

*Date de dépôt : 27 janvier 2009*

## **Rapport**

**de la Commission des finances chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat autorisant l'Etat de Genève à aliéner la parcelle N° 4326 de la commune de Versoix**

*Rapport de majorité de M. Edouard Cuendet (page 1)*

*Rapport de minorité de M. Alain Charbonnier (page 42)*

### **RAPPORT DE LA MAJORITÉ**

#### **Rapport de M. Edouard Cuendet**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

Déposé le 24 juillet 2008, le projet de loi 10308 a été renvoyé à la Commission des finances. Il a été examiné lors des séances des 24 septembre et 3 décembre 2008 sous la présidence de M. Pierre Weiss. Le procès-verbal a été tenu avec exactitude par M<sup>me</sup> Marianne Cherbuliez, que le rapporteur tient à remercier vivement.

#### **A. Audition de M. Pascal Chobaz, chef du service des opérations foncières au DCTI**

M. Chobaz expose qu'il s'agit d'une parcelle de 161 m<sup>2</sup> en cinquième zone, avec un bâtiment d'une surface au sol de 96 m<sup>2</sup>, comptant deux étages sur rez. Il précise que le commune de Versoix a indiqué qu'elle n'était pas intéressée à acquérir la parcelle en question. En revanche, le locataire unique, une société d'assurances, a fait part de son intérêt. M. Chobaz ajoute que le locataire en question a investi des sommes importantes pour rendre les locaux

accueillants pour les clients et conviviaux pour les collaborateurs. Au 1<sup>er</sup> janvier 2008, l'état locatif était de 14 400 F par année.

Pour répondre à plusieurs commissaires qui relèvent le caractère modeste de l'état locatif, M. Chobaz répond que le niveau du loyer est fonction des travaux consentis par le locataire.

Lors de la séance du 24 septembre 2008, plusieurs commissaires expriment l'avis que la commission ne peut pas se prononcer sur un projet de loi qui ne comporte même pas une estimation de l'objet concerné.

M. Chobaz annonce que le locataire a réalisé une expertise et propose un montant de 455 000 F.

Une députée socialiste articule un montant de 1 million de F pour cette parcelle, compte tenu du fait que l'on vend en réalité une enveloppe qui donne des droits à bâtir.

Sur ce point, M. Chobaz rappelle que la parcelle se situe en zone 5 et qu'il n'y a dès lors quasiment pas de construction possible, élément qu'il faut prendre en considération dans la fixation du prix.

Lors de la séance du 3 décembre 2008, M. Chobaz remet deux expertises aux commissaires (annexes) qui estiment la valeur du bien à respectivement 449 000 F et 454 940 F.

Un commissaire socialiste demande si les parcelles voisines sont propriété de l'Etat ou de privés.

M. Chobaz répond qu'en direction du lac, il y a des propriétés étatiques, soit les parcelles 4324, 4325 et 4327. Il rappelle que cette parcelle avait été achetée par l'Etat en 1955, afin de procéder à l'élargissement de la route Suisse, mais ajoute que l'objectif poursuivi à l'époque n'est plus d'actualité.

Le même commissaire demande si l'Etat n'aurait pas intérêt à garder la parcelle pour en faire un autre usage à l'avenir.

M. Chobaz répond qu'elle est située en zone 5 et qu'elle n'offre donc que peu d'intérêt pour un projet futur.

## **B. Vote d'entrée en matière**

Le président soumet au vote l'entrée en matière sur le projet de loi 10308 qui est acceptée par :

Pour :	10 (1 Ve, 1 R, 2 PDC, 3 L, 2 UDC, 1 MCG)
Contre :	3 (3 S)
Abstentions :	–

### C. Vote article par article

L'article unique « Aliénation » est adopté sans opposition.

### D. Vote d'ensemble

Un commissaire socialiste intervient pour dire que son groupe s'oppose de manière générale à ce genre de projet. Dans le cas d'espèce, compte tenu du fait que l'Etat est également propriétaire des parcelles voisines, le commissaire en question se demande pourquoi toutes les parcelles ne sont pas mises en vente simultanément. A son avis, une explication fait défaut sur ce point. Il pense qu'il n'est pas bon de saucissonner les parcelles de la sorte.

Un commissaire démocrate-chrétien se demande pourquoi le projet de loi ne contient aucune indication au sujet d'un prix de vente minimum, alors que la commission avait par le passé exigé que tous les projets mentionnent un tel montant.

Le président rappelle qu'un débat au sein de la commission avait révélé que l'indication d'un prix minimum était de nature à affaiblir la position de l'Etat dans le cadre des négociations.

Le président met aux voix dans son ensemble le projet de loi 10308. Il est accepté par :

Pour :	10 (1 Ve, 1 R, 2 PDC, 3 L, 2 UDC, 1 MCG)
Contre :	3 (3 S)
Abstentions :	—

Au vu de ce qui précède, nous vous invitons, Mesdames et Messieurs les députés, à accepter le projet de loi 10308.

**Projet de loi  
(10308)****autorisant l'Etat de Genève à aliéner la parcelle N° 4326 de la commune  
de Versoix**

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève  
décrète ce qui suit :

**Article unique Aliénation**

Le Conseil d'Etat est autorisé à aliéner, au nom de l'Etat de Genève, la  
parcelle N° 4326 de Versoix.


**Immeuble avec détermination de la valeur de remplacement**
**132 Route de Suisse Versoix**
**Données de bases**
**6.3.1 Dates**

Visite du bien-fonds : 26 octobre 2007

Expertise : 6 novembre 2007

**6.3.2.1 Terrain**

Zone d'affectation légale : 5 mixité av. priorité activités

Surface parcelle(s) m2	37	n°	4'327
	161	n°	4'326
	198	n°	total
CUS	1.13		


**6.3.2.2 Constructions** : villa de maître bureaux

**6.3.3 Identification du bien**

Coordonnées fédérales : 501.9 /127.2

No dossier gérance: [ ] Commune: 6644 Versoix

Centre de frais: [ ] Section: Port Choiseul

Adresse: 132 route de Suisse

Feuille no: 13 Parcelle no: 4326 et 4327

- Copropriété(s)
- Dépendances(s)
- Servitude(s)
- Mention(s)
- Annotation(s)
- Nuisances (OPB)
- Mesure(s) de protection particulière

 Parcelles 4326 et 4327  
 en charge : Passage à pied et tous véhicules

Bâtiments no: 2'268 Surface au sol: 96

Mesure(s) de protection particulière:

Aucune

**6.3.4 Année de construction:** 1890-1900 estimée

**VALEUR DE REMPLACEMENT TOTAL**
**Septembre 2007**
**Sfr 454'940.-**

## Calcul de la valeur

### Descriptif du bâtiment

Il s'agit d'un petit bâtiment comportant un sous sol inaccessible partiel 1/4 surface, un rez de chaussée aménagé en bureaux, un 1er étage en bureaux et un 2ème étage combles en bureaux. Le bâtiment est dans un état de vétusté importante au niveau de sa structure. Il a en revanche été remis en état par le locataire (Axa Winthertour) en ce qui concerne les revêtements du second oeuvre.

