

Proposition du Conseil administratif du 15 mai 2025 en vue de l'ouverture de deux crédits pour un montant total de 9 958 000 francs destiné à la mise à disposition de locaux aménagés clé en main, dont un accueil parascolaire, un restaurant scolaire et une ludothèque, situés au rez-de-chaussée inférieur du bâtiment de Swiss Prime Site Immobilien AG sis route de Meyrin 49, soit:

- Délibération I: 9 155 000 francs destinés à l'acquisition d'une servitude d'usage exclusif de 30 ans au profit de la Ville de Genève sur la parcelle N° 4504 de la Commune de Genève, section Petit-Saconnex sise route de Meyrin 49, propriété de la société Swiss Prime Site Immobilien AG, portant sur des locaux aménagés clé en main d'une surface de 1442 m² destinés à accueillir un accueil parascolaire, un restaurant scolaire et une ludothèque, y compris les frais de notaire, émoluments du Registre foncier et droits d'enregistrement et selon le plan de servitude provisoire N° 8351.008 établi par hkdgéomatique, bureau d'ingénieurs géomètres brevetés, en date du 19 novembre 2024;**
- Délibération II: 803 000 francs destinés à l'acquisition de mobilier et de matériel d'exploitation pour les locaux destinés à accueillir un accueil parascolaire, un restaurant scolaire et une ludothèque, situés au rez-de-chaussée inférieur du bâtiment de Swiss Prime Site Immobilien AG sis route de Meyrin 49.**

Ainsi que deux délibérations foncières nécessaires à la réalisation du projet de transformation et rénovation complète du bâtiment de Swiss Prime Site Immobilien AG sur sa parcelle N° 4504 de la Commune de Genève, section Petit-Saconnex, sise route de Meyrin 49, soit:

- Délibération III: Modification, à titre gratuit, de la servitude de jour et non-bâtir (RS 22005) grevant les parcelles N^{os} 4504 et 5582 de la Commune de Genève, section Petit-Saconnex, propriétés respectivement de Swiss Prime Site Immobilien AG et de la Société coopérative d'habitation Genève (SCHG), qui est au profit des parcelles N^{os} 5583 et 5584, propriétés privées de la Ville de Genève, selon le plan de servitude N° 8351.003 établi par hkdgéomatique, bureau d'ingénieurs géomètres brevetés, en date du 25 avril 2023;**
- Délibération IV: Constitution, à titre gratuit, de servitudes de distance et vue droite grevant la parcelle N° 5584 de la**

Commune de Genève, section Petit-Saconnex, propriété privée de la Ville de Genève, en faveur de la parcelle N°4504, mêmes section et commune, propriété de Swiss Prime Site Immobilien AG, selon le plan de servitude établi par hkdgéomatique, bureau d'ingénieurs géomètres brevetés, en date du 13 décembre 2024.

Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux,

Introduction

L'opération qui vous est présentée vise à la création et la mise à disposition de locaux aménagés clé en main d'une surface de 1442 m² destinés à accueillir trois équipements: un accueil parascolaire, un restaurant scolaire et une ludothèque pour la Ville de Genève dans le bâtiment sis route de Meyrin 49, propriété de Swiss Prime Site Immobilien AG.

Le projet d'aménagement a été élaboré par les architectes mandataires de Swiss Prime Site Immobilien AG en charge de la rénovation et transformation complète du bâtiment. Le programme des besoins pour l'aménagement intérieur a été fourni par le Service des écoles et institutions pour l'enfance (ECO). Le projet a également été supervisé par l'Unité opérations foncières (UOF). La Direction du patrimoine bâti (DPBA) a été consultée pour avis technique.

La mise à disposition de ces locaux sera formalisée par l'inscription d'une servitude d'usage exclusif d'une durée 30 ans en faveur de la Ville de Genève.

La présente proposition comprend deux délibérations (I et II) relatives à l'acquisition et la mise en exploitation des locaux.

La proposition prévoit également deux délibérations foncières (III et IV) relatives à des ajustements fonciers nécessaires à la réalisation du projet de Swiss Prime Site Immobilien AG dans lequel seront réalisés les locaux d'un accueil parascolaire, d'un restaurant scolaire et d'une ludothèque en faveur de la Ville de Genève.

Exposé des motifs

Historique

Swiss Prime Site Immobilien AG est propriétaire de la parcelle N° 4504 de la Commune de Genève, section Petit-Saconnex, sise route de Meyrin 49, sur laquelle est érigé un bâtiment administratif de bureaux G1395.

Ladite parcelle est située à proximité directe de la parcelle N° 5584, mêmes section et commune, propriété privée de la Ville de Genève, sur laquelle est érigé notamment le bâtiment G1292 affecté à l'école primaire des Franchises et le bâtiment G925 affecté à une ludothèque et à un accueil parascolaire (annexe 1).

Ces deux parcelles sont en zone 3 de développement au sens de la LGZD et comprises dans le périmètre du plan localisé de quartier (PLQ) 27 316 du 2 juin 1980 (annexe 2).

Cependant, la parcelle N° 5584, propriété de la Ville de Genève, a été intégrée au PLQ 29 950 le 2 septembre 2015, lequel prévoit la démolition du bâtiment G925 affecté à un équipement public (annexe 3).

Swiss Prime Site Immobilien AG a souhaité faire évoluer son patrimoine bâti en l'adaptant plutôt qu'en le démolissant et a décidé de développer un projet de transformation et rénovation complète du bâtiment G1395. Ce projet comprend une surélévation et vise à modifier l'affectation administrative du bâtiment existant au profit de nouveaux logements tout en attribuant aux rez-de-chaussée des affectations de commerces et de services de proximité.

Le projet de Swiss Prime Site Immobilien AG a fait l'objet de la demande d'autorisation de construire préalable N° DP 320 526/1. Compte tenu de l'impact sur la planification scolaire du secteur, dans le cadre de son préavis du 11 juillet 2022 lors de l'instruction de la DP 320 526/1, la Ville de Genève a demandé des compléments en sollicitant la mise à disposition de locaux parascolaires par Swiss Prime Site Immobilien AG à l'entresol du bâtiment existant sur la parcelle N° 4504.

L'Office de l'urbanisme du Canton, dans son préavis du 13 juillet 2022, a demandé le même complément.

Il y a lieu de préciser que le projet instruit sous la DP 320 526/1 requiert une dérogation aux gabarits en application de l'art. 11 de la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) et constitue une modification majeure du PLQ 27 316 qui nécessiterait la révision de ce dernier.

Dans le cadre de la procédure d'instruction de la DP, la Ville de Genève a renoncé à la modification ou l'abrogation du PLQ dans la mesure où l'ensemble des intérêts publics en jeu ont été pris en compte dans le cadre de la délivrance de l'autorisation de construire préalable et qu'un protocole d'accord a été signé par les parties en date des 21 août et 6 septembre 2023.

Ledit protocole d'accord porte sur l'engagement de Swiss Prime Site Immobilien AG de mettre à disposition de la Ville de Genève, une fois le projet de rénovation et surélévation réalisé, l'accueil parascolaire, le restaurant scolaire et la ludothèque. Ces locaux, d'une surface d'environ 1300 m² au sud de l'entresol de

son bâtiment sis route de Meyrin 49, sont en mesure de répondre partiellement à l'accroissement de la population qu'engendrera la mise en œuvre du projet de DP.

Le protocole d'accord prévoit également la signature d'une convention entre les parties, avant le dépôt de la demande en autorisation de construire définitive (DD), fixant les détails de la mise à disposition de l'accueil parascolaire, du restaurant scolaire et de la ludothèque.

En contrepartie, la Ville de Genève a renoncé à la révision du PLQ.

L'autorisation préalable N° DP 320 526 a été délivrée le 24 novembre 2023 et est entrée en force le 30 janvier 2024.

Par la suite, et conformément audit protocole d'accord, une convention a été signée entre le Conseil administratif de la Ville de Genève et Swiss Prime Site Immobilien AG le 20 décembre 2024. Elle a pour but de convenir des droits et obligations de chacune des parties dans le cadre de la réalisation du projet de rénovation et transformation du bâtiment G1395 situé sur la parcelle N° 4504, sis route de Meyrin 49, propriété de Swiss Prime Site Immobilien AG, et plus particulièrement concernant la réalisation d'un accueil parascolaire, d'un restaurant scolaire et d'une ludothèque à l'entresol du bâtiment, surfaces qui seront au bénéfice d'une servitude d'usage exclusif en faveur de la Ville de Genève, sous réserve de l'accord de votre Conseil.

Le projet comprend également des travaux de mise à niveau du sol et d'aménagements extérieurs sur la parcelle N° 5584, propriété de la Ville de Genève, permettant un accès direct au local de l'accueil parascolaire depuis le préau de l'école des Franchises (annexe 4).

A la suite de la signature de cette convention, Swiss Prime Site Immobilien AG a déposé, en date du 18 décembre 2024, une demande d'autorisation de construire DD 336 167/1 pour le projet de rénovation et transformation de son bâtiment G1395. Le projet des locaux aménagés de l'accueil parascolaire, du restaurant scolaire et de la ludothèque ainsi que les aménagements extérieurs sur la parcelle N° 5584 font partie intégrante de cette DD.

Il est demandé à votre Conseil de valider deux crédits nécessaires à l'acquisition d'une servitude d'usage exclusif en faveur de la Ville de Genève portant sur l'accueil parascolaire, le restaurant scolaire et la ludothèque dans des locaux situés au sud du premier sous-sol du bâtiment de Swiss Prime Site Immobilien AG sis route de Meyrin 49 (Délibérations I et II).

Il faut savoir que, dans le cadre de la signature de la convention précitée, le Conseil administratif de la Ville de Genève et Swiss Prime Site Immobilien AG ont prévu une clause dite de sauvegarde dans laquelle le Conseil administratif s'engage à signer un contrat de bail à loyer d'une durée de 10 ans renouvelable de

cinq ans en cinq ans en cas de refus par votre Conseil de l'ouverture d'un crédit pour l'acquisition d'une servitude d'usage exclusif de 30 ans.

Cette clause a été jugée utile par les deux parties, en termes de garantie, au vu de l'investissement important dans l'élaboration de ce projet, des spécificités et du besoin en locaux pour la Ville de Genève dans ce quartier, permettant ainsi d'assurer la réalisation et l'exploitation de surfaces d'un accueil parascolaire, d'un restaurant scolaire et d'une ludothèque comme prévu dans le projet.

Enfin, il est également demandé à votre Conseil la validation de deux délibérations foncières relatives à la modification d'une servitude de jour et non-bâtir en faveur des parcelles N^{os} 5583 et 5584, propriétés de la Ville de Genève, et à la constitution d'une servitude de distance et vue droite grevant la parcelle N^o 5584, nécessaires à la réalisation du projet de Swiss Prime Site Immobilien AG (Délibérations III et IV).

