

**Proposition du Conseil administratif du 8 mai 2024 en vue de la constitution de servitude de construction (empiètement), de passage, de construction (jour) et de construction (non-bâti) grevant la parcelle 5761 de la commune de Genève, section Cité, sise rue Lissignol, propriété privée de la Ville de Genève, en faveur respectivement des parcelles 5755 et 5758, mêmes section et commune, sises rue du Cendrier 15 et 17, propriétés de la société AXA Anlagestiftung.**

Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux,

### **Introduction**

La Ville de Genève est propriétaire de la parcelle 5761, de la commune de Genève, section Cité, sise rue Lissignol, utilisée comme un espace de dégagement extérieur du bâtiment situé sur la parcelle 5746 de la même commune, sise rue Lissignol 8, également propriété de la Ville de Genève.

La société AXA Anlagestiftung (Fondation de placement AXA) est propriétaire des parcelles voisines 5755 et 5758 de la commune de Genève, section Cité, sises rue du Cendrier 15 et 17, sur lesquelles elle souhaite réaliser un projet de rénovation thermique, transformation et changement d'affectation partiel (conversion de surfaces administratives en logements) des bâtiments actuels appelés Cendrier-Centre.

Ce projet va dans le sens de la stratégie municipale d'urgence climatique et permettra également la mise sur le marché de nouveaux logements sur le territoire de la Ville de Genève.

Il fait l'objet d'une demande définitive en autorisation de construire DD N° 323 723/1 déposée le 1<sup>er</sup> décembre 2022, délivrée le 2 janvier 2024 et entrée en force le 2 février 2024.

Il prévoit le maintien des jours et de la voie de fuite existants ouvrant sur la parcelle 5761, section Cité, sise rue Lissignol, propriété privée de la Ville de Genève. Cette parcelle jouxte les parcelles 5755 et 5758, propriétés d'AXA Anlagestiftung (annexes 1 et 2). Les jours et la voie de fuite existants sont actuellement accordés par convention.

Le projet prévoit également la création d'une nouvelle voie de fuite, parallèle à l'existante, ainsi que la pose d'une isolation extérieure empiétant pour partie sur la parcelle 5761 (annexes 3 et 4).

L'objet de la présente proposition est de solliciter l'accord de votre Conseil pour la constitution des servitudes nécessaires à la réalisation du projet de la société AXA Anlagestiftung sur la parcelle 5761 de la Ville de Genève, lesquelles feront en outre l'objet d'une compensation financière en faveur de la Ville de Genève.

## **Exposé des motifs**

### *Régime foncier*

La parcelle 5761 de la commune de Genève, section Cité, sise rue Lissignol, propriété privée de la Ville de Genève, est un espace préservé de toute construction d'une surface de 328 m<sup>2</sup>. Elle sert directement de cour et d'accès aux deux parcelles attenantes 5762 (immeuble sis rue Rousseau 8, propriété de l'Etat de Genève) et 5746 (immeuble sis rue Lissignol 8, propriété de la Ville de Genève). Les fenêtres desdits bâtiments donnant sur cette cour empêchent toute possibilité de développement sur la parcelle 5761 qui restera donc libre de toute construction.

De plus, la parcelle 5761 a une valeur de constructibilité nulle compte tenu que tous les immeubles voisins sont protégés et ne pourront jamais être démolis pour un éventuel projet de densification à cet endroit.

Les parcelles 5755 et 5758 de la commune de Genève, section Cité, sises rue du Cendrier 15 et 17, sont propriétés de la société AXA Anlagestiftung. Ces bâtiments, appelés Cendrier-Centre, ont été construits entre 1958 et 1968 par l'architecte Marc-Joseph Saughey. Ils comprennent deux tours de huit étages de bureaux posées sur une galette commerciale de deux niveaux et sur cinq niveaux de sous-sol.

Une première convention à bien plaisir a été signée le 30 octobre 1964 entre le propriétaire de l'époque, la S.I. Cendrier-Centre et la Ville de Genève, autorisant la sortie de secours donnant sur la parcelle 5761. A ce jour, la Gérance immobilière municipale encaisse pour cela une redevance annuelle de 169,65 francs.

Une seconde convention a été signée en 1986 entre l'ancien locataire Möwenpick Genève SA, dûment autorisé par la S.I. Cendrier-Centre, et la Ville de Genève pour la création des jours, soit trois fenêtres permettant d'exploiter les bureaux dans le respect de la loi fédérale sur le travail. Cette autorisation a été accordée à bien plaisir par la Ville de Genève contre le versement d'une redevance annuelle qui s'élève actuellement à 1793,65 francs.

## **Description de l'opération**

Comme exposé plus haut, le projet que la société AXA Anlagestiftung souhaite réaliser prévoit notamment le maintien des ouvertures et de la sortie de

secours existantes donnant sur la parcelle 5761 de la Ville de Genève, la création d'une nouvelle voie de fuite à côté de l'existante, donnant sur la parcelle 5761, ainsi qu'une isolation périphérique sur le pignon nord-ouest des bâtiments, empiétant en partie sur ladite parcelle.

Il s'agit donc de régulariser, par l'intermédiaire de servitudes, les contraintes foncières exercées sur la parcelle Ville de Genève.

Il est à noter que la réalisation de ce projet ne modifiera pas l'usage actuel de la parcelle 5761 et qu'elle aura un impact très réduit sur cette dernière au vu de l'utilisation exceptionnelle des sorties de secours.

La Ville de Genève est entrée en matière, sous réserve de l'accord de votre Conseil, sur l'inscription des servitudes suivantes:

- servitude de construction (empiètement) pour l'isolation périphérique du rez-de-chaussée jusqu'au 8<sup>e</sup> étage, à la charge de la parcelle 5761 et au profit de la parcelle 5758 (plans de servitude n<sup>os</sup> 1 et 2);
- servitude de passage à pied permettant l'accès et la sortie par les voies de fuite, à la charge de la parcelle 5761 et au profit de la parcelle 5758 (plan de servitude n<sup>o</sup> 3);
- servitude de construction (jour) interdisant toute construction au-dessus du sol sur la zone grevée à charge de la parcelle 5761, afin de permettre l'existence d'ouvertures, de grilles d'aération et de fenêtres, au profit de la parcelle 5755 (plan de servitude n<sup>o</sup> 4);
- servitude de construction (non-bâtir) interdisant toute construction au-dessus du sol sur la zone grevée, à charge de la parcelle 5761, afin de permettre l'existence d'une grille de prise d'air au-dessus de la porte de voie de fuite, au profit de la parcelle 5758 (plan de servitude n<sup>o</sup> 5).

Afin de formaliser les opérations précitées, Buffet Boymond SA, ingénieur-géomètre officiel, a établi, le 1<sup>er</sup> novembre 2022, et modifié en dernier lieu les 6 avril et 14 juillet 2023, les plans de servitude annexés (annexe 5).

