

VILLE DE THÔNEX
Service technique

Ch. du Bois-Des-Arts 58
CH - 1226 Thônex
T 022 869 39 00
info@thonex.ch

V.4 MMD

Acquisition de la parcelle 3495 de Thônex et la
parcelle 6350 (dépendance)

Hameau de Fossard 19-21

Service technique

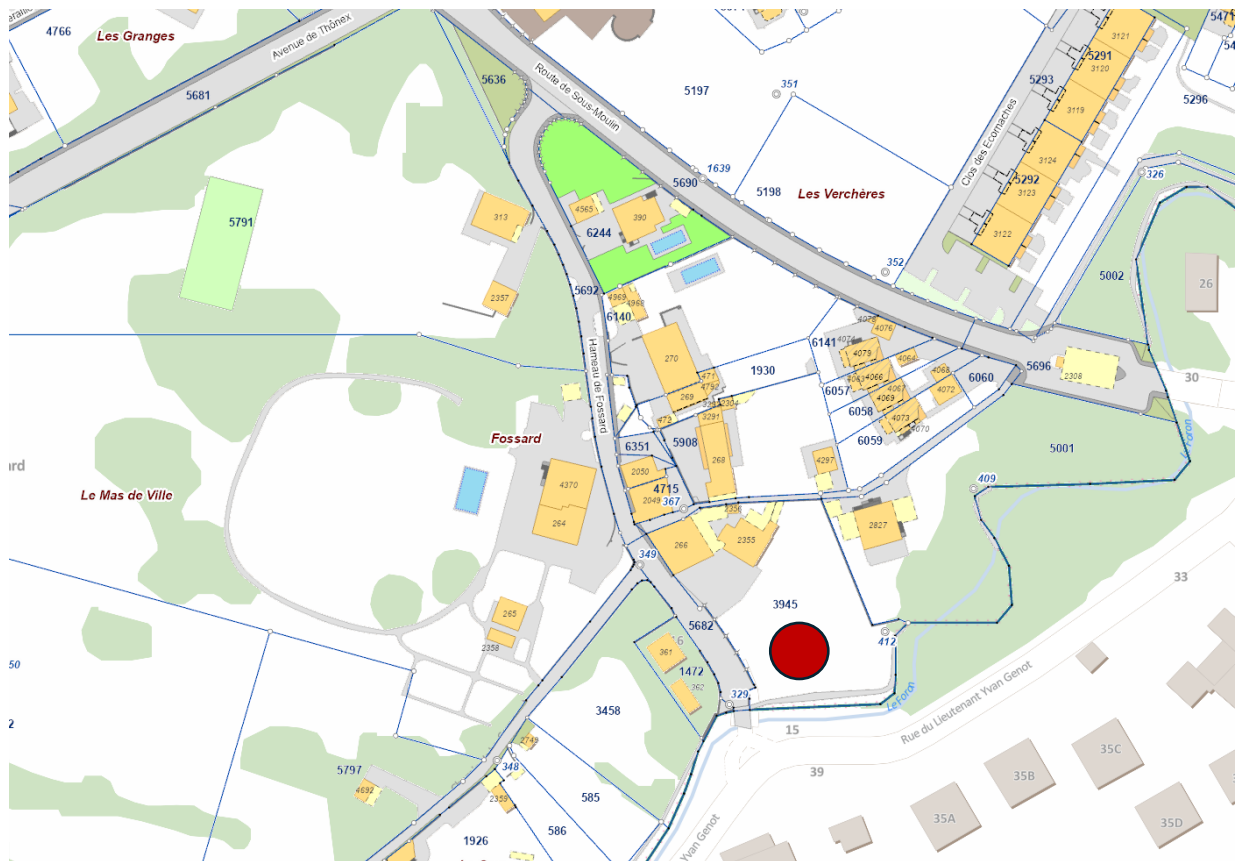


Demande d'un crédit d'engagement de CHF 5'700'000.-

1. Exposé des motifs

Cette demande de crédit concerne l'acquisition d'une parcelle située au Hameau de Fossard Nos 19 et 21

La Ville de Thônex a pris connaissance récemment de la mise en vente de cette parcelle et y voit la possibilité de développer diverses activités (c.f. chapitre : « le futur programme ») dans un lieu privilégié.