Enjeux et besoin en surfaces parascolaires dans le quartier

Dans le cadre de la densification de la cité Franchises-Vieusseux par la Société coopérative d'habitation Genève (SCHG) qui y détient les immeubles d'habitation, l'annexe de l'école des Franchises (bâtiment G925) devra être détruite à l'horizon 2030 pour laisser place à un nouveau bâtiment de logements (bâtiment C) prévu dans le PLQ 29 950. Cette annexe est actuellement occupée par l'accueil parascolaire (trois locaux de 70 m² pour l'animation et un local de 17 m² pour le bureau) et par la ludothèque (deux locaux de 70 m²).

De plus, les effectifs parascolaires en constante augmentation vont encore s'accroître ces prochaines années sous l'effet d'un recours accru à la prestation. Le taux de fréquentation moyen pour l'établissement Franchises-Vieusseux se situe actuellement à 54% pour le midi et à 26% pour le soir. Ces taux de fréquentation augmentent en moyenne de 1,5 point par année. Cette dynamique entraînera une augmentation d'une soixantaine d'enfants d'ici à dix ans, même si l'effectif scolaire reste constant.

Les locaux prévus dans l'immeuble de Swiss Prime Site Immobilien AG viendront remplacer les surfaces de l'annexe des Franchises et permettront d'accueillir l'ensemble des élèves inscrits à long terme, y compris pour la prise des repas de midi en réfectoire. 150 places sont prévues contre 100 dans le réfectoire actuel situé en sous-sol de l'école. Il est prévu que ce dernier soit réaffecté à une autre fonction. Il pourra donc répondre aux besoins en augmentation et permettra d'offrir un accueil dans de bonnes conditions selon les normes en vigueur.

La ludothèque, quant à elle, sera plus spacieuse que celle d'aujourd'hui (320 m² utiles contre 215 m² actuellement). Dans le cadre de la densification du quartier, une augmentation des surfaces dévolues à cet équipement public de

proximité permettra de continuer à accueillir le public dans de bonnes conditions. Elle répondra aux principes de cohésion sociale dans ce quartier fortement peuplé de familles et proposera un environnement convivial intégrant un public plus large. Spécialement conçus à cet effet, les nouveaux locaux de la ludothèque pourront accueillir les enfants et leur famille dans des meilleures conditions, plus adaptées et plus diversifiées.

Obligation(s) légale(s) et/ou de sécurité

Le cadre législatif, qui définit les obligations des communes en matière de mise à disposition de locaux scolaires et parascolaires, a également évolué. En 2010, le principe d'accueil à journée continue a été inscrit dans la Constitution genevoise. En 2019, la promulgation de la loi sur l'accueil à journée continue (LAJC) fixe le cadre de cet accueil et précise «les enfants qui suivent leur scolarité obligatoire dans l'enseignement public bénéficient d'un accueil à journée continue, chaque jour scolaire», réaffirmant le principe d'accueil universel.

Ces évolutions apparaissent dans le Règlement relatif à la construction, à la rénovation et à la transformation des locaux de l'enseignement primaire et spécialisé (RCLEP C1 10.11) mis à jour en 2018, document définissant le programme des locaux pour une école en fonction du nombre de classes. Le nouveau règlement prévoit notamment des surfaces supplémentaires pour l'accueil parascolaire et l'enseignement spécialisé.

De nos jours, une école doit permettre:

- a) l'enseignement officiel, régulier et spécialisé;
- b) des activités organisées dans le cadre de l'accueil à journée continue, au sens de la LAJC du 22 mars 2019;
- c) des enseignements délégués, soit les cours d'enseignements artistiques délégués au sens de la présente loi et les cours de langues et de culture d'origine.

Les installations du groupe scolaire complet respecteront l'ensemble des prescriptions du Service sécurité-salubrité du Département du territoire (DT), ainsi que les recommandations du Département de l'instruction publique, de la formation et de la jeunesse (DIP). En particulier, elles se conformeront:

- aux directives de l'Association des établissements cantonaux d'assurance incendie (AEAI) à Berne qui régissent les normes de protection incendie;
- aux règlements relatifs à la construction, à la rénovation et à la transformation des locaux scolaires de l'enseignement primaire (C1 10.11). L'article 2, al. 2 stipule que les communes fournissent et entretiennent notamment les terrains, les bâtiments, le mobilier et les installations fixes nécessaires à l'enseignement et aux activités parascolaires;

- à la norme SN 500 2009 «Construire sans obstacles» relatives aux personnes à mobilité réduite et aux personnes âgées.

Description de l'ouvrage et descriptif des travaux effectués par SPS

L'espace parascolaire sera composé d'une salle de 81,3 m², une salle de 75,9 m², une salle de 73,4 m², une salle de 50 m², un lieu de stockage de 31,8 m², une cuisinette GIAP et habitants de 17,9 m², deux blocs sanitaires de 14,5 m², un réfectoire de 291,8 m² (150 places) avec office de remise en température de 26,6 m² et une laverie de 15,5 m², y compris locaux de services annexes.

L'espace ludothèque sera composé d'un accueil de 38 m², d'une salle de jeux de 246,5 m², d'un atelier de 21,2 m², d'un local de pause de 14,6 m² et de trois blocs sanitaires de 6,4 m².

Les locaux créés se situeront un demi-niveau en dessous du préau de l'école des Franchises attenant où se situeront les accès principaux au travers d'une rampe pour personnes à mobilité réduite (PMR) et d'un escalier.

La façade orientée sud, sera majoritairement composée de fenêtres et portes-fenêtres qui permettront, aux endroits se trouvant de plain-pied, un accès direct vers l'extérieur. Une attention particulière sera demandée pour la protection solaire et contre la surchauffe. L'apport de lumière est garanti par des ouvertures en façade et avec également quelques ouvertures zénithales qui permettront une luminosité naturelle dans les zones plus retirées de la ludothèque.

Un hall principal sera partagé entre la ludothèque, l'accueil parascolaire, les vestiaires séparés, la zone accueil pour la ludothèque et le large couloir de distribution pour le parascolaire seront équipés de vestiaires, de bancs et de crochets. Le réfectoire, dimensionné pour accueillir environ 150 places assises, sera aménagé d'armoires murales pour le rangement des chariots et autres éléments nécessaires au parascolaire comme des points d'eau et prises au sol pour le branchement de bain-marie. Une zone dédiée pour le lavage des mains est située vers le fond de la salle. Une cuisinette habitants, partagée avec le parascolaire du soir, pour les goûters est prévue dans une pièce séparée.

Le fonctionnement de l'office de remise en température et la laverie ont été conçus selon le principe de la marche en avant: les flux, les aménagements et les équipements ont été étudiés avec un spécialiste cuisine. Un accès dédié pour la livraison des thermoports a été intégré dans le concept général de l'immeuble qui bénéficie d'un accès livraison côté route de Meyrin.

Chaque local sera aménagé selon la demande du Service des écoles, suivant le programme du règlement du DIP C1.10.11 avec les annexes correspondantes.

Une attention particulière sera mise dans l'étude de l'acoustique pour le réfectoire, l'accueil parascolaire et la ludothèque.

Le réfectoire sera également un espace proposé aux habitants du quartier au travers de mises à disposition hors temps scolaire pour l'organisation de fêtes et événements. Cet espace sera pourvu d'un équipement audio-visuel et la surface sera dégagée pour permettre l'accueil d'un grand nombre de personnes (max. 200 personnes selon plan sécurité) (annexes 4 et 5).

Montage de l'opération

La Ville de Genève se porte acquéreur d'une servitude d'usage exclusif de 30 ans sur des locaux aménagés vendus clé en main par Swiss Prime Site Immobilien AG.

Cette servitude sera constituée dans les locaux situés au rez-de-chaussée inférieur du bâtiment G1395 propriété de Swiss Prime Site Immobilien AG sis route de Meyrin 49, sur la parcelle N° 4504 de la Commune de Genève, section Petit-Saconnex et fera l'objet d'un acte authentique.

L'assiette de la servitude fait l'objet du plan provisoire ci-annexé (annexe 6).

Le montant demandé pour la constitution de cette servitude est de 9 155 000 francs. La servitude comprend les locaux et accès situés au sud du rez-de-chaussée inférieur, en lien direct avec la parcelle N° 5584, le tout pour une surface de 1442 m² exploitables. Le montant de cette servitude comprend la mise à disposition des locaux semi-bruts ainsi que les travaux d'aménagements intérieurs et extérieurs.

Le montant relatif à la mise à disposition des locaux semi-bruts d'une durée de 30 ans est de 4 900 000 francs. Cette somme a été déterminée sur la base d'un rapport d'expertise mandaté conjointement par la Ville de Genève et Swiss Prime Site Immobilien AG (annexe 7).

Le montant des travaux pour les aménagements intérieurs et extérieurs compris dans le prix de la servitude, effectués conformément aux besoins de l'ECO, est de 3 945 000 francs. Ce montant correspond au chiffrage établis par Swiss Prime Site Immobilien AG, basé sur un devis estimatif à +/-10%, (annexe 8) auquel nous avons ajouté une marge de risque et imprévus de 10%.

Ce faisant, la Ville de Genève s'affranchit de tout risque lié à la construction et obtient un bâtiment «prêt à l'emploi» au jour de la livraison, conforme à ses besoins et dans le respect des délais correspondant à l'accroissement des besoins.

Les honoraires, frais et émoluments versés au notaire ainsi que les frais administratifs s'élèvent à 310'000 francs.

Autorisation de construire

Swiss Prime Site Immobilien AG a déposé, en date du 18 décembre 2024, la demande d'autorisation de construire DD 336 167/1 portant sur le projet de rénovation et transformation de son bâtiment. Le projet des locaux aménagés de l'accueil parascolaire, du restaurant scolaire et de la ludothèque, ainsi que les aménagements extérieurs font partie intégrante de cette DD. La durée de cette procédure est estimée par Swiss Prime Site Immobilien AG entre 8 à 12 mois pour l'obtention de l'autorisation de construire en force.

Régime foncier

Swiss Prime Site Immobilien AG est propriétaire de la parcelle N° 4504 de la Commune de Genève-Petit-Saconnex sur laquelle est érigé le bâtiment G1395 affecté à des activités commerciales et administratives.

La Ville de Genève est propriétaire de la parcelle N° 5584 de la Commune de Genève-Petit-Saconnex, sur laquelle est érigé notamment le bâtiment G1292 affecté à une école primaire, et le bâtiment G925 affecté à une ludothèque et un accueil parascolaire.

Cette parcelle a été intégrée dans le plan localisé de quartier (PLQ) Vieusseux-Villars-Franchises N° 29 950, lequel prévoit la démolition du bâtiment G925 (ludothèque).

Plusieurs servitudes existent au profit et en charge sur la parcelle N° 5584 de la Commune de Genève-Petit-Saconnex.

