Ville de Genève
Conseil municipal

PR-1775

Proposition du Conseil administratif du 7 octobre 2026 en vue d'attribuer un droit de superficie d'une durée de trente ans à Procosa SA sur les parcelles 2576 et 2487 du cadastre de Vernier, d'une surface de 1039 m² et 1823 m², sises chemin des Carpières 3 et chemin du Château-Bloch 15, sur lesquelles se trouvent les bâtiments N^os^ B1173 et B1183.

Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux,

Cette proposition du Conseil administratif vise à constituer un droit de superficie (ci-après DDP) sur les parcelles 2576 et 2487 du cadastre de Vernier, d'une surface de 1039 m^2 et 1823 m^2, sises chemin des Carpières 3 et chemin du Château-Bloch 15, sur lesquelles se trouvent les bâtiments N^{os} B1173 et B1183.

La constitution d'un DDP est de la compétence de votre Conseil.

Introduction

Notice historique

Les 5 et 18 janvier et le 6 mars 1965, la Ville de Genève a octroyé le DDP N° 2498 à la société Procosa SA sur la parcelle 2487 de Vernier afin d'y ériger un bâtiment industriel comprenant un laboratoire et des bureaux administratifs en vue de la fabrication et de la distribution de produits cosmétiques, capillaires et de parfumerie.

Le 1er août 1964, la Ville de Genève a accordé le DDP N° 2497 sur la parcelle 2576 à Monsieur Roger Tardin. En 2001, la société de M. Tardin a fait faillite et le DDP a été racheté par Procosa SA afin de récupérer le bâtiment et y poursuivre le même but de fabrication pharmaceutique et produits cosmétiques. En 2021, En rachetant les actions de Procosa SA Borga SA est devenue propriétaire de la société. Cependant la société Procosa SA subsiste et est restée titulaire du DDP.

La Ville de Genève a donné son consentement à ce rachat, 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 doublant la rente de superficie si plus de 50% des surfaces devait être mis en location. Elle a déposé également une PR afin de modifier le but du droit de superficie. En effet, les surfaces louées le sont au profit de la société Guimet SA, active dans le domaine de l'assainissement, du drainage et du traitement des eaux usées. Toutefois, les délais étaient échus avant l'adoption de cette proposition PR-1600 qui a finalement été retirée de l'ordre du jour de votre Conseil.

En août et octobre 2024, les DDP 2497 et 2498 ci-avant énoncés ont donc pris fin sans qu'ils soient renouvelés. De ce fait, la Ville de Genève est juridiquement propriétaire des bâtiments et le sera réellement à partir du moment où elle les aura payés. Afin de rendre un dossier complet, les bâtiments ont été expertisés. La valeur totale, si la Ville souhaite les racheter, est d'environ 3 510 000 francs selon les expertises de «Solutions Immobilières» et «KPMG».

Vu la somme en jeu et sachant que la Ville de Genève n'en a pas l'utilité, une solution accordant un nouveau droit de superficie d'une durée de trente ans permettra à Procosa SA de rester propriétaire des bâtiments et de les amortir sur cette période. Cette solution permettra à la Ville de Genève de ne pas voter un crédit d'acquisition du montant susmentionné et garantira la perception des rentes de superficie.

Exposé des motifs

Jusqu'au terme des précédents droits de superficie, les bâtiments ont été exploités conformément à leur but. En cessant son activité, n'ayant pas trouvé de repreneur, Procosa SA a vendu ses actions à la société Borga SA, toutefois, la raison sociale Procosa SA subsiste. Elle a donc récupéré les bâtiments qu'elle a rénovés et qu'elle met actuellement en location au profit de Guimet SA. En devenant titulaire du DDP, Procosa SA pourra, à terme, déplacer le site de production de Borga SA de la rue François-Dussaud à la Ville de Vernier, libérant ainsi des surfaces au secteur Praille-Acacias-Vernets (PAV).

Vu les montants en jeu, 3 510 000 francs, et sachant que les locaux n'ont pas d'utilité immédiate pour la Ville de Genève (zone affectée à de l'industrie et de l'artisanat), le Conseil administratif estime que la constitution du DDP de trente ans est la meilleure solution.

A la fin de ce droit de superficie de trente ans, la Ville aura le choix de racheter les bâtiments et de les remettre en location, de les occuper ou de prolonger le droit de superficie à Procosa SA ou encore de récupérer le terrain nu si le titulaire du DDP ne souhaite pas prolonger ce dernier. Ces décisions incomberont, en temps voulu, à votre Conseil.

Le but du DDP précédent était, «bureaux administratifs en vue de la fabrication et de la distribution de produits cosmétiques, capillaires et de parfumerie». Le locataire actuel des espaces est une société genevoise active dans l'assainissement et la réalisation de canalisations privées et publiques. Le but du DDP sera donc requalifié dans le sens de la mise à disposition d'une entreprise active dans les domaines de la construction, de l'entretien des réseaux d'écoulement des eaux et de l'assainissement.

Sitôt votre accord donné, le Conseil administratif pourra acter un nouveau document qui permettra la constitution et la mise à jour du but du DDP. Le Conseil administratif profitera de ce nouvel acte pour mettre à jour les conditions du droit de superficie, à savoir proposer une nouvelle rente actualisée, une durée de trente ans maximum, les conditions de fin de contrat ainsi que les conditions qui permettront un contrôle de l'usage fait du DDP par le superficiaire.

Le DDP sera suivi par la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) dans le cadre du mandat que la Ville de Genève lui accorde pour le suivi de ses propriétés sur le secteur de la Zone industrielle du Lignon.

Situation foncière

Les parcelles concernées sont 2576 et 2487 du cadastre de Vernier d'une surface de 1039 m^2 et 1823 m^2 et sont sises chemin des Carpières 3 et chemin du Château-Bloch 15. Sur ces biens-fonds, les bâtiments N^{os} B1173 et B1183 sont érigés dans une zone industrielle et artisanale et leur exploitation est conforme à cette dernière.

La parcelle 2576 est grevée comme suit:

– une servitude de canalisation;
– une servitude d'alignement des constructions en faveur de la Ville de Vernier;
– une servitude de limitation d'aménagement et d'exploitation en faveur de la Ville de Genève;
– une servitude de distance et vue droite au profit de la parcelle voisine 2577, propriété Ville de Genève;
– une servitude de restriction de droits à bâtir;
– une servitude d'usages extérieurs (plantation et services publics ponctuels) à la charge de la Ville de Vernier.

Ces servitudes n'ont aucun impact sur le DDP.

La parcelle 2487 est grevée comme suit:

– une servitude de canalisation;
– une servitude d'alignement des constructions en faveur de la Ville de Vernier;
– une servitude de limitation d'aménagement et d'exploitation en faveur de la Ville de Genève.

Ces servitudes n'ont aucun impact sur le DDP.

Description de l'opération

Dès l'accord de votre Conseil pour la constitution du DDP, le Conseil administratif donnera les instructions à un notaire, mandaté par la future superficiaire, afin que le nouvel acte de superficie comprenne les conditions suivantes:

a) Le but du DDP sera libellé comme suit: «exploitation de bâtiments par une (ou des) personne(s) physique(s) ou morale(s) dont le but est d'opérer dans les domaines de la construction, de l'entretien des réseaux d'écoulement des eaux et de l'assainissement».

b) Des clauses permettant un meilleur contrôle par la Ville de Genève et la FTI relatives à la cession du capital action seront introduites. Ces clauses sont les suivantes:

«Sont normalement assimilées à une cession du droit de superficie les opérations suivantes:

- *une scission ou fusion au sens de la LFus impliquant le superficiaire;*
- *le changement de contrôle direct ou indirect du superficiaire (notamment par la prise de participation directe ou indirecte au capital du superficiaire ou par la conclusion du contrat);*
- *le changement d'un ou plusieurs ayants droit économiques (au sens de l'article 697j CO) du superficiaire;*
- *toute autre opération ayant les mêmes buts ou effets économiques qu'une cession».*

«Si le superficiaire est une personne morale, il s'engage à remettre chaque année à la Ville de Genève, au plus tard un mois après la tenue de l'assemblée générale ordinaire du superficiaire, les documents suivants:

- *un extrait actuel du registre du commerce du superficiaire;*
- *un extrait des procès-verbaux de toutes les assemblées générales du superficiaire ayant eu lieu dans l'année écoulée, en tant qu'ils concernent des décisions liées directement ou indirectement à l'actionnariat;*
- *une copie certifiée conforme du registre des actions nominatives du superficiaire (article 686 CO);*
- *une copie certifiée conforme de la liste des actions au porteur et des ayants droit économiques annoncés au superficiaire (au sens de l'article 697 CO)».*

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 12 mois suivant la délibération de votre Conseil.

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

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

Budget de fonctionnement

Cette opération est une opération technique 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

PROJET DE DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'accord de principe intervenu entre le Conseil administratif de la Ville de Genève et Procosa SA;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – D'accorder à la société Procosa SA un droit de superficie distinct et permanent au sens de l'article 779, alinéa 3 du Code civil suisse, d'une durée de trente ans sur les parcelles 2576 et 2487 du cadastre de Vernier, pour la construction, l'entretien et l'exploitation de bâtiments industriels et artisanaux.

Art. 2. – De constituer le droit de superficie avec le but libellé comme suit: «exploitation de bâtiments par une (ou des) personne(s) physique(s) ou morale(s) dont le but est d'opérer dans les domaines de la construction, de l'entretien des réseaux d'écoulement des eaux et de l'assainissement».

Art. 3. – D'autoriser le Conseil administratif à convertir cet accord en acte authentique ainsi qu'à épurer, radier ou modifier toutes servitudes à charge et/ou au profit des parcelles faisant partie du périmètre concerné, nécessaire à la réalisation projetée.

Annexes: expertises des parcelles 2576 et 2487 de Vernier

Solutions Immobilières

Atelier (selon le Registre Foncier)

Chemin de Château-Bloch 15 10 à Vernier (GE) – Parcelle 2487
DDP 2498

Estimation de la valeur vénale

Propriété de la Ville de Genève

Mandat reçu de Monsieur Patrick Didier - Unité Opérations Foncières



Avril 2025

Version 1

Solutions Immobilières SA
Rue Gourgas 23 1205 Genève
T 022 823 77 88 Mobile 078 823 77 88
solutionsimmo@me.com

Table des matières

1. Description du mandat	3
2. Objets	3
3. Documents à disposition	3
4. Description de l'emplacement	4-5
5. Potentiel constructible	5
6. Description de l'objet	5
7. Description de la construction	5-6
8. État d'entretien	6-7
9. Méthodologie	7
10. Calcul du cube	7-8
11. Calcul de la valeur intrinsèque	8-9
12. Conclusions	10
Annexes	11-19

1. Description du mandat

L'objectif de ce mandat est de déterminer la valeur intrinsèque de cet immeuble d'activités. L'évaluation se situe dans le cadre d'une évaluation interne pour la ville de Genève qui est propriétaire du terrain qui est mis à disposition en droit de superficie. L'objectif ici est de calculer la valeur intrinsèque du bâtiment dans son état actuel. Il faut donc pour ce bien :

- Estimer la valeur intrinsèque (valeur de remplacement).

L'expert agit comme expert indépendant et précise que dans le cadre de ce mandat :

- Il n'a pas de conflits d'intérêts
- Il garantit une totale confidentialité
- Il exécute lui-même intégralement ce mandat sans délégation de tâche
- Il respecte une parfaite neutralité et impartialité

Limites du mandat : Aucune

2. Objet

Type de l'objet		Atelier	
Bien-fonds		Immeuble n°B1183 *Usine* *Chemin de Château-Bloc 15*	
N° de parcelle	2487	Année de construction	1961-1970
DDP n° 2498		Rénovation	---
Commune	Vernier	Protection patrimoniale	Non
Surface	1823 m^2	Surface au sol	904 m^2 (selon registre foncier)
Zone	zone industrielle et artisanale	IDC	Pas disponible
		SRE	Pas disponible
Dépendances	Aucune		
PLQ	Non	Soumis LDTR	Non
Plan de site	Non	Soumis LDFR	Non
Zone réservée	Non	Zone de bruit	DS III
Recensement	Non	Registre foncier erroné	Non

Droits réels

Mentions	
Servitudes (foncières ou personnelles)	DDP 2498

Valeurs estimatives

Valeur fiscale du bâtiment	Inconnue
Valeur incendie du bâtiment	Inconnue

3. Documents à disposition

Documents	Fourni par	Date
Registre et cadastre foncier cantonal (éch. 1/2500 +1/500ème)	Mandataire	
Extrait RF	Mandataire	
Plan des zones d'affectation	Mandataire	
Plans des niveaux	---	

Visite de la propriété le 13 avril 2025 avec le directeur technique de l'entreprise Guimet SA.

