

20 décembre 2017

Proposition du Conseil administratif du 20 décembre 2017 en vue de la constitution d'une servitude d'empiètement sur la parcelle N° 1990 de Genève-Eaux-Vives, propriété Ville de Genève, sise route de Malagnou 25, 27 et 29, au profit de la parcelle N° 1986 de Genève Eaux-Vives, propriété d'IRILIS SA, moyennant le versement à la Ville de Genève d'une compensation financière de 57 800 francs.

Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux,

Introduction

La société IRILIS SA a déposé une requête en autorisation de construire le 7 février 2008 (DD 101909) pour réaliser une surélévation et créer deux appartements en attique sur son bâtiment locatif sis route de Malagnou 25. L'autorisation de construire a été délivrée par le Canton le 27 juillet 2009 et les travaux ont débuté en 2010.

Or, il a été constaté, lors des travaux, que les appartements réalisés en attique ainsi que les balcons existants du 1^{er} au 6^e étage empiètent de 34 m² sur la parcelle N° 1990 de Genève-Eaux-Vives, propriété de la Ville de Genève. Cet empiètement a été réalisé sans accord formel de la Ville et ne fait l'objet d'aucune inscription au Registre foncier.

Actuellement, l'immeuble est propriété d'une SA, mais la société propriétaire souhaite finalement vendre les deux appartements réalisés en attique. Pour ce faire, il est nécessaire de constituer une propriété par étages (PPE). L'établissement d'une servitude d'empiètement est nécessaire dans le cadre du transfert de la société sous le régime d'une PPE.

IRILIS SA sollicite la Ville de Genève pour régulariser la situation.

L'objet de la présente proposition est de solliciter l'accord de votre Conseil pour l'inscription de cette servitude.

Exposé des motifs

Régime foncier

La société IRILIS SA est propriétaire de la parcelle N° 1986 de Genève Eaux-Vives, sise route de Malagnou 25, sur laquelle est implanté un bâtiment locatif.

La Ville de Genève est propriétaire de la parcelle N° 1990 de Genève Eaux-Vives, sise route de Malagnou 25, 27 et 29 depuis 1955. Assimilée à du domaine

public, cette parcelle accueille notamment des places de stationnement payantes et des terrasses taxées par le Service de la sécurité et de l'espace publics.

Elle est grevée d'une servitude de passage inscrite au Registre foncier le 29 avril 1955 en faveur des parcelles N^{os} 1986, 1987 et 1988 de Genève-Eaux-Vives.

Description de l'opération

Il a été constaté lors des travaux de l'immeuble que les balcons et terrasses de l'immeuble d'IRILIS sis sur la parcelle N^o 1986 de Genève Eaux-Vives empiètent sur la parcelle N^o 1990, propriété privée de la Ville. Cet empiètement n'a pas été pris en compte lors de l'achat de la parcelle N^o 1990 par la Ville en 1955, ni lors des rectifications des limites parcellaires réalisées ultérieurement par le Registre foncier.

IRILIS SA souhaite procéder à la mise en PPE des deux appartements en attique récemment réalisés. Les autres appartements du bâtiment constitueront un seul lot et demeureront des logements locatifs. Or, l'établissement de PPE nécessite, selon le Registre foncier, la constitution d'une servitude d'empiètement sur la parcelle N^o 1990, propriété de la Ville de Genève, au profit de la parcelle N^o 1986, propriété d'IRILIS SA, correspondant à l'assiette des balcons du 1^{er} au 6^e étage et des terrasses de l'attique récemment réalisé.

Contrepartie financière

Afin d'évaluer le montant de la compensation financière à la constitution d'une servitude d'empiètement sur la parcelle N^o 1990 de Genève Eaux-Vives, propriété Ville de Genève, un mandat a été confié au bureau DTZ, conjointement par IRILIS SA et la Ville de Genève. Dans son rapport d'expertise du 23 juin 2015, il conclut que la valeur d'indemnisation à verser à la Ville en échange de l'inscription de la servitude d'empiètement sur la parcelle d'IRILIS s'élève à 57 800 francs.

Les deux parties se sont mises d'accord sur ce montant, sous réserve de l'accord du Conseil municipal.

Imputation comptable

La compensation financière de 57 800 francs sera imputée dans le compte N^o 436300 «Dédommagements et remboursements divers» sous l'Unité opérations foncières.

Elle sera versée à la Ville de Genève, Unité opérations foncières, lorsque la Ville de Genève et IRILIS SA auront signé l'acte d'inscription de la servitude d'empiètement.

Estimation des coûts

Aucun frais n'est à la charge de la Ville de Genève. Les frais de notaire et de géomètre sont à la charge du requérant.

Délai de réalisation

La signature de l'acte notarié portant constitution d'une servitude d'empîement est prévue dès l'obtention de l'accord de votre Conseil.

Budget de fonctionnement

Il s'agit d'une opération technique foncière qui n'entraîne aucune variation du budget de fonctionnement.

Charges financières annuelles

Il s'agit d'une opération de technique foncière qui n'entraîne aucune charge financière.

