

PR-1282

Route de Vernier 113 à Vernier

Acquisition d'un terrain et

construction d'un immeuble de

logements et surfaces

commerciales en partenariat

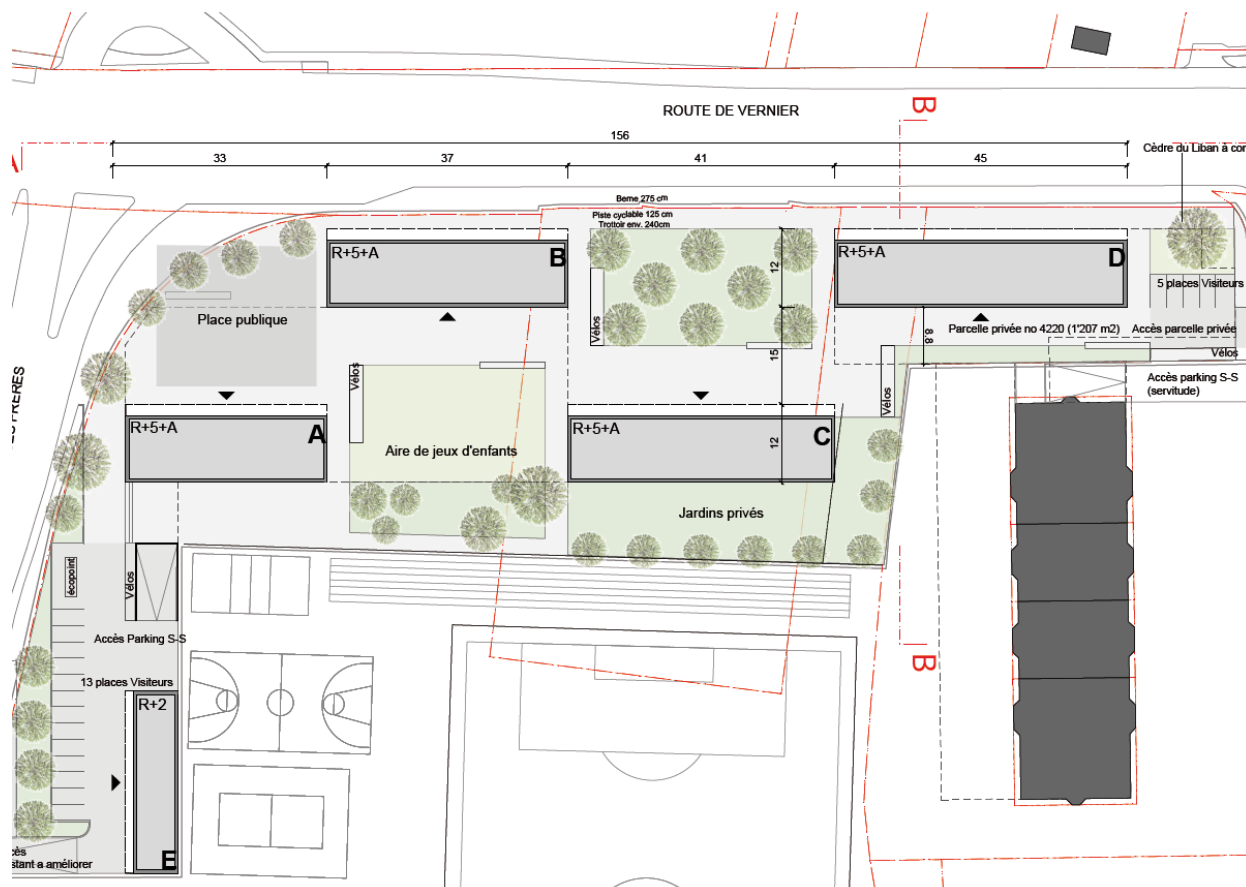
avec le Fonds Galland

Ouverture de trois crédits d'un montant brut de CHF 16'150'000.-

- **Acquisition de la parcelle n° 4220**
- **d'une surface de 1'207 m2 pour un montant**
- **de CHF 1'050'000.-**
- **Achat du projet de construction et de**
- **l'autorisation de construire, développement**
- **par CIF pour un montant de CHF 1'600'000.-**
- **Construction d'un immeuble de logements et**
- **surfaces commerciales pour un montant de**
- **CHF 13'500'000.-**

