



Date de dépôt : 14 octobre 2025

Rapport

de la commission des travaux chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat ouvrant un crédit au titre de subvention cantonale d'investissement de 41 000 000 francs en faveur de l'Université de Genève pour l'achat et les travaux d'aménagement de l'immeuble sis boulevard Carl-Vogt 64 à Genève

Rapport de Angèle-Marie Habiyakare (page 4)

Projet de loi (13615-A)

ouvrant un crédit au titre de subvention cantonale d'investissement de 41 000 000 francs en faveur de l'Université de Genève pour l'achat et les travaux d'aménagement de l'immeuble sis boulevard Carl-Vogt 64 à Genève

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève
décrète ce qui suit :

Art. 1 Crédit d'investissement

Un crédit global fixe de 41 000 000 francs (y compris TVA et renchérissement) est ouvert au Conseil d'Etat au titre de subvention cantonale d'investissement en faveur de l'Université de Genève pour l'achat et les travaux d'aménagement de l'immeuble sis boulevard Carl-Vogt 64 à Genève.

Art. 2 Planification financière

¹ Ce crédit d'investissement est ouvert dès 2025. Il est inscrit sous la politique publique F – Formation (rubrique budgétaire 0504-5640).

² L'exécution de ce crédit est suivie au travers d'un numéro de projet correspondant au numéro de la présente loi.

Art. 3 Subvention d'investissement accordée

La subvention d'investissement accordée dans le cadre de ce crédit d'investissement s'élève à 41 000 000 de francs.

Art. 4 Amortissement

L'amortissement de l'investissement est calculé chaque année sur la valeur d'acquisition (ou initiale) selon la méthode linéaire et est porté au compte de fonctionnement.

Art. 5 But

Ce crédit d'investissement doit permettre à l'Université de Genève d'acheter et de financer les travaux d'aménagement de l'immeuble situé au boulevard Carl-Vogt 64 pour abriter le pôle de médiation scientifique Scienscope ainsi que des activités académiques et administratives.

Art. 6 Durée

La disponibilité du crédit d'investissement s'éteint 24 mois après l'achèvement des travaux d'aménagement du bâtiment visé à l'article 5.

Art. 7 Aliénation du bien

En cas d'aliénation du bien avant l'amortissement complet de celui-ci, le montant correspondant à la valeur résiduelle non encore amortie est à rétrocéder à l'Etat.

Art. 8 Loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat

La présente loi est soumise aux dispositions de la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat, du 4 octobre 2013.

Rapport de Angèle-Marie Habiyakare

La commission des travaux a traité cet objet durant sa séance du 6 septembre 2025 sous la présidence de M. Grégoire Carasso. Les procès-verbaux ont été pris par M. Nicola Martinez. La commission a été assistée dans ses travaux par le secrétaire scientifique de la commission, M. Stefano Gorgone, et le responsable du budget des investissements, M. Matthias Bapst. La commission remercie toutes ces personnes.

Le projet de loi a pour objectif d'accorder une subvention cantonale de 41 millions de francs en faveur de l'Université de Genève pour acquérir et aménager l'immeuble du boulevard Carl-Vogt 64, destiné à accueillir le Scienscope, centre de médiation scientifique de l'Université. Situé dans un quartier culturel dynamique, ce bâtiment offrira un espace permanent, accessible et visible pour promouvoir les sciences auprès du grand public et des écoles. Né du Physiscope consacré à la physique, le Scienscope regroupe aujourd'hui plusieurs disciplines et accueille plus de 35 000 visiteurs par an, illustrant son rôle clé dans le service à la cité, qui est parmi les premières missions de l'université. Le projet répond à des besoins urgents d'espaces adaptés, les locaux actuels étant dispersés, exigus et peu accueillants. L'acquisition de ce bâtiment, voisin d'autres installations universitaires, permettra de créer une vitrine scientifique ouverte sur la ville, favorisant le décloisonnement disciplinaire et la diffusion des savoirs. L'investissement couvre 35 millions de francs pour l'achat et 6 millions de francs pour les aménagements.

Audition de l'OCBA du DT, du DIP et de l'UNIGE : M. Jean-Pierre Duport, directeur DRT, M. Lucas Huang, chef de projets DRT, M. Cédric Roset, chef de service DRT, M. Samy Jost, directeur du service des subventions DIP, M. Didier Raboud, secrétaire général UNIGE, et M. François Bellanger, directeur de la stratégie immobilière UNIGE

Le président accueille les auditionnés et leur cède la parole.

M. Huang explique qu'ils vont présenter le projet de loi concernant une subvention cantonale d'investissement de 41 millions de francs à l'Université de Genève pour l'achat et les travaux d'aménagement de l'immeuble situé au boulevard Carl-Vogt 64. Il précise que la présentation s'articulera en cinq parties : l'état des lieux, le projet, la planification financière, les modalités de mise en œuvre et, enfin, le planning intentionnel. Il passe ensuite la parole à M. Raboud pour introduire le contexte.

M. Raboud remercie la commission de son accueil et expose le contexte ainsi que les objectifs de l'opération. Il souligne que le bâtiment concerné est situé dans un quartier en pleine transformation, devenu un pôle culturel notamment avec le Musée d'ethnographie. L'objectif est de développer les activités de la troisième mission de l'université, à savoir le service à la cité, en complément de ses missions d'enseignement et de recherche.

Il présente le Scienscope, un projet de médiation scientifique créé il y a une quinzaine d'années, initialement sous le nom de Physiscope, centré sur la physique. Issu des pôles nationaux de recherche, ce projet avait pour but de promouvoir la science en ouvrant les laboratoires, en particulier aux écoles. Son succès a conduit à l'élargir à d'autres disciplines, donnant naissance au Bioscope et au Mathscope. Le Scienscope accueille aujourd'hui environ 35 000 participants, principalement des classes, ce qui témoigne de son importance pour la médiation scientifique.

M. Raboud insiste sur le rôle crucial de ce type d'initiative face aux enjeux actuels, comme l'intelligence artificielle ou la crise climatique. Il rappelle qu'à Genève, à part le CERN, il n'existe pas d'espace comparable de médiation scientifique. Le Scienscope se distingue également par son mode de fonctionnement. En effet, les médiateurs ne sont pas des professionnels externes, mais bien les scientifiques et chercheurs eux-mêmes, partageant directement leur passion. Selon lui, cette caractéristique renforce considérablement la valeur du projet et justifie la volonté d'offrir un espace optimal pour accueillir ces activités.

M. Bellanger rappelle qu'il s'agit d'un bâtiment bien connu, réalisé en 2013-2014, qui ferme le périmètre de la RTS, en face du Musée d'ethnographie, avec sa façade très colorée. Il précise que l'Université de Genève a acquis fin 2013 le bâtiment voisin, au n° 66, qui abrite des activités académiques et, au rez-de-chaussée, le CV1. Le bâtiment adjacent, au n° 64, correspond au CV2. Celui-ci appartient actuellement à la RTS : du sous-sol au troisième étage, il est occupé par le service des sports de la RTS, tandis que l'université, déjà présente dans les lieux, loue les étages 4 à 6 ainsi que l'attique, où se trouve la DISTIC, son service informatique. L'objet du crédit est donc d'acquérir définitivement le n° 64 afin de ne plus être locataire.

M. Huang expose l'aspect foncier : le canton de Genève est propriétaire de la parcelle 4268. La RTS détient deux biens-fonds au 64 et au 66, liés par le DDP 4359 valable jusqu'en 2070. L'université a acquis le bâtiment du 66 en 2013. Dans le cas d'une vente partielle du DDP 4359, une division sera effectuée, créant deux DDP distincts. Le nouveau DDP correspondra à l'immeuble du 64, objet de la transaction. Après la vente, l'université

deviendra propriétaire du bâtiment, tandis que la RTS restera locataire pour une période transitoire avant de libérer les lieux.

M. Raboud détaille les contraintes et opportunités du projet. Actuellement, le Scienscope est installé dans des espaces provisoires et peu adaptés, notamment au premier étage de Science II. Ces locaux, aveugles et dispersés, ne permettent pas un accueil optimal des publics : seuls quatre domaines ont pu être regroupés, rendant la gestion des flux compliquée. De plus, l'organisation actuelle cloisonne les disciplines, alors que la médiation scientifique vise au contraire leur décroisonnement. Une architecture plus ouverte et lumineuse est jugée nécessaire. A titre d'exemple, il cite le Bioscope, un espace de médiation scientifique ouvert sur la cité et particulièrement réussi, modèle que l'on souhaite reproduire avec le CV2.

