CALVIN PELISSERIE
pour qu'un aménagement du périmètre Calvin-Pélisserie soit organisé
Etude de faisabilité – diverses hypothèses

Association des Habitants ET DE LA DU CENTRE VIEILLE VILLE

SOMMAIRE

p. 2 Présentation AHCVV
p. 3 Historique
p. 4 Etat des lieux
p. 5 Suggestion d'implantation
p. 6 Image d'implantation
p. 7 Dénivelé et fonctions
p. 8 Espace public
p. 9 Estimations surfaces
p.10 Estimations financière
p.11 Conclusions
p.12 Pièces jointes

CALVIN PELISSERIE
pour qu'un aménagement du périmètre Calvin-Pélisserie soit organisé
Etude de faisabilité – diverses hypothèses

Association des Habitants ET DE LA DU CENTRE VIEILLE VILLE

AHCVV Courte présentation

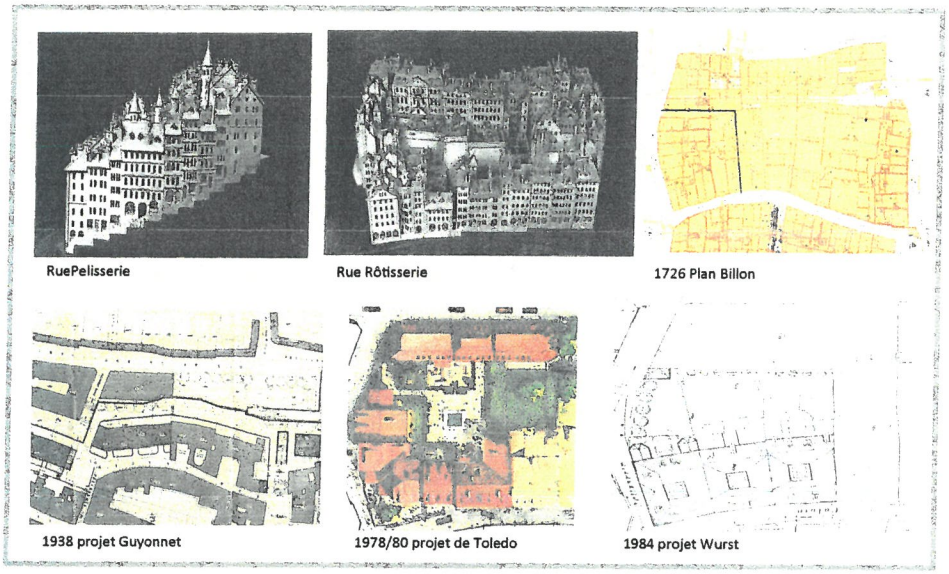
- territoire, membres, comité
- Réalisations
  Circulation : parking de l'Observatoire, de St-Antoine, bornes, etc
  Promotion, soutiens : MQCC, Ludothèque, MPT, fêtes, etc
  Sauvetage patrimoine : Alhambra, prison de St-Antoine, fouille St-Antoine, etc
- Journal des Habitants
- Brochure : 35 ans

voir document annexé

CALVIN PELISSERIE
pour qu'un aménagement du périmètre Calvin-Pélisserie soit organisé
Etude de faisabilité – diverses hypothèses

Association des Habitants ET DE LA DU CENTRE VIEILLE VILLE

HISTORIQUE



voir document annexé

CALVIN PELISSERIE
pour qu'un aménagement du périmètre Calvin-Pélisserie soit organisé
Etude de faisabilité – diverses hypothèses

