

**Proposition du Conseil administratif du 17 décembre 2014 en vue de l'ouverture d'un crédit de 830 000 francs (frais de démolition, droits d'enregistrement, émoluments au Registre foncier et frais de notaire compris) destiné à l'acquisition de la parcelle N° 813, de la commune de Genève, section Eaux-Vives, d'une surface de 262 m<sup>2</sup>, sise avenue Godefroy 12, propriété de feu M. Roger Stauffer, ainsi que les immeubles dépendants N<sup>os</sup> 810, 811 et 812, de la commune de Genève, section Eaux-Vives, pour une quote-part inconnue.**

Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux,

### **Introduction**

Le bien immobilier, objet de la présente proposition, est actuellement la propriété de feu M. Roger Stauffer. Il est situé dans le quartier des Allières, délimité par l'avenue de la Gare-des-Eaux-Vives, l'avenue Godefroy, le chemin des Tuli-piers, l'avenue Rosemont et le chemin Frank-Thomas.

Au vu du développement du quartier, notamment par les plans localisés de quartier N° 29 786 et N° 29 475 situés respectivement au nord-ouest et au sud-est de la parcelle et par le projet de construction d'un immeuble de logements, bureaux et commerces de Swisslife SA sur une parcelle adjacente, 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 relativement bien implantée.

La parcelle N° 813 fait en outre partie d'une des dernières poches de terrains non encore développés, sise en zone 5 de développement 3.

M<sup>me</sup> Isabelle Rodriguez, nommée administratrice d'office par le pouvoir judiciaire, a pris contact avec l'unité des opérations foncières de la Ville de Genève début 2014 en vue de proposer l'acquisition de cette propriété à la Ville de Genève.

### **Exposé des motifs**

La parcelle N° 813 a retenu l'attention des services municipaux chargés de l'aménagement car elle bénéficie d'une situation très favorable par rapport aux équipements publics existants et est bien desservie par les transports publics. L'acquisition de cette parcelle s'insère dans le cadre d'une démarche globale, permettant à la Ville de Genève de s'implanter dans le quartier et de promouvoir de manière active la construction d'immeubles destinés au logement. En effet, la

Ville a acquis, par l'exercice du droit de préemption, les parcelles N° 806, sise avenue Godefroy 18, en 2003, et N° 816, sise avenue Godefroy 8, en 2006.

### *Expertise*

En date du 15 novembre 2007, le bureau De Giuli & Portier Architectes a expertisé l'objet afin de déterminer la valeur intrinsèque du bien. Cette valeur a été mise à jour par l'Unité opérations foncières le 25 septembre 2009.

### *Négociations*

L'Unité opérations foncières et M<sup>m</sup>c Rodriguez se sont mis d'accord et ont accepté les conclusions de l'expertise et la vente du bien à la Ville de Genève pour le prix de 700 000 francs.

### *Perspectives d'aménagement du secteur*

La parcelle est incluse dans le périmètre dit des Allières. Il est inclus dans le plan directeur communal comme périmètre stratégique de développement. Intégralement situé en 3<sup>e</sup> zone de développement, et bénéficiant de la proximité immédiate de la gare des Eaux-Vives, il recèle un potentiel important à prédominance logement. Plusieurs plans localisés de quartier ont été adoptés mais non encore réalisés (PLQ N° 29 786 et N° 29 475).

La Ville de Genève étudie les possibilités de densification du secteur depuis plusieurs années. Le scénario d'urbanisation retenu a fait l'objet d'une demande de renseignement (DR 18 447) en mai 2013, délivrée le 1<sup>er</sup> juillet 2014. Un plan localisé de quartier d'initiative communale est en cours d'élaboration sur la base de cette DR. L'indice d'utilisation du sol projeté est de 1,7. Pour la parcelle considérée, les droits à bâtir correspondraient donc à environ 445 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher.

L'acquisition de la parcelle faisant l'objet de la présente proposition d'acquisition (parcelle N° 813) permettra la réalisation d'un potentiel d'environ trois logements. Elle permettra, en outre, d'éviter de pérenniser l'occupation de cette parcelle par une maison individuelle, compromettant durablement les objectifs de développement de l'avenue Godefroy 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 des 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 performants, tout en favorisant la création d'appartements répondant aux besoins prépondérants de la population.

### **Descriptif de l'objet proposé**

La parcelle N° 813, de la commune de Genève, section Eaux-Vives, se situe en zone 5 de développement 3. Sur cette parcelle, d'une surface de 262 m<sup>2</sup>, sise avenue Godefroy 12, est érigée une villa individuelle de 69 m<sup>2</sup> de surface au sol, cadastrée sous N° E126.

La villa est de construction traditionnelle datant d'avant 1919. La construction, actuellement vide, ne répond plus aux normes actuelles en matière d'isolation thermique de l'enveloppe et de sécurité.