La propriété se décompose comme suit :

Parcelle 3945 de 3'038 m²

Parcelle 6350 (dépendance des parcelles 3945, 4715 et 5908 - copropriété) de 112 m²

Comprenant :

Le bâtiment 2355, hôtel d'une surface au sol de 144 m²

Surface brute habitable ou utile hors-sol, environ 350 m²

Surface brute utile au sous-sol, néant

Volume : environ 1'300 m³ SIA 116

Le bâtiment 266, habitation + rez d'activités d'une surface au sol de 198 m²
Surface brute habitable ou utile hors-sol, environ 590 m²
Surface brute utile au sous-sol, néant
Volume : environ 2'000 m³ SIA 116

Le bâtiment 2356, autre bâtiment de 9 m²
Surface brute utile 9 m²
Volume : environ 25 m³ SIA 116

Bâtiments cadastrés mais non numérotés : couverts et dépendances
Surface totale : environ 130 m²
Volume : environ 300 m³ SIA 116

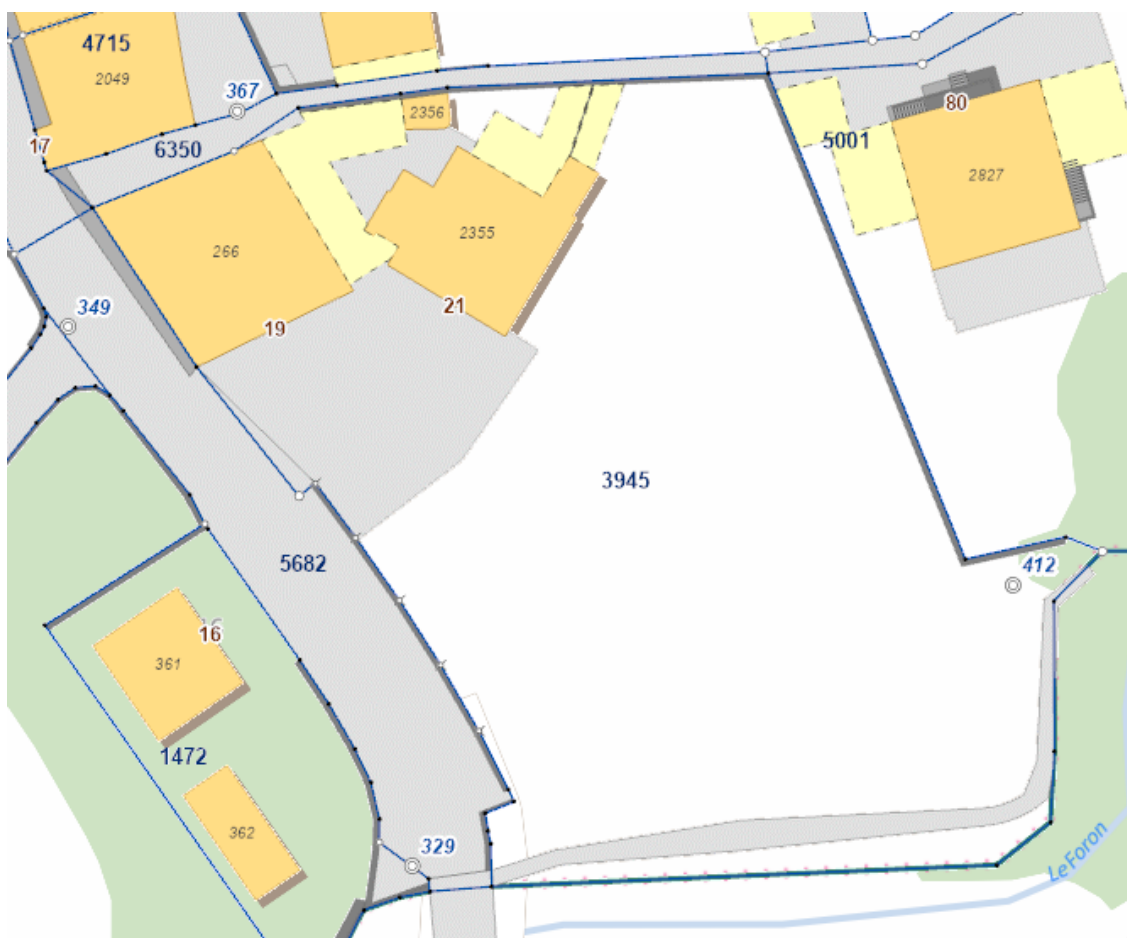
Solde théorique de droits à bâtir : néant