La Ville de Genève a négocié en outre le paiement par AXA Anlagestiftung à la Ville de Genève d'un montant de 76 600 francs en contrepartie de la création desdites servitudes.

La valeur de ces servitudes et de la contrepartie financière de 76 600 francs y relative a été déterminée dans le cadre de l'expertise d'Acanthe du 31 octobre 2023 (annexe 6) mandatée conjointement par la Ville de Genève et AXA Anlagestiftung.

Cette démarche relevant de la compétence du Conseil municipal de la Ville de Genève, il est ainsi proposé à votre Conseil de valider l'octroi des servitudes précitées.

### **Transition écologique et cohésion sociale**

Ces servitudes permettent de manière indirecte au propriétaire de transformer et de rénover son bâtiment administratif, prévoyant un changement d'affectation partiel avec la mise sur le marché de nouveaux logements ainsi qu'une amélioration de l'enveloppe thermique.

### **Estimation des coûts**

Aucun coût n'est à la charge de la Ville de Genève.

### **Délai de réalisation**

La signature de l'acte notarié est prévue dès l'obtention de l'accord de votre Conseil.

### **Référence au 19<sup>e</sup> plan financier d'investissement (PFI) 2024-2035**

Aucun investissement n'est nécessaire.

### **Budget de fonctionnement**

Le budget de la Ville de Genève ne sera plus alimenté par le revenu des deux conventions précitées liées aux jours et à la voie de fuite existants, soit une perte de revenu annuel total de 1963,30 francs.

Ce revenu sera compensé par la contrepartie financière payée à la Ville pour la constitution des servitudes y relatives.

Cette recette unique de 76 600 francs sera versée sur le compte 4260.140, centre de coûts 21020099, «Dédommagements et remboursements divers».

### **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).

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,

sur proposition du Conseil administratif;

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

vu l'accord de principe intervenu entre le Conseil administratif et AXA Anlagestiftung en vue de la constitution de servitudes de construction (empiètement), de passage, de construction (jour) et de construction (non-bâti) grevant la parcelle 5761 de la commune de Genève, section Cité, propriété privée de la Ville de Genève, en faveur des parcelles 5755 et 5758, mêmes section et commune, propriétés de la société AXA Anlagestiftung;

vu les plans de servitude de construction (empiètement), de passage, de construction (jour), de construction (non-bâti) établis par Buffet Boymond SA, en date du 1<sup>er</sup> novembre 2022, modifiés en dernier lieu les 6 avril et 14 juillet 2023,

*décide:*

*Article premier.* – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à constituer des servitudes de construction (empiètement), de passage, de construction (jour) et de construction (non-bâti) grevant la parcelle 5761 de la commune de Genève, section Cité, propriété privée de la Ville de Genève, en faveur respectivement des parcelles 5755 et 5758, mêmes section et commune, sises rue du Cendrier 15 et 17, propriétés de la société AXA Anlagestiftung, selon les plans de servitude établis Buffet Boymond SA, en date du 1<sup>er</sup> novembre 2022, modifiés en dernier lieu les 6 avril et 14 juillet 2023, avec comme contrepartie un montant de 76 600 francs.

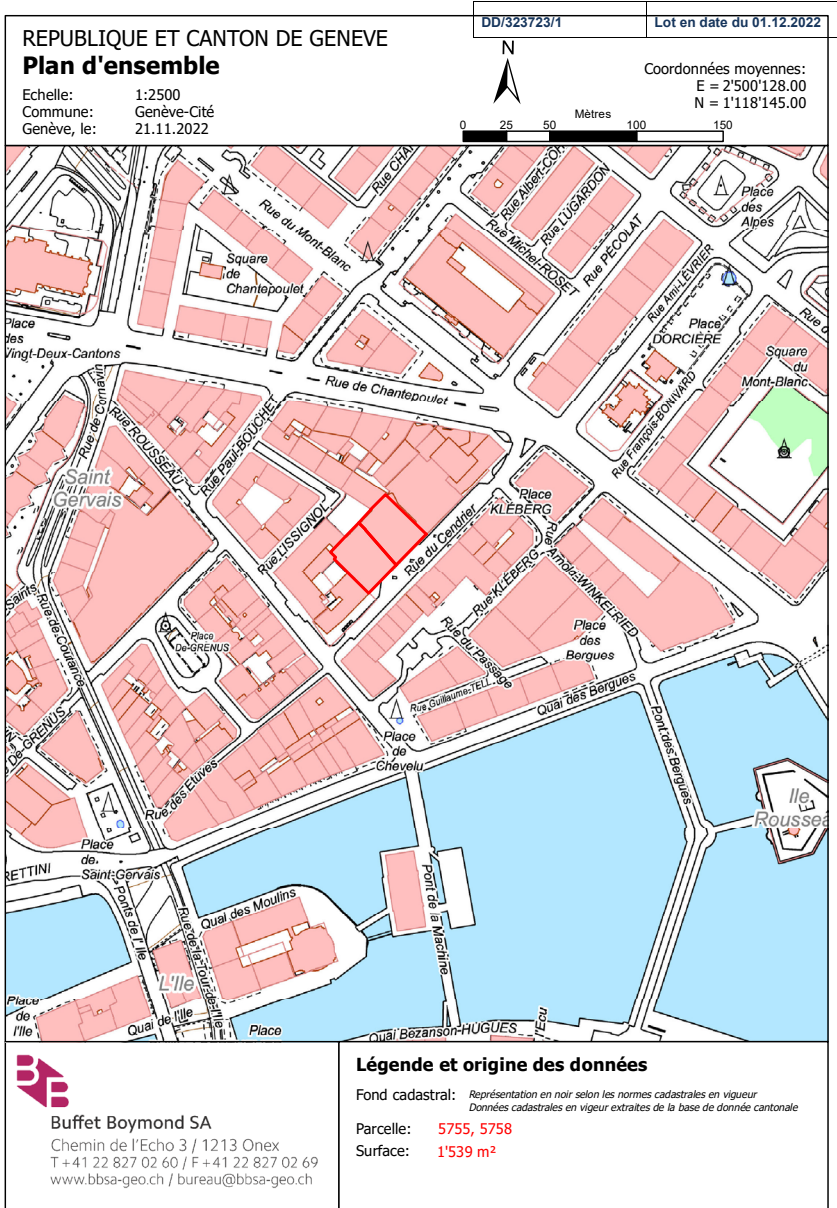
*Art.2.* – La contrepartie financière figurant à l'article premier sera comptabilisée dans le compte 4260.140, centre de coûts «Unité opérations foncières 21020099 – Dédommagements et remboursements divers».