Le projet de Swiss Prime Site Immobilien AG portant sur la rénovation et transformation de son bâtiment sis route de Meyrin 49 nécessite, au vu de la surélévation prévue, la modification de la servitude de jour et non-bâtir (RS 22005) au profit des parcelles N°s 5583 et 5584, propriétés de la Ville de Genève et en charge sur les parcelles N°s 4504 et 5582 de la Commune de Genève-Petit-Saconnex, propriétés respectivement de Swiss Prime Site Immobilien AG et de la SCHG (annexe 9).

Cette servitude avait été constituée en faveur de la parcelle de la Ville de Genève afin de permettre la construction du bâtiment G925 affecté à une ludothèque et un accueil parascolaire en limite de parcelle. Ce bâtiment, bien que toujours exploité par la Ville de Genève, sera à terme démoli pour laisser place à la construction du bâtiment C par la SCHG, comme prévu dans le PLQ Vieusseux-Villars-Franchises N° 29 950. Ces surfaces d'équipements publics complétées par des locaux supplémentaires et leurs annexes, seront relocalisées au rez-de-chaussée inférieur du projet de Swiss Prime Site Immobilien AG, objet de la présente proposition.

De plus, au vu de la surélévation prévue, le projet de Swiss Prime Site Immobilien AG nécessite en sus la constitution d'une servitude de distance et vue droite grevant la parcelle N° 5584 de la Commune de Genève, section Petit-Saconnex, propriété privée de la Ville de Genève, en faveur de la parcelle N° 4504, mêmes section et commune, propriété de Swiss Prime Site Immobilien AG, afin de respecter l'emprise du gabarit du projet. La surface de cette servitude à constituer ne dépasse pas une superficie de 1 m² (annexe 10).

Il est demandé à votre Conseil de valider la modification de la servitude et la constitution de servitudes précitées sans versement d'une contrepartie financière du fait que ces deux opérations foncières sont nécessaires à la réalisation du projet de Swiss Prime Site Immobilien AG dans lequel la Ville de Genève bénéficiera de locaux répondant à ses besoins et aux besoins de la population.

Transition écologique et cohésion sociale

Swiss Prime Site Immobilien AG a souhaité faire évoluer son patrimoine bâti en l'adaptant plutôt qu'en le démolissant et a décidé de développer un projet de transformation et rénovation complète du bâtiment, comprenant une surélévation et visant à modifier l'affectation administrative du bâtiment existant au profit de nouveaux logements tout en attribuant aux rez-de-chaussée des affectations de commerces et de services de proximité. Les locaux de l'accueil parascolaire, du restaurant scolaire et de la bibliothèque situés au sud du rez-de-chaussée inférieur du bâtiment viendront compléter le projet. Ces équipements publics répondront aux besoins croissants du quartier, favorisant la cohésion sociale et renforçant l'offre de services pour les familles.

Le projet vise par ailleurs une double certification environnementale: le label Standard de construction durable Suisse (SNBS) niveau GOLD et la certification Très haute performance énergétique (THPE), garantissant des standards élevés en matière de durabilité énergétique, environnementale et sociale. L'opération s'inscrit pleinement dans les besoins et les engagements de la Ville de Genève.

Estimation des coûts

Délibération I

Le prix d'acquisition de la servitude aménagée clé en main d'une durée de 30 ans ainsi que les aménagements extérieurs est de 8 845 000 francs.

Les frais de notaire, d'enregistrement et émoluments du Registre foncier sont de 310 000 francs.

Le coût total est de 9 155 000 francs.

A. *Estimation des coûts*

	Fr.
Prix d'acquisition de la servitude aménagée clé en main	8 845 000
Frais de notaire, d'enregistrement et émoluments du RF	310 000
I. Coût total de l'acquisition du foncier	9 155 000

Délibération II

A. *Estimation des coûts*

			Fr.
<i>CFC</i>	<i>Libellé</i>	<i>Prix unitaire</i>	<i>Total arrondi</i>
3	<i>Equipements d'exploitation</i>		30 000
	335 Equipement sonorisation (sono rythmique)	30 000	
	339.1 Equipement gestion des accès (exploitation)	0	
4	<i>Aménagements extérieurs</i>		200 000
	423 Equipement de place de jeux	200 000	
5	<i>Frais secondaires et comptes d'attente</i>		68 000
	569 Divers, frais de déménagement	68 000	
9	<i>Ameublement et décoration</i>		444 505
	90 Ameublement et décoration		
	903 Equipement mobilier parascolaire, ludothèque et logistique	241 355	
	930 Equipement cuisines et accessoires	146 490	
	930 Equipement de nettoyage global, y compris une autolaveuse et nettoyage d'aménagement	56 660	
I.	Coût total (HT)		742 505
II.	TVA 8,1%, arrondi		60 495
III.	Total du crédit II demandé		803 000

Valeurs statistiques

Surface de plancher SP 1442 m²

Prix pour «l'acquisition» y compris
aménagement intérieurs et extérieurs:

9 958 000 francs / 1442 m²
soit 6905 francs/m²

Délibérations III et IV

Les frais de notaire et de géomètre seront pris en charge par Swiss Prime Site Immobilien AG. Aucun coût n'est à la charge de la Ville de Genève.

Délai de réalisation

La demande en autorisation de construire DD 336 167/1 a été déposée en date du 18 décembre 2024 et est en cours d'instruction auprès du DT. L'obtention de l'autorisation de construire est envisagée dans le courant de l'année 2025.

Le développement du projet de Swiss Prime Site Immobilien AG, comprenant la rénovation du bâtiment ainsi que les locaux pour la Ville de Genève, sera possible une fois la validation de la présente proposition et le délai référendaire écoulé. A ce moment les démarches administratives seront entamées en vue de l'acquisition de la servitude. Le délai pour le vote de votre Conseil est attendu pour le 31 décembre 2025 afin de ne pas retarder le planning de réalisation du projet de Swiss Prime Site Immobilien AG.

Les travaux débuteront courant du deuxième trimestre 2026 pour une durée de travaux estimée à 24 mois.

La mise en exploitation est envisagée pour la fin du deuxième trimestre 2028.

Référence au 19^e plan financier d'investissement (PFI)

Délibération I

Cet objet est prévu en qualité de projet actif au 19^e PFI sous le numéro 031.055.06 pour un montant de 8 000 000 de francs. Ce montant avait été indiqué au PFI sur la base d'un chiffrage estimatif lors de la phase avant-projet; depuis, le projet et son chiffrage ont évolué et été affinés en fonction des besoins de la Ville de Genève.

Délibération II

Cet objet n'est pas prévu au 19^e PFI.

Budget de fonctionnement

Délibérations I et II

Il s'agit d'une opération technique foncière qui n'entraîne aucune charge de fonctionnement ni aucune charge financière pour l'unité des opérations foncières.

Entretien des bâtiments par la Direction du patrimoine bâti:

- Selon les standards de gestion immobilière et la méthode Stratus, ces frais d'entretien annuels nécessaires (frais de maintenance et frais de réfection ou de remise en état) sont estimés à 1,2% du montant de la construction.

Compte 3144.130 (C-DPBA)

Entretien des bâtiments par la DPBA.

Montant total des frais compte 3144.130: 47 340 francs/an

Au vu de l'occupation de ces nouvelles surfaces, plus spacieuses et adaptées, qui permettra d'augmenter le programme correspondant à l'annexe (G925) actuelle de l'école des Franchises, et l'ajout d'une polyvalence des locaux au bénéfice du quartier, un budget de fonctionnement additionnel est nécessaire.

30 - Charges de personnel

Francs/an

Besoin en personnel: agent ou agente d'entretien 1
(référence coût budgétaire d'un poste – PB 2025) 96 406

Total rubrique budgétaire 30 96 406

31 - Dépenses générales

Nettoyage des vitres 1 500

Entretien des surfaces du préau, uniquement
périmètre «Locaux» (365/365) 3 500

Travaux d'entretien courant et renouvellement
d'équipements, y compris mobilier 25 000

Entretien des installations de jeux et aménagements
extérieurs 10 000

Charges de régie (eau, chauffage etc.) 20 000

Total rubrique budgétaire 31 60 000

36 – Subventions annuelles

Association des restaurants scolaires:	
Augmentation de la subvention	50 000
Total rubrique budgétaire 36	50 000
Total des nouvelles charges à considérer	206 406

Délibérations III et IV

Il s'agit d'une opération technique foncière qui n'entraîne aucune charge de fonctionnement ni aucune charge financière.

Charges financières annuelles

Délibération I

La charge financière annuelle sur le montant de 9 155 000 francs, comprenant les intérêts au taux de 1,5% et l'amortissement au moyen de 30 annuités, se montera à 381 200 francs.

Délibération II

La charge financière annuelle sur le montant de 803 000 francs, comprenant les intérêts au taux de 1,5% et l'amortissement au moyen de 8 annuités, se montera à 107 200 francs.

Délibérations III et IV

Il s'agit d'une opération technique foncière qui n'entraîne aucune charge financière.

Service gestionnaire et bénéficiaire

Délibération I

Le service gestionnaire est l'UOF et le service bénéficiaire est l'ECO.

Délibération II

Les services gestionnaires sont l'ECO et la Direction des systèmes d'information et de communication (DSIC) et le service bénéficiaire est l'ECO.

Délibérations III et IV

Le service gestionnaire et bénéficiaire est l'UOF.

Tableaux récapitulatifs des coûts d'investissement, de fonctionnement et planification des dépenses d'investissement (en francs)

Objet: mise à disposition de locaux aménagés clé en main, dont un accueil parascolaire, un restaurant scolaire et une ludothèque, situés au rez-de-chaussée inférieur du bâtiment de Swiss Prime Site Immobilien AG sis route de Meyrin 49

A. SYNTHÈSE DE L'ESTIMATION DES COÛTS

	Crédit I	Crédit II	Total	%
Acquisition de la servitude (y compris travaux)	8 845 000		8 845 000	88,8%
Frais de notaire, d'enregistrement et émoluments du RF	310 000		310 000	3,1%
Équipement d'exploitation		32 500	32 500	0,3%
Aménagements extérieurs		216 500	216 500	2,2%
Mobilier, équipements et jeux		480 500	480 500	4,8%
Frais secondaires et comptes d'attente		73 500	73 500	0,7%
Coût total du projet TTC	9 155 000	803 000	9 958 000	100%

B. PLANIFICATION ESTIMÉE DES DÉPENSES ET RECETTES D'INVESTISSEMENT

Années impactées	Dépenses brutes	Recettes	Dépenses nettes	
Année de vote du crédit par le CM: 2025				
2026	6 525 000	0	6 525 000	
2027	1 315 000	0	1 315 000	
2028	2 118 000	0	2 118 000	
Totaux	9 958 000	0	9 958 000	

C. IMPACT ANNUEL SUR LE BUDGET DE FONCTIONNEMENT (nouvelles charges et nouveaux revenus)

Service bénéficiaire concerné:

CHARGES

30 - Charges de personnel	ECO 96 406	Postes en ETP	1
31 - Charges de biens, services et autres charges d'exploitation	ECO 60 000 DPBA 47 340		
33/34 - Frais financiers (intérêts et amortissements)	ECO 381 200		
Délibération I	ECO 107 200		
Délibération II	ECO 50 000		
36/37 - Subventions et dédommagements accordés	50 000		
Total des nouvelles charges induites	742 146		

REVENUS

40/42 - Revenus fiscaux et taxes	
43 - Revenus divers	
44 - Revenus financiers (vente, loyer, fermage...)	
46 - Subventions et dédommagements reçus	
Total des nouveaux revenus induits	0

Impact net sur le résultat du budget de fonctionnement -742 146

Au bénéfice de ce qui précède, nous vous invitons, Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux, à approuver le projet de délibération ci-après.

