Immeuble de logements sis Marignac 6
1206 Genève

Estimation de la valeur vénale

Propriété de la société GENPROP SA

Mandat reçu de l'Office cantonal des poursuites (Genève)

Mai 2022

Version 1

Solutions Immobilières SA
Rue Gourgas 23 1205 Genève
T 022 823 77 88 Mobile 078 823 77 88
solutionsimmo@me.com

Table des matières

1. Description du mandat	3
2. Objets	3-4
3. Documents à disposition	4
4. Description de l'emplacement	5
5. Potentiel constructible	5
6. Description de l'objet	6-8
7. Description de la construction	8-9
8. Etat d'entretien	9-10
9. Analyse du marché	11
10. Méthodologie	11-12
11. Calcul du cube	12
12. Calcul de la valeur intrinsèque	12
13. Calcul de la valeur de rendement (DCF)	13-19
14. Conclusions	20
Annexes	21-34

1. Description du mandat

L'objectif de ce mandat est de déterminer la valeur vénale[1] de cet immeuble. L'évaluation se situe dans le cadre d'une possible vente aux enchères publiquespar l'Office cantonal des poursuites. Il faut donc pour ce bien :

- Estimer la valeur de marché de la propriété en l'état ;

La valeur de marché est une valeur qui tient compte de la conjoncture locale et des évènements éphémères pouvant influencer le marché. Elle tient compte de la durée nécessaire et des efforts à consentir pour concrétiser effectivement une vente. En principe, dans le cadre d'un marché équilibré avec volume de transactions suffisant, la valeur vénale et la valeur de marché sont égales.

L'expert agit comme expert indépendant et précise que dans le cadre de ce mandat :

- il n'a pas de conflits d'intérêts
- il garantit une totale confidentialité
- il exécute lui-même intégralement ce mandat sans délégation de tâche
- il respecte une parfaite neutralité et impartialité

Limites du mandat :

Nous n'entrons pas en matière sur l'examen administratifs des travaux effectués par le passé et leur bonne concordance avec la Loi sur les démolitions, transformations et rénovations (LDTR).
Ce mandat ne tient pas compte de l'autorisation en demande définitive DD 311'111/1 pour la surélévation de ces 5 immeubles dont fait partie le bien à estimer. L'autorisation a été déposée le 21 décembre 2020 et se trouve actuellement en présynthèse.

Les éléments relatifs à ce projet se résume ainsi (informations extraites de SAD)

Volume à construire 11'182 m^2
Coût CHF 2638.- /m^3
Coût des travaux CHF 29'498'116.-
Surface de plancher crée 3513 m^2
31 nouveaux logements 16X3 pièces, 7X4 pièces, 7X5 pièces et 1x6 pièces
116 pièces

2. Objets

Bien-fonds	**Marignac 6**	Immeuble n°F908 (Habitation plusieurs logements)	
N° de parcelle	2609	Année de construction	1961-1970
Commune	Genève, Plainpalais	Protection patrimoniale	Non
Surface	1128 m^2	Volume SIA 416	14460 m^3
Zone	2	Surface au sol	389m^2
Dépendances	Non	SRE (surf. de référence énergétique)	2585 m^2
PUS :	Oui	IDC (dernier)	(2019) 623 MJ/m^2/an
PLQ	Non	Soumis LDTR	oui
Plan de site	Non	Soumis LDFR	**Non**
Zone réservée	Non	Zone de bruit	DSIII
Recensement	Non	Registre foncier erroné	Non

[1] Définition de la valeur vénale : Montant estimé auquel un bien immobilier est susceptible de s'échanger à la date d'évaluation entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans des conditions de concurrence normale après une commercialisation adéquate, les parties agissant, chacune, en toute connaissance de cause, avec prudence et sans contrainte.

Bien-fonds

N° de parcelle	---	Parking n°F910 (bâtiment sous-terrain)	
Commune	Genève, Plainpalais	Année de construction	1961-1970
		Protection patrimoniale	Non
		Volume SIA 416	10629 m^3
Zone	2	Emprise en sous-sol	1182 m^2

Droits réels

Mentions	Aucune
Servitudes	Voir documents annexes Elles ne modifient pas la valeur du bien.
Charges foncières	Aucune
Annotations	---
Gages immobiliers	
11.05.2010 2010/4444/0	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, FR 150'944'400.00, 1er rang Intérêt max 12 % ID.2010/001982 Annotation : Droit de profiter des cases libres. Droit de gage collectif sur Genève-Plainpalais 1709,2607,2608, 2609 et 2610.
23.06.2011 2011/6389/0	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, FR 30'000'000.00, 1er rang Intérêt max 12 % ID.2011/0012759 Annotation : Droit de profiter des cases libres. Droit de gage collectif sur Genève-Plainpalais 1709,2607,2608, 2609 et 2610.
Affaires en suspens	Aucune
Droits distincts permanents	Aucun
Restriction de droit public	Aucune

Valeurs estimatives

Valeur fiscale des bâtiments	Inconnue
Valeurs assurance incendie des bâtiments	CHF 7'191'900.-
Valeurs des immeubles figurant au statut de la Société GENPROP SA au registre du commerce	CHF 12'065'747.-

Expiration du contrat 01.01.2023 Prime annuelle globale CHF 42'759.-

Revenus locatifs assurés	CHF 1'244'831.-

Marignac 6 : Les biens mobiliers tel que meubles de cuisine, frigidaire, lave-vaisselle, four, plaque chauffante de l'immeuble sont assurés auprès d'Helvetia contre le risque d'incendie, dommages naturels, eau, glaces pour une valeur de CHF 1'050'000.- (incendie).
Expiration du contrat : 01.01.2019
Montant annuel de la prime : CHF 1'254.-

3. Documents à disposition

Sources et références :

- Registre et cadastre foncier cantonal (éch. 1/1000ème)
- Plan de base des appartements
- Plan des zones d'affectation
- Loi sur les constructions et installations diverses (LCI)
- Comptes de gestion et état locatif 2020 (régie)
- Visite des immeubles le 30 mars 2022 en compagnie de la régie.

4. Description de l'emplacement

Situation générale (macro-situation)

La situation de ce bâtiment sur le plateau de Champel, proche du parc Bertrand, est une situation très recherchée. Cela favorise des niveaux de loyers plutôt élevés. La location meublée est un autre facteur qui conduit à des loyers plus élevés. Il faut rappeler que ces logements répondent à un besoin des entreprises étrangères mais aussi des organisations internationales qui doivent loger leur personnel pour des durées limitées. Le marché est également en pénurie pour ce secteur spécifique qui doit trouver une réponse afin de maintenir l'attractivité de Genève pour l'ensemble de ces acteurs.

L'hôpital cantonal est à proximité.

Les écoles que ce soit pour les niveaux élémentaires, le cycle d'orientation ou le secondaire supérieur sont toutes dans un rayon proche. Il en va de même pour l'université, les hautes écoles ou écoles de commerces avec les principales grandes enseignes accessibles à pied.

La ligne du CEVA est également très proche de même que de nombreuses lignes de bus.

Situation particulière (micro-situation)

L'ensemble formé par les 5 immeubles constitue un îlot ouvert en forme de « U ». L'espace intérieur de cet ensemble est plutôt une surface verte mais pas vraiment un parc car elle est peu accessible et surtout désertée par les locataires de ces logements.

Nuisances et pollution

Nous relevons qu'une mention est faite au registre des sites pollués pour cette parcelle. La raison tient au fait qu'il y a eu par le passé la vente de détail de carburants à cette adresse.
La période de construction des bâtiments n'exclus toutefois pas la présence d'amiante, de PCB et de plomb dans les différents éléments qui composent les bâtiments.

5. Potentiel constructible

Comme nous l'avons évoqué la parcelle est située en zone 2 et est donc constructible. Les bâtiments n'utilisent pas pleinement les droits à bâtir disponibles puisqu'une demande de surélévation est en cours.
Ce point est comme indiqué précédemment, laissé de côté car il est insuffisamment documenté et il faudrait attendre l'entrée en force de l'autorisation et le détail du mode opératoire pour en mesurer l'impact sur l'exploitation en cours de travaux sur ces 5 bâtiments (demandes de baisses de loyer).

6. Description de l'objet

Les cinq immeubles, Athénée 36, 38, 40, Marignac 6 et Contamines 36 forment un U au centre duquel se trouve une cour végétalisée sur la dalle du parking.
L'accès à l'immeuble se fait au rez inférieur par une entrée sécurisée par un système de digicode et surveillé par des caméras extérieures (GENPROP dispose d'un écran de contrôle dans ses locaux).
La distribution verticale se fait par une cage d'escalier centrale et un ascenseur.

Les surfaces et locaux se répartissent de telle manière :

- 1er sous-sol : chaufferie, caves, buanderie, locaux SI.
- Rez et étages : principalement des studios avec quelques 3 et 4 pièces.

Appartements

L'état général des appartements n'est pas identique dans le bâtiment.

Parmi les logements visités, on peut classer les appartements selon trois états d'entretien différents :
- Les logements non rénovés (salle de bains carrelage vert),
- Les logements rénovés il y a plus de 15 ans (salle de bains carrelage beige)
- Les logements rénovés il y a moins de 10 ans (salle de bains carrelage gris anthracite).

Au niveau du mobilier des appartements loués meublés, une certaine disparité a également été constatée d'un appartement à l'autre.

- Mobilier vétuste (100% bois pin ou merisier)
- Mobilier disparate (mélange ancien et plus récent)
- Mobilier au goût du jour

Concernant l'installation du mobilier, plusieurs méthodes sont utilisées :

- Le mobilier le plus ancien appartient à la société Genprop.

- Le mobilier moderne installé dans les appartements rénovés est loué.

Les installations fixes diffèrent également d'un appartement à l'autre mais cela ne change pas complètement la perception du logement.

- Plaque de cuisson deux feux, quatre feux, ou cuisinière
- Présence ou non d'un four
- Présence ou non d'un lave-vaisselle
- Présence ou non d'un lave-linge

L'équipement présent dans chaque appartement comprend en général :
- Chambre : lit, sommier, matelas, duvet, oreillers, linge de lit, tables de nuit, lampe de chevet, armoire, rideaux
- Salon : canapé, fauteuil, tapis, meuble TV, TV, table basse, bibliothèque, luminaires, rideaux.
- Salle à manger : table, chaises, buffet, rideaux.

- Cuisine : table, chaises, desserte, bouilloire, toaster, machine à café Nespresso, couverts, vaisselles, ustensiles divers, casseroles, rideaux, micro-ondes, aspirateur, fer et table à repasser.
- Salle de bains : rideau de douche, linges et tapis de bain.

- Décoration : tableaux, miroirs, objets divers (vase, livres, etc.)

Certains logements vacants ont été « bloqués », c'est-à-dire retirés du marché car ils présentent un défaut ou dégât qui doit être réparé. C'est notamment le cas de plusieurs appartements à Marignac 6 qui suite à un dégât d'eau sont inoccupés.

Ils peuvent également être bloqués car des travaux de rénovation sont nécessaires ou alors que la décoration ou les meubles manquent.
Enfin, certains appartements sont aussi bloqués sur instruction du propriétaire sans explications.

Les indications figurants ci-dessous changent très rapidement et sont données vacants à ce jour (à titre indicatif).

