

Etienne GAILLARD

*Architecte dipl. HES – Lic. ès Sciences commerciales
Membre de la Chambre suisse d'experts
en estimations immobilières CEI / USPI*

RAPPORT D'EXPERTISE



Propriété située rue Agasse No 37 / Clos-Belmont No 17 à Genève

Décembre 2018

*4, chemin des Bois Saint-Victor – 1236 Cartigny / Genève
Tél. +41 (0)22 735.12.68 E-mail eg@gaillard-archi.ch*

Propriété située à la rue Agasse No 37 / Clos-Belmont No 17 à Genève

Parcelles No 1058 et 1059 de 1 472 m² et 76 m²,
commune de Genève-Eaux-Vives

Co-propriété de Madame Nadia PERNA et de Monsieur James ESPIR
à raison de ½ chacun

Servitudes : Voir extraits en annexe.

Zone de construction : Zone de développement 3 (pré-existante 5)

La présente estimation est établie à la demande de l'Office des poursuites afin de déterminer la valeur vénale de la propriété.

L'expert a visité le bâtiment les 25 octobre (extérieur) et 17 décembre 2018 (intérieur)

Situation, description :

La propriété se trouve sur la commune de Genève, sur le haut du quartier des Eaux-Vives, entre les routes de Chêne et de Malagnou. Quartier de Belmont, alentours de villas construites au début des années 1900, emplacement calme et totalement exempt des nuisances de la circulation. La propriété est accessible soit depuis la rue Agasse, soit par le chemin du Clos-Belmont.

Ce quartier a conservé la presque totalité des villas d'origine et dégage une agréable ambiance surannée, à tel point que le périmètre a fait l'objet d'un plan de site visant la conservation du secteur pour ses qualités architecturales, paysagères et naturelles.

Il s'agit d'une villa indépendante construite dans les années 1910, avec un garage attenant de construction plus récente.

Le bâtiment a un aspect caractéristique des villas de cette époque, avec un rez surélevé, un soubassement en roche et une toiture en pente à pans multiples. Le sous-sol est entièrement excavé, on trouve ensuite un rez surélevé, un premier étage et des combles habitables. La façade sud est ornée d'une véranda, dont la toiture plate forme une terrasse devant une chambre du 1^{er} étage.

La parcelle est entièrement clôturée, et dispose d'une arborisation abondante sur sa périphérie.

Le bâtiment est actuellement inoccupé.

Distribution :

Villa individuelle de 8 pièces, surface habitable env.220 m² sur trois niveaux, avec sous-sol partiellement aménagé et garage indépendant, soit :

Sous-sol

- Chaufferie et local citerne
- Cave et réduit sous escalier
- Salle de fitness 22 m²
- Vestiaire avec WC et douche

Rez-de-chaussée

- Hall d'entrée et palier surélevé
- Séjour 36
- Véranda 11 m2 m2
- Cuisine 10 m2
- Chambre 10 m2

1^{er} étage

- Hall central de distribution
- Salle-de-bains
- 3 chambres, de 11, 18 et 18 m2 (sans séparation entre les deux grandes)
- Terrasse (toiture de la véranda)

2e étage/combles (surface partiellement mansardée)

- 2 chambres, de 10 et 30 m2
- Salle-de-bains
- WC séparé

Garage (accolé à la maison, côté nord, 38 m2)

- Emplacement pour 1 à 2 (petites) voitures, l'une derrière l'autre
- Escalier pour accès direct au sous-sol
- Chalet de jardin (bâtiment No F193B), env 10m2 utilisé comme remise à outils

Distribution caractéristique des maisons bourgeoises du début du 20e siècle, pièces de bonnes dimensions, locaux sanitaires en nombre insuffisant (pas de WC au rez)

Surface brute de planchers SBP env.273 m2 (rez 104+ 1^{er} étage 92,5 +combles env 76,5).

Construction :

Traditionnelle et massive, de bonne qualité pour l'époque, d'importants travaux de rénovation intérieurs ont été réalisés il y a une dizaine d'années (cuisine, locaux sanitaires, peinture) si bien que l'ensemble est en assez bon état.

Murs périphériques, sous-sol et façades en maçonnerie simple, sans isolation particulière. Planchers du rez et des étages sur poutres, sols en parquet chêne massif. Escaliers intérieurs en pierre (rez au 1^{er}) ou bois. Charpente en sapin, absence probable d'isolation thermique, Toiture en ardoises naturelles, ferblanterie en tôle d'acier galvanisée peinte. Fenêtres en chêne à simple vitrage, volets massifs en bois.

Chauffage central au mazout (chaudière vétuste/hors d'usage), citerne 4 500 lt..en acier, en cave, distribution par radiateurs. Cuisine avec meubles et appareils encastrés, datant d'il y a environ 10 ans. Locaux sanitaires luxueusement aménagés.

Sous-sol partiellement aménagé (vestiaire et fitness) et chauffé.

Garage indépendant en construction légère bois, avec toiture semi-plate (revêtement carton goudronné). Cette adjonction a été faite il y a une dizaine d'années, elle n'est pas cadastrée.

Aménagements extérieurs soignés mais dont l'entretien est délaissé, large terrasse en dalles de granit, terrain entièrement clôturé par un grillage métallique et des haies, arborisation abondante (un beau cèdre, nombreux pins et ifs), reste du terrain en pelouse/prairie, 2 portails donnant accès soit depuis la rue Agasse, soit depuis le Clos-Belmont.

L'intérieur du bâtiment est en bon état et ne nécessite que peu de travaux, en revanche l'extérieur nécessiterait une reprise d'entretien.

