

Proposition du Conseil administratif du 18 janvier 2024 en vue de l'ouverture d'un crédit de 11 770 000 francs, complémentaire au crédit de 14 413 100 francs voté le 18 mai 2021 (PR-1422/III), destiné au paiement d'une indemnité unique en vue de l'acquisition de servitudes d'usage exclusif pour les espaces socio-culturel, de vie enfantine et de la réception du centre sportif du projet dit «lot BC», au profit de la Ville de Genève et à charge du droit de superficie distinct et permanent (DDP) octroyé à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS) sur la parcelle N° 3453 de Genève-Eaux-Vives, propriété de la Ville de Genève.

Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux,

Introduction

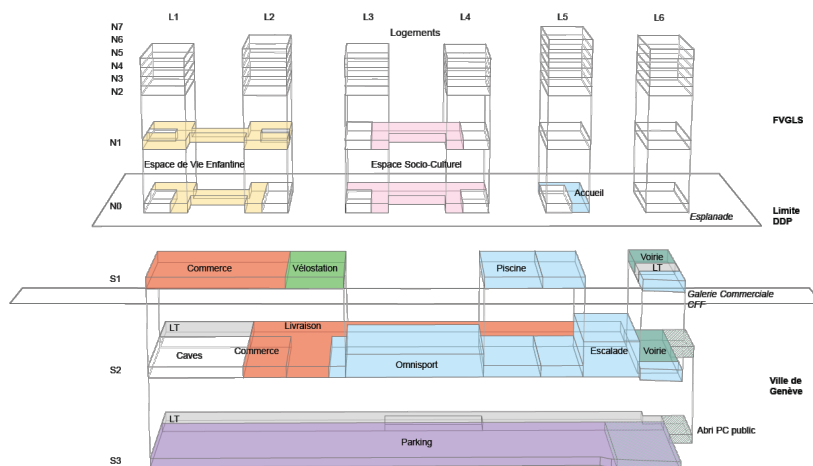
Le développement du secteur de la gare des Eaux-Vives est entré dans sa dernière phase au début de l'année 2023 avec le démarrage des travaux de réalisation du «lot BC» de la gare des Eaux-Vives.

Ce projet complexe est réalisé sur la parcelle N° 3453 de Genève-Eaux-Vives, propriété de la Ville de Genève, et les maîtres d'ouvrage sont la Ville de Genève et la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS).



Vue de l'ensemble du périmètre de la gare des Eaux-Vives (maquette). La part Ville de Genève du lot BC est située sous les six immeubles d'habitation (FVGLS) en haut à droite de l'image.

La Ville de Genève réalise les niveaux inférieurs à la dalle de l'esplanade de la gare des Eaux-Vives de cet édifice, notamment un parking souterrain, un centre sportif, un abri de protection civile. La FVGLS construira les niveaux supérieurs à cette même dalle. Ils comprendront des logements de type habitations mixtes (HM) et des équipements publics, à savoir un centre socio-culturel, un espace de vie enfantine (crèche) et la réception du centre sportif.



Axonométrie illustrant les parties d'ouvrages à réaliser par la Ville de Genève (en dessous de la limite DDP) et celles qui le seront par la FVGLS (en dessus).

La propriété de la FVGLS est garantie par l'octroi d'un DDP que votre Conseil a voté dans le cadre de la proposition PR-1142 le 9 février 2016 (cf. article 2 de la délibération IV).

Les équipements publics (un espace socio-culturel, un espace de vie enfantine et la réception du centre sportif) réalisés aux niveaux 0 et 1 par la FVGLS dans l'assiette du DDP dont elle bénéficiera seront mis à la disposition de la Ville de Genève au travers de l'inscription d'une servitude d'usage exclusif de locaux commerciaux en sa faveur et à charge du droit de superficie.

La mise à disposition par le biais d'une servitude avait été préférée à un bail notamment pour des raisons financières. Ainsi, le montant versé pour l'acquisition d'une servitude n'impacte pas les budgets de fonctionnement des départements.