Des équipements de sanitaire existent et le chauffage se fait d'une manière individuel par niveau et au gaz.

Ce bâtiment est intrasformable et doit être utilisé en l'état. En effet une transformation lourde ne serait pas rentable compte tenu de la vétusté de l'objet et compte tenu de la distribution intérieure désuète.

calcul surface brute :	rez	m2	96					
	1er	m2	96					
	2ème	m2	32	total	m2	224		
cube sia estimé	m2	96	x	880	=	m3	844	Admis m3 850

### 6.3.5 Valeur de remplacement

#### Terrain

Sfr. 223'740.-

(en % de la valeur totale selon les critères de centralité)

méthode Naegeli

Prix du m<sup>2</sup>

1130.- frs/m2

Parcelle m2

198

Bonne situation

#### Bâtiments

Volume SIA (m<sup>3</sup>)

850

donnée calculée

Installations, finitions

sommaires

Aménagements intérieurs / extérieurs particuliers

sommaires

Coût m<sup>3</sup> SIA à neuf (Sfr/m<sup>3</sup>)  
(y compris frais secondaires)

750

autres (Sfr/m<sup>3</sup>)  
(sous-sol)

petite réalisation

Décomposition du volume (m<sup>3</sup>)

850

637500.-

Sfr. 0

Sfr. 637'500.-

Le prix au m3 est estimé sur la base du prix d'un petit bâtiment administratif simple comportant 3 façades simples et une façade mitoyenne. Une cage d'escalier, un groupe sanitaire au rez et un chauffage au gaz. Cloisonnement simple électricité de base. Sous sol brut.

Travaux spéciaux

(cuvelage, radier)

néant

Equipements

(assainissement, eau, électricité)

Sfr. 20'000.-

Frais divers

(frais financiers, project management)

Sfr. 22'500.-

#### Valeur de remplacement brute de la construction

Sfr, 680'000.-

Ouvrage de comparaison

villa ou petit bâtiment rez + étage + combles

Obsolescence

20%

Le bâtiment a été à l'origine utilisé en habitation avec peut-être une activité artisanale au rez de 1900 à 1960 ? Ensuite il a été loué à destination de bureaux pour un très faible loyer et remis en état superficiellement par les divers locataires. Sa distribution est totalement obsolète que ce soit pour l'habitat ou pour des bureaux. La cage d'escalier est d'un usage délicat. Les installations sont en fin de course. En revanche les aménagements faits par les locataires donnent un aspect relativement plaisant pour les utilisateurs. Le taux d'obsolescence choisi est de 20 %. Il aurait pu être plus élevé.

## Altération

Éléments	Quote-part	État	État pondéré	Remarques
Gros œuvre	40%	0.5	20%	vétuste
Façades (revêtement)	5%	0.4	2%	vétuste
Toiture (revêtement)	5%	0.2	1%	vétuste
Menuiseries extérieures	5%	0.8	4%	plastique bpos
Électricité	5%	0.5	2.5%	usure normale
Chauffage - ventilation	5%	0.8	4%	usure normale
Sanitaires	5%	0.8	4%	usure normale
Second œuvre	15%	0.4	6%	usure normale
Finitions intérieures	15%	0.6	9%	usure normale
Ascenseurs	0%	1	0%	pas d'ascenseur
État	100%		52.5%	
Soit une altération de			47.5%	

## Valeur de remplacement

Valeur de remplacement brut de la construction	Sfr. 680'000.-
Obsolescence 20%	Sfr. 136000.-
Altération 47.5%	Sfr 323000.-

Valeur de remplacement net des constructions	Sfr. 221'000.-
Aménagements extérieurs	Sfr. 10'200.-

Valeur de remplacement NET	Sfr. 231'200.-
des constructions (y.c. aménagements extérieurs)	
Terrain	Sfr. 223'740.-

<b>Valeur totale de remplacement de l'immeuble</b>	<b>Sfr. 454'940.-</b>
--	-----------------------

6.3.7 Taux de précision estimé

6.3.8 Expert responsable

## 6.3.9 Remarques

CALCUL DE LA VALEUR DE RENDEMENT	Valeur locative ou état locatif brut annuel	Frs
charges estimées 12,5 %		11500.-
Total état locatif net		1437.50
Taux de capitalisation admis 5.25 %		10062.50
Admis valeur de rendement		19166.-
		19200.-

A titre indicatif il apparaît que le loyer encaissé ne correspond pas à un rendement normal sur la base de la valeur de l'immeuble. La surface brute totale de l'ordre de m2 224 représente une surface nette d'environ 180 m2 ce qui représente un prix de location de Frs 11500.- : 180 soit Frs 64.- au m2. alors qu'une valeur locative pour ce genre de bâtiment devrait se situer à environ Frs 180.- à Frs 200.- le m2 soit un loyer de Frs 32400.- à Frs 36000.-. Le loyer actuel tient compte du fait important que les divers locataires ont investis des fonds conséquents dans le bâtiment.

## Rapport d'expertise

**Objet :** Bâtiment de bureau, route de Suisse 132, parcelle 4326  
**Auteur :** Yves Habegger, architecte EPFZ-SIA



Genève, 18 octobre 2008



**1 Données de base**

Visite des lieux :	1 <sup>er</sup> octobre 2008
Commune :	Versoix (47)
Feuille :	13
Parcelle :	4326
Propriétaire :	Etat de Genève
Situation :	route de Suisse 132
Bâtiment :	Habitation dédiée au bureau, (ancienne maison rurale) Construction en ordre contigu
Surface cadastrales :	161 m <sup>2</sup>
Niveaux de bâtiment :	4 (cave, rez-de-chaussée, 1 <sup>er</sup> étage, combles)
Surface du bâtiment :	Cave : 20 m <sup>2</sup> Rez-de-chaussée : 96 m <sup>2</sup> Premier étage : 96 m <sup>2</sup> Combles (art 59 LCI) : 46 m <sup>2</sup>
Mentions :	néant
Servitudes :	Voir extrait annexé (A charge : passage à pied et pour tous véhicules)
Gages immobiliers :	néant
Annotations :	Aucunes
CMNS :	Bâtiment recensé en 4+ (1983)

**2 Annexes**

Plan d'ensemble 1 : 2500  
Etat descriptif  
Extrait du registre foncier 1 :500  
Plan de servitudes  
Fiche de recensement  
Plans du rez-de-chaussée, premier étage et combles  
Prises de vue de la propriété

**3 Renseignements complémentaires****3.1. Terrain**

Situation : La commune de Versoix est située sur la rive droite du lac Léman à l'extrémité Nord du Canton de Genève. Situé à mi-chemin entre Genève et Nyon, Versoix est la dernière commune du canton de Genève avant le canton de Vaud. La ville de Versoix partage une frontière avec la France, ce qui donne une situation géographique tout à fait particulière; au Nord, le canton de Vaud, à l'Est le

lac Léman, à l'Ouest la France et au Sud le canton de Genève.