Grâce aux participations du Fonds Galland le montant net à la charge de la Ville de Genève sera de CHF 10'368'504.-

PLAN LOCALISE DE QUARTIER

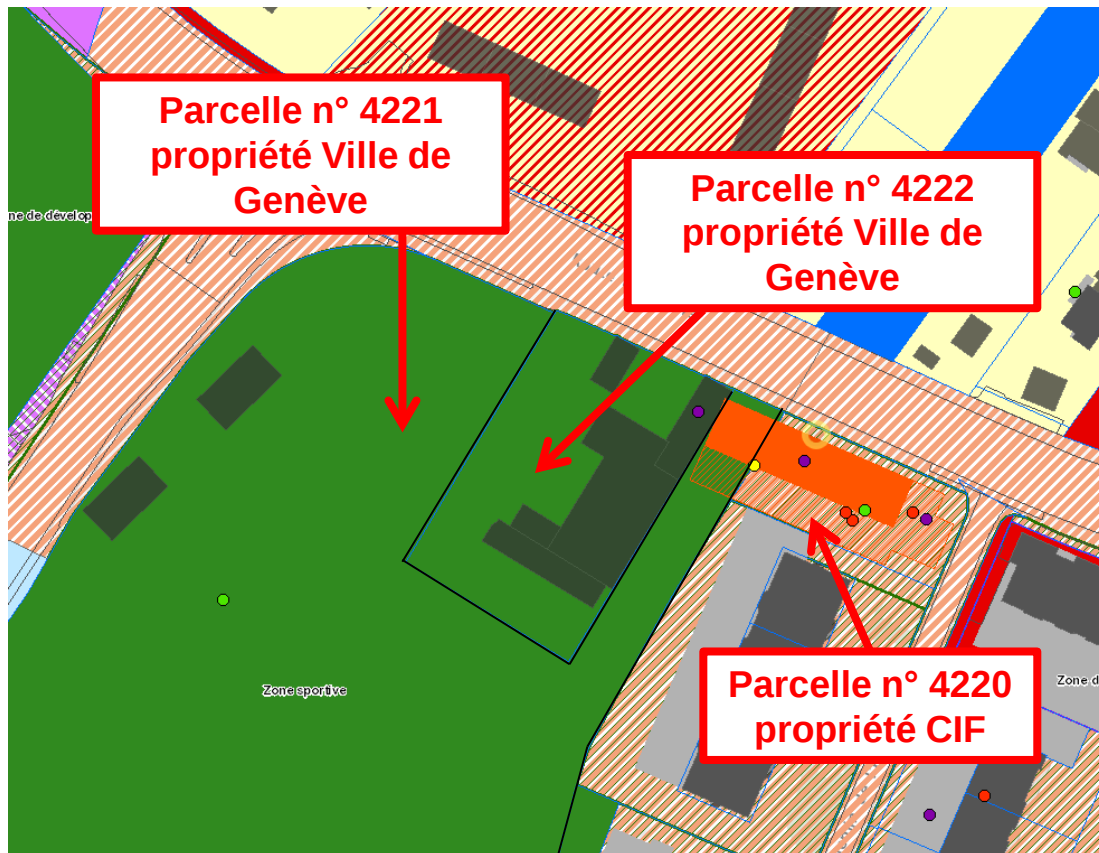


Le Plan localisé de quartier adopté le 24 juillet 2013 prévoit la construction de 5 bâtiments ainsi que d'un parking en sous-sol.