4. Description de l'emplacement.

Situation générale (macro-situation)
L'immeuble est situé cour de la zone industrielle du Lignon qui cadrée par un périmètre plus large défini par l'avenue de L'Ain, la route du Bois des Frères et la route d'Aïre.

La situation profite d'un environnement calme et de toutes les commodités qu'offre le centre commercial du Lignon, situé à quelques pas (coiffeur, restaurant, supermarché, services divers).

Cet emplacement bénéficie d'une grande facilité d'accès grâce à sa proximité avec les axes autoroutiers. Le bâtiment est positionné, à 5 minutes de l'aéroport de Genève-Cointrin, à 13 minutes de la gare CFF Cornavin et à 15 minutes du centre-ville. Le quartier est également desservi par le réseau TPG à fréquences régulières et de nombreuses commodités.

Situation particulière (micro-situation)
La parcelle est située en bordure du chemin de Château-Bloch et des chemins des Carpières et de la Muraille. Elle est donc en bout d'un bloc ce qui lui confère plusieurs accès possibles et une bonne visibilité.

Les lignes de bus 9 et 51 passent à proximité immédiate devant le siège des SIG.

	Distances (km)	A pied	En voiture	Transports publics
Gare CFF Cornavin	6 km	---	15 min	14 min
Aéroport	4 km	---	5 min	20 min
Transports publics	100 m	2 min	---	---
Autoroute	1,5 km	---	2 min	---
Commerces, Poste	600 m	6 min	2 min	---
Hautes écoles (Uni Mail)	6 km	---	15 min	30 min
Hôpital cantonal HUG	8 km	---	18 min	32 min

Nuisances et pollution
Nous relevons qu'aucune mention n'est faite au registre des sites pollués et qu'il n'y a pas de lignes à haute tension ou mention de site archéologique.

La présence d'amiante, de plomb, de PCB et de HBCD dans le bâtiment est à exclure compte tenu de la période de construction.

Pour mémoire, dans le canton de Genève, la loi d'application de la loi pour la protection de l'environnement (LaLPE) prévoit que tous les chantiers de rénovation ou de démolition concernés par les substances dangereuses fassent l'objet d'un diagnostic préalable. Cette étape permet de planifier les travaux en intégrant dès le départ les coûts et les délais liés à un éventuel assainissement.
Les substances concernées sont :

- L'amiante, pour les demandes portant sur des bâtiments construits avant 1991.
- Le plomb : avant tout travaux de ponçage, sablage, grattage ou décapage thermique des peintures dans un bâtiment construit avant 2006, des investigations doivent être réalisées avant travaux selon les exigences définies dans la présente directive. Pa
- Les biphényles polychlorés (PCB), pour les demandes portant sur des bâtiments construits entre 1955 et 1975.
- L'HBCD qui est un composé bromé, principalement utilisé comme retardateur de flamme dans les matériaux en polystyrène destinés à l'isolation des bâtiments. Cette substance a ainsi été

ajoutée au polystyrène expansé (EPS) et au polystyrène extrudé (XPS) à des concentrations massiques de l'ordre de 2 à 3%. Dans la législation suisse, cette interdiction date de 2016.

Si des travaux sont soumis à autorisation de construire, les investigations doivent entre faites avant le dépôt de la requête afin de pouvoir remettre l'attestation de présence de substances dangereuses lors du dépôt de la demande. Nous ne prenons pas en compte cet aspect dans l'évaluation du bien malgré les coûts que cela peut induire lors d'une rénovation.

5. Potentiel constructible

Le DDP actuelle définit les conditions d'exploitation en fonction de l'usage qui est fait du sol. Une mise en valeur de la parcelle serait possible (voire souhaitable) car le bâtiment n'exploite pas pleinement le gabarit autorisé sur la zone industrielle.

6. Description de l'objet

Le bâtiment a été construit dans les années 60 et n'a pas changé

Il compte deux niveau hors-sol (pas de sous-sol).

Les locaux du rez sont destinés à l'exploitation (entrée des véhicules, vestiaires, douches, bureau « front office ») avec une petite part administrative (archives, local informatique).

Les locaux du 1er étage sont à vocation administratives et servent à l'accueil, ils sont en bon état.

L'enveloppe du bâtiment est très faiblement isolée au niveau des façades et des menuiseries (verres simples).

Seules les toitures plates semblent correctement isolées. La pose de panneaux solaires photovoltaïques est prévue dans un proche avenir.

Le bâtiment est très accessible avec un quai de déchargement/chargement sur l'arrière du bâtiment et une porte sectionnelle qui permet un très bon accès de plain-pied du côté du chemin de la Muraille. Les charges utiles ne sont pas connues mais elles doivent être à minima de 500 kg/m^2 mais probablement bien davantage.

La premier étage, accessible par un escalier extérieur devant le bâtiment (entrée clients) et un escalier interne menant à l'exploitation, s'organise en bureaux et salles de conférence avec un espace cafétéria. On trouve un groupe sanitaire (hommes + femmes)

7. Description de la construction

Structure
Fondations sur radier général en béton armé
Murs porteurs en béton armé
Dalle préfabriquée à caissons, en béton armé
Porteurs ponctuels en béton armé
Escaliers en serrurerie
Toitures plates avec une étanchéité multicouche et gravier de protection et dallettes (terrasses)

Enveloppe
Murs des façades en béton armé apparent
Stores à lamelles en aluminium thermolaqué avec manivelles
Vitrages simples
Menuiseries en cadre métal avec vitrage isolant et barrières de protection (anti-chutes).
Plusieurs coupoles dans la toiture afin d'amener de la lumière dans les locaux du rez

Aménagements intérieurs
Cloisons intérieures en carreaux de plâtre ou structure avec placoplatre.
Faux-plafond sur ossature métallique avec éclairage intégré et ventilation
Sols moquettes, PVC ou parquet selon les zones
Murs intérieurs peints
Sol : au rez, dalle peinte, au 1er étage parquet
Plafonds, dalle brute, peinte au rez
Faux plafonds dans certains bureaux au rez et partout au 1er étage
Murs bruts mais peint au rez , paille d'avoine ou crépis au 1er étage
Carrelage pleine hauteur sur les murs dans les groupes sanitaires
Sols en carrelage dans les groupes sanitaires

Équipements
Chauffage par raccordement au CAD
Radiateurs en tube d'acier avec vannes thermostatiques
Installations électriques apparente
Tableau munis de disjoncteur
Ampérage correspondant à l'usage
Câblage informatique récent (installé par le locataire)
Système en séparatif
Téléphone
Fibre optique
Ventilation mécanique des pièces d'eau
Contrôle d'accès

Aménagements extérieurs
Circulation et places de parcs extérieures

Isolation phonique
L'isolation phonique est conforme aux normes au moment de la construction

Isolation thermique
La construction ne correspond pas aux exigences actuelles

8. État d'entretien

Structure : Pas de signe de fissure, d'affaissement ou de carbonatation non traitée.

Enveloppe : L'enveloppe a été rénovée en toiture uniquement.

Aménagements intérieurs : Les aménagements sont en très bon état et correspondent à l'usage qui en est fait.

Équipements : La production de chauffage est assurée par une connexion au réseau CAD.

Aménagements extérieurs : RAS

Obsolescence énergétique : L'enveloppe ne répond pas aux exigences actuelles

Travaux indispensables et immédiats (<1 ans)

Travaux à envisager à court terme (1-5 ans)
Entretien courant + remplacement des éclairages qui ne sont pas à faible consommation.

Travaux à envisager à long terme (5-10 ans)
A examiner selon la prolongation du DDP lorsqu'il sera remise en vigueur.

9. Méthodologie

Dans le cadre d'une estimation de valeur, l'estimateur utilise fréquement trois approches pour se faire une idée de la valeur de marché d'un tel bien. Celles-ci sont :

- La calcul de la valeur intrinsèque (valeur réelle)
- La valeur de rendement (capitalisation des revenus)
- L'approche comparative avec des objets similaires (analyse des ventes)

L'usage de ces méthodes est résumé ci-après :

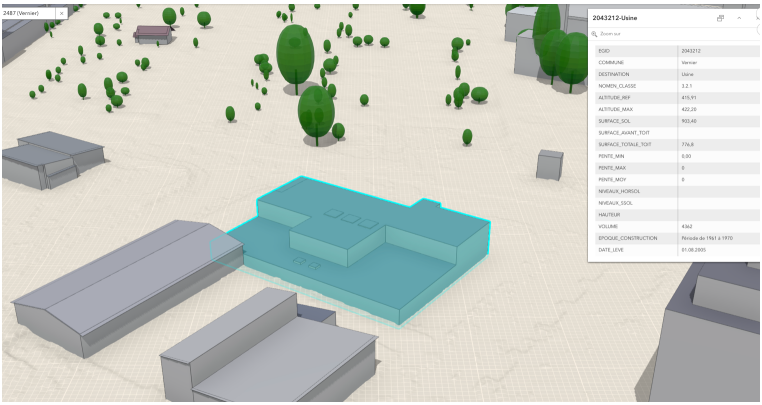
• **Valeur intrinsèque**	**Applicable**	**Utilisée**
• **Valeur de rendement**	**Applicable**	**Pas demandée**
• Valeur comparative	Pas applicable	Pas utilisée
•		

Le mandant ne souhaite que le calcul de la valeur intrinsèque.

10. Calcul du cube SIA

Ce calcul est établi sur la base de la norme SIA 416.

Le SITG 3D donne un calcul du bâtiment assez précis du bâtiment dont la volumétrie est simple.



Le volume est de 4362 m^3 selon le SITG 3D, mais nous avons corrigé ces valeurs avec les mesures prises sur place en termes de hauteur.

Calcul du cube (Norme SIA 416)					
Bâtiment	**Surface m^2**	**Hauteur ml**	**m2 brut**	**m2 locatif**	**Cube SIA m^3**
Usine (selon registre foncier n° B1183)					
La surface indiquée au Registre foncier est de m2		1823	1389	*4 362 (selon SITG 3D)*	
Rez	903	3,45	903	768	3 115
1er étage	486	3,15	486	413	1531
Total			1389	1181	4 646

Surface de la parcelle n°2487	1823	m^2
Surface au sol des construction(réelle)	903	m^2
Surface des aménagements extérieurs	920	m^2
Surface brute de plancher	1389	m^2
Surface locative	1181	m^2

11. Calcul de la valeur intrinsèque

Nous avons procédé à un calcul de la valeur intrinsèque basé sur les éléments obtenus lors de la visite et les bases usuelles de coûts de construction pour ce type de bâtiment.

Les valeurs retenues dans le calcul qui suit, sont le reflet de la qualité de la construction et de sa typologie. Le bâtiment est bien entretenu et les installations techniques le sont aussi. Nous distinguons les différentes composantes du bâtiment car elles sont exposées à des sollicitations inégales et des durées de vie qui le sont également. La valeur à neuf est la valeur calculée pour un bâtiment qui n'a pas encore subit les effets du temps.

Un certain nombre de travaux ont été effectués sans autorisation. Nous avons admis qu'il s'agissait de travaux d'entretien mais il est clair qu'ils auraient dût être annoncés, ne serait-ce déjà pour que l'OCIRT puisse examiner et valider les plans.

