PR-1049
30 octobre 2013

Proposition du Conseil administratif du 30 octobre 2013 en vue de l'ouverture d'un crédit pour un montant total de 6 410 000 francs (frais de procédure et d'acquisition compris) destiné à l'achat du capital-actions de la Société anonyme I.I. G Group SA, propriétaire des parcelles N^{os} 1293 et 1294 de la commune de Genève-Cité, sises rue de Alpes 12/rue de Berne 21, d'une surface totale de 248 m^2.

Mesdames les Conseillères municipales,
Messieurs les Conseillers municipaux,

INTRODUCTION

Le bien immobilier objet de la présente proposition d'acquisition est actuellement la propriété de la Société I.I. G Group SA, en sursis concordataire depuis fin 2012. Il comporte un bâtiment existant construit en 1959, exploité en tant qu'hôtel jusqu'en 1999 par la société propriétaire, puis en tant qu'appartements meublés par l'Hospice général jusqu'en 2005.

Depuis, l'immeuble est vide car la société propriétaire a procédé à une démolition partielle des intérieurs, empêchant toute occupation des lieux.

CONTEXTE ET HISTORIQUE DE L'OPÉRATION

La société propriétaire est aujourd'hui en grande difficulté financière, dans l'incapacité de faire face à ses obligations, et encore moins en mesure d'entreprendre les travaux de rénovation nécessaires à remise en état du bâtiment. Divers créanciers ayant demandé la mise en faillite de la société, le Tribunal de première instance a accordé par jugement du 14 janvier 2013 un sursis concordataire et a nommé un commissaire chargé de trouver un accord avec les divers créanciers.

Par courrier du 12 décembre 2012, le Conseil administratif a informé le Tribunal de première instance que la Ville de Genève serait intéressée à acquérir le bien, sous réserve d'approbation par le Conseil municipal.

EXPOSÉ DES MOTIFS

L'Unité opérations foncières du Département des constructions et de l'aménagement est entrée à plusieurs reprises en contact avec l'administrateur et actionnaire unique de la société I.I.G Group SA, afin de lui proposer d'acquérir son bien.

Ce n'est toutefois qu'à l'automne 2012 que la Ville de Genève a pu visiter l'immeuble afin d'établir une expertise en vue de transmettre une offre chiffrée. La situation financière de la société s'est dégradée durant l'année 2012, et divers créanciers ont demandé la mise en faillite de la société, raison pour laquelle le Tribunal de première instance a été saisi du dossier fin 2012.

Lors de sa séance du 12 décembre 2012, le Conseil administratif a adressé au Tribunal de première instance une offre d'achat au prix de 6'000'000 francs, sous réserve d'approbation par le Conseil municipal de la Ville de Genève.

Le Tribunal de première instance a décidé, le 14 janvier 2013, d'octroyer à la société I.I. G Group SA, un sursis concordataire jusqu'au 28 mai 2013, et a mandaté Me Peter Pirkl en tant que commissaire au sursis. Ce sursis a été prolongé jusqu'au 28 novembre 2013.

Le commissaire ayant pris contact avec l'ensemble des créanciers hypothécaires et créanciers ordinaires, un projet de concordat est sur le point d'être finalisé. Il sera prochainement soumis aux créanciers pour validation, puis devra être homologué par le Tribunal de première instance et agréé par l'administration fiscale.

Le prix d'acquisition du capital-actions faisant l'objet de la présente proposition correspond au montant du tableau de sursis concordataire 'avant homologation', à savoir 6'250'000 francs. Toutefois, et compte tenu que certains créanciers sont encore en discussion avec le commissaire, le montant final du concordat pourrait être inférieur à ce montant.

S'agissant d'un processus judicaire, ce n'est qu'après l'homologation du concordat par le Tribunal de première instance que le chiffre exact sera arrêté. L'acquisition du capital-actions de la société I.I. G Group SA se fera par paiement du montant du concordat homologué, permettant ainsi au commissaire de régler l'ensemble des créanciers de la société.

DESCRIPTIF DE L'OBJET PROPOSÉ

Situation de l'immeuble

L'immeuble est situé dans le quartier des Pâquis, à proximité immédiate de la Gare Cornavin. L'orientation principale du bâtiment est sud-est, sud, sud-ouest pour ce qui est des vitrages des logements. Considérant la situation de cet immeuble en pleine ville, l'ensoleillement est très bon. La vue est relativement dégagée, l'immeuble se trouvant à l'angle de la rue de Berne et de la rue des Alpes. Le voisinage consiste principalement en immeubles de belle époque.

L'accessibilité, tant en voiture qu'en transports publics, est excellente, la Gare Cornavin se trouvant à quelques minutes à pieds.

L'objet est composé des parcelles N° 1293 et 1294, de la commune de Genève-Cité, d'une surface respectivement de 242 m2 et 6 m2, soit une surface totale de 248 m2. Elles sont situées en 2ème zone ordinaire. Un immeuble d'habitation et activités cadastré sous N° C465, d'une surface de 238 m2, y est érigé.

Immeuble existant
Le bâtiment à acquérir a une surface au sol de 238 m2. Le volume du bâtiment existant est de 5'120 m3 SIA. Les surfaces nettes de planchers sont les suivantes :

- sous-sol	180 m2
- rez-de-chaussée (arcades)	180 m2
- 1er à 5ème étage (chambres)	861 m2
- 6ème étage (chambres/terrasses)	189 m2
Total surfaces existantes	1'410 m2

La construction est de type massive, avec une structure porteuse horizontale et verticale en béton armé. Les façades sont d'origine et composées de contrecœurs en maçonnerie faiblement isolées. La toiture est composée d'une charpente en bois classique, non aménagée et entièrement à rénover. Les fenêtres des étages sont en bois avec doubles verres simples munis de stores à rouleau. Celles du rez-de-chaussée sont en serrurerie métallique à vitrage simple, sans protections extérieures. Toutes les installations techniques ont été mises hors service, y compris l'ascenseur. L'installation de chauffage, vraisemblablement au mazout, a été démontée. La distribution se faisait par radiateurs.

Tous les éléments de la structure en béton armé et en maçonnerie sont en bon état. L'isolation thermique de l'enveloppe ne répond plus aux exigences actuelles. Toutes les installations techniques sont vétustes et sont à remplacer. Le fonctionnement des canalisations d'évacuation des eaux est à remettre en état.

Depuis la construction de l'immeuble en1959, aucune intervention majeure de rénovation n'a été entreprise, hormis les aménagements successifs de la partie commerciale du rez-de-chaussée.

Autorisation de construire
La société propriétaire a déposé une demande d'autorisation de construire début 2008 portant sur la transformation de l'immeuble en résidence meublée et sur la création d'un appartement dans les combles. La police des constructions a délivré, le 13 novembre 2008, l'autorisation sollicitée, malgré le préavis défavorable de la Ville de Genève pour non-respect de la LDTR vu le changement d'affectation intervenu en 1999. Suite au recours déposé par la Ville de Genève, le Tribunal fédéral a annulé cette autorisation le 18 janvier 2011.

Une nouvelle demande d'autorisation de construire, conforme à la LDTR, a été déposée en juin 2012 et est actuellement en cours d'instruction.

Historique du bâtiment existant
L'immeuble a été construit en 1959, suite à la démolition de deux immeubles très anciens datant du 19ème siècle. L'objet a été exploité jusqu'en 1999 en tant qu'hôtel avec un restaurant au rez-de-chaussée.