Association des Habitants ET DE LA DU CENTRE VIEILLE VILLE

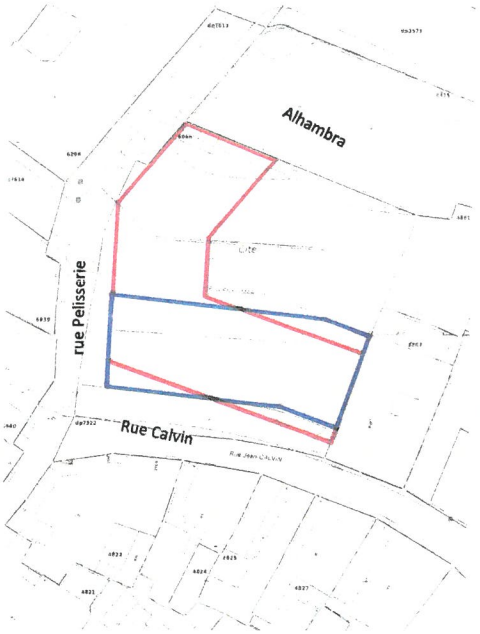
SITE
DENIVELE
CADRE LEGAL

ETAT DES LIEUX / CONTRAINTES	LES POSSIBLES
- Secteurs protégés Patrimoine / PUS	- Parcellaire, volumétrie tissu Vieille Ville - Rapport surfaces activités / logements (20%)
- Fort dénivelé	- Implantation selon la pente Modestie d'intervention / juste milieu
- Mitoyenneté 7 Calvin	- A exploiter
- Alignement 8.00	- A respecter
- Gabarit	- Rez + 3 ou 4 étages
- Pente orientation Nord	- Implantation le long : Rue Calvin : orientation Nord – Sud Rue de la Pélisserie : Est – Ouest
- Accès : rue Calvin / rue de la Pélisserie	- Accès par les 2 rues : Favorise la distribution des immeubles Renforce le parcours entre haute et basse ville

CALVIN PELISSERIE
pour qu'un aménagement du périmètre Calvin-Pélisserie soit organisé
Etude de faisabilité – diverses hypothèses

Association des Habitants DU CENTRE ET DE LA VIEILLE VILLE

IMPLANTATION HYPOTHESES



LES POSSIBLES

Gains de surface construite

rue Calvin :
environ 600m2

rues Calvin et Pélisserie
surface au sol environ 1000m2

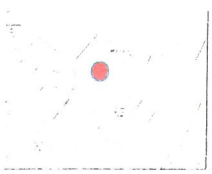
CALVIN PELISSERIE
pour qu'un aménagement du périmètre Calvin-Pélisserie soit organisé
Etude de faisabilité – diverses hypothèses

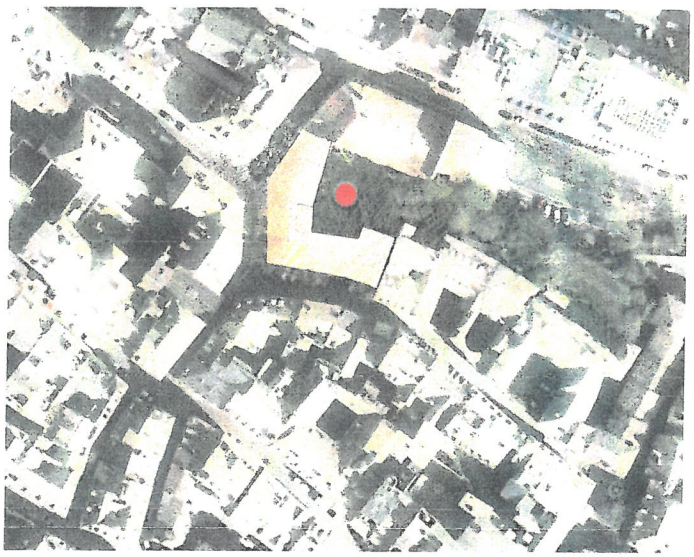
Association des Habitants DU CENTRE ET DE LA VIEILLE VILLE

IMPLANTATION image

LES POSSIBLES

Respecter la trame urbaine
Accompagner la descente de la Pélisserie
par différents immeubles
Zone de verdure à l'intérieur de l'ilot