Zone et perspectives de développement :

Le périmètre a été classé en 3^e zone de développement en 2004, puis il a fait l'objet d'un plan de site (No 29792-262 « Agasse / Clos-Belmont ») en 2014. Il n'y a pas de plan localisé de quartier.

Les notions de zone de développement et de plan de site sont contradictoires puisque le la première postule la démolition des villas existantes en vue de la construction de nouveaux bâtiments d'habitation, alors que l'objectif du plan de site vise le maintien de l'image du quartier, avec conservation des villas existantes en donnant par endroits possibilité de construire de nouveaux bâtiments de gabarit limité. Les parcelles bénéficiant de cette possibilité se voient imposer la création d'un cheminement piétons public au travers de leur terrain (Art. 7 ch.2 du plan de site, voir annexe).

Dans le cas présent, le plan de site aura la priorité et les contraintes de la Zone de développement (plan de quartier, plan financier avec valeurs de terrain et loyers contrôlés) passeront au second plan. En pratique, le droit de préemption reste inscrit sur la parcelle, mais ne devrait pas être utilisé par l'Etat (car possibilité très limitée de construire de nouveaux logements). En revanche la Commune pourrait hypothétiquement saisir cette occasion pour construire un bâtiment d'utilité publique (crèche p.ex.).

Plusieurs parcelles du voisinage immédiat ont fait l'objet de transformations, avec adjonction d'un bâtiment supplémentaire, mais aucune restriction de prix de terrain ou de plan financier ne leur ont été imposés. Voir à ce propos, en annexe, l'échange de courriels et la position de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière OCLPF

La villa existante (bâtiment No F 193) devra être maintenue telle quelle, mais des transformations intérieures limitées seraient autorisées. Il convient à ce propos de signaler qu'une demande d'autorisation de construire (DD 110 388) pour transformation et division en 3 logements a été déposée en février 2017. L'autorisation n'a pas été délivrée à ce jour, mais sous réserve de quelques compléments, le dossier serait susceptible d'aboutir.

Parallèlement, le plan de site autorise une nouvelle construction, de gabarit limité (Rez + 2 étages) sur un périmètre de 12 x 14 mètres du côté sud-ouest de la parcelle. Une demande d'autorisation de construire (DD 110 015) pour un nouveau bâtiment de 3 logements a été déposée en mai 2017. Sur le principe, l'accueil a été favorable mais la Commission de la nature, des monuments et des sites CMNS a demandé une modification du projet, avec une architecture plus « aérée ». Un projet modifié est prêt à être déposé, il aurait reçu l'aval préalable du Service des monuments et des sites.

La délivrance de l'autorisation de construire un nouveau bâtiment entraînerait l'octroi d'une servitude cheminement piétonnier public au travers de la parcelle, entre les rue Agasse et du Clos-Belmont (voir tracé en pointillé sur le plan).

Les deux demandes d'autorisation de construire sont élaborées par le Cabinet STUDIOPLUS, M. Luis Antunes Architecte, 23 rue des Eaux-Vives, 1207 Genève.

Servitudes :

Selon les extraits du Registre foncier figurant en annexe, les deux parcelles sont grevées de nombreuses servitudes, en droit et en charge.

Le droit de préemption en faveur de l'Etat et de la Commune résulte de la Zone de développement.

Les servitudes en charge portent sur deux aspects :

- Le premier concerne une restriction d'affectation. Il s'agit d'une interdiction de différents établissements pouvant nuire au standing du quartier (fabrique, porcherie, maison d'aliénés, établissement contraire aux bonnes mœurs, maison abritant des femmes de mauvaise vie, « ruclon », etc...). Ces servitudes sont tombées en désuétude et n'ont plus aucune portée pratique.
- Le second résulte de la division du domaine initial, dans les années 1911, et interdit aux différents lots/parcelles de construire plus d'une villa familiale sur chaque terrain. Cette restriction du droit de bâtir est inscrite en faveur de cinq fonds dominants des alentours.

Cette restriction de bâtir (droit privé) vient contredire le droit public (plan de site), qui autorise la construction d'un second bâtiment sur la parcelle. Cette notion est potentiellement litigieuse et l'un des bénéficiaires pourrait s'opposer à la construction du nouveau bâtiment en invoquant la servitude. Le Tribunal devrait ensuite trancher, probablement en faveur du plan de site, mais cela prendrait un temps certain.

Estimation

Selon la position de l'OCLPF (voir ci-après, en page 16), l'estimation se basera sur des valeurs de marché libre, tant pour le terrain que pour la vraisemblable division du bien en plusieurs lots et vente en propriété par étage.

I VALEUR INTRINSEQUE

Terrain

1 472 m² et 76 m² m²

Surface totale 1 548 m² à Fr. 1'500/m²

Fr. 2'322'000

Constructions

Villa

env. 1 175 m³ à Fr. 750 /m³ = 881'000

moins vétusté 30 % ./. 264'000 =

Fr. 617'000

Garage

env. 133 m³ à Fr. 350 /m³ = 47'000

moins vétusté env.15 % ./.7'000 =

Fr. 40'000

Aménagements extérieurs

Haies, clôtures, terrasses et divers, env.

Fr. 51'000

Arborisation

Fr. 45'000

Raccordements, taxes et divers, pour arrondi

Fr. 25'000

Valeur intrinsèque parcelles Nos 1058 et 1059

Fr. 3'100'000

- Volume selon norme SIA No 116 calculé sur la base de plans et de mesures prises sur place
 - Pour la valeur du terrain, il a été repris par analogie la base des prix en vigueur dans les quartiers voisins : Grange Canal / Grange Falquet Fr/m² 1200 à 1600, Genève Ville proche Bout du Monde Fr/m² 1000 à 1800, Malagnou Fr/m² 1200 à 1800 (source statistiques Analyses et Développements 2018).