La propriété est située à la sortie de la Ville de Versoix. Elle se trouve directement au bord de la Route Suisse, axe principal de circulation entre Genève et Nyon et jouit de ce fait d'une très bonne visibilité (enseigne publicitaire) et accessibilité.

En voiture depuis Genève, le bien-fonds est atteignable le plus directement en empruntant la route de Lausanne depuis la Gare puis la route Suisse. Ce trajet implique un trajet d'une vingtaine de minutes environ lors d'un trafic moyen. En train, il faut également compter une vingtaine de minutes depuis Genève sachant que la gare de Versoix est située à environ 1 km du bien-fonds.

L'accès à l'autoroute Genève – Lausanne est facilement accessible depuis la sortie de la ville de Versoix et se situe à environ 7 minutes du bien-fonds.

Les services et les commerces sont assez disséminés et situés au centre de la ville de Versoix, soit à 5 - 10 minutes du bien-fonds.

Des établissements scolaire du niveau primaire et cycle d'orientation sont proches du biens-fonds à 5 – 10 minutes à pied.

Environnement :	Zone 5 (zone villa). (Le bâtiment n'est pas situé dans la zone de protection générale des rives du Lac).
Orientation :	Est-Ouest. Ensoleillement : bon. Vue : partiellement dégagée à l'Est, depuis les étages supérieures.
Nuisance :	Les nuisances sonores dues au trafic routier de la route Suisse ne sont pas négligeables.
Topographie :	Terrain plat à géométrie irrégulière.
Utilisation (SBP selon ORL) :	1,3
Raccordement :	EC, EU, eau, gaz, électricité, téléphone.

### 3.2. Bâtiment

Nature :	Le bâtiment fait partie d'un ensemble caractéristique de 3 bâtiments ruraux du début du 19 <sup>ème</sup> siècle construit en ordre contigu. Situé à l'extrémité Nord du groupement, il bénéficie de trois façades orientées à l'Est, au Nord et à l'Ouest, la quatrième façade forme un mur mitoyen. Le bâtiment est implanté à la limite de la propriété au Nord, à l'Ouest (côté route de Suisse) et au Sud. N'est pas occupé par le bâtiment, l'Est de la parcelle qui forme un jardinet de 65 m <sup>2</sup> .
Affectation :	Bureau (pas trouvé de trace de l'autorisation pour le changement d'affectation mais cadastré en tant que tel depuis 1977).
Construction :	Inscrit au cadastre depuis 1807.
Rénovations :	Plusieurs rénovations et transformations (notamment l'aménagement des combles) dont deux au cours de ces dernières années concernent essentiellement les aménagements intérieurs.
Cube SIA 116 :	917 m <sup>3</sup> (estimation à partir de plans sommaires)
Surface habitable (Définition ORL) :	238 m <sup>2</sup>
Distribution Intérieure :	<p>Accès extérieur :</p> <p>A pied depuis la parcelle mitoyenne 4327 au Nord (grevée d'une servitude de passage). Anciennement directement depuis la route de Suisse.</p> <p>Sous-sol :</p> <p>Excavation partielle du bâtiment. L'escalier menant à la cave a été démolé si bien que l'accès se fait actuellement par une échelle.</p> <p>Rez-de-chaussée :</p> <p>Hall d'entrée (2,10 m<sup>2</sup>) local d'archive/informatique (6 m<sup>2</sup>), bureau de réception (11,90 m<sup>2</sup>), salle de conférence (19,95 m<sup>2</sup>), bureau (17 m<sup>2</sup>), petit salon (11 m<sup>2</sup>), escalier.</p> <p>Différence de niveaux d'environ une marche entre certaines pièces.</p> <p>Hauteur moyenne : 2,40m</p>

Premier étage :  
Dégagement (3,50 m<sup>2</sup>), bureau (16,1 m<sup>2</sup>), bureau (14,10 m<sup>2</sup>), bureau (17,15 m<sup>2</sup>), bureau (11,5 m<sup>2</sup>), cuisine (10,84 m<sup>2</sup>), WC, escalier.  
Différence de niveaux d'une marche entre certaines pièces.  
Hauteur moyenne : 2,50m

Combles :  
Grand bureau (30,95 m<sup>2</sup>), bureau (11,1 m<sup>2</sup>), bureau (14,30 m<sup>2</sup>), escalier.  
Différence de niveaux de 4 marche entre la partie Est et Ouest.  
Hauteur : entre 3.00 et 0.8m

### 3.3. Etat de l'immeuble

Structure :  
Murs porteurs en maçonnerie en pierre.  
Chaîne rectiligne en molasse.  
Encadrement des ouvertures en pierre calcaire.  
Dalle du rez-de-chaussée à même le sol à l'exception de l'excavation d'environ 20 m<sup>2</sup> qui comprend une dalle en solivage.  
Dalle d'étage en solivage.  
Escalier droit en bois avec volées intermédiaires qui traverse de part en part la maison.  
Charpente traditionnelle en bois avec panne faitière et pannes intermédiaires sur contrefiches supportées par une double rangée de poteaux, chevrons, lattage et isolation.

Enveloppe :  
Crépi (en partie probablement à la chaux).  
Fenêtres en PVC avec double vitrage. Sur la façade Ouest du bâtiment, du côté de la route Suisse, les vantaux sont fixes (pour des questions phoniques). Les autres fenêtres peuvent être ouvertes. Le bureau du rez-de-chaussée au Sud-Est est équipé d'une porte-fenêtre avec un vitrage simple. Les combles sont éclairés par deux véluxes avec double vitrage à l'Est, deux lucarnes avec des fenêtres en PVC à l'Est et deux oeils de bœuf avec des cadres de fenêtres en bois du côté de la façade Nord.  
Volets en bois sur certaines fenêtres de l'étage.  
Couverture en tuiles plates.  
Ferblanterie en tôle zinguée.  
Lucarne plaquée de tôle zinguée.

## Aménagements

## Intérieurs :

Rez-de-chaussée :  
Revêtement des murs : crépis synthétique et lambrissage contre mur mitoyen.  
Revêtement sols : Pergo et moquette dans salle de conférence.  
Revêtement escalier : moquette.  
Faux plafond.

Etage :  
Revêtement des murs : crépis synthétique.  
Revêtement sols : moquette.  
Revêtement escalier : moquette.  
Faux plafond.