CALVIN PELISSERIE
pour qu'un aménagement du périmètre Calvin-Pélisserie soit organisé
Etude de faisabilité – diverses hypothèses

Association des Habitants ET DE LA DU CENTRE VIEILLE VILLE

DENIVELE

Economie sur travaux spéciaux

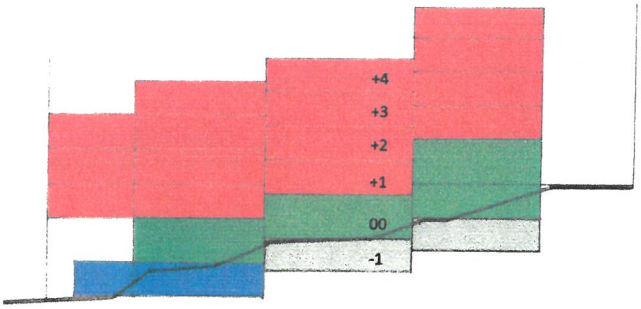
Construire selon la pente

Selon principe coupe immeuble 7 rue Calvin

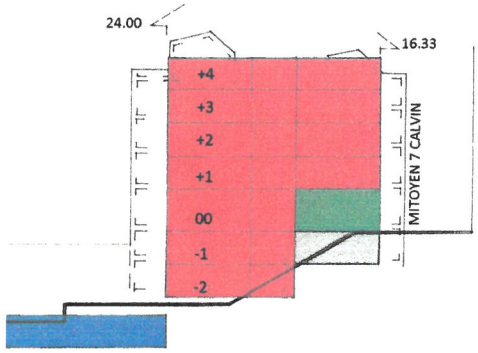
Plusieurs immeubles le long de la Pélisserie

Coût élevé pour l'implantation
des sous-sols des immeubles
à la verticale de la rue Calvin

FONCTIONS



IMMEUBLES ACCOMPAGNANT LE DENIVELE
LE LONG DE LA PELISSERIE excavation minimale



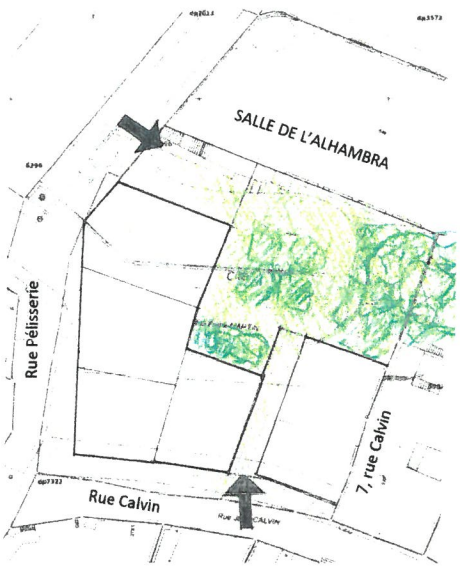
IMMEUBLE MITOYEN DU 7 RUE CALVIN
VARIANTE CHOISIE excavation minimale

Logements Activités Parking Caves

CALVIN PELISSERIE
pour qu'un aménagement du périmètre Calvin-Pélisserie soit organisé
Etude de faisabilité – diverses hypothèses

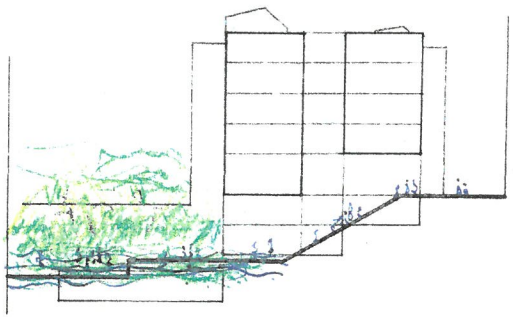
Association des Habitants ET DE LA DU CENTRE VIEILLE VILLE

