

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 18 mai 2020

Projet de loi

autorisant l'Université de Genève à aliéner le feuillet PPE 2648-70 de Genève-Plainpalais, soit le lot n° 5.14 représentant un appartement de trois pièces au 3^e étage de l'immeuble sis chemin des Crêts-de-Champel 36

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

Art. 1 Autorisation d'aliénation

L'Université de Genève (ci-après : l'Université) est autorisée à aliéner le feuillet PPE 2648-70 de Genève-Plainpalais, soit le lot n° 5.14 représentant un appartement de 3 pièces au 3^e étage de l'immeuble sis chemin des Crêts-de-Champel 36, pour le prix de 800 000 francs.

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 en vue d'être réinvesti dans l'acquisition de locaux immobiliers habitables, lesquels seront affectés au logement temporaire de professeurs invités, doctorants, assistants et étudiants rattachés, en priorité, à la Faculté de médecine de l'Université.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Michèle RIGHETTI

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les Députés,

Par testament public reçu par Maître François Comte, notaire à Genève, le 5 novembre 2012 et déposé dans les minutes dudit notaire, Madame Ofelia Wright, née Ramella, décédée le 24 septembre 2013, a légué à l'Université de Genève le feuillet PPE 2648-70, soit le lot n° 5.14 représentant un appartement de 3 pièces au 3^e étage de l'immeuble sis chemin des Crêts-de-Champel 36, en vue du logement temporaire de professeurs invités, doctorants, assistants ou étudiants de la Faculté de médecine.

La délivrance du legs a été enregistrée et déposée au registre foncier le 27 novembre 2014. La valeur du bien légué est estimée entre 780 000 francs (expertise « Analyses & développements immobiliers Sàrl » de 2017) et 800 000 francs (estimation « m3 Real Estate » de 2018). Il s'agit d'un appartement de trois pièces situé au 3^e étage avec une cuisine, une chambre, un séjour et une salle de bain, sans balcon, et d'une cave au sous-sol d'un immeuble en propriété par étages (PPE) et bénéficiant d'une belle situation en Ville de Genève dans le quartier de Plainpalais.

Afin de respecter les vœux de la légataire, l'Université souhaite aliéner le bien légué à un tiers privé et utiliser le produit de la vente pour alimenter un fonds institutionnel destiné à financer des locaux immobiliers habitables, lesquels seront affectés au logement temporaire de professeurs invités, doctorants, assistants et étudiants rattachés à la Faculté de médecine de l'Université.

Conformément à l'article 98, alinéa 1, de la constitution de la République et canton de Genève, du 14 octobre 2012, la mise en œuvre d'une telle opération par l'Université, personne morale de droit public, requiert l'approbation de votre Grand Conseil sous forme d'une loi.

Il faut encore relever que le successeur de Maître François Comte, Maître Frank Merlon, également notaire, a donné son accord pour la vente de l'appartement en question.

A ce sujet, il convient de préciser que le mandataire de l'Université a procédé à huit visites du bien et qu'il a reçu deux offres du même acquéreur, la deuxième surenchérissant la première 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 Shahab Izadpanah en date du 7 décembre 2018.

Ce dossier a par ailleurs été examiné le 1^{er} mars 2019 en séance du groupe de politique foncière, instance interdépartementale instituée par le Conseil d'Etat et chargée de préavisier sur toutes les questions foncières; celui-ci a également donné un préavis favorable à l'opération de vente précitée.

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) *Extrait du registre foncier afférent au feuillet PPE 2648-70 de Genève-Plainpalais*
- 2) *Expertise « Analyses & développements immobiliers Sàrl », du 19 avril 2017*
- 3) *Estimation du bien « m3 Real Estate », du 21 août 2018*
- 4) *Lettre de Maître Frank Merlon, notaire, du 12 février 2019*

Date d'impression: 07.04.2020
 Heure: 09.58
 Nom Prénom: CHOBAS Pascal

Extrait du registre foncier Propriété par étages Genève-Plainpalais / 2648-70



Cet extrait n'a aucun effet juridique !

