

Proposition du Conseil administratif du 2 septembre 2026 en vue de modifier le but des droits de superficie suivants:

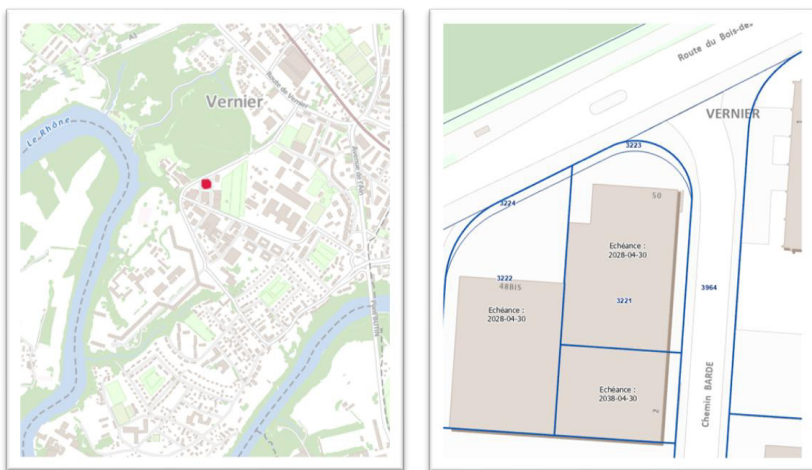
- **DDP 3226 octroyé à PHIDA 3226 (GE-GER) SA, d’une surface de 1250 m² comprenant le bâtiment N° B1711, sis route du Bois-des-Frères 48bis sur les parcelles de Vernier 3222 et 3224, propriétés de la Ville de Genève;**
- **DDP 5412 octroyé à PHIDA 5412 (GE BDF) SA, d’une surface de 1082 m² comprenant le bâtiment N° B1394, sis route du Bois-des-Frères 50 sur les parcelles de Vernier 3221 pour partie et 3223, propriétés de la Ville de Genève;**
- **DDP 5413 octroyé à PHIDA 5413 (GE-BRD) SA, d’une surface de 498 m² comprenant le bâtiment N° B3257, sis chemin Barde 2 sur la parcelle de Vernier 3221 pour partie, propriété de la Ville de Genève.**

Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux,

Cette proposition du Conseil administratif vise à mettre à jour les buts des droits de superficie de PHIDA SA suivants:

- DDP 3226 octroyé à PHIDA 3226 (GE-GER) SA, d’une surface de 1250 m² comprenant le bâtiment N° B1711, sis route du Bois-des-Frères 48bis sur les parcelles de Vernier 3222 et 3224, propriétés de la Ville de Genève;
- DDP 5412 octroyé à PHIDA 5412 (GE BDF) SA, d’une surface de 1082 m² comprenant le bâtiment N° B1394, sis route du Bois-des-Frères 50 sur les parcelles de Vernier 3221 pour partie et 3223, propriétés de la Ville de Genève;
- DDP 5413 octroyé à PHIDA 5413 (GE-BRD) SA, d’une surface de 498 m² comprenant le bâtiment N° B3257, sis chemin Barde 2 sur la parcelle de Vernier 3221 pour partie, propriété de la Ville de Genève.

La modification du but d’un DDP est de la compétence de votre Conseil.



Introduction

Notice historique

Lors de ces dernières soixante années, les DDP situés dans la zone industrielle du Lignon (ZILI) à Vernier ont fait l'objet de mutation, de cession, de changement de raison sociale, de cession au domaine public et de modification de numéro de parcelle. Deux DDP sont situés sur la même parcelle.

Au moment de la mise en place de la ZILI en 1968, la Ville de Genève a octroyé un DDP à la société Alfred Pelligot SA active dans la construction métallique sur les parcelles 2447 et 2644 de Vernier afin d'y ériger un bâtiment industriel.

En 1982, une mutation parcellaire est intervenue et les parcelles 2447 et 2644 sont devenues 3221, 3222, 3223 et 3224.

Ensuite (1982), le DDP de Pelligot SA a été partagé entre plusieurs propriétaires. D'autres démarches ont par la suite amené des transferts divers autour de ces biens correspondant à l'évolution des activités industrielles et artisanales dans ce secteur.

En 2025, PHIDA SA a racheté tous les DDP situés sur les parcelles 3221, 3222, 3223 et 3224 de la Commune de Vernier.

Ainsi, au début de cette année, le Conseil administratif a validé la société PHIDA SA à acquérir les DDP ci-avant mentionnés afin que leur gestion soit

rationnalisée auprès de l'entreprise. Le Conseil administratif en a profité pour ajuster les rentes et exiger la mise à jour du but des DDP qui n'étaient pas conforme à l'utilisation actuelle.

La Ville de Genève a donné son consentement à ces rachats, et a émis des conditions afin de protéger ses intérêts et de se prémunir d'une exploitation commerciale des DDP en contrôlant la location des surfaces et en contrôlant ces actifs.

