données:	non

Affaire dans le journal 2011/9891/0

Description: succession de TAVERNEY Jean

Statut: Grand livre terminé

Entrée: 03.10.2011 15:28

Rectification: non

Inscriptions: Propriété

Texte requérant: FDM250/2011 TAVERNEY Jean

Requérant: DEMIERRE MORAND Françoise Marcelle née le 01.05.1961

Date contrat:

No enregistrement: N2011/12801

Opér. du géomètre:

Immeubles:

Genre d'immeuble

Bien-fonds

Rubriques de titres de droit

Liens

Part de copropriété

COP Genève-Petit-Saconnex/2319-1

Tous

Part de copropriété

COP Genève-Petit-Saconnex/2319-2

Tous

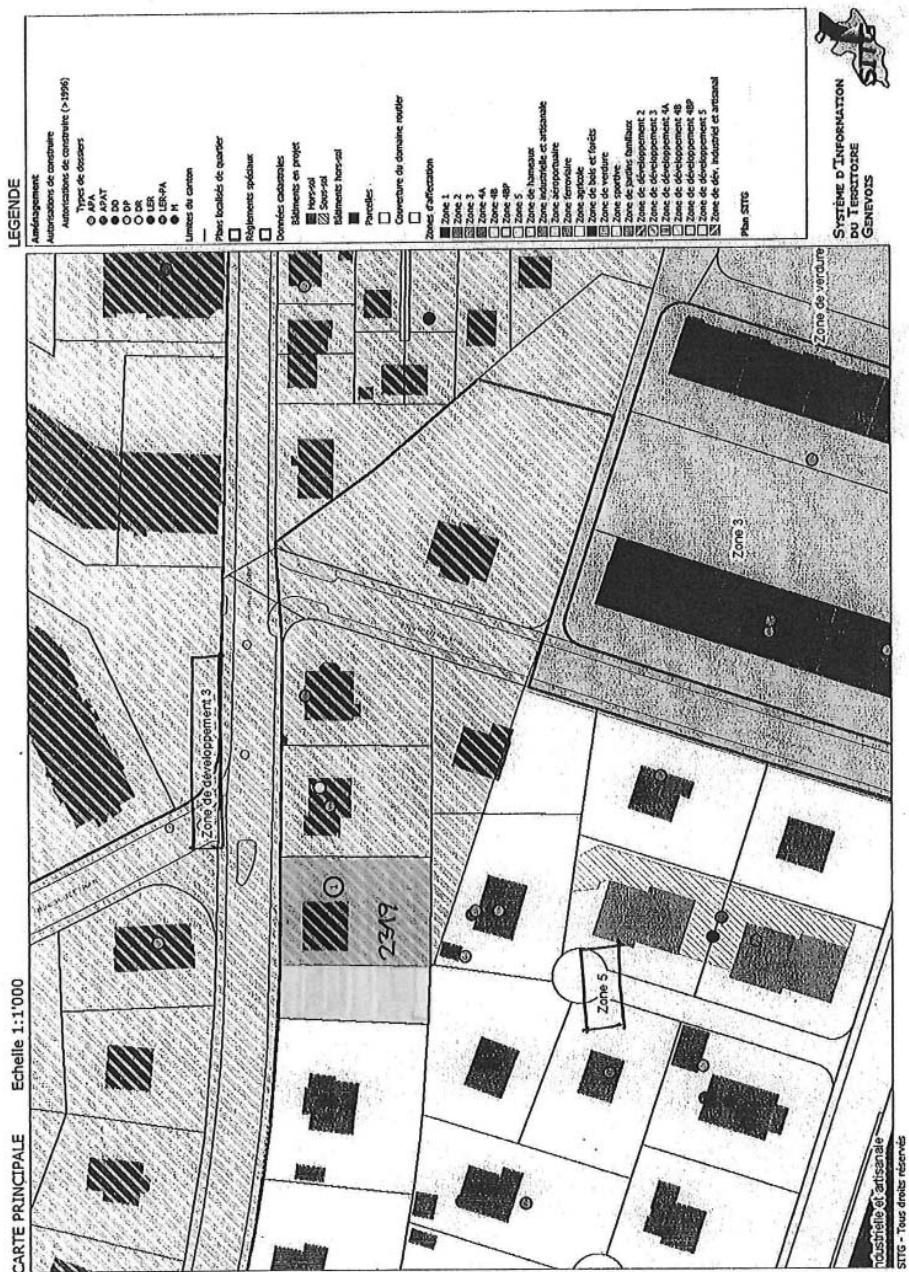
Bien-fonds

B-F Genève-Petit-Saconnex/2319

Tous

[Nouvelle recherche](#)



CARTE PRINCIPALE

Echelle 1:250

LEGENDE

Mensuration • Données géométriques

Name de rue

...the design...