Total : 46 appartements
Vacants : 9 appartements
Gérés par le Comptoir Immobilier : 1 arcade et 1 bureau + 6 appartements et 16 appartements meublés
Bloqués : 10 appartements (n° 1, 2, 13, 21, 22, 23, 24, 31, 35, 41)

Caves
Beaucoup de caves sont vacantes car elles ne sont pas mises à disposition des locataires présents pour des courts séjours. Elles pourront être attribuées, à bien plaire, avec la location des différents logements sur une durée plus longue.
Il y a 44 caves à disposition.

Parking

Le parking s'étend sur 3 sous-sols et dessert l'ensemble des immeubles.

L'accès (entrée et sortie) au parking souterrain se fait à la rue Marignac 6. L'entrée est sécurisée par des portes basculantes que les utilisateurs déverrouillent à l'aide d'un système de badge.
Un système de caméras qui semble récent est présent à chaque étage du parking.

Les places de parking sont, de manière générale, plutôt longues mais étroites pour certaines au regard de la taille actuelle des véhicules par rapport à celle de la période de construction des immeubles. Enfin, certaines places situées dans les virages du parking sont plus exposées à un risque d'accrochage. Il faudrait refaire un marquage au sol de ces dernières.
Une majorité des places de parking sont vacantes (à ce jour 94) et pourraient facilement trouver preneurs, mais les installations du parking ne répondent pas aux exigences actuelles de sécurité FEU. Elles pourront dès la mise aux normes « 2015 » AEAI [2] , être proposées à la location pour un loyer mensuel compris entre CHF 250.- et CHF 350.- selon leur taille et emplacement. Certaines devront être réservées pour les locataires des appartements.

D'après les documents reçus et un contrôle sur place, le parking compte 168 places réparties comme suit :
Sous-sol -1 : 56 places (yc 4 places extérieures à Marignac 6)
Sous-sol -2 : 55 places
Sous-sol -3 : 57 places
Total : 168 places

S'agissant des parkings et à défaut de servitudes d'usage de place de parc nous avons décidé de les répartir selon leur position sous les immeubles en respectant le parcellaire des 5 immeubles.

[2] Association des établissements cantonaux d'assurance incendie AEAI

Immeubles	1er sous-sol	2ème sous-sol	3ème sous-sol
Athénée 36	6	4	5
Athénée 38	5	6	6
Athénée 40	5	5	5
Contamines 36	21	19	20
Marignac 6	15	21	21
Extérieur	4	0	0
Total	**56**	**55**	**57**
Total général	**168**		

7. Description de la construction

Structure
Fondations de type radier
Murs porteurs et dalles en béton armé
Escaliers en béton armé

Enveloppe
Façades en béton armé avec un bardage en pierre (façades ventilées)
Toiture plate, isolée et lestée avec une couche de gravier
Ferblanterie de type zinc titane
Menuiserie en bois avec vitrages doubles isolant dans les appartements,
Stores à rouleaux

Aménagements intérieurs
Galandages en briques terre cuite enduites sur deux faces
Plafonds enduit au plâtre
Revêtements des murs principalement en paille d'avoine peinte (blanc) ou papiers peints
Revêtements de sol en parquet chêne de type mosaïque
Revêtement des murs en faïences toutes hauteur sauf dans les appartements encore dans leur état d'origine.

Equipements
Éclairage avec tubes compactes (pas de LED)
Production centrale au gaz indépendante pour chaque immeuble
Radiateurs à eau chaude en acier avec vannes (pas thermostatique).
Installations électriques encastrées
Ampérage correspondant à l'usage de l'époque
Digicode à l'entrée de l'immeuble
Système en séparatif
Ventilation mécanique des wc, salles de bains et cuisines
Téléphone
Réseau Wi-Fi
Panneaux solaires en toitures (hors d'usage) et fortement dégradés. Des protections sont en place en raison d'éléments qui se détachent.

Aménagements extérieurs
Espace vert clos au centre du « U », circulations en contre-bas des immeubles, éclairages, plantation murs de soutènements, escaliers

Isolation phonique
L'isolation phonique n'est pas aux normes actuelles mais ne nécessite pas de travaux particuliers (mise en conformité).

Isolation thermique
La construction ne correspond plus aux très récentes exigences actuelles (IDC > 450 MJ/m^2/an, malgré des vitrages isolants. Une forte diminution des indices devra être opérée.

8. Etat d'entretien

Structure : Pas de signe de fissure ou d'affaissement.

Enveloppe : Les façades en particulier celles de Marignac 6 présentent des risques au niveau des placages en pierre naturelle qui montre des signes de décollements et de fissurations voire de chutes. Des travaux de purges sont lancés pour éviter tout risques de chute.

Aménagements intérieurs : les aménagements sont en bon état.

Equipements : Les ascenseurs sont naturellement au bénéfice d'un contrat d'entretien (Société Schnindler) qui assure 7 visites par an et le service d'alarme depuis la cabine (Servitel-e-alarm).

Les panneaux solaires en toitures ne sont plus en fonction, il n'y a donc aucune production ni revente aux SIG.

Les extractions de ventilation sont sous contrat avec Clim-Assistance qui assure deux visites par année sur site. Un nettoyage complet des gaines est à prévoir. Ce travail se réalise tous les 5 à 10 ans.

Les buanderies sont au bénéfice d'une nouvelle installation.

Les logements meublés ont un accès Internet assuré par la société Colt
L'ensemble des antennes (Access points) installés dans les appartements sont gérés par un contrôleur centralisé, installé dans les anciens bureaux de GENPROP. Si ce contrôleur devait tomber en panne, plus aucun Wifi ne fonctionnerait dans les appartements. Il est d'une ancienne génération (tout comme les antennes).

Il faudrait moderniser ces installations pour les immeubles où la location meublée subsisterait.

Canalisations
Les contrats d'entretien ont été conclus avec la société Tuyau Max en janvier 2021. Les prestations selon les immeubles diffèrent.

Nettoyage haute pression canalisations EC + EU Vidange et nettoyage des écoulements de buanderie Vidange et nettoyage des grilles de sol et des regards EU Montant annuel : CHF 1'069.45 TTC

Chaufferie
L'entretien de la chaufferie au gaz naturel est assuré par la société Léman Fluides:

La production de chauffage (200 KW) est au gaz et date de 2011 (SRE 2585/ IDC 623 Mj/m^2/ a, pour 48 preneurs).

Les très récente modifications légales et réglementaires vont orienter les futures rénovations selon plusieurs axes :

- Des rénovations de chaufferie avec 100% d'énergies renouvelables au changement de chaudière dès l'entrée en vigueur du règlement.
- Un abaissement du seuil IDC à 450 MJ/m^2 dès l'entrée en vigueur du règlement, mais avec un délai de plusieurs années pour la planification des travaux.
- Un contrôle des performances après construction et rénovation.

- Mesures incitatives :
- Le maintien du programme de subvention Bâtiment.
- Actions de GEnergie (Etat/SIG-éco21).
- Des solutions de financement, incitations fiscales, etc. qui ne sont pas encore définies.

Obsolescence énergétique
L'enveloppe répond aux exigences de son affectation mais l'indice de consommation (IDC) est maintenant au-dessus des seuils admissibles (> 450 MJ/m^2 / année), donc à suivre assez rapidement. La pose de vannes thermostatiques est à prévoir partout et le réglage des courbes de chaleur doit être fait car il faisait très chaud dans certains appartements lors des visites, ce qui peut expliquer une partie des contre-performances.

Toitures
L'entretien de la toiture est assuré par la société Etico et prévoit le ratissage du gravier, le désherbage, le nettoyage des naissance EP, chéneaux et caniveaux. Le contrôle de l'état des joints des bandes de serrage et plinthes ainsi que le contrôle de visu de l'étanchéité, des relevés et des ferblanteries.

Façades
Il a été constaté des déformations majeures des plaques de placage en pierre. Un camion-nacelle permettra d'examiner l'état de fixation de ces dernières.

Parking
Il faudrait refaire un marquage au sol des places additionnelles dans les rampes d'accès et de la circulation.

Les portes d'accès ont été mises en service en décembre 2002 et un contrat d'entretien auprès de la société Gilgen Door Systems a été souscrit en 2004.

La société Sicli dispose d'un contrat d'entretien pour 8 extincteurs a été conclu dont 7 se situent dans le parking). Le dernier contrôle effectué date du 10.06.2021 (contrôle tous les deux ans).

Un projet est en cours avec le dépôt d'une APA pour la normalisation de la surface de 1600 m^2 pour la subdiviser en demi-plateau de 800 m^2 avec un demi-niveau de décalage.

Le compartimentage coupe-feu serait donc réduit.

Des clapets coupe-feu doivent être posés sur les gaines de ventilation.

Les éclairages de secours et les chemins de fuites ne sont pas clairement signalés. Une étude est en cours pour l'installation de 15 luminaires et de 15 plaques de signalisation pour mettre aux normes le parking. Certains cylindres devront également être remplacés.
Une seconde étude est en cours pour que les éclairages existants soient mis en Eco-21.

Un contrat d'entretien auprès de la société Tuyau Max a été conclu en janvier 2021. Le service annuel comprend :

- Nettoyage haute pression canalisations EC + EU
- Vidange et nettoyage des grilles de sol
- Pompage, vidange, nettoyage de la fosse EU

Aménagements extérieurs : Néant.

Travaux indispensables et immédiats (<1 ans)
Analyse et optimisation énergétique des bâtiments (réglages)
Contrôles réguliers des placages (mise en sécurité)
Rénovation d'une première tranche de logement encore dans leur état d'origine

Travaux à envisager à court terme (1-5 ans)
Etude pour la rénovation énergétique des bâtiments

Travaux à envisager à long terme (5-10 ans)

Changement ou adaptation des portes palières (certifiées EI 30), contrôle des installations électriques.

9. Analyse du marché

L'attractivité de ce type de bien est bonne à excellente pour un investisseur car la situation des immeubles est centrale et son entretien assez usuel. Le marché est sec et les exigences de rendement peuvent être bien plus basses que celles que nous rencontrons usuellement et ce notamment en raison des intérêts négatifs pratiqués par les établissements bancaires.

10. Méthodologie

Dans le cadre d'une estimation de valeur, l'estimateur utilise fréquement trois approches pour se faire une idée de la valeur de marché d'un tel bien. Celles-ci sont :

- La calcul de la valeur intrinsèque (valeur réelle)
- La valeur de rendement (capitalisation des revenus)
- L'approche comparative avec des objets similaires (analyse des ventes)

L'usage de ces méthodes est résumé ci-après :

• **Valeur intrinsèque**	**Applicable**	**Pour information**
• **Valeur de rendement**	**Applicable**	**Utilisée par une approche DCF**
• Valeur comparative	Pas applicable	Pas utilisée

La dernière méthode est très difficile à appliquer ici en raison d'un marché peu actif dans ce segment avec peu de données disponibles sur les ventes et des objets très différents dans leur conception, aménagements intérieurs et état d'entretien.

Pour procéder aux calculs de la valeur intrinsèque, nous avons déterminé la surface de plancher et le cube de construction des bâtiments.

Le calcul du cube a été fait selon la norme SIA 416 qui a remplacé la norme SIA 116. C'est un calcul réel sans supplément comme le préconise la norme actuelle.

L'approche de la valeur du terrain va nécessiter le plus grand soin car sa fixation est délicate.

Afin de déterminer la valeur de marché d'un actif, respectivement décider si une allocation des fonds est adéquate en vue d'une acquisition (une des finalités de l'approche DCF), nous abordons la valeur

du bien comme s'il était disponible sur le marché pour un investisseur lambda afin que ce dernier fasse son analyse quant à l'opportunité de l'investissement, notamment par rapport à un autre actif.