*Art.3.* – 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 d'ensemble – échelle 1/2500<sup>e</sup>
- 2 plan de situation – échelle 1/500<sup>e</sup>
- 3 photos état actuel
- 4 plans projet
- 5 plans de servitude Buffet Boymond SA, en date du 1<sup>er</sup> novembre 2022, modifiés en dernier lieu les 6 avril et 14 juillet 2023
- 6 expertise Acanthe du 31 octobre 2023

ANNEXE 1





## Géoportail Foncier

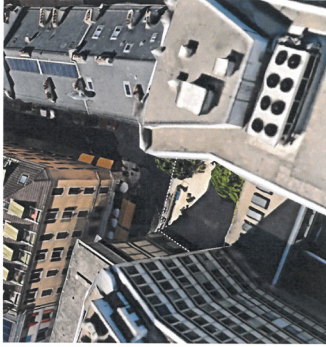
UOF

Date d'impression : 27.02.2024

Echelle : 1 : 500

SITV - SITG - Ville de Genève , tous droits réservés.





**Vue de la parcelle**

Rénovation et réhabilitation de Cendrrier Centre, Genève  
Servitudes parcelle 5671\_Séance Ville



Images état actuel

Rénovation et réhabilitation de Cendrier Centre, Genève  
Servitudes parcelle 5671 \_ Séance Ville



**Images état actuel**

**Rénovation et réhabilitation de Cendrier Centre, Genève**  
Servitudes parcelle 5671 \_ Séance Ville

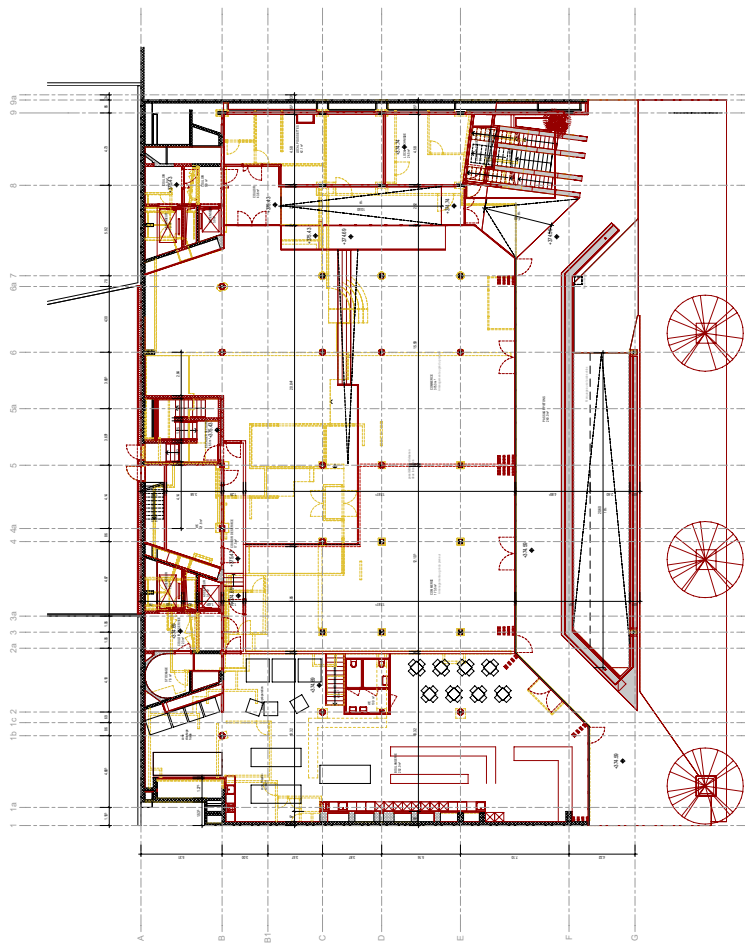


**Image état actuel**

**Rénovation et réhabilitation de Cendrier Centre, Genève**  
Servitudes parcelle 5671\_Séance Ville



PROGETTO: **CONDILIER CENTRE**



PROGETTO: **CONDILIER CENTRE**

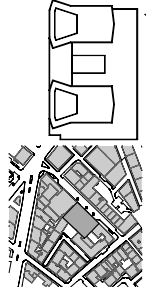


**Condilier Centre**

PROGETTO: **CONDILIER CENTRE**  
 ARCHITETTO: **FRANCESCO VENTURA**  
 DATA: **2011/2012**

PROGETTO: **CONDILIER CENTRE**  
 ARCHITETTO: **FRANCESCO VENTURA**  
 DATA: **2011/2012**

PROGETTO: **CONDILIER CENTRE**  
 ARCHITETTO: **FRANCESCO VENTURA**  
 DATA: **2011/2012**



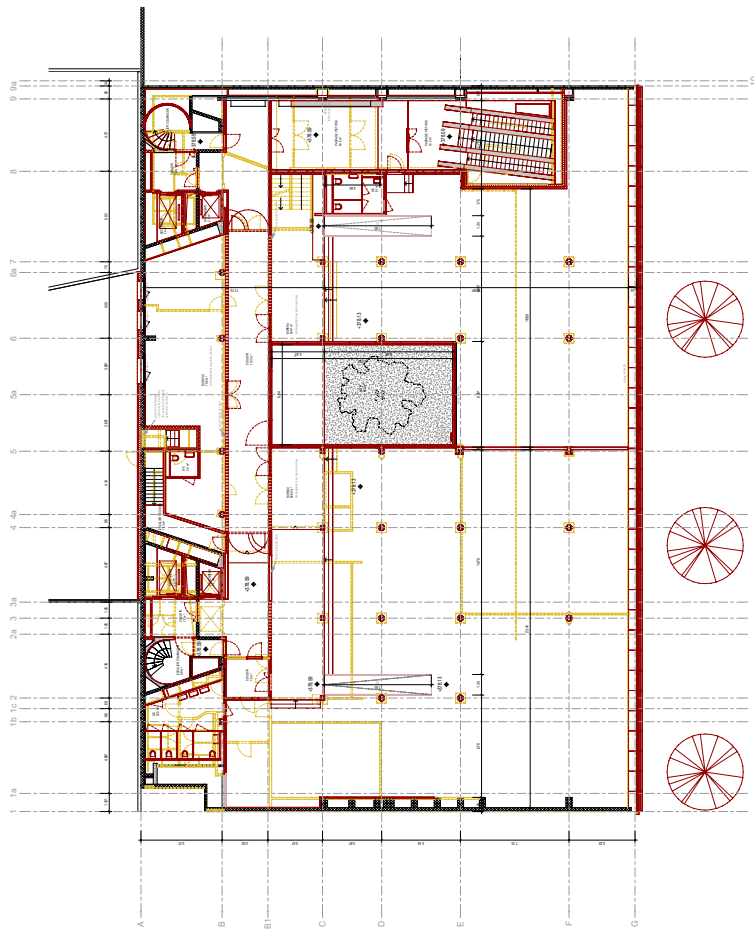
PROGETTO: **CONDILIER CENTRE**  
 ARCHITETTO: **FRANCESCO VENTURA**  
 DATA: **2011/2012**