L'habitation, composée d'un sous-sol et de trois niveaux hors-sol, est d'un niveau de confort simple correspondant à l'époque de la construction. La villa est équipée d'un chauffage au mazout, avec distribution de chaleur par radiateurs. L'ensemble de la construction est en mauvais état d'entretien. La chaudière est très ancienne et le toit est abîmé.

### *Servitudes*

La parcelle est grevée de diverses servitudes croisées (en droit et en charge), notamment des restrictions d'affectation et de bâtir limitant la hauteur de construction en faveur d'une dizaine de parcelles avoisinantes. 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 générale sur les zones de développement et loi Giromini).

### *Démolition*

Suite à la visite des lieux organisée en septembre 2014, il a été relevé que des travaux de démolition sembleraient opportuns au regard de l'état de la villa et de son faible potentiel fonctionnel. En effet, une rénovation permettant la mise en location du bien serait trop onéreuse au regard du loyer qui pourrait être perçu pendant la durée transitoire en attendant le développement du quartier.

### **Adéquation à l'Agenda 21**

S'agissant d'une acquisition pour la réalisation à terme de logements, elle correspond aux besoins et aux engagements de la Ville de Genève.

### **Estimation des coûts**

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 zone 5 de développement 3 ayant une affectation existante de type résidentielle (villa individuelle ou contiguë), le prix du terrain admis est de 1000 francs le mètre carré, 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.

Prix d'acquisition de la parcelle	700 000
Frais de démolition	100 000
Frais d'enregistrement et émoluments du Registre foncier	25 000
Frais de notaire et divers	<u>5 000</u>
Coût total TTC	830 000

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 25 000 francs.

### **Délai de réalisation**

L'acquisition de cette parcelle devra s'effectuer dès le vote du Conseil municipal, soit le plus rapidement possible, ceci afin d'éviter que la Banque cantonale de Genève (BCGe), porteuse de deux cédules hypothécaires de 20 000 francs chacune, soit pour un total de 40 000 francs, ne mette l'objet en vente aux enchères.

### **Référence au 10<sup>e</sup> plan financier d'investissements 2015-2026**

Les frais d'acquisition de la parcelle N° 813 de la commune de Genève, section Eaux-Vives, seront pris sur la ligne N° 130.001.18 «acquisition foncières 2015-2018», qui figure au 10<sup>e</sup> plan financier d'investissements 2015-2026 (p. 63) pour un montant de 10 000 000 de francs.

### **Budget de fonctionnement**

Il n'est pas prévu de frais de fonctionnement. Toutefois, des travaux éventuels, estimés à environ 5000 francs par an, sont à prévoir pour permettre le net-

toyage de la parcelle et l'élagage des arbres une fois la maison démolie. Ceux-ci seront pris en charge par le budget de fonctionnement de la Direction du patrimoine bâti.

### **Charges financières annuelles**

Le bien acquis ne faisant pas l'objet d'amortissements, il n'est pas calculé de charges financières annuelles.

### **Services gestionnaire et bénéficiaire**

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

Le service bénéficiaire sera la Gérance immobilière municipale.

**TABLEAUX RÉCAPITULATIFS DES COÛTS D'INVESTISSEMENT, DE FONCTIONNEMENT ET PLANIFICATION DES DÉPENSES D'INVESTISSEMENT**

**Objet: Acquisition de la parcelle N° 813, sise avenue Godefroy 12**

**A. SYNTHÈSE DE L'ESTIMATION DES COÛTS**

	Montant	%
Acquisition du terrain	700 000	84%
Frais de démolition	100 000	12%
Frais d'enregistrement et émoluments du RF	25 000	3%
Frais de notaires et divers	5 000	6%
<b>Coût total du projet TTC</b>	<b>830 000</b>	<b>100%</b>

**B. IMPACT ANNUEL SUR LE BUDGET DE FONCTIONNEMENT**

**Service bénéficiaire concerné: Gérance immobilière municipale**

<b>CHARGES</b>		Postes en ETP
30 - Charges de personnel	0	-
31 - Dépenses générales	0	
32/33 - Frais financiers (intérêts et amortissements)	0	
36 - Subventions accordées	0	
<b>Total des nouvelles charges induites</b>	<b>0</b>	
<b>REVENUS</b>		
40 - Impôts	0	
42 - Revenu des biens	0	
43 - Revenus divers	0	
45 - Dédommagements de collectivités publiques	0	
46 - Subventions et allocations	0	
<b>Total des nouveaux revenus induits</b>	<b>0</b>	
<b>Impact net sur budget de fonctionnement (revenus)</b>	<b>0</b>	

**B. PLANIFICATION ESTIMÉE DES DÉPENSES ET RECETTES D'INVESTISSEMENT**

Année(s) impactée(s)	Dépenses brutes	Recettes	Dépenses nettes
<b>Vote du crédit par le CM: 2015</b>			
<b>2015</b>	830 000	0	830 000
<b>Totaux</b>	<b>830 000</b>	<b>0</b>	<b>830 000</b>

Au bénéfice de ces explications, nous vous invitons, Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux, à approuver le projet de délibération ci-après:

*PROJET DE DÉLIBÉRATION*

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu l'accord de principe entre le Conseil administratif et M<sup>me</sup> Rodriguez, administratrice d'office, sous réserve de l'accord du Conseil municipal, pour l'acquisition de la parcelle N° 813, de la commune de Genève, section Eaux-Vives, d'une superficie de 262 m<sup>2</sup>, sise avenue Godefroy 12, pour le prix de 700 000 francs, ainsi que les immeubles dépendants N<sup>os</sup> 810, 811 et 812, de la commune de Genève, section Eaux-Vives, pour une quote-part inconnue;

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° 813, de la commune de Genève, section Eaux-Vives, d'une superficie de 262 m<sup>2</sup>, sise avenue Godefroy 12, pour le prix de 700 000 francs, ainsi que les immeubles dépendants N<sup>os</sup> 810, 811 et 812, de la commune de Genève, section Eaux-Vives, pour une quote-part inconnue.

*Art. 2.* – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 830 000 francs (frais de démolition, frais d'acte, droits d'enregistrement et émoluments compris) en vue de cette acquisition.

*Art. 3.* – 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 830 000 francs.

*Art. 4.* – Le Conseil municipal charge le Conseil administratif de signer tous les actes authentiques relatifs à cette opération.

*Art. 5.* – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, modifier, épurer et radier toutes servitudes à charge et au profit de la parcelle concernée.

*Art. 6.* – La dépense prévue à l'article 2 sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier.

*Art. 7.* – Vu l'utilité publique de cette transaction, la Ville de Genève demande au Conseil d'Etat l'exonération des droits d'enregistrement et des émoluments du Registre foncier.

- Annexes:*
- annexe 1: extrait foncier,
  - annexe 2: plan de situation – échelle 1:2500
  - annexe 3: extrait cadastral – échelle 1:1000
  - annexe 4: expertise, établie le 25.09.2009
  - annexe 5: photographies
  - annexe 6: plan localisé de quartier Godefroy

Extrait foncier

file:///S:/Foncier/A\_Dossiers/Godefroy\_avenue/Godefroy\_Allières...



### Extrait de la mensuration officielle et du registre foncier

#### Dépourvu de foi publique

Produit le 04.12.2014

---

Commune:	Genève-Eaux-Vives (22)		
Immeuble No:	813	Type: Privé	Surface(m2): 262
Plan(s) No(s):	25		
Nom Local( locaux):	Les Allières		

---

#### BATIMENT(S)

No: E126	Surface (m2 sur parcelle): 69	Surface totale (m2): 69
Destination:	Habitation un logement	
Adresse(s):	Avenue GODEFROY 12	