M. Bellanger souligne que la localisation du CV2 est stratégique. Situé à l'interface d'un quartier très dynamique et culturel et à proximité directe du quartier des sciences regroupant Science II, Science III, l'ancienne école de physique, le futur centre de sciences physiques et mathématiques, l'ancienne école de médecine. Le site constitue un pôle naturel où se retrouvent de nombreux scientifiques. Son accessibilité est excellente : bien desservi par les transports publics, doté d'un parking souterrain et facilement accessible aux piétons. Selon lui, le bâtiment représente une véritable vitrine grâce à sa salle d'exposition, capable d'attirer l'attention du public. Enfin, l'espace ainsi libéré dans Science II ne sera pas perdu, il pourra accueillir des laboratoires de travaux pratiques actuellement installés dans un bâtiment provisoire destiné à être démoli.

M. Raboud insiste sur l'importance de l'intégration du Scienscope dans un quartier culturel, animé et au cœur de la ville. Actuellement, les activités de médiation scientifique sont presque exclusivement réservées aux classes scolaires et ne fonctionnent qu'en semaine. Les bâtiments scientifiques et leurs laboratoires ne peuvent pas facilement être ouverts au public le week-end, ce qui limite l'accès à un plus large public. L'installation au boulevard Carl-Vogt changerait profondément cette dynamique. L'ouverture au public les week-ends et en soirée permettrait de développer l'offre et d'en faire bénéficier directement la population genevoise. Selon lui, ce nouveau lieu faciliterait le décroisonnement disciplinaire et encouragerait des activités de médiation scientifique autour de grandes thématiques sociétales et transdisciplinaires telles que l'énergie, la biodiversité, la santé, l'économie ou encore les sciences humaines tout en favorisant des collaborations avec d'autres institutions, déjà intéressées par ce projet.

M. Huang présente ensuite le contenu du projet. Le bâtiment, construit selon le label Minergie, offre une performance énergétique et un confort

d'usage remarquables. Des travaux d'aménagement sont prévus : la création d'une nouvelle dalle de 266 m² au troisième étage, l'adaptation du système de ventilation et du réseau électrique, la mise à jour des installations sanitaires, l'aménagement d'une cuisine, ainsi que l'installation de portes, d'armoires et d'autres infrastructures. L'objectif est d'adapter l'édifice aux besoins du Scienscope tout en le rendant accueillant pour les visiteurs. Concernant la distribution des espaces, la partie sud rassemblera les salles d'atelier et leurs zones de stockage, ainsi qu'une salle de projection et un hall d'entrée avec vestiaires. Les locaux techniques et de service seront situés au centre, tandis que les zones de stockage et les bureaux se trouveront au nord. Les deuxième et troisième étages reprendront cette organisation, avec en plus une cuisinette et une cafétéria prévues au deuxième.

M. Bellanger complète en rappelant que le site est idéalement placé dans le quartier des Bains, à proximité immédiate du Musée Patek Philippe et au sein d'une zone culturelle très active. L'espace devant le boulevard Carl-Vogt est suffisamment large pour accueillir des flux de visiteurs et favoriser une circulation fluide. Selon lui, cet emplacement permet une ouverture importante sur la cité et contribue à faire du Scienscope une véritable vitrine de la médiation scientifique genevoise.

M. Huang souligne le concept de vitrine sur la rue. Les visuels présentés illustrent la volonté de créer un rappel visuel fort, destiné à attirer l'attention des passants ainsi que des milieux scolaires. Il précise que la thématisation des salles permettra de plonger les élèves dans l'univers propre à chaque discipline scientifique, et qu'une attention particulière sera portée à la création d'espaces interdisciplinaires. L'objectif est de favoriser les rencontres et les échanges, de mettre en lumière des thématiques universelles à travers les sciences et de stimuler la curiosité des scolaires.

Concernant la planification financière, il indique que le montant total du projet s'élève à 41 millions de francs, dont 35 millions TTC pour l'acquisition immobilière et 6 millions pour les aménagements. S'agissant des modalités de mise en œuvre, le versement des 35 millions sera effectué conformément aux termes du contrat d'achat, tandis que les 6 millions destinés aux travaux seront débloqués progressivement en fonction de l'avancement du chantier. Pour le planning intentionnel, il précise que la promesse de vente et d'achat interviendra au plus tôt le 1^{er} juin 2025 et au plus tard le 31 octobre 2026, et qu'une durée de six mois est estimée pour les travaux d'aménagement.

Les questions des députés

Le président remercie les intervenants de leur présentation et ouvre la séance aux questions des députés.

Un député PLR souhaite savoir s'il serait possible d'obtenir l'expertise du bâtiment, étant donné que le prix de 35 millions semble s'y référer.

M. Huang répond que l'estimation a été jointe en annexe, mais propose de vérifier ce point.

Le président confirme qu'une vérification sera faite.

M. Huang affirme qu'il peut transmettre l'expertise si nécessaire.

Le même député PLR relève ensuite qu'il est fait mention du PDI et du PII, dont le dernier terme qu'il ne connaissait pas. Il demande des précisions.

M. Bapst explique qu'un changement de terminologie a eu lieu il y a deux ans. PII signifie plan d'intention des investissements, qui remplace l'ancienne appellation.

Le même député PLR questionne enfin le montant du loyer payé par la RTS au moment de l'acquisition, notant que le bail n'est pas annexé au projet de loi.

M. Huang précise que, de mémoire, ce loyer s'élève à 1,1 million de francs.

M. Bellanger complète en indiquant qu'il est de l'ordre de 430 francs par mètre carré.

Le même député PLR demande s'il existe un lien entre le montant actuellement payé par l'université et celui du bail versé par la RTS. Il souhaite s'assurer qu'il y a une équivalence entre ces deux montants, précisant qu'aucun élément surprenant n'a été relevé à ce sujet. Il demande également s'il est possible d'obtenir une copie du DDP signé avec la RTS.

M. Bellanger confirme qu'il y a bien équivalence entre les montants.

Le même député PLR fait une demande pour avoir le DDP.

M. Huang répond que ce document figure dans le dossier.

Le même député PLR précise qu'il n'apparaît pas dans le projet de loi.

Le président indique qu'il faudra vérifier que l'expertise du bâtiment et le DDP avant scission, datant de 2007, soient bien disponibles.

Un député Vert demande qui sera le maître d'ouvrage pour les travaux.

M. Bellanger précise que ce sera l'université, via sa division des bâtiments, qui assumera ce rôle.

Le même député Vert souhaite savoir si les termes de l'appel d'offres sont déjà fixés ou s'ils restent ouverts. Il s'interroge sur le degré de flexibilité avant la soumission des offres aux entreprises.

M. Bellanger explique que les appels d'offres restent ouverts et qu'ils seront conduits selon les règles des marchés publics, en respectant les seuils et critères en vigueur.

Le même député Vert, constatant que le bâtiment n'a que dix ans, s'étonne de la nécessité de travaux de renouvellement des sanitaires et de la cuisine. Il demande si ces travaux concernent uniquement la nouvelle dalle ou s'ils s'étendent à tous les étages.

M. Bellanger précise que les travaux concernent le réaménagement des étages actuellement occupés par la RTS. Ces espaces avaient été aménagés spécifiquement pour les besoins de la RTS, avec des installations audiovisuelles et des studios. Les travaux visent donc à adapter les locaux aux besoins de l'université, conformément au projet présenté par M. Huang.

Le même député Vert demande si les sanitaires actuels pourraient être conservés ou s'ils nécessitent des modifications importantes.

M. Huang répond qu'une adaptation est nécessaire pour se conformer aux normes en vigueur, notamment en fonction du nombre d'utilisateurs, hommes et femmes. Actuellement, les sanitaires ont été dimensionnés pour un usage plus restreint.

Le même député Vert conclut qu'un plus grand nombre d'utilisateurs justifie cette mise aux normes.

M. Bellanger complète en expliquant qu'il s'agit également d'un changement d'affectation. Le bâtiment de la RTS n'était pas ouvert au public, alors que le projet actuel doit accueillir du public et respecter toutes les normes en matière de sécurité et d'accessibilité.

