

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 12 décembre 2012

Projet de loi

autorisant l'Université de Genève à aliéner le feuillet PPE 1916 n° 34 de la parcelle de base 1391, immeuble B-F174, de la commune de Morges

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

Art. 1 Autorisation d'aliénation

L'Université de Genève est autorisée à aliéner pour un prix de 550 000 F :
Feuillet PPE 1916 n° 34 de la parcelle de base 1391, immeuble B-F174, de la commune de Morges.

Art. 2 Utilisation du produit de la vente

Le produit de la vente mentionnée à l'article 1 est destiné à être versé sur un fonds institutionnel de l'Université de Genève en vue de l'attribution de bourses et de prix en faveur d'étudiants méritants de la faculté des lettres de l'Université.

Art. 3 Entrée en vigueur

La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa promulgation dans la Feuille d'avis officielle.

Certifié conforme
La chancelière d'Etat : Anja WYDEN GUELPA

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

Par testament olographe du 2 janvier 2008, feu Monsieur Marcel Eugène Compagnon, décédé le 12 septembre 2010, a légué à l'Université de Genève (ci-après : l'Université), le feuillet PPE 1916 n° 34 de la parcelle de base 1391, immeuble B-F174, de la commune de Morges, en vue de l'attribution de récompenses aux étudiants méritants de la faculté des lettres.

La délivrance du legs a été inscrite au registre foncier de Morges le 24 avril 2012. La valeur du bien légué selon une expertise du 21 juin 2012 est de 515 000 F. Il s'agit d'un appartement de trois pièces (séjour avec cuisine séparée, deux chambres, deux balcons, hall, salle de bain-W.-C. et W.-C. visiteurs) avec cave, situé au 5^e étage d'un immeuble résidentiel construit à la fin des années 1970, sis au 7, chemin de la Grosse-Pierre à Morges. La surface habitable nette est de 86 m².

Afin de respecter les vœux du légataire, l'Université souhaite aliéner le bien légué et utiliser le produit de la vente pour alimenter un fonds institutionnel destiné à financer des prix et des bourses en faveur des étudiants méritants de la faculté des lettres.

A ce sujet, il convient de préciser que l'Université a reçu plusieurs offres pour l'achat de l'objet immobilier en cause. Le prix porté dans le présent projet de loi correspond au montant de la meilleure offre reçue, soit celle faite par Monsieur Gino Lannutti, en date du 13 septembre 2012. Celle-ci est supérieure à la valeur d'expertise, selon le rapport joint en annexe.

Par ailleurs, ce dossier a été examiné par le groupe de politique foncière du département de l'urbanisme, le 16 novembre 2012. Ce dernier n'a formulé aucune objection à l'aliénation de cette parcelle par l'Université.

Au bénéfice de ces explications, nous vous remercions, Mesdames et Messieurs les députés, de réserver un bon accueil au présent projet de loi.

Annexes :

- 1) Expertise immobilière du 21 juin 2012, établie par i Consulting SA.*
- 2) Courrier de Monsieur Pierre-Alain Givel, notaire, du 13 septembre 2012.*

RAPPORT D'EXPERTISE IMMOBILIERE

Mandant	: UNIVERSITE DE GENEVE
Objet du rapport	: Parcelle de base n° 1391 – Feuillet de PPE n° 1916 Grosse-Pierre 7 à Morges
Usage actuel	: Appartement en PPE (lot n° 34)
Propriétaire	: UNIVERSITE DE GENEVE
Valeur vénale	: 515'000 CHF



SOMMAIRE

- 1 DESCRIPTION DU MANDAT
- 2 ETHIQUE ET DÉONTOLOGIE
- 3 OBJET DU MANDAT
- 4 DOCUMENTATION
- 5 DESCRIPTIF GENERAL DES OBJETS
 - 5.1 Situation
 - 5.2 Distribution
 - 5.3 Plans
 - 5.4 Plan cadastral
 - 5.5 Zone d'affectation
 - 5.6 Extérieurs et environnement
 - 5.7 Visite locale
 - 5.8 Qualité des finitions / détails construction
 - 5.9 Droits réels
 - 5.10 Risques écologiques
 - 5.11 PPE
 - 5.12 Charges de copropriété et fonds de rénovation
- 6 ESTIMATION
 - 6.1 Méthodologie de l'expertise
 - 6.2 Valeur intrinsèque PPE
 - 6.3 Valeur de rendement "après travaux"
 - 6.4 Valeur vénale
- 7 VALIDITE DE L'ESTIMATION ET RESERVES

1 Description du mandat

Mandat remis par l'Université de Genève, M. Ferretti, avec pour objectif de déterminer la valeur vénale de l'objet suite à une donation de feu l'ancien propriétaire.