Situation foncière

Les droits de superficie concernés sont les suivants:

- DDP 3226 octroyé à PHIDA 3226 (GE-GER) SA, d'une surface de 1250 m² comprenant le bâtiment N° B1711, sis route du Bois-des-Frères 48bis sur les parcelles de Vernier 3222 et 3224, propriétés de la Ville de Genève;
- DDP 5412 octroyé à PHIDA 5412 (GE BDF) SA, d'une surface de 1082 m² comprenant le bâtiment N° B1394, sis route du Bois-des-Frères 50 sur les parcelles de Vernier 3221 pour partie et 3223, propriétés de la Ville de Genève;
- DDP 5413 octroyé à PHIDA 5413 (GE-BRD) SA, d'une surface de 498 m² comprenant le bâtiment N° B3257, sis chemin Barde 2 sur la parcelle de Vernier 3221 pour partie, propriété de la Ville de Genève.

Les biens-fonds se situent en zone industrielle ordinaire et l'exploitation des bâtiments qui s'y trouvent est conforme à la zone.

Les parcelles 3221 et 3222 sont grevées d'une servitude de canalisation qui n'a pas d'impact sur le DDP.

Exposé des motifs

La Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) gère depuis de nombreuses années les DDP de la Ville de Genève dans le secteur de la ZILL. Dans le cadre de ce mandat, elle est chargée de formuler des propositions pour la mise à jour des actes lorsque cela est nécessaire. La rédaction proposée vise à mettre en place un but plus large, permettant une évolution des activités en cohérence avec les évolutions industrielles et artisanales.

A l'origine, les DDP étaient exploités pour la production de ferblanterie et de serrurerie. En suivant la demande au cours des années, l'entreprise s'est adaptée et a diversifié ses activités tout en restant dans le domaine de la ferblanterie et de la serrurerie. Toutefois, les buts actuels des DDP ne correspondent plus exactement au but original qui était la ferblanterie. Aujourd'hui, la diversification s'applique à tous les aspects métalliques et d'étanchéité du domaine du bâtiment

soit, d'atelier de serrurerie, de constructions et de travaux d'enveloppe du bâtiment, d'étanchéité, d'isolation, de revêtement, de végétalisation, de dispositif de sécurité, de ferblanterie, de couverture, de sanitaires, de résine, d'énergies renouvelables et d'électricité liées au bâtiment et ouvrages d'art, ainsi que toutes études et opérations techniques, industrielles et commerciales se rattachant aux domaines de la construction et de l'immobilier. En conséquence, et conformément aux dispositions de la loi sur l'administration des communes, le Conseil municipal doit se prononcer sur le but du DDP.

Aujourd'hui, le but des DDP doit être mis à jour afin d'être conforme à l'exploitation des bâtiments. La FTI qualifie ce changement de but comme «mineur» et nous propose donc les mises à jour suivantes:

- *«Au vu de la remise en location du DDP-C à Gervaux automobiles SA jusqu'au 31 décembre 2027, à tout le moins, nous proposons pour le DDP 3226 octroyé à PHIDA 3226 (GE-GER) SA, d'une surface de 1250 m² comprenant le bâtiment N° B1711, sis route du Bois-des-Frères 48bis sur les parcelles de Vernier 3222 et 3224, propriétés de la Ville de Genève, la modification suivante:*
 - 1. *Pendant toute la durée du présent contrat, le superficiaire a le droit et l'obligation d'établir et de maintenir sur les biens-fonds grevés du droit de superficie, au-dessus et au-dessous du sol à sa convenance, toutes constructions et installations qu'il juge utiles à son exploitation, étant précisé que les bâtiments doivent correspondre en importance et en valeur à ta durée prévue pour le droit de superficie et à la situation de la parcelle. Il doit également se conformer, par analogie, aux lois, et règlements en vigueur relatifs aux constructions ainsi qu'aux dispositions spéciales applicables aux zones industrielles locales, notamment au règlement interne desdites zones dont un exemplaire complet lui a été remis ce qu'il reconnaît.*
 - 2. *Le superficiaire exploite le bâtiment N° B1711, d'une emprise au sol de 731 m², construit sur la parcelle 3222, à destination d'atelier de carrosserie, de serrurerie, de constructions et de travaux d'enveloppe du bâtiment, d'étanchéité, isolation, revêtement, végétalisation, dispositif de sécurité, ferblanterie, couverture, sanitaires, résine, énergies renouvelables et électricité liées au bâtiment et ouvrages d'art, ainsi que toutes études et opérations techniques, industrielles et commerciales se rattachant aux domaines de la construction et de l'immobilier.»*
- Le but du DDP 5412 octroyé à PHIDA 5412 (GE BDF) SA, d'une surface de 1082 m² comprenant le bâtiment N° B1394, sis route du Bois-des-Frères 50 sur les parcelles de Vernier 3221 pour partie et 3223, propriétés de la Ville de Genève, est modifié comme suit:
 - 1. *«Pendant toute la durée du présent contrat, le superficiaire a le droit et l'obligation d'établir et de maintenir sur les biens-fonds grevés du droit de*

superficie, au-dessus et au-dessous du sol à sa convenance, toutes constructions et installations qu'il juge utiles à son exploitation, étant précisé que les bâtiments doivent correspondre en importance et en valeur à la durée prévue pour le droit de superficie et à la situation de la parcelle. Il doit également se conformer, par analogie, aux lois, et règlements en vigueur relatifs aux constructions ainsi qu'aux dispositions spéciales applicables aux zones industrielles locales, notamment au règlement interne desdites zones dont un exemplaire complet lui a été remis ce qu'il reconnaît.