Le même député Vert s'interroge sur les normes Minergie, qui évoluent avec le temps, et demande s'ils ont envisagé, lors de la création de la nouvelle dalle, de viser un objectif plus ambitieux que Minergie, en maximisant l'efficacité énergétique et l'utilisation de l'énergie solaire.

M. Roset explique que, légalement, pour toute transformation, les institutions publiques doivent appliquer le standard HPE rénovation. Le standard énergétique retenu sera donc celui de HPE rénovation.

Le même député Vert souligne l'importance d'anticiper l'évolution des normes et de viser l'excellence : lorsqu'on intervient sur ce bâtiment et qu'on y investit plusieurs millions, ne faudrait-il pas profiter pleinement des connaissances actuelles pour optimiser la performance énergétique ?

M. Roset répond que l'évaluation entre HPE rénovation et THPE rénovation se fait financièrement dans l'étude, afin de vérifier que l'investissement reste proportionné par rapport au gain énergétique. La loi sur

l'énergie impose également de respecter certains indices de performance sur le long terme. Quoi qu'il en soit, l'exigence dépasse Minergie et correspond à l'obligation légale.

Une députée socialiste partage les enjeux liés à ce pôle dans le quartier. A ce titre, elle formule plusieurs questions. Elle rappelle que plusieurs projets sont prévus sur le site de la RTS et qu'il est question de rassembler différents acteurs, notamment de la presse. Elle demande si des collaborations avec l'Université de Genève sont déjà envisagées dans ce contexte ou s'il serait important de les prévoir afin de renforcer le rayonnement de la cité.

Sa deuxième question concerne la transformation des locaux, en particulier les studios d'enregistrement de la RTS. Elle s'interroge sur la possibilité de récupérer du matériel encore fonctionnel pour éviter un gaspillage.

Enfin, elle soulève une troisième question relative au DDP. Au 64, boulevard Carl-Vogt, un nouveau DDP est prévu. Elle souhaite savoir si, pour le 66, un nouveau DDP sera conclu ou si celui de la RTS sera simplement prolongé jusqu'en 2070, et quel lien existe entre ces deux contrats.

M. Raboud confirme que des contacts sont en cours avec les acteurs historiques et les nouveaux venus dans le quartier. Les bâtiments et leur réutilisation concernent directement l'université, qui échange déjà avec différents partenaires et envisage diverses formes de collaborations dans ce contexte repensé.

M. Bellanger, répondant à la deuxième question, précise que, si la RTS quitte les locaux, elle devra les restituer vides et récupérer son matériel pour le réutiliser ailleurs. Toutefois, si la RTS ne souhaitait pas reprendre certains équipements, l'université est ouverte à des solutions permettant de les réutiliser, dans une logique de durabilité et de mutualisation des ressources.

M. Huang répond sur la question du DDP. Les DDP des numéros 63 et 64 du boulevard Carl-Vogt seront établis selon les mêmes termes que le DDP original et courront également jusqu'en 2070.

Un député UDC pose une question concernant l'acquisition du bâtiment et sa connexion avec la nouvelle tour. Il demande s'il est prévu « un jeu de dominos » pour déplacer temporairement des étudiants, notamment ceux de Science II, vers d'autres bâtiments.

M. Bellanger demande de quelle tour il est question, s'il s'agit du futur centre de physique et de mathématiques.

Le même député UDC confirme.

M. Bellanger explique que ce nouveau centre accueillera les sections de physique et de mathématiques. Science II ne sera que marginalement concerné

par ces transferts. Les anciens bâtiments de physique et de mathématiques sont ceux qui seront directement touchés par ces déménagements. Science II, en revanche, restera intact et ne sera pas affecté. Le bâtiment CV2 n'a pas vocation à accueillir autre chose que le Scienscope. Concernant l'organisation globale des déplacements, il indique que les modalités précises ne sont pas encore arrêtées, mais réaffirme que le bâtiment CV2 n'est pas concerné.

M. Bellanger précise que, si la référence concerne le nouveau bâtiment universitaire du quartier des Vernets, celui-ci sera livré en décembre 2028 et pourra accueillir dès 2029 deux facultés : la GSEM et la faculté des sciences de la société. Les espaces ainsi libérés à Uni Mail seront réaménagés. Une fois ces travaux terminés, les départements de psychologie et des sciences de l'éducation, actuellement répartis dans différents bâtiments, y seront regroupés. Il est également prévu d'étendre légèrement la faculté de droit, actuellement à l'étroit. Uni Mail restera dédié aux sciences humaines et sociales et ne sera pas lié aux sciences exactes et naturelles. Ces changements permettront de libérer une surface locative importante. De plus, lorsque l'ancienne école de physique sera rénovée, elle pourra accueillir les sciences de la Terre, actuellement hébergées dans des locaux loués rue des Maraîchers, dont le loyer est très élevé. Cela contribuera à une optimisation des frais de location.

Un député UDC les interroge sur le coût d'achat du bâtiment et la manière dont la valeur de 35 millions a été établie, en comparaison avec l'achat du bâtiment voisin réalisé en 2012. Il souhaite savoir comment les prix ont évolué et s'il y a eu une augmentation notable du marché dans ce secteur.

M. Bellanger explique que l'évaluation repose sur un prix du marché objectif. Comme il n'était pas en fonction lors de l'achat en 2012, il ne peut comparer directement, mais il précise que le prix est similaire et reste dans une fourchette acceptable et validée par une expertise indépendante. Les bâtiments construits sur droit de superficie suivent une logique de prix relativement stable.

Le même député UDC demande si, en 2012, l'université avait réalisé une bonne affaire en achetant sur plan et si cette méthode est plus avantageuse que la situation actuelle.

M. Bellanger répond que l'université avait acheté selon les possibilités de l'époque et que cet achat avait représenté une véritable bouffée d'oxygène en termes de locaux. Avec le recul, si l'université avait eu la possibilité de prendre l'ensemble des bâtiments à ce moment-là, elle l'aurait probablement fait avec plaisir.

Le président, avant de donner la parole au député du Centre, reprend les points soulevés : les annexes du projet de loi ne contiennent ni l'expertise ni le DDP historique. Il confirme qu'il faudra donc les obtenir et les intégrer au dossier (cf. annexes 2 et 3).

Un député du Centre souligne que les loyers à Genève sont particulièrement élevés et il interroge l'université sur le plan financier prévu une fois la période transitoire terminée. Il rappelle que le bâtiment actuel coûte environ un million de francs de location et demande quel sera le coût après l'acquisition.

M. Bellanger répond que le bâtiment sera intégré dans les comptes d'exploitation de l'université et précise que les charges seront nettement inférieures au coût de la location actuelle. Il rappelle qu'en location, le tarif est de 430 francs par mètre carré, auxquels s'ajoutent environ 50 francs de charges par mètre carré. Les économies réalisées sur les loyers seront réinvesties dans les frais d'exploitation du bâtiment dont l'université sera propriétaire.

Le même député du Centre se réjouit de cette clarification et souligne que l'université doublera son volume d'espace pour un coût inférieur à celui qu'elle supporte actuellement en location.

M. Bellanger répond que c'est exact et insiste sur le fait qu'il s'agit d'une opération très avantageuse pour l'université. Il ajoute que, sans cette perspective, l'université ne serait pas venue défendre ce projet devant la commission.

Le président remercie les personnes auditionnées.

Vote

Un député UDC indique qu'il souhaite voter ce soir sur le projet de loi.

Le président demande s'il existe des avis divergents.

Un député Vert répond qu'il reste sur sa faim. Il reconnaît l'intérêt économique de l'opération, mais estime qu'il faudrait examiner plus en détail la marge pour un amendement visant à s'assurer que l'université, en tant que maître d'ouvrage, utilise au mieux les coûts et la facture énergétique. Il propose un report à la semaine prochaine pour étudier cette possibilité, soulignant que se contenter du respect des normes actuelles n'est pas suffisant et qu'il serait possible de faire davantage avec les connaissances actuelles.

Une députée socialiste estime que le vote peut avoir lieu ce soir. Elle rappelle que, en réponse à un député Vert, l'université ne peut garantir que le respect des normes et le développement d'un projet de qualité, mais qu'elle ne peut pas davantage anticiper toutes les décisions techniques, qui relèvent de ses services. Elle cite l'exemple de la tour de l'université, développée en visant

le zéro carbone, comme preuve de l'engagement réel de l'université sur ces questions.