- La parcelle No 1059 de 76 m² (demi rond-point à l'extrémité du chemin privé du Clos Belmont) pourrait très hypothétiquement être négociée séparément, mais forme en réalité un ensemble avec la parcelle principale No 1058, en lui garantissant un accès en voiture également par le chemin du Clos-Belmont. Le prix de terrain retenu à Fr. 1'500/m² constitue une moyenne, avec une valeur supérieure pour le lot principal et inférieure pour le chemin.

II RENDEMENT

L'estimation de la valeur de rendement pour une telle propriété n'est pas appropriée et, ne permet pas d'aboutir à un résultat réaliste. Il est par conséquent renoncé à utiliser cette méthode.

III VALEUR DE DEVELOPPEMENT

Selon la méthode utilisée par les promoteurs, il s'agit de déterminer combien pourraient être vendus les appartements projetés, puis on retranche les différents éléments du prix de revient pour aboutir au montant qu'il serait possible d'acquérir la propriété dans son état initial.

Prix de vente envisageables

Villa existante, 3 appartements	
env. 235 m ² PPE + fitness en s/sol 25 m ²	
compté à 50%= 247,5 m ² à Fr. 9'500/m ²	2'351'000
Garage	50'000
3 parkings ext. à Fr. 30'000	90'000
Total villa existante, rénovée	2'491'000

Nouvelle construction, 3 appartements		
env. 408 m ² à Fr. 11'000	4'488'000	
Fitness en s/sol 30 m ² à Fr. 5'000	150'000	
3 parkings extérieurs à Fr. 30'000	90'000	
Total nouveau bâtiment	4'728'000	Fr. 7'219'000

moins

Frais annexes

Courtage, env. 3%	217'000	
Marge pour risques et bénéfices 16%	1'155'000	Fr. 1'372'000

Coûts de construction / rénovation

Villa existante, env.	450'000	
Nouveau bâtiment (calculé à Fr 1'000/m ³)	2'200'000	Fr. 2'650'000

Solde disponible = valeur actuelle de la propriété (parcelles Nos 1058 et 1059)		Fr. 3'197'000
--	--	----------------------

- Estimation du prix de vente des appartements selon prix du marché libre PPE
- Coûts de construction selon données du bureau d'architecte Studioplus (réalistes)
- Un calcul estimatif précis des différents coûts serait nécessaire, mais en l'état la méthode permet de cerner un ordre de grandeur et de corroborer l'estimation par la valeur intrinsèque.

IV VALEUR VENALE

Les deux méthodes d'estimation, en particulier celle de la valeur de développement partent du principe qu'il est possible de construire un second bâtiment sur la parcelle et que l'autorisation de construire est acquise, sans contrôle de prix.

Selon différents entretiens avec l'auteur du projet de rénovation/construction et le

Département (en particulier Service des monuments et sites), les autorisations de construire seraient effectivement proches d'être délivrées. Tel n'est toutefois pas encore le cas.

De plus, il subsiste l'incertitude de validité des servitudes privées de restriction du droit de bâtir.

En l'état, les risques liés au potentiel de développement de ces parcelles sont importants et sont de nature à restreindre le cercle des acquéreurs potentiels.

Toutefois, cette propriété est extrêmement bien située. Un tel objet est rare sur le marché et pourrait intéresser un acheteur souhaitant conserver la villa telle quelle et garder le solde du terrain comme jardin d'agrément.

La valeur de l'ensemble serait alors légèrement inférieure à celle définie en cas de développement, mais la servitude de passage à pied au travers de la parcelle principale ne pourrait pas être imposée.

Les deux parcelles pourraient le cas échéant être négociées séparément, mais forment en réalité une entité logique car la petite parcelle No 1059 permet un accès voiture à la parcelle principale No 1058 via le chemin du Clos-Belmont.

En fonction des éléments précités et au vu de l'état du marché immobilier, l'expert estime la valeur de cette propriété à la somme de :