PROGETTO: **CONDILIER CENTRE**  
 ARCHITETTO: **FRANCESCO VENTURA**  
 DATA: **2011/2012**

PROGETTO: **CONDILIER CENTRE**  
 ARCHITETTO: **FRANCESCO VENTURA**  
 DATA: **2011/2012**

PROGETTO: **CONDILIER CENTRE**  
 ARCHITETTO: **FRANCESCO VENTURA**  
 DATA: **2011/2012**

PROJECT NO. 14-00000000000000000000



PROJECT NO. 14-00000000000000000000  
 SHEET NO. 14-00000000000000000000  
 DATE 11/11/2022

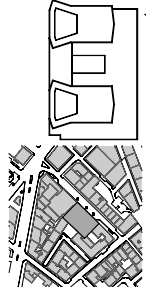


**Candler Centre**

PROJECT NO. 14-00000000000000000000  
 SHEET NO. 14-00000000000000000000  
 DATE 11/11/2022

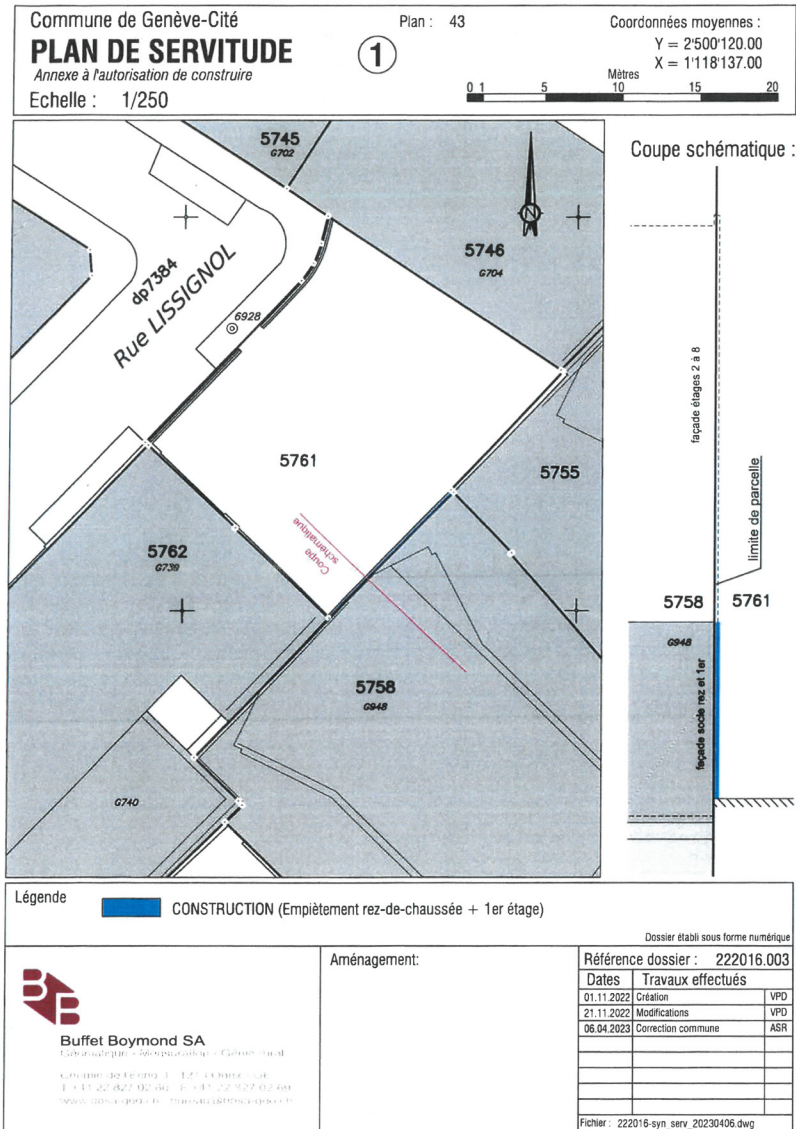
PROJECT NO. 14-00000000000000000000  
 SHEET NO. 14-00000000000000000000  
 DATE 11/11/2022

CNTR-3D-ARCH-MAE-PLA-100-100-1-EMBR-DN



PROJECT NO. 14-00000000000000000000  
 SHEET NO. 14-00000000000000000000  
 DATE 11/11/2022

ANNEXE 5



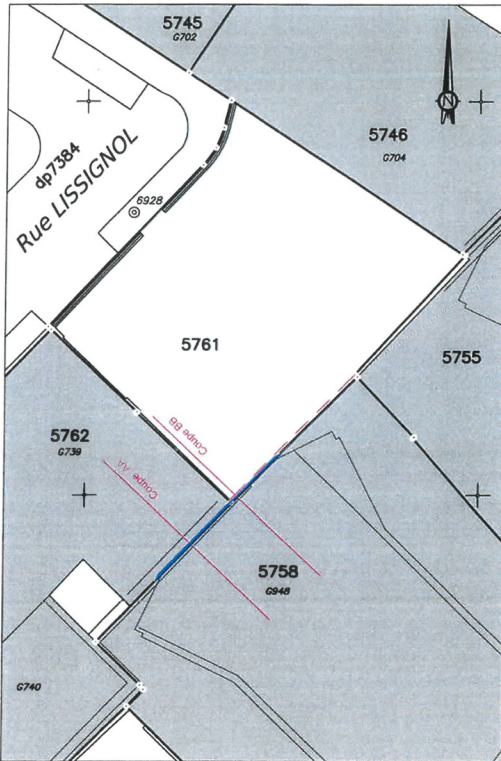
Commune de Genève-Cité  
**PLAN DE SERVITUDE**  
 Annexe à l'autorisation de construire  
 Echelle : 1/250

Plan : 43

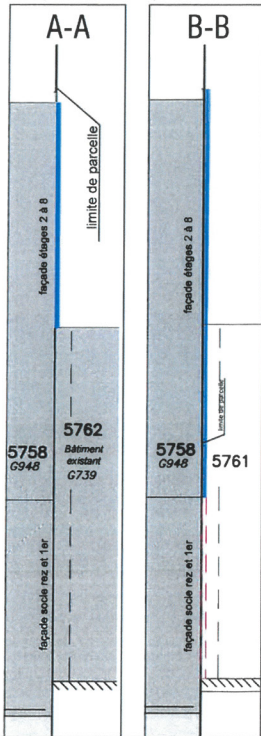
2

Coordonnées moyennes :  
 Y = 2'500'120.00  
 X = 1'118'137.00

Mètres  
 0 1 5 10 15 20



Coupes schématiques :



Légende

CONSTRUCTION (Empiètement étages 2 à 8)

Façade future (= limite empiètement en faveur parcelle 5758 selon plan n°1)