Service gestionnaire et bénéficiaire

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

Au bénéfice de ces explications, nous vous invitons, Mesdames 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, lettre k), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

vu l'accord de principe du Conseil administratif de la Ville de Genève en vue de l'inscription au profit de la parcelle N° 1986 de Genève Eaux-Vives, propriété d'IRILIS SA, d'une servitude d'empîement sur la parcelle N° 1990 de Genève-Eaux-Vives, propriété Ville de Genève, sise route de Malagnou 25, 27

et 29, moyennant le versement à la Ville de Genève d'une compensation financière de 57 800 francs;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à constituer une servitude d'empiètement sur la parcelle N° 1990 de Genève Eaux-Vives, propriété Ville de Genève, sise route de Malagnou 25, 27 et 29, au profit de la parcelle N° 1986 de Genève Eaux-Vives, propriété d'IRILIS SA.

Art. 2. – Le Conseil municipal accepte en échange de la constitution de ladite servitude de recevoir le versement d'une compensation financière de 57 800 francs.

Art. 3. – La compensation financière figurant à l'article 2 est comptabilisée dans le compte N° 436300 «Dédommagements et remboursements divers» sous l'Unité opérations foncières.

Art. 4. – Le Conseil administratif est chargé de signer tous les actes authentiques relatifs à cette opération.

Art. 5. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à constituer, modifier, radier, épurer toutes servitudes à charge et au profit des parcelles susmentionnées en vue de la réalisation de l'opération.

Annexes: – plan d'ensemble – échelle 1:1000
– rapport d'évaluation de DTZ du 23 juin 2015





**Rapport d'évaluation
au 23 Juin 2015**

Préparé pour le compte de
IRILIS SA et
Ville de Genève

Servitude d'empiètement
Route de Malagnou 25,
Genève

Contenu

1	Mission	3
1.1	Introduction	3
1.2	Visite	3
1.3	Respect des normes d'évaluation RICS	3
1.4	Indépendance et conflit d'intérêt	3
1.5	Contexte de l'évaluation	3
1.6	Bases de l'évaluation	3
1.7	Documents fournis	4
2	Présentation du bien	5
2.1	Localisation et situation	5
2.2	Etat des surfaces.....	6
2.3	Urbanisme	6
2.4	Site	7
2.5	Etat locatif	7
2.6	Etat de propriété.....	7
3	Analyse SWOT	8
3.1	Forces	8
3.2	Faiblesses	8
3.3	Opportunités.....	8
3.4	Menaces.....	8
4	Analyse du marché	9
4.1	Le marché locatif.....	9
4.2	Marché de l'investissement	13
5	Evaluation	19
5.1	Valeur vénale.....	19
6	Conditions d'évaluation et hypothèses	20
6.1	Titre de propriété.....	20
6.2	Etat de la structure et des réseaux, matériaux nocifs	20
6.3	Machines et installations	22
6.4	Fonds de commerce	22
6.5	Surfaces des étages et visite.....	22
6.6	Questions environnementales.....	22
6.7	Baux	23
7	Communication et confidentialité	23

IRILIS SA et Ville de Genève
Route de Malagnou 25
1208 Genève
Date du rapport : 31 août 2015
Date d'évaluation : 23 juin 2015

1 Mission

1.1 Introduction

La ville de Genève et la société IRILIS SA nous ont demandé de procéder à l'estimation de la valeur vénale de la servitude d'empiètement sis, route de Malagnou 25, à Genève.

1.2 Visite

Nous n'avons pas visité l'immeuble.

Dans notre évaluation, nous avons supposé que tous les éléments susceptibles d'influer sur la valeur de l'immeuble nous avaient été fournis.

1.3 Respect des normes d'évaluation RICS

Nous confirmons que l'évaluation a été préparée en accord avec la section appropriée des "Valuation Practice Standards" ("VPS") contenue dans l'édition "RICS Valuation Standards - Global" (le "Red Book") entré en vigueur le 6 janvier 2014 et en accord avec les pratiques locales du marché.

1.4 Indépendance et conflit d'intérêt

Nous confirmons avoir suffisamment de connaissances actuelles sur le marché, ainsi que les qualifications et la compréhension nécessaires pour pouvoir mener cette évaluation de manière compétente. Nous confirmons également avoir entrepris l'évaluation et agir comme Expert Indépendant, qualifié aux besoins de cette évaluation.

Nous n'avons pas identifié de conflits d'intérêts concernant la mission que vous nous avez confiée.

1.5 Contexte de l'évaluation

Cette évaluation s'inscrit dans le cadre de la création d'une servitude d'empiètement sur le domaine privé de la ville de Genève.

1.6 Bases de l'évaluation

Notre opinion sur la valeur vénale de l'immeuble a été principalement établie à partir de transactions ou d'offres comparables récentes sur le marché dans des conditions de pleine concurrence.

Conformément à vos instructions, nous avons entrepris l'évaluation de la servitude d'empiètement sur les bases suivantes :

IRILIS SA et Ville de Genève
Route de Malagnou 25
1208 Genève
Date du rapport : 31 août 2015
Date d'évaluation : 23 juin 2015

- Valeur vénale

La définition de termes ci-dessus est détaillée dans le paragraphe ci-dessous.