Parcelle principale No 1058

Fr. 2'950'000.--

Parcelle secondaire No 1059

Fr. 50'000.--

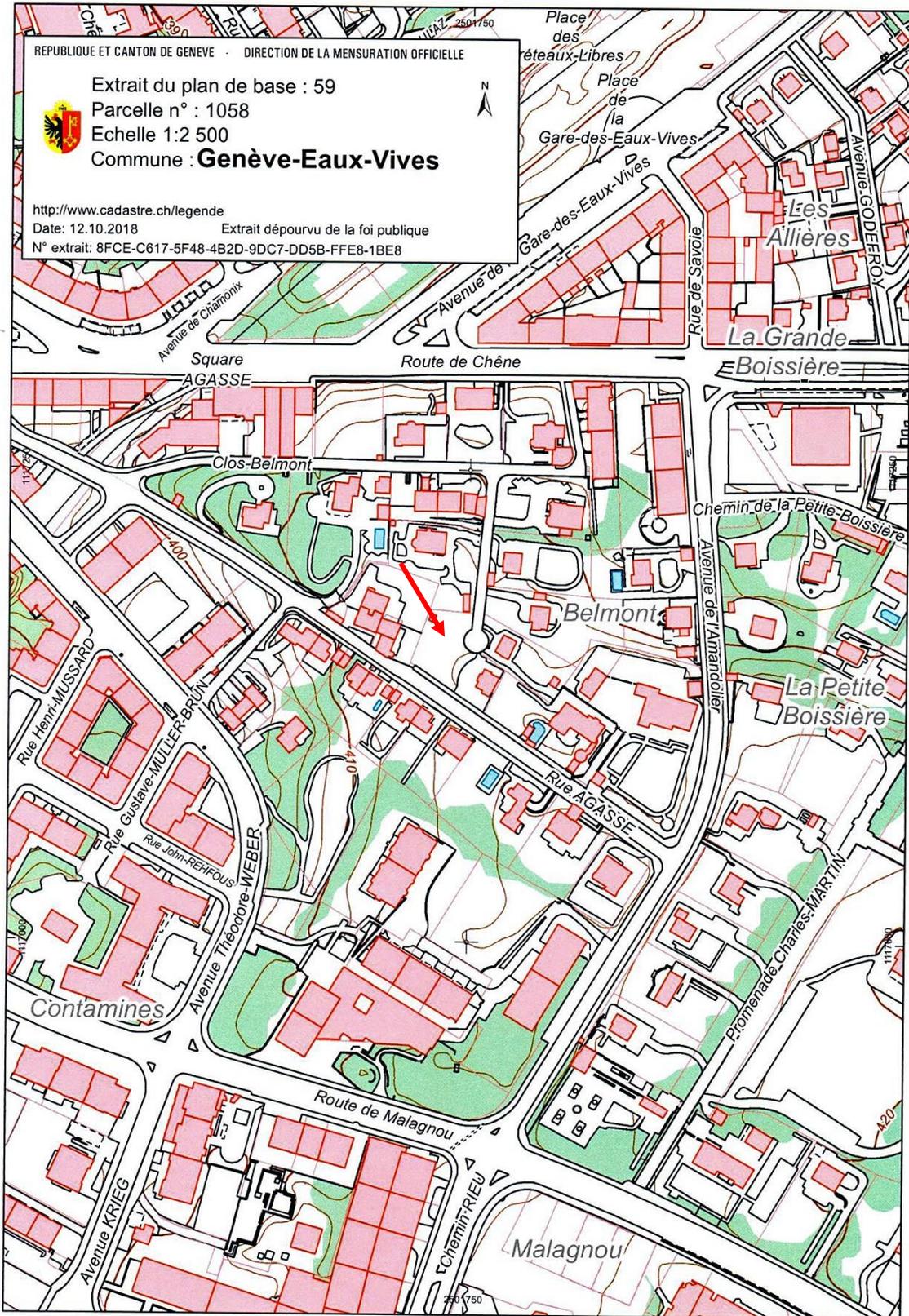
Etienne GAILLARD

cer membre

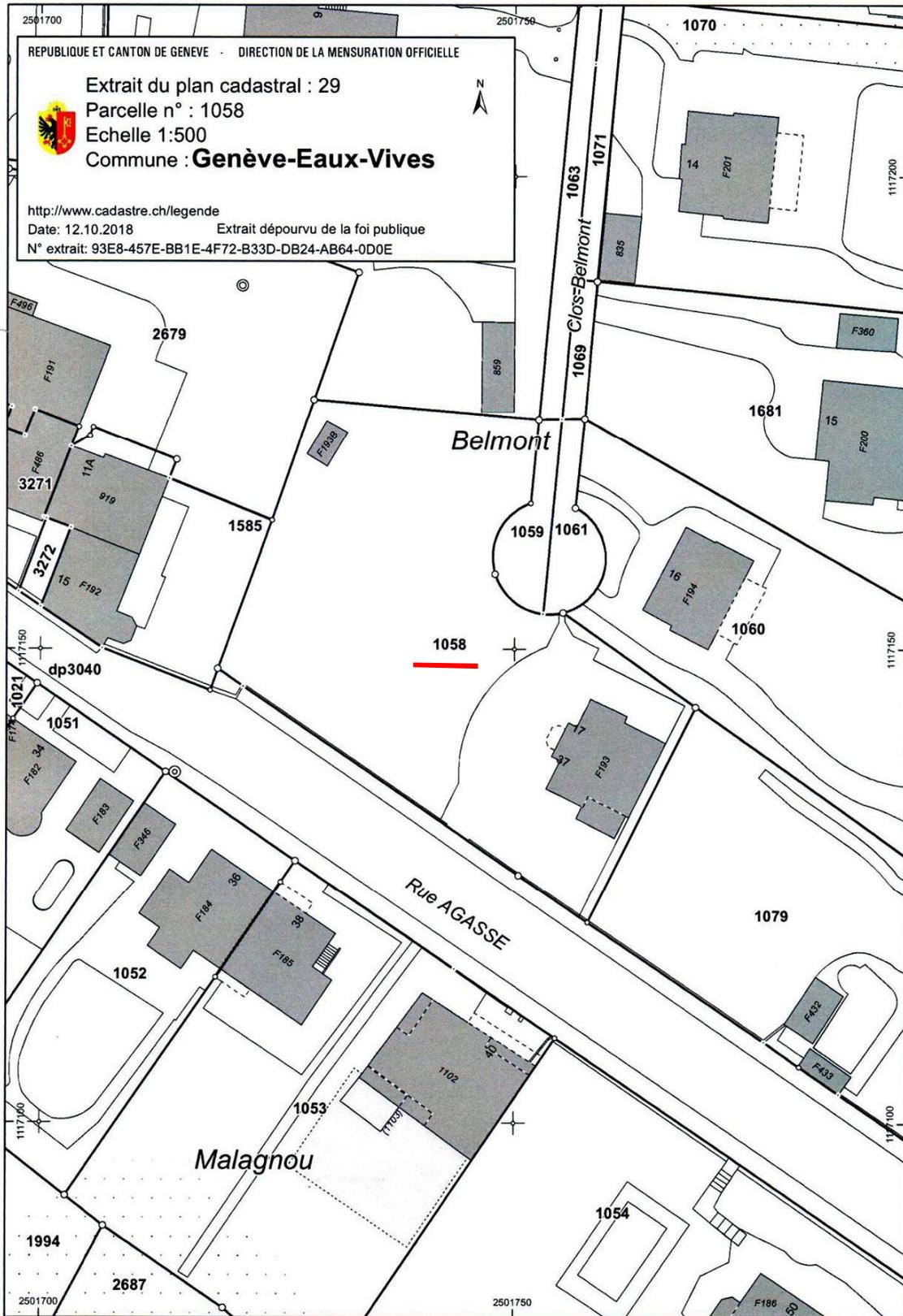
chambre suisse d'experts
en estimations immobilières

