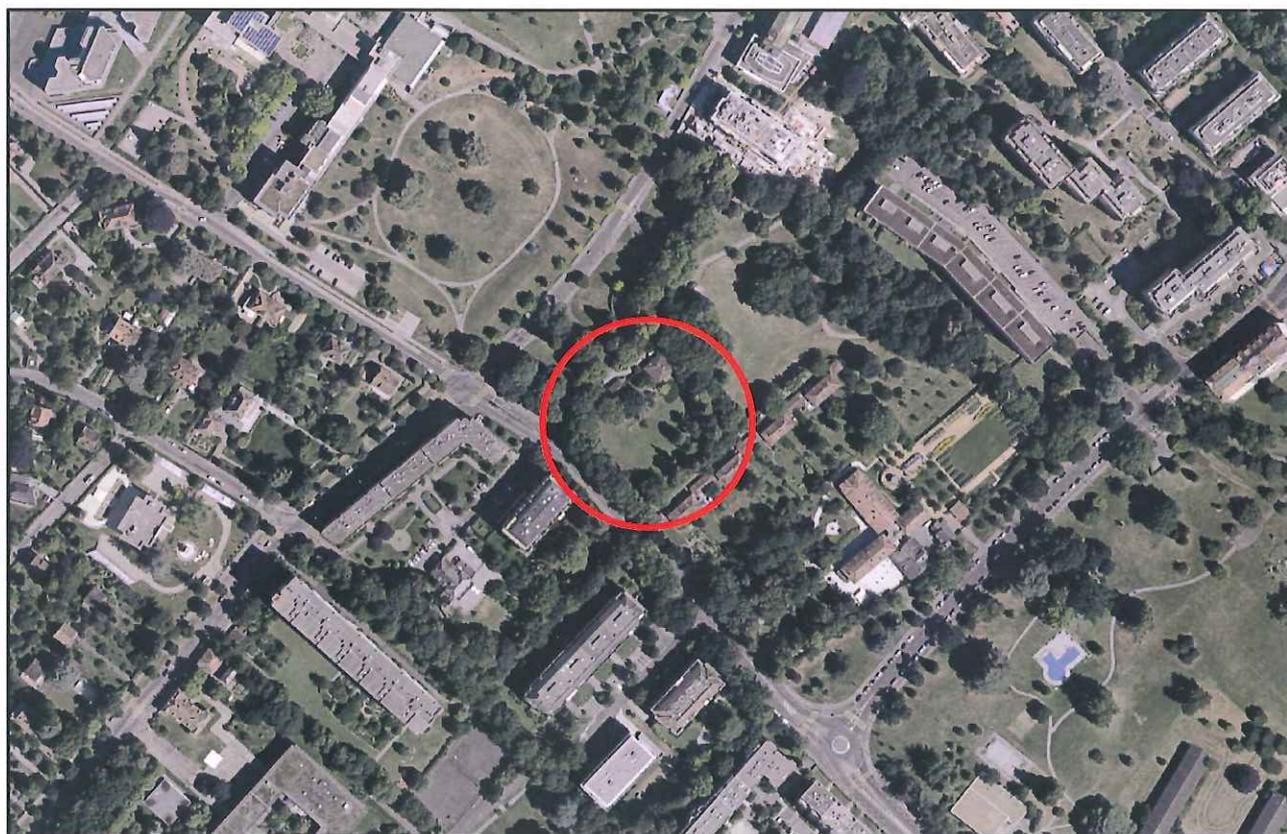


## Rapport d'expertise immobilière

<b>Mandants</b>	Ville de Genève et Fondation Terra et Casa
<b>Objet</b>	immeubles 1750, 2060 et 2061 commune de Genève - Petit-Saconnex - avenue Trembley 6 et 6A
<b>But</b>	estimation de la valeur d'usage d'une <i>servitude de distance et vue droite</i>
<b>Propriétaires</b>	Ville de Genève et Fondation Terra et Casa, siège Genève



Carouge, le 2 septembre 2014 / TN/tn

## Table des matières

1. But de l'expertise
2. Objet du mandat
3. Situation de l'objet
  - 3.1 Situation
  - 3.2 Plan cadastral
4. Estimation de la valeur
  - 4.1 Méthodologie de détermination de l'incidence foncière
  - 4.2 Montant de la servitude
5. Conclusion

## 1. But de l'expertise

En date du 19 août 2014, la Ville de Genève et la Fondation Terra et Casa ont donné conjointement mandat à Monsieur Théodore Necker, architecte SIA diplômé EPFZ, de procéder à l'estimation de la valeur d'une *servitude de distance et vue droite*, portant sur les parcelles 1750, 2060 et 2061, commune de Genève - Petit-Saconnex, sis à l'avenue Trembley 6 et 6A.