Quatre bâtiments seront disposés en quinconce le long de la route de Vernier et un parallèlement à la route du Bois-des-Frères.

L'aménagement des espaces publics au bord des immeubles offrira des cheminements piétons en lien avec le centre sportif et participera à la requalification de ce lieu.

ETAT FONCIER



Propriété Ville de Genève :

- Parcelle n° 4221 d'une surface de 5'233 m²
- Parcelle n° 4222 d'une surface de 2'463 m²

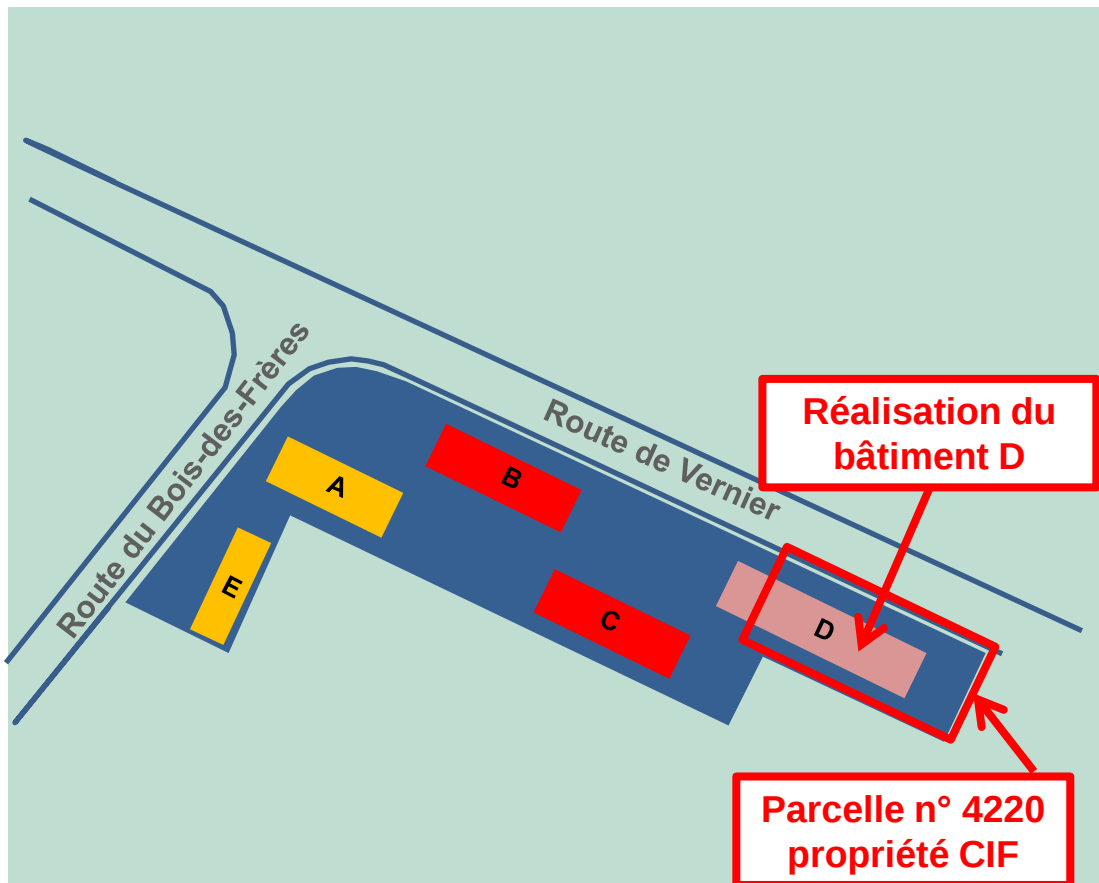
Parcelle théorique du Fonds Galland :

- Parcelle n° 4221 d'une surface de 3'000 m²

Propriété CIF :

- Parcelle n° 4220 d'une surface de 1'207 m²

REPARTITION DES CONSTRUCTIONS



PLQ n° 29819 entré en force, constitué de 3 parcelles :

