

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 24 août 2016

Projet de loi

autorisant le transfert du bâtiment dit « La Maison de l'Ancre » et la constitution d'un droit de superficie en faveur des Etablissements publics pour l'intégration (EPI)

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

Art. 1 Transfert d'actif immobilier et droit de superficie

¹ L'Etat de Genève est autorisé à transférer aux Etablissements publics pour l'intégration (ci-après : EPI), sous la forme d'une dotation immobilière, le bâtiment dit « La Maison de l'Ancre », sis rue de Lausanne 34 à Genève.

² Ce transfert est réalisé par le truchement d'un droit de superficie distinct et permanent en faveur des EPI à constituer sur la parcelle 1676 de la commune de Genève-Cité, propriété de l'Etat de Genève.

Art. 2 Dotation

¹ L'Etat de Genève est autorisé à effectuer une dotation immobilière en faveur des EPI d'une valeur de 3 700 000 F correspondant à la valeur intrinsèque du bâtiment mentionné à l'article 1, alinéa 1.

² Cette dotation immobilière est inscrite dans le bilan de l'Etat de Genève au patrimoine administratif; elle n'est pas rémunérée.

Art. 3 Loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat

La présente loi est soumise aux dispositions de la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat, du 4 octobre 2013.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Anja WYDEN GUELPA

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les Députés,

1. Mission et activités de la Maison de l'Ancre

La Maison de l'Ancre, sise rue de Lausanne 34, est une structure rattachée aux Etablissements publics pour l'intégration (ci-après : EPI).

Ladite structure a pour mission la réinsertion socio-professionnelle de personnes dépendantes à l'alcool et l'accueil de personnes en situation de handicap psychique. Elle propose des séjours résidentiels à toute personne domiciliée à Genève qui souhaite reprendre le contrôle de sa consommation d'alcool et assure en outre une présence éducative permanente.

La capacité actuelle de ce bâtiment de 7 étages sur rez, aujourd'hui propriété de l'Etat, est de 34 résidents en chambres individuelles, 19 places de type home avec occupation (HO), 2 places de type home (H) et 13 places de type accueil hôtelier avec encadrement (AHE). Au rez-de-chaussée de l'immeuble, un restaurant (sans alcool) ouvert au public est géré par le secteur restauration des EPI. L'établissement dispose d'une salle jouxtant le restaurant permettant l'organisation de séances de travail. A l'instar des autres secteurs des EPI, la restauration propose des stages d'intégration professionnelle, internes ou externes.

Le séjour n'est pas pris en charge dans le cadre de la LAMal, mais le plus souvent par l'aide sociale ou le service des prestations complémentaires si la personne est au bénéfice de l'AI. Un financement privé est aussi possible.

La Maison de l'Ancre propose un programme de désaccoutumance à l'alcool en trois étapes :

- programme de désaccoutumance à l'alcool avec programme d'activités (6 semaines);
- stages de réinsertion (3 mois). Ces deux étapes durent au minimum 4 mois;
- séjour autonome afin de préparer la sortie.

Chaque résident bénéficie d'un suivi individuel et un sevrage médical doit être effectué avant l'admission. Les repas sont livrés par le secteur restauration des EPI le midi et le week-end. Les soirs de semaine, les repas sont préparés par les résidents.

Une première période de vie communautaire repose sur des activités de groupe et individuelles. Après deux mois environ, la personne peut choisir entre deux options : poursuivre dans l'abstinence ou reprendre une consommation dite « contrôlée ». Ce travail s'effectue avec la collaboration du réseau élargi de la personne : équipe éducative, médecin, famille, environnement socio-professionnel.

Déroulement du séjour :

Etapas du Foyer :

- Un entretien de pré-accueil permet de mesurer l'adéquation entre l'offre de prestation de l'établissement et la demande du futur résident. Les bases du partenariat médical sont également posées.
- L'entrée peut se faire en quelques jours, dès que la prise en charge administrative est officialisée.
- Les six premières semaines de séjour sont consacrées aux activités de désaccoutumance à l'alcool encadrées par l'équipe éducative spécialisée de la Maison de l'Ancre, avec le soutien de la vie communautaire au Foyer.
- Le pensionnaire est progressivement dirigé vers une activité de réentraînement au travail, grâce à l'environnement professionnel de type hôtelier de la Maison de l'Ancre.