11. Calcul du cube SIA

Dans un premier temps, nous calculons le cube du bâtiment existant car il nous servira ensuite pour la valeur intrinsèque.
Nous calculons le volume hors sols mais aussi le volume du sous-sol sous assiette du bâtiment mais le garage (hors assiette est calculé séparément).

12. Calcul de la valeur intrinsèque

Nous avons procédé à un calcul de la valeur intrinsèque fondé sur les éléments obtenus lors de la visite et les bases usuelles de coûts de construction pour ce type de bâtiment.

Les valeurs retenues dans le calcul qui suit, sont le reflet de la qualité de la construction et de sa typologie. Le bâtiment est bien entretenu et les installations techniques sont suivies. Nous distinguons les différentes composantes du bâtiment car elles sont exposées à des sollicitations inégales et des durées de vie qui le sont également.

La valeur à neuf est la valeur calculée pour un bâtiment qui n'a pas encore subit les effets du temps.

Immeuble	m^2 Emprise au sol	Hauteur	Niveau hors-sol	Cube	CHF/m^3	Valeur à neuf	Valeur incendie (assurance)	Valeur réelle (vétusté déduite)
Marignac 6	389	23,5	Rez + 5	9 142	800	7 313 200	7 191 900	5 704 296
Garage 57 places /168	1181	9	-3 niveaux	3 606	425	1 532 664	4 261 100	1 302 764
Aménagements ext.	739				300	221 700		199 530
					Total	9 067 564	11 453 000	7 206 590

Valeur du terrain (méthode des classes de situation)

	Classe
a. Situation générale	8
b. Affectation	6
c. Situation de l'habitation	6
d.Transport & Services	6
e. Situation du marché	8
Moyenne générale	6,80

Valeur du terrain selon la classe de situation:	73,91%	de la valeur à neuf CFC 2, 4 & 5	
	soit:	Valeur à neuf des bâtiments	9 067 564
		Valeur des constructions vétusté déduite	7 206 590
		Valeur du terrain constructible	6 701 836
		Valeur réelle	***13 908 427***
		Arrondie à	**14 000 000**

13. Calcul de la valeur de rendement

Hypothèses

Solutions Immobilières SA
Rue Gourgas 23 1205 Genève
T 022 823 77 88 Mobile 078 823 77 88
solutionsimmo@me.com

Sur les revenus
Le revenu actuel de cet immeuble n'est pas significatif car la gestion a été perturbée avant d'être reprise sous la forme d'une gérance légale.

Il en découle que l'état locatif ne peut être considéré sans correction car le niveau de vacants est anormalement haut dans un marché qui est pourtant en demande que ce soit pour du logement meublé de durée limitée ou pour des appartements en location « standard ».

Aujourd'hui, un pourcentage très important des appartements de ces 5 immeubles est offert en location meublée. En effet, nous dénombrons près de 154 logements sur 266, soit 57.89% qui sont proposés en location meublée.

Sur le plan administratif, cette forte proportion de logements meublés destinés principalement à des expatriés pour des périodes limitées dans le temps. Personne ne peut contester que cette offre corresponde à une demande d'entreprises multinationales ou d'organisations internationales. En revanche, dans une vision plus politique, il est aussi possible de prétendre que ces logements sont soustraits du marché locatif genevois, qui comme on le sait est depuis longtemps dans une pénurie structurelle de logements.

Une application restrictive de la LDTR (Loi sur les démolitions, transformations et rénovations) est toujours possible mais la diminution des logements meubles comme nous le retenons constitue déjà un geste volontaire fort qui va probablement au-delà des exigences légales. Nous relevons toutefois que cette activité de location de logements meublés existe dans ces immeubles depuis très longtemps et n'a jamais posé de problème particulier jusqu'à aujourd'hui quand bien même la LDTR était déjà en application depuis des décennies sous une forme identique sur le fond du problème.

Nous notons de surcroit que deux de ces immeubles, Athénée 36 et 40, figurent même au registre foncier avec la mention « logements meublés ». Certes cette indication n'a toutefois aucune valeur légale et ne peut justifier en rien une affectation.

Dans le cadre de cette estimation, nous ne devons naturellement pas trancher sur la situation juridique future mais nous évoquerons toutefois un avis de droit commandé par l'une des sociétés ayant cette activité de location de meublés dans ces bâtiments.
Cet avis conclu que l'activité déployée ne constitue pas une infraction à la loi (LDTR) car précisément elle respecte les points suivants :

- Location de 1 mois minimum
- Bail établi
- Pas de prestations annexes

Dans ce contexte, nous estimons que le pourcentage de meublé est un peu trop élevé et nous proposons de le ramener aux alentours de 40%, qui pourrait se concentrer sur les immeubles sis aux numéros 36 et 40 Athénée.

Dans le cadre d'une remise en location des appartements (meublés ou non), les locataires cibles pourraient être :

- Stagiaires ou médecins des HUG
- Étudiants du CMU et autres
- Propriétaires faisant face à un retard de livraison de leur bien
- Employés étrangers de chez JTI, Caterpillar, etc.
- Locataire « standard »

Comme déjà évoqué, nous pensons qu'il faut maintenir l'activité de location meublée via des structures dédiées qui pourraient conserver la gérance de certains logements, notamment les meublés (avec des meubles d'un design contemporain) qui sont très demandés par la clientèle d'entreprise et qui se louent à des loyers élevés (CHF 2'500.- ou CHF 3'000.- pour un studio de 31 m^2).

S'agissant du taux d'occupation des logements meublés, l'objectif final de l'ordre de 90% ce qui relativise aussi la rentabilité d'une formule meublée par rapport à une location standard.

L'impact de la diminution des logements meublés sur l'état locatif peut s'estimer de la manière suivante par simple différence entre les deux types de loyers encaissés par le propriétaire. Cet écart entre une location meublée et une qui ne l'est pas est de l'ordre de 20% sur le loyer perçu mais il faut également prendre en compte les prestations qui sont fournies et assumées par le propriétaire car incluses.

A porter en diminution des loyers meublés.

- Location ou achat (amortissement) des meubles + assurance des ceux-ci
- Coût de la connexion internet
- Électricité du logement
- Honoraires de gestion plus élevés
- Davantage de travaux d'entretien
- Impact sur la location des garages (les locations meublées ne proposent que rarement des places de parc, faute de demande).

Type d'appartement standard	m2	Loyer annuel étages 1 à 2	Loyer mensuel étages 1 à 2	Loyer annuel étages 3 à 4	Loyer mensuel étages 3 à 4	Loyer annuel étages 5 à 7	Loyer mensuel étages 5 à 7
Studio 32-34 m2	33	21600	1800	23400	1950	25200	2100
2 pièces 45 m2	45	26400	2200	28200	2350	30000	2500
3 pièces 62 m2	62	29400	2450	31800	2650	33000	2750
4 pièces 70-78 m2	73	31800	2650	33300	2775	34800	2900
4 pièces 86-89 m2	87	38400	3200	40200	3350	42000	3500
4 pièces 120 m2	120	46200	3850	48600	4050	51000	4250
5 pièces 106m2	106	41400	3450	43200	3600	45000	3750
5 pièces 153 m3	153	56400	4700	58200	4850	60000	5000

Type d'appartement meublé	m2	Loyer annuel étages 1 à 2	Loyer mensuel étages 1 à 2	Loyer annuel étages 3 à 4	Loyer mensuel étages 3 à 4	Loyer annuel étages 5 à 7	Loyer mensuel étages 5 à 7
Studio 32-34 m2	33	25920	2160	28080	2340	30240	2520
2 pièces 45 m2	45	31680	2640	33840	2820	36000	3000
3 pièces 62 m2	62	35280	2940	38160	3180	39600	3300
4 pièces 70-78 m2	73	38160	3180	39960	3330	41760	3480
4 pièces 86-89 m2	87	46080	3840	48240	4020	50400	4200
4 pièces 120 m2	120	55200	4600	57600	4800	60000	5000
5 pièces 106m2	106	49680	4140	51840	4320	54000	4500
5 pièces 153 m3	153	67680	5640	69840	5820	72000	6000

	Marignac 6								
Clé	**Appartements**	**Nbre pièces**	**Surface m2**	**Vacant**	**Loyer mensuel ciblé**	**Type**	**Loyer annuel cible**	**Loyer / pièces**	**Loyer/m2**
1	n°001, rez, 1p.	1	32	OUI	2600	standard	21600	21 600	348
2	n°002, rez, 3p.	3	62	OUI	3300	standard	29400	9 800	482
3	n°003, rez sup, 3p	3	61	non	3300	standard	29400	9 800	919
4	n°004, rez, 1p.	1	32	OUI	2600	standard	21600	21 600	675
5	n°005, rez, 1p.	1	32	non	2600	standard	21600	21 600	185
6	n°006, rez, 4p.	4	117	non	4500	standard	46200	11 550	1 444
7	n°007, rez, 1p.	1	32	OUI	2600	standard	21600	21 600	675
8	n°008, rez, 2p.	2	32	non	2600	standard	21600	10 800	491
9	n°009, rez inf, 1p + cuis	1	44	non	1283	standard	26400	26 400	343
10	n°010, 1er, 1p.	1	77	non	2246	standard	31800	31 800	994
11	n°011, 1er, 1p.	1	32	OUI	2600	standard	21600	21 600	348
12	n°012, 1er, 3p.	3	62	non	3300	standard	29400	9 800	482
13	n°013, 1er, 3p.	3	61	OUI	3300	standard	29400	9 800	948
14	n°014, 1er, 1p.	1	31	non	2600	standard	21600	21 600	675
15	n°015, 1er, 1p.	1	32	OUI	2600	standard	21600	21 600	208
16	n°016, 1er, 4p.	4	104	non	4300	standard	41400	10 350	1 294
17	n°017, 1er, 1p.	1	32	non	2600	standard	21600	21 600	675
18	n°021, 2ème, 1p.	1	32	OUI	2600	standard	21600	21 600	348
19	n°022, 2ème, 3p.	3	62	OUI	3300	standard	29400	9 800	482
20	n°023, 2ème, 3p.	3	61	OUI	3300	standard	29400	9 800	919
21	n°024, 2ème, 1p.	1	32	OUI	2600	standard	21600	21 600	675
22	n°025, 2ème, 1p.	1	32	non	2600	standard	21600	21 600	208
23	n°026, 2ème, 4p.	4	104	OUI	4300	standard	41400	10 350	1 294
24	n°027, 2ème, 1p.	1	32	non	2600	standard	21600	21 600	675
25	n°031, 3ème, 1p.	1	32	OUI	2600	standard	23400	23 400	377
26	n°032, 3ème, 3p.	3	62	non	3300	standard	31800	10 600	521
27	n°033, 3ème, 3p.	3	61	non	3300	standard	31800	10 600	994
28	n°034, 3ème, 1p.	1	32	OUI	2600	standard	23400	23 400	731
29	n°035, 3ème, 1p.	1	32	OUI	2600	standard	23400	23 400	225
30	n°036, 3ème, 4p.	4	104	non	4300	standard	43200	10 800	1 350
31	n°037, 3ème, 1p.	1	32	non	2600	standard	23400	23 400	731
32	n°041, 4ème, 1p.	1	32	OUI	2600	standard	23400	23 400	377
33	n°042, 4ème, 3p.	3	62	non	3300	standard	31800	10 600	521
34	n°043, 4ème, 3p.	3	61	non	3300	standard	31800	10 600	994
35	n°044, 4ème, 1p.	1	32	OUI	2600	standard	23400	23 400	731
36	n°045, 4ème, 1p.	1	32	OUI	2600	standard	23400	23 400	225
37	n°046, 4ème, 4p.	4	104	non	4300	standard	43200	10 800	1 350
38	n°047, 4ème, 1p.	1	32	OUI	2600	standard	23400	23 400	731
39	n°051, 5ème, 1p.	1	32	non	2600	standard	25200	25 200	406
40	n°052, 5ème, 3p.	3	62	non	3300	standard	33000	11 000	541
41	n°053, 5ème, 3p.	3	61	non	3300	standard	33000	11 000	1 031
42	n°054, 5ème, 1p.	1	32	OUI	2600	standard	25200	25 200	788
43	n°055, 5ème, 1p.	1	32	OUI	2600	standard	25200	25 200	242
44	n°056, 5ème, 4p.	4	104	non	4300	standard	45000	11 250	1 406
45	n°057, 5ème, 1p.	1	32	non	2600	standard	25200	25 200	11
	Total	**88**	**2295**		**134129**		**1257000**		
							Moyenne	**17 878**	**668**
			Loyer annuel théorique CHF				1 257 000	m2	2295
			Dont loyer meublé				1 257 000	m2 meublé	2 295
			Dont loyer standard				-	m2 standard	
			Dont loyer standard				-	m2 bureau	
						Total	1 257 000		2 295