PROJET DE DÉLIBÉRATION I

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettres e) et k), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

vu la convention signée le 20 décembre 2024 entre le Conseil administratif et Swiss Prime Site Immobilien AG aux termes duquel sera constituée, sous réserve de son acceptation par le Conseil municipal, une servitude d'usage exclusif de 30 ans au profit de la Ville de Genève, sur la parcelle N° 4504 de Genève, section Petit-Saconnex, propriété de Swiss Prime Site Immobilien AG;

vu le but d'utilité publique poursuivi par cette acquisition;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 9 155 000 francs destiné à l'acquisition d'une servitude d'usage exclusif de 30 ans au profit de la Ville de Genève, sur la parcelle N° 4504 de Genève, section Petit-Saconnex, sise route de Meyrin 49, propriété Swiss Prime Site Immobilien AG, portant sur des locaux aménagés clé en main d'une surface d'environ 1442 m², destinés à accueillir un accueil parascolaire, un restaurant scolaire et une ludothèque, y compris les frais de notaire, les émoluments du Registre foncier et les droits d'enregistrement et selon le plan de servitude provisoire N° 8351.008 établi par hkdgéomatique, bureau d'ingénieurs géomètres brevetés, en date du 19 novembre 2024.

Art. 2. – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 9 155 000 francs.

Art. 3. – La dépense prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif, et amortie au moyen de 30 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2028 à 2057.

Art. 4. – Le Conseil municipal charge le Conseil administratif de signer tous les actes authentiques relatifs à cette servitude.

Art. 5. – L’opération ayant un caractère d’utilité publique le Conseil administratif est chargé de demander au Conseil d’Etat l’exonération des droits d’enregistrement et des émoluments du Registre foncier.

PROJET DE DÉLIBÉRATION II

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l’article 30, alinéa 1, lettre e) et k), de la loi sur l’administration des communes du 13 avril 1984;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 803 000 francs destiné à l’acquisition de mobilier et de matériel d’exploitation pour les locaux destinés à accueillir un accueil parascolaire, un restaurant scolaire et une bibliothèque, situés au rez-de-chaussée inférieur du bâtiment de Swiss Prime Site Immobilien AG sis route de Meyrin 49.

Art. 2. – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l’article premier au moyen d’emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 803 000 francs.

Art. 3. – La dépense prévue à l’article premier sera inscrite à l’actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif, et amortie au moyen de 8 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2028 à 2035.

PROJET DE DÉLIBÉRATION III

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l’article 30, alinéa 1, lettres e) et k), de la loi sur l’administration des communes du 13 avril 1984;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Le Conseil administratif est autorisé à modifier, à titre gratuit, la servitude de jour et non-bâti (RS 22005) inscrite en charge des parcelles N^{os} 4504 et 5582 de la Commune de Genève, section Petit-Saconnex, propriétés

respectivement de Swiss Prime Site Immobilien AG et de de la Société coopérative d'habitation Genève et qui est au profit des parcelles N^{os} 5583 et 5584, propriétés privées de la Ville de Genève, selon le plan de servitude N^o 8351.003 établi par hkdgéomatique, bureau d'ingénieurs géomètres brevetés, en date du 25 avril 2023.

Art. 2. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à constituer, modifier, radier et épurer toutes servitudes à charge et au profit des parcelles susmentionnées.

PROJET DE DÉLIBÉRATION IV

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettres e) et k), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à constituer, à titre gratuit, une servitude de distance et vue droite grevant la parcelle N^o 5584 de la Commune de Genève, section Petit-Saconnex, propriété privée de la Ville de Genève, en faveur de la parcelle N^o 4504, mêmes section et commune, sise route de Meyrin 49, propriété de Swiss Prime Site Immobilien AG, selon le plan de servitude établi par hkdgéomatique, bureau d'ingénieurs géomètres brevetés, en date du 13 décembre 2024.

Art. 2. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à constituer, modifier, radier et épurer toutes servitudes à charge et au profit des parcelles susmentionnées.

Annexes:

1. plan de situation
2. PLQ 27 316 du 2 juin 1980
3. PLQ 29 950 du 2 septembre 2015
4. plan des locaux et aménagements extérieurs
5. programme ECO
6. plan de servitude provisoire N^o 8351.008 établi par hkdgéomatique, bureau d'ingénieurs géomètres brevetés, en date du 19 novembre 2024

7. expertise Wüest Partner
8. calcul du coût des aménagements par SPS du 8 avril 2025
9. plan de servitude N° 8351.003 établi par hkdgéomatique, bureau d'ingénieurs géomètres brevetés, en date du 25 avril 2023
10. plan de servitude N° 8351.006 établi par hkdgéomatique, bureau d'ingénieurs géomètres brevetés, en date du 13 décembre 2024



ANNEXE-3

LEGENDE

- Zone d'habitat individuel
- Zone d'habitat collectif
- Zone d'habitat mixte
- Zone d'habitat à loyer modéré
- Zone d'habitat à loyer très modéré
- Zone d'habitat à loyer exceptionnel
- Zone d'habitat à loyer hors norme
- Zone d'habitat à loyer hors norme 2
- Zone d'habitat à loyer hors norme 3
- Zone d'habitat à loyer hors norme 4
- Zone d'habitat à loyer hors norme 5
- Zone d'habitat à loyer hors norme 6
- Zone d'habitat à loyer hors norme 7
- Zone d'habitat à loyer hors norme 8
- Zone d'habitat à loyer hors norme 9
- Zone d'habitat à loyer hors norme 10
- Zone d'habitat à loyer hors norme 11
- Zone d'habitat à loyer hors norme 12
- Zone d'habitat à loyer hors norme 13
- Zone d'habitat à loyer hors norme 14
- Zone d'habitat à loyer hors norme 15
- Zone d'habitat à loyer hors norme 16
- Zone d'habitat à loyer hors norme 17
- Zone d'habitat à loyer hors norme 18
- Zone d'habitat à loyer hors norme 19
- Zone d'habitat à loyer hors norme 20
- Zone d'habitat à loyer hors norme 21
- Zone d'habitat à loyer hors norme 22
- Zone d'habitat à loyer hors norme 23
- Zone d'habitat à loyer hors norme 24
- Zone d'habitat à loyer hors norme 25
- Zone d'habitat à loyer hors norme 26
- Zone d'habitat à loyer hors norme 27
- Zone d'habitat à loyer hors norme 28
- Zone d'habitat à loyer hors norme 29
- Zone d'habitat à loyer hors norme 30
- Zone d'habitat à loyer hors norme 31
- Zone d'habitat à loyer hors norme 32
- Zone d'habitat à loyer hors norme 33
- Zone d'habitat à loyer hors norme 34
- Zone d'habitat à loyer hors norme 35
- Zone d'habitat à loyer hors norme 36
- Zone d'habitat à loyer hors norme 37
- Zone d'habitat à loyer hors norme 38
- Zone d'habitat à loyer hors norme 39
- Zone d'habitat à loyer hors norme 40
- Zone d'habitat à loyer hors norme 41
- Zone d'habitat à loyer hors norme 42
- Zone d'habitat à loyer hors norme 43
- Zone d'habitat à loyer hors norme 44
- Zone d'habitat à loyer hors norme 45
- Zone d'habitat à loyer hors norme 46
- Zone d'habitat à loyer hors norme 47
- Zone d'habitat à loyer hors norme 48
- Zone d'habitat à loyer hors norme 49
- Zone d'habitat à loyer hors norme 50
- Zone d'habitat à loyer hors norme 51
- Zone d'habitat à loyer hors norme 52
- Zone d'habitat à loyer hors norme 53
- Zone d'habitat à loyer hors norme 54
- Zone d'habitat à loyer hors norme 55
- Zone d'habitat à loyer hors norme 56
- Zone d'habitat à loyer hors norme 57
- Zone d'habitat à loyer hors norme 58
- Zone d'habitat à loyer hors norme 59
- Zone d'habitat à loyer hors norme 60
- Zone d'habitat à loyer hors norme 61
- Zone d'habitat à loyer hors norme 62
- Zone d'habitat à loyer hors norme 63
- Zone d'habitat à loyer hors norme 64
- Zone d'habitat à loyer hors norme 65
- Zone d'habitat à loyer hors norme 66
- Zone d'habitat à loyer hors norme 67
- Zone d'habitat à loyer hors norme 68
- Zone d'habitat à loyer hors norme 69
- Zone d'habitat à loyer hors norme 70
- Zone d'habitat à loyer hors norme 71
- Zone d'habitat à loyer hors norme 72
- Zone d'habitat à loyer hors norme 73
- Zone d'habitat à loyer hors norme 74
- Zone d'habitat à loyer hors norme 75
- Zone d'habitat à loyer hors norme 76
- Zone d'habitat à loyer hors norme 77
- Zone d'habitat à loyer hors norme 78
- Zone d'habitat à loyer hors norme 79
- Zone d'habitat à loyer hors norme 80
- Zone d'habitat à loyer hors norme 81
- Zone d'habitat à loyer hors norme 82
- Zone d'habitat à loyer hors norme 83
- Zone d'habitat à loyer hors norme 84
- Zone d'habitat à loyer hors norme 85
- Zone d'habitat à loyer hors norme 86
- Zone d'habitat à loyer hors norme 87
- Zone d'habitat à loyer hors norme 88
- Zone d'habitat à loyer hors norme 89
- Zone d'habitat à loyer hors norme 90
- Zone d'habitat à loyer hors norme 91
- Zone d'habitat à loyer hors norme 92
- Zone d'habitat à loyer hors norme 93
- Zone d'habitat à loyer hors norme 94
- Zone d'habitat à loyer hors norme 95
- Zone d'habitat à loyer hors norme 96
- Zone d'habitat à loyer hors norme 97
- Zone d'habitat à loyer hors norme 98
- Zone d'habitat à loyer hors norme 99
- Zone d'habitat à loyer hors norme 100