Details / Volume

Avec Serravallo

1

Objets divers

1

Baseline router

1000

1005

[illegible]

48

Parcolaire / DP

Parables

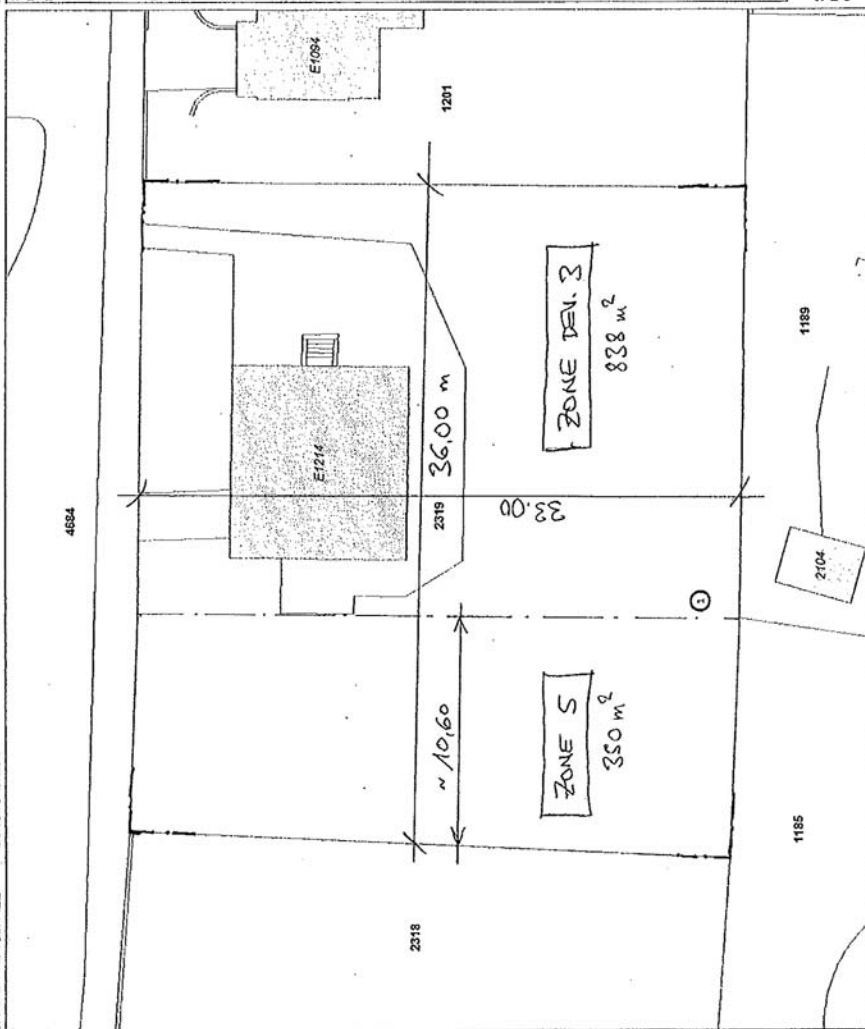
□

Domaine Public

Domestic credit

DP central

DP comments

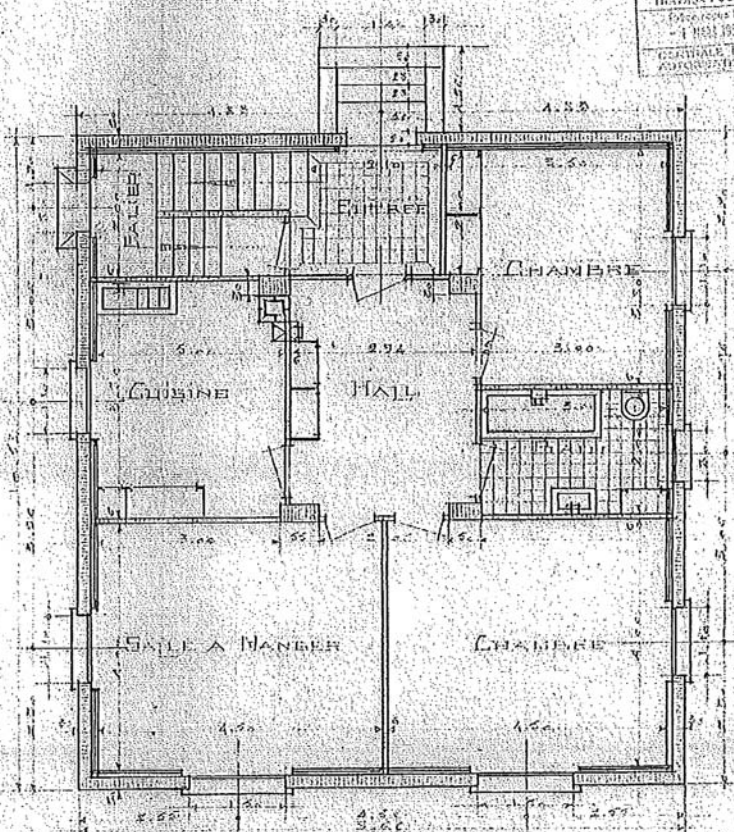
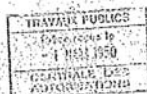