La proposition PR-1422 a validé un crédit (Conseil municipal du 18 mai 2021) de 14 413 100 francs destiné au paiement d'une indemnité unique en vue de l'acquisition de servitudes d'usage exclusif pour les espaces socio-culturel, de vie enfantine et de la réception du centre sportif du projet dit «lot BC», au profit de la Ville de Genève et à charge du DDP octroyé à la FVGLS sur la parcelle N° 3453 de Genève-Eaux-Vives, propriété de la Ville de Genève, y compris les frais de notaire, émoluments du Registre foncier et droits d'enregistrement.

L'autorisation de construire a été déposée en juin 2019, puis est entrée en force en août 2021. En parallèle, votre Conseil a examiné les propositions PR-1421 et PR-1422. Une proposition relative aux crédits de réalisation des travaux (PR-1421) et une proposition dédiée spécifiquement aux aspects fonciers (PR-1422), dont la question du montage pour la servitude d'usage exclusif précitée.

Suite à l'entrée en force de l'autorisation de construire, les partenaires du projet ont pu affiner les contraintes techniques, leurs impacts financiers et intégrer l'évolution importante des prix depuis 2018-2019. La présente proposition comprend une demande de crédit complémentaire pour le financement de la mise à disposition des espaces dévolus à des équipements publics dans le bâtiment de la FVGLS.

Exposé des motifs

Au mois de février 2023, la Ville de Genève a débuté les travaux du lot BC pour les niveaux inférieurs à l'esplanade. La FVGLS, partenaire du projet pour la réalisation des étages au-dessus de la dalle, doit dès à présent pouvoir s'engager sur la réalisation d'éléments communs.

Cependant, afin que la FVGLS puisse trouver les financements nécessaires à la construction, elle doit pouvoir présenter un projet financièrement équilibré. Ce n'est actuellement pas le cas pour plusieurs raisons: l'augmentation des coûts de construction et le montage retenu pour le financement.

Entre 2019 et aujourd'hui, les coûts de construction ont explosé, touchant plus fortement la partie du projet réalisé par la FVGLS. En effet, entre le prix de revient estimé dans le plan financier initial de la FVGLS en 2019 et les adjudications après les retours de soumission, les coûts ont fait un bond nettement supérieur à la simple inflation.

La Ville de Genève s'est engagée dans la réalisation du lot BC par le vote des propositions PR-1142, 1421 et 1422. Il s'agit maintenant de mettre en place les derniers financements permettant au partenariat avec la FVGLS d'aboutir. En effet, la FVGLS a constaté que son plan financier n'est plus équilibré avec ces nouvelles adjudications et qu'elle n'obtiendra de fait ni la validation de

l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF), ni son crédit de construction. Il est donc nécessaire de trouver une solution. Le projet a donc été analysé sous tous les angles pour trouver des mesures d'économie ainsi que des éléments d'optimisation, puis l'augmentation des prix a également été évaluée.

L'expertise qui avait servi de base au calcul pour définir l'indemnité due par la Ville à la FVGLS avait été faite sur la base de différentes hypothèses qui, pour certaines, ont évolué. Cela a donc nécessité une réévaluation conformément au projet autorisé et aux modalités de réalisation qui se sont précisées. La Ville de Genève et la FVGLS ont ainsi mandaté le bureau Acanthe pour adapter et actualiser l'expertise datant de 2019 (cf. annexe).

Sur la base des résultats de la révision de l'expertise, la FVGLS et la Ville de Genève se sont accordées sur un nouveau montant pour l'indemnité à payer pour la mise à disposition des surfaces dédiées aux équipements publics, soit:

- 264 m² pour le Service des sports, pour l'entrée du centre sportif au rez-de-chaussée;
- 1823 m² pour un centre socio-culturel, répartis entre le rez-de-chaussée et le premier étage;
- 1806 m² pour un espace de vie enfantine, répartis entre le rez-de-chaussée et le premier étage.

La réévaluation de l'expertise établie par Acanthe au 30 novembre 2023 montre ainsi qu'hors frais de notaire, émoluments du Registre foncier et droits d'enregistrement, la FVGLS doit se voir proposer 25 340 000 francs à titre de contrepartie pour l'inscription des servitudes et non 13 990 000 francs. Cela représente 11 350 000 francs de plus que ce que le Conseil municipal a voté dans le cadre de la délibération III de la proposition PR-1422.

Le calcul de l'époque n'inclutait par ailleurs pas la TVA (8,1% dès 2024) ni les frais secondaires de 13% (CFC 5) que bien entendu la FVGLS doit pouvoir couvrir dans le cadre de la construction des espaces dévolus à la Ville.

