

**Proposition du Conseil administratif du 10 octobre 2012 en vue de la désaffectation du domaine public communal et de la vente de la parcelle N° DP3664A de la commune de Genève, section Plainpalais, sise rue Marignac, d'une surface de 138 m<sup>2</sup>, à Montrose Properties SA et Real Investissement Immobilier SA, propriétaires de la parcelle N° 4162, mêmes commune et section, sise rue Marignac 10, pour un montant de 140 000 francs, selon le dossier de mutation N° 43/2011 établi par Heimberg & Cie, ingénieur géomètre officiel, le 12 octobre 2011.**

Mesdames et Messieurs les conseillers,

## **1. EXPOSE DES MOTIFS**

Montrose Properties SA et Real Investissement Immobilier SA sont propriétaires de la parcelle N° 4162 de la commune de Genève, section Plainpalais, d'une surface de 710 m<sup>2</sup>, sise rue Marignac 10.

La Ville de Genève est propriétaire de la parcelle N° DP3664 de la commune de Genève, section Plainpalais, domaine public communal.

Suite à la construction d'un immeuble sur la parcelle privée, la sortie du garage souterrain empiète de 15m<sup>2</sup> sur la parcelle domaine public communal.

Au vu de la largeur généreuse du trottoir devant la parcelle privée et afin qu'un aménagement extérieur de qualité puisse être réalisé, la Ville de Genève a accepté d'entrer en matière quant à la vente d'une partie de sa parcelle, ceci sous réserve de l'accord de votre conseil.

## **2. MONTAGE ET COUT DE L'OPERATION**

### **Description de l'opération**

Montrose Properties SA et Real Investissement Immobilier SA, propriétaires de la parcelle N° 4162 de la commune de Genève, section Plainpalais, d'une surface de 710 m<sup>2</sup>, sises rue Marignac 10, ont construit un immeuble d'habitation, de commerces avec garage souterrain, selon l'autorisation de construire DD 100'716 accordée par le Département des constructions et des technologies de l'information le 11 décembre 2006.

Le préavis communal du 22 septembre 2006 demandait que le projet d'aménagement du domaine public soit revu et que l'usage du parking soit réservé aux habitants du quartier.

Plusieurs compléments à cette autorisation de construire ont été déposés au cours des années suivantes, raison pour laquelle le chantier, ouvert en avril 2008, ne s'est terminé que mi-février 2012.

En octobre 2010, une demande de permission d'empiètement du domaine public a été déposée auprès du Service de la sécurité et de l'espace publics, qui l'a refusée au motif que l'emprise sur le domaine public n'apportait aucune plus-value à l'espace public, qu'il ne répondait pas à un besoin de sécurité, et que le domaine public ne devait pas être réservé à un usage privé.

Le mandataire a donc pris contact avec le Département des constructions et de l'aménagement pour tenter de trouver une solution intermédiaire, sans succès.

En 2011, les propriétaires ont fait part de leur intérêt d'acquérir une partie du trottoir. Après consultation des différents services municipaux, décision a été prise d'entrer en matière sur la vente du hors-ligne, étant donné que l'espace disponible entre la chaussée et la limite de parcelle est suffisamment large (6 m) pour le permettre.

La direction du Département des constructions et de l'aménagement, soit l'Unité opérations foncières, a proposé aux propriétaires de faire réaliser conjointement une expertise fixant le prix du terrain, expertise à laquelle les parties se rallieraient, ce qui a été accepté. Elle a, de plus, indiqué que les frais de géomètre et de notaire, seraient à la charge des propriétaires privés.

Un tableau de mutation provisoire N° 43/2011, a été établi par Heimberg & Cie, ingénieur géomètre officiel en date du 12 octobre 2011. Il en est ressorti que la surface concernée était de 138 m<sup>2</sup>.

Monsieur Hervé Basset, architecte et expert immobilier a été désigné d'entente entre les parties. Afin d'établir la valeur de ce hors-ligne, il a utilisé deux méthodes :

La première méthode a consisté à se baser sur la loi sur le domaine public (L 1 10.15), soit sur le règlement fixant le tarif des empiètements sur ou sous le domaine public (RTEDP-section 3 – article 12) qui arrête une taxe unique de Fr. 1'000.- par m<sup>2</sup> pour les éléments de construction tels que marches en saillie, etc.

La seconde méthode a été d'estimer la valorisation possible de la surface concernée, soit la réalisation de 3 places de parking.

Sur la base de ses observations sur place et des éléments suscités, l'expert a estimé que la valeur du hors-ligne s'élevait à Fr. 140'000.-, ce qui a été accepté par les propriétaires privés.