Etapas de la Résidence :

- Après quelques mois, l'objectif du séjour vise l'autonomie de la personne. C'est la fin des activités de groupe et de l'hébergement collectif. Le résident doit désormais participer à une activité de réinsertion externe et devient autonome pour ses repas et son organisation au quotidien.
- L'accompagnement éducatif vise désormais à aider la personne à réaliser les objectifs convenus tant sur le plan de l'alcool que des recherches de logement, emploi et liens familiaux.
- A l'issue du séjour, l'équipe éducative propose un suivi ambulatoire.

2. Description et état de l'immeuble sis rue de Lausanne 34

L'Etat de Genève a fait l'acquisition de cet immeuble en 1983 pour le prix de 5,6 millions de francs. Il s'agit d'un ancien hôtel construit en 1958-1959 par les architectes Addor et Julliard.

L'immeuble est formé de la parcelle n° 1676 (en zone 2) de la commune de Genève-Cité, d'une superficie de 359 m², et du bâtiment n° B520, d'une contenance de 9 311 m³ pour une surface nette de plancher de 2 100 m².

D'un niveau de vétusté élevé (46,5% de la valeur à neuf), le bâtiment requiert d'importants travaux de rénovation et de mise en conformité aux normes de sécurité, dont le coût est estimé par les EPI à environ 8,5 millions de francs. De plus amples informations relatives aux besoins de réfection du bâtiment sont présentées sous chiffre 6 du présent exposé des motifs.

Dans tous les cas, au vu de la planification actuelle des investissements et des nécessaires restrictions imposées par l'endettement de l'Etat de Genève, celui-ci ne dispose pas des moyens lui permettant de financer directement des travaux de rénovation et de mise aux normes de cette importance.

3. Partenariat public-privé

Les EPI proposent à l'Etat de Genève que les travaux de rénovation et de mise aux normes soient réalisés dans le cadre d'un partenariat public-privé (PPP) en association avec une fondation privée souhaitant garder l'anonymat, laquelle serait en effet disposée à prendre en charge le coût de la totalité du programme d'investissements à la condition que les EPI deviennent propriétaires du bâtiment.

Compte tenu de la situation des finances publiques, le Conseil d'Etat souhaite donner suite à cette opportunité et propose de la concrétiser par l'octroi aux EPI d'un droit de superficie distinct et permanent (DDP) à constituer sur la parcelle concernée.

Dans le cadre de cette servitude, le transfert de la propriété du bâtiment aux EPI serait réalisé sous la forme d'une dotation immobilière de l'Etat de Genève inscrite au patrimoine administratif et en tant qu'apport aux fonds propres des EPI.

En regard du statut d'établissement de droit public des EPI et s'agissant d'une entité majoritairement subventionnée par l'Etat de Genève, l'octroi d'un droit de superficie est envisagé à titre gratuit (rente nulle) et pour une durée de 60 ans renouvelable sous conditions. La mise à disposition du terrain, dont l'Etat resterait propriétaire en vertu du DDP, constitue une subvention non monétaire au sens de la loi sur les indemnités et les aides financières, du 15 décembre 2005 (LIAF).

4. Evaluation de la dotation immobilière

L'immeuble est inscrit au bilan de l'Etat, au patrimoine administratif, pour une valeur nette comptable d'environ 4,4 millions de francs qui se décompose comme suit :

Terrain	1 933 903 F	5 387 Fr/m ²
Bâtiment / valeur brute	5 821 781 F	
- Amortissements cumulés	3 360 394 F	
Bâtiment / valeur nette	2 461 387 F	<i>projection au 31.12.2016</i>
Valeur comptable totale	4 395 290 F	

Selon une expertise de l'immeuble effectuée en avril 2015 (document en annexe 3), la valeur intrinsèque du bâtiment, objet de la dotation immobilière envisagée, s'élève à 3,7 millions de francs. Ce montant correspond à la *juste valeur* de la dotation, conformément aux règles d'évaluation applicables à l'Etat de Genève (normes IPSAS et manuel comptable de l'Etat).