La société propriétaire a changé d'actionnaires à plusieurs reprises depuis la fin des années 1980, et ayant connu une certaine spéculation, la société n'était plus en mesure de réaliser les travaux de rénovations nécessaires à la poursuite de son activité hôtelière.

Dès lors, à partir de 1999, elle a consenti à louer l'ensemble des chambres à l'Hospice général. C'est à cette date qu'un changement d'affectation en tant que chambres meublées a été sollicité (APA 16'395).

Occupation du bien
Le bien n'est plus occupé depuis fin 2008 et, vu son état de délabrement, il ne peut être ni exploité ni occupé. La société propriétaire ayant procédé au démontage de toutes les installations techniques et à la démolition de pratiquement tous les murs de séparations non-structurels, il n'y a aucun risque d'occupation illicite des lieux.

Servitudes
Aucune servitude en droit ou en charge n'est inscrite sur les parcelles N° 1293 et 1294 de la commune de Genève-Cité au Registre foncier.

PROGRAMME ET DESCRIPTIF DES TRAVAUX

Le but de l'opération est d'acquérir le bâtiment afin de le remettre en état, à destination de logements.

Le bâtiment nécessite une rénovation complète qui visera à la fois une mise aux normes actuelles et une transformation afin de l'adapter à sa nouvelle fonction, à savoir la création de logements aux étages, ainsi que l'aménagement d'un poste de police municipale au rez-de-chaussée.

La rénovation projetée comprendra l'enveloppe du bâtiment, toiture et façades, avec l'amélioration de sa qualité thermique.

Une estimation sommaire du coût des travaux a été chiffrée à 4'687'000 francs, frais d'étude et aménagement des arcades du rez non compris, selon l'expertise établie par ACE Expertise van Zanthen Sàrl le 16.10.2012.

ADÉQUATION À L'AGENDA 21

S'agissant d'une acquisition pour la réalisation de logements sociaux et d'un équipement d'utilité public, elle correspond aux engagements de la Ville de Genève.

ESTIMATION DES COÛTS
(Acquisition de l'immeuble par cession du capital-actions)

- Prix d'acquisition du capital-actions de la société I.I.G Group SA (selon concordat homologué par le TPI), estimé à		6'250'000.-
- Frais de procédure du concordat (frais de commissaire, émoluments, Honoraires, frais judiciaires, etc.), estimé à		40'000.-
- Frais de révision de la comptabilité de la société, estimé à		15'000.-
- Frais du mandataire/conseiller juridique, estimé à		60'000.-
- Frais d'acquisition (AG extraordinaire, RC, etc.), estimé à		7'000.-
- Remboursement frais location échafaudages et divers, estimé à		18'000.-
- Frais de dissolution de la société, notaire, frais RF, estimé à		20'000.-
Coût total	estimé à	**6'410'000.-**

Dissolution de la SI

Afin de transférer les parcelles N° 1293 et 1294 de la commune de Genève-Cité, au patrimoine de la Ville de Genève, il sera procédé à la dissolution de la Société I.I. G Group SA, sans liquidation au sens de l'article 751 du Code des obligations. Cette opération sera menée après que la Ville de Genève aura acquis le capital-actions de la société.

L'opération ayant un caractère d'utilité publique, le Conseil administratif demandera au Conseil d'Etat :

a) la garantie de l'Etat de Genève à la reprise des biens de la Société I.I. G Group SA, conformément à l'article 751 du Code des obligations, en vue de la dissolution de cette société sans liquidation ;

b) l'exonération des droits d'enregistrements, de mutation, les frais de dissolution et les émoluments du Registre foncier relatifs à la reprise de l'immeuble au nom de la Ville de Genève, après dissolution de la Société I.I. G Group SA.

DÉLAI DE RÉALISATION

Vu que cette acquisition est faite dans le cadre d'une procédure judiciaire (sursis concordataire), il est demandé à votre Conseil de voter sur le siège. En cas d'acceptation de cette proposition, le commissaire au sursis devra soumettre au Tribunal de première instance une nouvelle demande de délai au sursis, mais qui devra être de très courte durée, dans l'attente de la validation de la délibération par le Conseil d'Etat.

L'acquisition du capital-actions de la société I.I. G Group SA, propriétaire de l'immeuble sis rue des Alpes 12 / rue de Berne 21, sera suivi de la dissolution de la société immobilière, aussitôt que la Ville de Genève sera propriétaire du capital-actions.

Compte tenu des études, autorisations de construire, appels d'offres et délais nécessaires à la construction, la mise en exploitation du bâtiment pourrait se faire à l'horizon de 2017.

RÉFÉRENCE AU 9ÈME PLAN FINANCIER D'INVESTISSEMENTS 2014-2025

Les frais d'acquisition du capital-actions de la Société I.I.G Group SA seront pris sur la ligne N° 011.062.00 « acquisition de l'immeuble rue des Alpes 12 », qui figure au 9ème Plan financier d'investissements 2014-25 (p. 58) pour un montant de 6'500'000 francs.

BUDGET DE FONCTIONNEMENT

L'immeuble nécessitant d'être entièrement rénové et transformé avant toute exploitation, il n'y a pas de frais de fonctionnement à prévoir dans l'immédiat.

Etat locatif prévisionnel
En tenant compte des travaux de rénovation et aménagements à prévoir, et dans le respect de la LDTR, l'expertise établie la ACE Expertise van Zanthen Sàrl estime l'état locatif futur comme suit :

Revenu locatif années 1 à 4

• Logements du 1er au 5ème étage	425'100.-
• Attique	52'164.-
• Arcades rez-de-chaussée	85'000.-
• Dépôt	10'000.-
• Total revenu locatif	572'264.-

Revenu locatif années 5 à 10

• Logements du 1er au 5ème étage	541'500.-
• Attique	59'500.-
• Arcades rez-de-chaussée	85'000.-
• Dépôt	10'000.-
• Total revenu locatif	696'000.-

Les critères retenus par l'expert sont les suivants :

- Taux de capitalisation net	4,30 %
- Taux d'actualisation	4,65 %
- Evolution du revenu locatif comme indiqué ci-dessus	
- Charges d'exploitation	20 % des recettes

CHARGES FINANCIÈRES ANNUELLES

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

SERVICES GESTIONNAIRES ET BÉNÉFICIAIRES

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

Le service bénéficiaire des arcades du rez-de-chaussée ainsi que des dépôts en sous-sol sera le Département de l'environnement urbain et de la sécurité.

Le service bénéficiaire des logements sera la Gérance immobilière municipale.

Au bénéfice de ces explications, nous vous invitons, Mesdames et Messieurs les conseillers, à approuver les projets de délibération ci-après :

PROJET DE DÉLIBÉRATION

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 le Commissaire au sursis nommé par le Tribunal de première instance, sous réserve d'acceptation par les créanciers concernés et de l'homologation du concordat par ledit Tribunal, au terme de laquelle la Ville de Genève acquiert le capital-actions de la société anonyme I.I. G Group SA, propriétaire des parcelles N^{os} 1293 et 1294 de la commune de Genève-Cité, sise rue de Alpes 12/rue de Berne 21, d'une surface totale de 248 m^2, au prix de 6 250 000 francs (hors frais de procédure et d'acquisition);

vu le but d'utilité publique poursuivi par cette acquisition;

sur proposition du Conseil administratif,

DECIDE

Article premier. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à acquérir le capital-actions de la société I.I. G Group SA, propriétaire des parcelles N^{os} 1293 et 1294 de la commune de Genève-Cité, sises rue de Alpes 12/rue de Berne 21, d'une surface totale de 248 m^2, pour un prix global de 6 410 000 francs.