## **Situation foncière**

La parcelle N° 4162, d'une surface de 700 m<sup>2</sup>, est située en zone 2, sur la commune de Genève, section Plainpalais et est propriété de Montrose Properties SA et Real Investissement Immobilier SA.

La parcelle N° DP3664 de la commune de Genève, section Plainpalais, d'une surface de 2'844 m<sup>2</sup>, est propriété du domaine public communal.

En réalisation du dossier de mutation, DM N° 43/2011, établi par Heimberg & Cie, ingénieur géomètre officiel, en date du 12 octobre 2011 annexé à la présente, la parcelle domaine public N° DP3664 est divisée en vue de créer la sous-parcelle N° DP3664A de 138 m<sup>2</sup>. Elle sera désaffectée du domaine public communal en vue d'être rattachée à la parcelle privée N° 4162 de Genève-Plainpalais. Elles formeront alors la nouvelle parcelle N° 4232 de Genève-Plainpalais, d'une superficie de 848 m<sup>2</sup>, sise rue Marignac 10, propriété de Montrose Properties SA et Real Investissement Immobilier SA.

## **Aménagement de la surface concernée**

Aménagement provisoire : dans l'attente de la décision de votre conseil, un aménagement provisoire sera réalisé, au droit du bâtiment, par le marquage de places de stationnement ainsi que d'un cheminement piéton.

Aménagement définitif : si votre conseil accepte la vente, le projet d'aménagement définitif prévu par les propriétaires privés, a été examiné par le Service de l'aménagement urbain et de la mobilité et sera réalisé sous les conditions suivantes :

1. l'aménagement futur sera réalisé sur l'ensemble du « décrochement », c'est-à-dire, sur la surface située juste devant l'immeuble des privés, ainsi que devant l'accès au garage du bâtiment voisin sis rue Marignac 14,
2. les propriétaires privés prendront à leur charge l'aménagement de la surface située devant leur immeuble (cf. plan d'aménagement ci-joint),
3. l'aménagement du trottoir sera réalisé en béton dit « genevois »,
4. ledit trottoir sera créé en continuité des deux trottoirs existants, aura une largeur identique, soit environ 2,40m, et comportera, au droit de chaque accès aux parkings privés, un trottoir traversant,
5. un arbre sera planté sur le domaine public et entretenu par les propriétaires privés durant ses trois premières années,
6. le Service de la sécurité et de l'espace publics soit saisi d'une demande de passage à char pour les deux accès

Dans l'attente de votre décision, la taxe d'empiètement fixe à percevoir par le Service de la sécurité et de l'espace publics, pour la portion de la rampe du parking construite sur le domaine public, est suspendue.

En cas de refus de cette proposition d'acquisition par votre conseil, le Conseil administratif demandera la démolition de la portion de rampe implantée à tort sur le domaine public communal.

## **Maîtrise**

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

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

## PROJET DE DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu l'article 11, alinéa 2, lettre c), de la loi sur le domaine public du 24 juin 1961;

vu l'accord de principe intervenu entre le Conseil administratif et Montrose Properties SA et Real Investissement Immobilier SA au terme duquel la Ville de Genève vend 138 m<sup>2</sup> de sa parcelle N° DP3664 de la commune de Genève, section Plainpalais, pour le prix de 140 000 francs;

vu le dossier de mutation provisoire N° 43/2011, établi par M. Pierre-Yves Heimberg, ingénieur géomètre officiel, en date du 12 octobre 2011,