Il est particulièrement important que votre Conseil puisse prendre une décision rapide car les projets de la FVGLS et de la Ville de Genève sont fortement interdépendants. Les niveaux Ville de Genève qui se trouvent sous l'esplanade de la gare ne pourraient pas fonctionner sans les niveaux de la FVGLS et inversement.

Il est par exemple prévu des panneaux solaires en toiture de la FVGLS pour alimenter les équipements publics en sous-sol de la Ville. Dans le même esprit, la FVGLS dispose de locaux techniques et de chaufferie dans le parking souterrain de la Ville.

Ces servitudes réciproques, n'ayant pas d'impact significatif sur les rendements potentiels, ne font, elles, pas l'objet de contreparties financières.

Une interruption du chantier serait financièrement et techniquement très problématique. Ce projet répond aux besoins de la population en termes d'équipements publics et de logements et doit se réaliser. Il est inconcevable qu'un trou béant demeure en raison d'une mise à l'arrêt partielle voire totale du chantier.

Nous proposons ainsi à votre Conseil de voter sans délai un crédit complémentaire de 11 770 000 francs (frais de notaire, émoluments du Registre foncier et droits d'enregistrement inclus). Ce dernier viendra compléter l'indemnité versée à la FVGLS pour la réalisation de locaux qui seront mis à la disposition de la Ville de Genève.

Transition écologique et cohésion sociale

Les constructions du quartier de la gare des Eaux-Vives se réalisent autour d'un pôle de transports publics dans un quartier du centre-ville offrant des équipements culturels, sociaux, commerciaux et sportifs. Les constructions seront conformes aux principes et standards de la haute performance énergétique. Le projet de la FVGLS contribue à la construction de logements sociaux et à la mixité sociale à l'échelle du quartier de la gare des Eaux-Vives. Les projets de la liaison ferroviaire Cornavin-Eaux-Vives-Annemasse (CEVA) et de la voie verte ont favorisé, eux, les transports en commun et la mobilité douce. L'acquisition de la/des servitude(s) pour la réalisation d'équipements publics répond aux besoins de la population à l'échelle du quartier, mais également au-delà, avec un centre sportif complétant le dispositif de la rive gauche, en proposant notamment une nouvelle piscine et un mur de grimpe.

Estimation des coûts

Un crédit de 11 770 000 francs sera ouvert pour le versement de ce complément d'indemnité à la FVGLS, bénéficiaire du futur droit de superficie sur la parcelle N° 3453 de Genève-Eaux-Vives, propriété de la Ville de Genève, y compris divers frais détaillés ci-dessous.

<i>Libellé</i>	<i>Montant en francs</i>
Indemnité complémentaire pour la servitude	11 350 000
Droits d'enregistrement	350 000
Emoluments Registre foncier	40 000
Frais de notaire	30 000
Total TTC du crédit demandé	11 770 000

L'opération ayant un caractère d'utilité publique, le Conseil administratif demandera au Conseil d'Etat l'exonération des droits d'enregistrement et des émoluments du Registre foncier.

Délai de réalisation

L'inscription de la/des servitude(s) d'usage exclusif interviendra dès l'accord de votre Conseil concernant la présente proposition, délai référendaire échu. Le versement de l'indemnité sera effectué dans sa totalité au moment de la signature de l'acte avant le début des travaux de la FVGLS, afin d'alléger les charges d'intérêts intercalaires de cette dernière.

Référence au 19^e plan financier d'investissement (PFI) 2024-2035

Le montant nécessaire au versement du complément à l'indemnité unique prévue pour l'acquisition de servitudes d'usage exclusif au profit de la Ville de Genève concrétisant les accords intervenus avec la FVGLS sera pris sur le N° PFI 130.001.20 «acquisitions foncières 2024-2027» qui figure au PFI, en qualité de projet actif pour un montant de 32 000 000 de francs, dont 8 000 000 de francs prévus sur l'année 2024, date du versement estimé. Le solde n'est pas prévu au PFI.