Dossier établi sous forme numérique



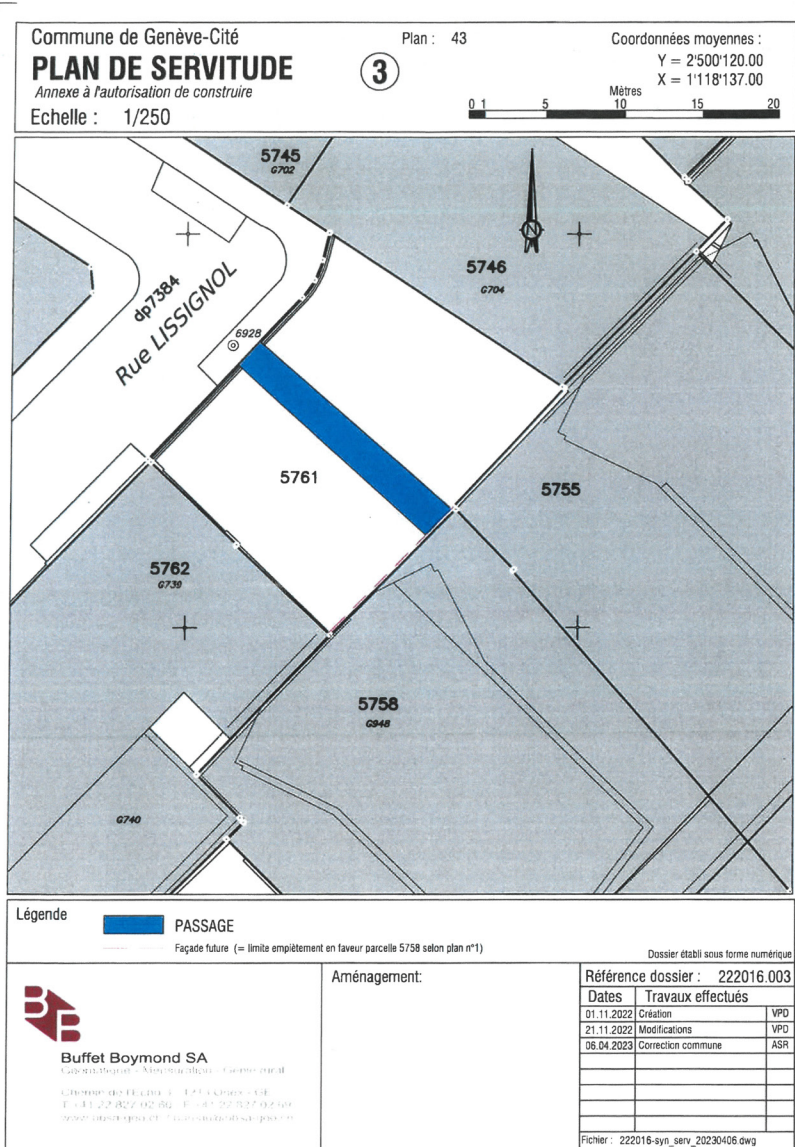
**Buffet Boymond SA**  
 Société anonyme à responsabilité limitée - Genève, Suisse  
 Casernes de Flacourg, 1 - 1211 Genève - Suisse  
 T. +41 22 827 02 89 - F. +41 22 827 02 89  
 www.buffetboymond.ch - info@buffetboymond.ch

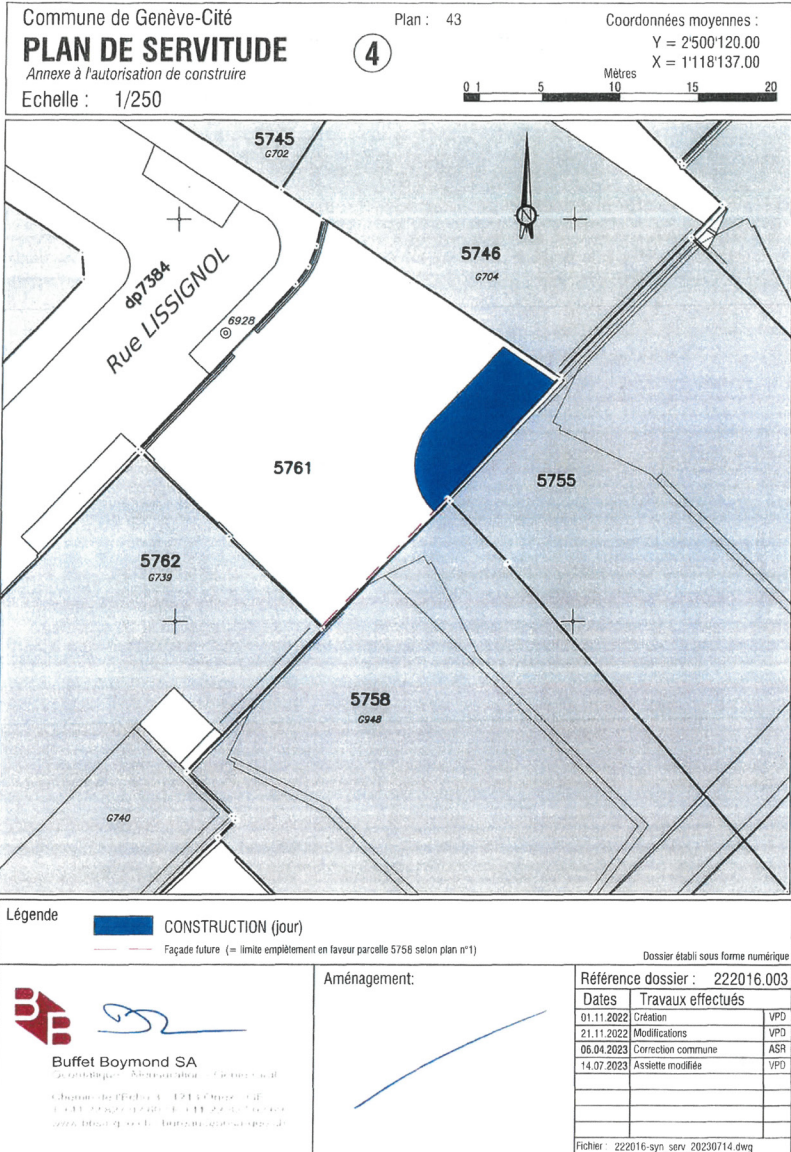
Aménagement:

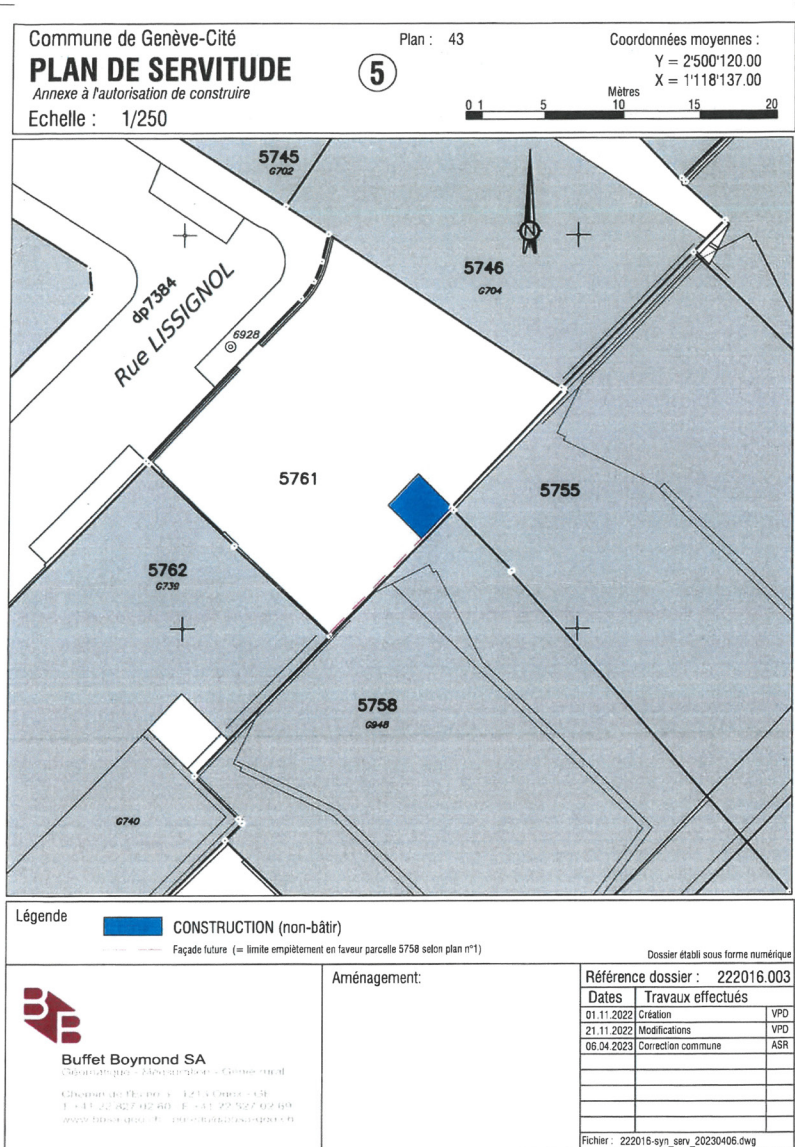
Référence dossier : 222016.003

Dates	Travaux effectués	
01.11.2022	Création	VPD
21.11.2022	Modifications	VPD
06.04.2023	Correction commune + modif	ASR

Fichier : 222016-syn\_serv\_20230406.dwg







**Rue du Cendrier 15-17, Genève\_servitudes**

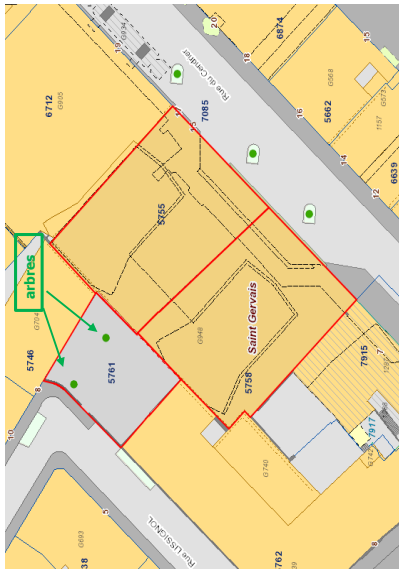
**Date de l'évaluation** 31.10.2023  
**But de l'évaluation** Estimation des indemnités de 4 servitudes

**Propriétaire** AXA (Fondation de Placement)

**Mandant** AXA et Ville de Genève

<b>Contenu</b>	p. 2
Synthèse	p. 3
Méthode	p. 4
<b>Valeur pour le propriétaire du fonds grevé</b>	p. 5
1. Servitude d'empiètement rez + 1er	p. 6
2. Servitude de passage	p. 7
3. Servitude de construction (jour)	p. 8
4. Servitude de construction (non-bâti)	
<b>Valeur pour le bénéficiaire de la servitude</b>	
Impact AXA	





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



Caroline Dunst  
Expert immobilier CEI



Marianne Salib  
Expert immobilier

**cei** entreprise  
avec membre  
membres associés & experts en prestations immobilières

**Données cadastrales**

Adresse	Lissignol
Type de bien	parcelle non-bâtie
Date de la visite	21.08.2023

Commune	Genève-Cité
Parcelles dominantes n°	5758 et 5755
Parcelle grevée par les servitu	5761
	1'572 m <sup>2</sup> 328 m <sup>2</sup>

Zone d'affectation	Zone 1
Plan	-

Affectation	Cour publique/accès
Nombre de niveaux	0
Indice d'utilisation du sol (IUS) retenu	4.0

**Valeur pour le propriétaire du fonds grevé**

1. Servitude d'empiètement rez + 1er	CHF 9'300
2. Servitude de passage	CHF 31'800
3. Servitude de construction (jour)	CHF 35'500
4. Servitude de construction (non-bâti) inclus dans 2.	CHF 0

**Valeur pour le bénéficiaire de la servitude**

2. Servitude de passage	CHF 0
3. Servitude de construction (jour)	CHF 0

Valeur au 31.10.2023

**Valeur vénale totale CHF 76'600**

### Méthode d'évaluation

La valeur d'une servitude peut être envisagée sous 2 angles:

- la valeur pour le propriétaire du fonds grevé
- la valeur pour le bénéficiaire du droit

Pour les servitudes foncières, il est d'usage de déterminer la valeur de la servitude du point de vue du fonds servant alors que pour les servitudes personnelles, on se place du point de vue du bénéficiaire.

#### Valeur pour le propriétaire du fonds grevé

##### A. Détermination du prix de terrain

Afin de déterminer la valeur de terrain servant de base au calcul de la valeur des servitudes, nous nous référons à notre benchmark des prix de terrains en centre ville de Genève, et plus précisément du quartier de Saint-Gervais.

Nous estimons ensuite l'impact de la création de la servitude sur la valeur fondère pour isoler le coût de la servitude due au fonds servant.

##### B. Détermination de l'indemnité

Nous admettons que la valeur d'un terrain se compose de 3 éléments :

	Impact
<b>1. Droits à bâtir</b>	<b>75%</b>
<b>2. Usage</b>	<b>15%</b>
<b>3. Contrainte</b>	<b>10%</b>

Nous pondérons ces 3 critères selon l'impact théorique de l'assiette de la servitude ce qui nous donne le poids que représente la servitude sur la valeur admise du terrain.

### Valeur terrain

Bien que la parcelle impactée par la création de servitudes soit non-bâtie, nous estimons qu'elle doit être considérée comme une dépendance des 2 parcelles attenantes 5762 et 5746 dans la mesure où elle leur sert directement de cour et d'accès.