Genève, le 21 décembre 2018

SITUATION



PLAN CADASTRAL



24.10.1912 DI35-196	en faveur de B-F Genève-Eaux-Vives/1062 en faveur de B-F Genève-Eaux-Vives/1070 en faveur de B-F Genève-Eaux-Vives/1585 en faveur de B-F Genève-Eaux-Vives/1728 en faveur de B-F Genève-Eaux-Vives/2679 en faveur de B-F Genève-Eaux-Vives/3271 en faveur de B-F Genève-Eaux-Vives/3272 (C) (Type A) Restriction au droit de bâtir ID.2004/040354, 40934
24.10.1912 DI35-196	en faveur de B-F Genève-Eaux-Vives/1040 (C) (Type D) Restriction d'affectation ID.2004/040355, 40935
30.12.1912 DI37-223	en faveur de B-F Genève-Eaux-Vives/1040 (C) (Type A) Restriction au droit de bâtir ID.2004/040333, 40916
18.11.1919 D73	en faveur de B-F Genève-Eaux-Vives/1084 en faveur de B-F Genève-Eaux-Vives/1683 (C) (Type A) Restriction au droit de bâtir ID.2004/040523, 41101
18.11.1919 D73	en faveur de B-F Genève-Eaux-Vives/1681 (C) (Type D) Restriction d'affectation ID.2004/040524, 41102
18.08.1965 A1406	en faveur de B-F Genève-Eaux-Vives/1681 (D) (Type A) Distance et vue droite ID.2004/043844, 44313
18.08.1965 A1406	à la charge de B-F Genève-Eaux-Vives/1079 (D) (Type A) Restriction de bâtir ID.2004/043845, 44314 à la charge de B-F Genève-Eaux-Vives/1079
Charges foncières	
Aucun(e)	
Annotations	
(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)	
Aucun(e)	



Façade sud, côté rue Agasse



Façades Nord et Est

Date d'impression: 04.10.2018

Extrait du registre foncier Bien-fonds Genève-Eaux-Vives / 1059



Cet extrait n'a aucun effet juridique!

Affaire registre foncier en suspens

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6621.2 Genève-Eaux-Vives
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	1059
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 51635 96581 54
Surface	76 m ² , Mensuration Officielle
Mutation	
Numéro(s) plan(s):	Aucun
Part de surface grevée	
Nom local	Belmont
Couverture du sol	
Bâtiments/Constructions	Aucun(e)
Mention de la mensuration officielle	
Observation	
Immeubles dépendants	Aucun(e)

Propriété

COP Genève-Eaux-Vives/1059-1 sur 1/2
COP Genève-Eaux-Vives/1059-2 sur 1/2

Mentions

08.12.1980 A3062	Préemption fav. Etat et Commune (LGL) ID.2004/059477
------------------	---

Servitudes

29.01.1912 DI31-76	(C) (Type C) Passage ID.2004/040345, 40926-B en faveur de B-F Genève-Eaux-Vives/1060 en faveur de B-F Genève-Eaux-Vives/1062 en faveur de B-F Genève-Eaux-Vives/1070
29.01.1912 DI31-76	(C) (Type G) Canalisations ID.2004/040347, 40927-B en faveur de B-F Genève-Eaux-Vives/1060 en faveur de B-F Genève-Eaux-Vives/1062 en faveur de B-F Genève-Eaux-Vives/1070

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)
Aucun(e)

Texte contrat

Servitude, (Type C)	Voir conditions
Passage, ID.2004/040345, 40926-B	Rapport de droit B
Servitude, (Type G)	Voir conditions
Canalisations, ID.2004/040347, 40927-B	Rapport de droit B

Droits de gage immobilier

19.02.2008 2008/1769/0	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 4'000'000.00, 1er rang, Intérêt max. 12%, Droit de gage collectif, avec Genève-Eaux-Vives/1058 Porteur CREDIT AGRICOLE FINANCEMENTS (SUISSE) SA, société anonyme, GENEVE	19.02.2008 2008/1769/0
------------------------	---	------------------------

Affaires en suspens

Affaires du registre foncier jusqu'au 29.09.2018 2018/8792/0 du 24.09.2018 09:32 annotation(s)

Explications:

1. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

DEPARTEMENT DE L'AMENAGEMENT, DU LOGEMENT ET DE L'ENERGIE

Office du patrimoine et des sites

Service des monuments et des sites

Genève / Eaux-Vives

Agasse / Clos-Belmont

Feuilles Cadastreales : 28, 29

Parcelles N° : 1019, 1020, 1021, 1034, 1036, 1039, 1041, 1042, 1043, 1046, 1051, 1052, 1053, 1054, 1055, 1058, 1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1064, 1065, 1066, 1067, 1069, 1070, 1071, 1072, 1073, 1074, 1075, 1076, 1077, 1078, 1079, 1084, 1503, 1585, 1624, 1625, 1681, 1683, 2533, 2586, 2679, 3271, 3272
et partiellement 1031, 1044, 1682, dp 3030, dp 3039, dp 3040