Tableau des caractéristiques des zones d'habitat à loyer hors norme

N°	Libellé	Surface (m²)	Nombre d'habitants	Densité (hab/m²)
1	Zone d'habitat individuel	10000	100	0,01
2	Zone d'habitat collectif	10000	1000	0,1
3	Zone d'habitat mixte	10000	1000	0,1
4	Zone d'habitat à loyer modéré	10000	1000	0,1
5	Zone d'habitat à loyer très modéré	10000	1000	0,1
6	Zone d'habitat à loyer exceptionnel	10000	1000	0,1
7	Zone d'habitat à loyer hors norme	10000	1000	0,1
8	Zone d'habitat à loyer hors norme 2	10000	1000	0,1
9	Zone d'habitat à loyer hors norme 3	10000	1000	0,1
10	Zone d'habitat à loyer hors norme 4	10000	1000	0,1
11	Zone d'habitat à loyer hors norme 5	10000	1000	0,1
12	Zone d'habitat à loyer hors norme 6	10000	1000	0,1
13	Zone d'habitat à loyer hors norme 7	10000	1000	0,1
14	Zone d'habitat à loyer hors norme 8	10000	1000	0,1
15	Zone d'habitat à loyer hors norme 9	10000	1000	0,1
16	Zone d'habitat à loyer hors norme 10	10000	1000	0,1
17	Zone d'habitat à loyer hors norme 11	10000	1000	0,1
18	Zone d'habitat à loyer hors norme 12	10000	1000	0,1
19	Zone d'habitat à loyer hors norme 13	10000	1000	0,1
20	Zone d'habitat à loyer hors norme 14	10000	1000	0,1
21	Zone d'habitat à loyer hors norme 15	10000	1000	0,1
22	Zone d'habitat à loyer hors norme 16	10000	1000	0,1
23	Zone d'habitat à loyer hors norme 17	10000	1000	0,1
24	Zone d'habitat à loyer hors norme 18	10000	1000	0,1
25	Zone d'habitat à loyer hors norme 19	10000	1000	0,1
26	Zone d'habitat à loyer hors norme 20	10000	1000	0,1
27	Zone d'habitat à loyer hors norme 21	10000	1000	0,1
28	Zone d'habitat à loyer hors norme 22	10000	1000	0,1
29	Zone d'habitat à loyer hors norme 23	10000	1000	0,1
30	Zone d'habitat à loyer hors norme 24	10000	1000	0,1
31	Zone d'habitat à loyer hors norme 25	10000	1000	0,1
32	Zone d'habitat à loyer hors norme 26	10000	1000	0,1
33	Zone d'habitat à loyer hors norme 27	10000	1000	0,1
34	Zone d'habitat à loyer hors norme 28	10000	1000	0,1
35	Zone d'habitat à loyer hors norme 29	10000	1000	0,1
36	Zone d'habitat à loyer hors norme 30	10000	1000	0,1
37	Zone d'habitat à loyer hors norme 31	10000	1000	0,1
38	Zone d'habitat à loyer hors norme 32	10000	1000	0,1
39	Zone d'habitat à loyer hors norme 33	10000	1000	0,1
40	Zone d'habitat à loyer hors norme 34	10000	1000	0,1
41	Zone d'habitat à loyer hors norme 35	10000	1000	0,1
42	Zone d'habitat à loyer hors norme 36	10000	1000	0,1
43	Zone d'habitat à loyer hors norme 37	10000	1000	0,1
44	Zone d'habitat à loyer hors norme 38	10000	1000	0,1
45	Zone d'habitat à loyer hors norme 39	10000	1000	0,1
46	Zone d'habitat à loyer hors norme 40	10000	1000	0,1
47	Zone d'habitat à loyer hors norme 41	10000	1000	0,1
48	Zone d'habitat à loyer hors norme 42	10000	1000	0,1
49	Zone d'habitat à loyer hors norme 43	10000	1000	0,1
50	Zone d'habitat à loyer hors norme 44	10000	1000	0,1
51	Zone d'habitat à loyer hors norme 45	10000	1000	0,1
52	Zone d'habitat à loyer hors norme 46	10000	1000	0,1
53	Zone d'habitat à loyer hors norme 47	10000	1000	0,1
54	Zone d'habitat à loyer hors norme 48	10000	1000	0,1
55	Zone d'habitat à loyer hors norme 49	10000	1000	0,1
56	Zone d'habitat à loyer hors norme 50	10000	1000	0,1
57	Zone d'habitat à loyer hors norme 51	10000	1000	0,1
58	Zone d'habitat à loyer hors norme 52	10000	1000	0,1
59	Zone d'habitat à loyer hors norme 53	10000	1000	0,1
60	Zone d'habitat à loyer hors norme 54	10000	1000	0,1
61	Zone d'habitat à loyer hors norme 55	10000	1000	0,1
62	Zone d'habitat à loyer hors norme 56	10000	1000	0,1
63	Zone d'habitat à loyer hors norme 57	10000	1000	0,1
64	Zone d'habitat à loyer hors norme 58	10000	1000	0,1
65	Zone d'habitat à loyer hors norme 59	10000	1000	0,1
66	Zone d'habitat à loyer hors norme 60	10000	1000	0,1
67	Zone d'habitat à loyer hors norme 61	10000	1000	0,1
68	Zone d'habitat à loyer hors norme 62	10000	1000	0,1
69	Zone d'habitat à loyer hors norme 63	10000	1000	0,1
70	Zone d'habitat à loyer hors norme 64	10000	1000	0,1
71	Zone d'habitat à loyer hors norme 65	10000	1000	0,1
72	Zone d'habitat à loyer hors norme 66	10000	1000	0,1
73	Zone d'habitat à loyer hors norme 67	10000	1000	0,1
74	Zone d'habitat à loyer hors norme 68	10000	1000	0,1
75	Zone d'habitat à loyer hors norme 69	10000	1000	0,1
76	Zone d'habitat à loyer hors norme 70	10000	1000	0,1
77	Zone d'habitat à loyer hors norme 71	10000	1000	0,1
78	Zone d'habitat à loyer hors norme 72	10000	1000	0,1
79	Zone d'habitat à loyer hors norme 73	10000	1000	0,1
80	Zone d'habitat à loyer hors norme 74	10000	1000	0,1
81	Zone d'habitat à loyer hors norme 75	10000	1000	0,1
82	Zone d'habitat à loyer hors norme 76	10000	1000	0,1
83	Zone d'habitat à loyer hors norme 77	10000	1000	0,1
84	Zone d'habitat à loyer hors norme 78	10000	1000	0,1
85	Zone d'habitat à loyer hors norme 79	10000	1000	0,1
86	Zone d'habitat à loyer hors norme 80	10000	1000	0,1
87	Zone d'habitat à loyer hors norme 81	10000	1000	0,1
88	Zone d'habitat à loyer hors norme 82	10000	1000	0,1
89	Zone d'habitat à loyer hors norme 83	10000	1000	0,1
90	Zone d'habitat à loyer hors norme 84	10000	1000	0,1
91	Zone d'habitat à loyer hors norme 85	10000	1000	0,1
92	Zone d'habitat à loyer hors norme 86	10000	1000	0,1
93	Zone d'habitat à loyer hors norme 87	10000	1000	0,1
94	Zone d'habitat à loyer hors norme 88	10000	1000	0,1
95	Zone d'habitat à loyer hors norme 89	10000	1000	0,1
96	Zone d'habitat à loyer hors norme 90	10000	1000	0,1
97	Zone d'habitat à loyer hors norme 91	10000	1000	0,1
98	Zone d'habitat à loyer hors norme 92	10000	1000	0,1
99	Zone d'habitat à loyer hors norme 93	10000	1000	0,1
100	Zone d'habitat à loyer hors norme 94	10000	1000	0,1

UNIVERSITÉ DE LA SAISONNIÈRE

Plan local d'urbanisme

Commune de Bayreuth

29950

1:5000

1:10000

1:20000

1:40000

1:80000

1:160000

1:320000

1:640000

1:1280000

1:2560000

1:5120000

1:10240000

1:20480000

1:40960000

1:81920000

1:163840000

1:327680000

1:655360000

1:1310720000

1:2621440000

1:5242880000

1:10485760000

1:20971520000

1:41943040000

1:83886080000

1:167772160000

1:335544320000

1:671088640000

1:1342177280000

1:2684354560000

1:5368709120000

1:10737418240000

1:21474836480000

1:42949672960000

1:85899345920000

1:171798691840000

1:343597383680000

1:687194767360000

1:1374389534720000

1:2748779069440000

1:5497558138880000

1:10995116277760000

1:21990232555520000

1:43980465111040000

1:87960930222080000

1:175921864444160000

1:351843728888320000

1:703687457776640000

1:1407374915553280000

1:2814749831106560000

1:5629499662213120000

1:11258999324426240000

1:22517998648852480000

1:45035997297704960000

1:90071994595409920000

1:180143989190819840000

1:360287978381639680000

1:720575956763279360000

1:1441151913526558720000

1:2882303827053117440000

1:5764607654106234880000

1:11529215308212469760000

1:23058430616424939520000

1:46116861232849879040000

1:92233722465699758080000

1:184467448913399516160000

1:368934897826799032320000

1:737869795653598064640000

1:1475739593307196129280000

1:2951479186614392258560000

1:5902958373228784517120000

1:11805916746457569034240000

1:23611833492515138068480000

1:47223666985030276136960000

1:94447333970060552273920000

1:188894667900301085547840000

1:377789335800602171095680000

1:755578671601204342191360000

1:1511157343202408683782720000

1:3022314686404817367565440000

1:6044629372809634735130880000

1:12089258745619269470261760000

1:24178517491238538940523520000

1:48357034982477077881047040000

1:96714069964954155762094080000

1:193428139929908311524188160000

1:386856279859816623048376320000

1:773712559719633246096752640000

1:1547425119439266492193505280000

1:3094850238878532984387010560000

1:6189700477757065968774021120000

1:12379400955514131937548042240000

1:24758801911028263875096084480000

1:49517603822056527750192168960000

1:99035207644113055500384337920000

1:19807041528822611100076867840000

1:39614083057645222200153735680000

1:79228166115290444400307471360000

1:158456332230580888800614942720000

1:316912664461161777601229885440000

1:633825328922323555202459770880000

1:1267650657844647110404919541760000

1:2535301315689294220809839083520000

1:5070602631378588441619678167040000

1:10141205262757176883239363334080000

1:20282410525514353766478726668160000

1:40564821051028707532957453336320000

1:81129642102057415065914906672640000

1:162259284204114830131829813345280000

1:324518568408229660263659626690560000

1:649037136816459320527319253381120000

1:1298074273632918641054638506762240000

1:2596148547265837282109277013524480000

1:5192297094531674564218554027048960000

1:10384594189063349128437108054097920000

1:20769188378126698256874216108195840000

1:41538376756253396513748432216391680000

1:83076753512506793027496864432783360000

1:166153507025013586054993728865566720000

1:332307014050027172109987457731133440000

1:664614028100054344219974915462266880000

1:132922805620010868843989983092453760000

1:265845611240021737687979966184907520000

1:531691222480043475375959932369815040000

1:1063382444960086950751919864739630080000

1:2126764889920173901503839729479260160000

1:4253529779840347803007679458958520320000

1:8507059559680695606015358917917040640000

1:17014119119361391212030717835834081280000

1:34028238238722782424061435671668162560000

1:68056476477445564848122871343336325120000

1:136112952954891129696245742686672650240000

1:272225905909782259392491485373345300480000

1:544451811819564518784982970746690600960000

1:1088903623639129037569965841493381201920000

1:2177807247278258075139931682986762403840000

1:4355614494556516150279863365973524807680000

1:8711228989113032300559726731947049615360000

1:17422457978226064601119454463894099230720000

1:34844915956452129202238908927788198461440000

1:69689831912904258404477817855576396922880000

1:139379663857808516808955637711152793845760000

1:278759327715617033617911275422305587691520000

1:557518655431234067235822550844611175383040000

1:11150373

ANNEXE 4

ANNEXE 5



Département de la cohésion sociale et de la solidarité
Service des écoles et institutions pour l'enfance