---

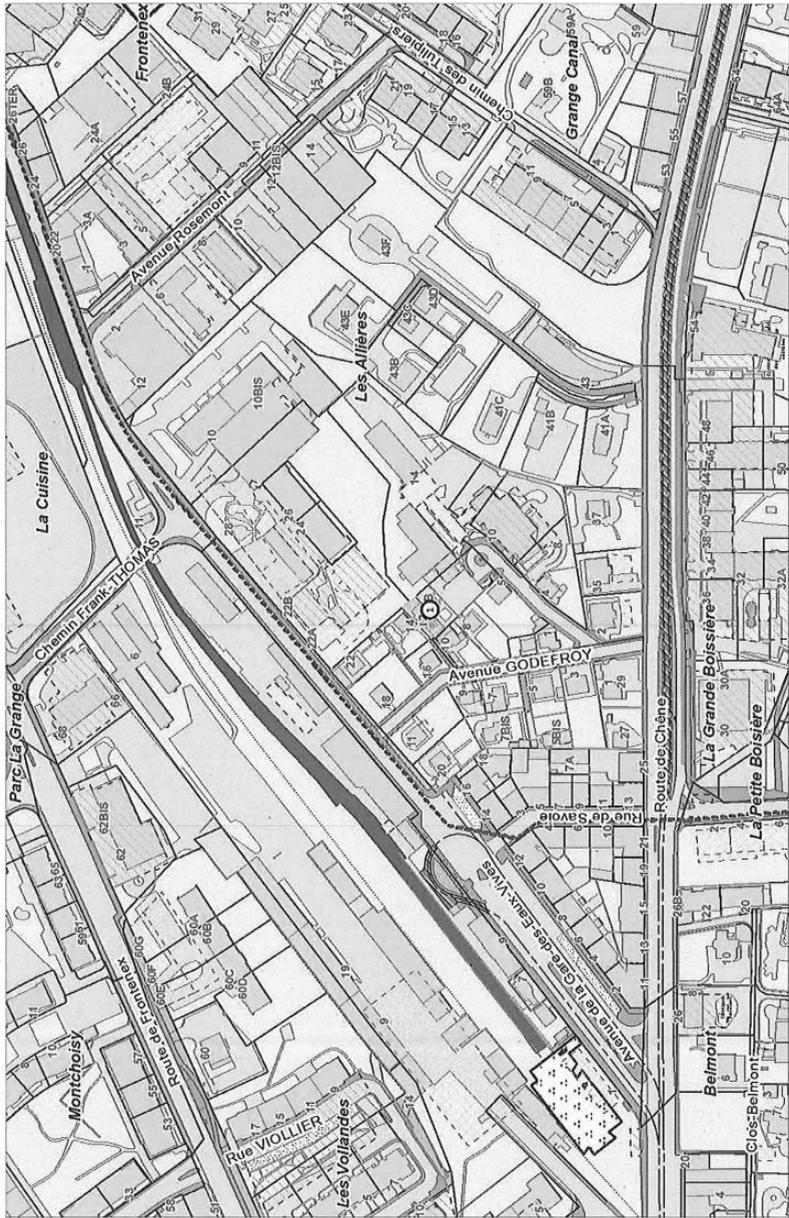
#### ETAT DE LA PROPRIETE

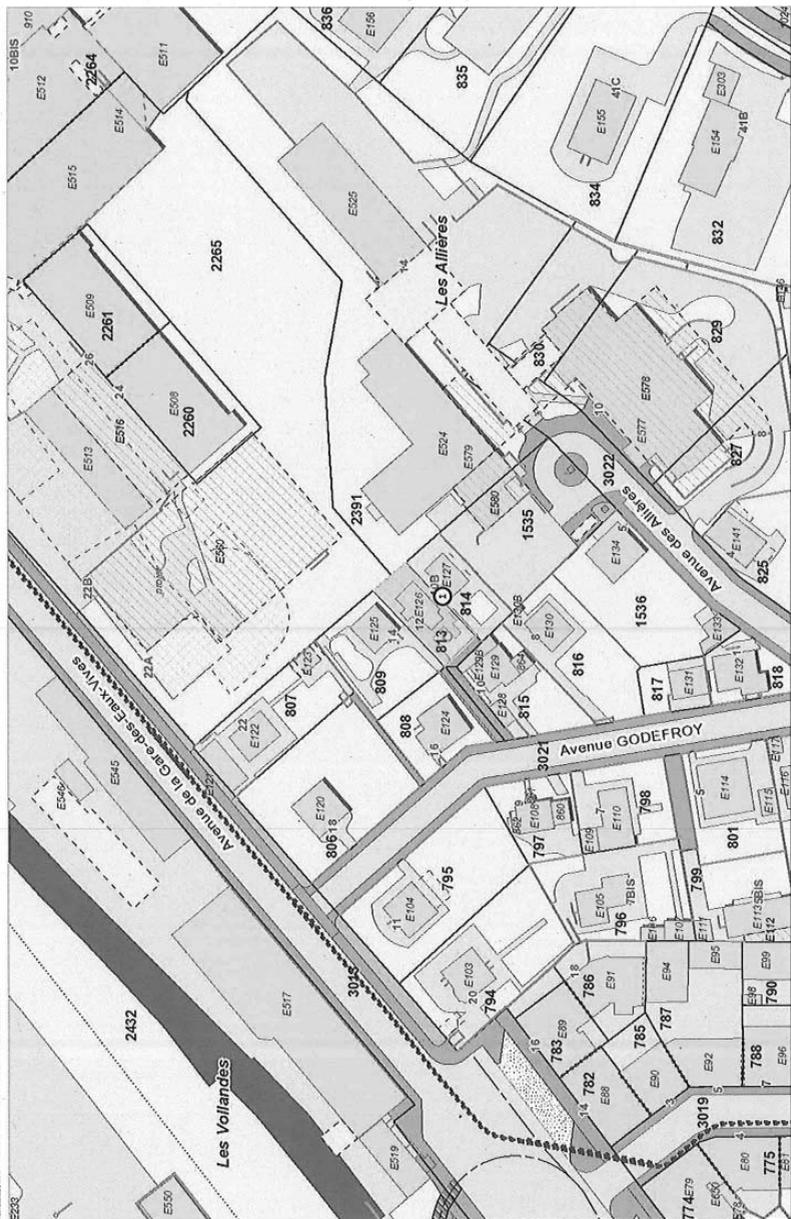
Pour des informations plus précises concernant le régime de propriété, les types d'immeubles et leurs propriétaires, voir le registre foncier.