Notre rapport d'évaluation est sujet à nos conditions d'évaluation et hypothèses standards qui sont incluses à la section 6 de ce rapport d'évaluation. Dans l'éventualité où l'une des hypothèses serait incorrecte, il sera alors nécessaire de réviser notre évaluation.

1.6.1 Valeur vénale

Nous avons retenu le référentiel constitué par la « Royal Institution of Chartered Surveyors » (RICS), qui définit la valeur vénale (fair value) comme suit :

« La valeur vénale est la somme d'argent estimée contre laquelle un immeuble serait échangé, à la date de l'évaluation, entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression ».

En conséquence, l'appréciation de la valeur vénale se fait dans les conditions suivantes :

- La libre volonté du vendeur et de l'acquéreur, (« willing buyer and seller »),
- La disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché, (« after proper marketing »),
- Que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions usuelles du marché, sans réserves, avec des moyens adéquats,
- L'absence de facteur de convenance personnelle et la notion d'équilibre dans la négociation (« arm's-length transaction »).

Cette Valeur Vénale correspond également, pour la majorité des situations, à la Juste Valeur (ou Fair Value) du référentiel I.F.R.S.

1.7 Documents fournis

Les documents suivants ont été mis à notre disposition:

- Les plans de l'attique, du 6^{ème} étage, du rez-de-chaussée, du sous-sol et la coupe de l'immeuble
- Extrait du registre foncier datant du 22.12.2011
- Etat locatif au 30.05.2015
- Plan de servitude datant du 13.10.2011
- Procès-Verbal de la séance du 27 février 2015
- Le cahier de répartition des locaux datant de 2011

Nous avons fait l'hypothèse que tous les éléments qui pourraient avoir une influence sur la valeur et qui sont connus de votre part ou de vos conseillers, telles des locations potentielles,

IRILIS SA et Ville de Genève
Route de Malagnou 25
1208 Genève
Date du rapport : 31 août 2015
Date d'évaluation : 23 juin 2015

des révisions de loyer, des exigences en vertu des lois et des décisions de planification, ont été mis à notre disposition, et que ces informations sont à jour.

2 Présentation du bien

2.1 Localisation et situation

Genève est la deuxième ville la plus peuplée de Suisse avec 196'150 habitants et le chef-lieu du canton du même nom. La ville se situe à l'extrémité Ouest de la Suisse, au bord du lac Léman, et est entourée par la frontière française. Dès 2001, son influence a donné naissance à un projet d'agglomération transfrontalier appelé le « Grand Genève » et regroupant 950'000 habitants.

L'immeuble se trouve sur la commune de Genève, côté gauche des rives du Rhône, dans le quartier dit « Malagnou ».



De nombreux espaces verts, des immeubles cossus ainsi qu'une proximité du centre-ville confèrent à cette zone résidentielle une situation privilégiée et en font l'une des zones les plus recherchées de la ville.

L'immeuble est mixte avec des arcades commerciales au rez-de-chaussée et des dépôts en sous-sol. Les immeubles aux alentours ont la même configuration.

2.1.1 Transport et accessibilité

Bus : Ligne 5 et 25 à proximité, arrêt « Bois-Gentil ».

Gare : La gare de Cornavin se trouve à 10 minutes en voiture (approx. 18 km) et 16 minutes en bus.

Aéroport : L'Aéroport International de Genève est accessible en 24 minutes en voiture (approx. 9.2 km) et 44 minutes en train.

IRILIS SA et Ville de Genève
Route de Malagnou 25
1208 Genève
Date du rapport : 31 août 2015
Date d'évaluation : 23 juin 2015

2.2 Etat des surfaces

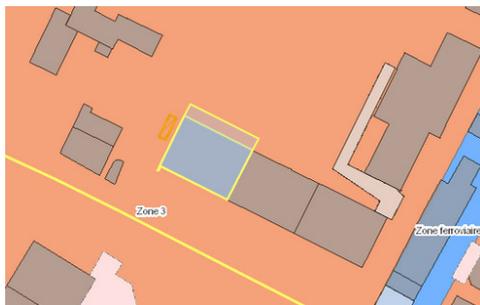
Selon le cahier de répartition établi par le géomètre établi en 2011, la surface qui empiète sur le fond n°1990 est de 34 m² pour les terrasses des attiques.

Les surfaces données ci-dessus sont issues du cahier de répartition qui nous a été fournis et des plans qui nous ont été fournis.

2.3 Urbanisme

Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie – DALE
Rue de l'Hôtel-de-Ville 14, CP 3880, 1211 Genève 3
Tél: +41 22 327 94 00
<http://www.ge.ch/dale/>

Le bâtiment est situé en zone 3 qui correspond pour le canton de Genève à la zone en beige/orange ci-dessous. La troisième zone est destinée principalement aux grandes maisons affectées à l'habitation, au commerce et aux activités du secteur tertiaire (gabarit max 21 m). Elle comprend pour l'essentiel la région dont la transformation en quartiers urbains est fortement avancée.