sur proposition du Conseil administratif,

*décide:*

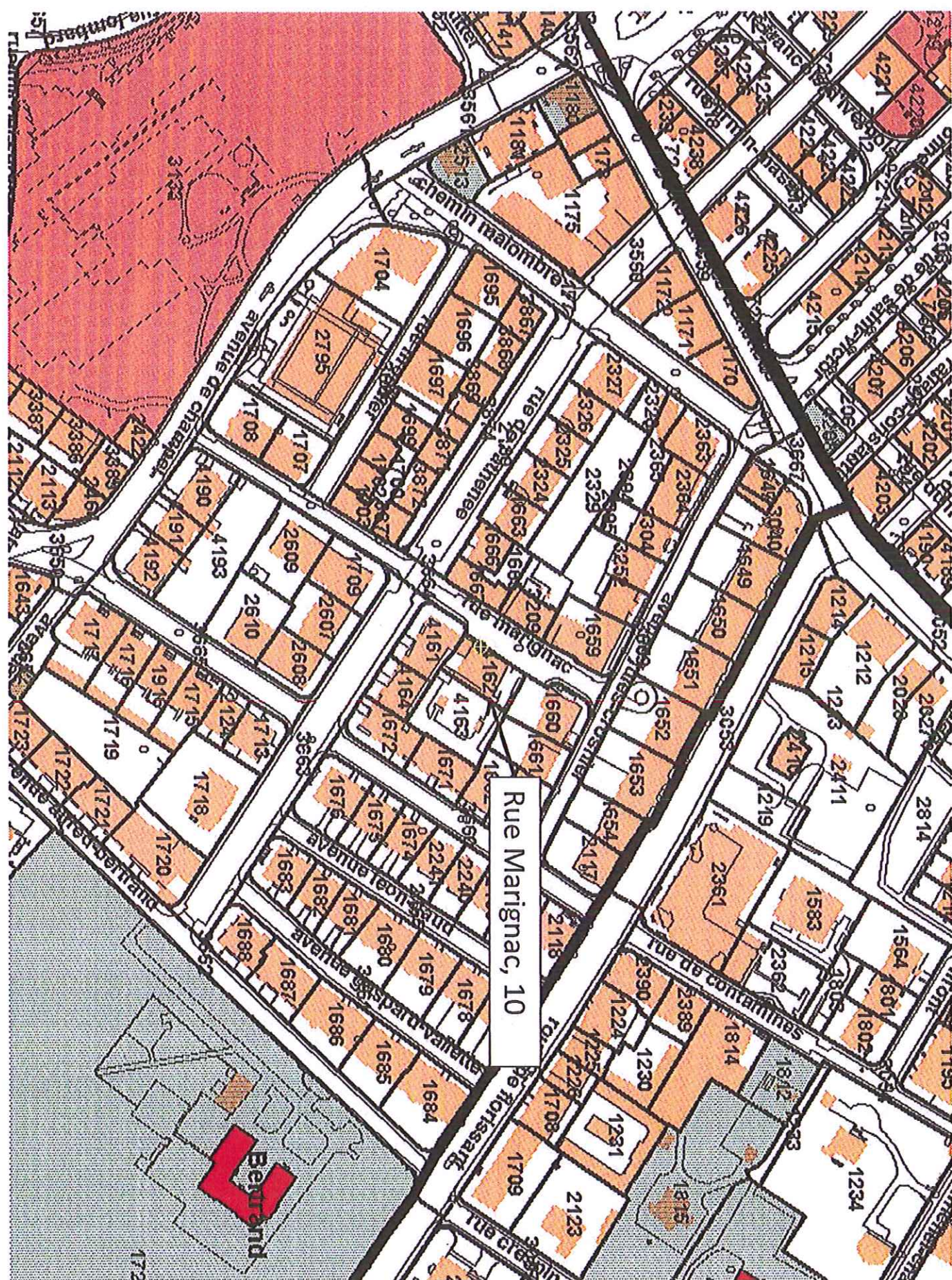
*Article premier.* – Le Conseil administratif est autorisé à désaffecter du domaine public communal et vendre la parcelle N° DP3664A de la commune de Genève, section Plainpalais, sise rue Marignac, d'une surface de 138 m<sup>2</sup>, à Montrose Properties SA et Real Investissement Immobilier SA, pour un montant de 140 000 francs, en réalisation du dossier de mutation DM N° 43/2011 établi par Heimberg & Cie, ingénieur géomètre officiel, le 12 octobre 2011.