Affaire registre foncier en suspens

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6621.4 Genève-Plainpalais
Tenue du registre foncier	cantonale
Numéro d'immeuble	2648-70
Forme de registre foncier	cantonale
E-GRID	CH 33127 38061 22
Immeuble de base	B-F Genève-Plainpalais/2648
Quote-part	5.83/1'000
Droit exclusif	5.14 appartement
Observation	Cahier de PPE voir immeuble de base
Immeubles dépendants	Aucun(e)

Propriété

Propriété individuelle
 UNIVERSITE DE GENEVE, entreprise de droit public, GENEVE 27.11.2014 2014/10569/0 Délivrance de legs
 (IDE: CHE-419.403.454),

Mentions

23.07.2003 6388 Règlement PPE - Modification Pj. 9712 du 17.09.2010 -
 ID.2004/059462

Servitudes

13.03.1975 D73 (D) (Type F) Usage de caves ID.2004/007135, 7161
 à charge de B-F Genève-Plainpalais/2648

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

Aucun(e)

Texte contrat

Servitude, (Type F) Usage Voir plan
 de caves, ID.2004/007135,
 7161 Caves : voir RS

Droits de gage immobilier

Aucun(e)

Affaires en suspens

Affaires du registre foncier jusqu'au 02.04.2020 2019/11487/0 du 04.11.2019 11:19 annotation(s)

Explications :

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

Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes :

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

Non affiché
 Non affiché
 Non affiché
 Affiché
 Non affiché
 Affiché
 Affiché
 Affiché

ANALYSES & DEVELOPPEMENTS IMMOBILIERS sarl

F. Hiltbrand & F. Strobino, arch hes-eaug, expert-immobilier eptfl, lei, membre APOG, Chartered surveyor RICS

Rue de la Tannerie 4bis - CH 1227 Carouge

Tél: +4122 - 307 8800 / Fax: +4122 - 307 8809

E-mail: info@expert-immo.ch / Site : www.expert-immo.ch

**EVALUATION IMMOBILIERE****Appartement sis chemin des Crêts-de-Champel 36****Lot(s) n° 5.14**

Propriété de : **UNIVERSITE DE GENEVE**
 Commune : **GENEVE section Plainpalais**
 Zone de construction : **3 de dev**
 Mandat de : Daniel BRADSHAW, Université de Genève le : 8 mars 17

Mission et but de l'expertise : Déterminer la valeur vénale de l'appartement

**ANALYSE PHYSIQUE****Travaux urgents**

Pas de travaux à engager immédiatement pour pallier à des défauts pouvant entraîner une détérioration rapide de l'objet.

Travaux à envisager à court terme (1 à 5 ans)

Pas de travaux extraordinaires (en plus de l'entretien usuel).

Travaux à envisager à moyen terme (5 à 10 ans)

Néant

ANALYSES & DEVELOPPEMENTS IMMOBILIERS sarl

F. Hiltbrand & F. Strobino, arch hes-eaug, expert-immobilier epl, iel, membre APCG, Chartered surveyor RICS
 Rue de la Tannerie 4bis - CH 1227 Carouge
 Tél: +4122 - 307 8800 / Fax: +4122 - 307 8809
 E-mail: info@expert-immo.ch / Site : www.expert-immo.ch



EVALUATION IMMOBILIERE

Appartement sis chemin des Crêts-de-Champel 36

Lot(s) n° 5.14

COMMENTAIRESQualité en général concernant la commune Bon

La région, économiquement développée, offre des infrastructures de qualité dans un environnement internationalement reconnu. Quartier urbain stabilisé.

Qualité du site au sein de la commune Bon

Pas de vue particulière, orientation unique sur cour au nord-ouest. Ecoles et transports publics à proximité. Commerces un peu plus lointains.

Equipements / infrastructures Moyen

Les possibilités de stationnement sont faibles dans le quartier dans les voies publiques (zone bleues). Pas de parking souterrain public à proximité immédiate.

Qualité du plan Moyen

Appartement usuel, grand séjour (27 m2) et chambre petite (9,5 m2).

Répartition de l'affectation Très bon

L'immeuble est consacré aux logements en conformité avec la zone de construction.