De ce fait, nous appliquons par analogie le prix de terrain estimé pour ces 2 parcelles en fonction de leur densité.

	SBP estimées	Surface parcelle	Densité des parcelles
5762	4'462 m <sup>2</sup>	1'135 m <sup>2</sup>	3,9
5746	1'450 m <sup>2</sup>	360 m <sup>2</sup>	4,0
Moyenne	5'912 m <sup>2</sup>	1'495 m <sup>2</sup>	4,0

Prix/m<sup>2</sup> SBP retenu 2'300/m<sup>2</sup> SBP

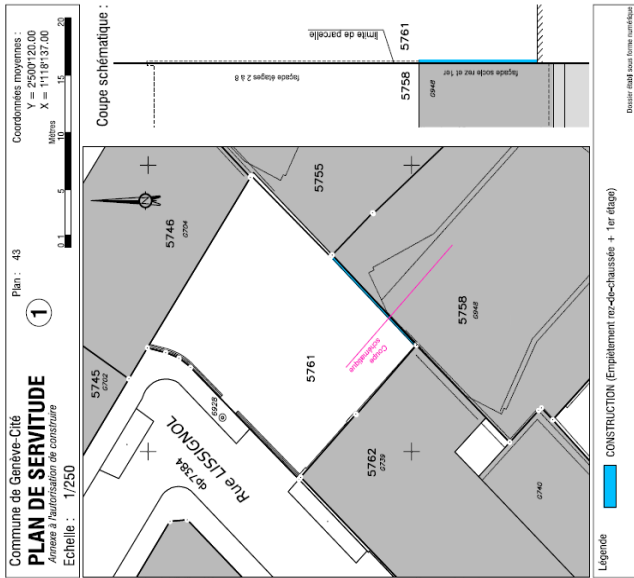
**Soit un prix de terrain de 9 095 / m<sup>2</sup>**

#### Valeur pour le bénéficiaire de la servitude

A la demande de la VDG, nous étudions également l'avantage éventuel pour le bénéficiaire des servitudes.

Les avantages et inconvénients découlant de la constitution des servitudes sont expliqués et détaillés en page 8.

# Rue du Cendrier 15-17, Genève\_servitudes



**1. Valeur de la servitude d'empiètement**

Détermination de la valeur du terrain (cf. p. 3)

Prix/ m <sup>2</sup> terrain	CHF/m <sup>2</sup>	9'095
------------------------------	--------------------	-------

Détermination de la valeur de la servitude

La valeur de la servitude projetée se base sur le prix de terrain retenu et se décompose selon 3 critères:

<b>1. Droits à bâtir</b>	<b>75%</b>
-> aucune atteinte aux DAB existants ou potentiels	0%
<b>2. Usage</b>	<b>15%</b>
-> perte de l'usage	100%
<b>3. Contrainte</b>	<b>10%</b>
-> réaménagement cour/végétation	100%

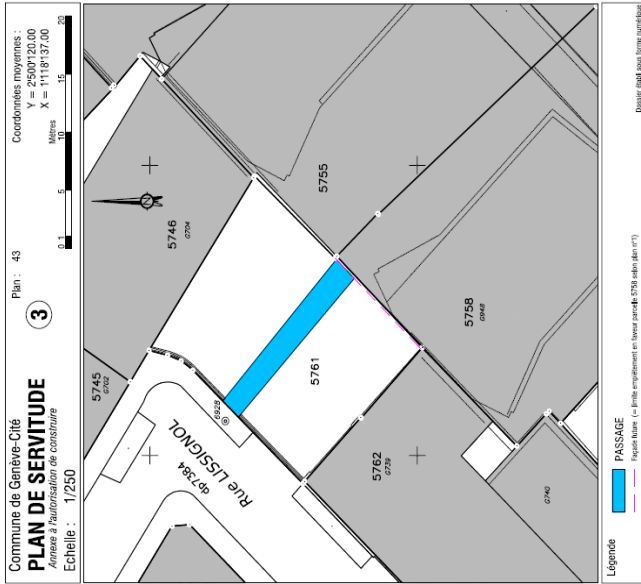
Poids de la servitude sur la valeur foncière	25%
--	-----

Prix de la servitude au m <sup>2</sup>	25%	de 9095.-	<b>CHF/m<sup>2</sup></b>	<b>2'274</b>
Assiette servitude				2 m <sup>2</sup>
<b>Valeur de la servitude d'empiètement</b>			<b>CHF</b>	<b>4'500</b>

<b>Valeur retenue selon pratique de la VDG:</b>	
<b>Mètres linéaires</b>	<b>11 m</b>
<b>Valorisés à</b>	<b>842 CHF/m</b>
	<b>CHF</b>
	<b>9'300</b>

**Surface de l'assiette de la servitude d'empiètement** 2 m<sup>2</sup>

## Rue du Cendrier 15-17, Genève\_servitudes



**Surface de l'assiette de la servitude de passage** **35 m<sup>2</sup>**

### 2. Valeur de la servitude de passage

Détermination de la valeur du terrain (cf. p. 3)

**Prix/ m<sup>2</sup> terrain** **CHF/ m<sup>2</sup>** **9095**

### Détermination de la valeur de la servitude

La valeur de la servitude projetée se base sur le prix de terrain retenu et se décompose selon 3 critères:

#### 1. Droits à bâtir

-> aucune atteinte aux DAB existants ou potentiels

**75%**

**0%**

**0%**

#### 2. Usage

-> usage maintenu

**15%**

**0%**

**0%**

#### 3. Contrainte

-> contrainte : augmentation du passage public et impossibilité d'aménagement

**10%**

**100%**

**10%**

**Poids de la servitude sur la valeur foncière** **10%**

Prix de la servitude au m<sup>2</sup>

10% de 9095 .-

**CHF/m<sup>2</sup>**

**910**

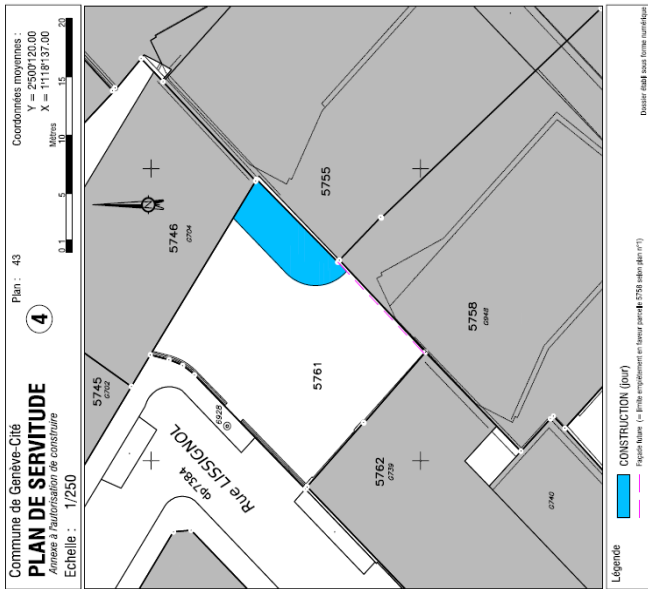
Assiette servitude

**35 m<sup>2</sup>**

**Valeur de la servitude de passage**

**CHF**

**31'800**



**Surface de l'assiette de la servitude de jour** **39 m<sup>2</sup>**

**3. Valeur de la servitude de jour**

Détermination de la valeur du terrain (cf. p. 3)