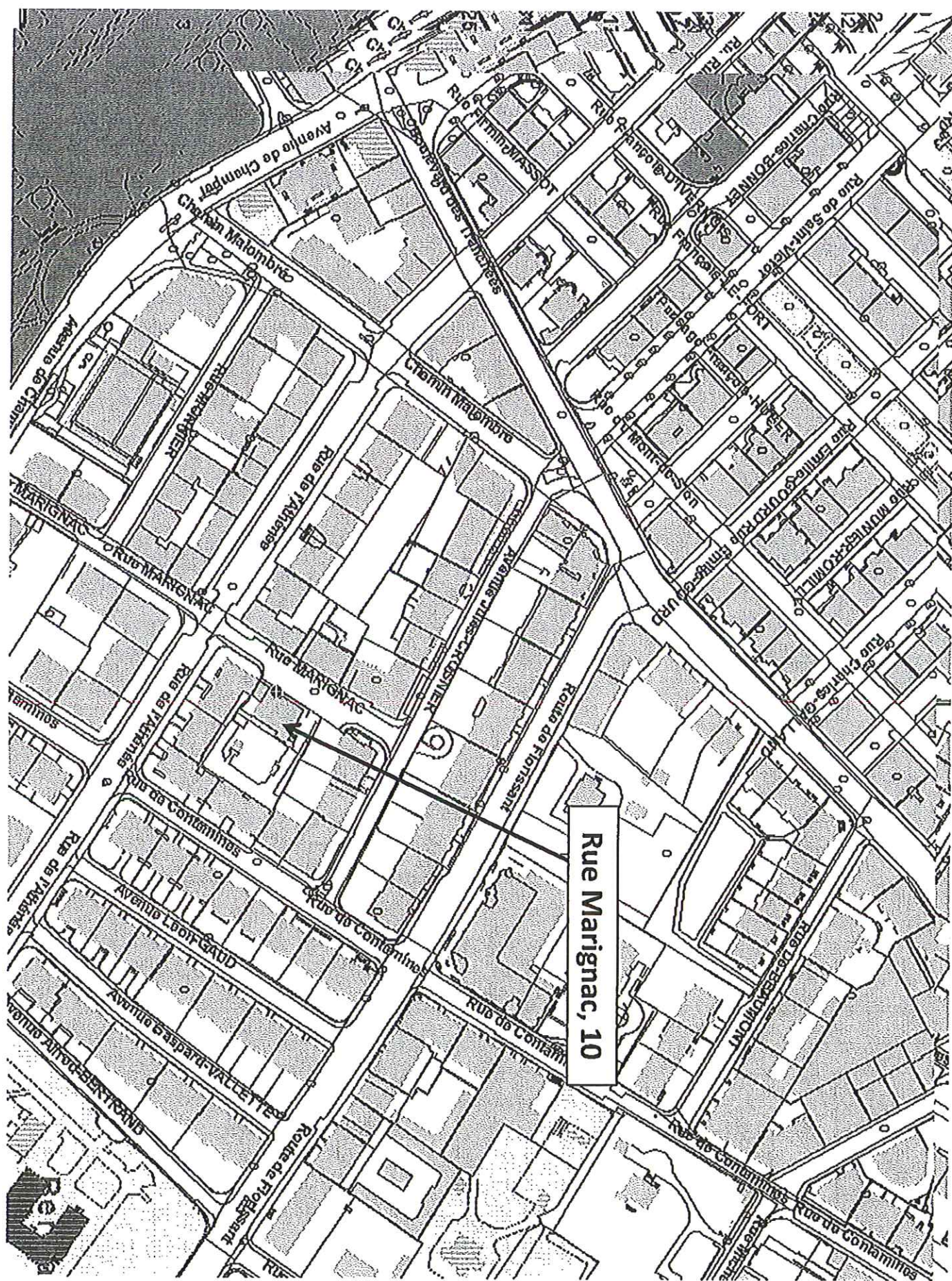
*Art. 2.* – La parcelle N° DP3664A de la commune de Genève, section Plainpalais, sise rue Marignac, d'une surface de 138 m<sup>2</sup>, figurant au bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif, est transférée dans le patrimoine financier.

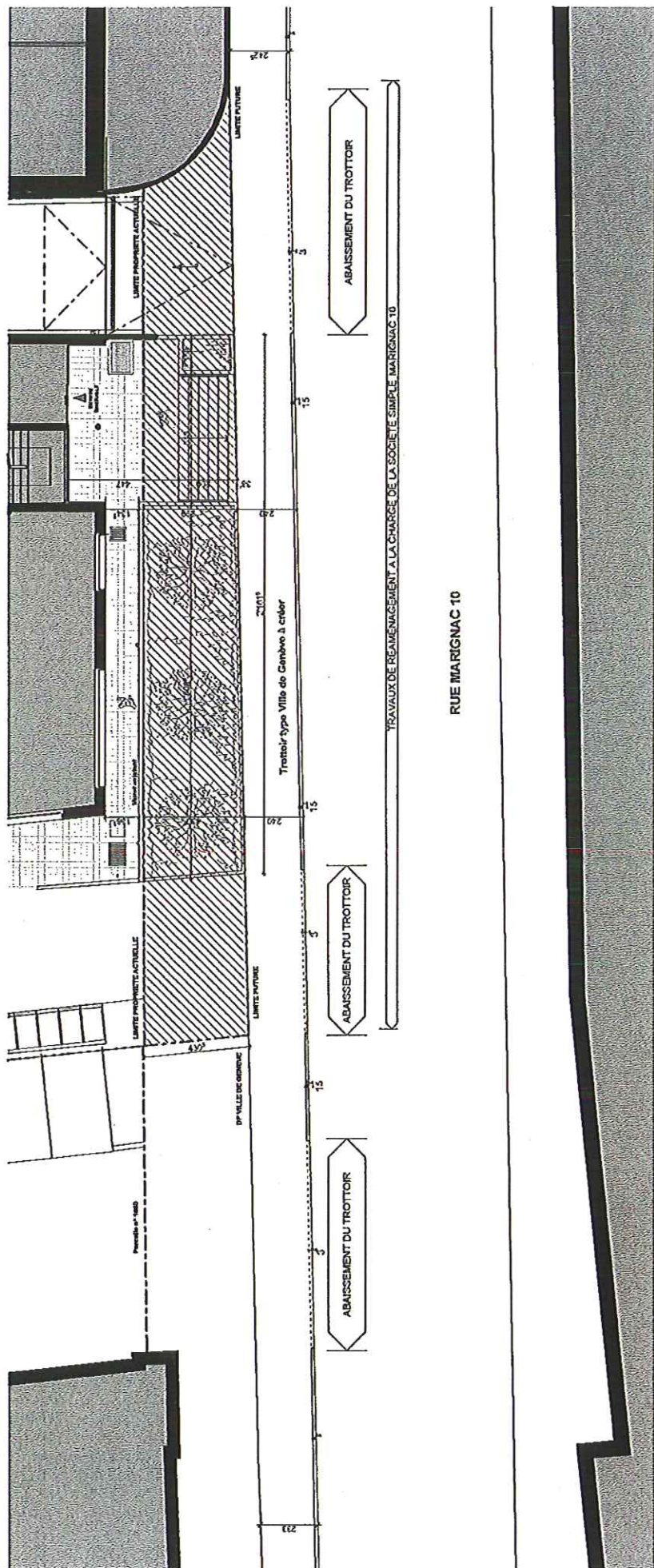
*Art. 3.* – La plus-value comptable ainsi réalisée sera comptabilisée aux comptes de la Ville de Genève dans le groupe de compte 424 «Gains comptables sur les placements du PF».