Valeur intrinsèque			
Valeur des constructions			
Immeuble sis chemin de Château-Bloch 15	**m^3 ou m^2**	**CHF/m^3**	**CHF**
CFC 2 Rez	3115	525	1 635 559
CFC 2 1er étage	1531	650	995 085
CFC 2 Quai de chargement (inclus dans le volume)			0
CFC 2 Escaliers extérieurs			60 000
CFC 4 Aménagements extérieurs	920	130	119 600
CFC5 Admis 5% des CFC 2 à 4			281 024
		Valeur à neuf	**3 091 268**

Valeur des constructions - Détermination de la vétusté par CFC[2)]

Déduction vétusté pondérée

	coefficient de pondération	coefficient de vétusté	valeur	Travaux / Devis
Gros œuvre 1 Structure porteuse dalle, escaliers	35%	0,2	0,07	
Façades	5%	0,4	0,02	
Toiture couverture,étanchéité,ferblanterie	5%	0,2	0,01	
Menuiseries extérieures portes, fenêtres	8%	0,4	0,032	
Chauffage production	2%	0	0	
Chauffage distribution	2%	0,25	0,005	
Ventilation	2%	0,2	0,004	
Sanitaire	5%	0,25	0,0125	
Cuisine mobilier et appareils	5%	0,15	0,0075	
Installations de transport	1%	0	0	
Electricité	7%	0,25	0,0175	
Aménagements intérieurs CFC 27+28	23%	0,2	0,046	
Plâtrerie, serrurerie, menuiserie, revêtements sols, parois et plafonds, peintures				
	100%		22%	

	CHF
Valeur à neuf des constructions	3 091 268
A déduire vétusté	-630 900
Valeur intrinsèque (construction)	2 460 368
Valeur intrinsèque arrondie	**2 460 000**

Solutions Immobilières SA
Rue Gourgas 23 1205 Genève
T 022 823 77 88 Mobile 078 823 77 88
solutionsimmo@me.com

12. Conclusion

Au terme de ce rapport, sur la base de notre connaissance du bâtiment, nous retenons une valeur vénale objective de :

CHF 2'460’000.-
Deux millions quatre cent soixante mille francs suisses

Ce rapport a été établi en toute bonne foi sur les bases des documents reçus et autres renseignements que nous avons pu obtenir. Nous formulons les réserves d’usage pour le cas où des faits ou documents susceptibles de modifier nos considérations n’auraient pas été portés à notre connaissance.

La diffusion de ce rapport n’est autorisée qu’avec l’accord écrit du mandataire l’ayant réalisée.

Genève, le 22 avril 2025

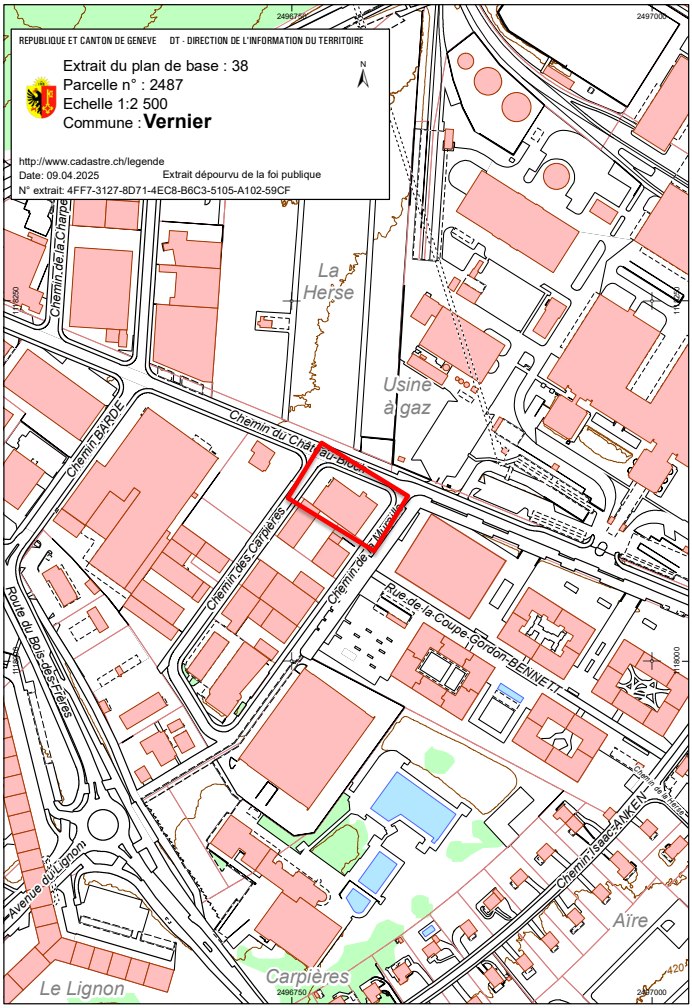
L’estimateur



Frédéric HERRERAS
Architecte EAUG/SIA
Diplômé de l’Institut d’Études Immobilières
MBA HEC

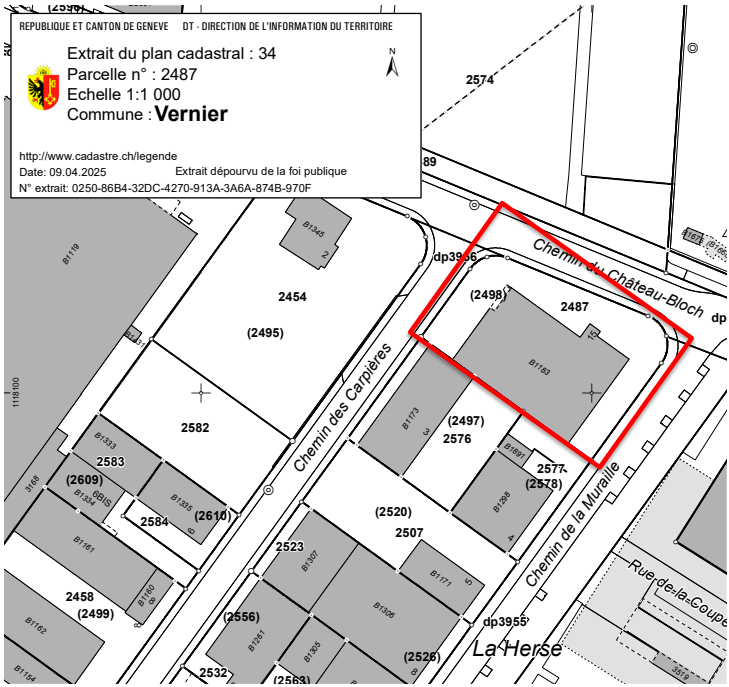
Membre du collège suisse des experts architectes

Distribution : Mandant



Solutions Immobilières SA
Rue Gourgas 23 1205 Genève
T 022 823 77 88 Mobile 078 823 77 88
solutionsimmo@me.com

- 12 -


REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE DT - DIRECTION DE L'INFORMATION DU TERRITOIRE
Extrait du plan cadastral : 34
Parcelle n° : 2487
Echelle 1:1 000
Commune : Vernier
http://www.cadastre.ch/legende
Date: 09.04.2025
Extrait dépourvu de la foi publique
N° extrait: 0250-86B4-32DC-4270-913A-3A6A-874B-970F
N
2574
Chemin du Château-Bloch
Chemin des Carpières
Chemin de la Muraille
Rue de la Coupe
La Herse
2454
(2495)
2582
2583
(2609)
2584
(2610)
2458
(2499)
2523
(2556)
2532
(2563)
(2526)
(2520)
2507
(2497)
2576
2577
(2578)
(2498)
2487
dp3956
dp3955
B1345
B1119
B1183
B1173
B1333
B1334
B1335
B1161
B1160
B1162
B1154
B1261
B1305
B1306
B1307
B1171
B1298
B1691
3168
1118100

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
Département de l'environnement, des transports et de l'agriculture
Service de géologie, sols et déchets

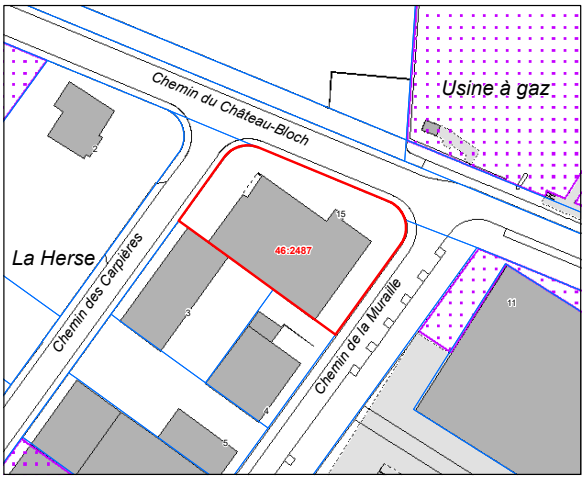
Extrait du cadastre des sites pollués

Echelle: 1:1 000

Commune(s): Vernier
Parcelle(s): 46:2487

La ou les parcelle(s) représentée(s) ci-dessous n'est ou ne sont pas inscrite(s), en l'état, dans le cadastre des sites pollués.

Il convient toutefois de préciser qu'une non-inscription dans le cadastre des sites pollués n'équivaut pas à une attestation de non-pollution du site.
Elle signifie qu'aucune information, notamment historique, et selon les critères de l'OFEV en la matière (Etablissement du cadastre des sites pollués, OFEFP, 2001), n'a permis de suspecter une forte probabilité de pollution sur cette (ces) parcelle(s). Elle peut également signifier que des investigations ont été réalisées.



Légende: Limite(s) parcelle(s)

N° extrait: 4ac33491-44a6-4a22-9931-d3a6ca6032f4 13.04.2025

Extrait de la mensuration officielle et du registre foncier

Dépourvu de foi publique

Produit le 22.04.2025

Commune:	**Vernier (46)**		
Immeuble No:	**2459**	Type: **Privé**	Surface(m2): **973**
Plan(s) No(s):	**34**		
Nom Local(locaux):	**La Herse**		
Comprend le(s) DDP No:	**2496**		

BATIMENT(S)

No: **B1154**	Surface (m2 sur parcelle): **376**	Surface totale (m2): **376**
Destination: **Atelier**		
Sur plusieurs immeubles		
Adresse(s): **Chemin des Carpières 10**		

ETAT DE LA PROPRIETE

Pour des informations plus précises concernant le régime de propriété, les types d'immeubles et leurs propriétaires, voir le registre foncier.

Immeuble 46/2459

VILLE DE GENEVE

Solutions Immobilières SA
Rue Gourgas 23 1205 Genève
T 022 823 77 88 Mobile 078 823 77 88
solutionsimmo@me.com

Extrait de la mensuration officielle et du registre foncier

Dépourvu de foi publique

Produit le 22.04.2025

Commune:	**Vernier (46)**		
Immeuble No:	**2498**	Type: **DDP**	Surface(m2): **1823**
Plan(s) No(s):	**34**		
Nom Local(locaux):	**La Herse**		
Concerne le(s) immeuble(s):	**2487**		

BATIMENT(S)

No: **B1183**	Surface (m2 sur parcelle): **904**	Surface totale (m2): **904**
Destination:	**Usine**	
Sur plusieurs immeubles		
Adresse(s):	**Chemin du Château-Bloch 15**	

ETAT DE LA PROPRIETE

Pour des informations plus précises concernant le régime de propriété, les types d'immeubles et leurs propriétaires, voir le registre foncier.

Immeuble 46/2498

PROCOSA SA, *Siège GENEVE*

Solutions Immobilières SA
Rue Gourgas 23 1205 Genève
T 022 823 77 88 Mobile 078 823 77 88
solutionsimmo@me.com

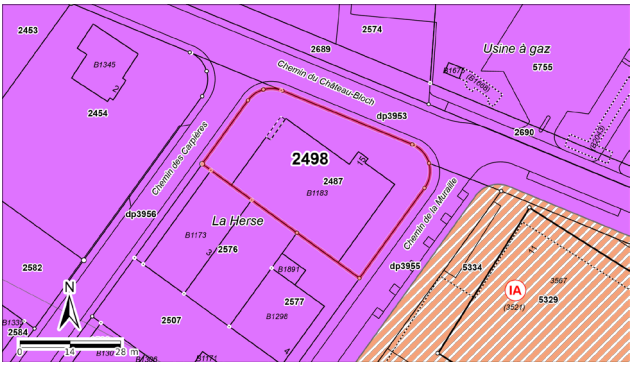
Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Vernier

Cadastre RDPPF
Restrictions de droit public à la propriété foncière

Plans d'affectation (cantonaux/communaux): Zones d'affectation - synthèse

En vigueur



	Type	Type Part	Part en %
Légende des objets touchés	Zone industrielle et artisanale	1823 m²	100.0%
Autre légende (visible dans le cadre du plan)	Zone de développement 3		
Légende complémentaire (Couches complémentaires visibles dans le cadre du plan)	Zone préexistante (voir Zone primaire, p. 5)		
Dispositions juridiques	-		
Bases légales	-		
Informations et renvois supplémentaires	-		
Service compétent	Office de l'urbanisme: https://www.ge.ch/organisation/office-urbanisme		

Solutions Immobilières SA
Rue Gourgas 23 1205 Genève
T 022 823 77 88 Mobile 078 823 77 88
solutionsimmo@me.com

Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

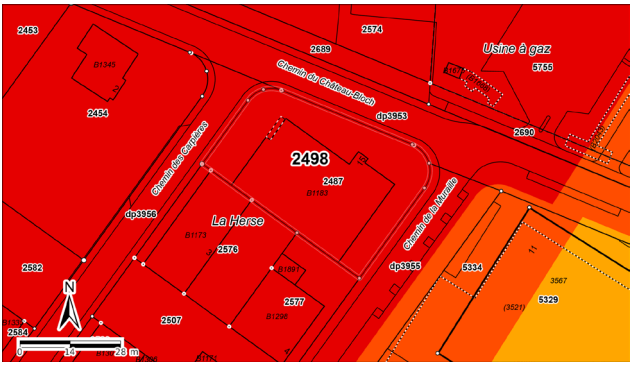
RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

Vernier

Cadastre RDPPF
Restrictions de droit public à la propriété foncière

Degré de sensibilité au bruit (dans les zones d'affectation)

En vigueur



	Type	Type Part	Part en %
Légende des objets touchés	Degré de sensibilité IV	1823 m²	100.0%
Autre légende (visible dans le cadre du plan)	Degré de sensibilité II Degré de sensibilité III		
Dispositions juridiques	Plan (06.05.2009): https://ge.ch/sitg/RDPPF/RDPPF-AMENAGEMENT/DSOPB/29343.pdf Arrêté du Conseil d'Etat (06.05.2009): https://app2.ge.ch/sadconsult/api/pieces/telecharger?typeDossier=DSOPB&pathPiece=29343ACE		
Bases légales	Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB), RS 814.41: https://www.admin.ch/ch/f/sr/c814_41.html Loi d'application de la loi fédérale sur la protection de l'environnement (LALPE), RSG K 1 70: https://silgeneve.ch/legis/data/rsg_k1_70.htm Règlement sur la protection contre le bruit et les vibrations (RPBV), RSG K 1 70.10: https://silgeneve.ch/legis/data/rsg_k1_70p10.htm		
Informations et renvois supplémentaires	-		
Service compétent	Office de l'urbanisme: https://www.ge.ch/organisation/office-urbanisme		

Solutions Immobilières SA
Rue Gourgas 23 1205 Genève
T 022 823 77 88 Mobile 078 823 77 88
solutionsimmo@me.com



Photo 1: Façade cour



Photo 2: Façade chemin de la Muraille



Photo 3: Parking des bureaux



Photo 4: Façade chemin des Carpières



Photo 5: Façade Chateau-Bloch



Photo 6: Angle Château-Bloch et Carpières



Photo 7: Accès à la partie Administrative



Photo 8: Halle centrale (accessible au véhicules)



Photo 9: Zone véhicules

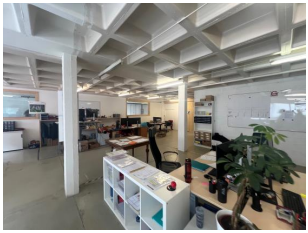


Photo 10: Bureaux du rez

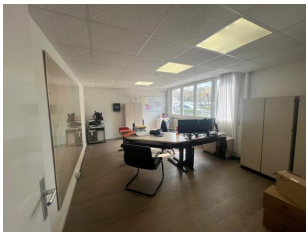


Photo 11:Bureau



Photo 12: Salle de conférence

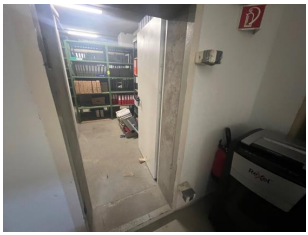


Photo 13: étAbri PC (archives)

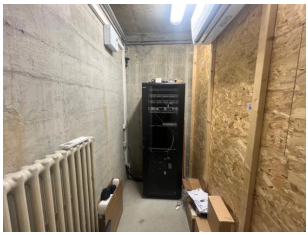


Photo 14: Local serveur

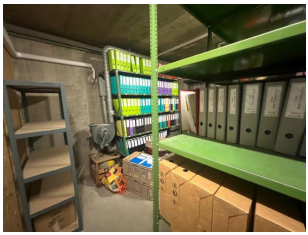


Photo 15: Archives

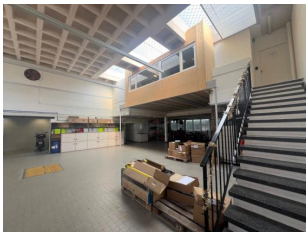


Photo 16: Escalier de liaison rez -1er étage

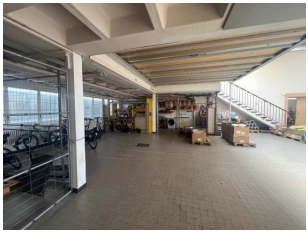


Photo 17: Exploitation au rez

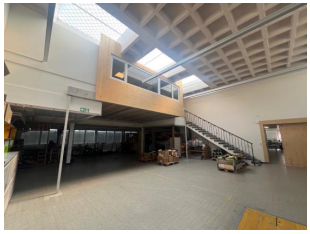


Photo 18: Exploitation



Photo 19: WC et Douche



Photo 20: Vestiaires

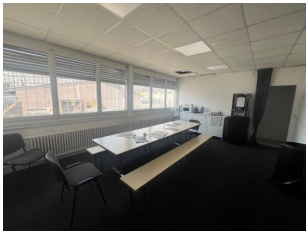


Photo 21: Cafétariat



Photo 22: WC Dames et vestiaires (administratif)



Photo 23: WC Hommes (administratif)

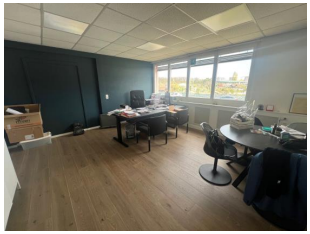


Photo 24: Bureau direction



Photo 25: Salle de conférence

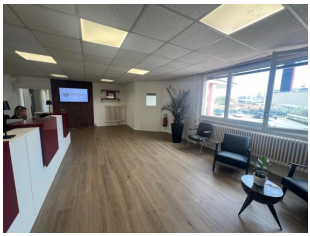


Photo 26: Accueil



Photo 27: Bureau



Photo 28: Bureau



Photo 29: Tableau électrique

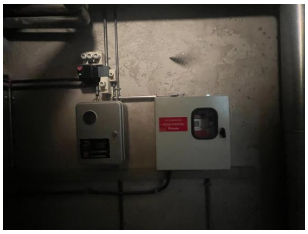


Photo 30: Sous-station CAD



Photo 31: Sous-Station



Photo 32: Simple vitrage

Solutions Immobilières

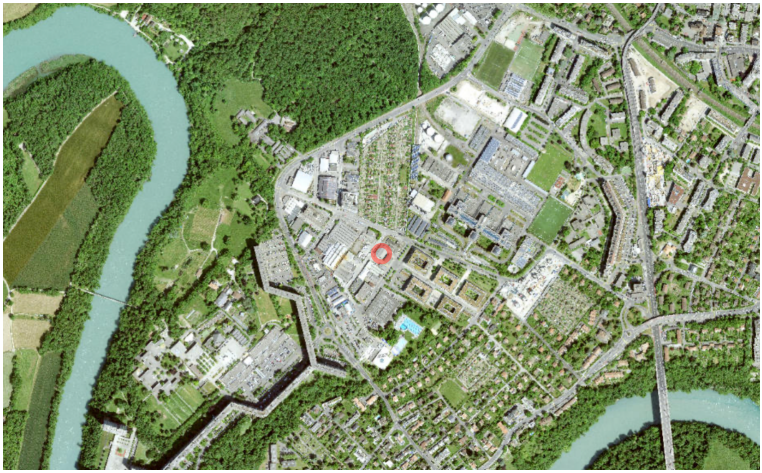
Garage (selon le Registre Foncier)

Chemin des Carpières 3 à Vernier (GE) – Parcelle 2576
DDP 2497

Estimation de la valeur vénale

Propriété de la Ville de Genève

Mandat reçu de Monsieur Patrick DIDIER - Unité Opérations Foncières



Juillet 2025

Version 1

Solutions Immobilières SA
Rue Gourgas 23 1205 Genève
T 022 823 77 88 Mobile 078 823 77 88
solutionsimmo@me.com

Table des matières

1. Description du mandat	3
2. Objets	3
3. Documents à disposition	3
4. Description de l'emplacement	4
5. Potentiel constructible	5
6. Description de l'objet	5
7. Description de la construction	5
8. État d'entretien	6
9. Méthodologie	6
10. Calcul du cube	7
11. Calcul de la valeur intrinsèque	8
12. Conclusions	9
Annexes	10-18

1. Description du mandat

L'objectif de ce mandat est de déterminer la valeur intrinsèque de cet immeuble d'activités. L'évaluation se situe dans le cadre d'une évaluation interne pour la Ville de Genève qui est propriétaire du terrain qui est mis à disposition en droit de superficie. L'objectif ici est de calculer la valeur intrinsèque du bâtiment dans son état actuel. Il faut donc pour ce bien :

- Estimer la valeur intrinsèque (valeur de remplacement).

L'expert agit comme expert indépendant et précise que dans le cadre de ce mandat :

- Il n'a pas de conflits d'intérêts
- Il garantit une totale confidentialité
- Il exécute lui-même intégralement ce mandat sans délégation de tâche
- Il respecte une parfaite neutralité et impartialité

Limites du mandat : Aucune

2. Objet

Type de l'objet Garage

Bien-fonds Immeuble n°B1173 *Garage*
Chemin des Carpières 3

N° de parcelle	2576	Année de construction	1961-1970
DDP n° 2497		Rénovation	---
Commune	Vernier	Protection patrimoniale	Non
Surface	1039 m^2	Surface au sol	447 m^2 (selon registre foncier)
Zone	zone industrielle et artisanale	IDC	Pas disponible
		SRE	Pas disponible
Dépendances	Aucune		
PLQ	Non	Soumis LDTR	Non
Plan de site	Non	Soumis LDFR	Non
Zone réservée	Non	Zone de bruit	DS III
Recensement	Non	Registre foncier erroné	Non

Droits réels

Mentions	
Servitudes (foncières ou personnelles)	DDP 2497

Valeurs estimatives

Valeur fiscale du bâtiment	Inconnue
Valeur incendie du bâtiment	Inconnue

3. Documents à disposition

Documents	Fourni par	Date
Registre et cadastre foncier cantonal (éch. 1/2500 +1/500ème)	Mandataire	
Extrait RF	Mandataire	
Plan des zones d'affectation	Mandataire	
Plans du rez	Propriétaire	

Visite de la propriété le 23 juin 2025 avec M. Lucas Borga (PROCASA SA)

4. Description de l'emplacement.

Situation générale (macro-situation)
L'immeuble est situé au coeur de la zone industrielle du Lignon qui est cadrée par un périmètre plus large défini par l'avenue de L'Ain, la route du Bois des Frères et la route d'Aïre.

La situation profite d'un environnement calme et de toutes les commodités qu'offre le centre commercial du Lignon, situé non loin de là (coiffeur, restaurant, supermarché, services divers).

Cet emplacement bénéficie d'une grande facilité d'accès grâce à sa proximité avec les axes autoroutiers. Le bâtiment est positionné, à 5 minutes de l'aéroport de Genève-Cointrin, à 13 minutes de la gare CFF Cornavin et à 15 minutes du centre-ville. Le quartier est également desservi par le réseau TPG à fréquences régulières.

Situation particulière (micro-situation)
La parcelle est située en bordure des chemins des Carpières et de la Muraille.

Les lignes de bus 9 et 51 passent à proximité immédiate devant le siège des SIG.

	Distances (km)	A pied	En voiture	Transports publics
Gare CFF Cornavin	6 km	---	15 min	14 min
Aéroport	4 km	---	5 min	20 min
Transports publics	100 m	2 min	---	---
Autoroute	1,5 km	---	2 min	---
Commerces, Poste	600 m	6 min	2 min	---
Hautes écoles (Uni Mail)	6 km	---	15 min	30 min
Hôpital cantonal HUG	8 km	---	18 min	32 min

Nuisances et pollution
Nous relevons qu'aucune mention n'est faite au registre des sites pollués et qu'il n'y a pas de lignes à haute tension ou mention de site archéologique.

La présence d'amiante, de plomb, de PCB et de HBCD dans le bâtiment n'est pas à exclure compte tenu de la période de construction.