**Prix/ m<sup>2</sup> terrain** **CHF/m<sup>2</sup>** **9'095**

**Détermination de la valeur de la servitude**

La valeur de la servitude projetée se base sur le prix de terrain retenu et se décompose selon 3 critères:

**1. Droits à bâtir**

-> aucune atteinte aux DAB existants ou potentiels

**75%**

**0%**

**0%**

**2. Usage**

-> aucune perte de l'usage exclusif

**15%**

**0%**

**0%**

**3. Contrainte**

-> contrainte : aucune construction ni aménagement possible

**10%**

**100%**

**10%**

**Poids de la servitude sur la valeur foncière**

**10%**

Prix de la servitude au m<sup>2</sup>

10% de 9095 =

**CHF/m<sup>2</sup>**

**910**

Assiette servitude

**CHF**

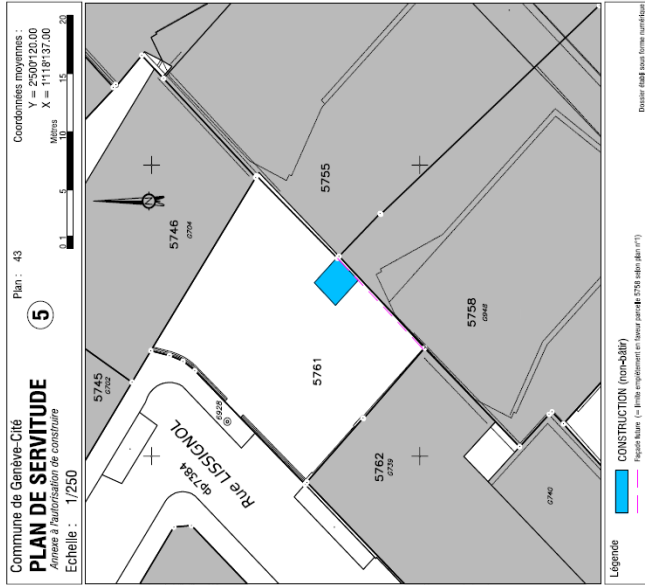
**39 m<sup>2</sup>**

**Valeur de la servitude de jour**

**CHF**

**35'500**

**Rue du Cendrier 15-17, Genève\_servitudes**



**Surface de l'assiette de la servitude de non-bâti** **8 m<sup>2</sup>**

**1. Valeur de la servitude de non-bâti**

Détermination de la valeur du terrain (cf. p. 3)

Prix/ m <sup>2</sup> terrain	CHF/ m <sup>2</sup>	9095
------------------------------	---------------------	------

**Détermination de la valeur de la servitude**

La valeur de la servitude projetée se base sur le prix de terrain retenu et se décompose selon 3 critères:

<b>1. Droits à bâtir</b>	<b>75%</b>
-> aucune atteinte aux DAB existants ou potentiels: report possible	<b>0%</b>
<b>2. Usage</b>	<b>15%</b>
-> usage maintenu	<b>0%</b>
<b>3. Contrainte</b>	<b>10%</b>
-> contrainte : aucune construction possible sur l'emprise déjà appliquée pour la servitude de passage	<b>0%</b>
<b>Poids de la servitude sur la valeur foncière</b>	<b>0%</b>

Prix de la servitude au m <sup>2</sup>	0% de 9095 .-	CHF/m <sup>2</sup>	-
Assiette servitude			8 m <sup>2</sup>
<b>Valeur de la servitude de non-bâti</b>		<b>CHF</b>	<b>-</b>

**En cas de non-réalisation de la voie de fuite sur cour :**

Plan.SS1 :  
 + 12 m<sup>2</sup> surface de stockage  
 - 10 m<sup>2</sup> surface stockage

Surfaces  
 2 m<sup>2</sup>

Loyer  
 120 ./m<sup>2</sup>

Etat locatif  
 240

Plan rez-de-chaussée :

+ 25m<sup>2</sup> surface commerces à l'arrière (pas de jour)  
 - 10m<sup>2</sup> surface commerces sur vitrine  
 - 1.5m<sup>2</sup> vitrine

5'000

Suppression porte métallique sur cour  
 Création porte sur façade avant

200 ./m<sup>2</sup>  
 400 ./m<sup>2</sup>

-4'000

coût non chiffré

Plan.entresol.:

+ 6m<sup>2</sup> surface administrative  
 Maintien de l'affectation surface administrative avec  
 situation en 2<sup>ème</sup> jour : salle de réunion

6 m<sup>2</sup>

2'100

**Total état locatif**

Capitalisé à

4.50%

**3'340**

**Bénéfice en cas de non-réalisation**

**70'000**

**Avantage:**

Le solde d'état locatif potentiel en cas de refus de constitution de la servitude étant positif et en faveur d'AXA, aucun avantage ne découle de la constitution des servitudes en termes purement économique. Nous supposons que la valeur couvre le coût des travaux (déplacement de la porte) car n'a pas été chiffré à ce stade.

En termes de coût de construction, cela semble équivalent voire plus favorable car il n'y a pas besoin de construire la cage d'escalier sur l'arrière.

**Inconvénient:**

Cette solution n'est pas validée par la Police du Feu.

Revenir sur la décision de la Ville nous demanderait de rallonger le délai d'instruction du permis en reprenant l'aménagement et en le faisant valider par les Autorités. De plus, AXA avait fait le choix du projet de ne pas avoir de sortie de secours en façade principale.

La contrainte de temps est difficilement estimable. Elle requiert une analyse financière de l'ensemble du projet et correspond en partie à une augmentation des coûts de développement, éléments aléatoires jusqu'à la consolidation finale des coûts une fois projet réalisé.

**En cas de non-réalisation des jours à l'entresol :**

L'affectation administrative est maintenue. Les locaux sont en 2<sup>ème</sup> jour et peuvent être utilisés pour des salles de réunion. Cette surface peut donc être annexée aux bureaux sur rue et rester partie intégrante de la surface louée.

**Inconvénient:**

Usage salles de réunion uniquement

**Avantage:**

Ces surfaces ne seront pas péjorées en surfaces de stockage car ils peuvent servir de salle de réunion.

**Aucun impact en termes économiques.**