Il est à relever que la dotation immobilière ne donne pas lieu à une rémunération et ne constitue pas un subventionnement non monétaire, en accord avec la directive d'application de la LIAF.

5. Incidence financière du transfert

Le transfert de l'actif via une dotation induit pour l'Etat une plus-value résultant de la différence entre la juste valeur de la dotation et la valeur nette comptable du bâtiment, soit un revenu d'environ 1,2 million de francs (revenu unique dans l'année du transfert).

Outre la plus-value ponctuelle susmentionnée, le transfert du bâtiment engendre pour l'Etat une économie récurrente de charges de fonctionnement qui s'élève à 231 000 F par an. Il entraîne également une baisse de revenus de location de 179 900 F par an. Il en résulte un gain net pour l'Etat de 51 100 F par an.

Par ailleurs, le transfert du bâtiment induit une économie virtuelle de charges d'amortissement et d'intérêts de la dette liée aux travaux

d'investissement futurs que l'Etat ne devra pas supporter. Selon les investissements projetés, cette économie représente un montant de 380 000 F par an approximativement.

Incidence récurrente sur le compte de fonctionnement

Charges courantes d'exploitation	60 000 F
Amortissements du bâtiment	171 000 F
<hr/>	
Incidence sur les charges	231 000 F
- Revenu locatif / bâtiment	(149 700) F
- Revenu locatif / antenne Swisscom	(16 200) F
- Coûts refacturés au locataire	(14 000) F
<hr/>	
Incidence sur les revenus	(179 900) F
Incidence nette sur le compte de fonctionnement de l'Etat	+ 51 100 F
Economie de charges liées aux investissements futurs <i>(amortissements et intérêts)</i>	380 000 F

Le droit de superficie (DDP) concédé à titre gratuit constitue une subvention non monétaire dont le montant est évalué à 38 700 F par an. Quant au loyer non monétaire actuel (275 472 F) relatif à la mise à disposition des locaux, il deviendra sans objet après le transfert de la propriété du bâtiment.

Le transfert de charges aux EPI induit par l'accession à la propriété du bâtiment n'engendrera pas d'augmentation de l'indemnité financière monétaire accordée par l'Etat, laquelle est fixée par le contrat de prestations en vigueur pour la période 2014 à 2017 (voir la loi 11295, du 11 avril 2014).

6. Travaux d'investissement / programme de rénovation

Conçue par les architectes de la Cité du Lignon et de Meyrin, Addor et Julliard entre 1956 et 1960, la Maison de l'Ancre présente un intérêt architectural incontestable.

Sa rénovation devra faire preuve d'une attention particulière, non seulement d'un point de vue technique mais aussi architectural, en concertation avec le service des monuments et sites ainsi que l'office cantonal de l'énergie.

La rénovation envisagée est la suivante :

Rénovation de l'enveloppe et rénovation technique

L'analyse énergétique du bâtiment a montré d'importantes déperditions thermiques :

1. Tête de dalle et piliers d'angles : isolation des points critiques;
2. Terrasses-toiture : assainissement complet, réfection des étanchéités et des ferblanteries;
3. Façade rideau : pose d'un écran quadrillé de panneaux posés devant l'ossature porteuse dans le respect de la façade d'origine;
4. Réfection des façades du socle (rez-de-chaussée et 1^{er}) : remise en valeur du socle initial;
5. Mise aux normes des installations de chauffage, ventilation, sanitaires et électricité;
6. Pose de panneaux solaires en toiture.

Rénovation intérieure

De manière générale, la rénovation intérieure comprend :

1. Remise en état des sols, murs, plafonds;
2. Mise aux normes de sécurité incendie;
3. Mise aux normes des installations de chauffage, ventilation, sanitaires et électricité;
4. Désamiantage (sanitaires et isolations de tuyaux au sous-sol);
5. Réfection des sanitaires de chaque étage;
6. Mise aux normes de la cuisine professionnelle au sous-sol;
7. Réaménagement de l'entrée du bâtiment et du restaurant public;
8. Réaménagement du 1^{er} étage en espaces communs et administratifs en lien avec le rez-de-chaussée (en référence à l'état d'origine du bâtiment).