Un député PLR se dit surpris par ce genre de proposition. Selon lui, soit les normes existantes sont appliquées, soit de nouvelles normes sont fixées et il faut alors décider, pour chaque projet, jusqu'où aller. Les normes existent justement pour garantir expertise et cohérence. Il rappelle que sur ce projet des milliers de mètres carrés ont été gaspillés en construisant une école, ce qui empêche de planter davantage d'arbres. Il note que c'est justement à cause des normes que la construction a été limitée. Concernant l'école, on aurait pu faire beaucoup plus sur le plan environnemental, mais il n'y a plus de place pour planter des arbres, car une surélévation aurait gêné la vue des voisins. Il conclut que, soit il y a des normes et elles doivent être appliquées, soit, si l'on veut aller plus loin pour chaque projet, il faut modifier les normes elles-mêmes.

Le président en conclut que le député PLR souhaite que le projet soit voté ce soir.

Le même député PLR confirme, sous réserve de mettre à disposition l'expertise.

Un député MCG partage le même point de vue. Il rappelle que l'université achètera le bâtiment et procédera à une rénovation partielle intérieure. Il reconnaît que Minergie+ pourrait être appliqué, mais que l'âge du bâtiment rend cette démarche inopportune pour l'instant, car il faudrait reprendre toute l'enveloppe du bâtiment. Il se déclare favorable à un vote ce soir.

Le président procède alors au vote pour savoir qui souhaite voter cet objet ce soir. Une large majorité se prononce en faveur.

1^{er} débat

Le président met aux voix l'entrée en matière du PL 13615 :

Oui : 15 (2 UDC, 4 PLR, 1 LC, 1 LJS, 2 MCG, 2 Ve, 3 S)

Non : —

Abstentions : —

L'entrée en matière est acceptée.

2^e débat

Le président procède au vote du 2^e débat :

Art. 1 pas d'opposition, adopté

Art. 2 pas d'opposition, adopté

Art. 3 pas d'opposition, adopté

Art. 4 pas d'opposition, adopté

Art. 5	pas d'opposition, adopté
Art. 6	pas d'opposition, adopté
Art. 7	pas d'opposition, adopté
Art. 8	pas d'opposition, adopté

3^e débat

Le président met aux voix l'ensemble du PL 13615 :

Oui : 15 (2 UDC, 4 PLR, 1 LC, 1 LJS, 2 MCG, 2 Ve, 3 S)

Non : —

Abstentions : —

Le PL 13615 est accepté.

Dans son unanimité, la commission des travaux vous invite à accepter ce projet de loi.



Audition devant la commission des travaux du Grand Conseil - 16 sept. 2025

UNIVERSITÉ DE GENÈVE - SCIENSCOPE

SUBVENTION CANTONALE

Projet de loi ouvrant un crédit au titre de subvention cantonale d'investissement de 41'000'000 de francs en faveur de l'Université de Genève pour l'achat et les travaux d'aménagement de l'immeuble sis boulevard Carl-Vogt 64 à Genève.



Département du territoire
Office cantonal des bâtiments

08/09/2025 - Page 1

présentée par LH



SOMMAIRE



1. Etat des lieux
 - 1.1 Politique, académique, éducatif et social
 - 1.2 Historique
 - 1.3 Foncier
 - 1.4 Site actuel
 - 1.5 Site futur
 - 1.6 Contraintes techniques
2. Le projet
 - 2.1 Travaux d'aménagement prévus et plans
 - 2.2 Aménagements de mise en valeur
3. Planification financière
4. Modalités de mise en œuvre de la subvention de l'Etat de Genève
5. Planning intentionnel

08/09/2025 - Page 2



1. ETAT DES LIEUX



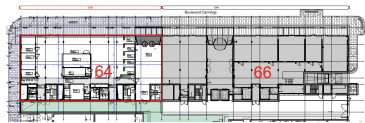
1.1 Politique, académique, éducatif et social

- Le Scienstope de l'UNIGE est un centre de médiation scientifique ouvert depuis 15 ans.
- Il regroupe plusieurs espaces (Physiscope, Chimiscope, Bioscope, etc.) pour faire découvrir les sciences.
- L'objectif est de sensibiliser la population, surtout les jeunes, et de susciter des vocations scientifiques.
- Des chercheur-e-s de l'UNIGE animent des ateliers interactifs avec expériences originales.
- Environ 35'000 participants par an, majoritairement des élèves du primaire et secondaire.

Photos © <https://scienstope.unige.ch/>



1. ETAT DES LIEUX



Emprise CV2 – n°64

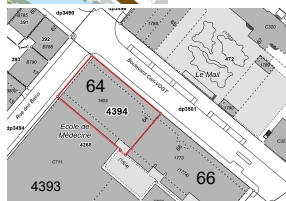
Emprise CV1 – n°66

1.2 Historique

- Les bâtiments, sis au 64 et 66 boulevard Carl-Vogt sont construits par la RTS en 2015, forment un ensemble architectural cohérent.
- L'UNIGE a acquis le bâtiment situé au 66, boulevard Carl-Vogt en novembre 2013 et cohabite depuis avec la RTS, propriétaire du 64.
- L'UNIGE loue actuellement les 4e, 5e, 6e étages ainsi que l'attique du bâtiment du 64 boulevard Carl-Vogt, qui ont fait l'objet de travaux d'aménagement en 2022.
- Le bâtiment du 64 boulevard Carl-Vogt, objet d'un éventuel achat, actuellement occupé par le département des sports de la RTS, regroupe bureaux, studios, régies, dépôts et rédactions. Il est actuellement détenu sous la forme d'un droit de superficie (DDP), comme l'ensemble du site de la RTS.



1. ETAT DES LIEUX



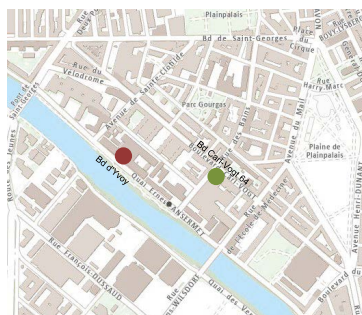
1.3 Foncier

- L'Etat de Genève est propriétaire de la parcelle n°4268.
- La RTS détient, via le droit de superficie DDP 4359, deux biens-fonds situés aux numéros 64 et 66 du boulevard Carl-Vogt, avec une échéance au 31.12.2070.
- L'UNIGE a acquis le bâtiment situé au 66, boulevard Carl-Vogt en novembre 2013 et cohabite depuis avec la RTS, propriétaire du 64.
- Dans le cadre de la vente d'une partie du DDP 4359, une division a été effectuée, créant les DDP 4393 et 4394. Ce dernier correspond à l'immeuble du 64, boulevard Carl-Vogt, concerné par la transaction.
- Après la vente, l'UNIGE deviendra propriétaire du bâtiment. La RTS restera locataire de l'UNIGE pendant une période transitoire avant de libérer les locaux.

08/09/2025 - Page 5



1. ETAT DES LIEUX



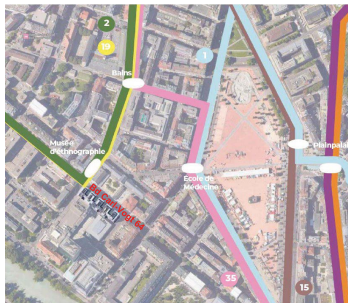
1.4 Site actuel

- Le Scienscope de l'UNIGE, installé au 1er étage du bâtiment Sciences II depuis 2021 (point rouge ● sur plan), sera relocalisé au Boulevard Carl-Vogt 64 (point vert ● sur plan).
- Les espaces actuels du Scienscope sont dispersés et manquent d'installations essentielles (accueil qualitatif, hub central, vestiaires, espaces de convivialité) avec des salles exiguës et sans lumière naturelle, tandis que les parcours sont fragmentés et les interactions interdisciplinaires limitées.

08/09/2025 - Page 6



1. ETAT DES LIEUX



1.5 Site futur

Le bâtiment sis Boulevard Carl-Vogt 64 présente de nombreux avantages pour Scienscope:

- Emplacement idéal en centre-ville, au cœur d'un quartier culturel dynamique
- Proximité des sites de l'université de Genève (synergies)
- Parking souterrain à proximité
- Accès facilité en transports publics (bus et tram)
- Appel visuel fort sur une rue fréquentée (baies vitrées)

L'espace actuellement dédié au Scienscope dans Sciences II sera réaffecté aux laboratoires de travaux pratiques de chimie, actuellement logés dans un bâtiment provisoire voué à démolition pour faire place au Centre des Sciences physiques et mathématiques (CSPM).