Combles :  
Revêtement des murs : crépis minéral.  
Revêtement sols : moquette.  
Faux plafond en plâtre.  
Charpente peinte en blanc.  
Séparation de la partie Est-Ouest par une cloison en verre sur serrurerie métallique.

Tous les étages :  
Menuiserie intérieure en bois peint, portes assemblées en bois peint

## Equipements :

Sanitaire :  
WC au premier étage.  
Lavabo au rez-de-chaussée (dans le local informatique).  
Eau chauffée avec brûleurs au gaz séparés.

Cuisine :  
Equipée d'un évier et de diverses armoires.  
Eau chauffée avec brûleur au gaz.

Chauffage :  
Au gaz : au rez-de-chaussée, via une chaudière murale et des convecteurs, tuyauterie apparente.  
A l'étage et dans les combles via des radiateurs à gaz individuels dans chaque pièce avec extraction des fumées par la façade.

Electricité :  
En apparent. Tableau électrique à l'extérieur.

Aménagements extérieurs :  
Revêtement en asphalte.  
Bordure avec diverses plantes.

Commentaires  
sur la situation:

Située au bord de la route de Suisse, la parcelle jouit d'une excellente visibilité en termes publicitaires pour des locaux de bureau. Elle est facilement accessible aux clients en voiture qui peuvent facilement trouver une place de parking sur la parcelle 4325 et au bord du chemin des Graviers.

Cette situation va toutefois bientôt changer dans le sens que les parcelles 4325, 5352 et 4324 vont accueillir deux séries de 4 maisons mitoyennes. L'impact pour la parcelle faisant l'objet de cette expertise est la suppression de parkings très pratiques pour les bureaux.

Commentaires  
sur la structure et  
l'enveloppe :

Les diverses rénovations et réaffectation ont sensiblement détruit l'esprit architectural rural de la maison. Les fenêtres d'origine et les portes extérieures ont été remplacées par des huisseries modernes (en PVC pour les fenêtres) qui ne correspondent nullement aux standards requis pour une telle maison. En revanche, les encadrements des fenêtres en pierre calcaire ont été préservés et sont plutôt en bon état (à l'exception des percements qui viennent les altérer à l'emplacement des fumées d'évacuation des radiateurs au gaz). Une partie des volets en bois ont disparu de la façade, il ne reste que les fiches. Le crépi de la façade est en mauvais état et est dépareillé. Il a notamment été altéré par les interventions successives : saignées dans les murs extérieurs liées à la pose de l'électricité et des boîtiers de raccordement et au branchement du gaz, percement pour l'évacuation des fumées des radiateurs au gaz, au vieillissement et au manque d'entretien. Le chaînage d'angle en mollasse devra également subir une restauration.

La façade est également altérée par une marquise en métal au-dessus de la porte d'entrée Nord, par des barreaux en métal devant la fenêtre Nord-Est du rez-de-chaussée et par la construction d'un mur intérieur au premier étage dont la tête de mur vient diviser en deux une fenêtre sur la façade Nord. L'enveloppe extérieure n'est pas isolée. L'isolation thermique du toit est insuffisante (en hiver comme en été).

Le lambrissage des plafonds des avants toits est en partie fortement altéré ce qui laisse supposer des infiltrations d'eau qui pourraient également avoir abîmé les têtes de chevrons. Ce phénomène est sans doute imputable au débordement des chenaux obstrués par de la mousse. Les ferblanteries sont en relativement bon état. La couverture en tuile plate est recouverte de mousse et devrait être nettoyée. Cette mousse pourrait être la cause de traces d'infiltrations aperçues sous le toit à l'intérieur de la maison.

Certaines solives de la dalle au dessus de l'excavation sont en partie en très mauvais état (le bois est gravement piqué) et devraient être remplacées.

Les autres solives de l'étage et des combles n'ont pas pu être examinées (notamment les têtes de solives). Mais rien n'indique un problème.

L'escalier permettant d'accéder à la cave a été démolit et remplacé par une échelle, ce qui, en l'état, condamne la cave.

L'escalier menant au premier étage est soutenu par des pointelles à partir de la cave et devra probablement être remplacé.

#### Commentaires sur les aménagements intérieurs :

Si les interventions successives à l'intérieur de la maison (dont la dernière remonte au début de 2008) ont profondément altéré l'esprit de la maison, il n'en reste pas moins que le degré de finition et l'entretien général est satisfaisant.

Les combles ont probablement été aménagés dans les années 80. La toiture a été isolée (insuffisamment) et est ventilée. Percement de deux lucarnes et de deux fenêtres de toiture sur le pan Est de la toiture. Importante différence de niveaux entre la partie Est et la partie Ouest. Le tirant qui relie les deux contrefiches de la structure du toit forme un obstacle pour relier les deux bureaux de la partie Est. L'obstacle est surmonté par des escaliers relativement peu pratiques. Dans l'ensemble toutefois, cette intervention permet de gagner une surface nette supplémentaire de près de 46 m<sup>2</sup>, composée de trois bureaux adroitement divisés en deux unités.

Commentaires  
sur les  
équipements :

Le bâtiment ne compte pas assez de WC. De plus, le seul WC existant, localisé au premier étage, est d'une taille insuffisante.

La cuisine est insuffisamment équipée pour faire un repas mais suffit à l'utilisation requise dans un bureau.

La plupart des installations électriques sont en apparents. Il n'est pas certain qu'elles soient entièrement conformes.

Le chauffage au gaz individuel à l'étage et dans les combles n'offre pas suffisamment de confort et n'est pas sans poser des problèmes de condensation, notamment dans les combles.

### 3.4. **Appréciation générale**

Bâtiment : En dessous des standards usuels pour un bâtiment de bureau.

Rénovations : Prévoir à court terme :  
Un contrôle de la toiture (têtes de chevrons) avec nettoyage des tuiles et des chéneaux.  
Réparation du lambrissage sous le plafond de l'avant toit.  
Réparation du solivage du rez-de-chaussée au dessus de la cave.  
Un contrôle du système électrique (tableau électrique).  
Prévoir à moyen terme :  
L'amélioration de l'isolation de la toiture.



#### 4. Détermination de la valeur de l'objet :

##### 4.1. Valeur de remplacement :

Coûts de reconstruction de la maison :	917 m <sup>3</sup> x CHF 700 <sup>1</sup>	CHF 642'000
Aménagement extérieur :	65 m <sup>2</sup> x 90	CHF 6'000
Taxes et frais d'introduction	5%	<u>CHF 32'000</u>
		CHF 680'000
%Vétusté :	80%	CHF 544'000
Valeur résiduelle :		<b>CHF 136'000</b>

##### Commentaires :

La maison est recensée en valeur 4+ dans le recensement architectural du Canton de Genève. Une valeur 4+ signifie que toute demande de démolition du bâtiment sera examinée par la CMNS qui aura alors la possibilité de mettre le bâtiment à l'inventaire. Concrètement, cette mesure rend toute démolition impossible. Renseignement pris, il est très probable que la CMNS opte pour cette option étant donné que le bâtiment fait partie d'un groupement caractéristique de trois bâtiments datant du début du 19<sup>ème</sup> siècle.