IRILIS SA et Ville de Genève
Route de Malagnou 25
1208 Genève
Date du rapport : 31 août 2015
Date d'évaluation : 23 juin 2015

2.4 Site

L'immeuble occupe la parcelle numéro 1986 (en jaune ci-dessous) de forme carrée d'une surface de 473 m².



Sur la parcelle n°1986 est construit un bâtiment hors-sol (en vert ci-dessous) de 382 m² d'assise et un bâtiment en sous-sol (en jaune ci-dessous) occupant seulement 75 m² de la parcelle. Le bâtiment souterrain est partagé avec les parcelles limitrophes.

Un plan présentant notre compréhension des limites de propriété est disponible en annexe A. Ce plan est à titre indicatif uniquement. Nous vous conseillons de faire vérifier l'exactitude de ce plan par vos juristes.

2.5 Etat locatif

L'état locatif actuel s'élève à **CHF 551,848.20** par an. L'immeuble est entièrement loué, sauf les deux attiques qui sont actuellement en travaux.

2.6 Etat de propriété

L'immeuble est détenu en pleine propriété par la société IRILIS SA.

3 Analyse SWOT

Nous avons attentivement étudié l'immeuble et la situation actuelle du marché. Ci-dessous sont résumées les principales forces, faiblesses, opportunités et menaces en relation à l'immeuble :

3.1 Forces

Bonne accessibilité
Situation - Proche de toutes commodités
Attique
Vue

3.2 Faiblesses

Pas de places de parking
Nuisance sonores liées à la route de Malagnou
Bâtiment ancien

3.3 Opportunités

Faible taux de vacances dans le marché du logement à Genève
Demande soutenue pour le marché du logement à Genève
Immigration soutenue

3.4 Menaces

La force du franc
Baisse des prix possible à moyen terme en raison de la conjoncture économique
La situation économique rend les acquéreurs plus prudents
Les banques sont plus exigeantes envers les investisseurs

IRILIS SA et Ville de Genève
Route de Malagnou 25
1208 Genève
Date du rapport : 31 août 2015
Date d'évaluation : 23 juin 2015

4 Analyse du marché

4.1 Le marché locatif

4.1.1 Offres

Date	Adresse	Surface	Loyer/an née /CHF	Loyer m ² /ann ée/CHF	Commentaires
2015	Chemin de la Chevillarde 10 1208 Genève	102	40'800	400	 4 pièces 3 ^{ème} étage Balcon Place de parking sous-terrain.
2015	Chemin des Tulpiers 9, 1208 Genève	108	43'200	400	 4 pièces 7 ^{ème} étage Balcon Box compris

IRILIS SA et Ville de Genève
Route de Malagnou 25
1208 Genève
Date du rapport : 31 août 2015
Date d'évaluation : 23 juin 2015

2015	Rue Henri-Mussard 26, 1208 Genève	110	43'200	363	 <p>5.5 pièces 1^{er} étage Balcon</p>
2015	Route de Frontenex 88 1208 Genève	112	43'224	386	 <p>5 pièces 5^{ème} étage Balcon</p>
2015	Rue Le-Corbusier 8 1208 Genève	110	45'600	415	 <p>6 pièces 1^{er} étage Balcon</p>
2015	Route de Chêne 53 1208 Genève	141	45'000	319	 <p>5 pièces</p>

IRILIS SA et Ville de Genève
 Route de Malagnou 25
 1208 Genève
 Date du rapport : 31 août 2015
 Date d'évaluation : 23 juin 2015

					1 ^{er} étage Balcon
2015	Route de Chêne 57 1208 Genève	142	50'400	355	 <p>5.5 pièces 2^{ème} étage Balcon</p>
2015	Avenue Théodore-Weber 36 1208 Genève	85	31'080	366	 <p>4.5 pièces 1^{er} étage Pas de balcon</p>
2015	Chemin Franck-Thomas 32 1208 Genève	59	27'600	468	 <p>2.5 pièces 1^{er} étage Pas de balcon</p>

IRILIS SA et Ville de Genève
Route de Malagnou 25
1208 Genève
Date du rapport : 31 août 2015
Date d'évaluation : 23 juin 2015

Adresse	Surface	Loyer/CHF/an	Loyer/m ² /an
Chemin de la Chevillarde 10, 1208 Genève	102	40'800	400
Chemin des Tulpiers 9, 1208 Genève	108	43'200	400
Rue Henri-Mussard 26, 1208 Genève	110	43'200	393
Route de Frontenex 88, 1208 Genève	112	43'224	386
Rue le Corbusier 8, 1208 Genève	110	45'600	415
Route de Chêne 53, 1208 Genève	141	45'000	319
Route de Chêne 57, 1208 Genève	142	50'400	355
Avenue Théodore-Weber 36, 1208 Genève	85	31'080	366
Chemin Franck-Thomas 32, 1208 Genève	59	27'600	468

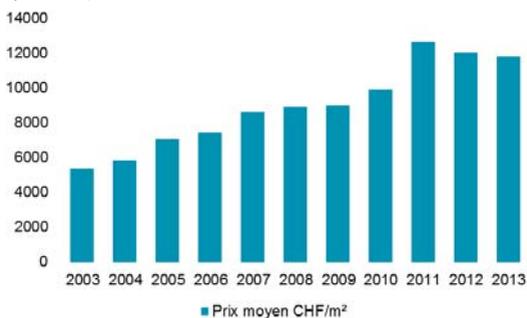
Pour les offres, la moyenne est à CHF 389 par m² par année et la médiane des loyers à CHF 393 par m² par année. La plupart des appartements listés ci-dessus ont été rénovés.