Solutions Immobilières SA
Rue Gourgas 23 1205 Genève
T 022 823 77 88 Mobile 078 823 77 88
solutionsimmo@me.com

Sur l'état locatif des parkings
Les loyers des places standard vont de CHF 250.- jusqu'à CHF 300.- /mois et CHF 200.- pour les quelques places extérieures.

États locatifs du parking
2018 CHF 473'7098.50
2019 CHF 457'486.85
2020 CHF 406'267.15

Avec 57 places (53 et 4 extérieures) avec un loyer moyen de CHF 260.-/mois /place) nous obtenons l'état locatif suivant : 57 places x CHF 3120.-/an= CHF 177'840.-

Sur les charges
Les charges de l'année 2021 ne sont pas significatives, nous devons les corriger sur la base de ratios usuels pour ce type de bien. Nous avons donc examiné les charges 2020 mais également sur celles d'une période antérieure (2016-2017-2018).

Les chiffres que nous avons pu obtenir pour les années 2016-2017-2018 vont également constituer une base solide qu'il faudra adapter à la nouvelle situation locative.

Analyse des charges 2016-2017-2018 pour les 5 immeubles

	2016	2017	2018	Moyenne	2020	Retenu pour Cible	Retenu pour Cible (Arrondi)	
Revenus				-				
Loyers	6 192 346	6 153 477	6 276 567	6 207 463	4 344 950	4 434 000	4 434 000	
Loyers non meublé				-	757 501	4173018	4 173 000	
Buanderie				-	15 240	15000	15 000	
Remboursement locataires	225 742	436 368	469 912	377 341	98 690	0	0	
Parking						526200	526 000	
Total des revenus	6 418 088	6 589 845	6 746 479		5 216 381	9 148 218	9 148 000	
Charges exploitation	**1 465 985**	**1 327 494**	**709 653**		**1 138 219**		**1 301 000**	**14,22%**
Service régie meublés	909 978	604 000		504 659	782 457	625 953	625 000	6,83%
Régie standards					0	248 760	250 000	2,73%
SIG Eau, gaz électricité				-	192 714	192 714	200 000	2,19%
Gaz chauffage				-	116 633	116 633	120 000	1,31%
Téléphone, buanderie,				-	38 127	38 127	40 000	0,44%
Assurances	48 076	47 996	43 013	46 362	55 374	56 000	56 000	0,61%
Publicité				-	9 522	10000	10 000	0,11%
				-				
Charges entretien	**651 357**	**1 226 688**	**911 196**	**929 747**	**922 436**		**550 000**	**6,01%**
Entretien courant					534 321	534 321	540 000	5,90%
Rénovation d'appartements					**206 682**	**206 682**	**210 000**	**2,30%**
Appartement					152 392		0	0,00%
Meubles, luminaires, décoration					38 543		0	0,00%
TV, Vaisselle, lingerie					15 747		0	0,00%
Rénovation immeuble							**190 000**	**2,08%**
Rénovation immeuble					181 431	181431	190 000	2,08%
							0	0,00%
Total des charges	**2 117 342**	**2 554 182**	**1 620 849**	**2 097 458**	**2 060 654**	**1 548 387**	**2 251 000**	**24,61%**
Résultat	**4 300 746**	**4 035 663**	**5 125 630**	**(2 097 458)**	**3 155 727**	**7 599 831**	**6 897 000**	
					0		0	0,00%
Ratio de charges /revenus	34,19%	41,51%	25,82%	33,79%	47,43%	16,93%	24,61%	0,00%
Ratio honorairtes de gestion /EL	14,70%	9,82%	0,00%	8,13%	16,71%	9,56%	9,56%	0,00%

S'agissant des coûts de rénovation des logements, nous constatons que la plupart d'entre eux sont dans un état relativement satisfaisant. Nous avons toutefois dénombré deux logements de type studio qui devront être entièrement rénovés. En effet, les salles de bain sont encore celles d'origine. Les travaux pour ce type d'appartement nécessitent une reprise complète du logement (ici des studios) et donc la dépose d'une demande d'autorisation en procédure accélérée (APA).

Le logement sera donc soumis à la LDTR durant 5 ans et ne pourra voir son loyer augmenté. Ce dernier restera inchangé puisqu'il est déjà 2,5 fois supérieur au loyer LDTR admis qui est de CHF 3506.-/pièce/année.

Nous estimons que les travaux de rénovation de ces logements vont être d'environ CHF 45'000.-/studios. Nous allons porter sur 2 ans la rénovation complète des 2 unités identifiées sur la base de nos visites et du dossier photos de la régie. Ces flux figureront dans le DCF sous la rubrique rénovation appartements.

Taux de capitalisation et d'actualisation

En ce qui concerne la composition du taux de capitalisation, celui-ci doit inclure différentes composantes afin d'être un élément reflétant de manière adéquate le risque considéré pour l'investissement, et la rémunération en découlant. Cela permet notamment de comparer des investissements alternatifs et décider quel ratio risque/rémunération parait opportun en fonction de la diversification du portefeuille et de la stratégie envisagée par l'investisseur.

Dans le cas d'investissements immobiliers directs, il est clair que des dépenses d'entretien, rénovation, modernisation, adaptation, etc. sont nécessaires et c'est la raison pour laquelle le rendement considéré est généralement supérieur à des taux 'traditionnels' d'investissements mobiliers (actions par exemple).

La construction du taux retenu peut se composer de plusieurs façons, mais nous partons sur la base d'un taux sans risque, type obligations de la Confédération à 10 ans (-0.095% en décembre 2021), augmenté des marges que nous considérons comme nécessaires pour ce type d'actifs. Des éléments complémentaires sont alors ajoutés en fonction de la spécificité de l'immeuble (vétusté, travaux effectués, risque de vacance, protection, emplacement, etc.).

Le rendement des obligations de la Confédération à 10 ans a augmenté très récemment alors même que la BNS laisse son taux directeur toujours à - 0,75%.

Ainsi, nous pourrions avoir un taux moyen suivant, assez représentatif :

Taux sans risque	0.859
Illiquidité	1.00
Situation macro	0.75
Emplacement	0.10
Activité	0.25
Niveau des loyers	0.2
État de l'immeuble	0.15
Divers/obsolescence	0.15
Total :	3.459
Arrondi à	**3.45**

Si ce niveau de taux, appliqué sur l'état locatif net, a longtemps prévalu au cours des dernières années pour des biens de rendement, on constate que le marché, désormais orienté 'vendeur', a

progressivement augmenté les prix de vente, ce qui a mécaniquement fait baisser les taux de rendement/capitalisation. Cela provient essentiellement du fait que les acteurs institutionnels (assurance, caisses de pension) recherchent des rendements, même faibles, dès que ceux-ci compensent les besoins des assurés/pensionnés, combinés à des taux négatifs en compte courant. Les taux ainsi déterminés sont bien plus faibles que les rendements historiques de l'immobilier, ce qui a mené à un marché très élevé, ne correspondant plus aux attentes des investisseurs 'traditionnels' de ce marché.

Dans une optique de détention à long terme, il n'est donc pas opportun de s'attacher à des taux trop bas, car en réalité non représentatifs du risque/rémunération pour ce type d'investissement. C'est la raison pour laquelle nous nous attachons à des taux qui sont globalement situés entre 3 et 3,5% car ils nous semblent correctement adéquats dans la durée.

p (inflation)	0,50%
TRR	3,45%
T	3,00%

Nombre d'appartements	45	Nb de pièces /logement	1,96
Nombre de pièces	88	Loyer/an/pièce	14 284
Surface de plancher	2295	m2 /pièces	26,08
Places de parc	57	Loyer/m2/an	548
Nombre de bureaux	0	Loyer/pl/ an	3120

Immeubles sis Marignac 6

	Années	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	EL Cible	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**
Marignac n 6 Logements standard	1 257 000	879 900	1 005 600	1 131 300	1 257 000	1 269 570	1 282 266	1 295 088	1 308 039	1 321 120	1 334 331
Parking	177 840	124 488	142 272	160 056	177 840	179 618	181 415	183 229	185 061	186 912	188 781
Autres revenus (buanderie)	3000	3 000	3 150	3 308	3 473	3 647	3 829	4 020	4 221	4 432	4 654
Etat locatif global	***1 437 840***	***1 007 388***	***1 151 022***	***1 294 664***	***1 438 313***	***1 452 835***	***1 467 509***	***1 482 337***	***1 497 322***	***1 512 464***	***1 527 766***
Vacance naturelle logement standard 2%	-25140	0	0	0	-25140	-25391	-25645	-25902	-26161	-26422	-26687
Vacance naturelle logements meublés 10%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vacances parking (dès location complète)	-13338	0	0	0	-13338	-13471	-13606	-13742	-13880	-14018	-14159
Vacance travaux		-10000	-10000	0	0	0	0	0	0	0	0
Revenu brut	**1 399 362**	**997 388**	**1 141 022**	**1 294 664**	**1 399 835**	**1 413 972**	**1 428 258**	**1 442 693**	**1 457 281**	**1 472 023**	**1 486 920**
En %EL	24,50%	44,20%	34,82%	27,21%	25,17%	25,17%	25,17%	25,17%	25,17%	25,17%	25,17%
Charges exploitation	14,22%	-204 461	-204 461	-204 461	-204 461	-206 593	-208 680	-210 788	-212 919	-215 072	-217 248
Charges entretien courant	5,90%	-84 833	-84 833	-84 833	-84 833	-85 717	-86 583	-87 458	-88 342	-89 235	-90 138
Travaux Immeubles	2,08%	-29 907	-29 907	-29 907	-29 907	-30 219	-30 524	-30 833	-31 144	-31 459	-31 778
Travaux urgents sur les facades		-30 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Travaux courants appartements	2,30%	-33 070	-33 070	-33 070	-33 070	-33 415	-33 753	-34 094	-34 438	-34 787	-35 139
Rénovation appartements anciens 2 logts		-45 000	-45 000	0	0	0	0	0	0	0	0
Travaux mise aux normes garage AEAI		-13 571	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Charges	**24,50%**	**(440 842)**	**(397 271)**	**(352 271)**	**(352 271)**	**(355 945)**	**(359 540)**	**(363 173)**	**(366 844)**	**(370 554)**	**(374 303)**
Revenu net "RN"	**1 047 091**	**556 546**	**743 751**	**942 393**	**1 047 564**	**1 058 028**	**1 068 718**	**1 079 521**	**1 090 437**	**1 101 469**	**1 112 618**
Prix achat/valeur finale											
Frais achat/vente											
Cash flow final	1 047 091	556 546	743 751	942 393	1 047 564	1 058 028	1 068 718	1 079 521	1 090 437	1 101 469	1 112 618

$$VAN = \sum_{10}^{1} \frac{CF_n}{(1+T)^n} + CF_0$$

$$\text{Valeur finale} = \frac{RN_{10}.(1+p)}{(TRR-p)}$$

Valeur finale	37 904 438

CF actualisé		556 546	743 751	942 393	1 047 564	1 058 028	1 068 718	1 079 521	1 090 437	1 101 469	29 032 354