2. *Le superficiaire exploite bâtiment N° B1394, d'une emprise au sol de 744 m², construit sur une partie de la parcelle 3221, bâtiment à destination d'atelier de serrurerie, constructions et travaux d'enveloppe du bâtiment, étanchéité, isolation, revêtement, végétalisation, dispositif de sécurité, ferblanterie, couverture, sanitaires, résine, énergies renouvelables et électricité liées au bâtiment et ouvrages d'art, ainsi que toutes études et opérations techniques, industrielles et commerciales se rattachant aux domaines de la construction et de l'immobilier.»*
- Le but du DDP 5413 octroyé à PHIDA 5413 (GE-BRD) SA, d'une surface de 498 m² comprenant le bâtiment N° B3257, sis chemin Barde 2 sur la parcelle de Vernier 3221 pour partie, propriété de la Ville de Genève, est modifié comme suit:
 1. *«Pendant toute la durée du présent contrat, le superficiaire a le droit et l'obligation d'établir et de maintenir sur les biens-fonds grevés du droit de superficie, au-dessus et au-dessous du sol à sa convenance, toutes constructions et installations qu'il juge utiles à son exploitation, étant précisé que les bâtiments doivent correspondre en importance et en valeur à la durée prévue pour le droit de superficie et à la situation de la parcelle. Il doit également se conformer, par analogie, aux lois, et règlements en vigueur relatifs aux constructions ainsi qu'aux dispositions spéciales applicables aux zones industrielles locales, notamment au règlement interne desdites zones dont un exemplaire complet lui a été remis ce qu'il reconnaît.*
 2. *Le superficiaire exploite le bâtiment N° B3257, d'une emprise au sol d'environ 436 m², construit sur une partie de la parcelle 3221, bâtiment à destination d'atelier de serrurerie, constructions et travaux d'enveloppe du bâtiment, étanchéité, isolation, revêtement, végétalisation, dispositif de sécurité, ferblanterie, couverture, sanitaires, résine, énergies renouvelables et électricité liées au bâtiment et ouvrages d'art, ainsi que toutes études et opérations techniques, industrielles et commerciales se rattachant aux domaines de la construction et de l'immobilier.»*

Cette démarche de modification des buts des DDP permettra de mettre en conformité la situation juridique et la réalité de l'activité de l'entreprise PHIDA SA.

Description de l'opération

Cette opération est purement technique pour la mise en conformité de l'existant et n'a aucun impact sur la gestion des DDP, les recettes ou les dépenses de la Ville de Genève.

Dès l'accord de votre Conseil pour la modification du but du DDP, le Conseil administratif donnera les instructions à un notaire afin que le nouvel acte de superficie comprenne la mise à jour du but des DDP tels que mentionnés ci-avant.

Transition écologique et cohésion sociale

Cette opération de mise en conformité est conforme à l'Agenda 21.

Estimation des coûts

Les coûts liés à cette opération, soit les émoluments du Registre foncier et honoraires de notaire, sont à la charge du titulaire du droit de superficie.

Cette opération n'entraîne aucune dépense ou charge pour la Ville de Genève.

Délai de réalisation

Aucun délai de réalisation n'est fixé, toutefois le Conseil administratif s'engage à faire signer un acte authentique dans les 18 mois suivant la délibération de votre Conseil.

Référence au 21^e plan financier d'investissement (PFI)

Cette opération est une opération de technique foncière et ne nécessite aucun investissement.

Budget de fonctionnement

Cette opération est une opération de technique foncière et ne nécessite aucun budget supplémentaire.

Charges financières annuelles

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

Service gestionnaire et bénéficiaire

Le service gestionnaire est la direction du département de l'aménagement, des constructions et de la mobilité (DACM), Unité opérations foncières (UOF).

Le service bénéficiaire est la direction du département des finances, de l'environnement et du logement (DFEL), service de la Gérance immobilière municipale (GIM).

Tableaux récapitulatifs des coûts d'investissement, de fonctionnement et planification des dépenses d'investissement

Cette opération est une opération technique foncière qui n'entraîne aucune dépense ou charge financière pour la Ville de Genève. Elle ne nécessite aucun investissement ni aucun budget supplémentaire.