Pour mémoire, dans le canton de Genève, la loi d'application de la loi pour la protection de l'environnement (LaLPE) prévoit que tous les chantiers de rénovation ou de démolition concernés par les substances dangereuses fassent l'objet d'un diagnostic préalable. Cette étape permet de planifier les travaux en intégrant dès le départ les coûts et les délais liés à un éventuel assainissement.
Les substances concernées sont :

- L'amiante, pour les demandes portant sur des bâtiments construits avant 1991.
- Le plomb : avant tout travaux de ponçage, sablage, grattage ou décapage thermique des peintures dans un bâtiment construit avant 2006, des investigations doivent être réalisées avant travaux selon les exigences définies dans la présente directive.
- Les biphényles polychlorés (PCB), pour les demandes portant sur des bâtiments construits entre 1955 et 1975.
- L'HBCD qui est un composé bromé, principalement utilisé comme retardateur de flamme dans les matériaux en polystyrène destinés à l'isolation des bâtiments. Cette substance a ainsi été ajoutée au polystyrène expansé (EPS) et au polystyrène extrudé (XPS) à des concentrations massiques de l'ordre de 2 à 3%. Dans la législation suisse, cette interdiction date de 2016.

Si des travaux sont soumis à autorisation de construire, les investigations doivent entre faites avant le dépôt de la requête afin de pouvoir remettre l'attestation de présence de substances dangereuses lors du dépôt de la demande. Nous ne prenons pas en compte cet aspect dans l'évaluation du bien malgré les coûts que cela peut induire lors d'une rénovation.

5. Potentiel constructible

Le DDP actuel définit les conditions d'exploitation en fonction de l'usage qui est fait du sol. Une mise en valeur de la parcelle serait possible (voire souhaitable) car le bâtiment n'exploite pas pleinement le gabarit autorisé sur la zone industrielle.

6. Description de l'objet

Le bâtiment a été construit dans les années 60 et n'a pas changé

Il compte un niveau hors-sol avec sur une petite partie formant un 1er étage partiel, une mezzanine qui a été réalisée afin d'abriter la partie administrative avec un petit bureau et une salle de conférence. Ils sont en bon état.

Le rez est destiné à une activité de garage (atelier de mécanique). Il n'y a pas de sous-sol mais une fosse linéaire permettant l'inspection des véhicules, celle a été réalisée par le locataire actuel.

L'enveloppe du bâtiment est très faiblement isolée au niveau des façades, des menuiseries et de la toiture.

Le bâtiment est très accessible sur son côté cour car la façade dispose de portes ouvrant sur leur pleine hauteur.

7. Description de la construction

Structure
Fondations sur dallage en béton armé
Structure en charpente métallique
Escaliers en serrurerie
Toitures à deux pans avec une couverture en plaques ondulées de type fibrociment.

Enveloppe
Murs des façades en maçonnerie crépie
Menuiseries en cadre métal avec vitrage
Portes de types sectionnelles

Aménagements intérieurs
Cloisons intérieures en type panneaux sandwich isolé
Faux-plafond sur ossature métallique avec éclairage intégré et ventilation
Sols du rez en résine
Murs intérieurs et plafond, peints
Faux plafonds dans certains bureaux

Équipements
Chauffage par raccordement au CAD
Radiateurs en tube d'acier avec vannes thermostatiques

Installations électriques apparente
Tableau munis de disjoncteur
Ampérage correspondant à l'usage
Système en séparatif
Téléphone

Aménagements extérieurs
Circulation et places de parcs extérieures yc pour camions dans la cour. On y accède par le chemin de la Muraille
Quelques places sur l'arrière du bâtiment avec accès depuis le chemin des Carpières.

Isolation phonique
L'isolation phonique n'est pas conforme aux normes actuelles

Isolation thermique
La construction ne correspond pas aux exigences actuelles

8. État d'entretien

Structure : Pas de signe de fissure, d'affaissement ou de rouille ou de carbonatation non traitée.

Enveloppe : L'enveloppe est dans son état d'origine.

Aménagements intérieurs : Les aménagements sont « propres » et correspondant à l'usage.

Équipements : La production de chauffage est assurée par une connexion au réseau CAD.

Aménagements extérieurs : RAS

Obsolescence énergétique : L'enveloppe ne répond pas aux exigences actuelles

Travaux indispensables et immédiats (<1 ans)

Travaux à envisager à court terme (1-5 ans)
Entretien courant + remplacement des éclairages qui ne sont pas à faible consommation.

Travaux à envisager à long terme (5-10 ans)
A examiner selon la prolongation du DDP lorsqu'il sera remise en vigueur.

9. Méthodologie

Dans le cadre d'une estimation de valeur, l'estimateur utilise fréquement trois approches pour se faire une idée de la valeur de marché d'un tel bien. Celles-ci sont :

- La calcul de la valeur intrinsèque (valeur réelle)
- La valeur de rendement (capitalisation des revenus)
- L'approche comparative avec des objets similaires (analyse des ventes)

L'usage de ces méthodes est résumé ci-après :

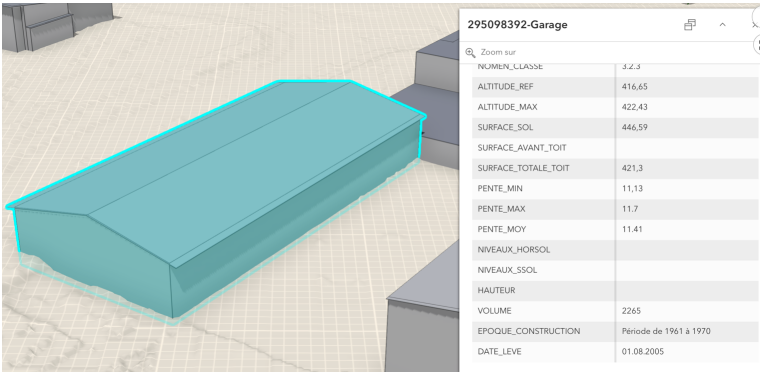
• **Valeur intrinsèque**	**Applicable**	**Utilisée**
• **Valeur de rendement**	**Applicable**	**Pas demandée**
• Valeur comparative	Pas applicable	Pas utilisée

Le mandant ne souhaite que le calcul de la valeur intrinsèque.

10. Calcul du cube SIA

Ce calcul est établi sur la base de la norme SIA 416.

Le SITG 3D donne un calcul du bâtiment assez précis car la volumétrie est simple.



Le volume est de 2265 m^3 selon le SITG 3D, mais nous avons corrigé ces valeurs avec les mesures prises sur place en termes de hauteur.

Calcul du cube (Norme SIA 416)

Bâtiment	Surface m^2	Hauteur ml	m2 brut	m2 locatif	Cube SIA m^3
Garage (selon registre foncier n° B1173					
La surface indiquée au Registre foncier est de m2			529		*2 265 (selon SITG 3D)*
Rez + mezzanine	447	4,40	529	450	1 967
Toiture à 2 pans	447	1,50	0	0	335
Total			529	450	2 302

Surface de la parcelle n°2576	1039 m^2
Surface au sol des construction(réelle)	447 m^2
Surface des aménagements extérieurs	592 m^2
Surface brute de plancher	529 m^2
Surface locative	450 m^2

11. Calcul de la valeur intrinsèque

Nous avons procédé à un calcul de la valeur intrinsèque basé sur les éléments obtenus lors de la visite et les bases usuelles de coûts de construction pour ce type de bâtiment.

Les valeurs retenues dans le calcul qui suit, sont le reflet de la qualité de la construction et de sa typologie. Le bâtiment est bien entretenu et les installations techniques le sont aussi. Nous distinguons les différentes composantes du bâtiment car elles sont exposées à des sollicitations inégales et des durées de vie qui le sont également. La valeur à neuf est la valeur calculée pour un bâtiment qui n'a pas encore subit les effets du temps.

Valeur intrinsèque

Valeur des constructions

Immeuble sis chemin des Carpières n° 3	**m^3 ou m^2**	**CHF/m^3**	**CHF**
CFC 2 Rez	2302	500	1 151 025
CFC 4 Aménagements extérieurs	592	120	71 040
CFC5 Admis 5% des CFC 2 à 4			122 207
		Valeur à neuf	**1 344 272**

Valeur des constructions - Détermination de la vétusté par CFC[2)]

Déduction vétusté pondérée

	coefficient de pondération	coefficient de vétusté	valeur	Travaux / Devis
Gros œuvre 1 Structure porteuse dalle, escaliers	35%	0,2	0,07	
Façades	5%	0,4	0,02	
Toiture couverture,étanchéité,ferblanterie	5%	0,4	0,02	
Menuiseries extérieures portes, fenêtres	8%	0,4	0,032	
Chauffage production	2%	0	0	
Chauffage distribution	2%	0,25	0,005	
Ventilation	2%	0,2	0,004	
Sanitaire	5%	0,25	0,0125	
Cuisine mobilier et appareils	5%	0,2	0,01	
Installations de transport	1%	0,2	0,0014	
Electricité	7%	0,25	0,0175	
Aménagements intérieurs CFC 27+28	23%	0,2	0,046	
Plâtrerie, serrurerie, menuiserie, revêtements sols, parois et plafonds, peintures				
	100%		24%	

	CHF
Valeur à neuf des constructions	1 344 272
A déduire vétusté	-291 340
Valeur intrinsèque (construction)	1 052 931
Valeur intrinsèque arrondie	**1 050 000**

12. Conclusion

Au terme de ce rapport, sur la base de notre connaissance du bâtiment, nous retenons une valeur vénale objective de :

CHF 1'050'000.-
Un million cinquante mille francs suisses

Ce rapport a été établi en toute bonne foi sur les bases des documents reçus et autres renseignements que nous avons pu obtenir. Nous formulons les réserves d'usage pour le cas où des faits ou documents susceptibles de modifier nos considérations n'auraient pas été portés à notre connaissance.

La diffusion de ce rapport n'est autorisée qu'avec l'accord écrit du mandataire l'ayant réalisée.

Genève, le 3 juillet 2025

L'estimateur



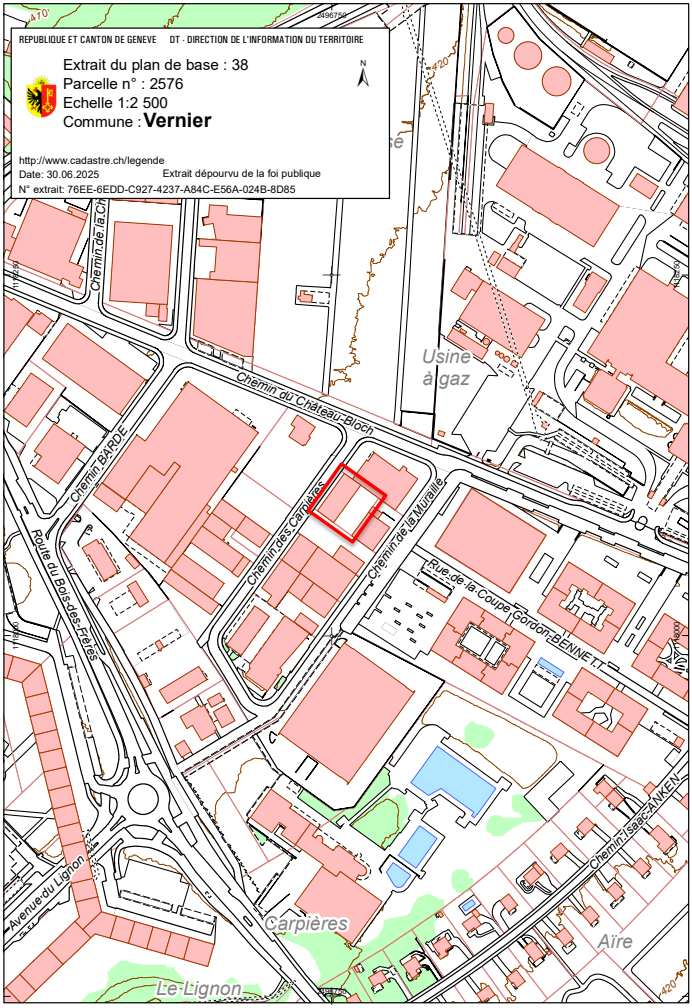
Frédéric HERRERAS
Architecte EAUG/SIA
Diplômé de l'Institut d'Études Immobilières
MBA HEC

csea
Membre du collège suisse des experts architectes

sia
Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
Société suisse des ingénieurs et des architectes
Società svizzera degli ingegneri e degli architetti
Swiss society of engineers and architects