Le taux d'occupation effectif du bâtiment, plus de 3 fois supérieur à la norme légale en zone 5, représente ainsi une valeur tangible pour le bâtiment. Toutefois, si le bâtiment est effectivement utilisable en l'état, il ne correspond certainement pas, loin s'en faut, aux standards offerts par une construction neuve à usage commercial.

Pour cela il faudrait prévoir les interventions suivantes :

- Assainissement de la toiture (isolation, étanchéité, ventilation, avant-toits, ferblanterie)
- Construire des WC supplémentaires
- Introduction d'un système de chauffage central
- Réfection de l'ensemble du système électrique
- Ravalement intégral des façades
- Remplacement des fenêtres
- Réfection du solivage au sous-sol
- Construction d'un escalier menant au sous-sol

Dans les fait, l'ensemble de ces interventions reviendrait à ne pratiquement conserver que le gros oeuvre (environ 30% de la valeur à neuf de laquelle il faut déduire une plus-value pour les difficultés supplémentaires liées aux travaux de transformation).

<sup>1</sup> Pour une construction à usage administratif

**4.2. Valeur du terrain :**

La maison est actuellement en zone 5 ce qui permet un taux d'occupation maximum de 0,4 (0,44 avec minergie). Ce taux est applicable en l'espèce étant donné que la maison est construite en ordre contigu et que la ville de Versoix a déjà accordé des taux d'occupation de 0,4 (art 59 al. 4b). Or, le taux d'occupation du sol actuel de la maison est de 1.3, soit un taux plus de trois fois supérieur au taux maximum autorisé dans cette zone. L'estimation de la valeur du terrain tient compte du potentiel de construction supplémentaire offert par les mètres carrés effectifs du terrain.

Terrain théoriquement nécessaire pour une surface habitable de 238 m <sup>2</sup> à un taux d'occupation de 0,4 :	595 m <sup>2</sup>
Terrain disponible	161 m <sup>2</sup>
Différence soit	424 m <sup>2</sup> 2,7x
Estimation selon marché (CHF 1000 / m <sup>2</sup> )	CHF 161'000
Taux d'ajustement de la valeur du terrain :	x <u>2,7</u>
	<b>CHF 434'700</b>

**4.3. Valeur intrinsèque :**

Valeur de remplacement + valeur du terrain	<b>CHF 570'700</b>
--	--------------------

**4.4. Valeur de rendement :**

Valeur locative brute (CHF 60,50/ m <sup>2</sup> ) :	CHF 14'400
Capitalisé à 7% <sup>(2)</sup>	<b>CHF 205'714</b>

**4.5. Valeur vénale**

$\frac{(2 \times \text{valeur intrinsèque}) + (1 \times \text{valeur rendement})}{3}$	<b>CHF 449'000</b>
---	--------------------

<sup>2</sup> Locaux commerciaux et locataire unique

## 5. Conclusion

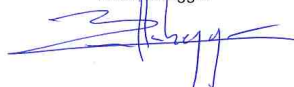
Compte tenu de ce qui précède, l'expert admet que la propriété citée en titre, sise route de Suisse no. 132, sur la commune de Versoix, faisant l'objet du présent rapport en son état actuel peut être estimée, en tant que parcelle avec maison mitoyenne affectée à une utilisation commerciale, à une valeur vénale totale de :

CHF 450'000

Fait à Genève, le 17 octobre 2008

L'expert :

Yves Habegger



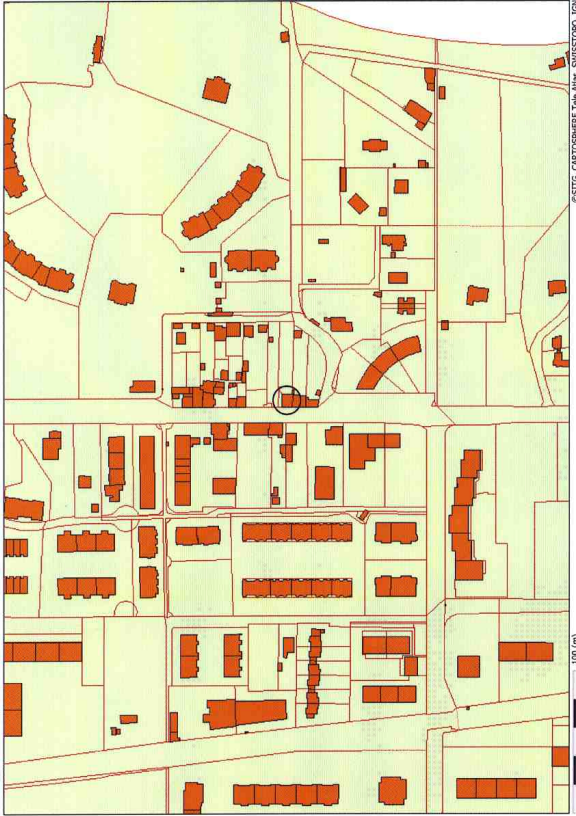
Commune de versoix -  
 parcelle 4326 -expertise  
 échelle 1:2500

date: 20.10.2008

**Legende**

-  Bâlements hors-sol
-  Parcelles (immeubles Blanc-Fonds)
-  Plans ou Régistre-Foncier

**coordonnées**  
 Xmin=501630  
 Xmax=502201  
 Ymin=120975  
 Ymax=12375



©SITG, CARTOSPHERE, TIK-ALM, SWISSTOPO, IGR





## Extrait de la mensuration officielle et du registre foncier

Imprimé dépourvu de foi publique

---

Commune:	<b>Versoix (47)</b>	Type: <b>Privé</b>	Surface(m2): <b>161</b>
Immeuble No:	<b>4326</b>		
Plan(s) No(s):	<b>13</b>		
Nom Local(locaux):	<b>Port-Choiseul</b>		

---

**BATIMENT(S)**

No: <b>2268</b>	Surface (m2 sur parcelle): <b>96</b>	Surface totale (m2): <b>96</b>
Destination:	<b>Bureaux</b>	
Adresse(s):	<b>Route de Suisse 132</b>	

---

**ETAT DE LA PROPRIETE**

**Pour des informations plus précises concernant le régime de propriété, les types d'immeubles et leurs propriétaires, voir le registre foncier.**