Budget de fonctionnement

Suite au vote de la proposition PR-1142 le 9 février 2016 et de la proposition PR-1221 le 6 février 2018, les revenus suivants seront générés par le lot BC:

- 1) rente annuelle du droit de superficie versée à la Ville de Genève par la FVGLS;
- 2) revenus liés à la servitude d'usage exclusif de locaux commerciaux qui a été octroyée aux Chemins de fer fédéraux (CFF);
- 3) revenus liés à l'exploitation du parking nord.

Charges financières annuelles

La charge financière annuelle nette, comprenant les intérêts au taux de 1,75% et l'amortissement au moyen de 30 annuités, se montera à 507 600 francs.

Validité des coûts

Il s'agit là d'un montant forfaitaire.

Régime foncier

Le lot BC sera réalisé pour partie sur les anciennes parcelles N^{os} 3453, 2821, 3461 et 3536 (ancienne 3456, selon TM 4/2017) de la commune de Genève-Eaux-Vives, propriétés de la Ville de Genève. Après la réalisation de la mutation de projet N^o 5/2017, établie par Monsieur Christian Haller, ingénieur-géomètre officiel, en date du 4 février 2019 et modifiée le 21 mars 2019, de la délibération IV, le lot BC se trouvera en son entier sur la future parcelle N^o 3539 de la commune de Genève-Eaux-Vives, propriété de la Ville de Genève.

Les équipements publics, notamment le centre sportif et le parking souterrain, seront érigés par la Ville de Genève qui en sera propriétaire.

Les logements ainsi que les espaces dévolus à la crèche, au centre socio-culturel et à la réception du centre sportif seront réalisés par la FVGLS au travers d'un droit de superficie.

Ledit droit de superficie débute au-dessus des équipements publics, selon le découpage en coupe ci-après.

Les équipements situés au-dessus de la dalle de l'esplanade seront mis à la disposition de la Ville de Genève par la constitution de servitudes d'usage exclusif à son profit, qui font l'objet de la présente proposition de crédit complémentaire.

Service gestionnaire et bénéficiaire

Gestionnaire: Unité opérations foncières (UOF) du département de l'aménagement, des constructions et de la mobilité (DACM).

Bénéficiaire: département de la cohésion sociale et de la solidarité (DCSS).

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

Objet: Versement d'un montant complémentaire à l'indemnité unique prévue pour l'acquisition par la Ville de Genève de servitudes d'usage exclusif de locaux commerciaux dans les bâtiments réalisés par la FVGLS dans le lot BC

A. SYNTHÈSE DE L'ESTIMATION DES COÛTS

	Montant	%
Indemnité complémentaire pour la servitude	11 350 000	96,43
Droits d'enregistrement	350 000	2,97
Emoluments du Registre foncier	40 000	0,33
Frais de notaire	30 000	0,25
Coût total du projet TTC	11 770 000	100

B. PLANIFICATION ESTIMÉE DES DÉPENSES ET RECETTES D'INVESTISSEMENT

Année(s) impactée(s)	Dépenses brutes	Recettes	Dépenses nettes
Année de vote du crédit par le CM: 2024	11 770 000	0	11 770 000
			0
Totaux	11 770 000	0	11 770 000

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

Estimation des charges et revenus marginalement induits par l'exploitation de l'objet du crédit

Service bénéficiaire concerné: DCSS

CHARGES

		Postes en ETP
30 - Charges de personnel		
31 - Charges de biens, services et autres charges d'exploitation		
31 - Charges d'entretien des bâtiments		
33/34 - Frais financiers (intérêts et amortissements du PA)	507 600	
36/37 - Subventions et dédommagements accordés		
Total des nouvelles charges induites	507 600	

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 - 507 600

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 e) de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

vu la délibération IV de la PR-1142 votée par le Conseil municipal le 9 février 2016;

vu la délibération III de la PR-1422 votée par le Conseil municipal le 18 mai 2021;

vu le rapport d'expertise d'Acanthe SA du 6 mai 2019 et sa révision datée du 30 novembre 2023;

vu l'accord de principe intervenu entre la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS) et la Ville de Genève;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – L'accord de principe entre le Conseil administratif de la Ville de Genève et la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS) pour la constitution de servitudes d'usage exclusif pour les espaces socio-culturel, de vie enfantine et de la réception du centre sportif du projet dit «lot BC», au profit de la Ville de Genève et à charge du futur droit de superficie distinct et permanent (DDP) de la FVGLS sur la parcelle N° 3453 et future N° 3539 de Genève-Eaux-Vives, propriété de la Ville de Genève, contre le versement d'une indemnité globale de 25 340 000 francs (hors frais de notaire, émoluments du Registre foncier et droits d'enregistrement) est ratifié et le Conseil administratif est autorisé à le convertir en acte authentique.