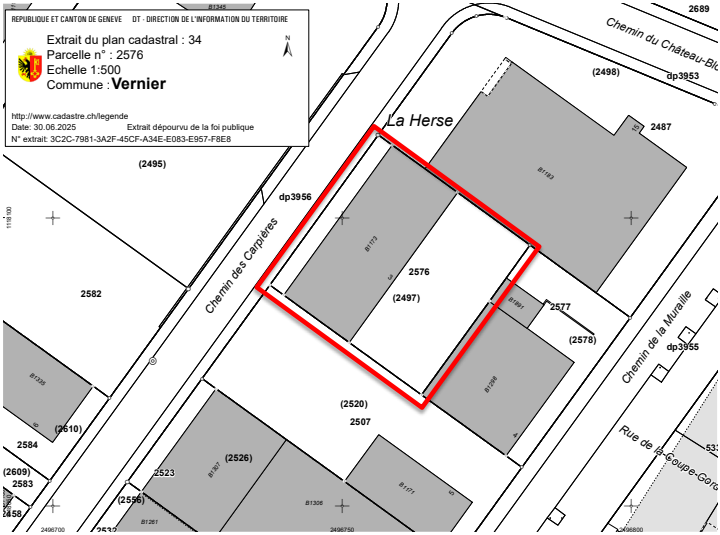
Distribution : Mandant

- 10 -



Solutions Immobilières SA
Rue Gourgas 23 1205 Genève
T 022 823 77 88 Mobile 078 823 77 88
solutionsimmo@me.com

- 11 -


REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE DT - DIRECTION DE L'INFORMATION DU TERRITOIRE
Extrait du plan cadastral : 34
Parcelle n° : 2576
Echelle 1:500
Commune : Vernier
http://www.cadastre.ch/legende
Date: 30.06.2025 Extrait dépourvu de la foi publique
N° extrait: 3C2C-7981-3A2F-45CF-A34E-E083-E957-F8E8
La Herse
Chemin des Carpières
Chemin du Château-Blo
Chemin de la Muraille
Rue de la Coupe-Gorg
2689
(2498)
dp3953
2487
(2495)
dp3956
2582
2576
(2497)
2577
(2578)
dp3955
(2520)
2507
(2610)
2584
(2609)
2583
2523
(2526)
(2556)
2458
2496700
2496750
2496800

Extrait de la mensuration officielle et du registre foncier

Dépourvu de foi publique

Produit le 30.06.2025

Commune:	**Vernier (46)**		
Immeuble No:	**2576**	Type: **Privé**	Surface(m2): **1039**
Plan(s) No(s):	**34**		
Nom Local(locaux):	**La Herse**		
Comprend le(s) DDP No:	**2497**		

BATIMENT(S)

No: **B1173**	Surface (m2 sur parcelle): **447**	Surface totale (m2): **447**
Destination: **Garage**		
Sur plusieurs immeubles		
Adresse(s): **Chemin des Carpières 3**		

ETAT DE LA PROPRIETE

Pour des informations plus précises concernant le régime de propriété, les types d'immeubles et leurs propriétaires, voir le registre foncier.

Immeuble 46/2576

VILLE DE GENEVE

Solutions Immobilières SA
Rue Gourgas 23 1205 Genève
T 022 823 77 88 Mobile 078 823 77 88
solutionsimmo@me.com

Extrait de la mensuration officielle et du registre foncier

Dépourvu de foi publique

Produit le 17.05.2025

Commune:	**Vernier (46)**		
Immeuble No:	**2497**	Type: **DDP**	Surface(m2): **1039**
Plan(s) No(s):	**34**		
Nom Local(locaux):	**La Herse**		
Concerne le(s) immeuble(s):	**2576**		

BATIMENT(S)

No: **B1173**	Surface (m2 sur parcelle): **447**	Surface totale (m2): **447**
Destination: **Garage**		
Sur plusieurs immeubles		
Adresse(s): **Chemin des Carpières 3**		

ETAT DE LA PROPRIETE

Pour des informations plus précises concernant le régime de propriété, les types d'immeubles et leurs propriétaires, voir le registre foncier.

Immeuble 46/2497

PROCOSA SA, *Siège GENEVE*

Solutions Immobilières SA
Rue Gourgas 23 1205 Genève
T 022 823 77 88 Mobile 078 823 77 88
solutionsimmo@me.com

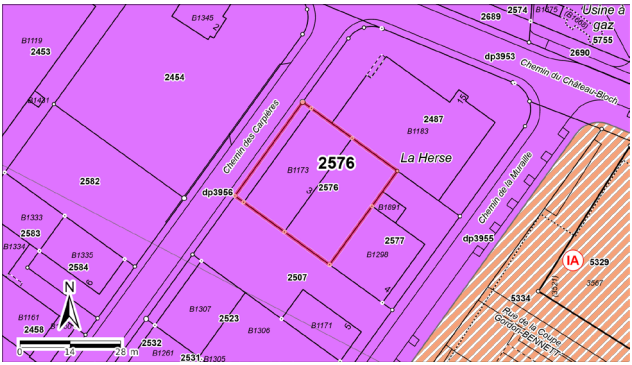
Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Vernier

Cadastre RDPPF
Restrictions de droit public à la propriété foncière

Plans d'affectation (cantonaux/communaux): Zones d'affectation - synthèse

En vigueur



	Type	Type Part	Part en %
Légende des objets touchés	Zone industrielle et artisanale	1039 m²	100.0%
Autre légende (visible dans le cadre du plan)	Zone de développement 3		
Légende complémentaire (Couches complémentaires visibles dans le cadre du plan)	Zone préexistante (voir Zone primaire, p. 5)		
Dispositions juridiques	-		
Bases légales	-		
Informations et renvois supplémentaires	-		
Service compétent	Office de l'urbanisme: https://www.ge.ch/organisation/office-urbanisme		

Solutions Immobilières SA
Rue Gourgas 23 1205 Genève
T 022 823 77 88 Mobile 078 823 77 88
solutionsimmo@me.com

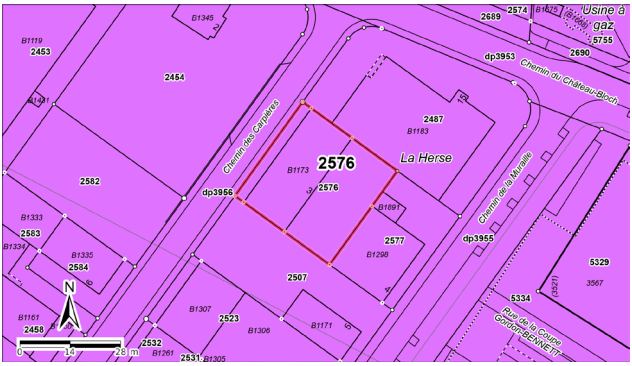
Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Vernier

Cadastre RDPPF
Restrictions de droit public à la propriété foncière

Plans d'affectation (cantonaux/communaux): Zone d'affectation primaire

En vigueur



	Type	Type Part	Part en %
Légende des objets touchés	Zone industrielle et artisanale	1039 m²	100.0%
Autre légende (visible dans le cadre du plan)	-		
Dispositions juridiques	Plan (25.03.1961): https://ge.ch/sitg/RDPPF/RDPPF-AMENAGEMENT/MZ/27527PERIF.pdf Loi (25.03.1961): https://ge.ch/sitg/RDPPF/RDPPF-AMENAGEMENT/MZ/27527LOI.pdf Disposition juridique complémentaire (18.09.1987): https://ge.ch/sitg/RDPPF/RDPPF-AMENAGEMENT/MZ/00087LOI.pdf		
Bases légales	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), RS 700: https://www.admin.ch/ch/f/sr/c700.html Loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LALAT), RSG L 1 30: https://silgeneve.ch/legis/data/rsg_l1_30.htm Loi générale sur les zones de développement (LGZD), RSG L 1 35: https://silgeneve.ch/legis/data/rsg_l1_35.htm Loi générale sur les zones de développement industriel ou d'activités mixtes (LZIAM), RSG L 1 45: https://silgeneve.ch/legis/data/rsg_l1_45.htm Loi sur les constructions et les installations diverses (LCI), RSG L 5 05: https://silgeneve.ch/legis/data/rsg_l5_05.htm		
Informations et renvois	-		

Solutions Immobilières SA
Rue Gourgas 23 1205 Genève
T 022 823 77 88 Mobile 078 823 77 88
solutionsimmo@me.com

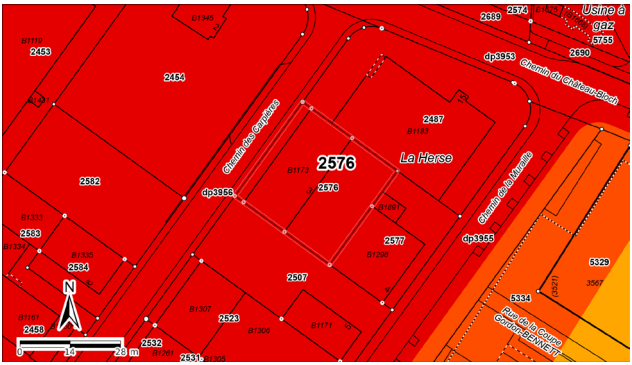
Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Vernier

Cadastre RDPPF
Restrictions de droit public à la propriété foncière

Degré de sensibilité au bruit (dans les zones d'affectation)

En vigueur

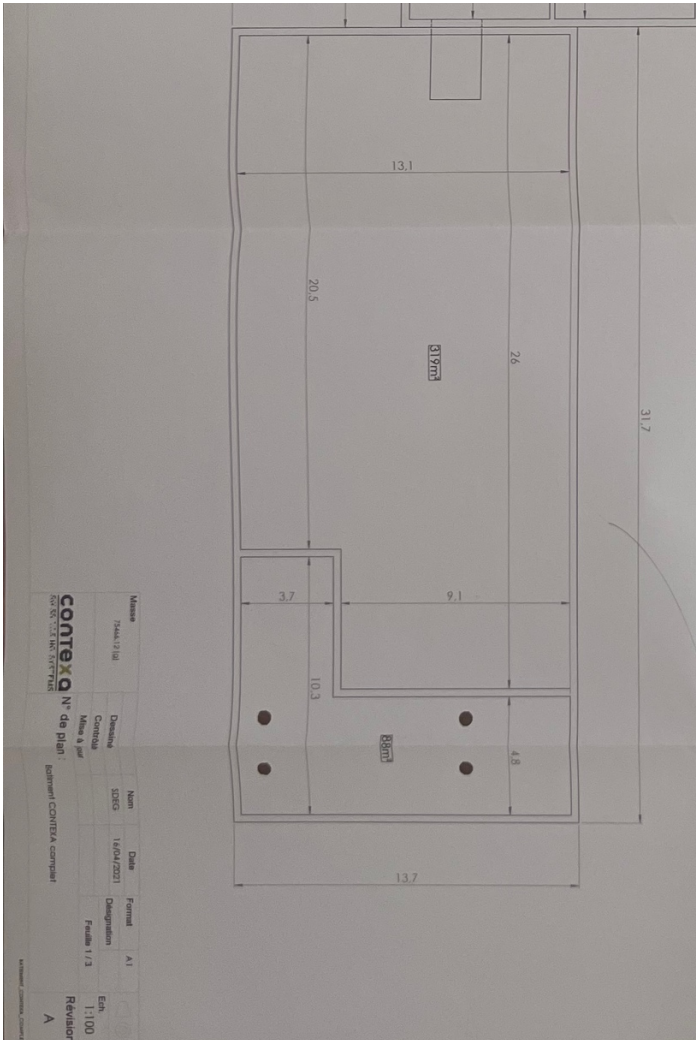


	Type	Type Part	Part en %
Légende des objets touchés	Degré de sensibilité IV	1039 m²	100.0%
Autre légende (visible dans le cadre du plan)	Degré de sensibilité II Degré de sensibilité III		
Dispositions juridiques	Plan (06.05.2009): https://ge.ch/sitg/RDPPF/RDPPF-AMENAGEMENT/DSOPB/29343.pdf Arrêté du Conseil d'Etat (06.05.2009): https://app2.ge.ch/sadconsult/api/pieces/telecharger?typeDossier=DSOPB&pathPiece=29343ACE		
Bases légales	Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB), RS 814.41: https://www.admin.ch/ch/f/sr/c814_41.html Loi d'application de la loi fédérale sur la protection de l'environnement (LALPE), RSG K 1 70: https://silgeneve.ch/legis/data/rsg_k1_70.htm Règlement sur la protection contre le bruit et les vibrations (RPBV), RSG K 1 70.10: https://silgeneve.ch/legis/data/rsg_k1_70p10.htm		
Informations et renvois supplémentaires	-		
Service compétent	Office de l'urbanisme: https://www.ge.ch/organisation/office-urbanisme		