**Immeuble 47/4326**





ETAT DE GENEVE, *Siège GENEVE*  
rue David-DUFOR 5 1205 Genève

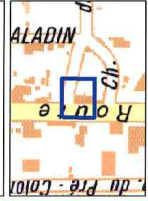
---

CARTE PRINCIPALE Echelle 1:181

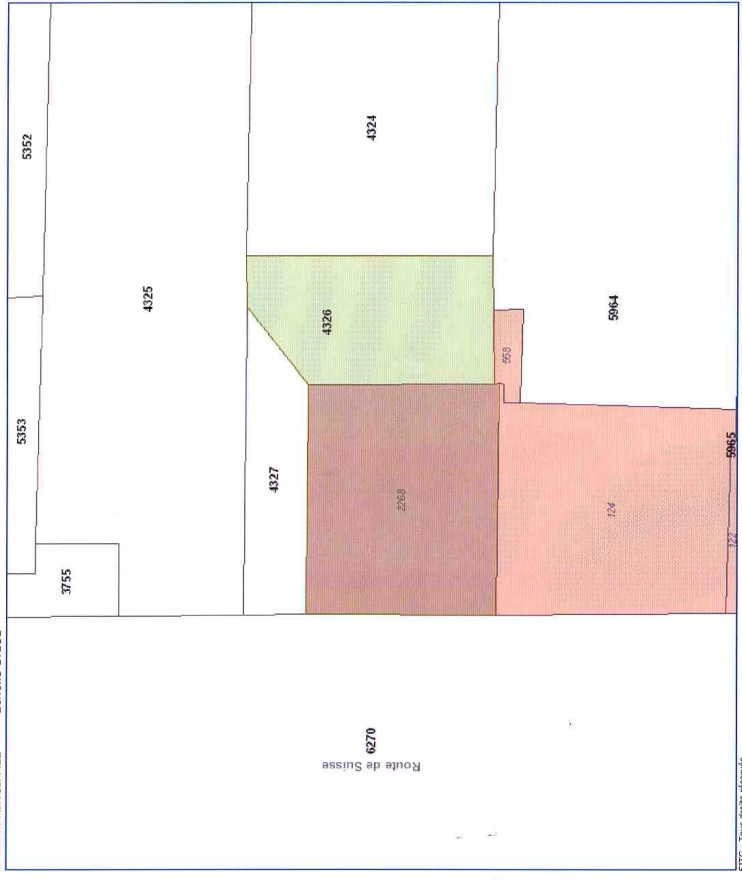
LEGENDE

Données vecteur (CGI)

- Nom rue
-  Batiments sous-sol
-  Batiments hors-sol
-  Parcelles
-  DDP



SYSTÈME D'INFORMATION  
 TERRITORIALE  
 GENEVOIS



SITG - Tous droits réservés

Office du registre foncier  
Registre foncier Genève

Page 1 de 2

## Extrait du registre foncier

Bien-fonds Versoix / 4326

Tenue du registre foncier: fédéral

---

### Etat descriptif de l'immeuble:

*Attention: les indications marquées d'un "\*" ne jouissent pas de la foi publique.*

Commune: 6644 Versoix  
No immeuble: 4326  
Parcelle de dépendance:  
Nom local\*: Choiseul  
Versoix-la-Ville  
Surface\*: 161 m2, Mensuration Officielle  
Bâtiments\*: Bureaux, No 2268, 96 m2  
route de Suisse 132, 1290 Versoix  
Observations\*:

---

### Propriété:

Propriété individuelle  
ÉTAT DE GENEVE, état, GENEVE 01.03.1955 A399 Achat

---

### Mentions:

Aucune

---

### Servitudes:

06.12.1930 A1757 (C) (Type C) Passage à pied et pour tous véhicules,  
ID.2004/015487, 16309  
en faveur de Versoix/4324

---

### Charges foncières:

Aucune

---

### Annotations: (Profitent des cases libres voir droits de gages immobiliers)

Aucune

---

### Exercice des droits: (Pour les droits dont l'exercice ne figure pas ci-dessous, voir le registre foncier)

Selon registre foncier

---

### Droits de gages immobiliers:

Aucun

---

### Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 29 septembre 2008: aucune ✓



Office du registre foncier  
Registre foncier Genève

Page 2 de 2

## Extrait du registre foncier

Bien-fonds Versoix / 4326

Tenue du registre foncier: fédéral

---

1211 Genève 8, le 6 octobre 2008/REP3

Emoluments: 20.-

Pour le Conservateur du registre foncier



**Cancio MICALIZZI**





RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

## DÉPARTEMENT DES TRAVAUX PUBLICS ET DE L' ÉNERGIE

Direction du Patrimoine et des Sites

Service des Monuments et des Sites

Recensement architectural du canton de Genève

Commune de Versoix

## Versoix-la-ville 2

Plan des valeurs

<input type="radio"/>	H.C.	Hors classe
<input checked="" type="radio"/>	1	Très remarquable
<input checked="" type="radio"/>	2	Remarquable
<input checked="" type="radio"/>	3	Intéressant
<input checked="" type="radio"/>	4+	Bien intégré (volume et substance)
<input type="radio"/>	4	Bien intégré (volume seul)
<input type="radio"/>	5	En attente de jugement
<input type="radio"/>	6	Sans intérêt
<input checked="" type="radio"/>	7	Altère le site
<input type="radio"/>	F	Éléments anciens

Les chiffres inscrits dans un cercle indiquent le degré de valeur.  
Les chiffres seuls renvoient aux fiches de recensement.

Adopté en sous-commission le: 22.08.84

Entériné en CMNS plénière le: 27.08.84

Echelle : <b>1/ 1000</b>		Date :	
		Dessin :	
MODIFICATIONS			
Indice	Objets	Date	Dessin
A	Réédition	B.T.O.T juillet 1996 SMS	C.G.

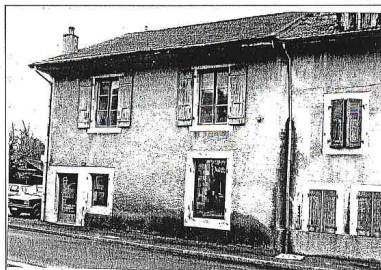
Code GIREC		
Secteur / Sous-secteur Statistique	Code alphabétique	
4 4 - 0 0 - 0 5 / 6 / 1 2	V S X	
Code Aménagement (Commune / Quartier)		
5 4 1		
Archives Internes	Plan N°	Indice
6-2	2 8 2 3 9	A
CDU		
7 1 1 . 2 . 9 1 2		



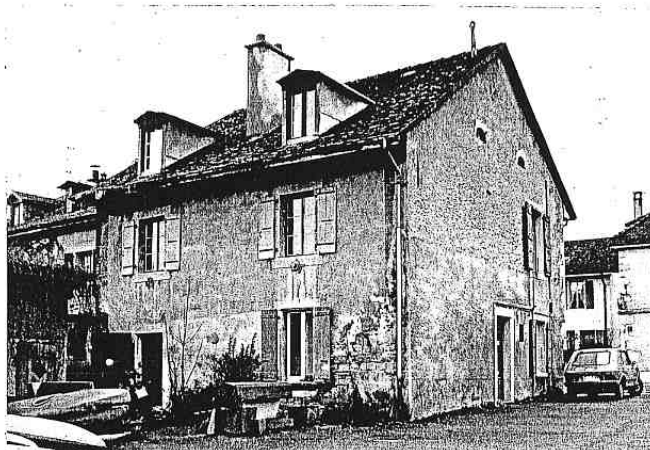
<input type="radio"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					278
Classé	Mis à l'inventaire	Protection des biens culturels	N° Abvile	N° Commune	N° Cadastre	N° de fiche	