Art. 2. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 11 770 000 francs (frais de notaire, émoluments du Registre foncier et droits d'enregistrement compris), complémentaire au crédit de 14 413 100 francs voté le 18 mai 2021 (PR-1422/III), destiné à compléter le paiement d'une indemnité unique en vue de l'acquisition de servitudes d'usage exclusif pour les espaces socio-culturel, de vie enfantine et de la réception du centre sportif du projet dit «lot BC», au

profit de la Ville de Genève et à charge du droit de superficie distinct et permanent (DDP) octroyé à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS) sur la parcelle N° 3453 de Genève-Eaux-Vives, propriété de la Ville de Genève.

Art. 3. – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article 2 au moyen d'emprunts à court terme, à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 11 770 000 francs.

Art. 4. – La dépense prévue à l'article 2 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 2024 à 2053.

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.

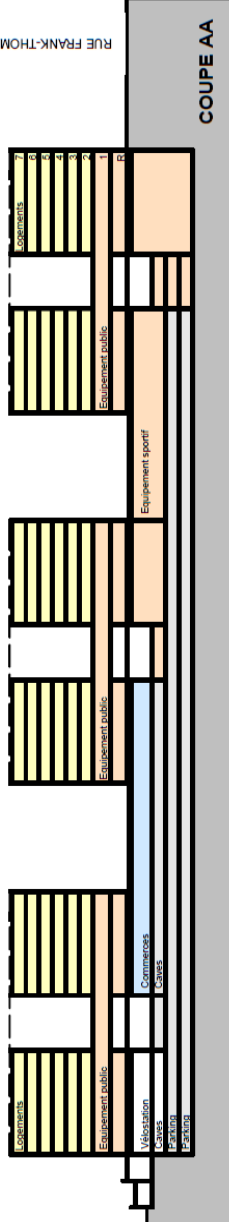
Art. 6. – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, épurer, radier ou modifier toute servitude à charge et/ou au profit du DDP octroyé à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS) sur la parcelle N° 3453 et future N° 3539 de Genève-Eaux-Vives, propriété de la Ville de Genève ainsi que de ladite parcelle N° 3453 et future N° 3539.

Annexe: expertise d'Acanthe révisée au 30 novembre 2023

**Servitude Gare des Eaux-Vives,
Surfaces d'activités/équipements publics**



Date de l'évaluation	30.11.2023
But de l'évaluation	Estimation servitude d'usage locaux d'activité
Type	Equipements publics/ Activités
Mandants	Ville de Genève VDG Fondation de la Ville de Genève pour le logement social FVGLS
Contenu	p.2 Synthèse p.3 Méthode p.4 Fixation de la rente p.5 Evaluation loyers Activités p.6 Valeur de rendement rente à 1,95% p.7 Conclusion Annexes Immorating Activité



**Servitude Gare des Eaux-Vives,
Surfaces d'activités/équipements publics**

Synthèse

Adresse **Gare des Eaux-Vives / Lots BC**
Date de la visite sans visite - sur plans

A la demande de la direction du département des constructions et de l'aménagement (DCA) de la Ville de Genève, nous avons procédé à l'analyse de la valorisation de surfaces d'activités au sein des futurs bâtiments de la Gare des Eaux-Vives en 2018. Cinq années s'étant écoulées, il est indispensable de procéder à la mise à jour des différents paramètres et hypothèses du rapport.