Potentiel de location et de vente Bon

La demande est normalement soutenue pour la location ou pour l'achat mais moins que pour les 4 pièces.

Qualité de la construction Bon

La construction est normalement entretenue. L'appartement est en bon état et a eu des travaux récents.

Etat du bâtiment Bon

Néant.

Ecorisques

Le risque de présence de plomb, PCB ou amiante est fort pour l'année de construction. Toute intervention devra faire l'objet d'une investigation spécifique préalable.

Evolution

Bonne, région et objet normalement recherché

Synthèse et remarques

ANALYSES & DEVELOPPEMENTS IMMOBILIERS sarl

F. Hiltbrand & F. Strobino, arch hes-eaug, expert-immobilier epfl, lei, membre APCG, Chartered surveyor RICS

Rue de la Tannerie 4bis - CH 1227 Carouge

Tél: +4122 - 307 8800 / Fax: +4122 - 307 8809

E-mail: info@expert-immo.ch / Site : www.expert-immo.ch



EVALUATION IMMOBILIERE

Appartement sis chemin des Crêts-de-Champel 36

Lot(s) n° 5.14

UNIVERSITE DE GENEVE

Lot(s):	5.14		
Propriété de :	PPE au nom de UNIVERSITE DE GENEVE		
sis :	chemin des Crêts-de-Champel 36		
Commune de:	GENEVE section Plainpalais		
Zone de construction: 3 de dev - centralité: 6.4			
soit au 3ème étage un appartement de 3.5 pièces:	80.00 m2 nets	soit 22.86 m2/pièce	80.00 m2
			m2
			m2
			m2
	TOTAL DES SURFACES PONDEREES		80.00 m2

Représentant les 5.83 millièmes de la copropriété y compris cave.

ESTIMATION

Valeur intrinsèque (VI) ou nette de remplacement

Part du terrain	444 800 CHF	56.99%	
Part du bâtiment	335 700 CHF	43.01%	
Total	780 500 CHF	soit	9 756 CHF/m2 pondérés
Parking			

Total valeur intrinsèque 780 500 CHF de valeur intrinsèque théorique calculée.

Valeur de rendement (VR) - non pertinente dans ce cas

Rendement locatif	22 085 CHF	soit CHF 6310/pièce.
Travaux		
Parking		

22 085 CHF capitalisés à 4%

Total val. rendement 552 125 CHF de valeur de rendement théorique
soit 6 902 CHF/m2 pondérés

Valeur de gage

$$\frac{1 \times VI + 0 \times VR}{1}$$

Total valeur gage 780 500 CHF de valeur de gage théorique
soit 9 756 CHF/m2 pondérés

Valeur vénale

La valeur vénale admise correspond à la valeur dite "en PPE"

Valeur vénale (en nom) admise	780 000 CHF	soit 9 750 CHF/m2 pondérés + locaux annexes
--------------------------------------	--------------------	---

Notes et statistiques

IUS autorisé	1.20	Surf. terr.	8 434 m2	Surf. bât.	1 859 m2	Zone: 3 de d
IUS réalisé	1.68	Prix au m2	5 400 CHF/m2	Constructio	1977	Nb étage
Terrain/VV	57.03%	Prix au m3	1 125 CHF/m3	Rénovation	2005	CHF/m2
Parcelle N°	2648			Bâtiment n°	841 à 844	276

Pour la valeur nette de remplacement, le terrain est calculé au prorata des millièmes de copropriété, le bâtiment au prorata de la surface brute

Visite effectuée le 27.03.2017

L'expert

Carouge, le 19 avril 2017





ESTIMATION DE VOTRE BIEN

Genève / Champel

36, chemin des Crêts-de-Champel

VOTRE CONTACT

Alain BARUCHEL

Place de Cornavin 3

CP 1288

CH -1211 Genève 1

Email : alain.baruchel@m-3.com

T + 41 22 809 08 05

M + 41 76 399 77 70

NATURE DE L'ÉVALUATION

Estimation de valeur vénale : analyse effectuée sous les réserves d'usage, à la demande de Monsieur Marco GIRANI, Chef du Service des Bâtiments de l'Université de Genève.