Tous les comparables listés se situent à proximité immédiate. Nous n'avons pas constaté de différence de loyer significative entre les appartements sans balcons et les appartements avec balcon.

4.2 Marché de l'investissement

Selon l'OCSTAT, les prix à l'affiche, ou les prix selon les expertises bancaires se sont stabilisés, la baisse des prix est à l'arrêt, la correction sur le pic des prix en 2011 est d'environ 20% selon la commune ou le quartier.

Prix moyen des appartements en PPE vendus dans le quartier de Champel / Florissant, depuis 1990, en CHF/m²



Source : OCSTAT

Les prix moyens à Champel enregistrent une hausse progressive de CHF 5'300/m² en 2003 à CHF 9'900/m² en 2010 pour atteindre un pic de presque CHF 13'000/m² en 2011. Depuis ce pic, on observe une diminution. L'année 2013 a enregistré un prix moyen de CHF 11'800/m². De manière générale, la tendance est plutôt une baisse des prix dans le canton de Genève.

Cet ajustement à la baisse des prix sera donc pris en compte dans l'évaluation.

IRILIS SA et Ville de Genève
 Route de Malagnou 25
 1208 Genève
 Date du rapport : 31 août 2015
 Date d'évaluation : 23 juin 2015

4.2.1 Offres récentes

Nous avons effectué une recherche pour obtenir des biens à la vente et avons regroupé ces informations dans les tableaux ci-dessous :

Date	Adresse	Surface	Prix MOI/CHF	Prix m2/CHF	Commentaires
2015	Quartier de Malagnou, 1208 Genève	119	1'580'000	13'277	 <p>5 pièces 3^{ème} étage 2 balcons de 9 m² chacun, l'un orienté Ouest et l'autre Est. Une cave et une place de parking extérieure en annexe.</p>
2015	Quartier de Malagnou, 1208 Genève	119	1'690'000	14'202	 <p>5 pièces 4^{ème} étage 2 balcons de 9 m² chacun. Une cave et un box pour une voiture en annexe.</p>
2015	Quartier de Malagnou, 1208 Genève	128	1'770'000	13'828	 <p>6 pièces 1^{er} étage Balcon de 5 m². 2 caves sont vendues avec l'appartement.</p>

IRILIS SA et Ville de Genève
Route de Malagnou 25
1208 Genève
Date du rapport : 31 août 2015
Date d'évaluation : 23 juin 2015

2015	1208 Genève	103	1'800'000	17'476	 <p>4 pièces 1^{er} étage Balcon de 11 m². Une cave et un box en annexe.</p>
2015	Quartier de Florissant/ Malagnou, 1208 Genève	158	2'050'000	12'975	 <p>4 pièces 6^{ème} étage Balcon de 14 m². Une cave et un box en annexe.</p>
2015	Quartier de Malagnou, 1208 Genève	144	2'200'000	15'278	 <p>4 pièces 5^{ème} étage Terrasse de 31 m². Une cave ainsi qu'une double place intérieure en annexe.</p>
2015	Quartier de Malagnou, 1208 Genève	127	2'450'000	19'291	 <p>4 pièces</p>

IRILIS SA et Ville de Genève
 Route de Malagnou 25
 1208 Genève
 Date du rapport : 31 août 2015
 Date d'évaluation : 23 juin 2015

					<p>Attique 2 terrasses de 33 et 42 m². Un box et une cave en annexe.</p>
2015	Quartier de Malagnou, 1208 Genève	180	2'500'000	13'889	 <p>6 pièces 7^{ème} étage Terrasse de 31 m². Box fermé, une cave ainsi qu'une cave à vin pour 150 bouteilles en annexe.</p>
2015	Quartier de Malagnou, 1208 Genève	168	2'600'000	15'476	 <p>6 pièces 7^{ème} étage 2 balcons de 10 et 9 m². Cave de 5 m², cave à vin, box de 21m² pour une voiture en annexe.</p>
2015	Quartier de Malagnou, 1208 Genève	174	2'630'000	15'115	 <p>7 pièces Attique 2 terrasses de 23 m² chacune Cave, parking en annexe.</p>

IRILIS SA et Ville de Genève
Route de Malagnou 25
1208 Genève
Date du rapport : 31 août 2015
Date d'évaluation : 23 juin 2015

2015	Quartier de Malagnou, 1208 Genève	250	4'950'000	19'800	 <p>7 pièces Attique Terrasse de 90 m²</p>
------	-----------------------------------	-----	-----------	--------	--