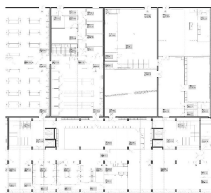


1. ETAT DES LIEUX

1.6 Contraintes techniques

Installé depuis 2021 au 1er étage du bâtiment Sciences II, Boulevard d'Yvoy, Scienscope, qui couvre plus de dix disciplines, rencontre des difficultés liées à une demande croissante, avec des problèmes récurrents d'espace et de gestion des flux, rendant les locaux trop exigus.

- **Accueil et organisation** : Absence d'espace d'accueil, de vestiaires et de hub central pour les activités interdisciplinaires.
- **Ateliers et espaces de travail** : Salles souvent petites, sans lumière naturelle ni thématisation, et dispersées dans le bâtiment.
- **Circulation et interactions** : L'absence d'un espace centralisé complique l'orientation des publics, malgré un système de réservation en ligne et un balisage par couleurs. Les échanges interdisciplinaires restent très limités.
- **Parcours pédagogique** : L'organisation actuelle impose des ateliers indépendants, sans articulation thématique ni continuité pédagogique, ce qui empêche une approche transversale des grands enjeux scientifiques contemporains.



1^{er} étage du bâtiment Sciences II

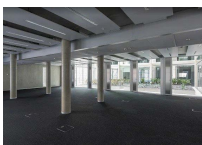
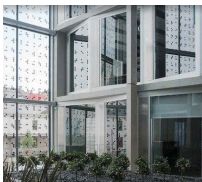


2. LE PROJET

2.1 Travaux d'aménagement prévus

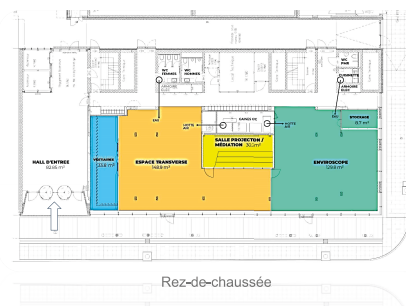
La conception du bâtiment respecte les exigences du label MINERGIE. Les travaux d'aménagement prévus incluent notamment :

- Une nouvelle dalle de 266 m² sera créée au 3^{ème} étage pour optimiser le volume et répondre aux besoins du programme.
- Adaptation de la ventilation pour les nouveaux locaux.
- Mise à niveau du réseau électrique.
- Réfection des installations sanitaires et agencement de la cuisine.
- Fabrication de menuiseries en bois (portes, armoires).
- Pose de revêtements de sol, de parois et adaptation des faux plafonds.

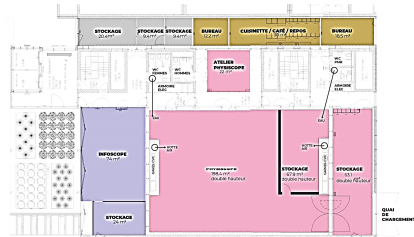


2. LE PROJET

2.1 Plans



Rez-de-chaussée

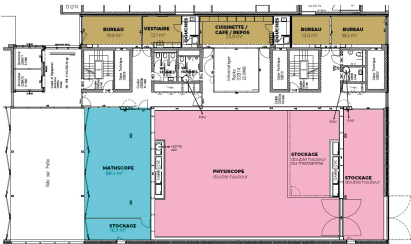


R+1

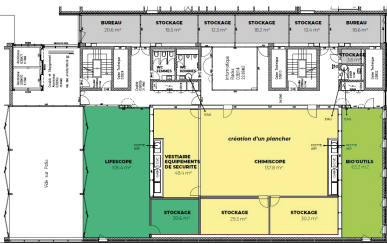


2. LE PROJET

2.1 Plans



R+2



R+3



2. LE PROJET

2.2 Aménagements de mise en valeur

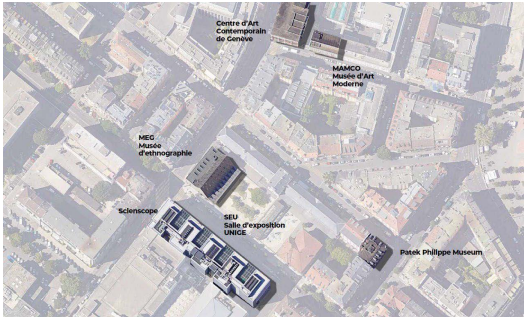
- A. Pôle culturel
- B. Vitrine sur la rue
- C. Thématisation des salles
- D. Création de l'espace interdisciplinaire



présentée par FBE



2.2 A - PÔLE CULTUREL



Le bâtiment Carl-Vogt est situé au cœur d'un quartier regroupant de grandes institutions culturelles genevoises, ce qui favorise les synergies et assure une forte visibilité au sein de la communauté culturelle et scientifique locale, composée d'institutions, d'artistes, de chercheurs, d'étudiants et de visiteurs, tous actifs dans ce quartier dynamique et riche en activités éducatives et culturelles.

08/09/2025 - Page 13

présentée par LH



2.2 B - VITRINE SUR LA RUE



Créer un appel visuel qui capte l'attention des passants et stimule la curiosité des scolaires, encourageant ainsi leur engagement et leur participation aux activités proposées.



Photos illustratives

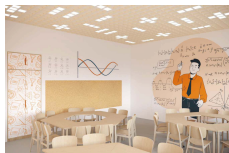
08/09/2025 - Page 14



2.2 C - THÉMATISATION DES SALLES



Chaque salle peut être scénarisée et scénographiée afin de plonger les scolaires dans l'univers de la discipline concernée, favorisant l'engagement et l'apprentissage grâce à des expériences plus vivantes et thématiques.



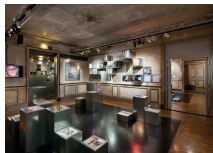
Photos illustratives



2.2 D - CRÉATION DE L'ESPACE INTERDISCIPLINAIRE



Ce lieu de rencontre et d'échanges met en exergue des thématiques universelles par le prisme des sciences, grâce à une atmosphère et des manipulations spécialement conçues pour éveiller la curiosité des scolaires et faciliter leur compréhension.



Photos illustratives



3. PLANIFICATION FINANCIÈRE

Le financement d'investissement du projet d'un montant total de 41'000'000.- TTC, est assuré par les contributions suivantes :



1. Subvention d'investissement du canton de Genève à l'Université de Genève, pour un montant de 35'000'000.- TTC pour l'acquisition de l'immeuble.
2. Subvention d'investissement du canton de Genève à l'Université de Genève, pour un montant de 6'000'000.- TTC pour les travaux d'aménagement.



4. MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE DE LA SUBVENTION DE L'ÉTAT DE GENÈVE

Le Canton de Genève participera à l'achat et aux travaux d'aménagement de l'immeuble sis boulevard Carl-Vogt 64 à Genève avec une subvention d'investissement à l'Université de Genève pour un montant de 41'000'000.- TTC.



- Le versement des 35 mios de francs en lien avec l'achat du bâtiment sera effectué selon les termes du contrat d'achat à venir.
- Le montant des travaux, estimé à 6 millions de francs, est confirmé par le préavis technico-économique. Les tranches de paiement seront définies en fonction de l'avancement du chantier et ne seront libérées que pour des travaux effectivement réalisés. Le 80% du financement sera versé par le Canton pendant la durée du chantier, soit plus concrètement après visite du chantier et vérification des décomptes financiers par l'office cantonal des bâtiments (OCBA). Le solde sera versé lors du décompte final.