Plan de site

Adopté par le Conseil d'Etat le 12 février 2014

Visa :

Timbres :

Adopté par le Grand Conseil le :

Echelle 1 / 1000		Date	octobre 2009
		Dessin	IV
Modifications			
Indice	Objets	Date	Dessin
	Mise à jour	novembre 2009	SMS/EA
	Adaptations	décembre 2009	SMS/EA
	Préconsultation	avril 2010	SMS/EA
	Corrections diverses	mai 2010	SMS/EA
	Corr. circulation technique	novembre 2010	SMS/EA
	Corr. végétation maintenue	décembre 2010	SMS/EA
	Ajustement périmètre	février 2012	SMS/EA
	Cartouche	août 2012	SMS/EA

Code GREC	
Secteur / Sous secteur statistique	Code alphabétique
21 22 030	VGE
Code Aménagement (Commune / Quartier)	
262	
Archives Internes	Plan N°
8-2	29 792
Code	
7 1 1 . 5 2 : 9 3 0 . 2 6	

Règlement de plan de site

Art. 1 But général

Le présent plan de site et son règlement ont pour but d'assurer la protection du secteur Agasse - Clos-Belmont pour ses qualités architecturales, paysagères et naturelles, en respectant l'échelle et le caractère des constructions existantes ainsi que le site environnant et sa végétation.

Art. 2 Périmètre

1. Le périmètre du plan de site n°29792-262 comprend des parcelles situées en zone 3 et en zone 5 de développement 3.
2. Sous réserve de l'application des prescriptions particulières instituées par le présent règlement, les parcelles et les bâtiments situés à l'intérieur du périmètre du plan de site sont régis par la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) et la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT), ainsi que par les dispositions de la loi sur les constructions et installations diverses (LCI).

Art. 3 Principes architecturaux et paysagers

1. Le caractère du site doit être préservé. Cette disposition vise en particulier les bâtiments dans leurs substance et principes architecturaux, ainsi que les espaces extérieurs, sous réserve des dispositions prévues à l'article 8, et notamment les éléments suivants : le gabarit, le volume, les matériaux et les teintes, sous réserve des dispositions prévues pour chaque catégorie de bâtiment ; la qualité des espaces extérieurs collectifs et privés, l'arborisation des espaces publics, la végétation et les haies mixtes des jardins ; la qualité et la substance des revêtement de sols ; l'éclairage des cheminements et des espaces publics.
2. Tous travaux effectués dans le but d'assurer le confort et la sécurité des habitants, d'améliorer l'isolation thermique et de réaliser des économies d'énergie doivent faire l'objet d'une étude préalable menée en coordination avec les services compétents, de manière à respecter le caractère architectural des bâtiments.
3. Tous travaux portant atteinte à la substance architecturale des bâtiments ainsi qu'à la qualité des aménagements extérieurs et exécutés sans autorisation peuvent donner lieu à une demande de restitution de l'état antérieur.

Art. 4 Bâtiments maintenus

1. Le plan désigne les bâtiments qui sont maintenus, en raison de leurs qualités architecturales et historiques, ainsi que de leur appartenance à un ensemble architectural et paysager digne d'intérêt.
2. Les éléments dignes de protection doivent être sauvegardés ; il en va ainsi de l'aspect des façades, du profil des toitures, des structures et du décor intérieur.

Art. 5 Bâtiments avec éléments intéressants

1. Le plan désigne les bâtiments avec éléments intéressants, principalement en raison de leur qualité morphologique et leur implantation. En règle générale, ces bâtiments doivent être maintenus. Toutefois, le département, sur préavis favorables de la Ville de Genève et de la commission des monuments, de la nature et des sites, peut octroyer une dérogation à cette disposition. Des travaux d'entretien ou de transformations nécessaires à une adaptation des locaux peuvent être entrepris sous réserve de l'application des principes architecturaux et paysagers décrits à l'article 3.

Art. 6 Autres bâtiments

1. Les autres bâtiments peuvent être transformés ou être reconstruits au même emplacement, dans leur gabarit initial.
2. Dans tous les cas, les prescriptions figurant à l'article 3 demeurent applicables.

Art. 7 Aire d'implantation d'une construction nouvelle

1. Dans les aires prévues à cet effet, une nouvelle construction comportant trois niveaux habitables correspondant à R+2 et destinée à l'habitation, peut être autorisée sous réserve de l'application des principes architecturaux et paysagers décrits à l'article 3. La nouvelle construction doit avoir une emprise au sol aussi restreinte que possible afin de respecter les jardins existants.
2. Sur les parcelles nos 1053, 1058 et 1624, l'édification d'une construction nouvelle est permise sous réserve de la création des cheminements piétons publics indiqués sur le plan.
3. Sur la parcelle no 1053, la délivrance de l'autorisation de construire est subordonnée à la démolition du bâtiment indiqué comme tel sur le plan.

Art. 8 Aménagements extérieurs

1. En règle générale, la conservation et le développement des valeurs naturelles présentes sur le site doivent être garanties. Les aménagements extérieurs (jardins, haies indigènes, cheminements, terrasses, murets, grilles, portails, murs de soutènement, escaliers, surfaces en pleine terre) doivent être préservés. Les murs, murets et clôtures doivent conserver leur caractère d'origine.
2. Les arbres et les haies mixtes d'essences indigènes doivent être privilégiés.
3. Les terrasses, les cheminements et les places de stationnement devront être réalisés avec un revêtement perméable naturel.
4. La végétation doit être entretenue de façon à maintenir les vues en relation avec l'espace public. Les éventuelles nouvelles plantations doivent s'insérer dans le site en ménageant les vues.
5. Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune.