*Art. 4.* - Le Conseil administratif est autorisé à signer tous les actes authentiques relatifs à cette opération.

Annexes : 2 plans - échelle 1:2500 et 1:500,  
1 plan d'aménagement extérieur,  
1 dossier de mutation provisoire N° 43/2011 dressé par M. Pierre-Yves Heimberg le 12.10.2011,  
1 expertise de M. Basset du 15 mars 2012.







RUE MARNIAC 10

PERIMETRE A VENDRE  
Surface: 138 m<sup>2</sup>



## Dossier de mutation No 43/2011

Commune : GENEVE  
Section : Plainpalais  
Plan(s) : 69  
Immeuble(s) : 4162 - dp 3664

PROVISoire

### MUTATION PARCELLAIRE

déposée au registre foncier après immatriculation de l'acte au registre foncier

Plèces du dossier : (4)

1. Titre (1)

2. Anciens immeubles (1)

3. Formation et état descriptif  
des nouveaux immeubles (1)

4. Plan (1)

Dossier technique :

Esquisse de terrain (1)

Calcul de point(s) fixe(s) (voir fichiers)

Calcul des levés de détail (voir fichier)

Acte dressé par :  
Maître Claude TERRIER, Notaire

Réf. ....

Acte accepté le : .....

Direction générale de l'urbanisme

Emoluments .....

Préavis favorable sous condition.

Voir rapport annexé N° .....

Autorisations de construire réservées.

Genève, le .....

Direction générale de l'agriculture

☐ Décision de la compétence de la  
commission foncière agricole

☐ Décision du ..... annexée

☐ Emoluments .....

Genève, le .....

L'auteur du dossier : HEIMBERG & Cie  
Pierre-Yves HEIMBERG  
Ingénieur Géomètre Officiel  
Rue Saint - Léger 18  
1204 GENEVE Tél 022 311 33 02

Service de la mensuration officielle

Introduction en base de données

effectuée le .....

Visa accordé sous condition.

Dossier n° 6720

Etabli le 12 octobre 2011

# ANCIENS IMMEUBLES

Page 2

Mutation : 43/2011

Commune : GENEVE

Section : Plainpalais

| Numéros | Surfaces R.F.<br>m <sup>2</sup> | Diff.<br>m <sup>2</sup> | Surfaces<br>corrigées<br>m <sup>2</sup> | Parcelles divisées |                        | Observations |
|---------|---------------------------------|-------------------------|-----------------------------------------|--------------------|------------------------|--------------|
|         |                                 |                         |                                         | en                 | surface m <sup>2</sup> |              |
| 4162    | 710                             |                         | 710                                     |                    | 710                    |              |
| dp 3684 |                                 |                         |                                         | A<br>B             | 138                    |              |
| Totaux  |                                 |                         |                                         |                    |                        |              |

[illegible]