5. PLANNING INTENTIONNEL



- *La promesse de vente et d'achat prévoit que la vente interviendra au plus tôt à partir du 1er juin 2025 et au plus tard le 31 octobre 2026.*
- *Les travaux d'aménagement sont estimés à une durée de six mois et le début des travaux interviendra après le départ de la RTS.*

MERCI POUR VOTRE ATTENTION

ANNEXE 2

103838-vmo
13.10.2021/bb
01.03.2022/bb
21.03.2022/bb
06.04.2022/bb
19.04.2022/vmo

17.05.2022/vmo
03.06.2022/vmo

**DIVISION DE DROIT DE SUPERFICIE (DDP 4359)
ET CONSTITUTION DE SERVITUDES
par la Société suisse de radiodiffusion et télévision**

L'AN DEUX MIL VINGT-DEUX et les treize et vingt-neuf juin

Par devant Maître Loïc Sauvin, notaire à Genève, soussigné;
substituant Maître Corine Rosset, également notaire à Genève ;

COMPARAISSENT

- **Monsieur Gilles Marchand**, directeur général de la Société suisse de radiodiffusion et télévision,
- **et Monsieur Pascal Crittin**, directeur de la RTS Radio Télévision suisse,

agissant au nom et pour le compte de la **Société Suisse de radiodiffusion et télévision** (Schweizerische Radio- und Fernsehgesellschaft) Società svizzera di radiotelevisione) (Societad svizra da radio e televisiun), association ayant son siège à Berne, Giacomettistrasse 1, IDE : CHE-102.978.667, inscrite au Registre du commerce et publiée dans la *Feuille officielle suisse du commerce*;

en vertu d'une procuration annexée à l'acte (annexe n° 1);

ci-après dénommée : la SSR;

lesquels déclarent ce qui suit :

9

M. L. G. A.

- 2 -

EXPOSE PREALABLE

La SSR est inscrite au Registre foncier comme propriétaire du droit de superficie distinct et permanent (DDP) cadastré au Registre foncier sous DDP 4359 de Genève, Plainpalais, d'une surface de 13752 m². Ce droit de superficie, échéant le 31.12.2070, a été inscrit le 12 mai 2021 sous P.j. 4787 (RS 88370), et grève en partie la parcelle 4268, propriété de l'Etat de Genève d'une surface de 21464 m².

En outre, il est précisé que la parcelle 4268 de Genève, Plainpalais n'est pas inscrite au cadastre des sites pollués, selon extrait ci-annexé (annexe n° 2).

DIVISION DU DDP 4359

En exécution du dossier de mutation n° 38/2021 de Genève, Plainpalais (annexe n° 3), il est décidé de diviser le DDP 4359 pour former les deux nouveaux droits de superficie suivants aux mêmes clauses et conditions que le DDP 4359 :

Commune de Genève, Plainpalais (24)

DDP 4393,

« rue de l'Ecole-de-Médecine 18bis »

« quai Ernest-Ansermet 20 »

« rue des Bains 10 »

d'une surface totale de

12675 m²

y

NV. R. GU

- 3 -

et comportant les bâtiments :

N° C693 garage

N° C712 bâtiment

N° C732 bâtiment

N° C733 bâtiment souterrain

N° C774 atelier

N° 1415 équipement collectif

N° 1416 bâtiment souterrain

et partie N° 1804 garage privé souterrain

et partie N° C711 bâtiment

DDP 4394,

« boulevard Carl-Vogt 64-66 »

d'une surface totale de

1077 m2

et comportant les bâtiments :

N° 1803 bâtiment d'activités

et partie N° C711 bâtiment

et partie N° 1773 bâtiment d'activités

et partie N° 1804 garage privé souterrain

ces deux nouveaux DDP sont inscrits au nom de la SSR ;

il est précisé ici que le DDP 4394 fait l'objet d'une promesse de vente et d'achat au profit de l'Université de Genève signée simultanément aux présentes ; de plus, un acte de modification des clauses du contrat de superficie sera signé entre cette dernière et l'Etat de Genève après la vente résultant de ladite promesse.

y

av. R. Gu

- 4 -

AJUSTEMENT DES DROITS IMMOBILIERS

Les comparants procèdent aux dégrèvements, extensions et renonciations nécessaires pour reporter comme suit les droits immobiliers concernant ces droits de superficie :

Gages

Le DDP 4359 ne fait l'objet au Registre foncier d'aucune inscription hypothécaire quelconque.

Annotations

- L'annotation de préemption en faveur de l'Université de Genève, jusqu'au 26.08.2038, grevant le DDP 4359 (*assiette limitée au périmètre de l'ancien DDP 4256* – voir P.j. 10745/2013), inscrite sous P.j. 4787 du 12 mai 2021, est reportée uniquement sur le DDP 4394, le DDP 4393 n'étant pas concerné par l'assiette de l'ancien DDP 4256, ce qui est accepté par l'Université de Genève selon consentement ci-annexé (annexe n° 4).

- L'annotation des conditions spéciales du droit de retour à l'échéance grevant le DDP 4359, inscrite sous P.j. 4787 du 12 mai 2021, est reportée sur les DDP 4393 et DDP 4394.

- L'annotation de modification du droit de préemption légal du superficiaire grevant le DDP 4359, inscrite sous P.j. 4787 du 12 mai 2021, est reportée sur les DDP 4393 et DDP 4394.

Servitudes et charges foncières

- La servitude de superficie, inscrite sous P.j. 4787 du 12 mai 2021, sera dorénavant au bénéfice des deux

),

AVR. GA

- 5 -

nouveaux DDP 4393 et DDP 4394 ; en conséquence, le numéro DDP 4359 est radié au vu de ce qui précède.

- La servitude d'usage de locaux (poste de transformation) en faveur des Services industriels de Genève prise en CHARGE sur le DDP 4359, inscrite sous P.j. 4787 du 12 mai 2021 (RS 22125), est reportée en charge sur le DDP 4393, le DDP 4394 en étant dégreuvé en application des articles 976 ou 743 du code civil.

- La servitude de superficie (fosses d'accès) en faveur des Services industriels de Genève prise en CHARGE sur le DDP 4359, inscrite sous P.j. 4787 du 12 mai 2021 (RS 22126), est reportée en charge sur le DDP 4393, le DDP 4394 en étant dégreuvé en application des articles 976 ou 743 du code civil.

- La servitude de canalisations (électricité) en faveur des Services industriels de Genève prise en CHARGE sur le DDP 4359, inscrite sous P.j. 4787 du 12 mai 2021 (RS 22127), est reportée en charge sur le DDP 4393, le DDP 4394 en étant dégreuvé en application des articles 976 ou 743 du code civil.

- La servitude de passage public à pied en faveur de la Ville de Genève prise en CHARGE sur le DDP 4359, inscrite sous P.j. 4787 du 12 mai 2021 (RS 84677), est reportée en charge sur le DDP 4394, le DDP 4393 en étant dégreuvé en application des articles 976 ou 743 du code civil.

- La servitude de passage à véhicules (2^{ème} sous-sol) prise en DROIT au profit du DDP 4359, inscrite sous P.j. 4787 du

g
nv. R. GH

- 6 -

12 mai 2021 (RS 87472), est reportée en droit au profit du DDP 4394 ; le DDP 4393 y renonçant.

- La servitude de passage à véhicules (1^{er} sous-sol) prise en DROIT au profit du DDP 4359, inscrite sous P.j. 4787 du 12 mai 2021 (RS 87473), est reportée en droit au profit du DDP 4394 ; le DDP 4393 y renonçant.

- La servitude de passage à véhicules au niveau du rez-de-chaussée prise en DROIT au profit du DDP 4359, inscrite sous P.j. 4787 du 12 mai 2021 (RS 87474), est reportée en droit au profit du DDP 4394 ; le DDP 4393 y renonçant.

- La servitude de passage à pied et véhicules (rez-de-chaussée) prise en DROIT au profit du DDP 4359, inscrite sous P.j. 4787 du 12 mai 2021 (RS 87475), est reportée en droit au profit du DDP 4394 ; le DDP 4393 y renonçant.

- La servitude de passage à pied et véhicules (rez-de-chaussée) prise en DROIT au profit du DDP 4359 (en charge sur le DDP 4259 propriété de l'Université de Genève ci-après intervenante), inscrite sous P.j. 4787 du 12 mai 2021 (RS 87476), est reportée en droit au profit des DDP 4394 et DDP 4393.

- La servitude de passage à pied et à cycles prise en DROIT au profit du DDP 4359, inscrite sous P.j. 4787 du 12 mai 2021 (RS 88371), est reportée en droit au profit du DDP 4393, le DDP 4394 y renonçant.

- La servitude de passage pour véhicules d'intervention prise en DROIT au profit du DDP 4359, inscrite sous P.j. 4787 du

9

NV. R. GY

- 7 -

12 mai 2021 (RS 88372), est reportée en droit au profit du DDP 4393, le DDP 4394 y renonçant.