Il sera déterminé une valeur d'usage. En vue d'atteindre cet objectif, il sera utilisé une méthode basée sur la valeur de rendement dynamique pour l'estimation de cette valeur d'usage, à l'exclusion de tout autre.

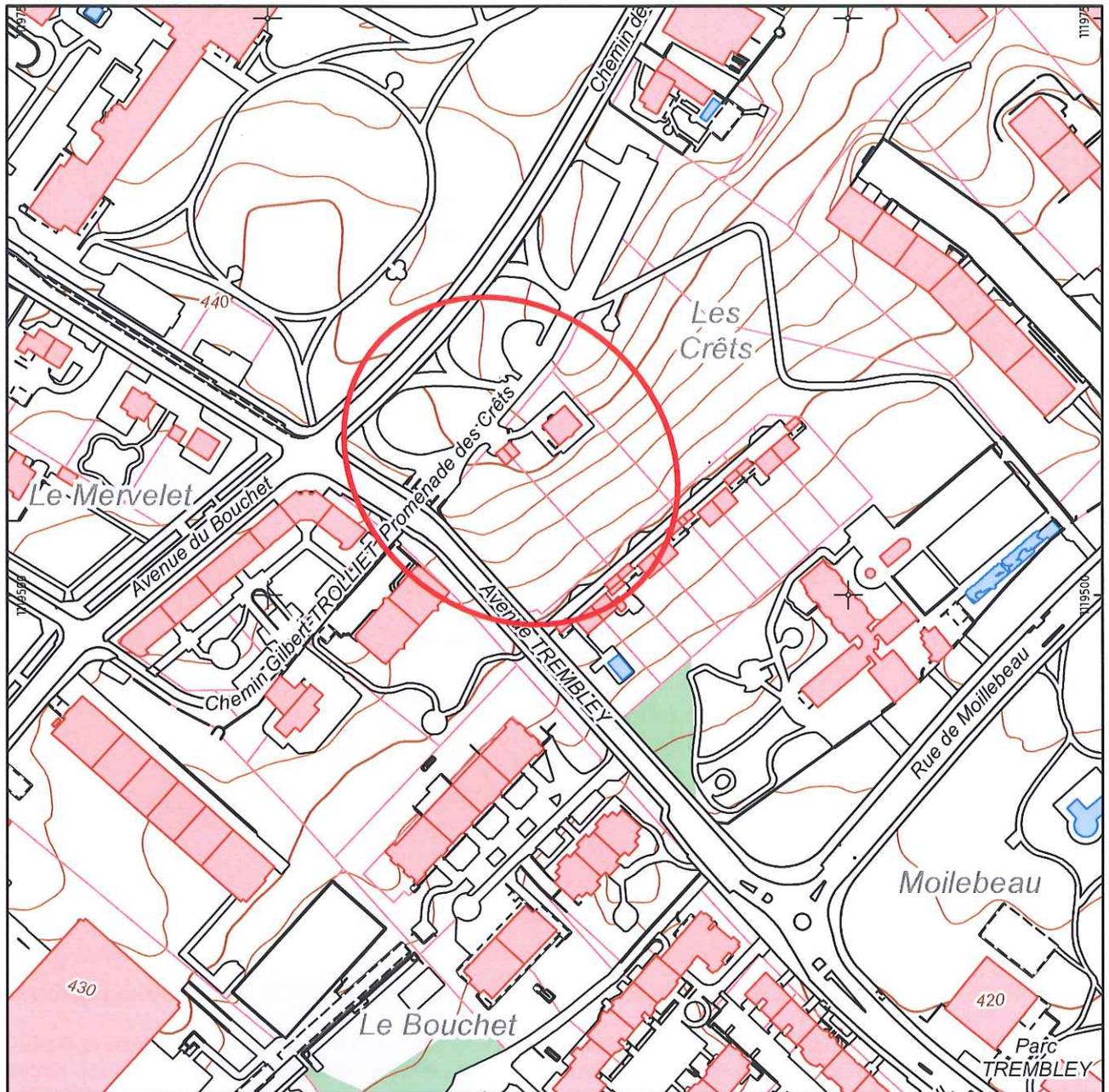
## 2. Objet du mandat

<b>servitude</b>	distance et vue droite
superficie	287 m <sup>2</sup>
<b>en charge</b>	parcelle 1750
surface en plan	7707 m <sup>2</sup>
propriétaire	Ville de Genève