#### Immeuble 22/813

STAUFFER Léa Marie Jeanne, 30.01.1911, né(e) VERDAN  
STAUFFER Roger François, 04.02.1944, né(e) STAUFFER  
STAUFFER Willy Samuel, 22.07.1939, né(e) STAUFFER

---





ESTIMATION DE LA VALEUR DE  
REPLACEMENT D'UN BIEN  
IMMOBILIER EN ZONE DE  
DEVELOPPEMENT

**Comparatif avec expertise Hiltbrandt / Pochon**

---

Propriétaire(s) : STAUFFER Roger  
Adresse : 12, avenue Godefroy  
  
Parcelle(s) - section : Eaux-Vives  
Zone : 5 de développement 3

---

A. TERRAIN			
Parcelle(s) No(s) 813		de 262 m2	
+ dépendance chemin N° 810 - 811 - 812		de 36 m2	
Total de 298 m2	à Frs 1000.-		= Frs. 298'000.-
<b>TOTAL TERRAIN (à reporter en page 2)</b>			<b>Frs. 298'000.-</b>
<hr/>			
Soit <b>Frs 212.- / m2</b>			
B. VILLA (année de construction : 1919)			
M3 700 à 760.- Frs. (architectes, taxes et frais financiers compris + 15%)			
Valeur à neuf	à Frs 532'000.-		
A déduire vétusté 30 % (159'600.-)			= Frs. 372'400.-
<b>TOTAL CONSTRUCTIONS</b>			<b>Frs. 372'400.-</b>
<hr/>			
C. RACCORDEMENT AUX SERVICES PUBLICS			Frs. 25'000.-
<b>TOTAL GENERAL</b>			<b>Frs. 695'400.-</b>
<b>ARRONDI A</b>			<b>Frs. 700'000.-</b>
			=====
Soit <b>Frs 2'348.- / m2</b>			

Date : 25.9.09.

dGPa

## Rapport d'expertise

**Communauté héréditaire**

**Monsieur Roger STAUFFER  
Monsieur Willy STAUFFER  
Madame Léa STAUFFER**

**Villa avec annexe  
& copropriétés**

**Avenue Godefroy 12**

**GENEVE  
Section Eaux-Vives**

EIM 5 : 078

réf. : GO 12

**Documentation mise à la disposition des experts par la Ville de Genève, Service des opérations foncières :**

- Extrait Interne du plan cadastral (Godetroy 12 ; échelle 1 :289) :Registre Foncier
- Parcelles N° 813, 810, 811, 812 : extraits du Registre foncier avec copies du registre des servitudes

**Dito par M. Roger Stauffer :**

2 photographies extérieures de la villa, grand format

**Visite sur place :**

Vendredi 9 novembre 2007, à 10.00 h.

Etaient présents :

pour la Ville de Genève, Mme. Falconnet, chef du Service des opérations foncières & Mme Glauser, du dit Service  
pour les propriétaires, M. Roger Stauffer,  
pour les experts DGP SA : M. Georges de Giull, architecte.

**Consultation :**

Département DCTI : Office du logement, Service technique (M. Aubert)

**Expertise** Villa (habitation unifamiliale) avec annexe attenante ;  
cheminements d'accès en copropriété.

**Propriétaire(s) :** Propriété commune (Communauté héréditaire) :  
M. Roger François STAUFFER  
M. Willy Samuel STAUFFER  
Mme. Léa Marie STAUFFER  
(dès le 29.07.1974. Héritage)

**Demandeur de l'expertise :** Ville de Genève -- Division de l'aménagement et des constructions,  
Service des opérations foncières

**Bul de l'expertise :** Analyse en vue d'un éventuel achat par la Ville de Genève, aux  
termes de la législation et de la réglementation en vigueur (zones de  
développement)

**Coordonnées topographiques :** 501980 / 117435

**Parcelle N° :** 813 **Feuille :** 22 **Nom local :** Les Allières

**Commune :** GENEVE - section Eaux-Vives

**Adresse :** Avenue Godéroy 12 . 1207 Genève

**Surface parcelle (s) :** m2 262

**Copropriétés :** Parcelle N° 810 : surface m2 44 (4 copropriétaires : quote-part  
Inconnue), adms m2 44 : 4 = m2. 11  
Parcelle N° 811 : surface m2 46 (3 copropriétaires. quote-part  
Inconnue),  
Adms m2 46 : 3 = m2 15, 3  
Parcelle N° 812 : surface m2 19 (2 copropriétaires : quote-part  
Inconnue).  
Adms m2 19 : 2 = m2 9,5  
  
Soit en tout m2 35,8, arrondis à m2. 36.  
Ces co-proprétés sont constituées de cheminements aboutissant aux  
diverses propriétés du site.

Surface constructions : N° E126 : habitation un logement (villa) m2 69  
N° X (non cadastré) : dépendance en annexe m2 26  
(Ce dernier chiffre n'est pas cadastral)

Dépendances : pas de dépendances

Mention (s) : 08.12.1980 A3062 : Prémption en faveur de l'Etat et de la  
Commune ID.2004/059477  
(S'applique à l'ensemble des parcelles N° 813, 810, 811, 812)

Servitudes : Voir liste et textes détaillés dans documents mentionnés en en-tête

Concerne la parcelle N° 813 :

12 servitudes de restriction d'affectation, en droit ou en charge, grevant également diverses parcelles voisines (23.10.1911 / 28.11.1911 / 16.12.1911 / 24.04.1911 / 25.09.1911 / 30.12.1912 / 28.06.1913)

4 servitudes de restriction au droit de bâtir, ditto (23.10.1911 / 24.04.1911 / 25.09.1911)

7 servitudes de destination villas, ditto (28.11.1911 / 16.12.1911 / 25.09.1911 / 30.12.1912 / 28.06.1913)

Ces servitudes, dites « Servitudes croisées » concernent un certain nombre de parcelles avec villa sises dans les parages de l'avenue Godetroy.  
Elles tendent au maintien de la construction de villas sur les dites parcelles, avec caractère résidentiel et espaces de verdure ( en fait, l'application des caractéristiques de la zone de construction 5 (« villas »), créée ultérieurement aux dites servitudes.