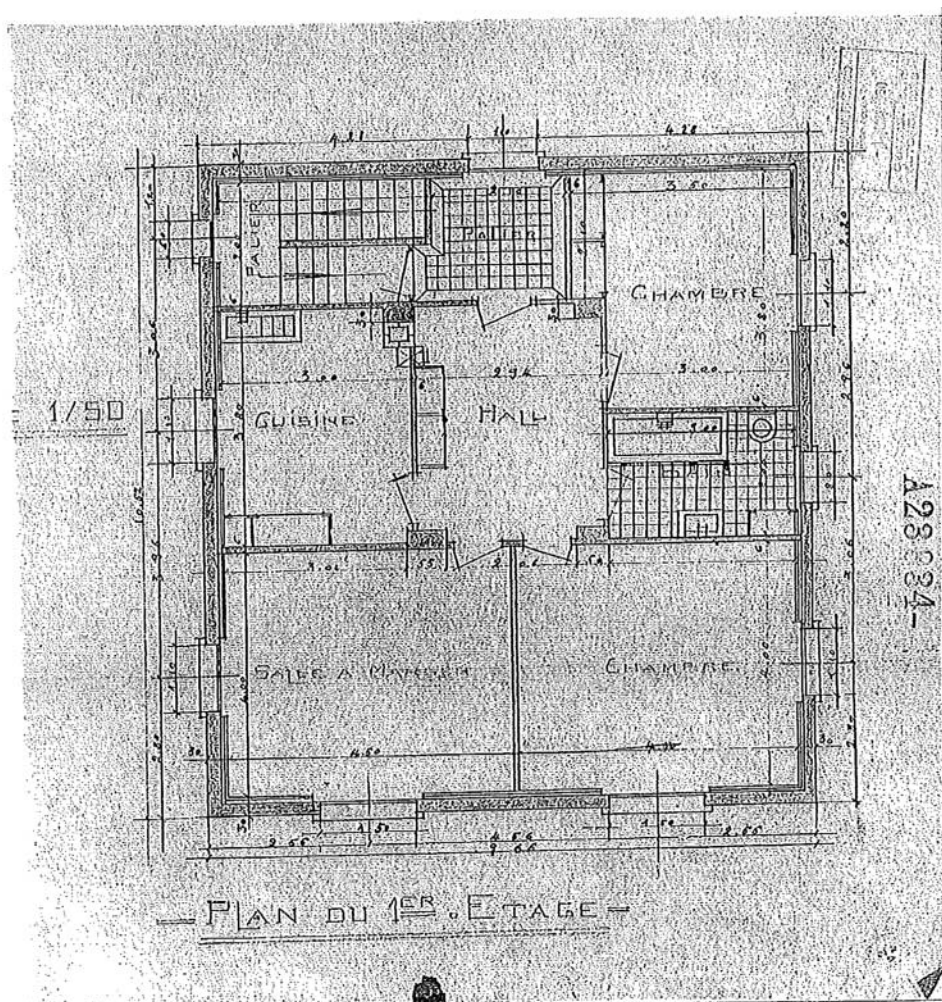
ESTIMATION DES ARBRES SELON NORME USSP DE 1974

[illegible]