Commune	Genève-Eaux-Vives
Parcelle n°	n/d
Droit de superficie n°	n/d
Régime actuel de la zone	Zone de développement 3
Zone préexistante	Zone ferroviaire
Plan localisé de quartier n°	29786
Degré de sensibilité au bruit	du 26.06.2013
Pollution	DS III
	site partiellement pollué (site n°29944/29946)

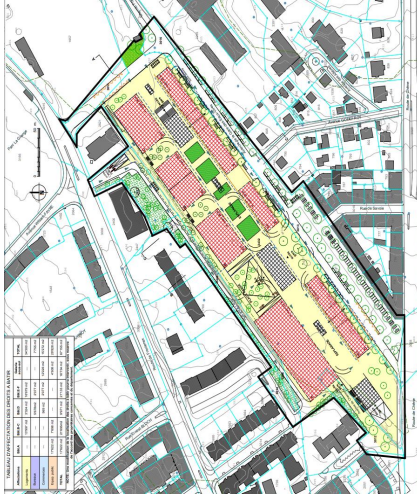
Droit de superficie
Superficiant DDP (propriétaire parcelle) Ville de Genève
Superficière DDP FVGLS - Fondation de la Ville de Genève pour le logement social

Servitude d'usage
Bénéficiaire servitude usage FVGLS - Fondation de la Ville de Genève pour le logement social
Ville de Genève

Hypothèse de durée de contrat de DDP 100 ans
Hypothèse indemnité retour avec indemnité de retour (valeur résiduelle constructions)
Année de livraison prévue des locaux n/d
Début de la servitude n/d

	Surface brut de plancher	Surface locative = SH - SI	Volume
SP Centre sportif (service des sports)	264 m ²	229 m ²	1'602 m ³
SC Centre socioculturel (service social & jeunesse)	1'923 m ²	1'535 m ²	10'777 m ³
VE Espace de vie enfantine (service petite enfance)	1'806 m ²	1'589 m ²	9'437 m ³
	3'893 m²	3'352 m²	21'815 m³

Extrait du plan localisé de quartier GARE des EAUX-VIVES,
Plan N°29786 du 26.06.2013



Méthode d'expertise

La ville de Genève est propriétaire de la parcelle sur laquelle est octroyé un droit de superficie en faveur de la fondation de la ville de Genève pour le logement social (FVGLS).

En résumé, le rapport entre les différentes entités est le suivant :

- Propriétaire de la parcelle et superficiaire du DDP : Ville de Genève
- Superficiaire du DDP et entité qui octroie la servitude : FVGLS
- Entité bénéficiaire de la servitude : Ville de Genève

Sur l'emprise de son droit de superficie la FVGLS va ériger un bâtiment comportant diverses affectations selon le plan localisé de quartier N°29786 du 26.06.2013.

Au sein de ce bâtiment, la FVGLS devrait octroyer une servitude sur des surfaces / locaux spécifiques à la Ville de Genève pour ces différents services, à savoir :

- **SP_Service des sports** pour un centre sportif. Les surfaces concernées correspondent à **264m² au rez-de-chaussée**, permettant l'accès au site du centre sportif de 6427m² propriété de la Ville de Genève.
- **SC_Service social et de la jeunesse** pour un centre socioculturel. Les surfaces concernées correspondent à **1'823m² réparties entre le rez-de-chaussée et le 1er étage**.
- **VE_Service de la petite enfance** pour un espace de vie infantine. Les surfaces concernées correspondent à **1'806m² réparties entre le rez-de-chaussée et le 1er étage**.

Il nous a été demandé de déterminer une valeur locative marché pour ces locaux livrés bruts. Nous faisons l'hypothèse que des locaux livrés bruts correspondent uniquement à la prise en charge des coûts de construction par le propriétaire du bâtiment jusqu'à hauteur des CFC1, CFC2, CFC 4 et CFC 5.

Compte tenu de la relation préexistante entre les entités Ville de Genève et FVGLS, l'état locatif théorique est envisagé comme une valeur locative potentielle "raisonnable".

La présente estimation de valeur a lieu alors qu'aucun contrat (droit de superficie ou contrat de servitude) n'a encore été créé.

La prise en compte de la présente valeur implique que les différentes hypothèses retenues par l'expert soient en phase avec les clauses des contrats à venir (durée de la servitude, indexation, taux de la rente, etc.). Toute modification des hypothèses implique une mise à jour de la présente expertise.

Sur la base des informations à disposition, nous retenons la valeur de rendement pour déterminer la valeur de la servitude:

- **Valeur de rendement: Valeur estimée sur la base du rendement potentiel (valeur marché)**; calcul de la valeur de rendement potentielle des surfaces faisant l'objet de la servitude diminuée de la rente du DDP due par la FVGLS à la Ville de Genève (valeur du foncier estimée à 542.-/m² SPP - taux de fixation rente à 1.95%); **le tout actualisé à un taux d'actualisation de 3.5% (taux de référence DFE 1.500% + 2% de rendement admis) majoré de la prime de risque de l'immeuble**. La valeur obtenue correspond au rendement qui pourra être obtenu des surfaces concernées après mise en exploitation.