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

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu la délibération du Conseil municipal du 22 janvier 1963;

vu le contrat de superficie du 2 juin 1967;

vu les avenants au contrat de superficie et la demande de régularisation de la situation;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – De modifier les buts des droits de superficie suivants:

- Le but du DDP 3226 octroyé à PHIDA 3226 (GE-GER) SA, d’une surface de 1250 m² comprenant le bâtiment N° B1711, sis route du Bois-des-Frères 48bis sur les parcelles de Vernier 3222 et 3224, propriétés de la Ville de Genève, est modifié de la façon suivante:
 - 1. Pendant toute la durée du présent contrat, le superficiaire a le droit et l’obligation d’établir et de maintenir sur les biens-fonds grevés du droit de superficie, au-dessus et au-dessous du sol à sa convenance, toutes constructions et installations qu’il juge utiles à son exploitation, étant précisé que les bâtiments doivent correspondre en importance et en valeur à la durée prévue pour le droit de superficie et à la situation de la parcelle.
 - 2. Le superficiaire exploite le bâtiment N° B1711, d’une emprise au sol de 731 m², construit sur la parcelle 3222, à destination d’atelier de carrosserie, de serrurerie, de constructions et de travaux d’enveloppe du bâtiment, d’étanchéité, isolation, revêtement, végétalisation, dispositif de sécurité, ferblanterie, couverture, sanitaires, résine, énergies renouvelables et électricité liées au bâtiment et ouvrages d’art, ainsi que toutes études et opérations techniques, industrielles et commerciales se rattachant aux domaines de la construction et de l’immobilier.
- Le but du DDP 5412 octroyé à PHIDA 5412 (GE BDF) SA, d’une surface de 1082 m² comprenant le bâtiment N° B1394, sis route du Bois-des-Frères 50 sur les parcelles de Vernier 3221 pour partie et 3223, propriétés de la Ville de Genève, est modifié comme suit:
 - 1. Pendant toute la durée du présent contrat, le superficiaire a le droit et l’obligation d’établir et de maintenir sur les biens-fonds grevés du droit de superficie, au-dessus et au-dessous du sol à sa convenance, toutes constructions et installations qu’il juge utiles à son exploitation, étant précisé que les bâtiments doivent correspondre en importance et en valeur à la durée prévue pour le droit de superficie et à la situation de la parcelle.
 - 2. Le superficiaire exploite le bâtiment N° B1394, d’une emprise au sol de 744 m², construit sur une partie de la parcelle 3221, bâtiment à destination d’atelier de serrurerie, constructions et travaux d’enveloppe du bâtiment, étanchéité, isolation, revêtement, végétalisation, dispositif de

sécurité, ferblanterie, couverture, sanitaires, résine, énergies renouvelables et électricité liées au bâtiment et ouvrages d'art, ainsi que toutes études et opérations techniques, industrielles et commerciales se rattachant aux domaines de la construction et de l'immobilier

- Le but du DDP 5413 octroyé à PHIDA 5413 (GE-BRD) SA, d'une surface de 498 m² comprenant le bâtiment N° B3257, sis chemin Barde 2 sur la parcelle de Vernier 3221 pour partie, propriété de la Ville de Genève, est modifié comme suit:
 1. Pendant toute la durée du présent contrat, le superficiaire a le droit et l'obligation d'établir et de maintenir sur les biens-fonds grevés du droit de superficie, au-dessus et au-dessous du sol à sa convenance, toutes constructions et installations qu'il juge utiles à son exploitation, étant précisé que les bâtiments doivent correspondre en importance et en valeur à la durée prévue pour le droit de superficie et à la situation de la parcelle.
 2. Le superficiaire exploite le bâtiment N° B3257, d'une emprise au sol d'environ 436 m², construit sur une partie de la parcelle 3221, bâtiment à destination d'atelier de serrurerie, constructions et travaux d'enveloppe du bâtiment, étanchéité, isolation, revêtement, végétalisation, dispositif de sécurité, ferblanterie, couverture, sanitaires, résine, énergies renouvelables et électricité liées au bâtiment et ouvrages d'art, ainsi que toutes études et opérations techniques, industrielles et commerciales se rattachant aux domaines de la construction et de l'immobilier.

Art. 2. – De charger le Conseil administratif de signer tous les actes authentiques relatifs à cette opération.

Annexe: courrier FTI du 17 février 2026



facilitateur d'implantation

DACM	
Copie(s) remise(s) à	Présidence ☒
	Direction ☒
Reçu le	19 FEV. 2026
Commentaires: Transmis à VOI pour traitement alb	

Carouge, le 17 février 2026

RECOMMANDE
Ville de Genève
Conseil administratif
Rue de l'Hôtel-de-Ville 4
1204 Genève

A l'attention de
Madame Marjorie de Chastonay,
Conseillère administrative

Ville de Genève Secrétariat général
Reçu le 18 FEV. 2026
Séance CA du:
Décision:
A traiter par:
Copies:

Réf : CGA/NMO – PRD205-206-216

Concerne : Zone industrielle et artisanale du Lignon. Droits de superficie (ci-après DDP) 5412, 5413 et 3226, sis sur les parcelles 3223, 3221, 3222 et 3224, de Vernier.
Demande de cession des DDP de PHIDA Etanchéité GE SA à PHIDA 5412(GE-BDF) SA, PHIDA 5413(GE-BRD) SA et PHIDA 3226 (GE-GER) SA.
Demande de prolongation du DDP 5413.

Madame la Conseillère administrative,

En notre qualité de gestionnaire pour le compte de la Ville de Genève des droits de superficie, constitués sous forme de droits distincts et permanents (ci-après : « DDP »), dont cette dernière est superficiaire dans la zone industrielle et artisanale du Lignon (ci-après : « ZILI »), nous vous informons avoir reçu une demande de cession de PHIDA Etanchéité GE SA relative aux trois DDP dont elle est superficiaire.