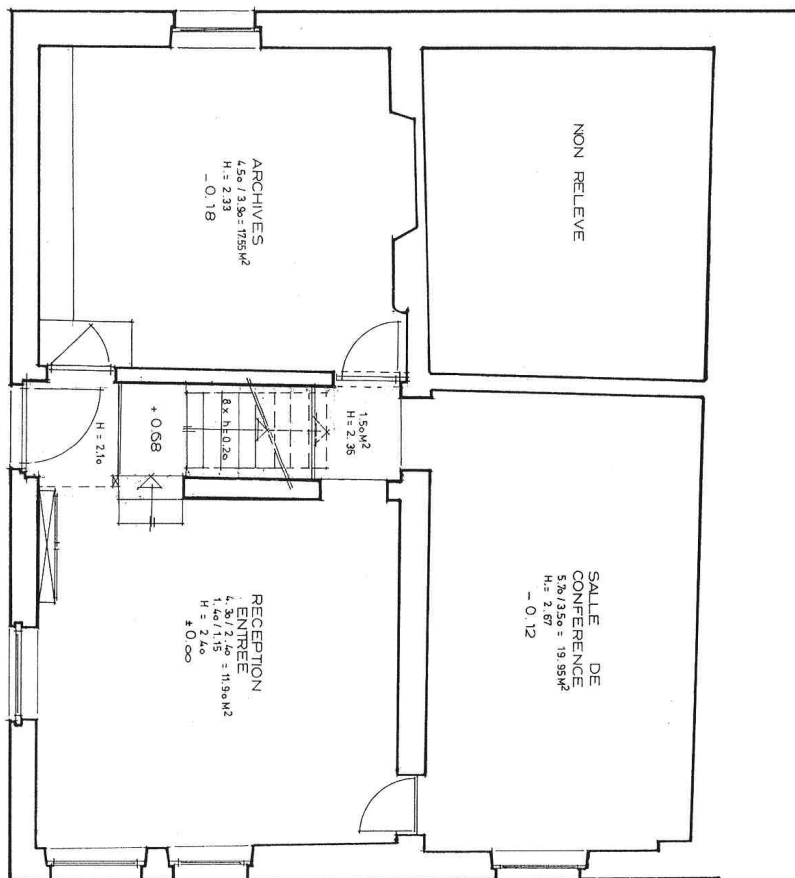
## RECENSEMENT ARCHITECTURAL DU CANTON DE GENÈVE

N° de fiche	* 1*	278										
Commune N°	* 2*	Versoix		6643								
Abvile	* 3*											
Adresse	* 4*	Rue de Suisse										
		N° rue	132		N° postal	1290						
Lieu dit	* 5*	Versoix-La-Ville										
N° cadastre	* 6*	* Filo. *										
Propriétaire	* 7*											
Négatifs	* 8*											
Valeur	* 9*	HC	1	2	3	4	5	6	7	F		
Date valeur	* 10*											
Commentaires	* 11*											
Mesures	* 12*	MC	IC	CFMH	PBC							
Dates mesures	* 13*											
Commentaires	* 14*											
Remarques	* 5*	<p>BATIMENT ANCIEN, FAIT PARTIE D'UN GROUPEMENT CARACTERISTIQUE          PORTES ET FENETRES ANCIENNES AVEC HUISSERIE MODERNE          COTE ROUTE, GRANDES FENETRES PAS DANS L'ESPRIT.          TRAITEMENT GENERAL A AMELIORER</p>										
Type de bâtiment	* 15*	Maison	de maître	Bourgeoise	Rurale	Maison forte	Dépendance(s)	Villa	Locatif			
Fonctions actuelles	* 16*	Habitation	Commerce	Administr.	Atelier	Auberge	Ferme	Ecole	Garage	Dépit		
Etat de conserv.	* 17*	Bon	Moyen	Mauvais	Intervention nécessaire							
Annexe	* 18*	Fontaine	Dépit	Hangar	Garage	Four	Ecurie	Poulailler	Communs			
Valeur annexe	* 19*	HC	1	2	3	4+	4	5	6	7	F	
Autres fiches	* 20*	N° fiches	276		277							
Dossiers	* 21*	CMS										
Photos	* 22*	CMS	PBC	MAH-VG	AEG	BPU						
Reliefs et plans	* 23*	CMS	PBC	MAH-VG	AEG	BPU						
Iconographie	* 24*	CMS	PBC	MAH-VG	AEG	BPU						
Bibliographie	* 25*	GENAVA										
Comment. hist.	* 26*	CMS										
Date construction	* 27*	† EXISTE SUR CAD. 1807										
Transformations	* 68*	Néant	Suppl.	Compl.	Crdit	Percent	Toiture	Surolev	Perte substance	PARTIEUE		
Date transf.	* 28*											
Zone archéo.	* 59*								Zone légale	* 60*	5 A	
Coordonnées	* 34*								Autoris. constr. N°	* 62*		
Recenseurs	* 35*	Chuat / Seraj			Date recensement	* 36*	8 DEC. 1983					

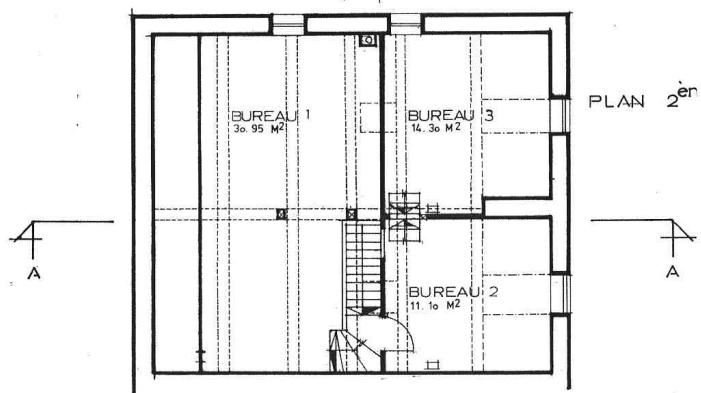
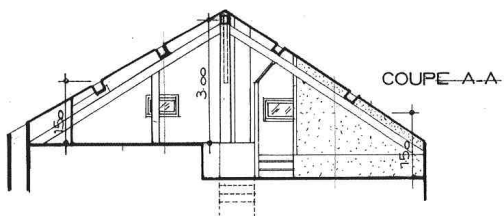
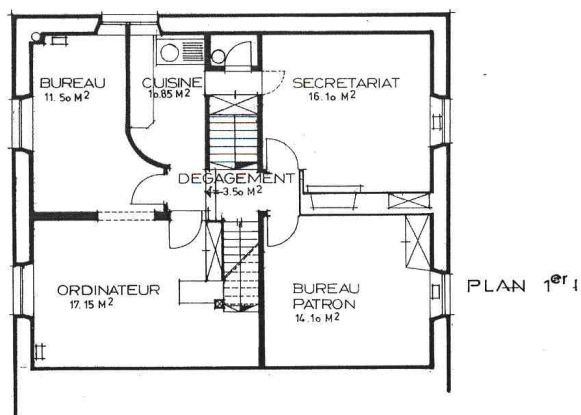