Solutions Immobilières SA
Rue Gourgas 23 1205 Genève
T 022 823 77 88 Mobile 078 823 77 88
solutionsimmo@me.com

- 17 -

Plan du Rez



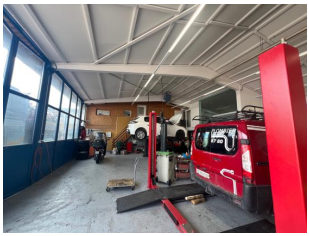


Photo 1: Vue intérieure



Photo 2: Vue intérieure

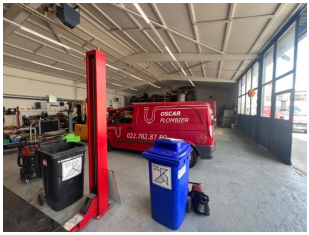


Photo 3: Vue intérieure

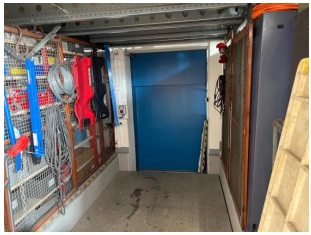


Photo 4: Passage de liaison avec l'immeuble voisin



Photo 5: Fosse



Photo 6: Vue globale



Photo 7: Façade coté cour



Photo 8: Cour intérieure (stationnement des camions)

Evaluation immobilière

1219 Vernier, Chemin du Château-Bloch 15 / Chemin des Carpières 3

Réalisé par	KPMG SA Real Estate Esplanade de Pont-Rouge 6 1211 Genève
Pour	Gérance immobilière municipale (GIM) Département des finances, de l'environnem Rue de l'Hôtel-de-Ville 5 1204 Genève
Date	28.01.2026
Jour de référence	01.01.2026
Valeur de marché	**CHF 4,778,000**



PROJET

Table des matières

Résumé	3
Informations générales	4
Informations assurance immobilière, registre foncier et parcelle	5
Descriptif de l'objet	6
État locatif	7
Situation	9
Photos	10
Limitation de responsabilité	12

Vos interlocuteurs KPMG pour ce rapport d'évaluation sont:

Laurent Aillard
Real Estate, Senior Manager
T: +41 58 249 28 15
E: laillard@kpmg.com

© 2026 KPMG SA, société anonyme suisse, est une société du groupe KPMG Holding LLP. KPMG Holding LLP est membre de l'organisation mondiale KPMG d'entreprises indépendantes rattachées à KPMG International Limited, une société à responsabilité limitée de droit anglais. Tous droits réservés.

Résumé

Valeur de marché au 01.01.2026	CHF 4,778,000
Château Bloch 15	CHF 4,363,500
Carpière 3	CHF 414,920
Valeur DCF	CHF 0

Indicateurs

Taux d'escompte nominal		Taux d'escompte réel	
Rendement brut initial		Rendement brut annuité	
Rendement net initial		Rendement net annuité	
Rendement cashflow initial		Rendement cashflow annuité	
Année de construction	1966	Investissements planifiés	CHF 0
Volume bâti		CAPEX (% loyer théorique)	0.00%
Valeur assurée	CHF 6,830,000	CAPEX (% valeur assurée)	

Usage	Qté	Part	Surf.	Loyer théorique		Vac-	Loyer de marché		Poten-	WAULT
			m²	CHF/an	/m²	ance	CHF/an	/m²	tiel	Années
Résidentiel										
Bureau										
Artisanat/industrie	47	100%	1,650	1	0	0%	1	0	0%	0.5
Commercial										
Hospitality										
Dépôt / Archives										
Exploitation partic										
Parking										
Total	**47**	**100%**	**1,650**	**1**	**0**	**0%**	**1**	**0**	**0%**	**0.5**

Forces / Opportunités

Forces / Opportunités	Faiblesses / Menaces
Droit de superficie échu. Possibilité de racheter le bâtiment ou de prolonger le droit de superficie. A terme, possibilité de redévelopper le site.	Bâtiment en état d'usage. Délais probablement longs pour une modification du zonage permettant un redéveloppement en logements.

Situation macro

L'immeuble se situe à Vernier, commune d'environ 37,800 habitants, en périphérie ouest de Genève dont elle est limitrophe.

Situation micro

Il se situe plus précisément au lieu-dit La Herse, dans la zone industrielle du Lignon.

Etat d'entretien

L'ensemble immobilier est globalement bien entretenu. Toutefois, si les surfaces répondent aux besoins de l'occupant actuel et potentiellement à ceux de nombreuses entreprises, d'importants travaux restent à entreprendre et notamment:

Château-Bloc 15:
- Rénovation de la façade (avec isolation) et des fenêtres;
- Travaux d'aménagement du rez-inférieur.

Carpières 3:
- Toiture;
- Façades (avec isolation);
- Portes vitrées;
- Chaudière;
- Dalle béton.

Informations générales

Données du mandat

Immeuble	1219 Vernier, Chemin du Château-Bloch 15 / Chemin des Carpières 3
Usage principal	Industrie/ artisanat
Propriétaire	Ville de Genève, Rue de l'Hôtel-de-Ville 5, 1204 Genève
Mandant	Gérance immobilière municipale (GIM), Département des finances, de l'environnement et du logement, Rue de l'Hôtel-de-Ville 5, 1204 Genève
Mandat	Evaluation de la valeur intrinsèque du bâtiment
Equipe du projet	Laurent Aillard, Master d'Ingénierie économique Téléphone +41 58 249 28 15
Jour de référence	01.01.2026
Méthode d'évaluation	DCF

Dossiers à disposition

Extrait du registre foncier	En date des 17.05.2018 (DDP2498) et 27.03.2024 (DDP2497)
Plan cadastral	map.sitg.ge.ch
Données assurance immob.	Décompte de prime Axa du 11.11.2025, police Axa du 15.11.2016
État locatif	n/a
Contrats de bail	n/a
Surfaces utiles	Selon plans
Plans	Plans par niveau Contexa du 16.04.2021
Décompte de gestion	n/a
Budget d'investissement	Investissements Procosa SA 2023-2025 avec factures associées.
Documents supplémentaires	Actes fonciers des 12.03.1965 (DDP2498) et 12.02.1965 (DDP2497) et avenants / annexes.

Remarques

Sur la base des plans de construction, la surface utile des bâtiments s'établie à 1,650 m².
Au 01.01.2026, la valeur à neuf du bâtiment était estimée à CHF 6,830,000.

Les bâtiments ont été construit vers 1966. Depuis leur construction, de nombreux investissements ont été réalisés. Ci-après les investissements réalisés ces deux dernières années:
> En 2024:
- Travaux de rénovation du rez-supérieur du bâtiment Chateau-Bloch 15 pour un montant de CHF 72,332;
- Rénovation escalier d'accès pour CHF 7,567.
> En 2025:
- Rénovation de la toiture (isolation, étanchéité, graviers sur 948 m²) du bâtiment Chateau-Bloch 15 pour un montant de CHF 300,353;
- Installation photovoltaïque (y inclus raccordement GRD et comptage Communauté d'Autoconsommation) pour un montant de CHF 130,217.

La valeur intrinsèque correspond au prix de construction à neuf de l'ouvrage duquel est déduit la dépréciation liée à l'ancienneté et l'état.
Les durées de vie estimées pour les parties de bâtiment sont généralement les suivantes:
- Construction métallique: 30 ans
- Béton / parpaing: 50 à 100 ans
- Toiture en Eternit: 50 ans
- Chaudière: 20 ans, radiateur 50 ans
- Installation électrique: 20 à 40 ans
- Fenêtres: 25 ans
- Parois de séparation légère: 30 ans
- Porte en métal: 30 ans
- Bac de douche, W-C: 35 ans

Pour le bâtiment Château-Bloch 15, nous estimons la vétusté à 25%. La valeur en l'état (valeur intrinsèque) du bâtiment serait alors de CHF 4,363,500 soit une valeur en l'état de 3,777 CHF/m².
Pour le bâtiment Carpière 3, nous avons choisi de retenir une durée de vie théorique optimiste de 100 ans pour l'intégralité de la construction, la valeur intrinsèque pourrait correspondre à 41% de la valeur à neuf.
La valeur en l'état (valeur intrinsèque) du bâtiment serait alors de CHF 415,000 soit une valeur en l'état de 838 CHF/m².
Degré de sensibilité IV.

Réserves

La présente évaluation se limite au bâtiment (terrain exclu).

Les gros équipements et les machines sont exclus de la présente évaluation car supposés être des installations transportables et, selon les modalités du droit de superficie, hors du champ d'application du calcul de l'indemnité du droit de retour. Si ces éléments devaient être intégrés, il conviendrait d'ajuster le présent rapport. Aucun frais de démontage, de transport ou de remontage n'a de ce fait été considéré.

Informations assurance immobilière, registre foncier et parcelle

KPMG

Données assurance immobilière

Intitulé	N°	Année de construction	Volume m³	Valeur à neuf CHF
B1183 (Château-Bloch 15)		1966		5,818,000
B1173 (Carpières 3)		1966		1,012,000
Total				**6,830,000**

Règlement de construction et d'affectation

Zone d'affectation	Zone industrielle et artisanale.
Indice d'utilisation	
Réglementation suppl.	La zone industrielle est destinée aux constructions industrielles, artisanales et ferroviaires, c'est-à-dire à des activités de production (gabarit max. 24 m).

Pollution

Site pollué	Les parcelles 2487 et 2576 ne sont pas inscrites, en l'état, dans le cadastre des sites pollués.

Données du registre foncier

Type de propriété	Individuelle
N° cadastral	2487, 2576
Surface de parcelle	2,862 m²
Propriétaire	Ville de Genève, Rue de l'Hôtel-de-Ville 5, 1204 Genève
Mentions	DDP2498 et DDP2497: Aucune.
Annotations	DDP2498 et DDP2497: Suppression du droit de préemtopm légal du superficiaire. Conditions spéciales du droit de retour.
Servitudes	DDP2498: Aucune. DDP2497: (C) (Type A) Restriction de droit de bâtir (C) (Type F) Usage extérieur (plantation et services publics ponctuels).
Cédule hypothécaire	DDP2498: Rang 1: CHF 1,200,000 DDP2497: Rang 1: CHF 65,000; Rang 2: 30,740.40; CHF 425,000; Rang 4: 210,000.

Descriptif de l'objet

Dépenses d'investissement

2026	
2027	
2028	
2029	
2030	
2031	
2032	
2033	
2034	
2035	
Total	**0**

Descriptif technique

Construction	Château-Bloc 15: Construction massive, toiture plate gravillonnée avec installation photovoltaïque (non visitée). Façades enduites, fenêtres bois double vitrage principalement d'origine, stores métalliques extérieurs. Circulation verticale par escalier. Chauffage à distance, diffusion chaleur par radiateur. Câblage périphérique. Carpières 3: Ossature métallique, charpente bois, toiture 2 pans isolée avec couverture en plaques de fibres-ciment ondulées. Façade en béton préfabriqué et métallique vitrée (façade principale / accès). Chaudière mazout.
Aménagement	Château-Bloc 15: Les surfaces du rez-supérieures ont été rénovées en 2024: sol parquet / moquette, cloisons fixes peintes, plafond dalles minérales avec luminaires encastrés. Les surfaces du rez inférieures sont relativement brutes et en en état d'usage: sol béton ou carrelage, murs peints, plafond béton préfabriqué peint. Carpières 3: Les aménagements sont relativement bruts (sol dalle béton en état d'usage, murs et plafonds peints) à l'exception de la mezzanine qui a été rénovée récemment. Les surfaces extérieures sont goudronnées, à usage de stationnements (41 parkings extérieurs) et de circulation.
Etat d'entretien	L'ensemble immobilier est globalement bien entretenu. Toutefois, si les surfaces répondent aux besoins de l'occupant actuel et potentiellement à ceux de nombreuses entreprises, d'importants travaux restent à entreprendre et notamment: Château-Bloc 15: - Rénovation de la façade (avec isolation) et des fenêtres; - Travaux d'aménagement du rez-inférieur. Carpières 3: - Toiture; - Façades (avec isolation); - Portes vitrées; - Chaudière; - Dalle béton.