Une copie de la demande et des pièces y relatives se trouvent en annexe.

Les éléments essentiels du dossier sont les suivants :

1. En 2010, Monsieur Pierino Fiore a cédé à PHIDA Etanchéité GE SA (anciennement Georges Dentan Genève SA) le DDP n° 5413 (ci-après : « **DDP-A** »), sis sur une partie de la parcelle 3221 (498 m²) de Vernier, propriété de la Ville de Genève, dans la ZILI.
2. En 2019, Monsieur Pierino Fiore a vendu à PHIDA Etanchéité GE SA (anciennement Georges Dentan Genève SA) sa part de copropriété (1/2) du DDP n° 5412 (ci-après : « **DDP-B** »), sis sur l'entier de la parcelle 3223 (55 m²) ainsi que sur une partie de la parcelle 3221 (1'207 m²) de Vernier, propriétés de la Ville de Genève, dans la ZILI.
3. En 2025, NYONIMMO SA a cédé à PHIDA Etanchéité GE SA le DDP n° 3226 (ci-après : « **DDP-C** »), sis sur les parcelles 3222 (1'196 m²) et 3224 (54 m²), de Vernier, propriétés de la Ville de Genève, dans la ZILI.



4. Par courrier du 22 octobre 2025, PHIDA Etanchéité GE SA a sollicité le consentement de la superficiante concernant la cession des trois DDP susmentionnés à trois sociétés immobilières distinctes qui seront ultérieurement constituées et directement détenues par PHIDA Immobilier SA (nouvelle raison sociale d'Edmond Milliquet SA).
5. Le 19 décembre 2025, Monsieur Patrick Didier, pour la Ville de Genève, et Madame Chloé Gachet, pour la FTI, ont reçu Monsieur Bastien Sauve, administrateur de PHIDA Etanchéité (GE), afin d'évoquer les contours de cette demande de cession.

Il en est principalement ressorti que cette demande s'inscrit notamment dans une volonté de dissocier la détention foncière par PHIDA Immobilier SA et ses filiales des activités industrielles déployées par les sociétés détenues par PHIDA Construction SA (PHIDA Etanchéité (GE) SA, PHIDA Façade (GE) et PHIDA Ferblanterie (GE) SA) ainsi que pour des raisons fiscales.
6. La demande a été complétée par tous les documents pertinents sollicités à l'issue de cette séance et la FTI a informé la superficiante par courriel de l'exhaustivité de la demande le 23 décembre 2025. **Le délai de trois mois pour y répondre échoit ainsi le 23 mars 2026.**
7. A l'appui de sa demande, PHIDA Etanchéité GE SA nous a transmis les documents suivants :
 - 1) Courrier de demande de cession du 22 octobre 2025 et courriel complémentaire du 6 novembre 2025 ;
 - 2) Diagrammes de structure avant/après et périmètre des DDP ;
 - 3) Registre des actionnaires de/s :
 - o PHIDA Etanchéité (GE) SA ;
 - o Sociétés du groupe PHIDA ; et
 - o LECHANGA SA.
 - 4) Bilans de :
 - o PHIDA Etanchéité (GE) SA ; et
 - o PHIDA Immobilier SA.
 - 5) Une expertise concernant chaque DDP datant des 11 juin 2024 (DDP-C) et 25 octobre 2024 (DDP-A et B), de Vago Mattenberger Experts immobiliers SA ;
 - 6) Les baux des locataires en place ;
 - 7) Une demande de ruling fiscal du 30 juin 2025 et la réponse de l'AFC du 5 novembre 2025 ;
 - 8) Le décompte de gestion du DDP-B du 1^{er} janvier 2025 au 30 septembre 2025.

De la situation actuelle et future de chaque DDP

a) DDP-A (5413)

8. Le DDP-A a été constitué pour une période de 60 ans du 1^{er} mai 1968 au 30 avril 2028, puis a été prolongé pour une durée de 10 ans échéant le 30 avril 2038.
9. La rente s'élève depuis le 1^{er} juillet 2019 à CHF 20,50/m²/an (doublée en raison de la location à des tiers de plus de 50% des surfaces), soit un montant de CHF 10'209.- et la taxe d'aménagement et



d'équipement (ci-après : « **TAE** ») à CHF 2,70/m²/an, soit un montant de **CHF 1'344,60**. Le montant total de la rente s'élève ainsi à **CHF 11'553,60** par an.