L'ESPACE PUBLIC



LES POSSIBLES

- Détente habitants
- Liaison entre ville basse et ville haute
- Sortie de secours Alhambra
- Terrasse Alhambar jardin et couverte



CALVIN PELISSERIE
pour qu'un aménagement du périmètre Calvin-Pélisserie soit organisé
Etude de faisabilité – diverses hypothèses

Association des Habitants du Centre et de la Vieille-Ville

ESTIMATION SURFACES LOYER

	variante R+3	variante r+4
surface de plancher	4'352 m2	5'383 m2
nombre de logements	37	48
commerces /activités	627 m2	627 m2
parking	24 places	24 places

catégorie de logement	loyer/pièce/l'an	loyer mensuel pour un 4 pièces
HBM	CHF 4'500.-	CHF 1'500.-
HM	CHF 5'300.-	CHF 1'766.-

Maître d'ouvrage possible :
- Coopérative d'habitation, plus de participation citoyenne mais plus fragile financièrement ;
- Institutionnel (caisse de pension ou fondation de type FVGLS), plus solide financièrement ;
- Mix des deux possibilités ?

NB 1 : étude complémentaire à réaliser pour intégrer un parking de 40 places et +.
NB 2 : les surfaces d'activités pourraient être affectées à de l'équipement public.

Voir document annexé

CALVIN PELISSERIE
pour qu'un aménagement du périmètre Calvin-Pélisserie soit organisé
Etude de faisabilité – diverses hypothèses

Association des Habitants du Centre et de la Vieille-Ville

ESTIMATION / COÛT / RÉALISATION

	R+4 coopérative HM/LUP	R+4 institutionnel HBM/LUP	R+4 institutionnel HM/LUP	R+3 coopérative HM/LUP
prix de revient	env. CHF 20,4 millions	env. CHF 19,43 millions	env. CHF 23,2 millions	env. CHF 17,35 millions
revenus env.	CHF 1,33 million	env. CHF 1,1 million	env. CHF 1,33 million	env. CHF 1,1 million
rente de superficie	CHF 185'000.-	CHF 185'000.-	CHF 185'000.-	CHF 150'000.-
charges env.	CHF 1'05 million	CHF 215'000.-	CHF 215'000.-	CHF 870'000.-
rendement/disponible	CHF 50'000.-	CHF 775'000.-	CHF 930'000.-	CHF 43'000.-
réserve d'investissement projet	CHF 250'000.-	n/a	CHF 3'400'000.-	n/a

L'opération est potentiellement neutre financièrement pour la Ville de Genève
et le crédit de CHF 1'950'000.- pourrait être intégralement remboursé par l'opérateur .

La Ville percevrait une rente de superficie allant jusqu'à CHF 185'000.-.

Nb : le parking souterrain pourrait être affecté en parking public, en cas de nécessité.

Voir document annexé

CONCLUSION

Objectifs :

MODESTIE D'INTERVENTION

ECONOMIE sur travaux spéciaux

MIXITE HABITATIONS – ACTIVITES

Conclusion :

OPERATION REALISABLE

CALVIN PELISSERIE
pour qu'un aménagement du périmètre Calvin-Pélisserie soit organisé
Etude de faisabilité – diverses hypothèses

DOCUMENTS ANNEXES

1) Présentation de l'AHCVV
2) Historique, extrait de brève présentation d'un aménagement du secteur Calvin-Pélisserie, AHCVV, p. 12, février 2015
3) La friche (Calvin-Pelisserie) ou David contre Goliath, 6 mars 2018
4) Plan financier initial, variante MO coopérative logements HM-LUP, R+ 4
5) Plan financier initial, variante MO institutionnel logements HBM-LUP, R+4
6) Plan financier initial, variante MO coopérative logement HM-LUP, R+3
7) Plan financier initial, variante MO institutionnel logement HM-LUP, R+4
8) Etude de faisabilité financière préliminaire, commentaire des plans financiers.