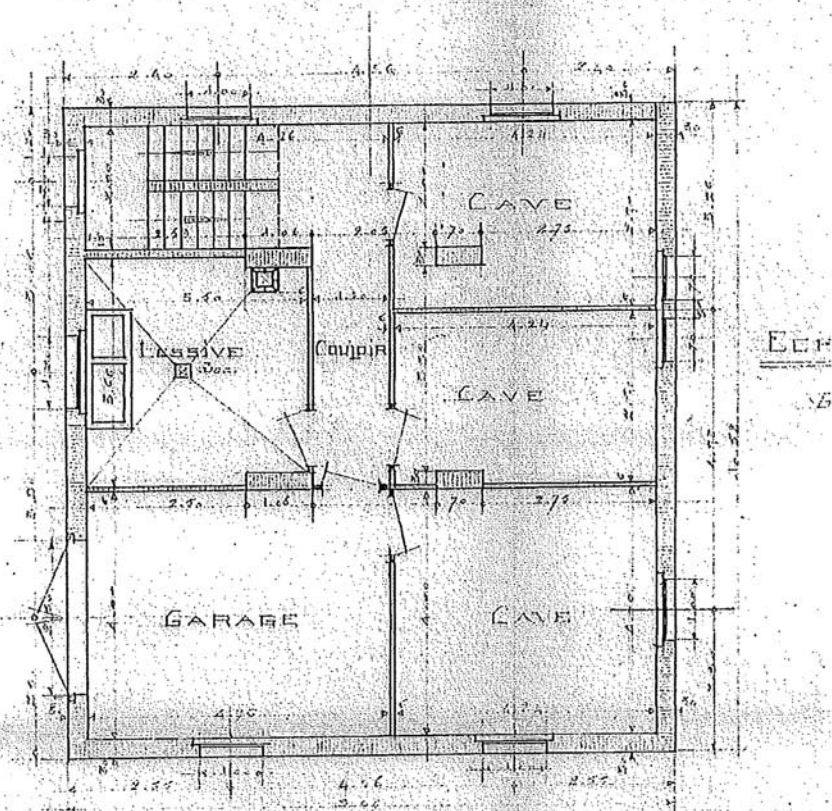
A23834-

ALL PETIT-SACONNEX

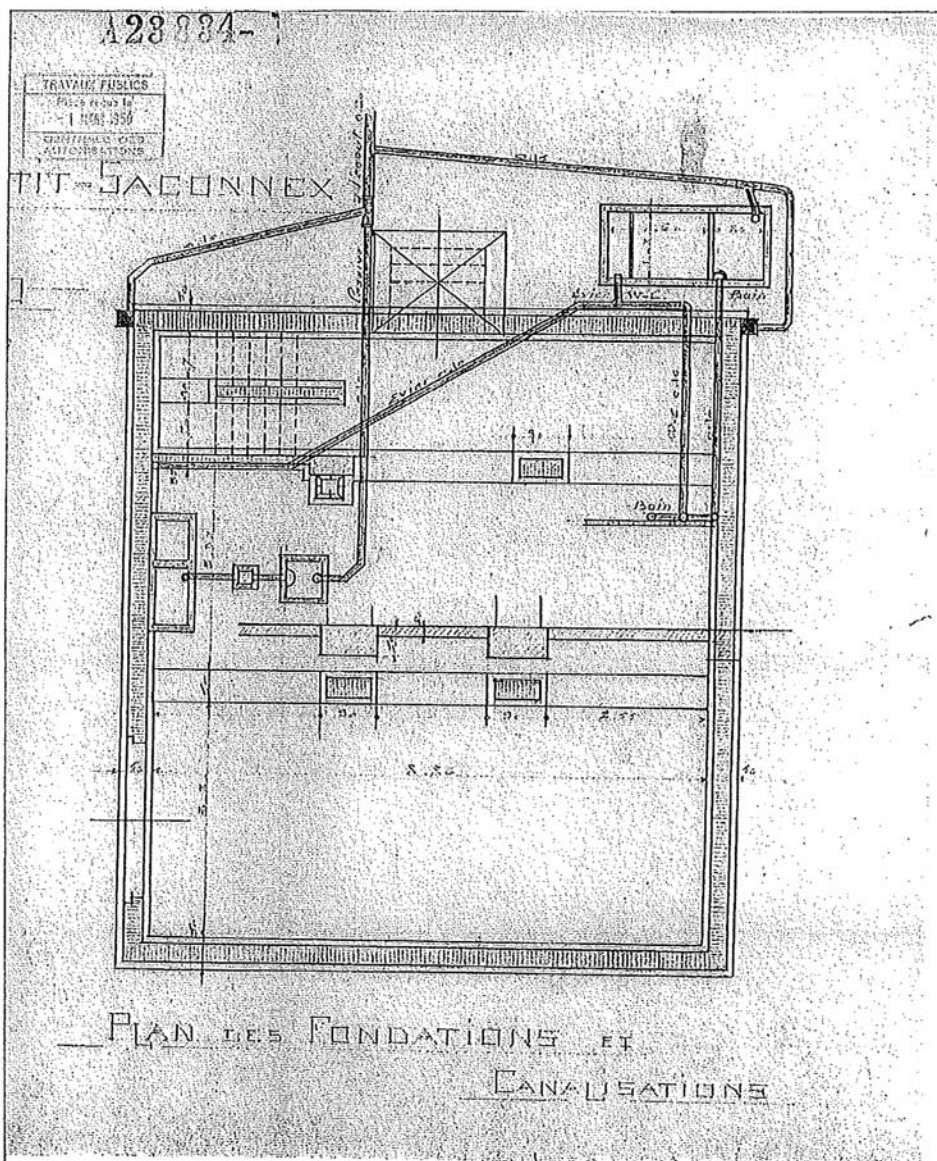
PLAN DU REZ-DE-CHAUSSEE ET 1^{ER} ETAGE.