Art.2. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 6 410 000 francs (frais de procédure et d'acquisition compris) en vue de cette acquisition. Ce crédit se compose de:

a) l'acquisition de capital-actions de la société I.I. G Group SA, propriétaire des parcelles N^{os} 1293 et 1294 de la commune de Genève-Cité, sises rue de Alpes 12/rue de Berne 21, d'une surface totale de 248 m^2, pour un montant de 6 250 000 francs;

b) les frais de procédure du concordat (frais du commissaire, émoluments, honoraires, frais judiciaires, etc.), estimés à 40 000 francs;

c) les frais de révision de la comptabilité de la société, estimés à 15 000 francs;

d) les frais du mandataire et du conseiller juridique, estimés à 60 000 francs;

e) les frais d'acquisition, estimés à 7000 francs;

f) les frais courants, location d'échafaudages et divers, estimés à 18 000 francs;

g) les frais de dissolution de la société immobilière, estimés à 20 000 francs.

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 6 410 000 francs.

Art.4. – Le Conseil municipal charge le Conseil administratif de signer tous les actes authentiques et tout autre document relatif à cette opération.

Art.5. – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, modifier, épurer et radier toutes servitudes à charge et au profit des parcelles concernées.

Art.6. – La dépense prévue à l'article 2 sera comptabilisée dans le compte des investissements puis portée à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier.

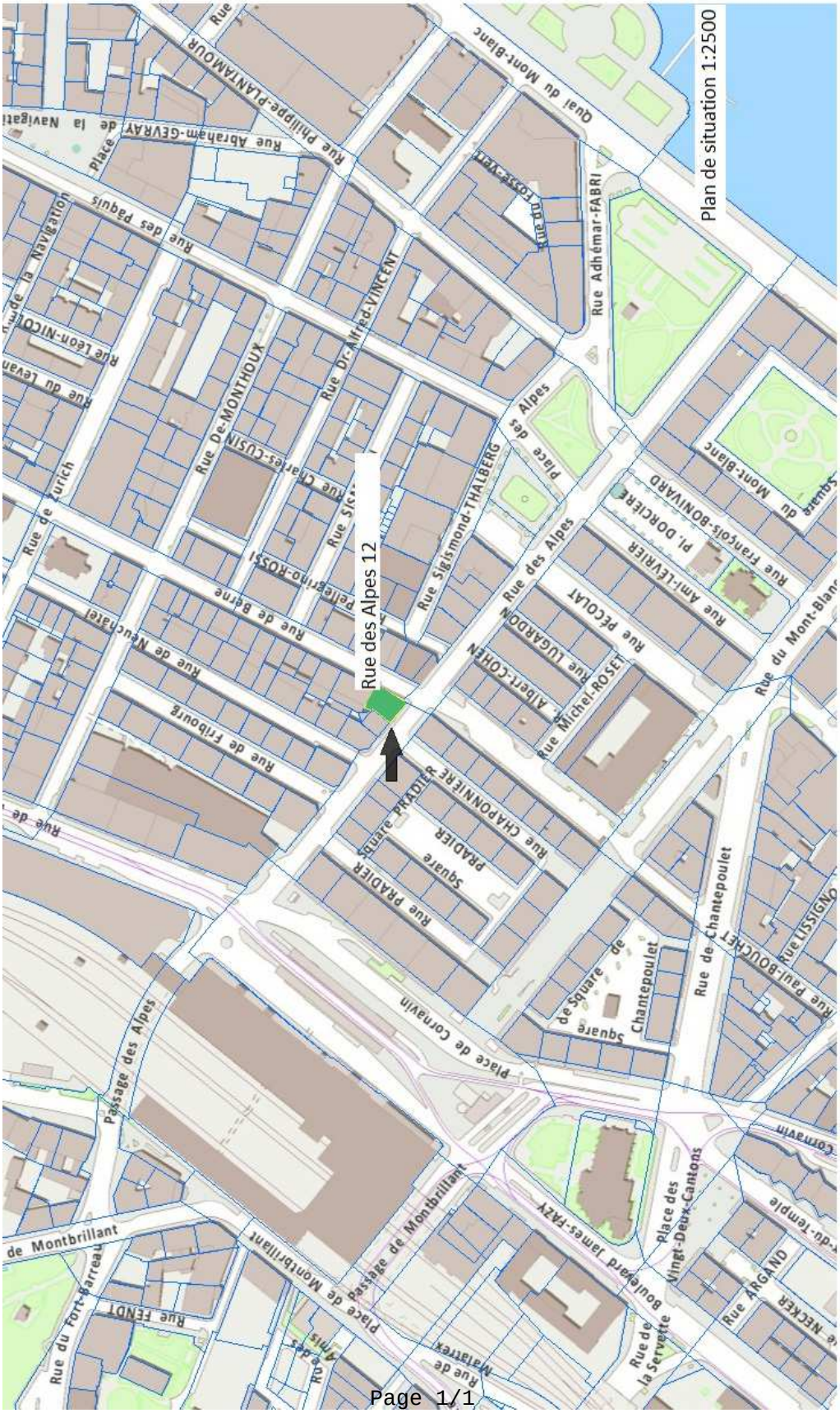
Art.7. – Le Conseil administratif est autorisé à reprendre le capital-actions de la Société I.I. G Group SA, et à dissoudre cette société sans liquidation au sens de l'article 751 du Code des obligations.

Art.8. – L'opération ayant un caractère d'utilité publique, le Conseil administratif est chargé de demander au Conseil d'Etat:

a) la garantie de l'Etat de Genève à la reprise des biens de la Société I.I. G Group SA, conformément à l'article 751 du Code des obligations, en vue de la dissolution de cette société sans liquidation;

b) l'exonération des droits d'enregistrements, de mutation, les frais de dissolution et les émoluments du Registre foncier relatifs à la reprise de l'immeuble au nom de la Ville de Genève, après dissolution de la Société I.I. G Group SA.