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

Annexes :

- 1) *Préavis financier (art. 30 RPFCEB – D 1 05.04)*
- 2) *Planification des charges et revenus de fonctionnement découlant du projet (art. 31 RPFCEB – D 1 05.04)*
- 3) *Expertise immobilière, Acanthe SA*



REPUBLIQUE ET
CANTON DE GENEVE

PREAVIS FINANCIER

Ce préavis financier ne préjuge en rien des décisions qui seront prises en matière de politique budgétaire.

1. Attestation de contrôle par le département présentant le projet de loi

- ♦ Projet de loi présenté par le département des Finances.
- ♦ Objet : Projet de loi autorisant le transfert du bâtiment dit "La Maison de l'Ancre" et la constitution d'un droit de superficie en faveur des Etablissements publics pour l'intégration (EPI).
- ♦ Rubrique(s) budgétaire(s) concernée(s) :
Centre de responsabilité 0230 et rubriques suivantes :
31 Charges de biens et services et autres charges d'exploitation
33 Amortissements
44 Revenus financiers
- ♦ Numéro(s) et libellé(s) de programme(s) concernés :
P04 Gestion du patrimoine de l'Etat (bâtiments et biens associés)
- ♦ Planification des charges et revenus de fonctionnement du projet de loi :
 oui non Le tableau financier annexé au projet de loi intègre la totalité des impacts financiers découlant du projet.

(en mio de F)	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Dès 2023
Ch. personnel	-	-	-	-	-	-	-	-
Biens et services et autres ch.	-	(0.1)	(0.1)	(0.1)	(0.1)	(0.1)	(0.1)	(0.1)
Ch. financières	-	(0.2)	(0.2)	(0.2)	(0.2)	(0.2)	(0.2)	(0.2)
Subventions	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres charges	-	-	-	-	-	-	-	-
Total charges	-	(0.2)						
Revenus	1.2	(0.2)	(0.2)	(0.2)	(0.2)	(0.2)	(0.2)	(0.2)
Total revenus	1.2	(0.2)						
Résultat net	1.2	0.1						

Ar 1/2
W

♦ Inscription budgétaire et financement (modifier et cocher ce qui convient) :

oui non Les incidences financières de ce projet de loi seront inscrites au projet de budget de fonctionnement dès 2017, conformément aux données du tableau financier.

oui non Les incidences financières de ce projet de loi seront inscrites au plan financier 2017-2020.

oui non Autre(s) remarque(s) : -

Le département atteste que le présent projet de loi est conforme à la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat (LGAF), à la loi sur les indemnités et les aides financières (LIAF), au modèle comptable harmonisé pour les cantons et les communes (MCH2) et aux dispositions d'exécution adoptées par le Conseil d'Etat.

Genève, le : 27.07.2016

Signature du responsable financier :

P.O. V. 

2. Approbation / Avis du département des finances

oui non Remarque(s) complémentaire(s) du département des finances : -

Genève, le : 27/07/2016

Visa du département des finances :

A. ROSSET 

N.B. : Le présent préavis financier est basé sur le PL, son exposé des motifs, le tableau financier et ses annexes transmis le 27 JUILLET 2016.

**PLANIFICATION DES CHARGES ET REVENUS DE FONCTIONNEMENT DÉCOULANT DU PROJET
Transfert du bâtiment dit "La Maison de l'Ancre" et constitution d'un droit de superficie en faveur
des Etablissements publics pour l'intégration (EPI)**

Projet présenté par le département des Finances

(montants annuels, en mios de F)	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	dès 2023
TOTAL charges de fonctionnement	0.00	-0.23						
Charges de personnel [30]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Biens et services et autres charges [31]	0.00	-0.06	-0.06	-0.06	-0.06	-0.06	-0.06	-0.06
Charges financières	0.00	-0.17	-0.17	-0.17	-0.17	-0.17	-0.17	-0.17
Intérêts [34]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Amortissements [33 + 366 - 466]	0.00	-0.17	-0.17	-0.17	-0.17	-0.17	-0.17	-0.17
Subventions [363+369]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Autres charges [30-36]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL revenus de fonctionnement	1.24	-0.18						
Revenus [40 à 46]	1.24	-0.18	-0.18	-0.18	-0.18	-0.18	-0.18	-0.18
RESULTAT NET FONCTIONNEMENT	1.24	0.05						

Remarques :

2016: Plus-value unique l'année du transfert : Fr 1,2 million.