- N° 4220 propriété société CIF
- N° 4221 et 4222 propriété Ville de Genève

Prévoit la construction de 5 bâtiments (PR – 1029)

- **A et E** : hébergement temporaire et des équipements sportifs et jeunesse
- **B et C** : logements sociaux,
- 2 DDP ont été octroyés par la Ville de Genève
- à la FVGLS
- **D** : construction située à cheval sur la parcelle privée propriété CIF et sur la parcelle propriété Ville de Genève

Projet développé par la société CIF, d'entente avec la Ville de Genève

L'autorisation de construire est entrée en force

PROJET DE REALISATION

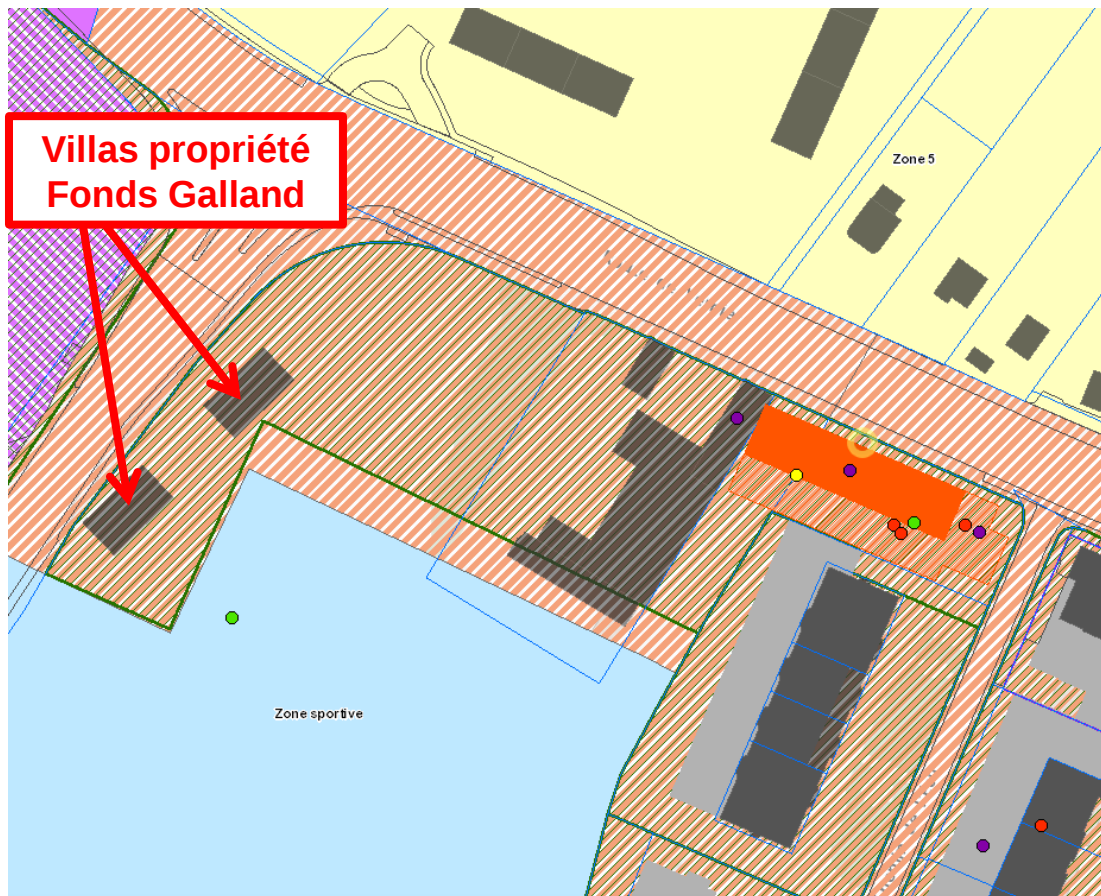


L'autorisation de construire en force DD 105 557 prévoit la réalisation de 3591 m² de surface brute de plancher (SBP), soit 27 logements, ainsi que des surfaces destinées à des activités au rez ainsi qu'aux premier et deuxième étages.