Définition de la valeur vénale :

« Prix estimé auquel le bien devrait s'échanger à la date de l'évaluation, entre un acheteur et un vendeur consentants dans le cadre d'une transaction effectuée dans des conditions de concurrence normale, où chaque partie agit en pleine connaissance de cause, à l'issue d'un processus de commercialisation approprié. La valeur de marché est estimée selon des méthodes appropriées au type de bien, en tenant compte des caractéristiques spécifiques de l'objet. »

2 Ethique et déontologie

Conformément aux statuts de la Chambre d'Experts en Estimations Immobilières, les soussignés attestent de leur parfaite neutralité et impartialité dans le cadre de la présente expertise.

3 Objet du mandat

Commune	: Morges
Adresse	: Grosse-Pierre 7-9
Parcelle de base	: 1391
Appartement	: Feuillelet de PPE 1916 correspondant au lot 34 (16/1'000 ^{èmes}) Appartement situé au 5 ^{ème} étage Surface habitable nette de 86 m ² environ. Deux balcons de 13 m ² et 4 m ² environ.

Remarque :

Les surfaces indiquées ci-dessus sont basées sur le plan qui nous a été remis qui n'est pas à l'échelle et n'ont pas fait l'objet d'une calculation sur place, c'est pourquoi, une réserve est à prendre en compte à ce sujet.

4 Documentation

Documents remis par le mandant comprenant :

- Extraits du Registre Foncier du 14 juin 2011 : parcelle de base n° 1391 et feuillelet n° 1916 (non-légalisé)
- Plan du logement
- Police ECA de l'immeuble
- Extrait du testament de feu M. Marcel Eugène Compagnon
- Bilan et compte d'exploitation au 31 décembre 2011
- Règlement de PPE
- Convocation à l'assemblée générale ordinaire du 30 avril 2012

Documents récoltés par nos soins :

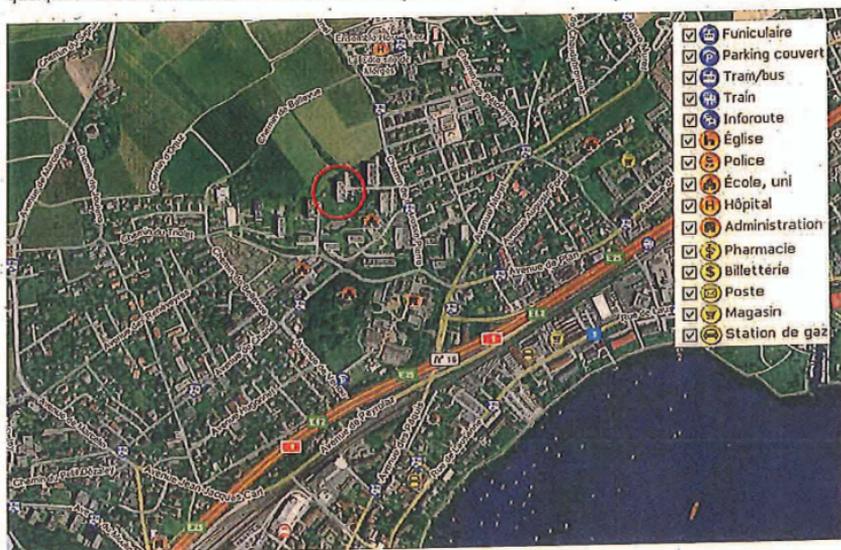
- Extraits du Registre Foncier du 14 juin 2012 : parcelle de base n° 1391 et feuillelet n° 1916 (non-légalisé)

5 Descriptif général des objets

Immeuble en PPE comprenant 104 lots au total.
Appartement de 3 pièces situé au 5^{ème} étage avec deux balcons. Cave.

5.1 Situation

Cette parcelle se situe sur les hauteurs de la commune de Morges. Entre le théâtre de Beausobre et l'hôpital. Le centre-ville et ses commerces sont à environ 2km. Ecoles publiques et arrêt de bus à quelques mètres. L'autoroute est directement accessible.