Page 3

**Mutation : 43/2011**

Commune : GENEVE

**Section : Plainpalais**

•

# Plan du registre foncier

**HEIMBERG & Cie**

Pierre-Yves HEIMBERG

Ingénieur Géomètre Officiel

Rue Saint-Léger 18 / 1204 GENEVE

Tel 022 311 33 02 Fax 022 311 32 53

mail: geometres@heimberg-cie.ch

Genève, le 12 octobre 2011

D.6720

Cotes

Mutation : 43/2011

Commune : GENEVE

Section : Plainpalais

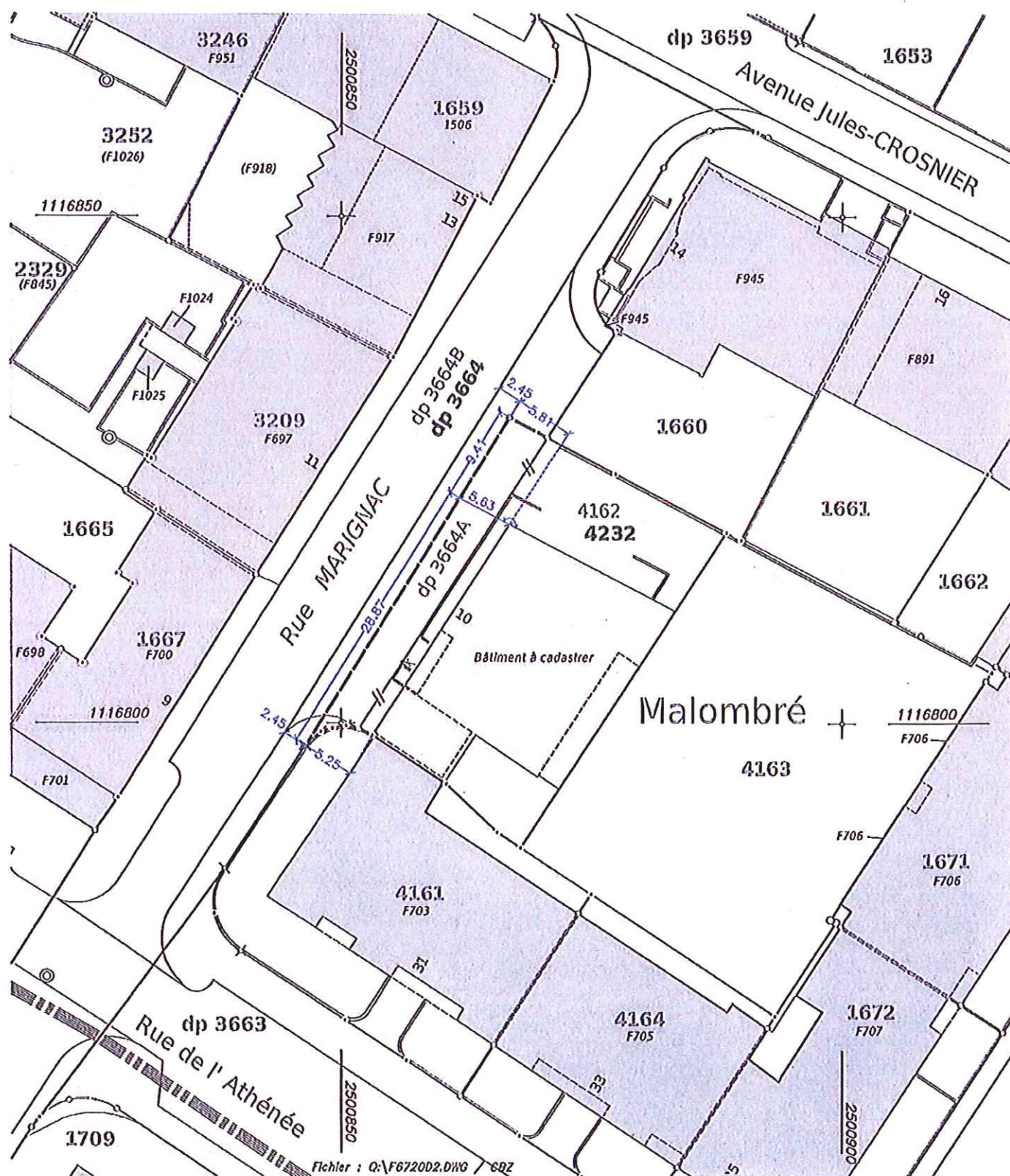
Plan N° : 69

Echelle 1 : 500

Etat au : 20 septembre 2011

Légende : [www.cadastre.ch/legende](http://www.cadastre.ch/legende)

Visa :



Hervé Basset

architecte SIA

expert immobilier dipl. IEI - EPFL

## EXPERTISE IMMOBILIERE

### Rue Marignac 10

Commune : **Genève - Plainpalais**

Immeuble : **4162 et dp 3664**

Propriétaires : 4162: Montrose properties SA et  
Real investissement immobilier SA  
dp 3664: Ville de Genève