Le développement supputé des études d'urbanisation du secteur des « Allières », pourrait tendre à rendre caduque, à terme, les dites servitudes.

En complément : 2 servitudes de jour, vue droite et vues, à la charge des parcelles contiguës N° 809 & 814 (19.10.1940)

Zone de construction : (5) développement 3 (déclassement en 1957-61 environ).

**Considérations urbanistiques :**

Selon le Plan Directeur Cantonal (d'Urbanisme) approuvé le 21.09.2001, la propriété expertisée se trouve classée, comme zone de développement, en densification intermédiaire (IUS envisagé : environ 0.8)

Par ailleurs, toujours selon le Plan Directeur, la dite propriété se trouve sur la limite même du « périmètre d'aménagement coordonné dans l'agglomération », dit « Périmètre de la Gare des Eaux-Vives »

**Année de construction (villa) :** 1902-1909

**Année d'agrandissement rez (villa) :** 1950 (?)

**Année de construction (annexe) :** 1950 (?)

Dès lors, seuls travaux d'entretien courants.

**Vétusté :**

bâtiment N° E 126 (villa, y compris agrandissements) :	35 %
bâtiment non cadastré (annexe) :	25 %

(à l'exception du sous-sol, l'état d'entretien de la villa est considéré comme « normal » à « bon » ; état d'entretien « moyen » pour l'annexe arrière).

**Densité :**

Niveau rez Sbp :	m2	66
Niveau 1 <sup>er</sup> étage Sbp :	m2	54
Niveau combles Sbp :	<u>m2</u>	<u>46</u>
Total :	m2	166

parcelle no 813                      m2 262 = IUS 0,63 environ (en l'état)

**Orientation de la villa :**

Quatre façades,  
Nord-Est : vue sur toiture de l'annexe & courette arrière  
Sud-Est : Jardin ; villa voisine parcelle N° 814  
Sud-Ouest : Jardin & cheminement d'accès  
Nord-Ouest : villa voisine et son Jardin, parcelle N° 809

**Situation de la propriété (état en novembre 2007) :**

Très bonne en termes de communications, bonne en termes de futures implantations d'habitations. Par ailleurs site à l'abri des nuisances de la Route de Chêne et de la zone de la Gare des Eaux-Vives. Accessibilité discrète, hors des courants de circulation, à partir du chemin Frank-Thomas ou de la Route de Chêne. Commodités locales relativement proches. Egalement : proximité lignes tram TPG 12, 15, 17, et du futur réseau CEVA.

Terrain à la base très légèrement dénivelé direction Nord-Est / Sud-Ouest.

Distances :		
Parcs des Eaux-Vives / de la Grange (centre)	m1.	750
Gare des Eaux-Vives	m1.	250
Centre Ville de Genève : Mo lard	m1.	1'500
Gare de Cornavin	m1.	2'500
Départ Autoroute A 40 (Vallard)	m1.	3'250

**Environnement (état en novembre 2007) :**

Quartier dense de petites villas, à priori anciennes, avec faibles distances entre constructions. Végétation haute et basse assez importante, mais peu ou pas ordonnée. Ce quartier s'étend des deux côtés de l'avenue Godofroy en créant ainsi un site « bucolique » quelque peu présqu'en ville. Proximité du groupe scolaire des Allières et de la Gare des Eaux - Vives (promise à un grand avenir .. !)

**Aménagements extérieurs (état en novembre 2007) :**

Clôture complète de la parcelle expertisée par treillage métallique ou analogue côté Nord-Ouest et Sud-Est, et par muret maçonné surmonté d'une barrière métallique, côté Sud-Ouest (accès). Portail métallique 2 vantaux donnant sur le cheminement d'accès : un des montants en maçonnerie est en voie d'écroulement.

Chemins d'accès non asphaltés sur parcelles N° 810, 811, 812, accessibles aux véhicules, mais avec retour en marche arrière.

Aménagements extérieurs sur la parcelle expertisée à l'abandon total (ancienne pièce d'eau, etc.)