Résumé :

Surface brute utile habitation et activité : arrondi à 990 m²
Surface nette habitation et activité (x80%) : arrondi à 800 m²
Surface nette de dépôts : (x10%) : arrondi à 120 m²

Les parcelles se trouvent en zone 5 et soumises à un plan de site No 29165 datant de février 2003 ; les bâtiments 266 et 2355 sont destinés à être maintenus.

Les éléments décrits reposent sur une évaluation faite par la Commune avec ses conseils.



Parcelle 3945 et trois bâtiments (266, 2356, 2355)

L'année de construction de l'ensemble date de 1890 et est à rénover entièrement.

A titre indicatif les locaux sont actuellement occupés ainsi :

Hameau de Fossard 19 :

Au rez-de-chaussée :

- Un local loué en partie - Une grande surface non isolée - Un deuxième local non loué - Une partie avec des caves

Au premier :

- Un appartement deux pièces avec une douche, un WC, un lavabo.

Au deuxième :

- Un appartement quatre pièces avec deux chambres, une douche et un lavabo

En duplex au rez-de-chaussée et premier :

- Entrée à l'arrière
- Une salle d'eau et des escaliers au rez-de-chaussée
- Une chambre et une cuisine au premier étage

Hameau de Fossard 21 – Hôtel / Restaurant

Rez-de-chaussée :

- Un restaurant avec une grande salle d'environ 30 m2
- Une cuisine
- Un coin vaisselle
- Une grande cave avec un accès extérieur
- WC extérieur
- Une cave extérieure

Premier étage :

- Une zone avec deux WC
- Une chambre avec un lavabo
- Une grande pièce avec un coin évier
- Une ancienne salle de restaurant

Deuxième étage :

- Un WC
- Une douche
- Cinq chambres
- Un coin repas

Eléments photographiques



Bâtiment n°21



Bâtiment n°21



Bâtiment n°19



Le jardin

Le futur programme

Le programme qui pourrait s'implanter dans ces deux bâtiments est en cours d'analyse de même que les éventuels partenariats qui permettraient de développer des activités.

Les axes de recherche sont les suivants :

Espace de restauration

Espace mémoriel

Crèche, accueil pour la petite enfance

Logements pour étudiants

Définition des coûts

Au vu du marché genevois actuel et compte tenu des travaux d'importance à réaliser dans les deux bâtiments, de sa situation, la valeur vénale de ce bien a été estimée à **CHF 5'500'000.-**

Nous avons ajouté à ce montant 200'000 CHF pour des frais divers ce qui nous porte la demande de crédit à **5'700'000 CHF.**

Le crédit soumis à votre approbation se compose des éléments financiers suivants :

Valeur vénale du bien :	CHF	5'500'000.00
--------------------------------	------------	---------------------

Taxes fiscales :

3 % du prix (droits d'enregistrement)	CHF	165'000.00
---------------------------------------	-----	------------

TVA (8.1 % sur les émoluments du notaire)	CHF	1'292.00
---	-----	----------

TVA (8.1 % sur les frais divers)	CHF	81.00
----------------------------------	-----	-------

Sous-total	CHF	166'373.00
------------	-----	------------

Registre foncier	CHF	11'550.00
------------------	-----	-----------

Émoluments du notaire	CHF	15'950.00
-----------------------	-----	-----------

Frais divers du notaire (copies etc., estimation)	CHF	1'000.00
---	-----	----------

Total des frais facturés par le notaire :	CHF	194'873.00
--	------------	-------------------

Total de l'opération :	CHF	5'694'873.00
-------------------------------	------------	---------------------

Arrondi à	CHF	5'700'000.00
		=====