Mandat de : Propriétaires

Mandat : Déterminer la valeur de cession de 138 m2 de la dp 3664 à  
l'immeuble 4162

Date rapport : 15 mars 2012



Avenue Ernest-Hentsch 7 - 1207 Genève - Tél.: 078 709 13 79

Membre du CSEA Collège suisse des experts-architectes et du RICS Royal Institution of Chartered Surveyors

## **Index**

|                                                            |          |
|------------------------------------------------------------|----------|
| <u>Description de l'immeuble et méthode d'expertise</u>    | <u>3</u> |
| <u>Données préalables, hypothèses et valeur de cession</u> | <u>4</u> |
| <u>Documentation</u>                                       | <u>5</u> |

## Rue Marignac 10

### Description de l'immeuble et méthode d'expertise

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Description générale</b> | <p>Les parcelles concernées sont situées en bordure sud du centre-ville de Genève dans un quartier principalement résidentiel, en zone de construction ordinaire 2.</p> <p>Un bâtiment de 6 étages plus 2 attiques sur rez-de-chaussée, a été réalisé en 2011 sur la parcelle 4162.</p> <p>Les aménagements extérieurs sur la rue Marignac ne sont pas terminés.</p> <p>Une portion de la rampe d'accès au parking souterrain de cette construction, d'environ 15 m<sup>2</sup>, émerge sur la dp 3664.</p> <p>Contrairement aux zones de développement, dont les surfaces brutes de plancher constructibles sont déterminées par un indice d'utilisation du sol (IUS), les droits à bâtir sont définis, en zone ordinaire, par un gabarit limité par un alignement et une ligne verticale de façade dont la hauteur est définie aux articles 22 et suivant de la Loi sur les constructions et installation diverses L 5 05 (LCI).</p> <p>En l'espèce, l'alignement de la façade de l'immeuble, réalisé sur la rue Marignac 10, est fixé par celui de la façade du bâtiment contigu de la parcelle 4161.</p> <p>Le rattachement de la surface de 138 m<sup>2</sup> de la dp 3664 à la parcelle 4162 ne conduit donc à aucun droit à bâtir supplémentaire.</p> <p>La largeur du trottoir sur domaine public est de l'ordre de 6 mètres, devant le bâtiment rue Marignac 10, pour une largeur d'environ 2,30 à 2,40 mètres devant les immeubles voisins.</p> <p>La cession permettrait le maintien d'un trottoir de cette largeur sur toute la longueur de ce côté de la rue.</p> |
| <b>But de l'expertise</b>   | <p>Déterminer la valeur de cession par la Ville de Genève de 138 m<sup>2</sup> de la dp 3664 à l'immeuble 4162.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Méthode d'expertise</b>  | <p>Compte tenu de ce qui précède, l'expert estimera cette valeur en comparant les dispositions du Règlement fixant le tarif des empiétements sur ou sous le domaine public L 1 10.15 (RTEDP) et la capitalisation résultant de la location de places de parking.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

## Rue Marignac 10

### 1. Données préalables

#### 1.1 Travaux de remise état suite au chantier

Travaux minimum à charge des maîtres de l'ouvrage de la construction réalisée sur la parcelle 4162 (finition trottoir "Ville de Genève").

|                                        |        |       |          |
|----------------------------------------|--------|-------|----------|
| Sur surface pouvant être cédée dp 3664 | 138 m2 | 220.- | 30'000.- |
|----------------------------------------|--------|-------|----------|

#### 1.2 Entretien capitalisé

Le montant de ce poste est estimé par l'expert en l'absence de données disponibles.

|                         |       |    |          |
|-------------------------|-------|----|----------|
| Entretien annuel estimé | 500.- | 5% | 10'000.- |
|-------------------------|-------|----|----------|

#### 1.3 Rentabilité de 4 parkings sur la dp 3664

En cas de maintien de la surface dans le domaine public, 4 places de stationnement seraient aménageables. La rentabilité de ces places, par macarons de Fr. 200.- annuel, ne permet pas d'atteindre la valeur de l'hypothèse 1 ci-dessous.

Par ailleurs, l'expert estime que la rue, essentiellement résidentielle, ne permet pas la réalisation suffisamment rentable de places de parking avec horodateurs.

### 2. Hypothèse 1

Le Règlement fixant le tarif des empiétements sur ou sous le domaine public L 10.15 (RTEDP) arrête, à sa section 3 "Eléments fixes", article 12 "Eléments de construction", une taxe unique de Fr. 1'000.- par m2 pour les éléments de construction "marches en saillie, soupiraux, descentes à charbon, plateaux pour canalisation".