Détail de calcul de la détermination de la rente

Paramètres de base

Taux de fixation de la rente selon VDG	r =	1.95%
--	-----	-------

Valeur terrain:	3 893 m ² de SBP	à	542/m ² SBP	21107169
Taux de la rente théorique:				1.95%
Soit une valeur annuelle de la rente de :				411148
Rente annuelle potentielle	Ro =			411148

La rente payée par le superficiaire sur la durée du DDP pour les surfaces grevées de la servitude doit être prise en charge par le bénéficiaire de la servitude.

Données comparatives marché - Activités	
AMI International	T1 2021
Loyer annuel au m ² des bureaux	min
Centre Rive gauche / Eaux-Vives	max
Bureaux	560
	425

CBRE	
Loyer annuel au m ² des bureaux	T4 2021
	10%
	50%
Eaux-Vives, Lac	355
Taux de l'offre	485
	7.1%

Wüest & Partner	
Loyer annuel au m ²	T4 2022
Eaux-Vives/Vollandes	10%
	50%
Bureaux	340
Commercial	500
	460
	700

JLL	
Loyer annuel au m ² des bureaux (offre)	T1 2023
Eaux-Vives/Champel	25%
	50%
	500
	75%
	550

Détermination des loyers retenus Activités

Nous considérons que les **critères essentiels** dans la **détermination du niveau de loyer** sont la localisation dans le canton de Genève (situation macro) ainsi que son emplacement au sein du secteur des Eaux-Vives (situation micro).

Le futur site OVives devrait dynamiser le secteur actuel de la Gare des Eaux-Vives par le caractère plurifonctionnel du site (logements et activités culturelles, commerces, école, crèche, etc.). L'importance du site laisse à penser que la fréquentation quotidienne de la zone sera très bonne.

En regard des comparables marché, de l'évolution actuelle des loyers, nous fixons les loyers de base suivants:

SP_Centre sportif (service des sports)	Niveau 0 *	350.- /m ²	550.- /m ²
* Surface correspondant uniquement à la réception d'une zone sportive au niveau 0 (hors sol). La zone sportive principale étant s			
SC_Centre socioculturel (service social & jeunes Niveau 0 + Niveau 1)		430.- /m ²	550.- /m ²
VE_Espace de vie enfantine (service petite enfance Niveau 0 + Niveau 1)			

Dans la mesure où les utilisations des différents services de la VDG sont disparates, les aménagements intérieurs spécifiques de chaque activité seront entièrement pris en charge par l'utilisateur. Cette pratique est d'ailleurs largement admise pour les affectations commerciales (bureaux, commerces, industries). De ce fait, nous réajustons du loyer de base retenu un montant au m² correspondant au coût de l'aménagement, amorti sur 15 ans.

Le coût des aménagements des Activités avec des équipements plus standards que pour les services concernés (commerces et bureaux, etc.) varie selon notre connaissance entre CHF 1'500/m² et CHF 2'500/m² de la surface locative.

Coût aménagement: 2'200/m²

Afin de fixer l'état locatif, nous retenons une surface locative de 86% des SBP.

SP_Centre sportif (service des sports)	Niveau	Loyer marché	SBP	Surfaces locatives	Coût aménagement		Loyer mensuel
					Loyer locaux bruts	Loyer annuel	
rez		450.- /m ²	264 m ²	229 m ²	-147.- /m ²	303.- /m ²	69'433
rez + 1		490.- /m ²	1'823 m ²	1'535 m ²	-147.- /m ²	343.- /m ²	526'845
rez + 1		490.- /m ²	1'806 m ²	1'589 m ²	-147.- /m ²	343.- /m ²	545'557
		487.- /m ²	3'893 m ²	3'352 m ²		341.- /m ²	1'141'835

**Servitude Gare des Eaux-Vives,
Surfaces d'activités / équipements publics**

Valeur de rendement 1.95%

Détail de calcul de la valeur de rendement

Nous calculons la valeur de la servitude d'usage sous l'angle du rendement projeté pour les surfaces concernées. La FVGLS étant superficielle et donc propriétaire du bâtiment, elle se voit privée du rendement potentiel de ses surfaces.