Dès 2017: Economie de charges courantes : Fr 60'000. Economie de charges d'amortissement : Fr 171'000. Perte de revenus de loyers et charges refacturées au locataire : Fr 179'900.

Date et signature du responsable financier :

27.07.2016 P.O. Victor Jona

Lausanne 34, Genève-Cité

Date de l'évaluation 17.04.2015
But de l'évaluation Estimation valeur vénale

Propriétaire Etat de Genève

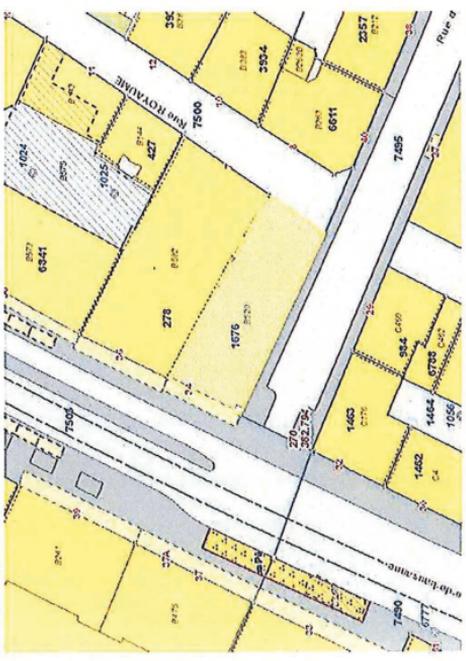
Contenu
 Synthèse
 Descriptif du bien
 Descriptif technique
 Méthode et volume
 Valeur intrinsèque
 Annexes
 Centralité
 Photos





Lausanne 34, Genève-Cité

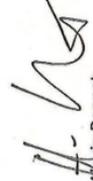
Synthèse



Adresse	Rue de Lausanne 34
Date de la visite	31.03.2015
Commune	Genève-Cité
Parcelle n°	1676
Bâtiments n°	B520
Place/ cour	0 m²
Affectation mentionnée au RF	EMS
Régime de la zone	Zone 2
Protection	-
Régime juridique	Libre
Servitudes	Voir extrait Registre Foncier
Année de construction	1959
Volume total du bâtiment	9'311 m³
Nombre de niveaux	2 ss-sol + rez + 7

A la demande du propriétaire, nous avons procédé à l'évaluation de la valeur de l'immeuble sis rue de Lausanne 34 à Genève, dans le but d'en déterminer la valeur vénale dans le but d'un transfert et d'une mise en droit de superficie.

Tout élément ou fait qui n'aurait pas été porté à la connaissance de l'expert et qui pourrait modifier son appréciation, est dûment réservé.
Telle est notre appréciation à ce jour.


Alexia Bonnet
Expert Immobilier CEI


Florent Bérard
Expert Immobilier

Valeur vénale au 17.04.2015	CHF	5'710'000
-----------------------------	-----	-----------



Construction et affectation

Il s'agit d'un ancien hôtel construit en 1958-1959 par les architectes Addor et Julliard. Le bâtiment abrite aujourd'hui une structure d'hébergement à caractère médico-social.

L'immeuble peut être assimilé à un immeuble de logement et un restaurant au rez de chaussée.

Le socle a subi de profondes transformations en 1975 avec la destruction du pans de verres donnant sur les restaurants. Les aménagements extérieurs ont également fait l'objet de rénovations successives. On trouve certains éléments de décoration d'origine dans quelques pièces, dont notamment les tablettes devant les fenêtres.