Certes, le règlement s'applique pour un foncier maintenu dans le domaine public. Mais avec la cession, la Ville sera déchargée du coût de son aménagement et de son entretien.

|                       |        |         |           |
|-----------------------|--------|---------|-----------|
| Surface cédée dp 3664 | 138 m2 | 1'000.- | 138'000.- |
|-----------------------|--------|---------|-----------|

### 3. Hypothèse 2

La surface cédée pourrait permettre la réalisation de 3 places de parking sous réserve d'une autorisation administrative.

Cette possibilité n'est cependant pas envisagée par les propriétaires. Les aménagements partiels réalisés restreignent cette possibilité.

|                                                                                          |       |         |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------|-----------|
| Places de parking (Fr./an)                                                               | 3 pl. | 3'000.- | 9'000.-   |
| Capitalisation                                                                           |       | 5%      | 180'000.- |
| Travaux complémentaires au point 1.1 pour aménagement des places de parking (estimation) |       |         | -20'000.- |
| Capitalisation du coût d'entretien (point 1.2)                                           |       |         | -10'000.- |
|                                                                                          |       |         | 150'000.- |

Sur la base de ce qui précède, de la visite sur place, effectuée le du terrain effectuée le 22 février 2012, et des documents transmis, procurés et consultés, l'expert admet que la surface évaluée peut être estimée, dans son état actuel et à la date de l'expertise, à la valeur de :

|                     |     |           |
|---------------------|-----|-----------|
| Valeur de cession : | CHF | 140'000.- |
|---------------------|-----|-----------|

L'expert :

Y. S. St

Rue Marignac 10

## Documentation

L'expert se base sur les documents suivants :

### Documentation transmise par le bureau Richardet et Saini (RSA) :

|                                                                                                                                                      |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Autorisation de construire                                                                                                                           | 11.12.2006 |
| Préavis de la Ville de Genève                                                                                                                        | 22.09.2006 |
| Extrait du plan d'ensemble au 1:2500                                                                                                                 | 14.12.2004 |
| Extrait du plan du Registre foncier au 1:500                                                                                                         | 15.05.2006 |
| Relevé géométrique avec niveaux                                                                                                                      |            |
| Ville de Genève - Proposition aménagement du DP                                                                                                      |            |
| Ville de Genève - Service de l'aménagement urbain et de la mobilité<br>Plan 1 - réaménagement du domaine public par un trottoir après chantier       | 24.06.2011 |
| Ville de Genève - Service de l'aménagement urbain et de la mobilité<br>Plan 2 - Transformation du trottoir avec l'aménagement d'un espace végétalisé | 24.06.2011 |
| Ville de Genève - Lettre du Service de l'aménagement urbain et de la mobilité                                                                        | 08.07.2011 |
| RSA - Assiette servitude passage à pied et à véhicule automobile                                                                                     | 19.07.2006 |
| RSA - Coupe B-B au 1:100                                                                                                                             | 19.07.2006 |
| RSA - Aménagement paysager - Projet avec emprise sur le domaine public                                                                               | 19.09.2007 |
| RSA - Réaménagement du trottoir                                                                                                                      | 24.08.2010 |
| RSA - Aspect foncier - Réaménagement paysager du trottoir                                                                                            | 25.11.2010 |
| RSA - Aspects techniques - Réaménagement paysager du trottoir                                                                                        | 25.11.2010 |
| RSA - Visualisations - Emprise sur le domaine public                                                                                                 | 25.11.2010 |
| RSA - Réaménagement du trottoir sans emprise sur le domaine public                                                                                   | 25.11.2010 |
| RSA - Photos rue Marignac 10 avant travaux                                                                                                           | 25.11.2010 |
| RSA - Aspect foncier vente Ville de Genève - Réaménagement paysager du trottoir                                                                      | 31.01.2011 |
| Heimberg & Cie Ingénieur géomètre officiel - Mutation parcellaire                                                                                    | 12.10.2011 |

### Documentation procurée :

Règlement fixant le tarif des empiétements sur ou sous le domaine public (RTEDP) L 1

### Renseignements auprès du :

Ville de Genève - Unité opérations foncières

Ville de Genève - Service de la sécurité et de l'espace publics

L'expert prend pour référence les documents mentionnés ci-dessus. Ceux-ci sont censés être corrects, complets et intéresser le bien expertisé à la date de la donnée de la mission.

Les informations sur lesquelles peut s'appuyer l'expert et qui sont fournies par des tiers ou par des fonctionnaires des départements de l'Etat, des communes ou plus généralement de tout organisme consulté sont réputées sûres. Elles n'engagent pas la responsabilité de l'expert.