Annexes : - annexe 1 : plan de situation – échelle 1:2500 ;
- annexe 2 : plan cadastral – échelle 1:500 ;
- annexe 3 : extraits cadastraux
- annexe 4 : extrait Registre du commerce
- annexe 5 : expertise ACE Expertise van Zanthen du 16.10.2012


Plan de situation 1:2500
Rue des Alpes 12
Quai du Mont-Blanc
Rue Adhémar-FABRI
Rue Philippe-PLANTAMOUR
Rue Abraham-GEVRAY
Rue des Alpes
Rue Sigismond-THALBERG
Rue Dr-Alfred-VINCENT
Rue De-MONTHOUX
Rue de Zurich
Rue de Berne
Rue de Neuchâtel
Rue de Fribourg
Rue PRADIER
Square PRADIER
Rue CHAPONNIÈRE
Rue LUGARDON
Rue Albert-COHEN
Rue Michel-ROSET
Rue PECOLAT
Rue Ami-LEVRIER
Rue du Mont-Blanc
Square du Mont-Blanc
Rue de Chantepoulet
Rue LISSIGNOL
Place de Cornavin
Passage des Alpes
Passage de Montbrillant
Boulevard James-FAZY
Place des Vingt-Deux-Cantons
Rue du Fort-Barreau
Rue FENDT
Rue ARGAND
Rue de la Servette

2657
6717
Rue de Fribou
2912
2911
7484
2834
Rue de Neuchâtel
7485
3977
2493
1275
1260
1276
2928
1257
1423
1424
2487
3132
3138
3137
3131
7486
7365
5483
5484
5485
5486
5487
Square PRADIER
7366
7364
5491
5492
5498
5499
7361
Parcelles
1293 et 1294
7429
1969
7430
2036
3020
7434
2344
2343
315
6904
5884
7431
Rue Pellegrino-ROSSI
6954
631
2953
6953
2952
1501
2949
6986
Plan cadastral 1:500
7435
7432
7436
Rue des Alpes
7730
5886
Page 1/1

Extrait de la mensuration officielle et du registre foncier

Dépourvu de foi publique

Produit le 29.10.2013

Commune:	**Genève-Cité (21)**		
Immeuble No:	**1293**	Type: **Privé**	Surface(m2): **242**
Plan(s) No(s):	**61**		
Nom Local(locaux):	**Pâquis**		

BATIMENT(S)

No: **C465**	Surface (m2 sur parcelle): **238**	Surface totale (m2): **238**
Destination:	**Habitation - activités**	
Adresse(s):	**Rue des Alpes 12** **Rue de Berne 21**	

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 21/1293

I.I. G GROUP SA, *Siège GENEVE*

Extrait de la mensuration officielle et du registre foncier

Dépourvu de foi publique

Produit le 29.10.2013

Commune:	**Genève-Cité (21)**		
Immeuble No:	**1294**	Type: **Privé**	Surface(m2): **6**
Plan(s) No(s):	**61**		
Nom Local(locaux):	**Pâquis**		

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 21/1294

I.I. G GROUP SA, *Siège GENEVE*

Extrait sans radiations

EXTRAIT INTERNET
Report 05 juillet 1995
No réf. 01696/1927
N° féd. CH-660.0.084.927-3

I.I. G Group SA

inscrite le 01 décembre 1927
Société anonyme

Réf.	Raison Sociale
5	I.I. G Group SA
	Siège
1	Genève
	Adresse
5	rue des Alpes 12
	Dates des Statuts
5	14.08.2007
	But, Observations
1	But: achat, construction, location et vente d'immeubles en Suisse et toutes opérations s'y rattachant.
1	Administration: 1 ou plusieurs membres
7	Selon jugement du Tribunal de première instance du 14.01.2013, octroi d'un sursis concordataire jusqu'au 28.05.2013; toutes les décisions du conseil d'administration sortant de la gestion des affaires courantes seront soumises à l'approbation du commissaire.
8	Selon jugement du Tribunal de première instance du 03.06.2013, prolongation du sursis concordataire jusqu'au 28.11.2013; toutes les décisions du conseil d'administration sortant de la gestion des affaires courantes seront soumises à l'approbation du commissaire.
	Organe de publication
1	FOSC
2	Communication aux actionnaires: FOSC ou lettre recommandée s'ils sont tous connus

Réf.	Capital-actions		
	Nominal	**Libéré**	**Actions**
1	CHF 75'000	CHF 75'000	75 actions de CHF 1'000, au porteur

Réf.			Administration, organe de révision et personnes ayant qualité pour signer		
Inscr	Mod	Rad.	**Nom et Prénoms, Origine, Domicile**	**Fonctions**	**Mode Signature**
5			**Pavoni** Ademaro, d'Italie, à Collina d'Oro	adm.	signature individuelle
6			**Sack Révision fiscalité administration** (CH-550-1054857-7), à Lausanne	organe de révision	
7			**Pirkl** Peter, de Genève, à Thônex	commissaire au sursis	sans signature

Réf.	JOURNAL		PUBLICATION FOSC	
	Numéro	**Date**	**Date**	**Page/Id**
0		report		
2	8075	24.07.1997	19.08.1997	5991
4	9405	08.09.1999	14.09.1999	6306
6	17599	21.10.2010	27.10.2010	7/5870516
8	9611	06.06.2013	11.06.2013	0/910985

Réf.	JOURNAL		PUBLICATION FOSC	
	Numéro	**Date**	**Date**	**Page/Id**
1	10077	23.11.1992	07.12.1992	5697
3	11944	28.10.1998	03.11.1998	7497
5	10816	23.08.2007	29.08.2007	9/4086352
7	1222	18.01.2013	23.01.2013	0/7028972

HRC Report Excerpt 1.10a (mar 2020) by AGIO SA

Genève, le 29 octobre 2013

Fin de l'extrait

Seul un extrait certifié conforme, signé et muni du sceau du registre, a une valeur légale.

RAPPORT D'EVALUATION DES PARCELLES N^{os} 1'293 6 1'294 DU CADASTRE DE GENEVE A LA RUE DES ALPES 12 & A LA RUE DE BERNE 21

MANDAT

La Ville de Genève, représentée par Monsieur David Klein, a donné mandat à la soussignée assistée de Monsieur Juan Munoz, pour estimer la valeur vénale des parcelles n^{os} 1'293 et 1'294 du cadastre de Genève, dont extrait en annexe, propriété de I. I. G Group SA en propriété individuelle, en vue d'une éventuelle acquisition.

Le mandant précise qu'il s'agit d'analyser l'immeuble sous l'angle d'une location et d'une affectation en logement à partir du 1er étage. Le projet de construction transmis sert de référence à la présente analyse et comprend la construction d'un attique en sus de la rénovation.

Le but du mandat est d'évaluer une valeur vénale, sans tenir compte des particularités du marché immobilier comme un investisseur institutionnel qui disposerait de 100 % de fonds propres.

OBJET

Il s'agit d'un immeuble de rendement mixte construit vers 1960 comprenant un sous-sol, un rez-de-chaussée commercial, 5 étages et des combles non aménagés.

L'immeuble s'est vidé de ses occupants depuis 2005. Il est actuellement inoccupé et dans un état avancé de dégradation. Suite à un incendie en 2008, son état s'est délabré et il est devenu insalubre (article de la TG du 11.01.2012).

Dans un jugement rendu le 18.01.2011 par le TF, cet immeuble a fait l'objet d'un refus de le transformer en résidence hôtelière car il ne respectait pas la LDTR et devait être exclusivement affecté à de l'habitation.

VISITE DES LIEUX

La visite des lieux a eu lieu le 11.10.12, en présence du mandant et des deux experts.

REFERENCES

L'expertise est basée sur les documents remis par le mandant et diverses instances publiques à l'expert. Ces documents sont censés être corrects et complets, et correspondre à l'objet de l'expertise à la date de son établissement.

Les bâtiments existants sont supposés avoir été réalisés en conformité avec les exigences légales en vigueur lors de leur construction, agrandissement et/ou rénovation.

L'estimation de l'expert n'est valable qu'à la date de l'expertise. Toute modification ultérieure d'une ou de plusieurs données, en particulier la fluctuation du marché, un changement des taux hypothécaires ou de l'état locatif théorique, aura une incidence sur les montants estimés, qui devront être réactualisés en conséquence.