A noter que des lampadaires se retrouvant dans les parties communes sont protégés, selon les dires du Directeur des Services techniques et infrastructures de l'EPIC. La structure porteuse est ponctuelle, la façade-réseau était un prototype à l'époque de sa construction et sera repris dans plusieurs réalisations du bureau Addor Julliard.

Distribution

2ème niveau de sous-sol Abris PC accueillant des caves et dépôts, chaufferie, machinerie ascenseur
 1er niveau de sous-sol Blanchisserie, vestiaires, ventilation, cuisine professionnelle, dépôts et locaux
 rez-de-chaussée Restaurant public, réception, hall d'entrée
 1er étage Salon, bureaux direction, 9 chambres avec sanitaires + douche, WC supplémentaires
 2ème au 7ème 8 chambres avec sanitaires+douche, 1 pièce commune

Etat

Indice de dépendance de Chaleur (IDC)

908 MJ/m²/an selon l'Analyse énergétique et de vétusté réalisée par Signaterre 2.6.2014.

Si ce chiffre se confirme sur une moyenne de 3 ans, des mesures d'assainissement thermique seront obligatoires.

Etat des façades

Façade réseau non-porteuse. Les pertes thermiques sont très importantes.

Du 2ème au 7ème étage, les fenêtres sont basculantes bois-alu et simple vitrage dédoublé. Certaines fenêtres ne peuvent plus être entièrement fermées, car complètement voilées.

Rez et 1er, double vitrage pour les baies vitrées, simple vitrage côté rue de Lausanne et dans les caissons en béton.

Etat de la toiture/terrasses

Manque d'isolation, état vétuste

Décomposition vétusté

Eléments de construction	% sur le coût total	Etat actuel	Quote-part
Gros-œuvre	20%	0.60	12.0%
Façades	10%	0.40	4.0%
Toiture	5%	0.40	2.0%
Fenêtres	6%	0.20	1.2%
Installations électriques	8%	0.30	2.4%
Chauffage et ventilation	10%	0.65	6.5%
Installations sanitaires	10%	0.65	6.5%
Aménagements intérieurs	15%	0.60	9.0%
Finitions intérieures	12%	0.60	7.2%
Ascenseur	4%	0.70	2.8%
Total	100%		53.6%
Taux de vétusté			46.4%

Planification des travaux pour les 10 prochaines années

Eléments de construction	Montant
Réfection des façades et fenêtres	2'200'000
Rénovation toiture et terrasse	250'000
Réfection finitions intérieures	420'000
Isolation du plancher	1'000'000
Ventilation	200'000
Chaudière	50'000
Vannes thermostatiques	20'000
Total	3'240'000
Divers et imprévus	10%
Honoraires architectes et ingénieurs	15%
Taxes et assurances	5%
Total	4'212'000

Travaux effectués / à effectuer

béton
manque d'isolation
manque d'isolation
en fin de vie
plus aux normes
Chaudière gaz de 2005
vétuste
vétuste
vétuste
vétuste

Disclaimer :

- Les experts signalent que dans le cadre de cette expertise, il n'a été procédé à aucune vérification concernant une présence de substance dangereuse (amiante, PCB, plomb, radon, etc.) que ce soit de manière compacte dans les composants ou d'une manière intime à l'intérieur des matériaux.
- L'estimation des enveloppes de rénovation ont été faites par Signarterre.

Méthode d'expertise

Rappelons la définition de la valeur vénale donnée par la Chambre d'experts en estimations immobilières de l'USPI (Union suisse des professionnels de l'immobilier):

La valeur vénale est celle qu'indiquerait une transaction libre entre un vendeur désireux mais non obligé de vendre, et un acheteur désireux mais non obligé d'acheter, dans le climat économique prévalant à la date de la validité de l'estimation, et au lieu de situation de l'immeuble. La valeur vénale suppose que l'objet est offert sur un marché où agissent un nombre suffisant d'acheteurs potentiels.

Valeur réelle

Nous calculons d'abord le coût de reconstruction à neuf du bien. Il s'agit de définir le prix au m³ qui peut être différencié en fonction de l'affectation des locaux (bureaux, ateliers ou parking). Nous ajoutons les aménagements extérieurs. Puis nous déduisons de cette valeur à neuf la vétusté qui tient compte de l'état du bâtiment et des rénovations à entreprendre. Finalement, nous additionnons le prix du terrain.