Bâtiment Swisscom – 49 route de Meyrin

Programme

Auteurs : S.Lemarchand – J.Besson / ECO – 08.06.2022

Mise à jour du programme au 12.02.24, à faisabilité FdMP du 01.09.22

Description du besoin :

CONTEXTE

BESOINS

→ Besoin à terme de :

- 4 locaux parascolaire de 80m² = 320m²
- 1 bureau personnel GIAP de 20m²
- 1 réfectoire de 250 à **300** m² (150 enfants) + cuisine de remise en température 40m² et locaux annexes 60m²
- 1 ludothèque de **350**m²
- Suivant projet et au minimum local de nettoyage 5m²
- ~~X Locaux pour l'enseignement délégué 40m² (suivant faisabilité)~~
- Bloc sanitaire, hall et couloir suivant projet

GÉNÉRALITÉS SUR LES LOCAUX

- Pour les programmes locaux parascolaires et réfectoires cuisines, suivre les programmes de la C1.10.11 (règlement relatif à la construction, à la rénovation et à la transformation des locaux de l'école primaire) transmis en annexe.
- Pour le programme de la ludothèque, suivre les
- Qualité isolation acoustique accrue dans l'ensemble du programme
- Prévoir des armoires de rangement dans les locaux parascolaires, réfectoire et ludothèque. Dans le réfectoire et les locaux parascolaires, les armoires peuvent accueillir des chariots.
- Mise en place de crochet à habits pour chaque programme.
- Prévoir de grandes surfaces d'affichage pour chaque programme.
- Prévoir une gestion d'accès électronique permettant l'usage d'un programme, et le non accès aux autres. (ex : ouverture de la ludothèque le week-end > pas d'accès au réfectoire et locaux para)
- Prévoir le raccordement – aménagement extérieur – entre façade et préaux. Accès en temps scolaire et hors temps scolaire (plusieurs entrées sont nécessaires)

Swisscom – 49 route de Meyrin – Programme ECO – 08.06.2022 Mise à jour du programme au 12.02.24, à faisabilité FaMP du 01.09.22					
Programme basé sur le règlement relatif à la construction et à la transformation des locaux scolaires de l'enseignement primaire - C1.10.11+complément communal.					
PMR = personnes à mobilité réduite					
* accès indépendant serait souhaité ** accès pour le public *** local partagé avec le parascolaire					
	Programme	nbre	m ²	TOTAL SU	commentaires
1.1	Salle pour le parascolaire	4	80	320	Une des salles doit bénéficier d'une cuisinette (évier, lave-vaisselle, réfrigérateur, four) et meuble de rangement. Lumière naturelle en quantité suffisante (au minimum 15% de la surface). <i>Voir fiche 7.2 salle activité parascolaire + fiche 9.2.2.3 cuisinette GIAP +ECO-Annexe 3_Programme des locaux parascolaires VdG</i>
1.2	Vestiaires				Adjacent à chaque salle (28 patères + banc continu)
1.3	Locaux de nettoyage/ dépôt – ECO Selon projet, au minimum 1 local	1	5		1 local de 5 m2 par étage avec alimentation/ évacuation d'eau <i>Voir fiche 9.1.3.6 Locaux de nettoyage ECO</i>
1.5	Salle restaurant scolaire * et ** et ***	1	300 (entre 250 et 300m2)	300	Réfectoire de 150 couverts (300 repas servis en deux services). Surface minimum- sans entrave (ex. porteur intermédiaire, voie de fuite libre, etc.) de 300 m2 (entre 250 et 300m2) Une surface complémentaire pour une zone lavage des mains est à prévoir (+25 m2) Prévoir dans l'espace : point d'eau, armoire de rangement profonde pour rangement chariot de vaisselle, prise au sol pour bain marie, surface d'affichage, écran de projection. Lumière naturelle en quantité suffisante (au minimum 15% de la surface). La livraison quotidienne des repas par chariot depuis la cuisine doit être facilitée. <i>Voir fiche 7.4 Réfectoire et office et ECO-Annexe 4_Conception d'un réfectoire et office VdG</i>

1.6	Office de remise en température accompagné et en lien direct avec les locaux décrits aux points 1.5, 1.7, 1.8, 1.9, 1.10, 1.11, 1.12.	1	40	40	Les locaux de travail respecteront les normes OCIRT pour les places de travail permanentes (vue droite, etc.) Préparation chaud/ froid et laverie. En circuit « marche avant », pas de croisement sale et propre. <i>Voir fiche 7.4 Réfectoire + office + ECO-Annexe 4_Conception d'un réfectoire et office VdG</i>
1.7	Local accès livraison	1	10	10	En lien avec l'extérieur et la cuisine ou réfectoire Livraison et reprise thermoport
1.8	Local vestiaire personnel	1	8	8	Avec WC/ vestiaire et éventuellement douche
1.9	Local de stockage et thermoport	1	13	13	En lien physique avec 1.6 et 1.7 thermoport
1.10	Local poubelle **	1	13	13	Ventilé Mutualisé pour cuisine et cuisinette habitant En lien physique avec 1.5
1.11	Local nettoyage **	1	5	5	Mutualisé pour cuisine et cuisinette habitant En lien physique avec 1.5
1.12	Cuisinette habitants/ parascolaire ** et ***	1	20	20	En connexion directe avec le restaurant prévoir une cuisinette habitant/ GIAP (évier, lave-vaisselle, réfrigérateur, four), meubles de rangement. Pour le public à qui la salle du restaurant scolaire est mise à disposition (yc. lien physique avec 1.5 et accès à WC PMR) <i>Voir fiche 9. 2.2.2. Cuisinette – habitant (peut être mutualisée avec le GIAP)</i>
1.13	Local technique Suivant projet	x	x	x	
1.14	Sanitaires pour le restaurant scolaire Suivant projet peut être combiné avec le programme et à proximité des locaux parascolaires	3			En connexion directe avec le restaurant Un bloc WC filles avec 6 cabines et 1 lavabo commun Un bloc WC garçons avec 2 cabines, 4 urinoirs et 1 lavabo commun WC PMR ** Suivant projet peut être combiné avec le programme et à proximité des locaux parascolaires voir de la ludothèque <i>Voir Eco- Annexe 1_Sanitaires école et parascolaire</i>

1.15	Ludothèque * et **	1	350	350	Programme dans l'annexe : Ludothèque Franchises – 49 route de Meyrin Aménagement des locaux
1.16	WC/ lavabos Suivant projet en complément voir point 1.11				Distincts pour filles/garçons/PMR et corps enseignant A chaque niveau, besoin par niveau : Filles : 5WC, 1 lavabo Garçons : 2WC, 5 urinoirs, 1 lavabo WC PMR : à chaque étage Voir ECO-Annexe 1_Sanitaire école et parascolaire
1.14	Hall et couloirs				Selon projet
4.5	Place de livraison	1			Pour la cuisine de mise en température et ludothèque

Annexes – fiches C1.10.11+complément communaux + programme ludothèque en pièce jointe.

ANNEXE 1

ANNEXE 6

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE


Plan de servitude

Commune : Genève Petit-Saconnex
Plan cad. N° : 53
Echelle : 1:500

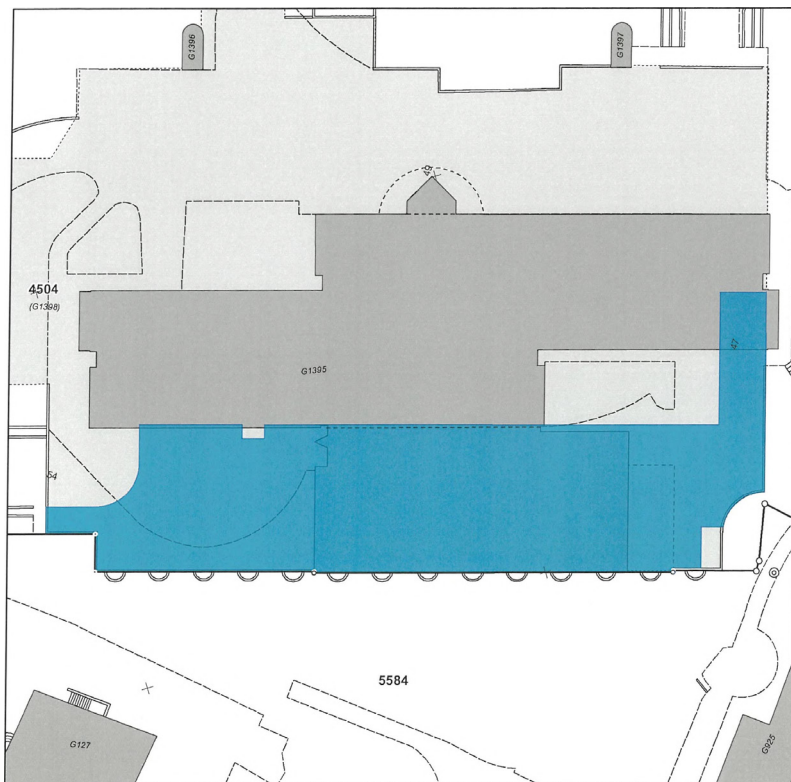


Dossier : 8351.008 / NCR
Etabli le : 19.11.2024
Vérifié le :

Légende

 USAGE, (Locaux parascolaires en sous-sol)

PROVISOIRE



hkd géomatique

Bureau d'ingénieurs géomètres brevetés

ch de l'Écluse 3 • CH-1213 Ornex

+41 (0) 879 68 79 • geneve@hkd-geomatique.com

Légende et origine des données

Fond cadastral. Représentation en noir selon les normes cadastrales en vigueur
Données cadastrales en vigueur extraites de la base de données cantonale

Office de l'urbanisme

Emoluments.....

Préavis favorable sous condition

Voir rapport annexé N°.....

Autorisation de construire réservées

Genève, le.....