Cette estimation ne tient pas compte de la forme de propriété (société immobilière), ni de l'impôt latent de liquidation. Elle ne saurait être assimilée à la valeur du capital action, d'autres éléments entrant en effet dans sa détermination.

Le présent document est destiné **à l'usage exclusif du mandant**. Il ne peut servir de base ou de source de renseignements à des fins autres que celles pour lesquelles l'expert a été mandaté.

Les documents examinés et les instances consultées sont signalés à la fin du présent rapport, à la page 20.

SOMMAIRE page

1. Présentation 5
1.1. La commune 5
1.2. Descriptif sommaire 5
1.3. Répartition des locaux 7

2. Fiche d'identification 8
- Propriété 8
- Servitudes 8
- Zone d'urbanisation 8

3. Valeur intrinsèque 9

4. Valeur de la propriété par la méthode de la mise en valeur 10
4.1. En préambule 10
4.2. Postulat 1 11
- Coût de la rénovation 11
- Revenu locatif des années 1 à 4 selon postulat 1 12
- Revenu locatif des années 5 à 10 selon postulat 1 12
- Discounted cash flow selon postulat 1 13

4.3. Postulat 2 15
- Revenu locatif des années 1 à 4 selon postulat 2 15
- Revenu locatif des années 5 à 10 selon postulat 2 15
- Discounted cash flow selon postulat 2 15

5. Conclusion et valeur vénale 17
6. Sources des informations et annexes 20

Annexe 1: Investissement en cas de démolition et reconstruction de l'immeuble 21

1. PRESENTATION

1.1. La commune

Genève (env. 464 000 hab.) est une Cité-Etat (alt. 373 m) de réputation mondiale, qui attire les sièges des entreprises étrangères, outre les intenses activités diplomatiques et les organisations non-gouvernementales internationales.

Le confort de cette métropole comprend des restaurants réputés ou l'Opéra, l'Usine et le Palladium par exemple.

L'immeuble est situé à 2 minutes à pied de la gare Cornavin. Le quartier est actuellement mal fréquenté. L'orientation principale du bâtiment est Sud-Est, Sud et Sud-Ouest pour ce qui est des vitrages des logements. Considérant la situation de cet immeuble en pleine ville, l'ensoleillement est très bon. La vue est relativement dégagée, l'immeuble se trouvant à l'angle de la rue de Berne et de la rue des Alpes et en face d'une rue piétonne au Sud-Ouest. Le voisinage consiste principalement en immeubles de belle époque.

1.2. Descriptif sommaire

Vu le délabrement du bâtiment, une rénovation totale est à prévoir et la question de la démolition se pose. Dans tous les cas de figure, les combles pourront être transformés.

ENVELOPPE DU BÂTIMENT

Les façades sont d'origine et composées de contrecœurs en maçonnerie faiblement isolées. La toiture (non visitée) est en charpente en bois à pans. Elle est non aménagée et entièrement à rénover.

Les fenêtres des étages sont en bois avec doubles verres simples munis de stores à rouleau. Celles du rez-de-chaussée sont à serrurerie sans protection extérieure.

TECHNIQUE ET STRUCTURE

Construction massive. Structure porteuse horizontale et verticale (ponctuelle en façades) en béton armé. Toutes les installations techniques ont été mises hors service y compris l'ascenseur. Le chauffage, vraisemblablement au mazout, a été supprimé. La distribution se fait par radiateurs.

Lors des aménagements des combles, il y aura lieu de faire contrôler la statique du bâtiment par un ingénieur civil.

AMENAGEMENTS INTERIEURS

Tous les intérieurs ont été vidés. Seuls les murs mitoyens, les chapes, la structure porteuse et les façades sont à rénover entièrement.

DANS L'ENSEMBLE

Depuis sa construction, hormis les aménagements successifs de la partie commerciale du rez-de-chaussée, aucune intervention majeure de rénovation n'a été entreprise. L'immeuble est aujourd'hui insalubre et doit faire l'objet d'une rénovation lourde pour répondre d'une part aux standards énergétiques en vigueur et, d'autre part, à l'aménagement de l'ensemble des espaces intérieurs pour la création de petits logements.

Remarques

Ce chapitre donne un aperçu général de la propriété, il ne saurait être assimilé à un diagnostic technique, ce dernier entraînant une étude sortant du cadre de ce mandat. L'expert émet toute réserve sur l'état intérieur des conduites et des éléments contenant éventuellement de l'amiante non décelée, ainsi que sur l'état des autres installations techniques et éléments de construction, cachés ou couverts, y compris la charpente, qui présenteraient des défauts qui ne lui auraient pas été signalés.

Le Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB) indique combien un bâtiment d'habitation, un bâtiment administratif simple ou encore une école consomme en énergie lors d'une utilisation standard en chauffage, eau chaude sanitaire, éclairage et autres consommateurs électriques. Il permet une comparaison avec d'autres bâtiments et propose des mesures d'optimisation. Ce certificat n'est pas disponible et inutile en l'occurrence.

L'installation électrique est à refaire.

L'état du sous-sol du terrain n'a pas été examiné, mais aucun indice visible ne laisse supposer une contamination. Toutefois, le présent document n'établissant pas une expertise géologique, une réserve de principe est émise à ce sujet.

- **Amiante**

La présence d'amiante est probable dans les revêtements. Lors de la déconstruction, un confinement sera nécessaire (colle des revêtements principalement), ce qui entraînera des surcoûts pour la rénovation.

1.3. Répartition des locaux

Les surfaces nettes intérieures (galandages non-compris) ont été relevées sur les plans annexés, sans contrôle.

- **Sous-sol**

– stockage	100,41 m^2
– local poubelle	8,29 m^2
– circulation	13,83 m^2
– local technique	8,74 m^2
– débarras	23,33 m^2
– circulation	5,27 m^2
– débarras	10,40 m^2
– WC	9,40 m^2

- **Rez-de-chaussée**

– commerce 1	17,85 m^2
– commerce 2	25,71 m^2
– débarras	2,09 m^2
– cuisine	7,96 m^2
– circulation	3,26 m^2
– WC personnel	2,22 m^2
– WC	7,45 m^2
– salon commerce 2	107,13 m^2
– hall d'entrée	7,00 m^2

- **1er à 5ème étage**

– lot 1	36,81 m^2
– lot 2	37,62 m^2
– lot 3	16,30 m^2
– lot 4	17,25 m^2
– lot 5	17,20 m^2
– lot 6	17,10 m^2
– lot 7	30,00 m^2

- **6ème étage**

– lot 36	29,64 m^2
– terrasse	12,02 m^2
– lot 37	44,11 m^2
– terrasse	33,44 m^2
– lot 38	25,11 m^2
– terrasse	10,67 m^2
– lot 39	28,60 m^2
– terrasse	5,58 m^2

2. FICHE D'IDENTIFICATION

Propriété

Les parcelles n^{os} 1'293 et n° 1'294 du cadastre de Genève sont la propriété de I. I. G Group SA en propriété individuelle. Selon le Registre foncier, elles comprennent une habitation-activités pour une surface respective de 242 et 6 m^2.

Servitudes

Il n'y a aucune servitude ni charge foncière ou annotation inscrite au Registre foncier.

Les accessoires, pour 300 000 francs, sont mentionnés au Registre foncier. L'inscription n'a aucune incidence sur la valeur de la propriété, les accessoires étant amortis depuis longtemps.