- La servitude de passage à pied et véhicules prise en DROIT et en CHARGE au profit et sur le DDP 4359, inscrite sous P.j. 4787 du 12 mai 2021 (RS 88373), est reportée en droit et en charge au profit et sur le DDP 4393, le DDP 4394 en étant dégrevé en application des articles 976 ou 743 du code civil et renonce au bénéfice de cette servitude.

- La servitude d'usage de place de stationnement prise en DROIT au profit du DDP 4359, inscrite sous P.j. 4787 du 12 mai 2021 (RS 88374), est reportée en droit au profit du DDP 4393, le DDP 4394 renonce au bénéfice de cette servitude.

- La servitude de passage à pied et véhicules prise en DROIT au profit du DDP 4359, inscrite sous P.j. 4787 du 12 mai 2021 (RS 88375), est reportée en droit au profit du DDP 4393 et DDP 4394.

- La servitude d'usage de cour prise en DROIT au profit du DDP 4359, inscrite sous P.j. 4787 du 12 mai 2021 (RS 88376), est reportée en droit au profit du DDP 4393 ; le DDP 4394 y renonçant.

- La servitude de passage à pied (issue de secours) prise en DROIT au profit du DDP 4359 (en charge sur le DDP 4360), inscrite sous P.j. 4787 le 12 mai 2021, est reportée en droit au profit du DDP 4393 ; le DDP 4394 y renonçant.

- La servitude de passage à pied (issue de secours) prise en CHARGE sur le DDP 4359 (au profit du DDP 4360), inscrite

g
M. Ben
N.V.

- 8 -

sous P.j. 4787 le 12 mai 2021, est reportée en charge sur le DDP 4393 ; le DDP 4394 en étant dégrevé en application des articles 976 ou 743 du code civil.

- La servitude de canalisation « fibre optique » prise en DROIT au profit du DDP 4359 (en charge sur le DDP 4360), inscrite sous P.j. 4787 le 12 mai 2021, est reportée en droit au profit du DDP 4393 ; le DDP 4394 y renonçant.

- La servitude de jour et vue droite prise en CHARGE sur le DDP 4359 (au profit du DDP 4360), inscrite sous P.j. 4787 le 12 mai 2021, est reportée en charge sur le DDP 4393 ; le DDP 4394 en étant dégrevé en application des articles 976 ou 743 du code civil.

CONSTITUTION DE SERVITUDES

Les comparants constituent :

Plan no 1 (rez-de-chaussée)

Passage à pied

Contenu

- SUR le DDP 4394 (fonds servant);
- AU PROFIT du DDP 4393 (fonds dominant);

une servitude de passage à pied, qui s'exerce sur l'assiette de couleur bleue au plan de servitudes no 1 ci-joint (annexe n° 5).

y

N.V. M. GM

- 9 -

Le passage accordé n'est pas exclusif et s'exercera conjointement avec les ayants droit du fonds servant.

Frais d'entretien

Les frais d'entretien et de réparation de ce passage sont solidairement à la charge des fonds dominant et servant.

Plan no 1 (rez-de-chaussée)

Passage à pied et à véhicules

Contenu

- SUR le DDP 4394 (fonds servant);
- AU PROFIT du DDP 4393 (fonds dominant);

une servitude de passage à pied et à véhicules, qui s'exerce sur l'assiette de couleur beige au plan de servitudes no 1 susvisé.

Le passage accordé n'est pas exclusif et s'exercera conjointement avec les ayants droit du fonds servant.

Frais d'entretien

Les frais d'entretien et de réparation de ce passage usage sont solidairement à la charge des fonds dominant et servant.

Plan no 2 (2ème sous-sol)

Passage à pied

(accès installations techniques au 2^{ème} sous-sol)

Contenu

- SUR le DDP 4394 (fonds servant);

y
N.V. M. GM

- 10 -

- AU PROFIT du DDP 4393 (fonds dominant);
une servitude de passage à pied, qui s'exerce sur l'assiette de couleur rose au plan de servitudes no 2 ci-joint (**annexe n° 6**).

Le passage accordé n'est pas exclusif et s'exercera conjointement avec les ayants droit du fonds servant.

Frais d'entretien

Les frais d'entretien et de réparation de ce passage sont solidairement à la charge des fonds dominant et servant.

Plan no 3 (1^{er} sous-sol)

Usage chaufferie

Contenu

- SUR le DDP 4393 (fonds servant);
- AU PROFIT du DDP 4394 (fonds dominant);
une servitude d'usage de chaufferie, qui s'exerce sur l'assiette de couleur beige au plan de servitudes no 3 ci-joint (**annexe n° 7**).

L'usage accordé n'est pas exclusif et s'exercera conjointement avec les ayants droit du fonds servant.

Frais d'entretien

Les frais d'entretien et de réparation courants de cette chaufferie sont répartis entre les fonds dominant et servant au prorata de leur consommation respective d'énergie.

Les parties conviennent d'ores et déjà, qu'en cas d'éventuel remplacement obligatoire de la chaudière, ce remplacement devra

g
AV. M. GU

- 11 -

faire l'objet d'une discussion entre elles concernant la répartition des frais.

Conditions d'exercices de la servitude

Cette servitude s'exercera tant que la SSR demeure propriétaire des DDP 4393 et DDP 4394, et même après l'acquisition, par l'Université de Genève, du DDP 4394 ; mais, dans ce dernier cas, uniquement jusqu'à ce que le chauffage à distance soit disponible à proximité du bâtiment n°1803 sis Boulevard Carl-Vogt. Dans ce dernier cas, l'Université de Genève s'engage à radier cette servitude à ses frais. De même, en cas de vente, en tout temps, par l'Université de Genève, du DDP 4394 à un tiers, l'Université de Genève s'engage à radier cette servitude, à ses frais ; le nouvel acquéreur fera son affaire personnelle du chauffage.

Plan no 3 (1^{er} sous-sol)

Canalisation pour le chauffage

Contenu

- SUR le DDP 4393 (fonds servant);
- AU PROFIT du DDP 4394 (fonds dominant);

une servitude de canalisation pour le chauffage, qui s'exerce sur l'assiette de couleur bleue au plan de servitudes no 3 susvisé.

La canalisation n'est pas exclusive et s'exercera conjointement avec les ayants droit du fonds servant.

9

NV. R GY

- 12 -

Frais d'entretien

Les frais d'entretien et de réparation de cette canalisation sont solidairement à la charge des fonds dominant et servant.

INTERVENTION

Intervient aux présentes :

- **Madame Raphaëlle Vavassori,**

agissant au nom et pour le compte de la

République et canton de Genève;

en vertu du règlement du 28 novembre 2007 (B320.03) et de l'arrêté du Conseil d'Etat du 3 février 2021;

ci-dessus et ci-après dénommée : l'Etat de Genève ;

Laquelle, en sa qualité, après avoir pris connaissance de l'acte, déclare en approuver la teneur sans réserve, s'agissant de la division du DDP.

FRAIS

Les droits, émoluments, frais et honoraires de l'acte, y compris les frais de géomètre, sont à charge de la SSR.

DECLARATION POUR LE FISC

La SSR bénéficie de l'exonération des émoluments du Registre foncier conformément aux dispositions réglementaires applicables.

y

N. V. R. C. M.

- 13 -

ZONE

Le DDP 4359 de Genève, Plainpalais est situé en 2^{ème} zone.

CAPACITE

La SSR atteste ne pas être en faillite ni faire l'objet d'une mesure prise en raison d'une carence dans son organisation.

REGISTRE FONCIER

Le Registre foncier de Genève est requis d'inscrire les stipulations de l'acte, à savoir :

- division de DDP,
- ajustement des droits immobiliers,
- et constitution de servitudes.

Les parties mandatent conjointement le notaire pour apporter les compléments et/ou ajustements que pourraient exiger les pouvoirs publics, tant dans l'acte que dans ses annexes, afin de permettre l'inscription des présentes au Registre foncier.

ELECTION DE FOR

Tout différend qui pourrait surgir entre les parties à propos de la conclusion, de l'interprétation ou de l'exécution de l'acte relève de la compétence exclusive des tribunaux du canton de Genève.

g

nu. M. GM

- 14 -

DONT ACTE

Fait et passé à Carouge (Genève), en l'Etude du notaire,
Place d'Armes 20 et à Genève, en les locaux du Département
compétent de l'Etat de Genève.