Surface	Prix MOI/CHF	Prix m ² /CHF	Surface des balcons	Pondération PPE 1/2	Surface des terrasses	Pondération PPE 1/3	Surface totale	Prix m ² PPE/CHF
103	1'800'000	17'476	11	5.5	\	\	108.5	16'590
119	1'580'000	13'277	18	9	\	\	128	12'344
119	1'690'000	14'202	18	9	\	\	128	13'203
127	2'450'000	19'291	\	\	75	25	152	16'118
128	1'770'000	13'828	5	2.5	\	\	130.5	13'563
144	2'200'000	15'278	\	\	31	10	154	14'286
158	2'050'000	12'975	14	7	\	\	165	12'424
168	2'600'000	15'476	19	9.5	\	\	177.5	14'648
174	2'630'000	15'115	\	\	46	15	195	13'464
180	2'500'000	13'889	\	\	31	10	190	13'135
250	4'950'000	19'800	\	\	90	30	280	17'679

Pour les offres, la moyenne des prix PPE est à CHF 14'490 par m² et la médiane des prix à CHF 13'563 par m². Les minimum et maximum des prix PPE, quant à eux, forment une fourchette qui s'étend de CHF 12'344 à CHF 17'679.

Tous les comparables listés se situent à proximité immédiate. La plupart des appartements comparés ont été rénovés.

IRILIS SA et Ville de Genève
Route de Malagnou 25
1208 Genève
Date du rapport : 31 août 2015
Date d'évaluation : 23 juin 2015

4.2.2 Transactions récentes

Date	Adresse	Surface	Prix MOI/CHF	Prix m ² /CHF
28.03.2014	Chemin des Tulpiers 17	100	1'150'000	11'500
16.12.2014	Rue LE-CORBUSIER 12	107	1'250'000	11'682
15.01.2015	Chemin de la Boisserette 11	111	1'550'000	13'964
17.11.2014	Rue Michel-CHAUVET 7	120	2'550'000	21'250
28.05.2014	Chemin des Tulpiers 23	127	1'200'000	9'449
02.09.2014	Chemin de la Petite-Boissière 40	135	1'680'000	12'444
29.01.2014	Route de Chêne 32A	139	1'550'000	11'151
19.01.2015	Rue Henry-SPIESS 9	147	1'480'000	10'068
31.03.2015	Chemin Frank-THOMAS 80	183	1'797'500	9'822
10.03.2014	Rue Pedro-MEYLAN 6	203	1'825'000	8'990
08.10.2014	Rue Michel-CHAUVET 11	203	2'250'000	11'084
13.11.2014	Rue Pedro-MEYLAN 4	214	2'000'000	9'346
28.05.2014	Chemin des Tulpiers 1	302	5'700'000	18'874

Pour les transactions, la moyenne est à CHF 12'426 par m² et la médiane des prix à CHF 11'151 par m² par année. Tous les comparables listés se situent dans le quartier de Malagnou.

5 Evaluation

5.1 Valeur vénale

5.1.1 Méthode par comparaison

La méthode par comparaison consiste à déduire la valeur d'un bien de l'analyse du prix obtenu de la vente, récente, d'autres biens aussi semblables que possible en termes de consistance, d'état, de situation, dits "références" ou "points de comparaison".

Lors de notre recherche nous avons trouvé les objets de comparaison listés dans la section 4. La liste n'est pas exhaustive, mais comprend plusieurs immeubles dans le voisinage, qui sont considérés comme particulièrement comparables.

Balcon

Nous n'avons pas pu identifier de différence importante entre les loyers des appartements sans balcon et les loyers des appartements avec balcon. Nous estimons que le loyer supplémentaire obtenu grâce aux balcons sert à rentabiliser les coûts de construction des balcons sans valeur pour le terrain. En conséquence la valeur de la servitude pour l'empiètement des balcons est nulle.

Terrasse

Selon la pratique locale, la surface en propriété par étage prend en compte la moitié de la surface des balcons et un tiers de la surface des terrasses. Dans notre approche, nous avons considéré ces pondérations dans l'établissement de la valeur au mètre carré.

Sur la base des transactions observées ces derniers mois et des offres actuelles, et en tenant compte du bien susmentionné et des caractéristiques de l'emplacement, nous estimons la valeur de l'attique à environ CHF 12'000 par m², divisé 1/3 pour la terrasse de l'attique, soit CHF 4'000 pour 34 m² soit environ **CHF 136,000**.

Ensuite, nous avons déduit CHF 2'300 par m² pour les coûts de construction de la terrasse en tenant compte des risques est bénéfiques (environ 15%) soit un total de **CHF 78,200**.