Un séquestre est mentionné au Registre foncier. La mention est toutefois devenue caduque.

Zone d'urbanisation

Cet immeuble se trouve en zone 2. Cette zone comprend les quartiers édifiés sur le territoire des anciennes fortifications et des quartiers nettement urbains contigus destinés aux grandes maisons affectées à l'habitat, commerce et autre activités du secteur tertiaire. Le gabarit maximum est de 24 mètres.

L'indice brut d'utilisation du sol, avant travaux d'aménagements des combles, s'élève à 5.70 et à 6.40 selon projet.

Le risque de radon dans cette commune est léger selon le site de l'Office fédéral de la santé.

3. VALEUR INTRINSEQUE

Selon les définitions de la Chambre suisse d'experts en estimations immobilières, la valeur intrinsèque est une valeur technique qui s'obtient par l'addition de plusieurs valeurs dont la valeur du terrain, la valeur de la construction obtenue par le coût de construction à neuf dans le confort actuel diminué par la dépréciation (dont l'âge du bâtiment et son degré d'entretien), la valeur des équipements, la valeur des aménagements extérieurs et la valeur des frais secondaires et financiers.

Cette valeur technique ne tient pas compte du marché mais sert néanmoins d'indicateur sur l'état de la propriété.

Valeur intrinsèque bâtiment existant

CFC 0					
Parcelles n^{os} 1293-1294	248 m^2	x	5'721.00 fr./m^3		1'418'808.00 fr.
CFC 2					
Bâtiment	4'500 m^3	x	800.00 fr./m^3	3'600'000.00 fr.	
Sous-sol	620 m^3	x	400.00 fr./m^3	248'000.00 fr.	
Sous-total				3'848'000.00	
Vétusté admise	52%			-2'000'960.00	
Total bâtiment					1'847'040.00 fr.
CFC 4					
Aménagem. ext.			1.00	25'000.00	25'000.00 fr.
Total intermédiaire 2					3'290'848.00 fr.
CFC 5					
Frais secondaires	10.00%	x	1'872'040.00 fr.	(CFC 2 + 4)	187'204.00 fr.
Valeur intrinsèque					**3'478'052.00 fr.**

La valeur intrinsèque de l'immeuble en l'état est estimée à 3 480 000,- francs (arrondi).

Remarques

La vétusté a été calculée selon l'âge économique du bâtiment et admise à 52 %.

La part du terrain admise a été déterminée selon la méthode des classes de situation et avec une incidence foncière au maximum de 40 % de la valeur globale pour un immeuble au centre-ville.

4. VALEUR ADMISSIBLE DE LA PROPRIETE PAR LA METHODE DE MISE EN VALEUR

4.1. En préambule

L'estimation par la méthode de la mise en valeur consiste à projeter la rénovation à l'aide du règlement communal d'urbanisation, la LDTR, et la location des surfaces construites selon les souhaits du mandat.

La valeur de rendement, défalquée du coût de rénovation et de divers autres coûts liés à la reconstruction, permet de déterminer la valeur admissible de la propriété.

Les surfaces locatives sont utilisées selon le chapitre 1.3. (page 7), il s'agit de 9 pièces et de 7 pièces dans l'attique. Il n'y pas de places de parc disponibles.

Avant approbation de l'état locatif sous l'angle de la LDTR par la commission ad hoc, deux variantes peuvent se présenter:

Postulat 1. Selon la LDTR, les loyers resteraient bloqués sur une période de 3 ans, à compter de la fin des travaux, en tenant compte des loyers précédemment encaissés par chambre (810,- fr./chambre/mois). Dans le calcul, une période d'une année supplémentaire sur la base de l'ancien loyer a été utilisée pour tenir compte de la mise en place des loyers selon le marché.

Les loyers de l'attique ont été calculés conformément à l'art. 11 LDTR avec un taux de 6,21 % de l'investissement soit 7 452,- fr./pièce/an. Les surfaces commerciales sont louées au prix du marché, soit à 500,- fr./m^2/an pour le rez et 100,- fr./m^2/an pour le dépôt en sous-sol.

La 5ème année, les loyers des studios sont augmentés à 950,- fr./mois. Les pièces de l'attique sont augmentées à 8 500,- fr./pièce/an dès la 6ème année.

Postulat 2. Si les anciens loyers de 810,- fr./chambre/mois ne sont pas admis par le DCTI, selon la LDTR les loyers seraient au maximum de 3 405,- fr./pièce/an soit un loyer mensuel d'une chambre à 283,- fr./mois. Nous considérons une période de contrôle de 3 ans à compter de la fin des travaux. Dans le calcul, une période d'une année supplémentaire sur la base de l'ancien loyer a été utilisée pour tenir compte de la mise en place des loyers selon le marché.

Les loyers de l'attique ont été calculés conformément à l'art. 11 LDTR avec un taux de 6,21 % de l'investissement soit 7 452,- fr./pièce/an. Les surfaces commerciales sont louées au prix du marché, soit à 500,- fr./m^2/an pour le rez et 100,- fr./m^2/an pour le dépôt en sous-sol.

La 5ème année, les loyers des studios sont augmentés à 950,- fr./mois. Les pièces de l'attique sont augmentées à 8 500,- fr./pièce/an dès la 6ème année.

4.2. Postulat 1

Coût de rénovation

La méthode choisie tient compte des postulats principaux suivants qui ont été établis arbitrairement et qui s'approchent des prix du marché.

– coût de construction des habitations en cas de location	650,- fr./m^3
– coût de construction de l'attique en cas de location	1 200,- fr./m^3
– coût de construction du sous-sol des habitations en cas de location	350,- fr./m^3
– volume des logements et commerce (rez au 5ème étage)	4 500 m^3
– volume des attiques	700 m^3
– volume du sous-sol	620 m^3

Coût de rénovation en cas de location

CFC 1				
Travaux préparatoires	5'120 m^3	x	60.00 fr./m^3	307'200.00 fr.
CFC 2				
Bâtiment	4'500 m^3	x	650.00 fr./m^3	2'925'000.00 fr.
Attique	700 m^3	x	1'200.00 fr./m^3	840'000.00 fr.
Sous-sol	620 m^3	x	350.00 fr./m^3	217'000.00 fr.
Total bâtiment				3'982'000.00 fr.

CFC 4					
Aménagem. ext.					0.00 fr.
Total intermédiaire 2					4'289'200.00 fr.
CFC 5					
Frais secondaires	10.00%	x	3'982'000.00 fr.	(CFC 2 + 4)	398'200.00 fr.
Coût de rénovation					4'687'400.00 fr.

Le coût de rénovation est estimé à 4 687 000,- francs.

Etant donné qu'il est envisageable de démolir l'immeuble vu son état, et de le reconstruire, le coût de reconstruction est présenté en annexe 1. L'investissement est toutefois supérieur, et la valeur de la propriété diminuerait en conséquence.

- **Revenu locatif années 1 à 4 selon postulat 1**

Le revenu locatif est basé sur 8,5 anciennes pièces x 800,- fr./mois selon le projet de rénovation et 1 pièce supplémentaire à 283,- fr./mois, par étage, soit un revenu locatif acceptable de 425 100,- fr. pour le 1er au 5ème étage.

L'attique comprend 7 pièces (y c. demi-pièces) selon le projet de construction, soit 7 452,- fr./pièce/an, soit au total 52 164,- fr./an.