10. Le but est : *la construction sur le bien-fonds grevé d'un bâtiment portant le numéro 3257 (issu de la division du bâtiment B1394), atelier désormais réservé à l'exploitation de l'entreprise du superficière soit la société PHIDA Etanchéité GE SA (anciennement GEORGES DENTAN GENEVE SA), ayant pour activité l'exploitation d'une entreprise de systèmes d'étanchéité, d'asphaltage et de ferblanterie ainsi que toutes études et opérations techniques, industrielles et commerciales se rattachant au revêtement de sols.*
11. Les surfaces du DDP-A sont louées à :
- 9) PHIDA Etanchéité (GE) ;
 - 10) ELCOTHERM AG ; et
 - 11) TANDEM ADVERTISING SARL.
12. La cession projetée en faveur de la société PHIDA 5413 (GE.BRD) SA ne modifiera pas l'utilisation actuelle du DDP puisque les locaux seront toujours loués à la fois par des sociétés du groupe PHIDA ainsi que par des tiers aux conditions du marché.
13. La valeur du DDP-A a été estimée à CHF 3'626'000.- et le prix de cession envisagé s'élève à CHF 3'630'000.-

Pour le calcul de la valeur vénale du droit de superficie DDP-A en cas d'échéance en 2038, l'expert mandaté a retenu les éléments suivants :

Hypothèses	Montants
Rente jusqu'à l'échéance en 2038	CHF 2'119'000.-
Valeur du bâtiment à l'échéance (escomptée à ce jour)	CHF 1'507'000.-
Valeur de rendement	CHF 3'626'000.-

b) DDP-B (5412)

14. Le DDP-B a été constitué pour une période de 60 ans du 1^{er} mai 1968 au 30 avril 2028, puis a été prolongé pour une durée de 15 ans échéant le 30 avril 2043.
15. Du 1^{er} mai 2013 au 30 avril 2028, la rente s'élève à CHF 6,45/m²/an, soit un montant de **CHF 6'979,20** et la TAE à CHF 2,70/m²/an, soit un montant de **CHF 2'921,40**. Le montant total de la rente s'élève ainsi à **CHF 9'900,60** par an.

A la suite de la signature de la modification du DDP en 2024, le montant de la rente a été porté à CHF 13,70/m²/an à compter du 1^{er} mai 2028, soit un montant total annuel de **CHF 14'823,60**.

16. Le but est : *l'exploitation du bâtiment n°B1394 d'une emprise au sol de 744m² construit sur la parcelle n° 3221, bâtiment à destination d'atelier de serrurerie, de constructions métalliques et de travaux d'étanchéité, isolation, revêtement, végétalisation, dispositif de sécurité, ferblanterie, résine, énergies renouvelables liées au bâtiment et ouvrage d'art, ainsi que toutes études et opérations techniques, industrielles et commerciales se rattachant aux domaines de la construction et de l'immobilier.*
17. Actuellement, le DDP-B est loué à des sociétés intragroupes, soit PHIDA Etanchéité (GE) SA, PHIDA Façade (GE) SA et PHIDA Ferblanterie (GE) SA.



18. La cession projetée en faveur de PHIDA 5412 (GE-BDF) SA ne modifiera pas l'utilisation actuelle du DDP puisque les locaux seront toujours occupés par les sociétés du groupe PHIDA.
19. La valeur du DDP-B a été estimée à CHF 1'234'000.- et le prix de cession projeté y correspond.

Pour le calcul de la valeur vénale du droit de superficie DDP-B en cas d'échéance en 2043, l'expert mandaté a retenu les éléments suivants :

Hypothèses	Montants
Rente jusqu'à l'échéance en 2043	CHF 897'000.-
Avantage économique sur 4 ans	CHF 9'000.-
Valeur du bâtiment à l'échéance (escomptée à ce jour)	CHF 346'000.-
Valeur de rendement	CHF 1'234'000.-

c) DDP-C (3226)

20. Le DDP-C a été constitué pour une période de 60 ans du 1^{er} mai 1968 au 30 avril 2028, puis a été prolongé pour une durée de 15 ans échéant le 30 avril 2043.
21. Depuis le 1^{er} mai 2013, la rente s'élève à CHF 9/m2/an (doublée en raison de la location à des tiers de plus de 50% des surfaces), soit un montant arrondi à **CHF 11'250.-** et la TAE à CHF 2,70/m2/an, soit un montant arrondi à **CHF 3'375.-**. Le montant total de la rente arrondie s'élève ainsi à **CHF 14'625.-** par an.

A la suite de la signature d'un avenant en 2025, la rente a été portée à CHF 26/m2/an dès le 1^{er} mai 2028, soit à un montant total de CHF 32'474.- arrondi à **CHF 32'474,40** pour être divisible par 12.

22. Le but est : *la construction sur les biens-fonds grevés d'un bâtiment portant actuellement le N°B 1711 à destination d'atelier de carrosserie.*
23. Le DDP est entièrement loué à la société Gervaux Automobiles SA.
24. La cession projetée en faveur de PHIDA 3226 (GE GER) SA modifiera l'utilisation actuelle du DDP puisque les locaux seront affectés aux activités du Groupe PHIDA avec la possibilité d'accueillir des entités sœurs (notamment dans le domaine des sanitaires). L'affectation du DDP devra ainsi être modifiée afin de comprendre toutes les activités industrielles déployées par le Groupe PHIDA.
25. La valeur du DDP-C a été estimée à CHF 2'799'000.- et le prix de cession projeté s'élève à CHF 2'800'000.-.