Etabli sous forme numérique

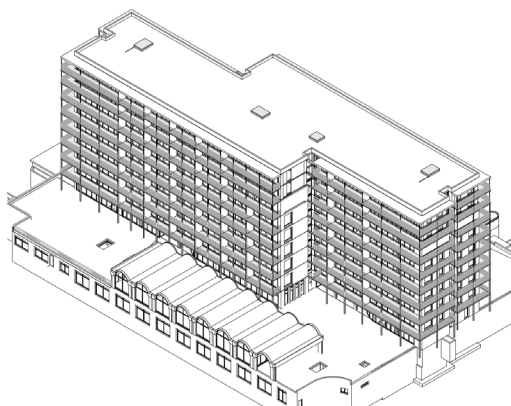
Légende: www.cadastrale.ch/legende

SPS Immobilien AG - Ville de Genève

Local parascolaire - Route de Meyrin 49

Note finale

Genève, le 7 août 2024



Local parascolaire Route de Meyrin, 49 - Genève

N° du projet	123721
Client	SPS Immobilien AG - Ville de Genève
Interlocuteur	Vincent Clapasson
Élaboration	Wüest Partner SA Rue du Stand 60–62 1204 Genève Suisse T +41 22 319 30 00 wuestpartner.com
Direction du projet	Vincent Clapasson, Partner
Traité par	Tiphaine le Carbonnier, Consultante Senior
Période	Avril - août 2024

Wüest Partner est une société de conseil indépendante, dont les dirigeants sont aussi les actionnaires. Depuis 1985, nous élaborons, en tant qu'experts neutres, de remarquables bases de décision pour les acteurs de l'immobilier. Nous accompagnons nos clients en Suisse et à l'étranger avec une large offre de services: conseil, évaluations, données, applications, publications et formation. Nos connaissances créent de la transparence et ouvrent de nouvelles voies pour le développement immobilier et territorial.

Composée d'une équipe pluridisciplinaire de quelque 280 personnes, notre société dispose de compétences pointues et de longues années d'expérience. Nos collaborateurs sont des professionnels de l'économie, de l'architecture, de l'informatique, de l'ingénierie mais aussi des sciences sociales et naturelles.

Depuis Zurich, Genève, Berne, Lugano, Francfort, Berlin, Hambourg, Munich, Dusseldorf et Paris nos équipes de conseillers peuvent en outre solliciter un réseau international d'entreprises partenaires et de spécialistes bien implantés sur leurs marchés locaux respectifs.

Les 28 associés de Wüest Partner SA, tous détenteurs d'une partie du capital, garantissent la continuité, la pérennité et l'indépendance de nos prestations: Andreas Ammann, Andreas Bleisch, Jan Bärthel, Patrick Schnorf, Mario Grubenmann, Patrik Schmid, Gino Fiorentin, Ronny Haase, Stefan Meier, Pascal Marazzi-de Lima, Andreas Keller, Karsten Jungk, Ivan Anton, Fabio Guerra, Alain Chaney, Christine Eugster, Matthias Weber, Jörg Lamster, Julia Selberherr, Daniel Meister, Andreas Porschke, Jacqueline Schweizer, Christoph Axmann, Rüdiger Hornung, Robert Weinert, Andreas Häni, Nico Müller et Vincent Clapasson.

Local parascolaire Route de Meyrin, 49 - Genève

1 Introduction

Wüest Partner a été mandatée par la Ville de Genève DCAM/UOF et Swiss Prime Site Immobilien AG (ci-après « SPS ») pour évaluer, à travers plusieurs scénarii de mise à disposition, la valeur théorique d'un local au premier sous-sol (rez inférieur) d'un immeuble de logements, qui servira de local parascolaire (ludothèque) à la Ville de Genève.

L'immeuble est situé sur la parcelle 4504, route de Meyrin 49 et appartient à SPS Immobilien AG. Il fait l'objet d'une reconversion d'affectation, passant d'un immeuble commercial à un immeuble à dominante résidentielle.

Wüest Partner a valorisé les 3 formes de mise à disposition du local suivantes :

- Cession du local en lot PPE
- Inscription d'une servitude d'usage de 30 ans
- Prise à bail longue du local de 10 ans

Pour ces deux derniers scénarii, Wüest Partner a modélisé chacun d'eux sur deux temporalités différentes afin de mieux juger l'impact du mode de mise à disposition choisie dans la valeur de marché du local :

- I. Valeur de marché du local ad vitam aeternam avec hypothèses de relocations successives
- II. Valorisation sur la durée stricte du bail ou de la servitude

La date de début des évaluations est fixée à la livraison du local.

Suite à une discussion avec les deux parties, un second ensemble d'évaluation a été réalisée pour tenir compte des éléments suivants :

- **Malgré l'utilisation par la Ville des locaux, un risque de vacance existe (si SPS avait dû louer à un tiers autre que la Ville).**
- **Wüest Partner avait admis un loyer « aménagé » à hauteur de CHF 275.-/m2/an, montant qui est repris dans les scénarii « aménagés »**

Local parascolaire Route de Meyrin, 49 - Genève

2 Scenarii de mise à disposition

2.1 Vente d'un lot PPE

SPS Immobilien AG vend en PPE le lot brut à la Ville de Genève.
La Ville de Genève réalise les aménagements à hauteur de CHF 1600.-/m2.

Valorisation du lot comme si la Ville de Genève se louait à elle-même les locaux aménagés à un loyer de CHF 275.-/m2/an (cf chapitre 3 du document).

Frais de réaménagements des surfaces tous les 15 ans à hauteur de CHF 500.-/m2 pour tenir compte de leur remise en état.

Charges de copropriété à hauteur de CHF 3'000.-/an (estimatif).

2.2 Inscription/acquisition d'une servitude d'usage de 30 ans

Pour le calcul de la valeur de la servitude, Wüest Partner valorise le local « comme s'il était loué sur la durée de la servitude, soit 30 ans ».

SPS Immobilien AG conserve la propriété du lot et inscrit une servitude d'usage de 30 ans des lots aménagés ou non aménagés à la Ville de Genève moyennant une redevance « fictive » (= loyer annuel) en faveur de SPS de CHF 300.-/m2/an.

Toutes les charges d'exploitation et d'entretien sont supportées par le bénéficiaire de la servitude. Les travaux de remise en état sont à la charge de la Ville de Genève pendant la durée de la servitude si elle réalise elle-même les aménagements, sinon ils sont à la charge de SPS.

A la fin de la servitude, le local est supposé loué à de nouveaux locataires de type bureau/artisanat/vente dans le cadre d'un bail classique mais avec un loyer durable de CHF 275.-/m2/an pour des surfaces aménagées, comprenant un budget d'aménagements de CHF 500.-/m2/an à chaque relocation, ou CHF 200.-/m2/an pour des surfaces non aménagées.

A chaque relocation, tous les 15 ans, des frais de commercialisation du local à hauteur de 10% des revenus locatifs potentiels et une vacance frictionnelle de 6 mois sont appliqués.

Dans le second ensemble, le loyer « fictif » retenu aménagé est admis à CHF 275.-/m2/an. De plus, un vacant structurel de 2.5% est pris en compte.

Dans les faits, Wüest Partner rappelle que la Ville va acquérir la servitude en « une fois », c'est-à-dire payer le montant actuel équivalent à la perception durant 30 ans d'un loyer fictif pour le propriétaire. La Ville ne payera donc pas de loyer durant les 30 années.

Local parascolaire Route de Meyrin, 49 - Genève

2.3 Prise à bail du lot

SPS Immobilien AG conserve la propriété du lot et contractualise un bail long terme de 10 ans renouvelable avec la Ville de Genève.

A la fin du bail, le local est reloué à des locataires de type bureau/artisanat/vente dans le cadre d'un bail classique :

- avec un loyer durable de CHF 275.-/m2 pour des surfaces aménagées (cf chapitre 3 du document), comprenant un budget d'aménagements de CHF 250.-/m2 à chaque relocation,
- avec un loyer durable de CHF 200.-/m2 pour des surfaces non aménagées (cf partie 3 du document).

A chaque relocation, tous les 15 ans, des frais de commercialisation à hauteur de 10% des revenus locatifs et une vacance frictionnelle de 6 mois sont appliqués.

Nota : le taux d'escompte est augmenté de 10 points de base par rapport à une servitude d'usage pour tenir compte de l'engagement ferme sur 30 ans de la servitude, et du loyer durable estimé inférieur au loyer qui serait versé par la Ville de Genève.

2.3.1 Prise à bail classique du local aménagé

Toutes les charges d'assurance, de taxes, de gestion, de frais accessoires, les frais d'entretien et les coûts de travaux de remise en état sont à la charge de SPS.

Le local est livré aménagé et loué à la Ville de Genève à un niveau de loyer de CHF 300.-/m2 (indexation à 100% à l'inflation).

2.3.2 Prise à bail de type triple net du local non aménagé

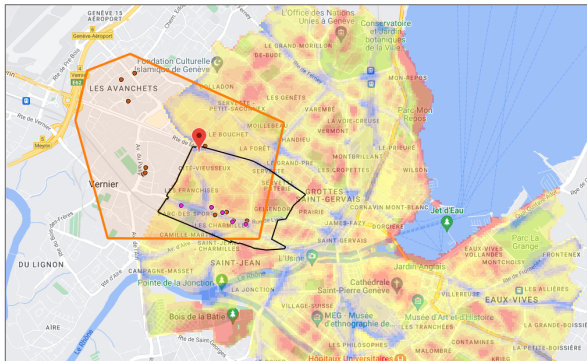
Bail de type triple net dans lequel toutes les charges de taxes, de gestion, de frais accessoires, et les frais d'entretien sont refacturés à la Ville de Genève excepté l'assurance de l'immeuble et les travaux de remise en état qui restent à la charge de SPS.

Le local est livré sans les aménagements, réalisés directement par la Ville, et loué à un loyer de CHF 200.-/m2 (indexation à 100% à l'inflation).