La surface locative du rez retenue est de 170 m^2 à environ 500,- fr./an, soit 85 000,- fr./an. Le dépôt du sous-sol de 100 m^2 est compté à 100,- fr./m^2/an, soit 10 000,- fr./an.

Revenu locatif théorique/résumé	
Logements du 1er au 5ème étage	425 100.00 fr.
Attique	52 164.00 fr.
Commerce Rez	85 000.00 fr.
Dépôt	10 000.00 fr.
Revenu locatif	572 264.00 fr.

- **Revenu locatif années 5 à 10 selon postulat 1**

Le revenu locatif est basé sur 9,5 anciennes pièces x 950,- fr./mois, soit un revenu locatif acceptable de 541 500,- fr. pour le 1er au 5ème étage.

L'attique comprend 7 pièces (y c. demi-pièces), à 8 500,- fr./pièce/an, soit au total 59 500,- fr./an.

La surface locative du rez retenue est de 170 m^2 à environ 500,- fr./an, soit 85 000,- fr./an. Le dépôt du sous-sol de 100 m^2 est compté à 100,- fr./m^2/an, soit 10 000,- fr./an.

Revenu locatif théorique/résumé		
Logements du 1er au 5ème étage	541 500.00	fr.
Attique	59 500.00	fr.
Commerce Rez	85 000.00	fr.
Dépôt	10 000.00	fr.
Revenu locatif	696 000.00	fr.

- **Discounted cash flow selon postulat 1**

La méthode du discounted cash flow est basée sur l'introduction de divers événements financiers futurs. La période de réalisation projetée a une influence sur le résultat. Celui-ci doit être utilisé avec précaution vu les leviers de multiplication inhérents au modèle.

Les critères arbitrairement retenus dans le modèle mathématique de la présente analyse sont les suivants:

– taux de capitalisation net	4,30 %
– taux d'actualisation	4,65 %
– évolution du revenu locatif comme indiqué ci-dessus	
– charges d'exploitation	20 % des recettes

Selon les critères retenus dans le postulat 1, la valeur admissible de l'immeuble est de 6 891 000,- francs (arrondi) selon le tableau figurant ci-dessous. D'autres scénarios de construction plus ou moins chère restent possibles.

Composition du taux actuariel

Hypothèque 1er rang	50.00%	à	2.80%
Hypothèque 2ème rang	20.00%	à	3.00%
Fonds propres	30.00%	à	5.50%
Moyenne pondérée			3.65%
Facteur économique			1.00%
			4.65%

Année	Loyers prévus (indexés)	Charges d'exploitation	Rénovations	Résultat net	Prix de revente	Flux financiers actualisés	Taux actuariel retenu	Facteur d'escompte
	0.00%	20.00%			tx de capitalisation 4.30%			
-1			-4'687'400.00 fr.	4'687'400.00 fr.		-4'479'120.88 fr.	4.65%	0.95556617
1	572'264.00 fr.	-114'452.80 fr.		457'811.20 fr.		418'030.48 fr.	4.65%	0.91310671
2	572'264.00 fr.	-114'452.80 fr.		457'811.20 fr.		399'455.79 fr.	4.65%	0.87253389
3	572'264.00 fr.	-114'452.80 fr.		457'811.20 fr.		381'706.44 fr.	4.65%	0.83376387
4	572'264.00 fr.	-114'452.80 fr.		457'811.20 fr.		364'745.76 fr.	4.65%	0.79671655
5	696'000.00 fr.	-139'200.00 fr.		556'800.00 fr.		423'900.40 fr.	4.65%	0.76131538
6	696'000.00 fr.	-139'200.00 fr.		556'800.00 fr.		405'064.89 fr.	4.65%	0.72748722
7	696'000.00 fr.	-139'200.00 fr.		556'800.00 fr.		387'066.30 fr.	4.65%	0.69516218
8	696'000.00 fr.	-139'200.00 fr.		556'800.00 fr.		369'867.47 fr.	4.65%	0.66427347
9	696'000.00 fr.	-139'200.00 fr.		556'800.00 fr.		353'432.84 fr.	4.65%	0.63475725
10	696'000.00 fr.	-139'200.00 fr.		556'800.00 fr.	12'948'837.21 fr.	337'728.47 fr.	4.65%	0.60655256

Total des flux financiers actualisés	7'216'028.31 fr.
Frais d'acquisition 4.5%	-324'721.27 fr.
Valeur admissible selon le postulat 1	6'891'307.04 fr.

4.3. Postulat 2

Au cas où le loyer avant travaux n'est pas admis par le DCTI, les loyers des pièces s'élèveraient à raison de 283,- fr./mois. Toutes choses étant égales par ailleurs, les revenus locatifs théoriques se présenteraient comme suit.

Revenu locatif années 1 à 4 selon postulat 2

Le revenu locatif est basé sur 9,5 pièces x 283,- fr./mois pour le 1er au 5ème étage, soit un revenu locatif acceptable de 161 310,- fr. pour le 1er au 5ème étage.

L'attique comprend 7 pièces (y c. demi-pièces) selon le projet de construction, à 7 452,- fr./pièce/an, soit au total 52 164,- fr./an.

La surface locative du rez retenue est de 170 m^2 à environ 500,- fr./an, soit 85 000,- fr./an. Le dépôt du sous-sol de 100 m^2 est compté à 100,- fr./m^2/an, soit 10 000,- fr./an.

Revenu locatif théorique/résumé		
Logements du 1er au 5ème étage	161 310.00	fr.
Attique	52 164.00	fr.
Commerce Rez	85 000.00	fr.
Dépôt	10 000.00	fr.
Revenu locatif	308 474.00	fr.

Revenu locatif années 5 à 10 selon postulat 2

Revenu locatif théorique/résumé		
Logements du 1er au 5ème étage	541 500.00	fr.
Attique	59 500.00	fr.
Commerce Rez	85 000.00	fr.
Dépôt	10 000.00	fr.
Revenu locatif	696 000.00	fr.

Discounted cash flow selon postulat 2

Critères identiques au postulat 1. Selon les critères retenus dans le postulat 2 pour ce qui est du revenu locatif théorique, la valeur admissible de l'immeuble est de 6 203 000,- francs (arrondi) selon le tableau figurant ci-dessous. D'autres scénarios de construction plus ou moins chère restent possibles.