Pour le calcul de la valeur vénale du droit de superficie DDP-C en cas d'échéance en 2043, l'expert mandaté a retenu les éléments suivants :

Hypothèses	Montants
Rente jusqu'à l'échéance en 2043	CHF 2'050'000.-
Avantage économique sur 4 ans	CHF 87'000.-
Valeur du bâtiment à l'échéance (escomptée à ce jour)	CHF 662'000.-
Valeur de rendement	CHF 2'799'000.-



Il convient désormais d'analyser les demandes au regard des conditions des DDP.

A. Cession

Selon l'article 5 chiffres 2 et 3 des trois contrats de superficie, la Ville de Genève « *peut refuser la cession si les obligations personnelles qui incombent à la superficière en vertu du présent contrat ne sont pas reprises par l'acquéreur.*

En outre, la Ville de Genève peut refuser son consentement à la cession du droit de superficie :

- *Si la superficière entend céder son droit à titre onéreux sans avoir construit préalablement sur la parcelle grevée les bâtiments et installations prévus lors de la constitution du droit de superficie ;*
- *Pour de justes motifs tels que : nationalité ou solvabilité du cessionnaire, hygiène, modification dans la nature de l'exploitation ».*

i) Du caractère onéreux de la cession

Dans le cas d'une cession à titre onéreux, la Ville de Genève peut refuser son consentement si le superficière n'a pas construit préalablement à la cession sur la parcelle grevée les bâtiments et installations prévus lors de la constitution du droit de superficie.

En l'espèce les trois DDP seront cédés à titre onéreux pour des valeurs qui ont été exposées ci-dessus. Les constructions prévues dans les buts des DDP ont toutefois toutes été réalisées de sorte que la Ville de Genève ne peut pas s'opposer à la cession pour ce motif.

ii) De la solvabilité de la cessionnaire

Il sied de s'assurer de la solvabilité de l'entreprise cessionnaire.

En l'espèce, les entreprises cessionnaires n'ont pas encore été créées de sorte qu'il nous est impossible de procéder à l'analyse de la solvabilité de ces dernières.

Ce nonobstant, d'après le schéma de détention après cession, nous constatons que PHIDA Immobilier SA (anciennement Edmond Milliquet SA) détiendra en définitive la totalité du capital-actions des trois sociétés superficières.

Les bilans de cette société relatifs aux années 2023 et 2024 démontrent des résultats d'exercice après impôts positifs de respectivement CHF 629'401.- et CHF 827'363.-. Le taux d'endettement de la société est également très faible. En effet, la société PHIDA Immobilier SA a présenté à son passif, en 2023, un montant de CHF 17'214'842.31 dont CHF 2'153'185.- en fonds étrangers soit un taux d'endettement de 12.51 %. Et, en 2024, un montant de CHF 15'953'521.- dont CHF 64'500.- en fonds étrangers, soit un taux d'endettement de 0.40%.

Ainsi, le risque d'insolvabilité des superficières paraît très peu vraisemblable au regard de la santé économique de la société qui détiendra effectivement les DDP. Compte tenu de ce qui précède, les sociétés qui seront nouvellement créées seront, à notre sens, en mesure d'honorer le paiement des rentes de superficie.



iii) De la modification dans la nature d'exploitation des DDP

Comme indiqué ci-dessus, la Ville de Genève peut refuser son consentement à la cession d'un droit de superficie lorsqu'il y a une modification dans la nature de l'exploitation.

En l'espèce, les sociétés en cours de constitution seront destinées à détenir les DDP. Toutefois, globalement les activités déployées sur ceux-ci vont demeurer les mêmes qu'actuellement, sous réserve du fait que le Groupe PHIDA entend déployer davantage d'activités industrielles sur les DDP dont elle est propriétaire dans la ZIL.

Aussi, nous précisons que **Monsieur Alain Joseph**, ayant droit économique de la société PHIDA Etanchéité GE SA, demeurera l'ayant droit économique final de cette opération dans la mesure où PHIDA GROUPE SA sera détenue par LECHANGA SA, dont il est l'unique ayant droit économique.

Le projet de cession des trois DDP intervient donc dans le cadre d'un projet de restructuration intra groupe.

En définitive, il apparaît que la cession des trois DDP de PHIDA Etanchéité GE aux trois sociétés susmentionnées n'implique aucune modification dans la détention finale des DDP ni dans la nature de l'exploitation de ceux-ci, hormis le point susmentionné.

Au vu de ce qui précède, notre Fondation, en sa qualité de gérante, n'a pas d'objection à formuler quant à la cession des droits de superficie n°5412, 5413 et 3226 en faveur respectivement des sociétés immobilières PHIDA 5412(GE-BDF) SA, PHIDA 5413(GE-BRD) SA et PHIDA 3226 (GE-GER) SA. A cet égard, nous précisons qu'aucune clause des contrats de DDP ne permet de revoir la rente en cas de cession.

A noter que, s'agissant du copropriétaire du DDP-B, Monsieur Heinrich Spring, il conviendra de rappeler au superficiaire que la cession ouvrira un droit de préemption en faveur du copropriétaire. Le notaire devra dans tous les cas interpellier ce dernier dans ce contexte.