**Typologie des constructions expertisées :**

**Villa : (no E 126)**

Sous-sol :

accès par escalier rez / sous-sol  
dégagement et locaux divers, non utilisés  
local central avec chaufferie mazout, bouilleur électrique et citernes mazout en  
polyester (récentes)

Rez-de-chaussée :

accès par perron et tambour d'entrée  
ouvert sur un petit hall central  
WC -lavabo & rangements  
cuisine (aménagée artisanalement)  
Salle de séjour avec avant-corps (« véranda »)

1<sup>er</sup> étage :

accès par escalier rez-1<sup>er</sup>  
petit hall  
chambre 1 (Sud-Ouest), avec terrasse sur avant-corps rez  
chambre 2 (Nord-Est)  
salle de bains : baignoire, wc, lavabo (1960)

Combles habitables :

accès par escalier rapide  
dégagement central, réduit en soupenite  
chambre 3 (Sud-Ouest)  
chambre 4 (Nord-Est)

Surcomble inaccessible

**Annexe: (non cadastrée)**

Local (aux), actuellement très encombré(s), ayant servi de studio et labo photo (?)

**Données de construction :** (très sommaires ou évaluées, compte tenu de l'absence totale de plans de l'état des lieux et de l'encombrement des locaux)

**Villa (N° E 310) :**

**Gros-œuvre :**

Fondations non connues  
Murs du sous-sol et des façades : vraisemblablement en pierre de Meillerie  
Poutrelles en bois avec faux-planchers : sur sous-sol (?), sur rez-de-chaussée & sur 1<sup>er</sup> étage :  
non contrôlables en l'état.  
Escalier sous-sol / rez / 1<sup>er</sup> étage : marches tournantes en béton ou analogue  
Escalier 1<sup>er</sup> étage / combles : marches en bois tournantes  
Encadrements de baies ciment appliqué.

**Toiture :**

Charpente en bois pour toiture élaborée (en croix) comportant 2 pans longitudinaux, pente 45°, avec 2 croupes (sud-ouest & nord-est) et 2 pignons latéraux formant 2 x 2 pans transversaux (nord-ouest & sud-est).  
Avant-toits lambrissés, en forme, avec consoles, arcs de décharge en bois, etc..  
Couverture en ardoises naturelles (écailles), ferronnerie en cuivre (?).  
Pas d'isolation thermique en toiture

**Fermetures :**

Fenêtres et guichets en chêne (?), avec peillots en bois, simple vitrage  
Porte d'entrée. Volets en bois peint avec parties en jalousies. VR aux combles & rez (véranda)

**Equipements :**

Installations électriques :  
Standard ancien mis à jour (?)  
Prise téléphone. Antenne TV  
Chauffage :  
Par radiateurs ; production d'eau chaude par chaudière mazout. Deux citernes à mazout polyester, dans local de chaufferie (total : 4000 l. au moins).  
Production d'eau chaude par bouilleur électrique (s.sol)

Installations sanitaires :  
Appareils blancs, qualité standard (1950); tuyauteries non contrôlables  
Aménagement de cuisine : artisanal et sans valeur

**Menuiserie Intérieure :**

Portes et armoires : vantaux à panneaux, sur huisseries en bois (standard 1908)

**Sols :**

Sous-sol : chape ciment,  
protections réglementaires pour citernes mazout.  
Rez : carrelage dans cuisine & WC ; parquet en chêne à lames dans séjour.  
1<sup>er</sup> étage : parquet en chêne à lames dans chambres & dégagement ; carrelage dans bains.  
Comble : sol en bois dans chambres et dégagement.

**Parois :**

Sous-sol : surfaces brutes  
rez-de-chaussée & 1<sup>er</sup> étage : enduit à plâtre avec peinture, papiers-peints, et surfaces carreaux / faïences dans cuisine et bains

**Plafonds :**

Rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup> étage, combles (parties habitées), peinture sur enduit plâtre  
(base, planches de plâtre ?)

**Annexe (non cadastrée)**

**Description sommaire :**

Fondations béton ; murs de faces en plots de béton crépis ou analogue ; dalle b.a.  
de toiture sur l'ensemble de la surface avec étanchéité protégée. Sol : dallage  
béton & lino ou analogue  
Porte d'accès & fenêtre(s) simple vitrage.

**Estimation financière :**

Cette estimation tient compte de la situation particulière de la propriété en zone de construction (5) développement 3 : Application de la réglementation actuelle de l'Office cantonal du logement (Consultation du 13 novembre 2007). Rappel : densité future environ 0,8.

**Valeur Intrinsèque :**

Terrains :

Parcelle N° 813 (prix adms OL)	m2	262	à Fr. 1'000.00	Fr.	262'000.00
Parts parcelles N° 810, 811, 812	m2	36	à Fr. 1'000.00	Fr.	36'000.00

Aménagements extérieurs :

Parcelle N° 813 (vestiges)	m2	167	à Fr. 25.00	Fr.	4'175.00
Parts parcelles N° 810, 811, 812 : (revêtements)	m2	36	à Fr. 50.00	Fr.	1'800.00

Constructions (en l'état novembre 2007) :

Villa N° E126 :	m3	688	à Fr. 500.00	Fr.	344'000.00
(valeur à neuf moyenne : fr./m3 770.00)					

Annexe N° X :	m3	73	à Fr. 450.00	Fr.	32'850.00
(valeur à neuf : fr./m3 600.00)					

Divers : raccordements aux Services : EU, EC, eau, gaz,  
électricité, télécom. Estimation forfaitaire Fr. 25'000.-

Total valeur Intrinsèque Fr. 705'825.00

Total arrondi à Fr. 706'000.00

N.B.