<b>en droit</b>	parcelles 2060 - 2061
surface en plan	2655 + 2757 = 5412 m <sup>2</sup>
propriétaire	Fondation Terra et Casa, siège Genève
adresse	avenue Trembley 6 et 6A
commune	Genève - Petit-Saconnex
Plan no	62

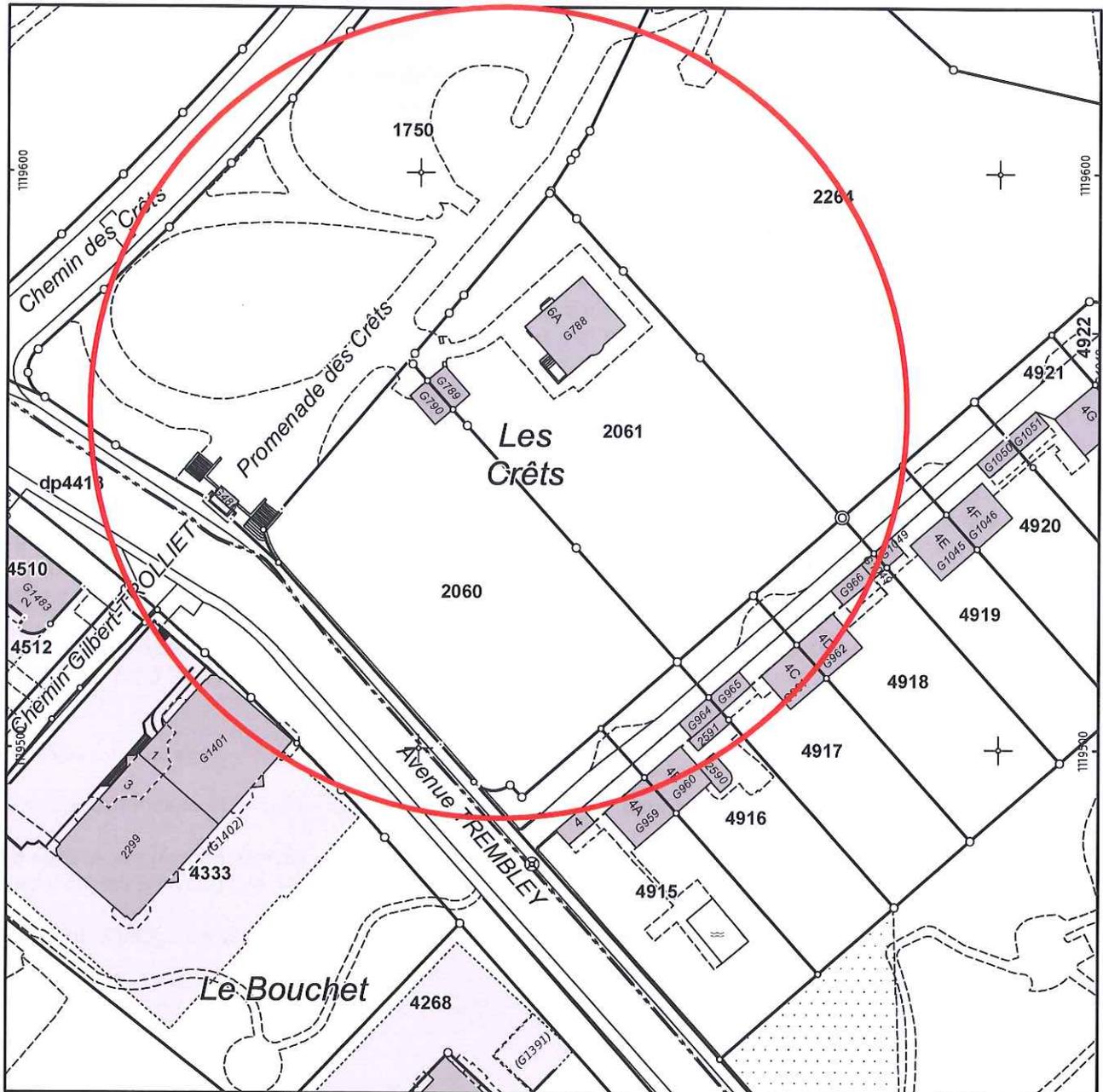
### 3 Situation de l'objet

#### 3.1 Situation

parcelles 2060 et 2661 sur la commune de Genève - Petite-Saconnex  
situation locale dans le quartier Les Crêts