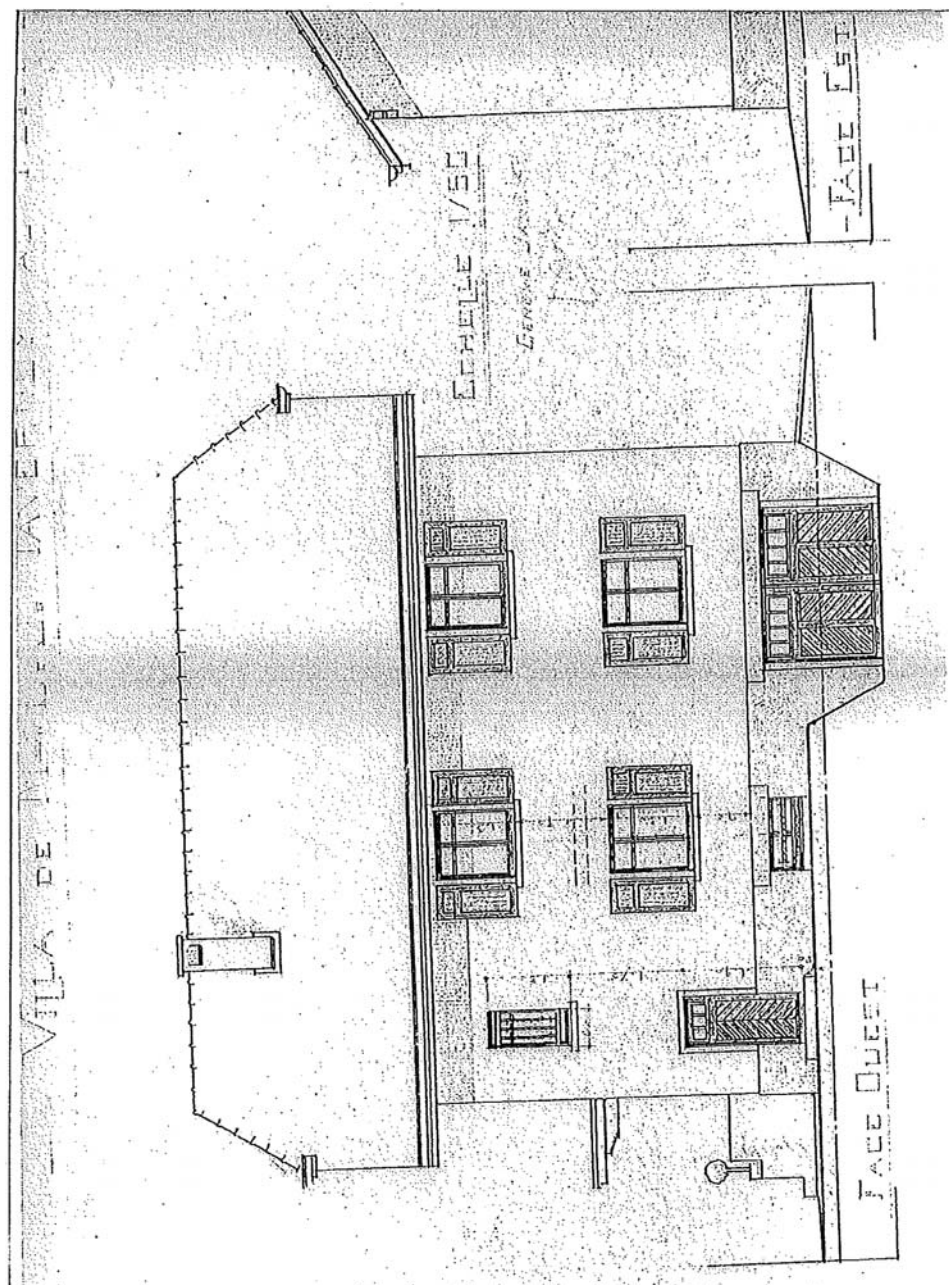


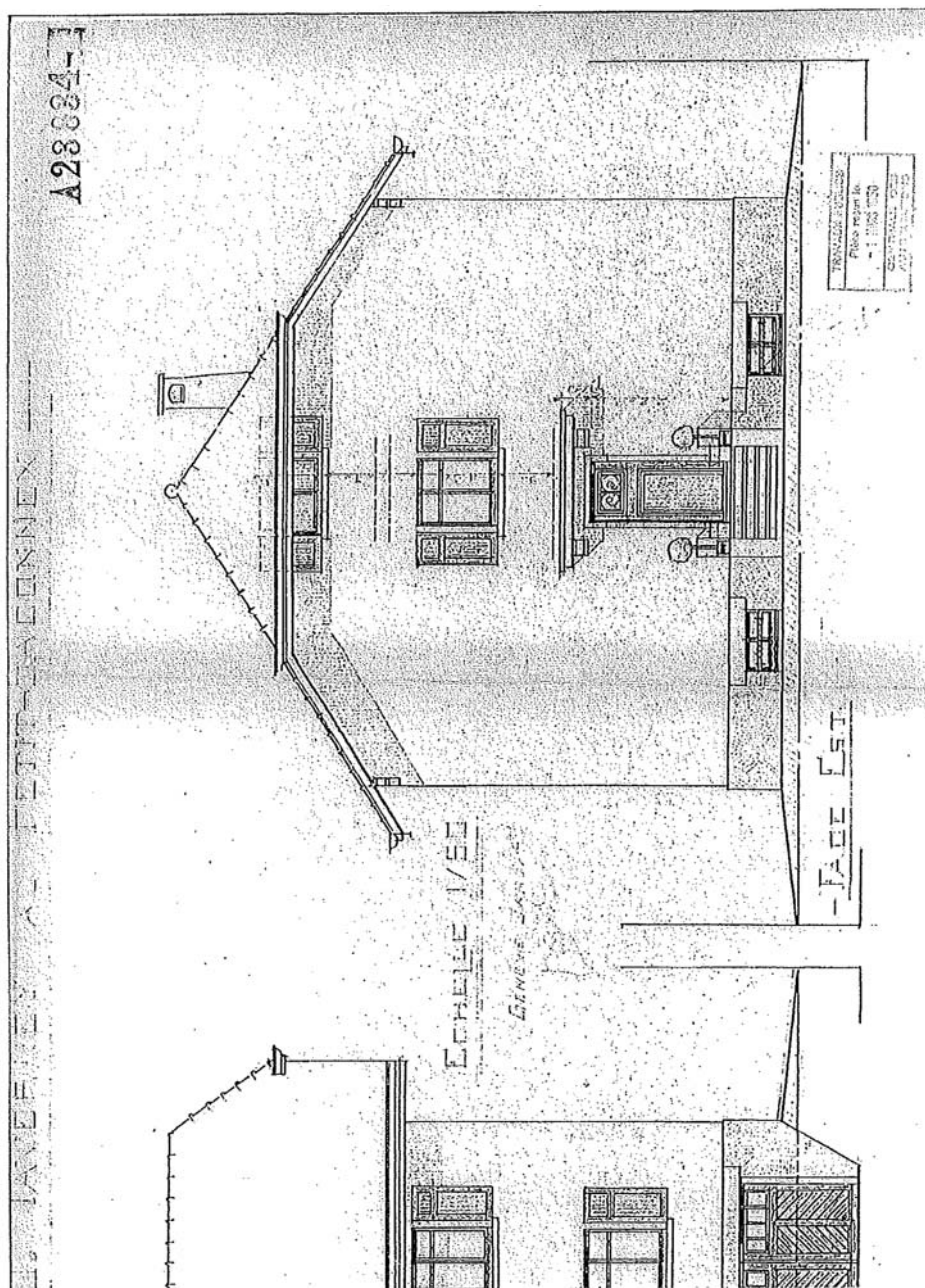
— VILLA DE M^{re} C^o. J. TAVERNE

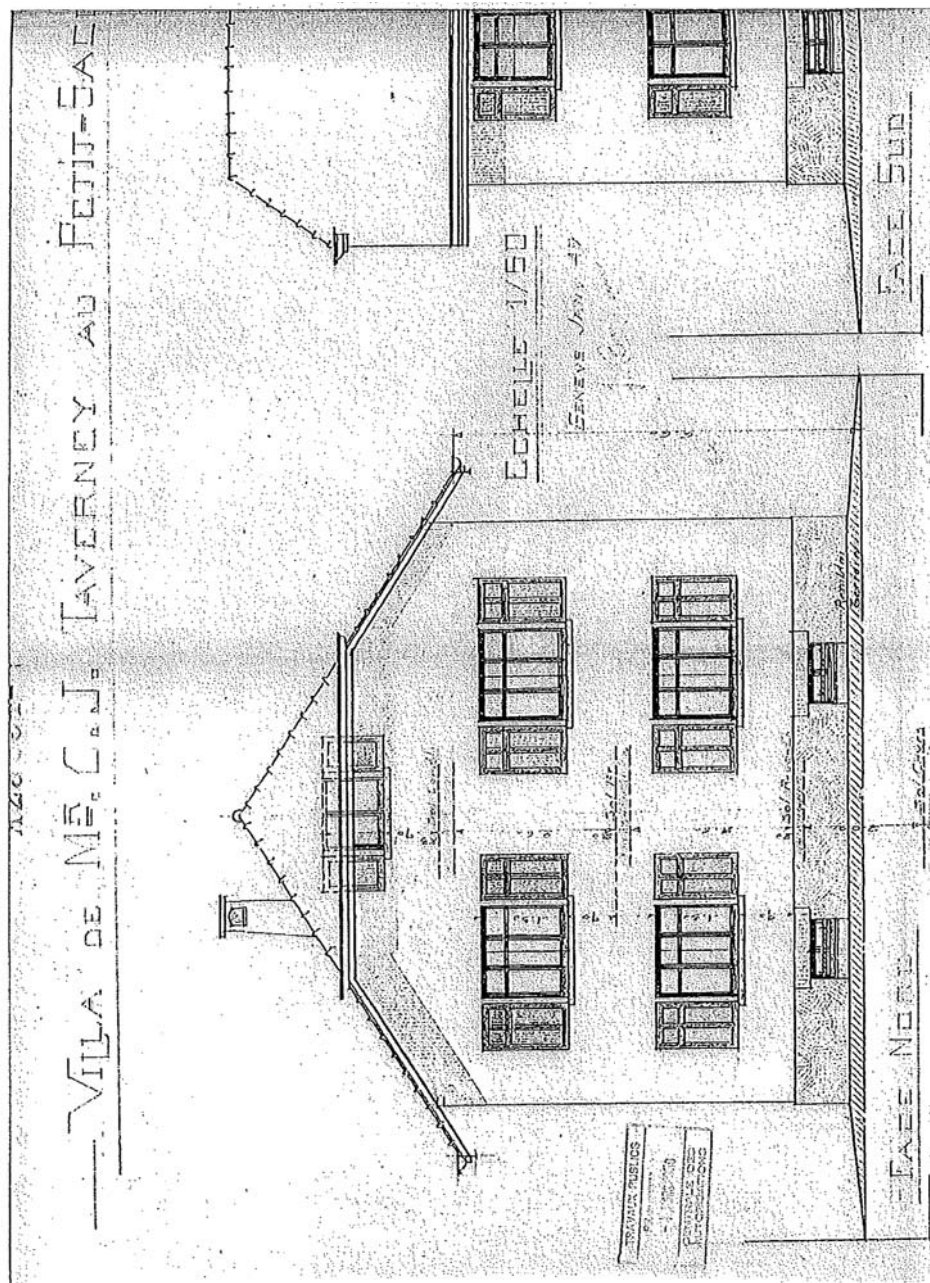


PLAN DU SOUS-SOL









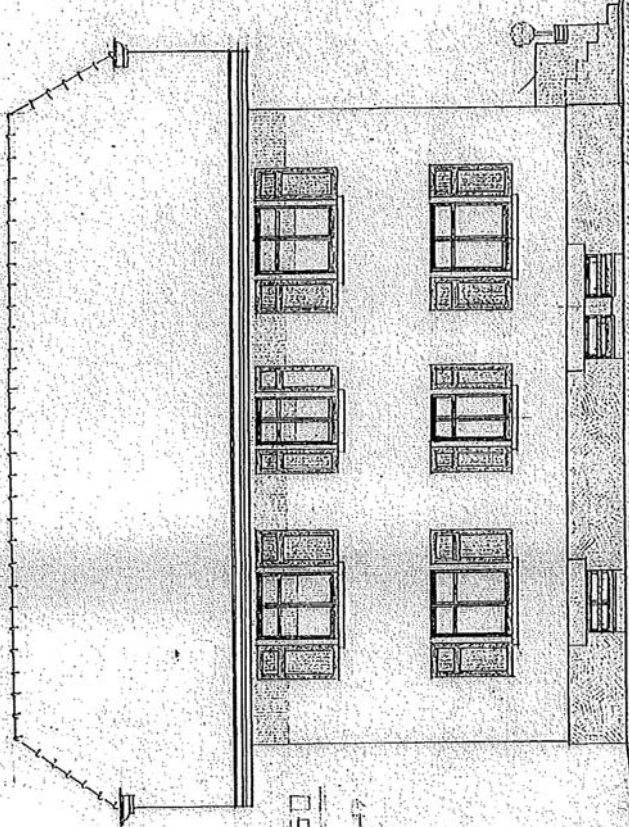
TAVERNY AU PETIT-SACONNEX

ECHELLE 1/50