La valeur du terrain est usuellement obtenue au moyen des critères de centralité de Nägeeli. Cette méthode permet de déterminer la part du terrain en pourcent de la valeur intrinsèque globale de l'immeuble.

Calcul du volume

Type		Volume
2 niv. Sous-sol	7 m ² 359 m ²	2'513 m ³
Hauteur rez-1er Surface Rez-1er	7.07 m 359 m ²	2'538 m ³
Hauteur 2ème-7ème Surface 2ème-7ème	17.83 m 230 m ²	4'101 m ³
Superstructure	2.58 m 54 m ²	139 m ³
Marquise	1 m 19.5 m ²	20 m ³
Total		9'311 m³

Estimation de la valeur intrinsèque à titre indicatif

a) Valeur du terrain selon Naegeli 1'999'400
35% de la valeur intrinsèque 5'569 ./m²

b) Valeur résiduelle des constructions

<u>Total</u>	9'311 m ³	à	700 ./m ³	<u>6'517'595</u>
--------------	----------------------	---	----------------------	------------------

Obsolescence et vétusté environ
46.4% 3'024'164

c) Aménagements extérieurs néant

d) Frais financiers, divers taxes, honoraires et imprévus 219'700

Valeur intrinsèque à titre indicatif 5'710'000

soit un prix/m³ à neuf final (y compris aménagements ext et frais financiers) de: 724 ./m³

ANNEXES

Méthode Naegeli

Cette méthode est élaborée par Messieurs Wolfgang Naegeli et Heinz Wenger, dans leur ouvrage intitulé "L'estimation immobilière" (4ème édition de 1997, aux Editions du Tricorne).

Détermination de la valeur du terrain selon la méthode de classification par centralité centralités de 1 à 8

Situation générale	5.5
Situation communications et transports	6
Standard équipement et conception	4
Habitation	
A type de bâtiment	4
B situation	6
C attrait des environs	4
Commercial	
Le nombre total de points est de	20.2
pour un nombre de positions de	4
d'où une moyenne de	5.0
Facteurs d'augmentation	0
Facteurs de diminution	0
Centralité	5.0

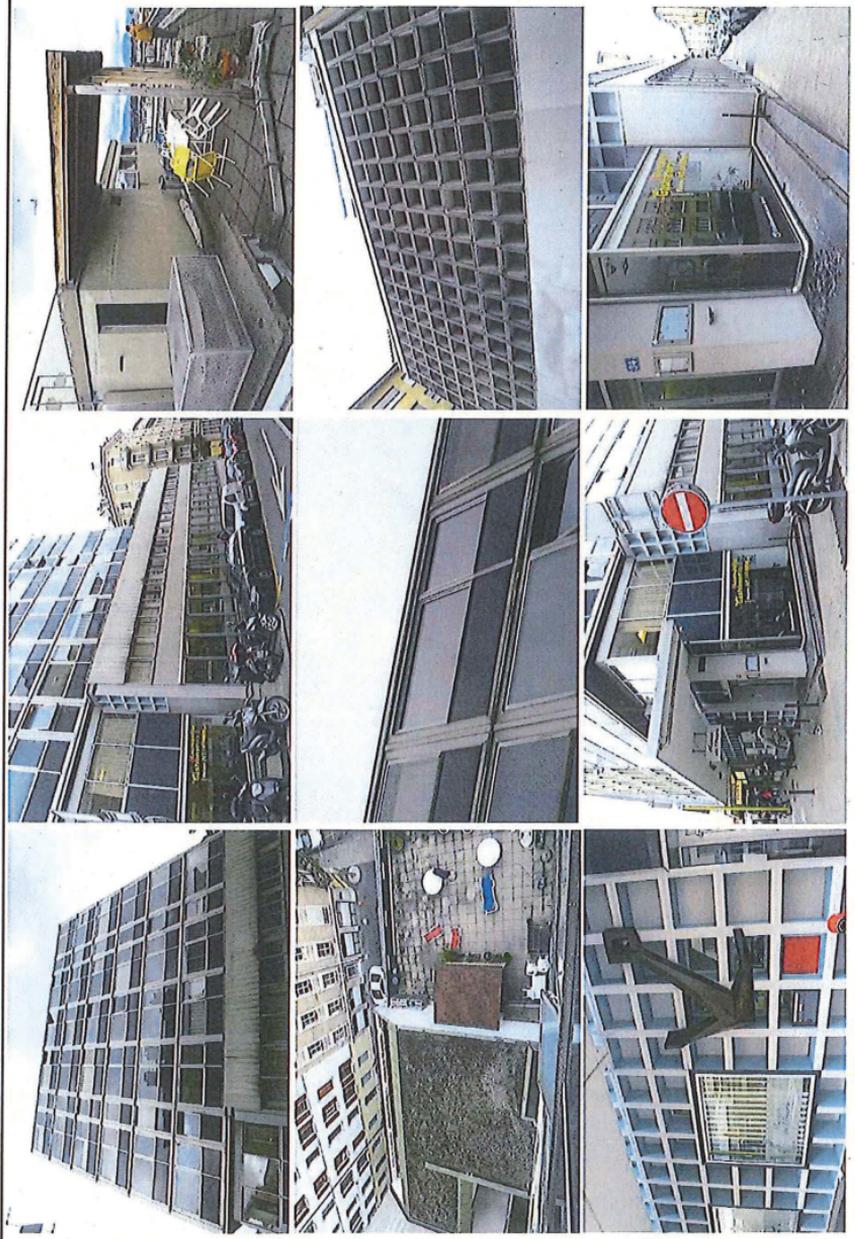
Le tableau des centralités WOLFGANG NAEGELI/HEINZ WENGER associé à cet indice de centralité trouvée, une valeur de terrain de