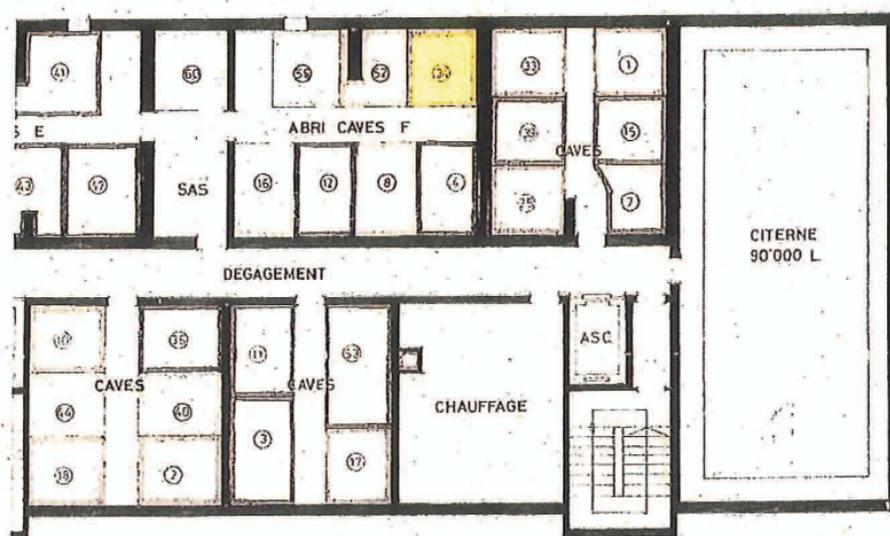
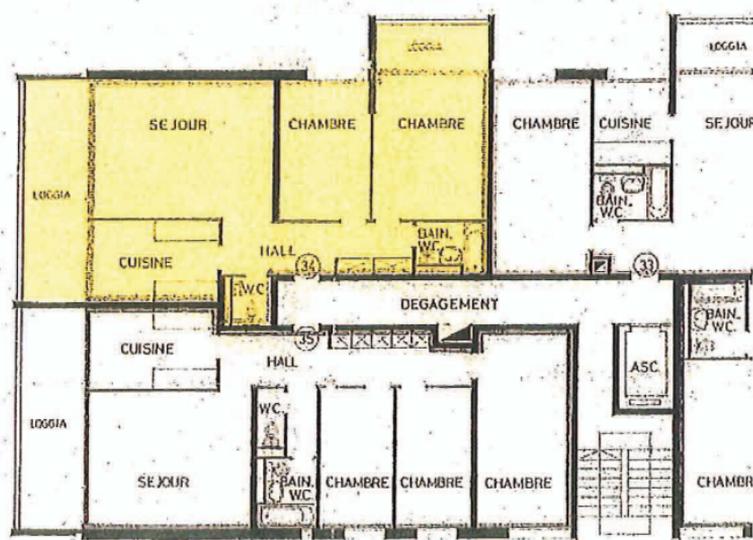
5.2 Distribution

5^{ème} étage : hall d'entrée avec armoires murales, séjour / salle à manger avec accès au balcon « Sud », cuisine équipée, wc visiteurs, deux chambres dont une avec accès au second balcon « Ouest », salle-de-bain.

Annexe : une cave

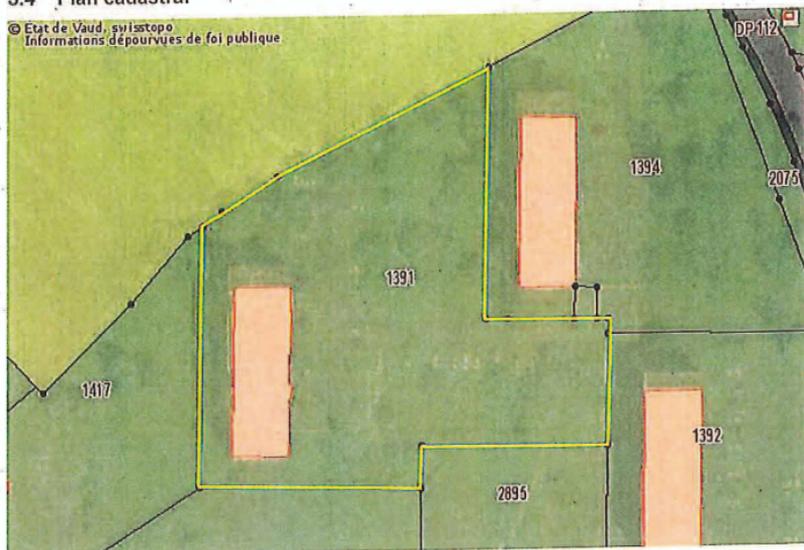
5.3 Plans

Cave n° 34

5^{ème} étage (lot n° 34 mis en évidence ci-dessous)