VAN	**37 720 780**	**Taux de rendement Net 2022**	**1,48%**	**Taux de rendement brut 2022**	**2,67%**
(calculée sur la base de l'actualisation des flux futurs)		**Taux de rendement Net 2025**	**2,78%**	**Taux de rendement brut 2025**	**3,81%**

Solutions Immobilières SA
Rue Gourgas 23 1205 Genève
T 022 823 77 88 Mobile 078 823 77 88
solutionsimmo@me.com

14. Conclusion

Pour mémoire, rappelons ici les différentes valeurs obtenues :

Valeur intrinsèque	CHF 14'000'000.-
VAN selon le DCF	CHF 37'700'000.-

La seconde valeur est bien entendu celle qui doit être prise en compte car elle est le reflet des potentialités de ces immeubles après une reprise en main progressive sur une période de 4 ans environ.

Pour cela, nous avons donc corrigé et justifié un l'état locatif futur, réaliste car fondé sur ce que nous avons constaté lors de cette analyse de la situation.

Au terme de ce rapport, sur la base de notre connaissance et d'observations récentes, nous retenons donc une valeur vénale objective et durable, de :

CHF 37'700'000.-

Trente-sept millions sept-cent mille francs suisses

A toutes fins utiles, nous précisons que cette valeur vénale part de l'hypothèse d'une vente de type «Asset Deal » donc portant sur les immeubles et non pas sur un transfert d'actions de la société.

Ce rapport a été établi en toute bonne foi sur les bases des documents reçus et autres renseignements que nous avons pu obtenir. Nous formulons les réserves d'usage pour le cas où des faits ou documents susceptibles de modifier nos considérations n'auraient pas été portés à notre connaissance.

La diffusion de ce rapport n'est autorisée qu'avec l'accord écrit du mandataire l'ayant réalisée.

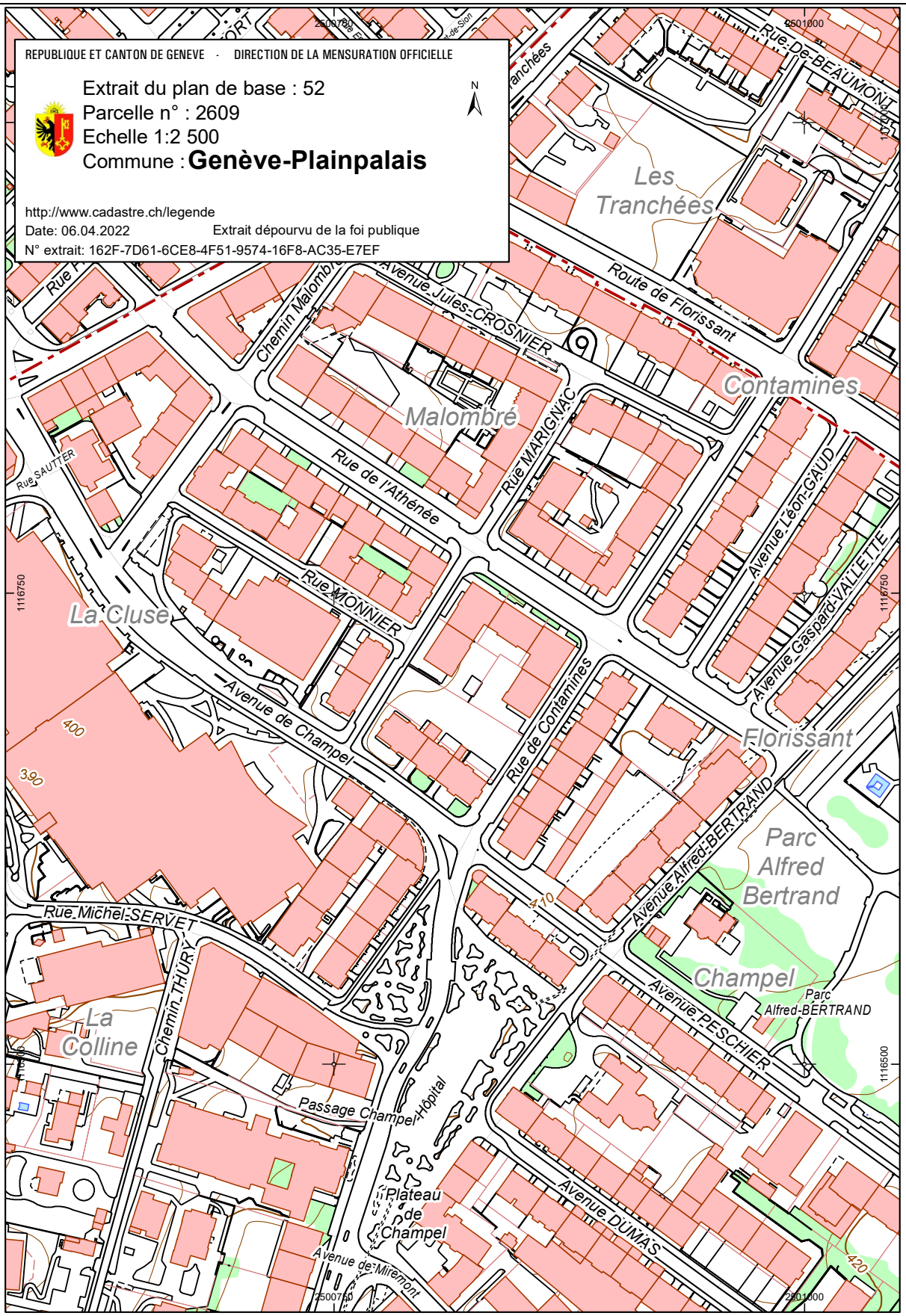
Genève, le 5 mai 2022

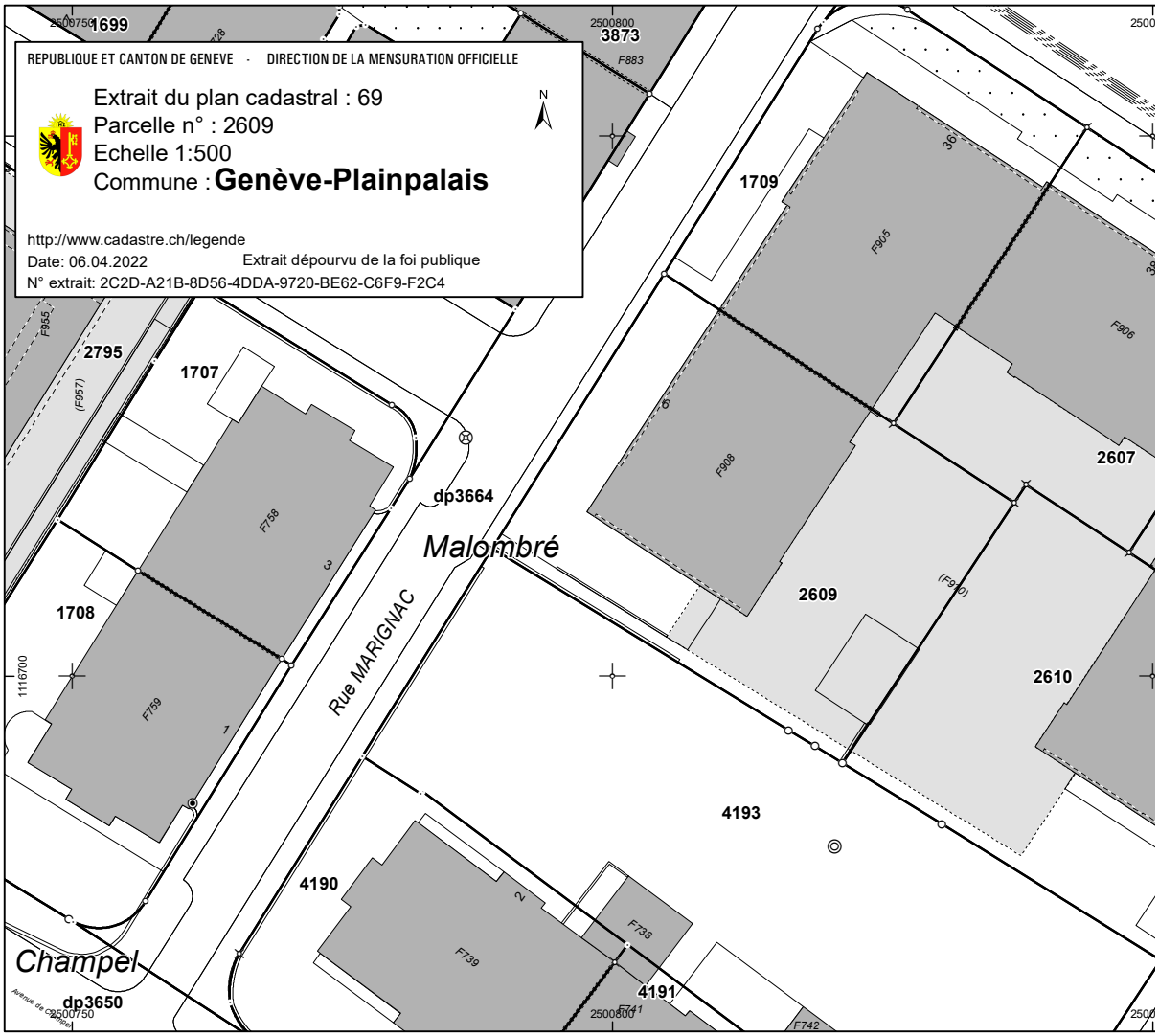
L'estimateur

Frédéric HERRERAS
Architecte EAUG/SIA
Diplômé de l'Institut d'Etudes Immobilières
MBA HEC

Distribution : Mandant et Régie

Annexes


REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE · DIRECTION DE LA MENSURATION OFFICIELLE
Extrait du plan de base : 52
Parcelle n° : 2609
Echelle 1:2 500
Commune : Genève-Plainpalais
http://www.cadastre.ch/legende
Date: 06.04.2022
Extrait dépourvu de la foi publique
N° extrait: 162F-7D61-6CE8-4F51-9574-16F8-AC35-E7EF
N
Les Tranchées
Malombré
Contamines
Florissant
La Cluse
La Colline
Champel
Plateau de Champel
Parc Alfred Bertrand
Parc Alfred-BERTRAND
Rue De-BEAUMONT
Route de Florissant
Avenue Jules-CROSNIER
Chemin Malombré
Rue MARIGNAC
Rue de l'Athénée
Rue SAUTTER
Rue MONNIER
Avenue de Champel
Rue de Contamines
Avenue Léon-GAUD
Avenue Gaspard-VALLETTE
Avenue Alfred-BERTRAND
Avenue PESCHIER
Avenue DUMAS
Rue Michel-SERVET
Chemin THURY
Passage Champel-Hôpital
Avenue de Miremont
2501000
2500750
1116750
1116500
400
390
410
420