L'immeuble comprend deux allées ainsi qu'un parking souterrain.

Chaque allée d'environ 1800 m² de SBP, comprendra environ 14 appartements, 360 m² de surfaces commerciales et d'arcades et 14 places de parking en sous-sol.

FONDS GALLAND



1912 – legs de Monsieur Charles Galland à la Ville de Genève
Dédié à plusieurs activités dont « le Logement ouvrier » :

- Il est inaliénable
- N'a pas de personnalité morale
- Ne constitue pas une entité distincte

Toutes décisions relatives à l'attribution de montants du Fonds Galland relèvent de la compétence du Conseil municipal

Actuellement propriétaire de 2 villas locatives, partiellement vides, dans un état de vétusté avancée, situées sur la parcelle n° 4221, propriété Ville de Genève. Elles seront démolies dans le cadre du développement du PLQ. Compensation de la perte de ces 2 bâtiments

**Montant disponible au bilan
au 31 décembre 2015, CHF 13'777'000.-**

PRINCIPES DE L'UTILISATION DU FONDS GALLAND

Faire bénéficier le Fonds Galland de la valorisation du secteur

Pour cela, les calculs se sont fondés sur les droits à bâtir générés par la parcelle théorique de 1912 du Fonds Galland et sur le projet de construction du bâtiment D réparti en 2 allées d'immeuble

La ville de Genève et le Fonds Galland investissent ensemble pour la réalisation de l'immeuble D et chacun sera à la fin « propriétaire » d'une allée d'immeuble

REALISATION DU BÂTIMENT D ET CONTRIBUTION DU FONDS GALLAND

Construction du bâtiment D réalisé par un investissement conjoint de la Ville de Genève et du Fonds Galland

- 1. Faire bénéficier le Fonds Galland de la valorisation du secteur**
- 1. La Ville de Genève achète le projet de construction et son autorisation de construire ainsi que le foncier de CIF**
- 2. Le Fonds Galland acquiert la part de projet**
- 3. Financement de la moitié du bâtiment D par le Fonds Galland. Propriétaire d'une allée complète qui génèrera des revenus locatifs**
- 4. La Ville de Genève sera propriétaire de l'autre moitié du bâtiment D qui sera géré par la GIM**

REALISATION DU BÂTIMENT D

Montant total de l'investissement pour le bâtiment D = CHF 16'100'000.-

Acquisition du terrain et du projet de construction et autorisation de construire par la Ville de Genève

Parcelle n° 4220 de 1'207 m²

Projet de construction (plans architecte) + autorisation en force

Réalisation du bâtiment D selon plan financier validé par l'OCLPF en 2015

MONTAGE DE L'OPERATION ET REPARTITION DES CHARGES ENTRE LA VILLE DE GENEVE ET LE FONDS GALLAND

A charge du Fonds Galland :

- 1 – Achat de la moitié du projet et de son autorisation de construire hors terrain : + CHF 800'000.-
- 2 – Financement de la construction de la moitié du bâtiment D : CHF 6'750'000.-
- 3 – Déduction de la vente des droits à bâtir achetés par la Ville de Genève : - CHF 1'768'504.-
CHF 5'781'496.-

A charge de la Ville de Genève :

- 1 – Achat de la moitié du projet et de son autorisation de construire y compris terrain : + CHF 1'800'000.-
- 2 – Financement de la construction de la moitié du bâtiment D : + CHF 6'750'000.-
- 3 – Acquisition du solde des droits à bâtir du Fonds Galland pour réaliser un immeuble cohérent : + CHF 1'768'504.-
CHF 10'318'504.-

Coût total (hors frais de notaire) :	CHF 16'100'000.-
Crédit total :	CHF 16'150'000.-