Paramètres de base		
Taux d'actualisation	Activités	r = 3.85%
Durée prévue du DDP		n = 100.0
Taux d'indexation estimé		g = 0.50%

Valeur de rendement actuelle

$$VAR = Ro * \frac{((1+r)^n - (1+g)^n)}{(r-g) \times (1+r)^{n-1}}$$

Valeur des loyers	3'352 m ²	341 /m ²	1'141'835
Perte locative à long terme		5.0%	(57'092)
Charges courantes	30 /m ²	8.8%	(100'572)
Charges d'entretien	12 /m ²	3.5%	(39'642)
Rente de superficie		3.6%	(41'148)
Provision pour rénovation		4.8%	(54'545)
Rendement net potentiel			848'835

Valeur de rendement après construction CHF **25'340'000**

La valeur calculée ci-dessus correspond à la valeur de rendement future des surfaces grevées de la servitude d'usage une fois le bâtiment construit et mis en exploitation.

En 2018 lors de la première analyse nous avions considéré une valeur de servitude avant construction avec l'hypothèse que les coûts de construction seraient réglés au fil de l'avancement du développement.

Charges d'exploitation théoriques estimées	BENCHMARK En % de l'EL	Au m ² locatif	RETENU Au m ² locatif
Assurance	1.2%	3.6	4.0
Eau, gaz, énergie	1.8%	5.4	FA locataire
Conciergerie	2.3%	6.9	FA locataire
Frais de gestion (gérance/admin.)	4.1%	12.4	10.0
Impôts	4.8%	12.0	12.0
Frais divers	2.9%	8.8	4.0
Charges courantes	17.0%	49.1	30.0
Contrats d'entretien	1.2%	3.7	4.0
Entretien immeuble	2.6%	7.8	7.8
Entretien locaux	4.0%	12.0	locataire
Charges d'entretien	7.8%	23.5	11.8
Total Charges d'exploitation	24.8%	72.6	41.8

Valeurs de la servitude


Valeur de rendement retenue

Volume	Surfaces (SBP)	Surfaces locatives = SN - SI	Durée servitude	Taux actualisation	EL potentiel	Taux de la rente	Rente en CHF	Valeur de la servitude après construction	soit un prix/m ² de SBP
21'815 m ³	3'893 m²	3'352 m ²	100 ans	3.85%	CHF 1'001'142	1.95%	-CHF 41'148	CHF 25'340'000	CHF 6'509
								Rdt brut (rente déduite)	4.34%

La valeur de rendement correspond au rendement dont le superficiaire est privé par la servitude sur la base des loyers retenus. A noter que la fixation des loyers demeure un paramètre très sensible à la conjoncture et incertain à ce stade du développement.

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.

cef
chambre suisse d'experts en estimations immobilières


 Caroline Dunst
 Expert Immobilier CEI


 Aurélie Sommer
 Expert Immobilier IEI

Taux hors risque (mis à jour 30.09.2023)	3.50%
Prime de risque de l'immeuble	0.35%
Taux d'actualisation de l'immeuble	3.85%

SITUATION GENERALE	
Agglomération	Agglomération urbaine d'importance internationale (Zürich-Genève-Bâle) 0
Commune	centre des pôles urbains 0
Quartier	quartier d'affaires bien situé 1
Accessibilité / Transports	centre des réseaux urbains, nœud de communication des transports publics 0
Parking	Parking intérieur 0
0.2	

Éléments complémentaires (facultatifs) permettant de tenir compte de facteurs exceptionnels

CONSTRUCTION	
Équipements, affectation, typologie	Parfaite adéquation avec les exigences du marché 0
Vétusté, entretien	Vétusté nulle ou entretien très soigné 0
Matériaux, équipements	Qualité standard 2
0.7	

Éléments complémentaires: intérêt architectural, historique, culturel du bâtiment

EXPLOITATION	
Taux de vacance "macro"	Taux de vacance usuel, risque courant 2
Risque de vacance	Risque courant, typologie variée 2
Niveau des loyers	Niveau des loyers dans le marché 2
2.0	

"critères durables" (indice énergétique, minergie, panneaux solaires, isolation, pompe à chaleur,...)