5.4 Plan cadastral

© Etat de Vaud, svjlssttopo
Informations dépourvues de foi publique



5.5 Zone d'affectation

© Etat de Vaud, svjlssttopo
Informations dépourvues de foi publique



Zones d'affectation		
Dénomination légale	Type principal	Type secondaire
Zone de l'ordre non contigu	Zone d'habitation de forte densité	

5.6 Extérieurs et environnement

Environnement : résidentiel

Nuisances : faibles

Relief : pente douce

Vue : sur le lac et les Alpes au Sud et sur verdure à l'Ouest

5.7 Visite locale

Cet appartement a été visité le 18 juin 2012, en compagnie de M. Lannutti.

Environnement et extérieurs



Vue Sud



Vue Sud-Ouest



Interphone



Entrée



Vue façade Est



Fenêtre



Store



Pailier d'étage



Ascenseur

Intérieur - Communs



Cuisine



Hall d'entrée

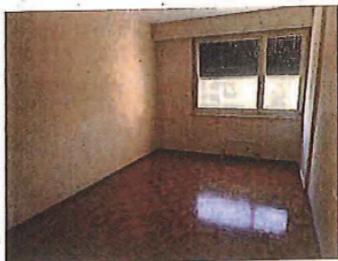
Appartement - lot n° 34



Balcon Sud



Séjour



Chambre



Chambre avec balcon Ouest



Salle-de-bain



WC (tartre)



WC visiteurs



Carbonatation balcon



Fissures plafond (intérieur)



Fissures murales.(intérieur)

5.8 Qualité des finitions / détails construction

Dans l'ensemble les finitions ainsi que les matériaux choisis sont standards. Sol du hall, séjour et des chambres en parquet. Carrelage dans les locaux sanitaires et la cuisine. Murs crépis/plâtre. Plafonds peints. Cuisine agencée ancienne. Les appareils sanitaires ne sont pas en bon état.

Fenêtres en bois, vitrage isolant. Stores en aluminium thermolaqué. Chauffage à mazout (chaudière d'origine), distribution par radiateurs. Interphone (système d'appels des locataires selon liste déroulante). Ascenseur desservant tous les niveaux.

L'état général de l'appartement est moyen. Attendu qu'il est inoccupé depuis environ 3 ans, l'agencement de cuisine ainsi que les appareils sanitaires sont à vérifier et très probablement à changer. Un WC est à installer dans le « WC visiteurs ». Par ailleurs, un rafraîchissement des peintures intérieures est nécessaire et un nettoyage des balcons (salissures de pigeons).

De plus, différentes fissures ont été observées sur les murs et plafonds ainsi que de la carbonatation au balcon « Sud ». Ces points relèvent toutefois de la PPE dans la mesure où il s'agit de parties communes.

5.9 Droits réels

Après lecture des extraits du Registre Foncier (voir annexe), il apparaît que les servitudes en droit et charges sont usuelles et n'ont pas d'impact sur la valeur.

5.10 Risques écologiques

La parcelle n'est pas recensée au SESA (Service des Eaux, Sols et Assainissements) et il n'y a aucun indice pouvant laisser penser à un quelconque risque écologique.

5.11 PPE

La lecture du règlement de PPE et des comptes n'apportent pas de remarques particulières.

Ils sont pour l'essentiel basés sur la réglementation usuelle en la matière.

5.12 Charges de copropriété et fonds de rénovation

Charges 2011 pour ce lot : 2'614.20 CHF

Les charges incluent le chauffage et l'attribution au fonds de rénovation.

Fonds de rénovation au 30 novembre 2011 : 174'267.15 CHF

Attribution 2011 : 50'000 CHF

Le disponible au fonds de rénovation est insuffisant en comparaison avec la vétusté constatée sur les parties communes, que nous estimons grossièrement à 2'500'000 CHF (remplacement des fenêtres, de la chaudière, de la toiture, traitement de la carbonatation, etc). A moyen terme, un appel de fonds extraordinaire devra par conséquent être mis en place. Nous tenons compte de cette constatation dans nos calculs ci-dessous.