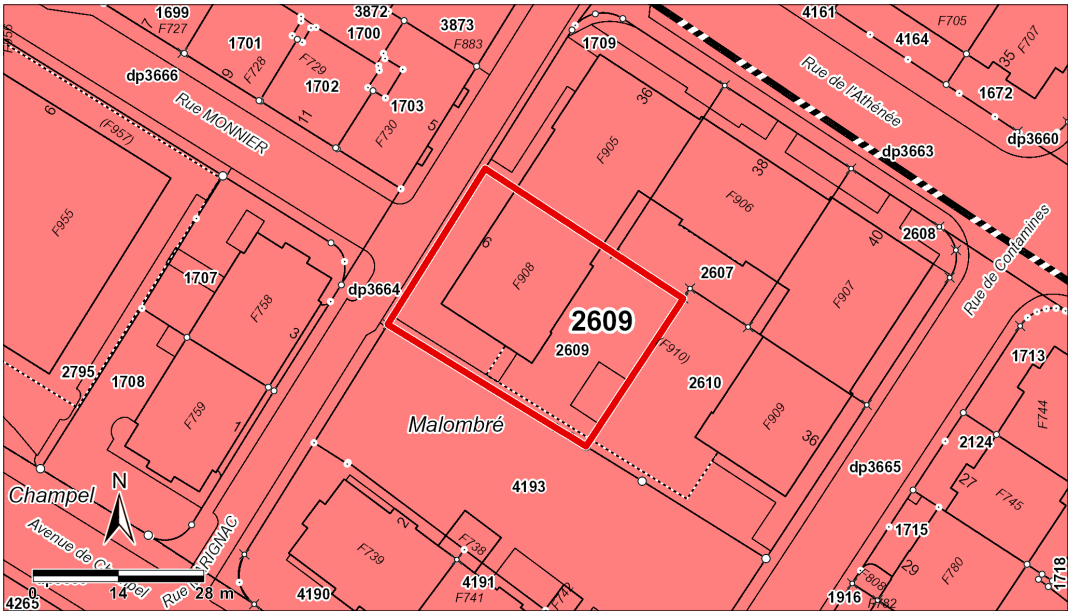

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE · DIRECTION DE LA MENSURATION OFFICIELLE
Extrait du plan cadastral : 69
Parcelle n° : 2609
Echelle 1:500
Commune : Genève-Plainpalais
http://www.cadastre.ch/legende
Date: 06.04.2022
Extrait dépourvu de la foi publique
N° extrait: 2C2D-A21B-8D56-4DDA-9720-BE62-C6F9-F2C4
N
1699
3873
F883
1709
F905
F906
F908
2607
2609
2610
2795
F955
(F957)
1707
F758
dp3664
Malombré
1708
F759
Rue MARIGNAC
4193
4190
F739
F738
4191
F741
F742
Champel
dp3650
2500750
2500800
1116700

Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

Cadastre RDPPF
Restrictions de droit public à la propriété foncière

Zones d'affectation - synthèse



	Type	Part	Part en %
Légende des objets touchés	Zone 2	1128 m²	100.0%
Autre légende (visible dans le cadre du plan)	-		
Légende complète	https://ge.ch/terecadastrews/legends/rdppf_zones_synt.htm		

Dispositions juridiques	-
Bases légales	-
Informations et renvois supplémentaires	-
Service compétent	Office de l'urbanisme: https://www.ge.ch/organisation/office-urbanisme

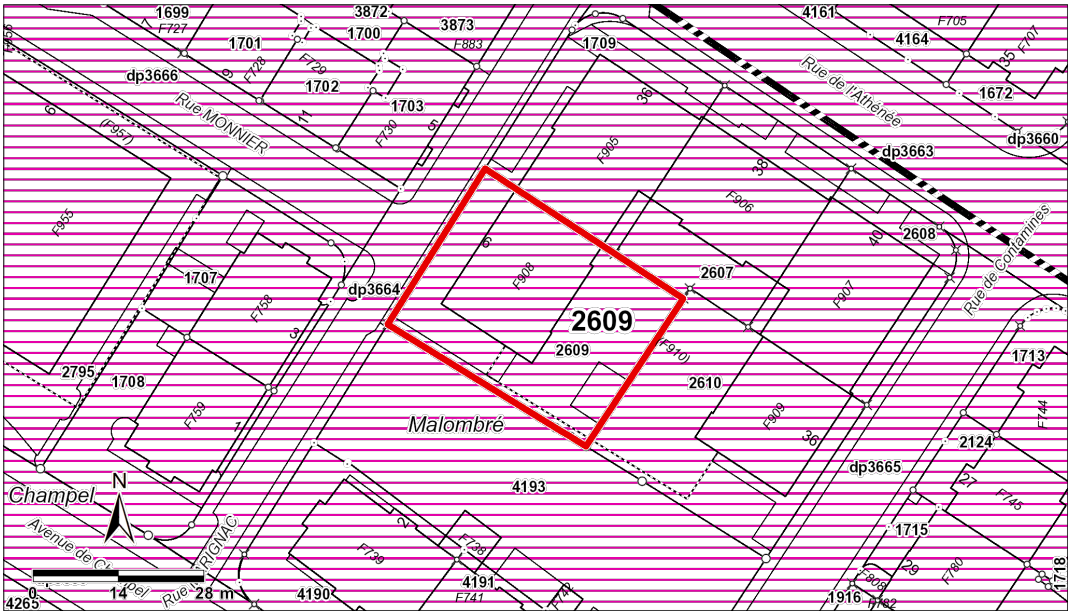
Solutions Immobilières SA
Rue Gourgas 23 1205 Genève
T 022 823 77 88 Mobile 078 823 77 88
solutionsimmo@me.com

Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

Cadastre RDPPF
Restrictions de droit public à la propriété foncière

Plan d'utilisation du sol



	Type	Part	Part en %
Légende des objets touchés	Plan d'utilisation du sol	1128 m²	100.0%
Autre légende (visible dans le cadre du plan)	-		
Légende complète	https://ge.ch/terecadastrews/legends/rdppf_pus.htm		

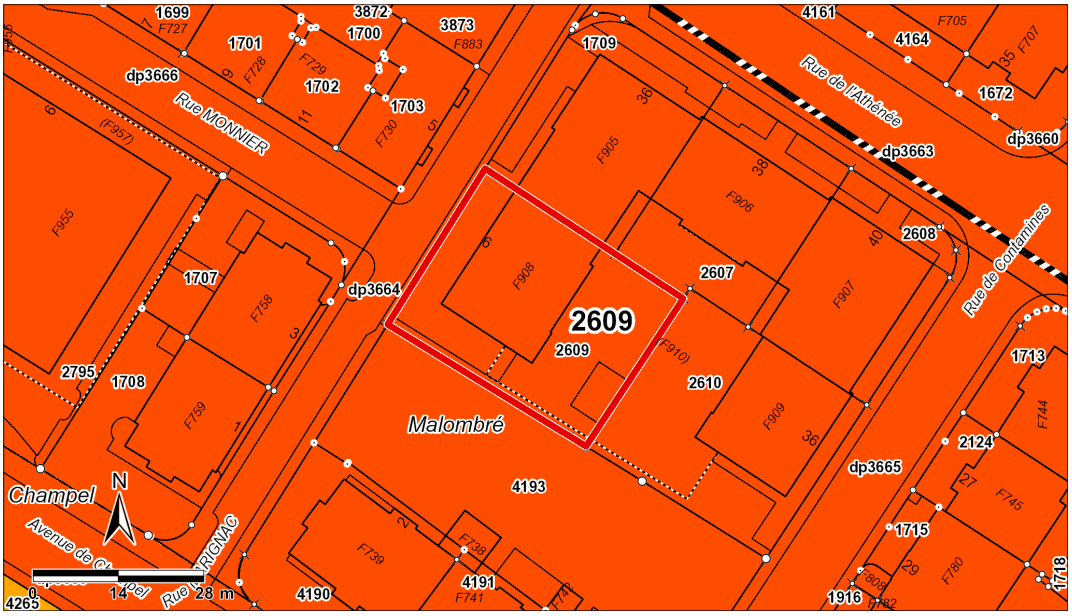
Solutions Immobilières SA
Rue Gourgas 23 1205 Genève
T 022 823 77 88 Mobile 078 823 77 88
solutionsimmo@me.com

Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

Cadastre RDPPF
Restrictions de droit public à la propriété foncière

Degré de sensibilité au bruit (dans les zones d'affectation)



	Type	Part	Part en %
Légende des objets touchés	Degré de sensibilité III	1128 m²	100.0%
Autre légende (visible dans le cadre du plan)	Degré de sensibilité II		
Légende complète	https://ge.ch/terecadastrews/legends/rdppf_dsopb.htm		

Dispositions juridiques

Date d'adoption (instance selon type de plan):
05.05.2005
Plan:
https://ge.ch/sitg/RDPPF/RDPPF-AMENAGEMENT/DSOPB/29321.pdf
Arrêté du Conseil d'Etat:
http://etat.geneve.ch/sadconsult/Cad_Applic_PiecesSynth/DSOPB/29321ACE.pdf

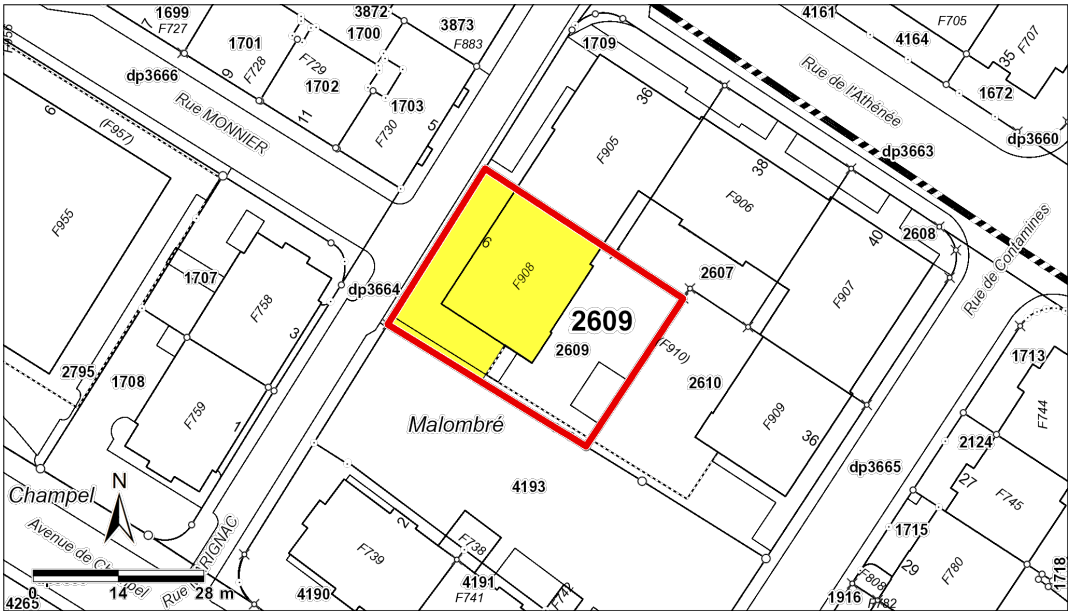
Solutions Immobilières SA
Rue Gourgas 23 1205 Genève
T 022 823 77 88 Mobile 078 823 77 88
solutionsimmo@me.com

Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

Cadastre RDPPF
Restrictions de droit public à la propriété foncière

Cadastre des sites pollués



	Type	Part	Part en %
Légende des objets touchés	Pollué, pas d'atteinte nuisible ou incommodante à attendre	642 m²	56.9%
Autre légende (visible dans le cadre du plan)	-		
Légende complète	https://ge.ch/terecadastrews/legends/rdppf_cadastre_sites_pollues.htm		

Dispositions juridiques

Dispositions juridiques:
https://www.etat.ge.ch/geoportail/pro/?portalresources=RDPPF_CADASTRE_SITES_POLLUES&theme=ortho&center=2500806,1116721&extent=2500689,1116603,2500924,1116837

Bases légales

RS 814.01 - Loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE):
http://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/19830267/index.html

RS 814.680 - Ordonnance sur l'assainissement des sites pollués (Ordonnance sur les sites contaminés) (Osites):
http://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/19983151/index.html

RSG K 1 71 - Loi d'application de la législation fédérale sur les sites contaminés (LaLSC):
https://silgeneve.ch/legis/data/rsg_k1_71.htm

Informations et renvois supplémentaires

Informations complémentaires:
L'extrait du cadastre des sites pollués peut être obtenu sur demande auprès du service responsable (émolument de 20 CHF)

Solutions Immobilières SA
Rue Gourgas 23 1205 Genève
T 022 823 77 88 Mobile 078 823 77 88
solutionsimmo@me.com

Date d'impression: 21.01.2022

Extrait du registre foncier Bien-fonds Genève-Plainpalais / 2609

Intercapi

Cet extrait n'a aucun effet juridique !

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6621.4 Genève-Plainpalais	
Tenue du registre foncier	cantonale	
Numéro d'immeuble	2609	
Forme de registre foncier	cantonale	
E-GRID	CH 83658 36333 59	
Surface	1'128 m², Mensuration Officielle	
Mutation		
Numéro(s) plan(s):	Aucun	
Part de surface grevée		
Nom local	Malombré	
Couverture du sol		
Bâtiments/Constructions	Garage privé, N° bâtiment: F910, 448 m² Surface totale 1'182 m² (souterrain, sur plusieurs immeubles)	
	Habitation à plusieurs logements, N° bâtiment: F908, 389 m²	Rue MARIGNAC 6, 1206 Genève
Mention de la mensuration officielle		
Observation		
Immeubles dépendants	Aucun(e)	

Propriété

Propriété individuelle

GENPROP SA, société anonyme, GENEVE, — 26.04.2006 2006/4199/0 Achat

Mentions

Aucun(e)

Servitudes

16.02.1910 DI10-279

(C) (Type D) Interdiction de certains établissements, industries et professions (limitation d'assiette FD et FS voir rubrique exercice) ID.2010/001760, 77302

- en faveur de B-F Genève-Plainpalais/1663
- en faveur de B-F Genève-Plainpalais/1698
- en faveur de B-F Genève-Plainpalais/1699
- en faveur de B-F Genève-Plainpalais/1700
- en faveur de B-F Genève-Plainpalais/1701
- en faveur de B-F Genève-Plainpalais/1702
- en faveur de B-F Genève-Plainpalais/1703
- en faveur de DPI Genève-Plainpalais/2180
- en faveur de B-F Genève-Plainpalais/2324
- en faveur de B-F Genève-Plainpalais/2325
- en faveur de B-F Genève-Plainpalais/2326
- en faveur de B-F Genève-Plainpalais/2327
- en faveur de B-F Genève-Plainpalais/2328
- en faveur de B-F Genève-Plainpalais/2329
- en faveur de B-F Genève-Plainpalais/3867
- en faveur de B-F Genève-Plainpalais/3868
- en faveur de B-F Genève-Plainpalais/3869
- en faveur de B-F Genève-Plainpalais/3871
- en faveur de B-F Genève-Plainpalais/4155
- en faveur de B-F Genève-Plainpalais/4156

13.12.1912 DI37-56

(D) (Type D) Interdiction de certains établissements et industries (limitation d'assiette FD et FS voir rubrique exercice) ID.2010/001929, 77303

- à charge de B-F Genève-Plainpalais/1665
- à charge de B-F Genève-Plainpalais/1666
- à charge de B-F Genève-Plainpalais/1667
- à charge de B-F Genève-Plainpalais/1671
- à charge de B-F Genève-Plainpalais/1672
- à charge de B-F Genève-Plainpalais/1698
- à charge de B-F Genève-Plainpalais/1699
- à charge de B-F Genève-Plainpalais/1700
- à charge de B-F Genève-Plainpalais/1701
- à charge de B-F Genève-Plainpalais/1702
- à charge de B-F Genève-Plainpalais/1703

Solutions Immobilières SA
Rue Gourgas 23 1205 Genève
T 022 823 77 88 Mobile 078 823 77 88
solutionsimmo@me.com

à charge de DPI Genève-Plainpalais/2180
à charge de B-F Genève-Plainpalais/3209
à charge de B-F Genève-Plainpalais/3252
à charge de B-F Genève-Plainpalais/3867
à charge de B-F Genève-Plainpalais/3868
à charge de B-F Genève-Plainpalais/3869
à charge de B-F Genève-Plainpalais/3871
à charge de B-F Genève-Plainpalais/3872
à charge de B-F Genève-Plainpalais/3873
à charge de B-F Genève-Plainpalais/3874
à charge de B-F Genève-Plainpalais/4155
à charge de B-F Genève-Plainpalais/4156
à charge de B-F Genève-Plainpalais/4161
à charge de B-F Genève-Plainpalais/4163
à charge de B-F Genève-Plainpalais/4164
à charge de B-F Genève-Plainpalais/4190
à charge de B-F Genève-Plainpalais/4191
à charge de B-F Genève-Plainpalais/4192
à charge de B-F Genève-Plainpalais/4193
à charge de B-F Genève-Plainpalais/4261

13.12.1912 DI37-56 — (D) (Type A) Restrictions au droit à bâtir (limitation d'assiette FD et FS voir rubrique exercice) ID.2010/002371, 77354
à charge de B-F Genève-Plainpalais/4190
à charge de B-F Genève-Plainpalais/4191
à charge de B-F Genève-Plainpalais/4192
à charge de B-F Genève-Plainpalais/4193

13.12.1912 DI37-56 — (D) (Type B) Limitation de hauteur d'un mur séparatif (limitation d'assiette FD et FS, voir rubrique exercice) ID.2010/002383, 77355
à charge de B-F Genève-Plainpalais/4190
à charge de B-F Genève-Plainpalais/4191
à charge de B-F Genève-Plainpalais/4192
à charge de B-F Genève-Plainpalais/4193

10.12.1929 D83 — (C) (Type D) Interdiction de certains établissements et industries, limitation d'assiette FD et FS (voir rubrique exercice) ID.2010/004857, 78003
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/4190
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/4191
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/4192
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/4193

10.12.1929 D83 — (C) (Type A) Restriction de bâtir, limitation d'assiette FD et FS (voir rubrique exercice) ID.2010/004888, 78004
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/4190
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/4191
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/4192
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/4193

10.12.1929 D83 — (C) (Type B) Hauteur d'un mur séparatif, limitation d'assiette FD et FS (voir rubrique exercice) ID.2010/004889, 78005
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/4190
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/4191
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/4192
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/4193

Charges foncières
Aucun(e)

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

Texte contrat

Servitude, (Type D) Interdiction de certains établissements, industries et professions (limitatio..., ID.2010/001760, 77302

T.30-58 de 1853 et T.123-48 de 1862
Les propriétaires des fonds servants s'engagent pour eux leurs successeurs et ayant droit à ne vendre, céder, donner, ni louer leurs propriétés pour chantier,ou pour café ou vendage de vin, ni pour entrepôt, magasin, brasserie, cercle ou société ni pour une industrie quelconque qui pourrait attirer le public, l'intention des contractants étant pour eux et leurs successeurs de jouir de leurs fonds comme de simples propriétaires et de donner à bail leurs appartements vacants à des personnes qui en jouiront en rentiers sans y exercer d'industrie sauf celle de fermier ou jardinier.
Texte DI 10-279 de 1910
Les FS ne pourront être vendus,cédés,donnés ni loués pour chantier, café ou vendage de vin, entrepôt, magasin, brasserie, cercle ou société ou pour industrie quelconque qui pourrait attirer le public, les propriétaires des dites parcelles voulant jouir de leurs fonds comme de simples propriétaires et donner à bail leurs appartements vacants qu'à des personnes jouissant en rentiers sans y exercer d'industrie sauf celle de fermier ou jardinier.
PjD.44/1927: Modif.condition voir photocopie annexée au RS
FD dp 2177-2180 limité à la zone L3, voir BD
Assiette : zone D1, voir BD

Solutions Immobilières SA
Rue Gourgas 23 1205 Genève
T 022 823 77 88 Mobile 078 823 77 88
solutionsimmo@me.com