Art. 9 Demande d'autorisation

1. Toute demande d'autorisation de construire portant sur des travaux susceptibles de modifier les typologies, les éléments de construction ou les matériaux des bâtiments maintenus et comportant des éléments intéressants, doit être accompagnée d'une étude d'ensemble comprenant des relevés et des photos de l'état existant et d'une description du projet de modification.
2. Au cas où des travaux portant atteinte à la substance architecturale des bâtiments, ainsi qu'à la qualité des espaces extérieurs devraient être exécutés sans autorisation, le département peut ordonner la restitution de l'état antérieur.

Position de l'OCLPF au sujet de l'estimation de la valeur du terrain

De : Etienne GAILLARD [<mailto:eg@gaillard-archi.ch>]

Envoyé : jeudi 25 octobre 2018 13:20

À : 'jesus.delcastillo@etat.ge.ch' <jesus.delcastillo@etat.ge.ch>

Objet : Estimation valeur des parcelles Nos 1058 et 1059 de Genève Eaux-Vives

Cher Monsieur,

Comme convenu, voici les indications relatives aux parcelles que l'Office des poursuites m'a chargé d'expertiser.

Les deux terrains se trouvent en 3^e zone de développement et sont inclus dans le périmètre du plan de site « agasse Clos-Belmont » No 29792. Il existe une villa construite au début du 20^e siècle sur la parcelle 1058. Il n'y a pas de PLQ.

Le plan de site prévoit la protection du secteur, avec notamment le maintien des villas existantes. Sur la parcelle No 1058, il y a possibilité de construire un bâtiment en R+2.

Deux demandes d'autorisation de construire sont pendantes auprès du Département, l'une pour la transformation de la villa existante en 3 logements (DD 110 015), l'autre pour la construction d'un petit bâtiment de 3 logements (DD 110 388).

Ces six logements seraient vraisemblablement mis en PPE et vendus.

Attendu que les réglementations / objectifs de la zone de développement et du plan de site sont contradictoires, je souhaiterais obtenir de votre Office les précisions suivantes :

- La pratique administrative « Prix admis dans les plans financiers pour les terrains sis en zone de développement », en particulier pour les terrains bâtis, est-elle applicable au cas présent ?
- En cas de rénovation du bâtiment existant et de construction de 3 nouveaux logements, avec vente des 6 lots en PPE, les prix seraient-ils concernés par un plan financier / contrôle de votre Office ?
- En cas de vente, l'Etat ou la Commune seraient-ils enclins à préempter ?

Il me semble que la réponse devrait logiquement être négative dans les trois cas, mais je souhaite avoir votre avis autorisé. D'avance je vous en remercie et vous adresse mes meilleures salutations

Etienne GAILLARD

eg@gaillard-archi.ch

Monsieur,

En réponse à votre courriel et votre questionnement qui a retenu notre meilleure attention, veuillez trouver ci-après notre réponse.

Le périmètre étant protégé par un Plan de site, les villas ne sont plus destinées à la démolition mais à la préservation. Dès lors la valeur des biens n'est plus soumise au contrôle de l'OCLPF mais dépend de l'appréciation du marché. Toutefois, en cas de vente, le notaire devra transmettre l'acte à l'OCLPF pour information et contrôle.

- Ainsi de fait:
- 1) notre pratique administrative sur la valeur terrain n'est pas applicable dans ce périmètre;
 - 2) en cas de rénovation ou de construction, seules s'appliquent les lois applicables en zone ordinaire.

En espérant vous avoir éclairé sur notre position, veuillez agréer, Monsieur, nos salutations les meilleures.

Jésus del Castillo

Gestionnaire en immobilier

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

Département du territoire (DT)

Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF)