A toutes fins utiles, nous précisons encore que les cessionnaires devront reprendre l'ensemble des obligations personnelles et réelles qui incombent à la société PHIDA Etanchéité GE SA, ce qui devra être expressément mentionné dans les actes de cession.

B. Prolongation du DDP-A (DDP 5413)

Concernant la durée des DDP, la superficiaire nous a fait part de son souhait de prolonger la durée du DDP-A jusqu'au 30 avril 2043. Cette demande nous paraît cohérente puisque cela permettrait d'harmoniser la durée des tous les DDP concernés. Dans ce contexte le montant de la rente pourrait toutefois être revu par la Ville de Genève si elle le souhaite. Le cas échéant, il importe que vous nous communiquiez l'éventuel nouveau montant de rente souhaité, afin que nous puissions en informer la superficiaire.

C. Mise à jour des buts des DDP (changement mineur)

Enfin, nous proposons la mise à jour des buts des DDP-A et DDP-B sous forme du but uniformisé suivant :

1. *Pendant toute la durée du présent contrat, le superficiaire a le droit et l'obligation d'établir et de maintenir sur les biens-fonds grevés du droit de superficie, au-dessus et au-dessous du sol à sa convenance, toutes constructions et installations qu'il juge utiles à son exploitation, étant précisé que*



les bâtiments doivent correspondre en importance et en valeur à la durée prévue pour le droit de superficie et à la situation de la parcelle. Il doit également se conformer, par analogie, aux lois, et règlements en vigueur relatifs aux constructions ainsi qu'aux dispositions spéciales applicables aux zones industrielles locales, notamment au règlement interne desdites zones dont un exemplaire complet lui a été remis ce qu'il reconnaît.

2. Le superficiaire exploite le bâtiment n°XX, d'une emprise au sol de XXm2, construit sur la parcelle n° XXX, bâtiment à destination d'atelier de serrurerie, de constructions et de travaux d'enveloppe du bâtiment, d'étanchéité, isolation, revêtement, végétalisation, dispositif de sécurité, ferblanterie, couverture, sanitaires, résine, énergies renouvelables et électricité liées au bâtiment et ouvrages d'art, ainsi que toutes études et opérations techniques, industrielles et commerciales se rattachant aux domaines de la construction et de l'immobilier.

Au vu de la remise en location du DDP-C à Gervais automobiles SA jusqu'au 31 décembre 2027, à tout le moins, nous proposons pour ce DDP le but suivant :

1. Pendant toute la durée du présent contrat, le superficiaire a le droit et l'obligation d'établir et de maintenir sur les biens-fonds grevés du droit de superficie, au-dessus et au-dessous du sol à sa convenance, toutes constructions et installations qu'il juge utiles à son exploitation, étant précisé que les bâtiments doivent correspondre en importance et en valeur à la durée prévue pour le droit de superficie et à la situation de la parcelle. Il doit également se conformer, par analogie, aux lois, et règlements en vigueur relatifs aux constructions ainsi qu'aux dispositions spéciales applicables aux zones industrielles locales, notamment au règlement interne desdites zones dont un exemplaire complet lui a été remis ce qu'il reconnaît.
2. Le superficiaire exploite le bâtiment n°XX, d'une emprise au sol de XXm2, construit sur la parcelle n° XXX, à destination d'atelier de carrosserie, de serrurerie, de constructions et de travaux d'enveloppe du bâtiment, d'étanchéité, isolation, revêtement, végétalisation, dispositif de sécurité, ferblanterie, couverture, sanitaires, résine, énergies renouvelables et électricité liées au bâtiment et ouvrages d'art, ainsi que toutes études et opérations techniques, industrielles et commerciales se rattachant aux domaines de la construction et de l'immobilier»

Dans l'attente de votre détermination sur les éléments qui précèdent, nous vous en remercions par avance et vous prions de croire, Madame la Conseillère administrative, à notre haute considération.

Nicolas Monnier
Directeur Pôle juridique

Guillaume Massard
Directeur général

Annexes :

1. Courrier de demande de cession du 22 octobre 2025 ;
2. Courriel complémentaire du 6 novembre 2025 ;
3. Diagrammes de structure avant/après et périmètre des DDP ;
4. Registre des actionnaires de PHIDA Etanchéité (GE) SA ;
5. Registre des actionnaires des sociétés PHIDA GROUPE SA, PHIDA CONSTRUCTION SA et PHIDA INVEST SA ;



6. Registre des actionnaires de LECHANGA SA ;
7. Bilans de PHIDA Etanchéité (GE) SA, de 2021 à 2024 ;
8. Bilans de PHIDA Immobilier SA, 2023 et 2024 ;
9. Expertise concernant le DDP-A ;
10. Expertise concernant le DDP-B ;
11. Expertise concernant le DDP-C ;
12. Bail et avenant Tandem, Strategic & Creative Alliance Sàrl ;
13. Bail Eicotherm AG ;
14. Bail Gervaux Automobiles ;
15. Demande de ruling fiscal du 30 juin 2025 et réponse de l'AFC du 5 novembre 2025 ;
16. Décompte de gestion du DDP-B du 1^{er} janvier 2025 au 30 septembre 2025.