Local parascolaire Route de Meyrin, 49 - Genève

3 Plausibilisation du loyer de marché

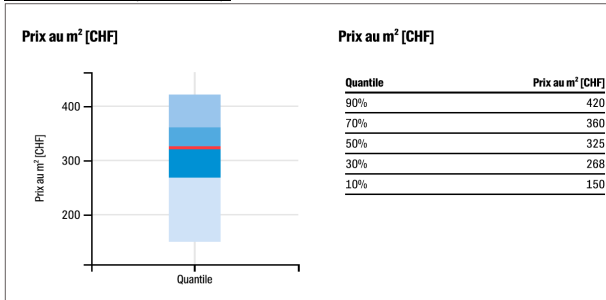
Afin de déterminer le loyer potentiel du local, Wüest Partner a analysé les loyers des annonces immobilières publiées en 2022 de surfaces de bureaux, vente et artisanales de moins de 3'000 m² dans la zone encadrée en orange classés en quantile :



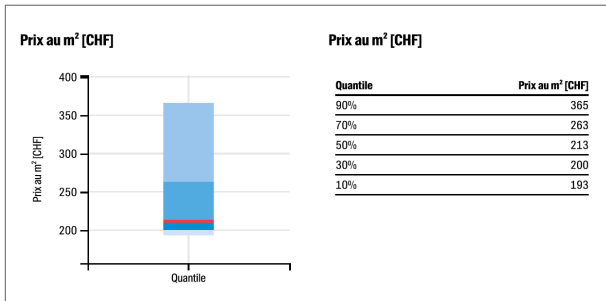
Source : Wüest Partner

Local parascolaire Route de Meyrin, 49 - Genève

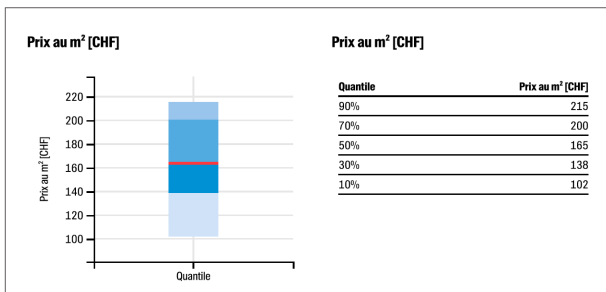
Surfaces de bureaux (119 annonces) :



Surfaces de vente (10 annonces)



Surfaces artisanales (24 annonces) :



Local parascolaire Route de Meyrin, 49 - Genève

Synthèse des moyennes des quantiles par type d'utilisation :

Quantiles	Moyenne 70%	Moyenne 50%	Moyenne 30%
Bureaux	360	325	268
Vente	263	213	200
Artisanat	200	165	138
Moyenne	274	234	202

Source : Wüest Partner

En tenant compte de :

- La surface élevée du local
- De ses qualités intrinsèques (neuf, rez-de-jardin, côté cour, sans visibilité ni accès direct depuis la rue, zones en second jour, nuisances liées à la cour d'école)
- De son imbrication avec un immeuble mixte de logements et commercial
- De la concurrence des surfaces du même type

Wüest Partner estime un loyer durable pour la surface du local aménagé de CHF 275.-/m2/an et CHF 200.-/m2/an pour le local non aménagé.

4 Conclusion

La ville de Genève et SPS se sont mises d'accord pour valider le scénario d'une servitude 30 ans du local non aménagé. Les deux variantes de ce scénario ont été évaluées à **CHF 4'951'000.-** (sans vacant structurel) et à **CHF 4'827'000.-** (avec vacant structurel).

Les deux rapports sont annexés au présent document.

Local parascolaire Route de Meyrin, 49 - Genève

4.1 Tableau synthèse

Valeurs F^r ensemble :

Scénario	VdG		SERVITUDE D'USAGE				VdM					
	Valeur d'acquisition		VM servitude 30 ans puis relocation		Valeur d'acquisition servitude 30 ans		VdM 10 ans puis relocation		VdM serv 10 ans			
	L	II	L	II	L	II	L	II	L	II		
VM à instant	RPE	6 085 000	Servitude A	5 086 000	Servitude IA	4 951 000	Bail classique A	5 380 000	Bail temporaire	5 643 000	Bail temporaire	2 088 000
Frais d'immatriation												
Valeur d'acquisition												
VM/m ²		4 653 /m ²		3 882 /m ²		3 774 /m ²		4 123 /m ²		4 324 /m ²		1 600 /m ²
Taux		3.40%		3.40%		3.40%		3.50%		3.50%		3.50%
Loyer Ville de Genève		300		300		300		300		200		200
Date		NA		30		30		10		10		10
Loyer double		775		300		300		275		100		100
VM à l'échelle		NA		NA		NA		NA		NA		NA
Bail à l'échelle		NA		NA		NA		NA		NA		NA
Frais d'aménagement/m ²		1 600 /m ²		0 m ²		0 m ²		350 /m ²		0 m ²		0 m ²
Rythme de relocation		15		15		15		15		15		15
Moyenne trimesnelle		0 mois		6 mois		6 mois		6 mois		6 mois		6 mois
Frais de commercialisation		0%		10%		10%		10%		10%		10%

*Loyer d'acquisition composé de la valeur d'instauré et de droits d'aménagement de CHF 3 008 000.- soit CHF 7154 000.-

Nota : « VM » : valeur de marché, « VdG » : Ville de Genève

Source : Wüest Partner

Local parascolaire Route de Meyrin, 49 - Genève

Valeurs 2^{ème} ensemble :

Synthèse des valorisations - local route de Meyrin 49 - Genève

Scenario	PPE	SERVITUDE		BAIL	
	Valeur d'acquisition	Valeur d'acquisition servitude 30 ans		VM bail sur 10 ans	
	PPE	Servitude- aménagement	Servitude- non aménagement	Bail classique- aménagement	Bail triple net - non aménagé
Valeur à l'instant t	5 878 000	4 277 000	4 827 000	679 600	2 088 000
Valeur de marché	7 879 000	6 192 000		2 501 000	
VM/m2	6 038 /m2	4 745 /m2	3 699 /m2	1 916 /m2	1 600 /m2
Taux	3.40%	3.40%	3.40%	3.50%	3.50%
Loyer aménagé - Ville de Genève	275	275		275	
Loyer non aménagé - Ville de Genève			200		200
Taux de vacance structurelle	2.50%	2.50%	2.50%		
Durée	NA	30	30	10	10
Frais d'aménagements /m2	1 600 /m2	1 600 /m2		1 600 /m2	
Rythme de relocation	15				
Vacance frictionnelle	0 mois				
Frais de commercialisation	0%				

Source : Wüest Partner

Local parascolaire Route de Meyrin, 49 - Genève

5 Exclusion de la responsabilité

Ces données et ces informations n'ont pour but que d'informer le mandant et ne doivent pas être divulguées à des tiers sans l'accord préalable écrit de la société Wüest Partner SA. En cas de réutilisation à d'autres fins, leur usager assume seul le risque. La société Wüest Partner SA ne s'en porte pas garante, notamment en ce qui concerne leur intégralité, leur justesse ou leur actualité. Toute responsabilité les concernant est exclue.

Ces données et ces informations ne sauraient constituer une offre ou une recommandation d'achat ou de vente d'immobilier, de valeurs mobilières/de régime juridique des effets de commerce et valeurs mobilières ou de stratégie spécifique commerciales ou de placement. De même, les données et informations en question ne sauraient être comprises ni utilisées comme recommandation pour investissement ou placement.

Leur utilisation supplémentaire, telle la reproduction de dérivés ou d'autres produits, en particulier en relation avec des instruments financiers (y compris des fonds gérés passivement ou des valeurs mobilières dérivées indexées), ou la vérification d'autres données ou indices est interdite sans l'autorisation écrite préalable de la société Wüest Partner SA.

Wüest Partner SA
Genève, 07.08.2024



Vincent Clapasson
Partner



Tiphaine Le Carbonnier
Consultante Senior

Projet Route de Meyrin 49, 1203 Genève

Servitude d'usage exclusif pour locaux parascolaires et ludothèque

Calcul du coût des aménagements intérieurs selon art. 17 Convention du 20 décembre 2024. Entre la Ville de Genève et Swiss Prime Site Immobilien AG

Base : Estimation TEKHNE du 03.04.2025 à +/- 10% **HORS COMPTE D'ATTENTE ET RESERVES (CFC 8)**

CFC 1-9 hors honoraires et hors taxes

1. Travaux préparatoires	0.00	
2. Bâtiment	0.00	
3. Equipements d'exploitation / aménagements spécifiques	2'377'756.00	
4. Aménagements extérieurs	170'087.00	
5. Frais secondaires	16'675.00	
6. Réemploi	14'878.00	
Total Travaux	2'579'396.00	
Honoraires (phases 31-53 hors ET)	379'171.21	14.7%
Sous-total travaux et honoraires	2'958'567.21	
Honoraires ET (estimation) : 7% montant travaux	180'557.72	7.0%
Sous-total avant frais coordination SPSI	3'139'124.93	
Honoraires de coordination SPSI : 6 % montant travaux et honoraires (hors ET)	177'514.03	6.0%
Total aménagements locaux parascolaire et ludothèque hors réserves et hors taxes	3'316'638.96	
TVA 8.1%	268'647.76	8.1%
TOTAL TTC hors réserves (arrondi)	3'585'300.00	

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

Plan de servitude

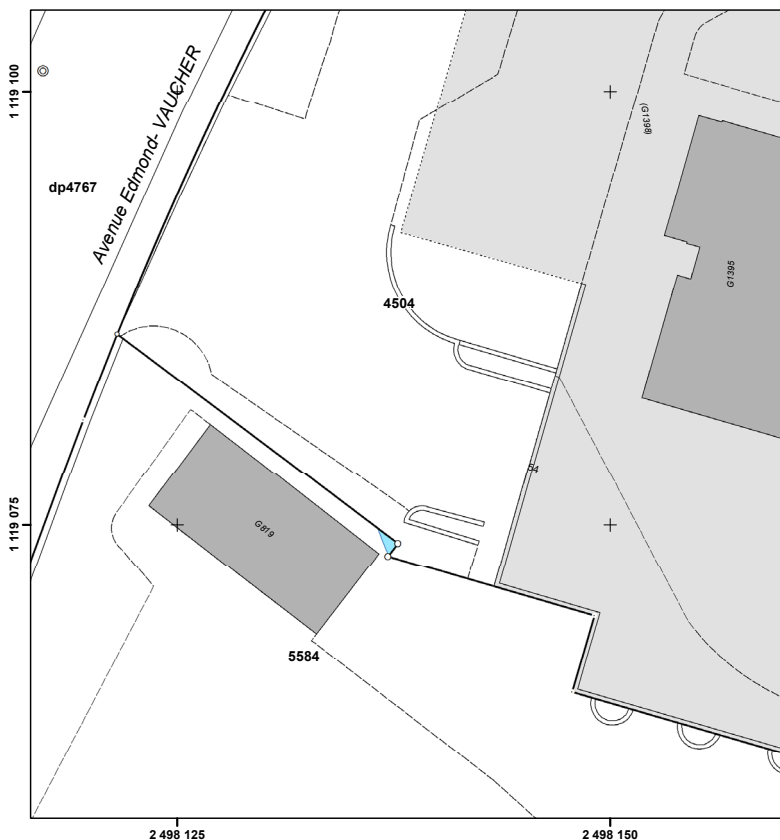
Commune : Genève - Petit-Saonnex
Plan cad. N° : 53
Echelle : 1:250



Dossier : 8351.006 / NCR
Etabli le : 13.12.2024
Vérifié le :

Légende

 CONSTRUCTION, (Distance et vue droite)



Bureau d'ingénieurs géomètres brevetés
ch. de l'Echo 5 • CH-1215 Ouchy
+41 (0) 20 879 88 70 • geneve@hkd-geomatique.com

Légende et origine des données

Fond cadastral: Représentation en noir selon les normes cadastrales en vigueur
Données cadastrales en vigueur extraites de la base de données cantonale

Office de l'urbanisme

Emoluments.....
Préavis favorable sous condition
Voir rapport annexé N°.....
Autorisation de construire réservées
Genève, le.....

Etabli sous forme numérique
Légende: www.cadastrale.ch/legende