Direction immobilière

Rue du Stand 26

CP 3937 - 1211 Genève 3

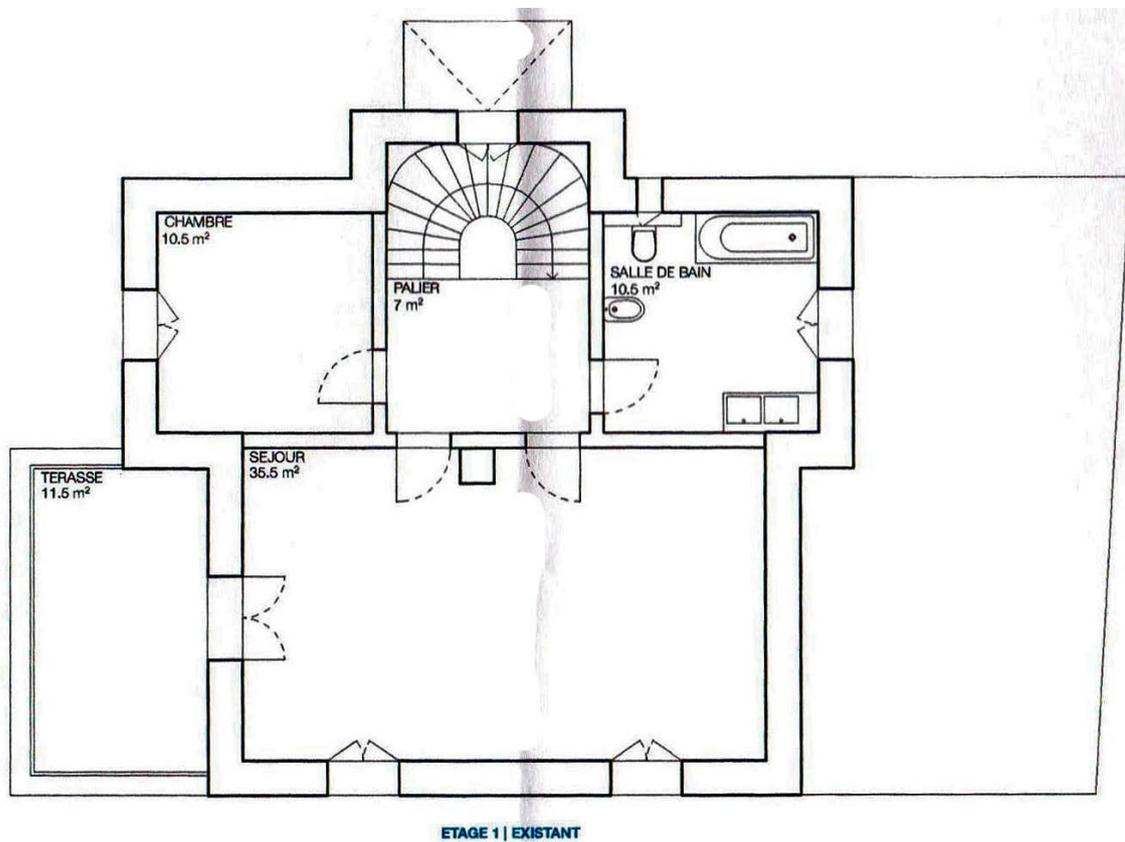
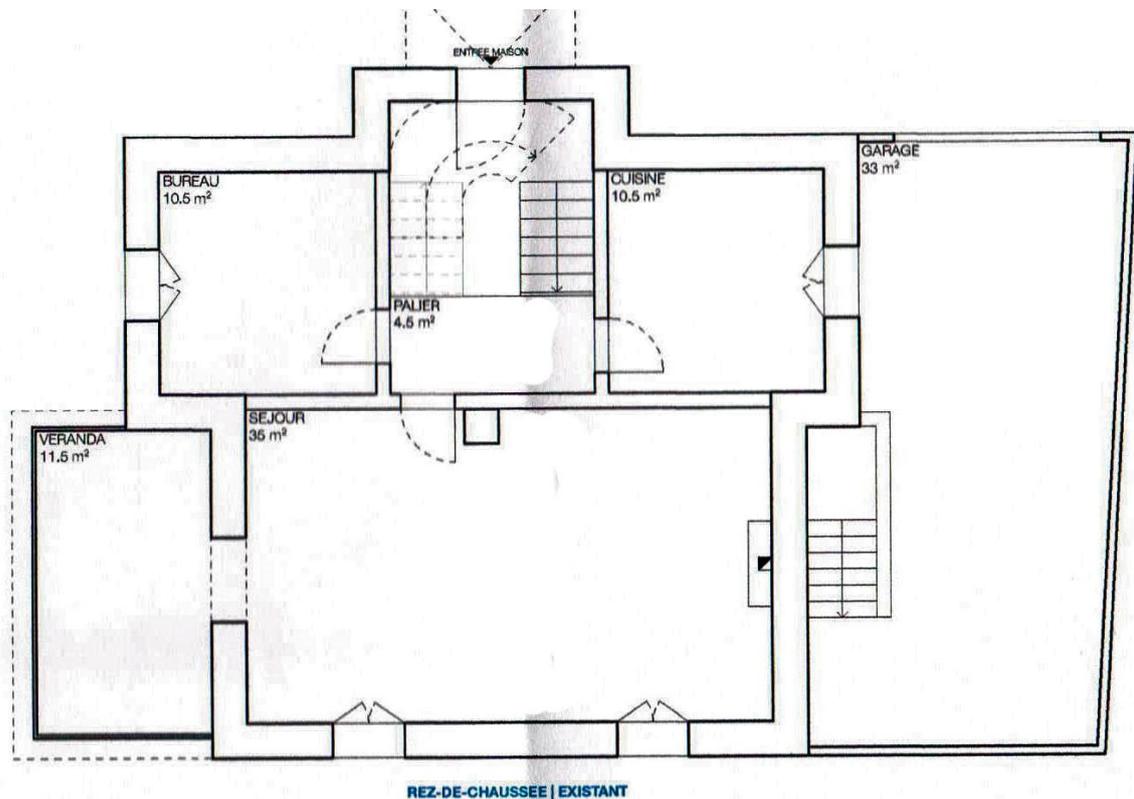
Tél.: +41 (0)22 546 65 14 - Fax : +41 (0)22 546 65 90

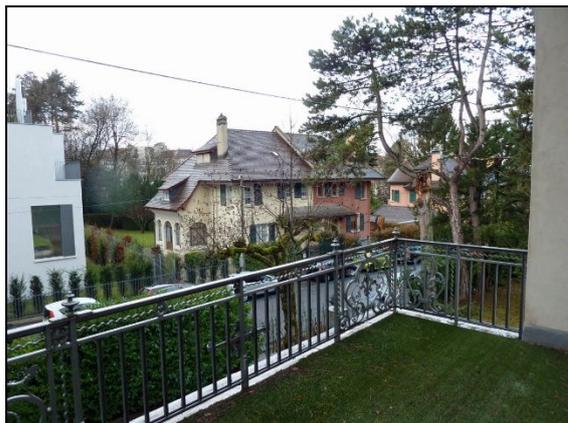
Tel.: +41 (0)22 546 65 46 (Ligne directe)

Internet : www.ge.ch/logement

Courriel : jesus.delcastillo@etat.ge.ch

PLANS DE LA VILLA (état existant) rez-de-chaussée et 1^{er} étage





Terrasse du 1^{er} étage



Séjour



Escalier rez-1^{er} étage



Véranda rez



Cuisine



Salle-de-bains