### 3.4 Plan cadastral



Les deux parcelles 2060 et 2061 sont situées en zone de développement 3, zone primaire 5.

<sup>1</sup> Les 3 premières zones sont destinées aux grandes maisons affectées à l'habitation, au commerce et aux autres activités du secteur tertiaire. D'autres activités peuvent y être admises lorsqu'elles ne sont pas susceptibles de provoquer des nuisances ou des inconvénients graves pour le voisinage ou le public. En fonction de leur origine historique, la délimitation de ces zones s'établit comme suit :

- a) ...
- b) ...
- c) la 3<sup>e</sup> zone comprend les régions dont la transformation en quartiers urbains est fortement avancée. <sup>(13)</sup>

Les zones de développement sont régies, selon leur affectation, par la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957, et par la loi générale sur les zones de développement industriel ou d'activités mixtes, du 13 décembre 1984.

## 4. Estimation de la valeur d'usage

### 4.1 Méthodologie de détermination de l'incidence foncière

Afin de déterminer la valeur d'usage de cette *servitude de passage et vue droite*, a été recherchée l'incidence foncière par m<sup>2</sup> habitable du bâtiment projeté. Cette incidence a été obtenue à partir de l'estimation d'une valeur de rendement dynamique actuelle du bien-fonds, divisée par la surface habitable du bâtiment projeté, surface définie dans le plan localisé de quartier 29817.

Cette valeur de rendement dynamique résulte d'un calcul des cash flow pendant une période de douze années (2014 à 2025) avec la vente de l'immeuble la treizième année (2026). Pendant les années 2015 et 2016 se réalise le nouveau bâtiment et, pendant les années 2017 à 2025, la location des logements, de l'arcade et des places de parc pour les locataires permet d'obtenir des recettes. Sont soustraits le coût de construction du bâtiment, des travaux préparatoires et des aménagements extérieurs, ainsi que les charges courantes à hauteur de 15% des recettes et les réserves nécessaires aux travaux d'entretien. Le taux de vacance retenu de 1% permet de rafraîchir chaque logement tous les huit ans, lors d'un changement de locataire, en admettant une durée des travaux de un mois.

Le taux d'actualisation est de 3.4% pour les années 2014 à 2019 et de 4.2% de 2020 à 2026. Le taux de capitalisation pour la fixation du prix de vente en 2026 est également de 4.2%, en admettant que les loyers ne subissent pas d'augmentation pendant les dix premières années d'exploitation. Le montant de ces loyers est fixé par l'office du logement, comme les prix appliqués pour déterminer le coût de construction du bâtiment. Toutes ces données figurent dans le tableau des cash flow.

La deuxième opération consiste à déterminer le nombre de m<sup>2</sup> habitables supplémentaires qu'il est possible d'obtenir suite à l'adoption de la servitude et de multiplier ces m<sup>2</sup> habitables par l'incidence foncière.

### 4.2 Valeur d'usage

L'incidence foncière obtenue se monte à 570.– francs par m<sup>2</sup> habitable.

La surface supplémentaire par niveau réalisable grâce à l'adoption de la servitude est de 146.5 m<sup>2</sup>, soit un total pour les 9 niveaux de 1'318.5 m<sup>2</sup>.

La valeur d'usage de la servitude est, en conséquence, estimée à 750'000.– francs.