Versoix N<sup>o</sup> 278



Plan rez-de-chaussée  
Echelle 1:50

1:100







Façades Nord et Ouest  
Entrée avec sa marquise en métal



Façades Est et Nord  
Toit avec lucarnes et fenêtres de toiture



Façades Nord et Ouest  
Entrée avec sa marquise en métal



Façades Est et Nord  
Toit avec lucarnes et fenêtres de toiture



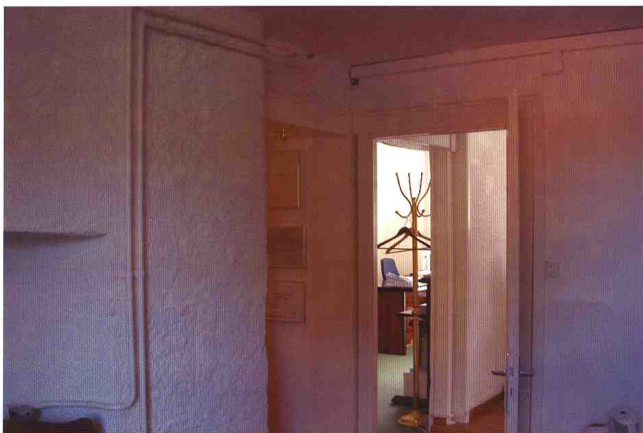
Façades Ouest



Bureau d'accueil depuis l'entrée du bâtiment



Salle de conférence au rez-de-chaussée avec paroi lambrissée



Vue depuis le petit salon en direction de la salle de conférence



Bureau au premier étage



Bureau au premier étage



Cuisinette au premier étage avec son mur qui vient diviser la fenêtre



Bureau au premier étage avec son mur qui vient diviser la fenêtre





Grand bureau des combles à l'Ouest avec élément de séparation en verre et en métal



Petit bureau des combles à l'Est



Radiateur à gaz dans un bureau du premier étage (extraction directement en façade)



Toiture en tuile plate





Plafond de l'avant-toit à rénover



Escalier menant au premier étage supporté par des pointelles

*Date de dépôt : 2 février 2009*

## RAPPORT DE LA MINORITÉ

### **Rapport de M. Alain Charbonnier**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

Le Conseil d'Etat s'est engagé, avec l'accord de la majorité du Grand Conseil, dans une politique de valorisation et d'amélioration qualitative du patrimoine foncier du canton, de manière à ce que la composition de ce dernier réponde aux besoins d'intérêt général ou d'intérêt public de la collectivité genevoise en matière d'aménagement, d'équipement et de logement, notamment.

La pratique actuelle du Conseil d'Etat de proposer l'aliénation de nombreux objets et leur mise en vente à des privés, ne répond pas toujours à une politique d'intérêt général, mais à un unique souci d'amélioration des finances publiques. Si la réduction, où en tout cas la stabilisation, de la dette du canton doit être un souci majeur des autorités, la pratique actuelle d'aliénation de nombreux terrains de l'Etat de Genève, à nos yeux, ne va pas toujours dans le sens des besoins d'intérêt général ou d'intérêt public de la collectivité genevoise, notamment en matière d'aménagement, d'équipement et de logement.

Concernant ce projet de loi 10308, il est important tout d'abord de préciser l'absence du plan de situation généralement en annexe de tous les projets d'aliénations présentés par le Conseil d'Etat au Grand Conseil.

A la question du rapporteur de minorité quant à la propriété des parcelles voisines, le représentant du DCTI, chef du service des opérations foncières, a répondu en commission qu'en direction du lac, il y a des propriétés étatiques, soit les parcelles 4324, 4325 et 4327 (voir plan ci-dessous). Il rappelle que cette parcelle avait été achetée par l'Etat en 1955, afin de procéder à l'élargissement de la route de Suisse, mais ajoute que l'objectif poursuivi à l'époque n'est plus d'actualité.

Deux rapports d'expertises nous ont été distribués en commission et les commissaires n'ont donc pas eu le temps d'en prendre connaissance.

Dans le rapport d'une des deux expertises, celle de M. Yves Habegger, architecte EPFZ-SIA, nous pouvons lire en page 7, s'agissant de cette parcelle 4326 :

*« Elle est facilement accessible aux clients en voiture qui peuvent facilement trouver une place de parking sur la parcelle 4325 et au bord du chemin des Graviers. »*

*« Cette situation va toutefois bientôt changer dans le sens que les parcelles 4325, 4324 et 5352 vont accueillir deux séries de quatre maisons mitoyennes. »*

Le représentant du Département nous a précisé que les parcelles 4324, 4325 et 4327 étaient également propriété de l'Etat de Genève mais ne nous a pas mentionné le projet de maisons mitoyennes sur les parcelles voisines en partie propriété de l'Etat de Genève !!

Lors du débat en commission le rapporteur de minorité a déclaré que :

*« L'Etat étant propriétaire des parcelles annexes, il se demande pourquoi toutes ces parcelles ne sont pas mises en vente ensemble. Il manque une explication et il pense que saucissonner les parcelles ainsi n'est pas bon. Dès lors, son groupe refusera ce projet de loi. »*

Nous nous posons donc ces questions avant d'avoir eu le temps de consulter le rapport d'expertise de M. Yves Habegger et d'avoir connaissance de ce projet de maisons mitoyennes sur des parcelles appartenant à notre connaissance encore à l'Etat de Genève.

Quelle est la raison de ce saucissonnage de parcelles appartenant à l'Etat, est-ce l'Etat de Genève qui va construire des maisons mitoyennes ou existe-t-il un projet d'aliénation des parcelles 4325 et 4324 et que devient la parcelle 4327 également propriété de l'Etat ?

Pour toutes ces raisons, nous ne pouvons pas accepter l'aliénation de cette parcelle 4326, nous vous prions Mesdames et Messieurs les députés-ées, d'en faire de même ou au moins de renvoyer cet objet en Commission des finances, afin d'avoir toutes les explications utiles sur ce projet de loi 10308.

## Plan de situation