6 Estimation

6.1 Méthodologie de l'expertise

L'expertise d'un lot de PPE se réfère généralement à un prix au m². La valeur intrinsèque n'est pas décomposée par le biais du calcul de l'ensemble de l'ouvrage.

Elle est usuellement directement fixée en fonction de la surface de plancher disponible. Elle comprend ainsi la quote-part de terrain, de construction, d'aménagements extérieurs et enfin de marge de profits et risques de l'entrepreneur.

A titre comparatif et afin de déterminer le prix de location de cet objet sur le marché, nous procédons également à une valeur de rendement.

6.2 Valeur intrinsèque PPE

Pour une situation de cette qualité, un degré de finition des aménagements standards et compte tenu du fait qu'aucun place de parc n'est rattachée à ce logement, le prix / m² à neuf estimé est de 6'500 CHF/m².

Quote-parts et surfaces

	Quote-part 1'000	Surface nette (m2)	Balcon (m2)	Surface pondérée (m2)
Appartement	16.0	86.00	17.00	94.50
Vétusté des parties communes				
Montant au fonds de rénovation	174'267	Vétusté des parties communes	2'500'000	Différentiel -2'325'733

Valeur PPE

	CHF/m2 à neuf	Valeur PPE à neuf	Diff. vétusté commune / fds	Vétusté du lot	Valeur PPE à ce jour
Appartement	6'500	620'750	-37'212	-70'000	513'538

Soit une valeur PPE de 515'000 CHF (arrondi)

Remarques :

- La vétusté du lot prend en compte le vieillissement des équipements et des revêtements. Il s'agit d'une évaluation sommaire basée sur des constatations faites lors de la visite.
- La vétusté de l'immeuble prend en compte le vieillissement des équipements et des revêtements. Elle est ici déduite au prorata des millièmes afférents à ce lot.

6.3 Valeur de rendement « après travaux »

Cette valeur est basée sur les loyers pratiqués actuellement dans le quartier et aux références statistiques dont nous disposons. Ils s'entendent hors frais de chauffage et d'eau chaude. Ils prennent en compte les particularités de l'objet, soit sa distribution (disponibilités comme balcons / terrasses et jardins), la présence ou non de places de parc, mais aussi son niveau d'étage et son exposition. Ce loyer correspond au prix du marché actuel, respectivement au loyer qui pourrait être pratiqué si ce logement était actuellement libre de locataires et pouvait ainsi être mis à disposition sans restrictions relatives au droit du bail. A relever que le loyer perçu précédemment ne nous est pas connu et ne pouvons de ce fait détecter s'il existe ou non un risque de contestation de loyer initial, par exemple si le différentiel entre l'ancien et le loyer articulé ci-dessous excède 10%.

Revenu locatif et frais d'entretien de la partie privative

	Surface nette (m ²)	Loyer (CHF/m ² /an)	Revenu locatif annuel net	Entr. partie privative / an	Charges PPE /an
Logement	86.00	260	22'360	1'000	2'614

- Estimé à 260 CHF/m²/an ; ce qui correspond aux prix moyen du marché actuel pour cette localisation.
- Un montant de 1'000 CHF/an est admis à titre de provision pour rénovation / entretien de l'appartement.
- Les charges PPE retenues correspondent aux comptes 2011.

Les éléments pris en compte dans le calcul de la valeur de rendement sont les suivants :

- La proportion fonds propres / fonds étrangers (20/80) est standard pour ce type d'affectation.
- Le taux retenu pour les fonds étrangers s'élève à 3,00%, soit un taux de base de 2,50% (taux hypothécaire moyen à 10 ans), augmenté de 0,50% afin de prendre en compte le risque de taux à l'échéance au vu du faible niveau des taux actuels.
- Le taux retenu pour les fonds propres est de 5,50%. Ce taux correspond aux attentes actuelles des investisseurs, compte tenu du segment dans lequel se trouve l'immeuble et de sa localisation.
- Les frais financiers sont corrigés de 0,191% afin de tenir compte du mécanisme de transfert entre fonds propres et fonds étrangers suite à l'amortissement de la dette. Ce ratio s'obtient en calculant la variation sur 10 ans au taux de 1%.
- Nous considérons qu'il n'y a pas de risque de vacant, attendu que le prix retenu est conforme au marché
- L'entier de la vétusté est déduit, attendu que le revenu locatif correspond à un logement « neuf ».