Le soussigné connaît bien les lieux, m3 Real Estate (anciennement CGi IMMOBILIER) ayant géré par le passé cette copropriété « Résidence Champel Panorama » et du fait des nombreuses estimations et ventes effectuées dans cette résidence.

Objet : Appartement n° 34 de 3 pièces au 3^{ème} étage (PPE)
 Adresse : 36, Chemin des Crêts-de-Champel - 1206 - Genève
 Propriétaire : UNIVERSITE DE GENEVE

La présente évaluation est basée sur :

- la visite extérieure et intérieure des lieux faite par le soussigné en date du 21 août 2018
- notre pratique du marché immobilier et la connaissance acquise par les ventes faites dans ce quartier/partie du canton
- les critères usuels d'estimation, tels que la situation, le standing, la surface, etc.
- les éléments ressortant du plan cadastral, du Registre Foncier et du Cahier PPE

Tout élément juridique, technique, architectural, de décoration ou autre, de nature à influencer sur la qualité de l'immeuble ou de la commodité qu'il offre – et donc sur sa valeur qui n'aurait pas été porté à notre connaissance – demeure réservé.

Les valeurs ci-après correspondent à la valeur vénale (ou valeur de marché) que reflètent les transactions récentes dans cet ensemble.

La présente analyse a un but purement informatif et aucune interprétation ou garantie, explicite ou implicite, n'est ou ne sera donnée. Au surplus, la responsabilité de m3 REAL ESTATE ne saurait être engagée quant au contenu ou à l'exhaustivité de cette évaluation.

OBJET

Parcelle de base no : 2648 de la commune de Genève-Plainpalais (24)
 Zone : zone de développement 3
 Surface parcelle de base : 8434 m²
 Bâtiment no : G844 (440 m² au sol)
 Lots PPE no : 5.14
 Nombre de pièces : 3 pièces
 Surface PPE : 80 m² (pas de balcon)
 Etage : 3^{ème} étage
 Millièmes : 5.83 millièmes
 Année de construction : 1971-1975
 Etat général : Appartement rafraîchi, mais prestations et équipement d'origine
 Forme juridique : PPE (Propriété par étage)
 Chauffage : Mazout - Distribution par radiateurs
 Nuisances : aucune

SITUATION



VALEUR VENALE

Vous trouverez ci-après notre évaluation de la valeur vénale possible dans le marché actuel. Les éléments usuels pris en compte sont :

Comparaisons : avec les transactions sur les années 2017 & 2018 dans la commune et dans la région

Quartier : prisé et agréable, profite de la proximité immédiate des commerces, des écoles et des transports publics.

Style architectural et qualité de construction : immeuble résidentiel typique du milieu des années '70 aux Crêts-de-Champel

Typologie : Appartement de 3 pièces sans balcon au 3ème étage avec prestations, finitions et équipement d'origine (paille d'avoine et parquet traditionnel en chêne mosaïque) offrant un hall d'entrée, un séjour / salle à manger, une cuisine équipée et aménagée d'origine, une chambre à coucher, une salle de bains complète d'origine avec bidet. Cave standard mais pas de parking.

Etat d'entretien / entretien technique : l'immeuble est sain et régulièrement entretenu. Les locaux communs sont propres et soignés.

Le Fonds de Rénovation atteignait au 31/12/17 la somme de CHF

Charges mensuelles : CHF-/mois (PPE + chauffage)

CALCUL VALEUR VENALE

Lot PPE 5.14 : surface de l'appartement selon cahier PPE : 80 m² (sans balcon) soit une **surface pondérée de 80 m²**

80 m² PPE x CHF 10'000.-/m²

= CHF 800'000.-

Cave standard

= inclus

Pas de Garage attaché à cet appartement

Total

CHF. 800'000.-

Nous estimons la valeur intrinsèque (VI) de ce bien, en l'état et **libre de tout bail et de tout occupant** à CHF 800'000.-

Toutefois, compte tenu de son emplacement, de son étage, de sa composition, tout nous porte à penser qu'un appartement de cette configuration et offrant une telle surface, pourrait trouver acquéreur pour une somme de CHF 790'000.- à CHF 830'000.- **libre de tout occupant**, nos honoraires de courtage compris afin d'en retirer le meilleur prix.