En tenant compte des points mentionnés ci-dessus, nous arrivons à une valeur de marché à la date d'évaluation mentionnée dans ce rapport et sujette aux hypothèses et commentaires inscrits dans corps du texte, égale à :

CHF 57,800	(Cinquante-sept mille huit cent Francs Suisses)
-------------------	--

6 Conditions d'évaluation et hypothèses

Voici les conditions et hypothèses sur lesquelles nos rapports sont préparés. Ces dernières font partie intégrante de notre mandat, tout comme notre lettre d'engagement et les conditions générales de DTZ. Sauf indication contraire mentionnée dans le présent rapport, ces conditions et hypothèses s'appliquent à l'évaluation, objet de ce rapport. Nous avons réalisé certaines hypothèses en relation à des faits, conditions ou situations affectant le sujet ou l'approche de notre évaluation que nous n'avons pas vérifiées lors du processus d'évaluation mais que nous avons traitées comme « éléments d'information présumés vrais » tel que mentionné dans le glossaire des normes d'évaluation de la RICS (Red Book). Dans l'éventualité où l'une de ces hypothèses s'avérerait être fautive, alors notre évaluation devrait être révisée.

6.1 Titre de propriété

Nous n'avons pas eu accès aux extraits du registre foncier. Sauf spécifications contraires de votre part ou de votre conseiller juridique, nous avons fait l'hypothèse que les titres sont bons et commercialisables ainsi qu'exempt de droits de passage, servitudes, clauses restrictives, litiges ou dépenses onéreuses ou inhabituelles. Nous avons également fait l'hypothèse que l'immeuble est libre d'hypothèques ou toute autre charge.

Lorsqu'un rapport d'évaluation contient des plans de site, ceux-ci sont basés sur des extraits du plan cadastral ou autre plan indiquant, à titre d'identification uniquement, notre compréhension des limites de la propriété basée sur des visites. Si une vérification de l'exactitude de ces plans est requise, une consultation de vos avocats est nécessaire.

6.2 Etat de la structure et des réseaux, matériaux nocifs

Le fait que le client et/ou la partie tierce (qu'il ait été notifié ou non) accepte que ce rapport d'évaluation ne porte pas, ou donne une quelconque garantie, sur l'état de la structure, des fondations, du sol ou de la technique, est une condition de DTZ, de toute société affiliée ou de tout employé qualifié, fournissant des conseils et opinions sur la valeur.

Notre évaluation a pris en compte l'état général de l'immeuble observé lors de notre visite. Lorsqu'une étude indépendante sur l'état ou la structure de l'immeuble a été réalisée et a été mise à notre disposition, nous reflétons son contenu dans notre rapport d'évaluation. Il est possible que nous ayons discuté le rapport avec l'expert d'origine.

Un regard attentif a été porté sur l'état d'entretien et l'état général de l'immeuble, mais aucune étude spécifique n'a été entreprise. Toute les parties de l'immeuble qui sont couvertes, cachées ou inaccessibles, telles que par exemple la charpente, n'ont pas été visitées. Par conséquent, nous sommes dans l'incapacité d'affirmer que l'immeuble est structurellement sain ou exempt de tout défaut. Nous avons fait l'hypothèse que l'immeuble est exempt de pourriture, d'infestation, de traitement avec des produits chimiques toxiques et de défauts de conception ou structurels autres que ceux mentionnés dans le rapport d'évaluation.

IRILIS SA et Ville de Genève
Route de Malagnou 25
1208 Genève
Date du rapport : 31 août 2015
Date d'évaluation : 23 juin 2015

Nous avons eu l'occasion d'accéder à la toiture et aux combles. L'inspection de ces parties n'a pas révélé de défaut majeur qui pourrait avoir un effet négatif sur la valeur ou la commercialisation de l'immeuble.

Nous n'avons pas pris de disposition pour que des investigations soient faites afin de déterminer si du béton contenant du ciment à haute teneur en aluminium, des additifs à base de chlorure de calcium ou tout autres matériaux nocifs (y compris l'amiante) ont été utilisés lors de la construction ou des rénovations de l'immeuble. De ce fait, nous ne pouvons pas garantir que l'immeuble est exempt de tout risque concernant ce point. Pour notre évaluation, nous avons fait l'hypothèse que toute investigation qui serait menée ne permettrait pas de révéler la présence de matériaux nocifs.

Nous n'avons pas mené d'inspection concernant l'amiante. Nous vous conseillons de faire traiter ce sujet par un avocat dans le cadre de l'établissement des contrats ou emprunts.

Aucun sondage géologique ou autre investigation n'a été menée afin de certifier que le terrain est exempt de tout défaut. Nous avons fait l'hypothèse que la qualité de portance du terrain est suffisante pour pouvoir supporter le bâtiment construit, ou devant y être construit au-dessus. Nous avons également fait l'hypothèse qu'il n'y a pas de réseau sur, ou traversant le site dans une position qui empêcherait un développement ou le rendrait trop coûteux. Nous avons fait l'hypothèse que la qualité du sol est normale et qu'il n'y a pas de vestige archéologique qui pourrait nuire à l'affectation présente ou future, au développement ou à la valeur de l'immeuble.

Aucun test n'a été effectué concernant l'électricité, l'électronique, le chauffage, les équipements, les machines ou tout autre réseau. Les canalisations et drainages n'ont pas été testés. Cependant, nous avons fait l'hypothèse que tous les réseaux, y compris le gaz, l'eau, l'électricité et les évacuations aux égouts sont fournis et fonctionnent de manière satisfaisante.