Calcul de la valeur de rendement

	Taux	Quotité	%
Frais financiers			
Fonds étrangers - 1er rang	3.000%	80%	2.400%
Rendement des fonds propres	5.500%	20%	1.100%
Variation suite amortissement	0.191%		0.191%
Taux de capitalisation avant frais et primes de risques		100%	3.691%
Charges et primes de risque	% du revenu	CHF	%
Charges de PPE, y compris honoraires et attribution au fonds	12.02%	2'614	0.005320763
Frais d'entretien annuels de la partle privative	4.60%	1'000	0.002035331
Risques vacants			
Total primes de risques			0.736%
Taux de capitalisation et valeur de rendement hors vétusté		4.427%	491'321
Impact de la vétusté accumulée pour la part non répercutable sur le revenu localif		1.236%	-107'212
Taux de capitalisation et valeur de rendement		5.662%	384'109
		Valeur de rendement	384'109

Soit une valeur de rendement de 385'000 CHF (arrondi).

6.4 Valeur vénale

La valeur vénale consiste à établir quel pourrait être le prix de vente sur le marché actuel. Elle est ainsi basée sur la valeur PPE, soit

515'000 CHF

Il est toutefois admissible que la valeur retenue puisse faire l'objet de négociations à hauteur de +/- 5% selon que l'on soit en position de vendeur ou d'acheteur.

7 Validité de l'estimation et réserves

- La valeur correspond à une estimation du prix de l'objet au jour de l'estimation et en considération des conditions qui prévalent à cet instant.
- La valeur est établie hors déduction des droits de mutation.
- Les données indiquées sur les documents annexés sont considérées comme exactes et n'ont pas fait l'objet d'un contrôle.
- Ce document est réservé à l'usage unique du mandant et ne peut pas faire l'objet de reproductions destinées à des tiers. Il ne peut pas non plus être utilisé comme base de référence à un dossier de courtage sans accord explicite de i Consulting.

Lausanne, le 21 juin 2012

i Consulting SA

Yves Cachemaille

Véronique Campiche

GIVEL & MERMOUD NOTAIRES

PIERRE-ALAIN GIVEL
NOTAIRE
Successeur de Roger Ramelet

CHRISTINE MERMOUD
NOTAIRE
Docteur en droit

Rectorat de l'Université de Genève
Uni Dufour
A l'attention de Monsieur
Sandro Doudin
24, rue du Général Dufour
1211 Genève 4

Morges, le 13 septembre 2012 PAG

Parcelle no 1916 de Morges provenant de la succession Marcel Eugène Compagnon

Monsieur,

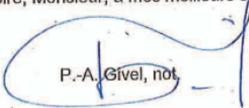
Pour le compte et au nom de M. Gino Lannutti, domicilié à 1110 Morges, chemin de la Grosse-Pierre 7, je vous informe que celui-ci souhaiterait vivement acquérir la parcelle mentionnée en titre, propriété de l'Université de Genève, pour le prix de CHF 550'000.-.

Cette offre ferme s'entend bien évidemment pour l'appartement dans son état actuel, avec tous ses droits, parties intégrantes et accessoires.

Je précise également que M. Gino Lannutti dispose d'ores et déjà du financement bancaire nécessaire à cette acquisition et que, par conséquent, la signature d'un acte de vente directe peut être envisagée dans un délai très court.

Personnellement, je me permets en outre de rappeler que la famille Lannutti, voisine de feu Monsieur Compagnon, a tout au long du règlement de la succession fait preuve de serviabilité et de disponibilité, tant vis-à-vis de l'exécuteur testamentaire que de la légataire. Bien que vide, l'appartement a ainsi joui gracieusement d'un service de "gardienage" de proximité très appréciable. Je ne peux dès lors que souhaiter que vous pourrez en tenir compte au moment de la décision d'attribution de cet appartement.

Dans l'attente de vos nouvelles, je vous prie de croire, Monsieur, à mes meilleurs sentiments.


P.-A. Givel, not.

Place de l'Hôtel de Ville 2
Case postale 363
1110 Morges 1

Tél. +41 (0)21 801 45 45
Fax +41 (0)21 803 10 60
secretariat@pagcm-notaires.ch