35% de la valeur intrinsèque

Dans les facteurs d'augmentation et de diminution nous avons tenu compte
 - de l'utilisation du CUS optimale ou non
 - du "potentiel d'amélioration" des bâtiments (vétusté,...)

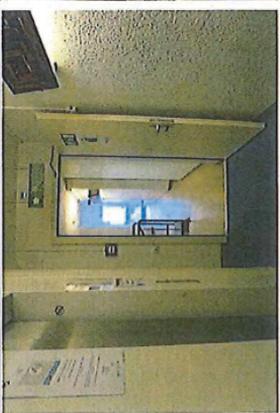
Photos extérieures

Lausanne 34, Genève-Cité



Photos intérieures

Lausanne 34, Genève-Cité



Date d'impression: 27.03.2015

Heure: 09.47

Nom Prénom: COTTET Claude

Extrait du registre foncier Bien-fonds Genève-Cité / 1676

Cet extrait n'a aucun effet juridique

Description de l'immeuble

Commune politique	6621.1 Genève-Cité
Tenue du registre foncier	cantonale
Numéro d'immeuble	1676
Forme de registre foncier	cantonale
E-GRID	CH 12898 16563 03
Surface	359 m ² , Mensuration Officielle
Mutation	
Numéro(s) plan(s)	Aucun
Part de surface grevée	
Nom local	Pâquis
Couverture du sol	
Bâtiments/Constructions	Etablissement médico-social, N° bâtiment: Rue de Lausanne 34, 1201 Genève B520
Mention de la mensuration officielle	
Observation	
Immeubles dépendants	Aucun

Propriété

Propriété individuelle	
ETAT DE GENEVE, état, GENEVE	28.03.1983 A652 Achat

Mentions

11.08.1976 A1732	Accessoire, Fr.600'000.00 ID.2006/009353
------------------	--

Servitudes

Aucune

Charges foncières

Aucune

Annotations

(Profil des cases libres, voir droits de gage)

Aucune

Texte contrat

Aucune

Droits de gage immobilier

Aucune

Affaires en suspens

Affaires du registre foncier jusqu'au 22.03.2015 Aucune

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 = dominants servants indéterminés; DI = fonds dominants indéterminés.
3. ID = numéro d'identification d'un droit, R = radiation d'un droit.

Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes:

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