GENEVE JUN 1879

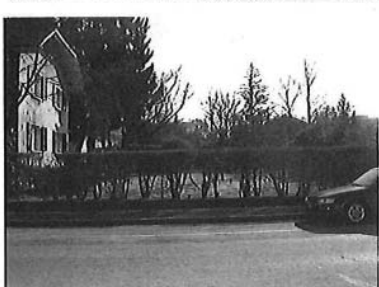
FACE SUD

Rondin
Barricade



JEAN-LUC SCHNEEBERGER - ARCHITECTE EPFL-ÉIG - 13 PONTETS - 1212 GRAND-LANCY - 022 880 24 26

23, AVENUE SORET - GENEVE - PARCELLES N° 2319



JEAN-LUC SCHNEEBERGER - ARCHITECTE EPFL-EIG - 13 PONTETS - 1212 GRAND-LANCY - 022 880 24 26

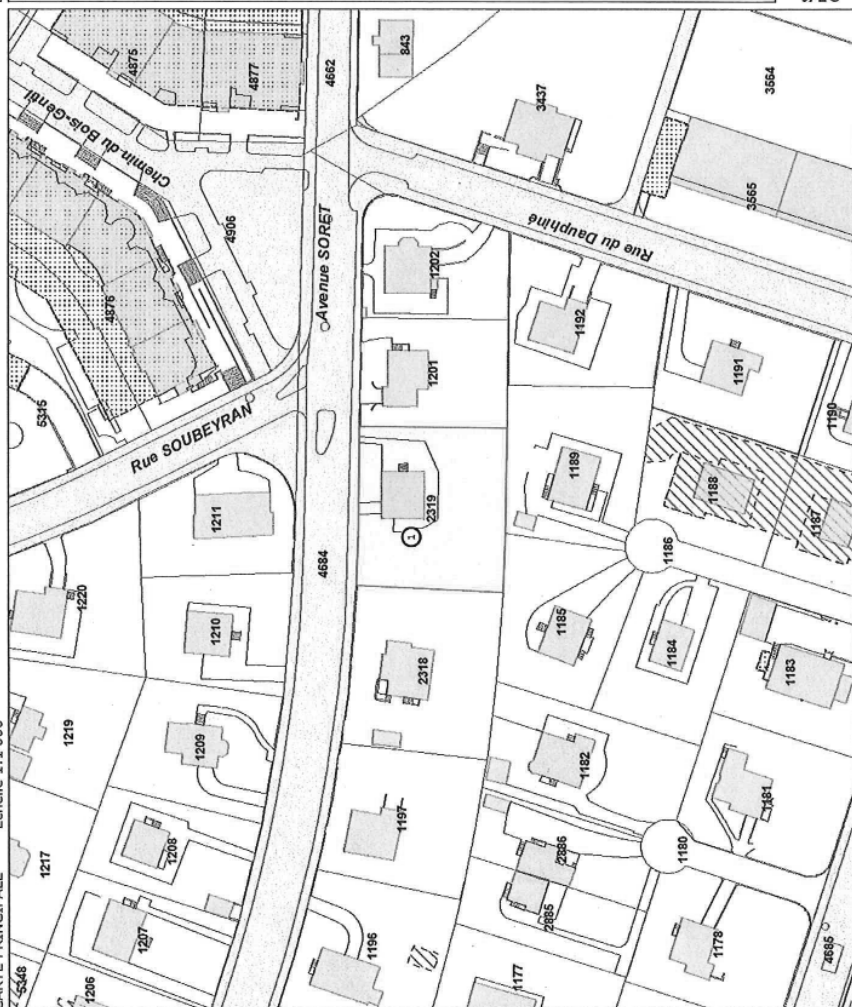
23, AVENUE SORET - GENEVE - PARCELLES N° 2319





ANNEXE 3

CARTE PRINCIPALE



SITG - Tous droits réservés

LEGGE

Mensuration - Données générales

Noms de rue

Détails / Voirie

Axes ferroviaires

1

Objets divers

1

Domaine router

□

Lac-Rhône-Arve

Parcellaire / DP

Parcels

□

Domaine Public

Domine public
de cartol

DP communal

Additions

Bâtiments hors-sol



**SYSTÈME D'INFORMATION
DU TERRITOIRE
GENEVOIS**