- 1 ) Les cubes SIA sont calculés selon la norme SIA no. 416
- 2 ) - Indexation des estimations : indice genevois 124.2

Valeur de rendement (en l'état, novembre 2007)

Loyer annuel supputé (logement rafraîchi), calcul selon critères GE:

Logement (N° E126) :	6 pièces GE	à Fr.	6'000.00	Fr.	36'000.00
Annexe :	m2. 23	à Fr.	200.00	Fr.	4'600.00
Jouissance du Jardin :	m2 167	à Fr.	20.00	Fr.	<u>3'340.00</u>
Total rendement locatif brut :				Fr.	43'940.00
à déduire : charges environ 17.5 %				Fr.	<u>7'690.00</u>
(loyer mensuel : * Fr. 3'660.-)					
Total rendement locatif net :				Fr.	<u>36'250.00</u>
Capitalisé à 5 % : Valeur de rendement				Fr.	<u>725'000.00</u>
<b>Arrêté à :</b>				Fr.	<u>725'000.00</u>

- Loyer mensuel : calculé en fonction du marché, avec « profil moyen », compte tenu de la situation actuelle de la propriété et de la précaité vraisemblable d'un éventuel bail.
- La location de la villa s'entendrait avec locaux nettoyés et rafraîchis (travaux intérieurs) ainsi qu'avec la remise en état du Jardin essentiellement par travaux d'élagage, de débroussaillage et de remise en état du portail d'accès. L'amortissement de ces frais est à trouver dans les charges précitées, ou par une mise de fonds extérieure, à la charge du propriétaire

Valeur de quote :

Formule 1 :

Propriété habitée par son propriétaire :

$$\text{Formule : } \frac{(2 \times VI) + (1 \times VR)}{3}$$

Fr. 711'667.00

**Arrêté à :**

Fr. 710'000.00

Formule 2 :

Propriété habitée par son locataire :

$$\text{Formule : } \frac{(1 \times VI) + (2 \times VR)}{3}$$

Fr. 716'333.00

**Arrêté à :**

Fr. 720'000.00

**Valeur vénale :**

Compte tenu des diverses valeurs calculées ci-dessus, lesquelles s'inscrivent dans le cadre des obligations imposées par la situation de la propriété en zone (5) développement 3, la valeur vénale ne pourrait, a priori, être guère différente,

Cependant, la valeur vénale pourrait être amenée à **Fr. 800'000.00** au maximum, en regard de la situation urbaine de l'objet immobilier et du vraisemblable (long) délai de réalisation d'une quelconque opération urbanistique sur le site.

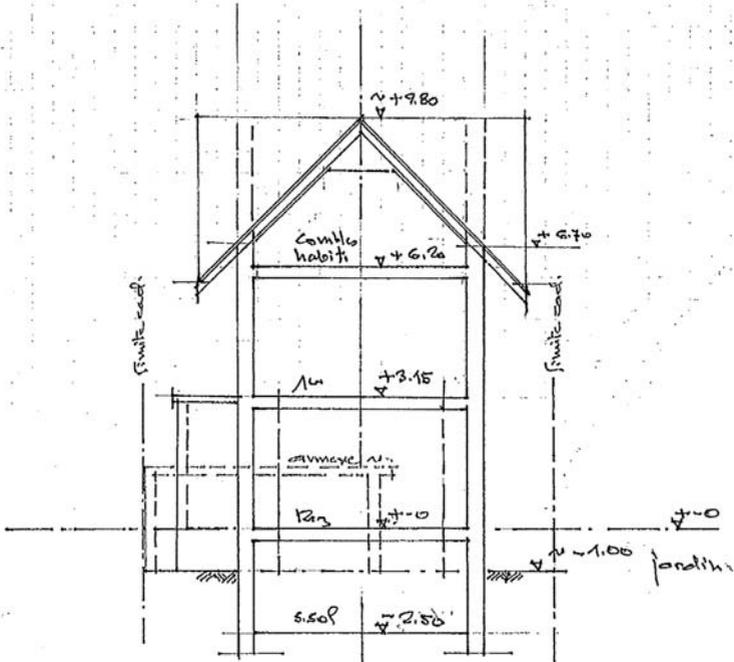
Onex / Genève, le 15 novembre 2007  
DE GIULI & PORTIER ARCHITECTES SA

Jean-Claude Portier, architecte  


Georges de Juli, architecte  


Annexes :  
Croquis échelle 1 : 100 : plan général approximatif de la propriété  
coupe transversale approximative de la villa.

6175 078



Parcelle 813, GE - Eaux-Vives  
Horsou 1 logement (villa) N° 6126  
Avenue G. de la Croix 12  
1207, Genève

Coupe transversale  
approximative  
Echelle 1:500

E115 078.