Composition du taux actuariel

Hypothèque 1er rang	50.00%	à	2.80%
Hypothèque 2ème rang	20.00%	à	3.00%
Fonds propres	30.00%	à	5.50%
Moyenne pondérée			3.65%
Facteur économique			1.00%
			4.65%

Année	Loyers prévus (indexés)	Charges d'exploitation	Rénovations	Résultat net	Prix de revente	Flux financiers actualisés	Taux actuariel retenu	Facteur d'escompte
	0.00%	20.00%			tx de capitalisation 4.30%			
-1			-4'687'400.00 fr.	-4'687'400.00 fr.		-4'479'120.88 fr.	4.65%	0.95556617
1	308'474.00 fr.	-61'694.80 fr.		246'779.20 fr.		225'335.74 fr.	4.65%	0.91310671
2	308'474.00 fr.	-61'694.80 fr.		246'779.20 fr.		215'323.21 fr.	4.65%	0.87253389
3	308'474.00 fr.	-61'694.80 fr.		246'779.20 fr.		205'755.58 fr.	4.65%	0.83376387
4	308'474.00 fr.	-61'694.80 fr.		246'779.20 fr.		196'613.07 fr.	4.65%	0.79671655
5	696'000.00 fr.	-139'200.00 fr.		556'800.00 fr.		423'900.40 fr.	4.65%	0.76131538
6	696'000.00 fr.	-139'200.00 fr.		556'800.00 fr.		405'064.89 fr.	4.65%	0.72748722
7	696'000.00 fr.	-139'200.00 fr.		556'800.00 fr.		387'066.30 fr.	4.65%	0.69516218
8	696'000.00 fr.	-139'200.00 fr.		556'800.00 fr.		369'867.47 fr.	4.65%	0.66427347
9	696'000.00 fr.	-139'200.00 fr.		556'800.00 fr.		353'432.84 fr.	4.65%	0.63475725
10	696'000.00 fr.	-139'200.00 fr.		556'800.00 fr.	12'948'837.21 fr.	337'728.47 fr.	4.65%	0.60655256

Total des flux financiers actualisés	6'495'117.46 fr.
Frais d'acquisition 4.5%	-292'280.29 fr.
Valeur admissible selon le postulat 2	6'202'837.18 fr.

5. CONCLUSION ET VALEUR VENALE

Valeur intrinsèque

Il s'agit d'un immeuble de rendement mixte construit vers 1960 comprenant un sous-sol, un rez-de-chaussée commercial, 5 étages et des combles non aménagés.

L'immeuble s'est vidé de ses occupants depuis 2005. Il est actuellement inoccupé et dans un état avancé de dégradation. Suite à un incendie en 2008, son état s'est délabré et il est devenu insalubre (article de la TG du 11.01.2012).

Dans un jugement rendu le 18.01.2011 par le TF, cet immeuble a fait l'objet d'un refus, , de le transformer en résidence hôtelière car il ne respectait pas la LDTR et devait être exclusivement affecté à de l'habitation.

La valeur intrinsèque du bâtiment en l'état est estimée à 3 480 000,- francs.

Valeur de l'immeuble par la méthode de mise en valeur

La valeur de l'immeuble dépendra en premier lieu de l'interprétation et de l'application de la LDTR par les autorités compétentes. Aucune décision n'est disponible pour le moment, ce qui entraîne l'examen de la valeur sous l'angle de deux postulats, le 1er tenant les derniers loyers facturés comme acquis et le 2ème se référant à un loyer de 283,- fr./mois par chambre.

Par ailleurs, il est considéré que les loyers sont bloqués pendant 3 ans. En théorie, dès la 4ème année, les loyers peuvent s'adapter aux prix du marché.

Ces conditions entraînent une fourchette de la valeur admissible de l'immeuble qui varie de 6 203 000,- francs à 6 891 000,- francs après un investissement à prévoir de l'ordre de 4 687 000,- francs.

Situation

La demande immobilière est soutenue en raison du taux hypothécaire historiquement bas. Les conséquences de la nouvelle politique bancaire à l'encontre des banques de

l'ASB et de la Finma, dont le but est de diminuer la bulle immobilière, ne sont pas encore connues, mais elles pourraient constituer un frein important dans les transactions et par conséquent une limitation des prix de vente.

Une offre très limitée en ville de Genève soutient toutefois la valeur vénale.

L'emplacement à la limite géographique d'un quartier mal fréquenté est bien compensé par une réhabilitation de la rue des Alpes, par la proximité immédiate de la gare et par la luminosité des pièces en raison de la situation en carrefour et face à la rue piétonne au Sud-Ouest. De toutes parts, la vue ouvre sur de beaux immeubles Belle Epoque, et depuis l'attique il y a vue sur le lac. En revanche, la rue est bruyante.

Il n'y a pas de places de parc pour cet immeuble mais la proximité et la fréquence des transports publics est excellente.

- **Impôt immobilier complémentaire/hypothèque légale**

Si l'impôt immobilier complémentaire reste impayé, une réserve est émise au sujet d'une éventuelle hypothèque légale. Cette dette n'a aucune incidence sur la valeur vénale de l'objet. Il serait toutefois judicieux de retenir un montant suffisant lors du transfert, car la dette étant garantie par l'immeuble, elle doit être reprise par le nouvel acquéreur à défaut de paiement.

- **Valeur vénale**

Selon les normes internationales du Red Book (RICS), version française, la valeur vénale est la somme d'argent contre laquelle un immeuble serait échangé à la date de l'évaluation entre un acheteur et un vendeur consentants dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate où les parties ont l'une et l'autre agi en toute connaissance, prudemment et sans pression.

Les frais liés à un éventuel assainissement du sous-sol, d'amiante ou de PCB ont été estimés au mieux dans le coût de rénovation sous réserve de la confirmation par un diagnostique spécifique.

Avec les conditions fixées par le mandant (cf. page 2), le projet de construction et les deux postulats développés, et dans l'attente des décisions des autorités compétentes en matière de la LDTR, la valeur vénale est estimée à une fourchette qui varie de

6 200 000,- francs à **6 900 000,- francs**.

*

Fait à Fribourg, le 16 octobre 2012/VvZ/cg

V. van Zanten
Gérant et courtier dipl.
Brevet fédéral d'expert, MRICS

cef membre
chambre suisse d'experts en estimations immobilières

Juan Muñoz
Architecte HES, MRICS
Régisseur et courtier dipl.

cef membre
chambre suisse d'experts en estimations immobilières

6. SOURCES DES INFORMATIONS ET ANNEXES

- Mandat et procuration de la Ville de Genève, représentée par Monsieur David Klein, daté du 28.09.12
- Copie du plan cadastral relatif à la parcelle n° 1'293 du cadastre de Genève
- Extrait du Registre foncier relatif à la parcelle n° 1'293 du cadastre de Genève daté du 12.03.12
- Extrait partiel du Registre foncier relatif à la parcelle n° 1'294 du cadastre de Genève daté du 10.10.12
- Copie de la pièce justificative relative aux accessoires, datée du 10.05.61
- Copie de l'arrêt du Tribunal administratif, daté du 08.06.10
- Copie de l'arrêt de la Cour de droit public, daté du 18.01.11
- Copie de l'ordre de grandeur du coût de la construction selon projet, daté du 02.04.12
- Copie des plans du bureau Cittolin Polli, datés du 02.04.12
- Entretien téléphonique avec l'administration communale du 11.10.12
- Vision locale du 11.10.12

Annexe 1: Investissement en cas de démolition et reconstruction de l'immeuble

CFC 1					
Démolition	5'120 m^3	x	100.00 fr./m^3		512'000.00 fr.
Travaux préparatoires					50'000.00 fr.
CFC 2					
Bâtiment	4'500 m^3	x	850.00 fr./m^3	3'825'000.00 fr.	
Attique	700 m^3	x	1'200.00 fr./m^3	840'000.00 fr.	
Sous-sol	620 m^3	x	450.00 fr./m^3	279'000.00 fr.	
Total bâtiment					4'944'000.00 fr.
CFC 4					
Aménagem. ext.					0.00 fr.
Total intermédiaire 2					5'506'000.00 fr.
CFC 5					
Frais secondaires	15.00%	x	4'944'000.00 fr.	(CFC 2 + 4)	741'600.00 fr.
Coût de reconstruction					6'247'600.00 fr.