Servitude, (Type D) Interdiction de certains établissements et industries (limitation d'assiette ..., ID.2010/001929, 77303	T.30-58 de 1853 et T.123-48 de 1862 Les propriétaires des fonds servants s'engagent pour eux leurs successeurs et ayant droit à ne vendre, céder, donner, ni louer leurs propriétés pour chantier,ou pour café ou vendage de vin, ni pour entrepôt, magasin, brasserie, cercle ou société ni pour une industrie quelconque qui pourrait attirer le public, l'intention des contractants étant pour eux et leurs successeurs de jouir de leurs fonds comme de simples propriétaires et de donner à bail leurs appartements vacants à des personnes qui en jouiront en rentiers sans y exercer d'industrie sauf celle de fermier ou jardinier. Texte DI 37-56 de 1912 Interdiction de tout chantier, vendage de vin, entrepôt, magasin, brasserie, cercle ou société et toute industrie quelconque pouvant attirer le public. D.67/1925 et D.31/1927 : Modif.conditions voir photocopies annexées au RS FD 1709, 2607 et 2608 limité à la zone L3 voir BD Assiette : limitée à la zone D1, voir BD
Servitude, (Type A) Restrictions au droit à bâtir (limitation d'assiette FD et FS voir rubrique e..., ID.2010/002371, 77354	T266 N°59/1881 et T270 N°28/1881 : Les propriétaires des parcelles fonds servants ne pourront élever de constructions à moins de quatre mètres de la parcelle voisine. Toutefois cette prohibition ne s'appliquera pas à des dépendances de la maison principale ne dépassant pas six mètres de hauteur à la limite et pouvant s'élever de là, par une pente de quarante cinq degrés au plus. Au cas de construction de semblables dépendances à fleur des limites, le propriétaire voisin aura le droit d'y faire grimper des plantes et même d'y établir des espaliers sans être obligé pour cela d'acquérir la mitoyenneté. La hauteur ci-dessus se calculera à partir du sol du chemin communal ou indivis le plus voisin. La servitude ne s'éteindra pas, lors même que les deux parcelles contiguës viendraient à appartenir au même propriétaire. DI 37/56 du 13.12.1912 : Interdiction d'élever des constructions à moins de quatre mètres des parcelles voisines (exception faite pour des dépendances ne dépassant pas 6 mètres à la limite). FD 1709, 2607 et 2608 limité à la zone L3, voir BD Assiette approximative : limitée à la zone A4, voir BD
Servitude, (Type B) Limitation de hauteur d'un mur séparatif (limitation d'assiette FD et FS, voi..., ID.2010/002383, 77355	T270 N°28/1881 : Les propriétaires auront chacun de son côté le droit d'établir à cheval, sur la limite des FD-FS un mur de clôture, en bonne et propre construction, d'une largeur de quarante cinq centimètres hors du sol ne dépassant pas deux mètres de hauteur à partir du sol le plus bas. Ils ne pourront même en se retirant en entier sur leur terrain, établir le long du voisin, de mur de clôture dans d'autres conditions. Quant au mur établi à cheval, celui qui l'aura construit ou qui l'aura surélevé jusqu'à deux mètres, pourra contraindre son voisin à le rendre mitoyen et à lui rembourser la moitié des frais mais seulement lorsque le voisin aura lui-même élevé une maison sur sa propriétaire, étant expliqué que la maison actuelle ["FD"] de Madame Patru, non plus que la petite dépendance qu'elle pourra construire ne donneront point naissance à l'obligation pour elle de contribuer aux frais du mur. Chaque propriétaire pourra à son gré, mais à ses frais et sans pouvoir exiger de remboursement surmonter le mur de clôture, d'une grille en métal ou d'un grillage aussi en métal n'interceptant ni l'air, ni le jour et ne dépassant pas avec le mur la hauteur totale de deux mètres cinquante centimètres; ce grillage ou cette grille pourra cependant être muni de plantes grimpantes. DI 37/56 du 13.12.1912 : Servitude relative à la hauteur du mur séparatif. FD 1709, 2607 et 2608 limité à la zone L3, voir BD Assiette approximative : limitée à la zone B2, voir BD
Servitude, (Type D) Interdiction de certains établissements et industries, limitation d'assiette ..., ID.2010/004857, 78003	Texte T.30-58 de 1853 et T.123-48 de 1862 : Les propriétaires des fonds servants s'engagent pour eux leurs successeurs et ayant droit à ne vendre, céder, donner, ni louer leurs propriétés pour chantier, ni pour café ou vendage de vin, ni pour entrepôt, magasin, brasserie, cercle ou société ni pour une industrie quelconque qui pourrait attirer le public, l'intention des contractants étant pour eux et leurs successeurs de jouir de leurs fonds comme de simples propriétaires et de donner à bail leurs appartements vacants à des personnes qui en jouiront en rentiers sans y exercer d'industrie sauf celle de fermier ou jardinier. Texte D83 du 10.12.1929 : Servitude perpétuelle interdisant tout chantier, vendage de vins, entrepôt, magasin, brasserie, cercle ou société et toute industrie quelconque pouvant attirer le public. Assiette : zone D1, voir BD D127 du 13.11.1936 et A410 du 31.03.1931 : Fonds dominants 4193 et 4192 limités à la zone L3, voir BD
Servitude, (Type A) Restriction de bâtir, limitation d'assiette FD et FS (voir rubrique exercice), ID.2010/004888, 78004	Texte D83 du 10.12.1929 : Servitude d'interdiction d'élever des constructions à moins de 4 mètres des parcelles voisines (exception faite pour des dépendances ne dépassant pas 6 mètres à la limite). Voir photocopie annexée au RS Assiette approximative : limitée à la zone A4, voir BD D127 du 13.11.1936 et A410 du 31.03.1931 : Fonds dominants 4193 et 4192 limités à la zone L3, voir BD
Servitude, (Type B) Hauteur d'un mur séparatif, limitation d'assiette FD et FS (voir rubrique exe..., ID.2010/004889, 78005	Texte PJ D83 du 10.12.1929 : Servitude relative à la hauteur du mur séparatif Voir photocopie annexée au RS Assiette approximative : limitée à la zone B2, voir BD D127 du 13.11.1936 et A410 du 31.03.1931 : Fonds dominants 4193 et 4192 limités à la zone L3, voir BD

Droits de gage immobilier

Solutions Immobilières SA
Rue Gourgas 23 1205 Genève
T 022 823 77 88 Mobile 078 823 77 88
solutionsimmo@me.com

11.05.2010 2010/4444/0	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 150'944'400.00, 1er rang, Intérêt max. 12%, ID.2010/001982, Annotation: Droit de profiter des cases libres, Droit de gage collectif, avec Genève-Plainpalais/1709 Genève-Plainpalais/2607 Genève-Plainpalais/2608 Genève-Plainpalais/2610
23.06.2011 2011/6389/0	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 30'000'000.00, 1er rang, Intérêt max. 12%, ID.2011/002759, Annotation: Droit de profiter des cases libres, Droit de gage collectif, avec Genève-Plainpalais/1709 Genève-Plainpalais/2607 Genève-Plainpalais/2608 Genève-Plainpalais/2610

Affaires en suspens

Affaires du registre foncier jusqu'au 16.01.2022 Aucun(e)

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.
2. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge, D = droit, CD = charge et droit.
3. ID = numéro d'identification, R = radiation d'un droit.

Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes :

Données historiques:	Non affiché
Numéro de radiation:	Non affiché
Structure déraillée de la propriété:	Non affiché
ID des autres droits:	Affiché
ID des gages immobiliers:	Affiché
Tous les titres de droit:	Affiché
Extrait détaillé des autres droits:	Affiché
Extrait détaillé des gages immobiliers:	Affiché

Solutions Immobilières SA
Rue Gourgas 23 1205 Genève
T 022 823 77 88 Mobile 078 823 77 88
solutionsimmo@me.com

Plan type Marignac 6

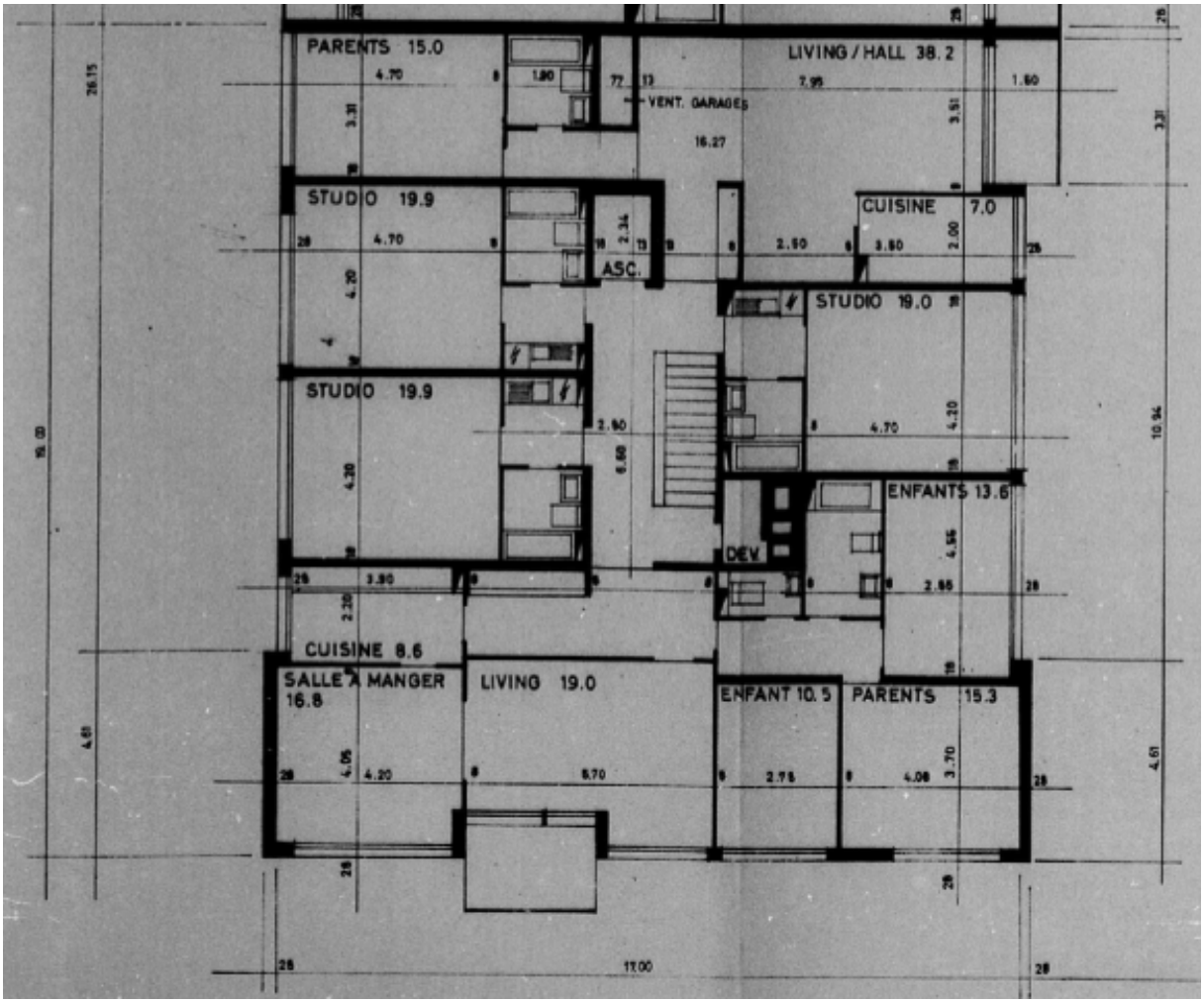


Photo 1: Façade Marignac

Photo 2: Façade Marignac

Photo 3: Pignon côté Marignac

Photo 4: Façade Marignac côté cour

Photo 5: Entrée Marignac

Photo 6: vue des panneaux solaires

Photo 7: Toiture

Photo 8: Détail toiture

Solutions Immobilières SA
Rue Gourgas 23 1205 Genève
T 022 823 77 88 Mobile 078 823 77 88
solutionsimmo@me.com

Photo 9: Façade Pignon (placage en pierre Athenée 36)

Photo 10: Parc

Photo 11: Studio

Photo 12: Salle de bain (ancienne)

Photo 13: Salle de bain (ancienne)

Photo 14: Salle de bain (ancienne)

Photo 15: Salle de bain (ancienne)

Photo 16:Studio

Solutions Immobilières SA
Rue Gourgas 23 1205 Genève
T 022 823 77 88 Mobile 078 823 77 88
solutionsimmo@me.com

Photo 17: Accès Parc

Photo 18: reu Marignac

Photo 19: Placage

Photo 20: Détail placage

Photo 21: Caméra de contrôle dans le parking

Photo 22: Parkings

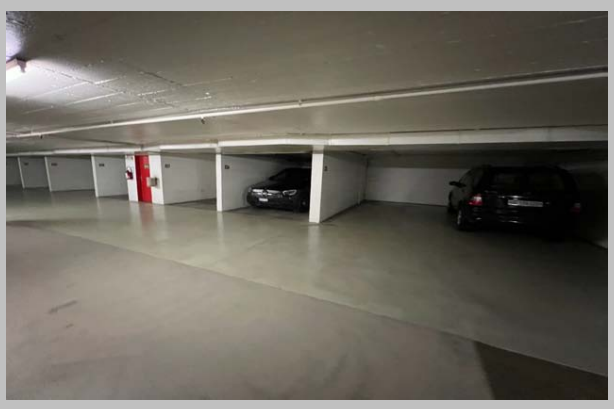


Photo 23: Parkings

Photo 24: Parking

Solutions Immobilières SA
Rue Gourgas 23 1205 Genève
T 022 823 77 88 Mobile 078 823 77 88
solutionsimmo@me.com