État locatif

KPMG

Usage / Locataire	Typologie	Etage	Quantité Unités	Surface m²	Loyer contractuel CHF/mois	CHF/m²/an	CHF/an	Début	Echéance	Option en années	Abs. Mois	Index	Loyer de marché CHF/mois	CHF/m²/an	CHF/an	Potentiel en %	Rem.
Artisanat/industrie																	
V. Guimet Fils SA		rez	1	5.8	0	0	0	01.01.2026			3	0%	0	0	0	n.a.	
V. Guimet Fils SA	Atelier	rez	1	199.7	0	0	0	01.01.2026			3	0%	0	0	0	n.a.	
V. Guimet Fils SA	Atelier	rez	1	136.2	0	0	0	01.01.2026			3	0%	0	0	0	n.a.	
V. Guimet Fils SA	Atelier	rez	1	319.0	0	0	0	01.01.2026			3	0%	0	0	0	n.a.	
V. Guimet Fils SA	Atelier / technique	rez	1	88.0	0	0	0	01.01.2026			3	0%	0	0	0	n.a.	
V. Guimet Fils SA	Bureaux / Atelier	rez	1	22.6	0	0	0	01.01.2026			3	0%	0	0	0	n.a.	
V. Guimet Fils SA	Bureaux / Atelier	rez	1	23.7	0	0	0	01.01.2026			3	0%	0	0	0	n.a.	
V. Guimet Fils SA	Bureaux / Atelier	rez	1	58.3	0	0	0	01.01.2026			3	0%	0	0	0	n.a.	
V. Guimet Fils SA	Bureaux / Atelier	rez	1	102.6	0	0	0	01.01.2026			3	0%	0	0	0	n.a.	
V. Guimet Fils SA	Bureaux / Atelier	rez	1	18.2	0	0	0	01.01.2026			3	0%	0	0	0	n.a.	
V. Guimet Fils SA	Chaufferie	rez	1	23.2	0	0	0	01.01.2026			3	0%	0	0	0	n.a.	
V. Guimet Fils SA	Dégagement	rez	1	6.3	0	0	0	01.01.2026			3	0%	0	0	0	n.a.	
V. Guimet Fils SA	Dégagement	rez	1	5.5	0	0	0	01.01.2026			3	0%	0	0	0	n.a.	
V. Guimet Fils SA	Dégagement	rez	1	16.1	0	0	0	01.01.2026			3	0%	0	0	0	n.a.	
V. Guimet Fils SA	Dépôt	rez	1	11.7	0	0	0	01.01.2026			3	0%	0	0	0	n.a.	
V. Guimet Fils SA	Dépôt	rez	1	5.8	0	0	0	01.01.2026			3	0%	0	0	0	n.a.	
V. Guimet Fils SA	Dépôt	rez	1	101.8	0	0	0	01.01.2026			3	0%	0	0	0	n.a.	
V. Guimet Fils SA	Dépôt	rez	1	31.8	0	0	0	01.01.2026			3	0%	0	0	0	n.a.	
V. Guimet Fils SA	Dépôt	rez	1	31.6	0	0	0	01.01.2026			3	0%	0	0	0	n.a.	
V. Guimet Fils SA	Sanitaire	rez	1	5.6	0	0	0	01.01.2026			3	0%	0	0	0	n.a.	
V. Guimet Fils SA	Sanitaire	rez	1	3.9	0	0	0	01.01.2026			3	0%	0	0	0	n.a.	
V. Guimet Fils SA	Sanitaire	rez	1	5.8	0	0	0	01.01.2026			3	0%	0	0	0	n.a.	
V. Guimet Fils SA	Sanitaire	rez	1	2.1	0	0	0	01.01.2026			3	0%	0	0	0	n.a.	
V. Guimet Fils SA	Sanitaire	rez	1	2.0	0	0	0	01.01.2026			3	0%	0	0	0	n.a.	
V. Guimet Fils SA	Accueil	1er étage	1	57.4	0	0	0	01.01.2026			3	0%	0	0	0	n.a.	
V. Guimet Fils SA	Bureaux	1er étage	1	25.0	0	0	0	01.01.2026			3	0%	0	0	0	n.a.	
V. Guimet Fils SA	Bureaux	1er étage	1	22.6	0	0	0	01.01.2026			3	0%	0	0	0	n.a.	
V. Guimet Fils SA	Bureaux	1er étage	1	8.1	0	0	0	01.01.2026			3	0%	0	0	0	n.a.	
V. Guimet Fils SA	Bureaux	1er étage	1	8.1	0	0	0	01.01.2026			3	0%	0	0	0	n.a.	
V. Guimet Fils SA	Bureaux	1er étage	1	14.8	0	0	0	01.01.2026			3	0%	0	0	0	n.a.	
V. Guimet Fils SA	Bureaux	1er étage	1	12.3	0	0	0	01.01.2026			3	0%	0	0	0	n.a.	
V. Guimet Fils SA	Bureaux	1er étage	1	12.3	0	0	0	01.01.2026			3	0%	0	0	0	n.a.	
V. Guimet Fils SA	Bureaux	1er étage	1	14.8	0	0	0	01.01.2026			3	0%	0	0	0	n.a.	
V. Guimet Fils SA	Bureaux	1er étage	1	15.7	0	0	0	01.01.2026			3	0%	0	0	0	n.a.	
V. Guimet Fils SA	Bureaux	1er étage	1	17.3	0	0	0	01.01.2026			3	0%	0	0	0	n.a.	
V. Guimet Fils SA	Bureaux	1er étage	1	21.2	0	0	0	01.01.2026			3	0%	0	0	0	n.a.	
V. Guimet Fils SA	Bureaux mezzanine	1er étage	1	88.0	0	0	1	01.01.2026			3	0%	0	0	1	0.00%	

État locatif

KPMG

Usage / Locataire	Typologie	Etage	Quantité Unités	Surface m²	Loyer contractuel CHF/mois	CHF/m²/an	CHF/an	Début	Echéance	Option en années	Abs. Mois	Index	Loyer de marché CHF/mois	CHF/m²/an	CHF/an	Potentiel en %	Rem.
V. Guimet Fils SA	Cafétéria	1er étage	1	31.1	0	0	0	01.01.2026			3	0%	0	0	0	n.a.	
V. Guimet Fils SA	Cafétéria	1er étage	1	5.4	0	0	0	01.01.2026			3	0%	0	0	0	n.a.	
V. Guimet Fils SA	Cafétéria	1er étage	1	6.7	0	0	0	01.01.2026			3	0%	0	0	0	n.a.	
V. Guimet Fils SA	Dégagement	1er étage	1	23.1	0	0	0	01.01.2026			3	0%	0	0	0	n.a.	
V. Guimet Fils SA	Dégagement	1er étage	1	22.2	0	0	0	01.01.2026			3	0%	0	0	0	n.a.	
V. Guimet Fils SA	Dégagement	1er étage	1	5.6	0	0	0	01.01.2026			3	0%	0	0	0	n.a.	
V. Guimet Fils SA	Hall d'entrée	1er étage	1	6.4	0	0	0	01.01.2026			3	0%	0	0	0	n.a.	
V. Guimet Fils SA	Sanitaire	1er étage	1	1.8	0	0	0	01.01.2026			3	0%	0	0	0	n.a.	
V. Guimet Fils SA	Sanitaire	1er étage	1	2.1	0	0	0	01.01.2026			3	0%	0	0	0	n.a.	
V. Guimet Fils SA	Sanitaire	1er étage	1	1.4	0	0	0	01.01.2026			3	0%	0	0	0	n.a.	
Total Artisanat/Industrie			**47**	**1,650.4**	**0**	**0**	**1**						**0**	**0**	**1**	**0.00%**	
Total			**47**	**1,650.4**	**0**		**1**						**0**		**1**	**0.00%**	

Situation

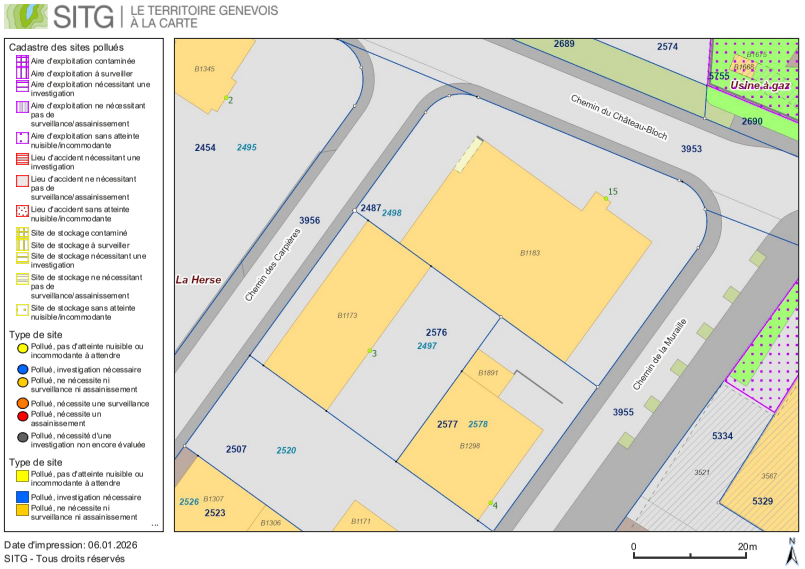
Situation macro



Situation micro



Plan de situation



Photos



Château-Bloch 15: Façade nord-est



Château-Bloch 15: Façades sud-est et sud-ouest



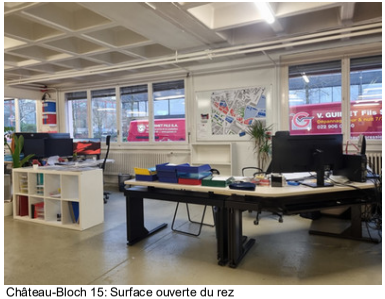
Château-Bloch 15: Réception au 1er étage



Château-Bloch 15: Bureau individuel au 1er étage



Château-Bloch 15: Vue du rez depuis le 1er étage



Château-Bloch 15: Surface ouverte du rez

Photos



Carpières 3 : Façade sud-est



Carpières 3: Façades nord-est et nord-ouest



Carpières 3: Façade sud-ouest



Carpières 3: Vue intérieure 1



Carpières 3: Vue intérieure 2



Carpières 3: mezzanine

Limitation de responsabilité

Informations	Les sources d'information sur lesquelles repose l'évaluation seront communiquées. Par contre, la vérification de la fiabilité et de l'exactitude de ces sources d'information par le biais d'informations indépendantes du client ne fait pas partie de notre mandat.
Indications concernant les surfaces	Les chiffres des mesures et surfaces des immeubles et parcelles en question sont communiqués par le mandant ou proviennent de sources fiables. Nous n'adjugeons pas de mandats de mensuration. De ce fait nous ne pouvons pas nous porter garants de l'exactitude de ces données. Toutes esquisses, graphiques, photos, plans etc. utilisées dans le cadre du mandat ne servent qu'à des fins d'illustration. Aucune garantie ne peut être fournie pour leur exactitude.
Pollution et substances nocives	Sans mandat explicit, aucune investigation sur une éventuelle pollution ou contamination des parcelles ou bâtiments ne se sera effectuée. Dans l'évaluation les pollutions ou contaminations ne sont prises en compte que si expressément mentionné et que si les rapports écologiques correspondants sont mis à disposition.
Aspects fiscaux	Mis à part les impôts relatifs à l'immeuble, les aspects fiscaux ainsi que les conséquences liées à la réglementation TVA ne se sont pas pris en considération pour la détermination de la valeur.
Opérations de clôture annuelle	Nous souhaitons attirer votre attention sur le fait que notre travail ne représente ni un contrôle annuel des comptes, ni un contrôle quelconque selon les normes d'audit reconnues, ni même une due diligence.

Utilisation du rapport	Le présent rapport d'évaluation est exclusivement destiné à l'usage et information du bénéficiaire selon les conventions avec KPMG. Le rapport se base sur des faits et situations spécifiques et n'est pas conçu pour être utilisé par des tiers. Ces derniers ne peuvent pas s'y fier.
Contact	KPMG SA

Ulrich Prien
Partner

Laurent Aillard
Senior Manager

Genève, 28. janvier 2026