Or il se trouve que cet appartement fait actuellement l'objet d'un bail à loyer puisqu'il est loué à Madame Martine ROSET depuis 20 ans avec une rentabilité assez faible (état locatif CHF 17'760.- soit CHF 1'480.-/mois, une prochaine échéance au 31/03/2019) selon état locatif ci-annexé pour votre convenance : aussi convient-il de diminuer la valeur vénale de ce bien en effectuant une décote de 10 % et ce, conformément à l'usage et à notre expérience en la matière.

En conclusion, compte tenu de l'occupation de l'appartement, sa valeur vénale actuelle se situerait dès lors dans une fourchette comprise entre CHF 710'000.- et CHF 750'000.-

Enfin et d'une manière plus générale, s'agissant de ventes de biens (villa ou appartement en PPE), nous souhaitons compléter la présente analyse par les informations suivantes :

- l'annonce du Conseil Fédéral - entrée en vigueur au 1^{er} juillet 2012 - d'un **durcissement des conditions de financement** pour l'acquisition d'une habitation (obligation d'apporter au moins 10 % de fonds propres provenant d'une autre source que celle de la caisse de pension/second pilier) a rendu plus difficile l'accès à la propriété pour les candidats à l'acquisition ne disposant pas de fortune...
- le marché immobilier s'est donc indéniablement tendu depuis cinq ans maintenant en raison notamment de la **frilosité des banques**, ce qui a engendré un ralentissement des ventes et du rythme des transactions. Ainsi le bilan pour 2017 et les résultats pour 2018 sont venus confirmer ce que le marché avait pressenti dès fin 2012, à savoir une **correction des prix** à la baisse.

Le soussigné se tient à votre entière disposition pour répondre à toute question qui se poserait à vous et pour vous fournir toute explication complémentaire que vous pourriez souhaiter.

Vous souhaitant bonne réception de la présente, nous vous prions d'agréer, Cher Monsieur, nos meilleures salutations.

Rapport d'évaluation :
Genève, le 21 août 2018



Alain BARUCHEL
Courtier



IM. 006456

Etat locatif au 25 juin 2018

Immeuble : 006456 CH. DES CRETS-DE-CHAMPEL 36 1206 GENEVE

Propriétaire : UNIVERSITE DE GENEVE GENEVE

N° loc.	Désignation du local	Nom / Prénom	Echéance	Mo	Da	Loyers actuels	Loyers futurs
Logements et commerciaux							
3e étage							
000001.002	Appart. n°34 3p. 75m²	ROSET MARTINE	31/03/19	12	3	01/04/12	17.760,00
Total (S.E. ou O.):							17.760,00

**NECKER
& MERLON**
NOTAIRES

Frank Merlon • Notaire
Gardien des minutes de Me François Comte

Anne Cavalleri • Clerc

Avenue Henri-Golay 3 • 1203 Genève
Tél. 022 753 01 81 • merlon@nm-notaires.ch

15 FEV. 2019

Université de Genève
Madame Alina GUSSING-WEIBEL
Uni Eufour
Rue Général-Dufour 24
1211 Genève 4

Genève, le 12 février 2019
N/Réf. : FM/ac

**Succession de Madame Ofelia WRIGHT, décédée le 24 septembre 2013
Feuillet 2648-70 de la commune de Genève-Plainpalais**

Chère Madame,

Je me réfère à votre courrier du 1^{er} février 2019 qui a retenu toute mon attention.

En ma qualité de successeur de Maître François COMTE qui est à la retraite depuis plusieurs années, je vous donne mon accord pour la vente de l'appartement cité en marge qui vous avait été légué par Madame Ofelia WRIGHT.

A cet égard, je vous informe avoir envoyé au Registre foncier une réquisition en vue de radier la mention d'exécuteur testamentaire inscrite en faveur de Maître François COMTE.

Vous remerciant de votre attention, je vous prie de croire, chère Madame, à l'assurance de mes sentiments distingués.

F. Merlon, notaire