Dans l'éventualité d'un nouvel immeuble, d'une construction qui n'a pas commencée ou pas été complétée, ou pour tout bâtiment construit durant les dix dernières années, nous partons de l'hypothèse que la construction sera/a été réalisée de façon satisfaisante et qu'il a/sera réalisé en conformité aux normes et standards nationaux.

6.3 Machines et installations

Aucune attention n'a été portée sur toute installation ou machine qui ne fait pas partie des installations techniques de l'immeuble. Nous avons expressément exclu toute installation, machine et équipement installé exclusivement ou principalement dans le cadre de l'activité d'un des occupants. Nous avons également exclu le mobilier, les fournitures de bureaux, les luminaires, les accessoires, les véhicules, le stock et les choses déposées en vrac.

6.4 Fonds de commerce

Aucune valeur qui proviendrait d'un éventuel fonds de commerce due à l'occupation actuelle du bâtiment n'a été prise en compte dans notre évaluation.

6.5 Surfaces des étages et visite

Sauf référence contraire dans notre rapport d'évaluation, nous avons physiquement visité l'immeuble et avons, soit effectué un relevé, soit calculé la surface des étages d'après les plans qui nous ont été remis par le mandant ou son agent, appuyé par la prise de mesures sur site à titre de vérification. Les mensurations ont été effectuées conformément au « Code of Measuring Practice » préparé par la Royal Institution of Chartered Surveyors ou des équivalents locaux.

Lorsque nous ne sommes pas mandatés pour calculer les surfaces de plancher, nous avons appliqué les surfaces fournies par le mandant ou son agent. Nous avons fait l'hypothèse que ces surfaces ont été mesurées et calculées conformément au « Code of Measuring Practice » préparé par la Royal Institution of Chartered Surveyors ou des équivalents locaux.

6.6 Questions environnementales

Le vendeur a procédé à une analyse d'amiante en date du 21 février 2012. L'analyse n'a pas révélé d'amiante dans le bâtiment et conclut qu'il n'y a pas de danger pour les occupants. Néanmoins le rapport mentionne explicitement qu'un nouveau rapport serait nécessaire en cas de travaux. Sur la base de l'historique des travaux, nous ne nous attendons pas à une présence d'amiante dans les parties rénovées en 2003, car l'amiante était prohibée à cette époque. Des éléments contenant de l'amiante sont susceptibles de se trouver dans les éléments de l'enveloppe et les gaines techniques (par exemple colonnes eaux usées). Une analyse sera nécessaire lors d'important travaux de rénovations.

IRILIS SA et Ville de Genève
Route de Malagnou 25
1208 Genève
Date du rapport : 31 août 2015
Date d'évaluation : 23 juin 2015

Lorsque nos recherches nous portent à croire que l'immeuble n'est pas affecté par un risque de contamination, d'inondation ou autre problème environnemental, alors, sauf indication contraire de votre part, notre évaluation est basée sur l'hypothèse qu'aucune contamination ou autre question environnementale néfaste, qui serait en relation avec l'immeuble et suffisante pour avoir un impact sur la valeur, existe.

6.7 Baux

Nous avons lu tous les baux et documents relatifs qui nous ont été fournis, sous réserve des dispositions du paragraphe 10 ci-dessous. Nous avons fait l'hypothèse qu'une copie de tous les documents pertinents nous ont été remis et qu'ils sont complets et à jour.

Nous n'avons pas effectué d'enquête sur la stabilité financière d'un quelconque locataire. A moins que nous ayons des indications issues de connaissances générales ou que nous ayons été spécialement avisés du contraire, nous avons fait l'hypothèse que les locataires de l'immeuble sont en position de répondre à leurs obligations et qu'il n'y a pas d'arriérés de loyer ou des frais accessoires, de violation de contrat ou de disputes de locataires actuelles ou futures.

Toutefois, notre évaluation reflète la perception générale du marché en terme de solvabilité de chaque locataire occupant l'immeuble, respectivement garant du respect des engagements découlant du bail ou susceptible d'occuper l'immeuble dans le futur. Nous avons également assumé une révision à la hausse à chaque fois que des révisions de loyers ou des renouvellements de baux sont en attentes ou immédiates. Nous supposons que toutes les notifications ont été signifiées valablement et dans les délais.

7 Communication et confidentialité

Nos rapports deviennent la propriété de nos clients dès le paiement intégral de nos honoraires, sous réserve des limitations d'usage éventuellement définies ci-après.

Nos rapports ne peuvent être diffusés à des tiers que dans leur intégralité sauf à obtenir l'accord de notre société sur la diffusion d'extraits. Ils ne peuvent être ni cités, ni mentionnés à des tiers, dans aucun document destiné à être publié sans l'accord écrit de DTZ quant à la forme et aux circonstances dans lesquelles ils peuvent paraître.

Avec nos meilleures salutations



Juliana Belottini MRICS
Chartered Surveyor

Au nom et pour le compte de **DTZ**



Pierre Stämpfli MRICS
Managing Partner
RICS Registered Valuer