## 5. CONCLUSION

Au vu de ce qui précède et compte tenu des valeurs retenues dans le tableau des cash flow, nous proposons, comme valeur d'usage pour cette *servitude de distance et vue droite*, le montant de:

**Frs 750'000.— (francs sept cent cinquante mille).**

L'expert



Théodore NECKER  
architecte SIA diplômé EPFZ  
expert immobilier EPFL – CSEA

## Tableau des cash flows avec indexation des loyers et des charges jusqu'en 2026

Valeur cash flows =	6'070'000	francs
frais d'acquisition (4 %) =	250'000	francs
incidence foncière pour le bâtiment de logements =	5'820'000	francs
incidence foncière par m <sup>2</sup> de logement =	570	francs

<b>montant de la servitude =</b>	<b>750'000</b>	<b>francs</b>
----------------------------------	----------------	---------------

Cash flows basé sur le scénario suivant:

Recettes	état locatif annuel	appartements HLM _ HM prix à la pièce =	5'300.00	690'000	francs
		appartements ZD LOC prix à la pièce =	6'150.00	1'600'000	francs
		arcade rez-de-chaussée prix au m <sup>2</sup> =	200.00	9'600	francs
		places de parc prix à la place =	2'640.00	271'920	francs
	valeur de vente	taux de capitalisation	4.2%	41'775'000	francs
Dépenses	entretien courant	15% de l'état locatif brut		385'730	francs
		coût de construction du bâtiment		33'350'000	francs
		travaux préparatoires et aménagements extérieurs		1'510'000	francs
		coût travaux d'entretien annuel		345'000	francs
Taux d'actualisation années 14-19	hypothèque	80%	2.50%	2.00%	
	fonds propres	20%	7.00%	1.40%	
	total			3.40%	
Taux d'actualisation années 20-25	hypothèque	80%	3.50%	2.80%	
	fonds propres	20%	7.00%	1.40%	
	total			4.20%	
	inflation annuelle pour une durée d'estimation de douze années			1.00%	
	vacances dues aux travaux entre les changements de locataires			1.00%	

		année 2014	année 2015	année 2016	année 2017	année 2018	année 2019	année 2020	année 2021	année 2022	année 2023	année 2024	année 2025	année 2026
recettes	état locatif	0	0	0	2'571'520	2'571'520	2'571'520	2'571'520	2'571'520	2'571'520	2'571'520	2'571'520	2'571'520	0
	valeur de vente													41'775'000
dépenses	charges courantes	0	0	0	385'730	389'590	393'480	397'420	401'390	405'410	409'460	413'550	417'690	0
	coût du bâtiment	6'972'000	13'944'000	13'944'000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	vacances	0	0	0	25'700	25'700	25'700	25'700	25'700	25'700	25'700	25'700	25'700	0
	ammortissement emprunt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	coût travaux d'entretien	0	0	0	345'000	348'450	351'930	355'450	359'010	362'600	366'220	369'890	373'590	0
cash flows	francs courants	-6'972'000	-13'944'000	-13'944'000	1'815'090	1'807'780	1'800'410	1'792'950	1'785'420	1'777'810	1'770'140	1'762'380	1'754'540	41'775'000
taux actual.	1 + 0.065 = 1.065	1.00	1.00	1.00	1.03	1.07	1.11	1.18	1.23	1.28	1.33	1.39	1.45	1.51
temps		-2	-1	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>cash flows</b>	<b>francs actualisés</b>	<b>-6'972'000</b>	<b>-13'944'000</b>	<b>-13'944'000</b>	<b>1'755'406</b>	<b>1'690'848</b>	<b>1'628'583</b>	<b>1'520'888</b>	<b>1'453'456</b>	<b>1'388'926</b>	<b>1'327'191</b>	<b>1'268'113</b>	<b>1'211'585</b>	<b>27'684'665</b>

# PLAN DE SERVITUDE

Commune de Genève

Section Petit-Saconnex

Plan du registre foncier n° 62

Echelle: 1:500

A7  Distance et vue droite.

C1  Passage public à pied.

Fond cadastral, voir: <http://www.cadastre.ch/pub/down/products/Legende-fr.pdf> Dossier établi sous forme numérique

## AMENAGEMENT

Demande n° :  
 Emoluments Frs : .....  
 Voir rapport annexé  
 Genève, le .....



**Ph. W. Huber N. Chappuis Ph. Calame**  
 Ingénieurs Géomètres officiels et Géomaticiens EPFL  
 39, rue Peillonex 1225 Chêne-Bourg  
 Tél. 022'860'2000 Fax 022'860'2045  
 E-mail: info@hccgeo.ch  
 Genève, le .....  
 Dossier n° 23.199