Et, après lecture faite, les comparants et l'intervenant, puis
le notaire, signent l'acte, en approuvant la radiation de ^{zéro --}
mot(s) nul(s).

Société suisse de radiodiffusion et télévision (ppon) :

N.V.

Etat de Genève :

Le notaire :

Annexe(s) :

1. Procuration SSR
2. Extrait cadastre des sites pollués
3. dossier de mutation n° 38/2021
4. consentement de l'Université de Genève
5. à 7. Plans de servitudes nos 1 à 3



Vol. N 2022 / 10871

REÇU le
13 JUIN 2022

PROCURATION

La **Société suisse de radiodiffusion et télévision (Schweizerische Radio- und Fernsehgesellschaft) (Società svizzera di radiotelevisione) (Societad svizra da radio e televisiun)**, association ayant son siège à Berne, Giacomettistrasse 1, IDE : CHE-102.978.667, inscrite au Registre du commerce et publiée dans la *Feuille officielle suisse du commerce* (ci-après : "le mandant"); propriétaire du DDP 4359 de Genève-Plainpalais ;

Représentée par :

- **Monsieur Beat Grossenbacher**, Directeur des Finances SSR, et
- **et Monsieur Walter Bachmann**, Secrétaire général SSR,

Engageant valablement ladite association, par leur signature collective à deux ;

Désigne comme mandataire :

Monsieur Pascal Crittin, Directeur de la RTS Radio Télévision Suisse ;

A qui le mandant donne pouvoir de, pour lui et en son nom, agissant de concert avec **Monsieur Gilles Marchand**, Directeur général de la Société suisse de radiodiffusion et télévision, :

1°/ Se référant au dossier de mutation no 38/2021 et aux plans de servitudes nos 1 à 3 établis par le bureau de géomètres Haller Wasser, signer l'acte portant « Division de droit de superficie (DDP 4359) et constitution de servitudes par la Société suisse de radiodiffusion et télévision » aux clauses et conditions que le mandataire jugera convenables ;

2°/ Céder et/ou promettre de céder la propriété du DDP 4394 de la commune de Genève-Plainpalais (issu de la division du DDP 4359 de la même commune), aux termes d'un acte portant « promesse de vente et d'achat avec droit d'emption entre la Société suisse de radiodiffusion et télévision et l'Université de Genève » aux prix, clauses et conditions que le mandataire jugera convenables.

A cet effet, le mandataire pourra passer et signer tout acte et pièce, substituer, constituer, modifier et/ou radier tout gage, servitude, hypothèque légale et/ou dette, céder le rang de tout droit y compris de tout usufruit, faire toute déclaration et réquisition, notamment au Registre foncier, et en général entreprendre toute démarche utile ou nécessaire, même ici non spécialement prévue.

Le droit suisse est seul applicable au présent mandat. Tout différend qui pourrait surgir à propos de la conclusion, de l'interprétation ou de l'exécution du présent mandat relève de la compétence exclusive des tribunaux du canton de Genève (Suisse).

A Berne, le 7 avril 2022

Société suisse de radiodiffusion et télévision :



Beat Grossenbacher


Walter Bachmann

LEGALISATION

Bigna Schwarz, notaire du canton de Berne,
avec Etude à Berne, Neuengasse 25,
inscrite au registre des notaires du canton de Berne,

certifie,

que les signatures qui précèdent ont été apposées au nom de la «**Société suisse de radio-diffusion et télévision**», avec siège à Berne,

- par Monsieur **Beat Grossenbacher**, né le 12 décembre 1960, originaire de Hasle b. Burgdorf BE, domicilié à Gossetstrasse 41, 3084 Wabern BE (Suisse);
- par Monsieur **Walter Bachmann**, né le 21 septembre 1963, originaire de Quarten-Murg SG, domicilié à Weingarten 15, 3257 Ammerzwil BE (Suisse).

Ces derniers sont autorisés à représenter la société par leur signature collective à deux. Ils disposent de leur capacité civile et sont personnellement connus de la notaire.

Authentifié en l'Etude de la notaire à Berne, Neuengasse 25, le **vingt-huit avril deux mille vingt-deux**.

28 avril 2022



La notaire:


Bigna Schwarz

Photocopie certifiée conforme à l'original
d'un document comportant 2 page(s).
Carouge - Genève, le **29 JUIN 2022**





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

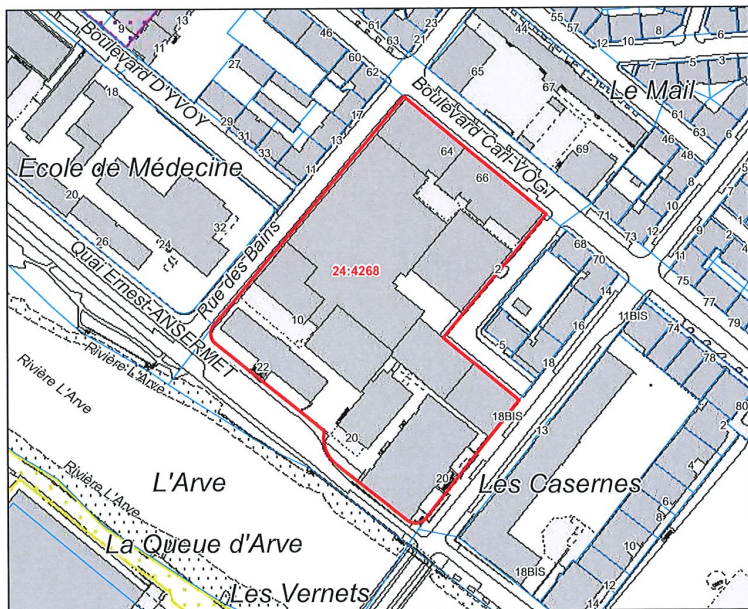
Echelle: 1:2 500

Commune(s): Genève-Plainpalais
Parcelle(s): 24:4268

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, OFEPF, 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)



Dossier de mutation no. 38/2021

REÇU le
21 MARS 2022

Commune **Genève / Plainpalais**
Plan(s) **28**
Parcelle(s) **4268, DDP(4359)**

DROITS DISTINCTS ET PERMANENTS
DE SUPERFICIE (DDP)

Pièces du dossier :

- 1. Titre (1)
- 2. Anciens immeubles (1)
- 3. Etats descriptifs modifiés (2)
et nouveaux
- 4. Plan (1)



Dossier technique :

- Esquisse de terrain (1)
- Levé de détail (1)
- LTOP (1)

Géodatabase transférée le

Acte dressé par : **Me VAN BERCHEM**
Réf.
Acte accepté le :

Office de l'Urbanisme (OU)

Emoluments : **10.-** 
Préavis favorable sous condition.
Voir rapport annexé N° 
Autorisations de construire réservées.
Genève, le **11 mars 2022**

Office Cantonal de l'Agriculture
et de la Nature (OCAN)

- ☐ Décision de la compétence de la
commission foncière agricole
- ☐ Décision du annexée
- ☐ Emoluments :
Genève, le

L'auteur du dossier :



Dossier N° 4605/51
Etabli le : 9 août 2021
Modifié le : 13 septembre 2021
Modifié le : 5 octobre 2021
Vérfifié le : 9 mars 2022
Vérfifié le 3juin 2022

**haller
wasser**

ingénieurs géomètres
brevetés
membre bureau **sia**

rue blavignac 10
1227 carouge
+41 22 566 01 01
info@haller-wasser.ch

Direction de l'Information du
Territoire (DIT)

Introduction en base de données
effectuée le :

Objets	Numéros	Formations/Désignations	Corr. math. m2	surfaces m2	Observations
Plan	28				
Immeuble	4268			21464	Comprend les DDP (4259), (4360), (4393), (4394)
Noms locaux		Ecole de Médecine Les Casernes			
Bâtiment Adresse	C338	Université Rue de l'Ecole-de-Médecine 20		2035	
Bâtiment Adresse	C343	Université Quai Ernest-ANSERMET 22		962	
Bâtiment Adresse	C621	Commerce Passage de la Radio 2		1483	En lien avec le DDP(4360)
Bâtiment Adresse	C693	Garage Rue de l'Ecole-de-Médecine 18BIS		814	En lien avec le DDP(4393)
Bâtiment	C711	Autre bât. 20 m2 et plus		5304	En lien avec les DDP(4393), (4394)
Bâtiment	C712	Autre bât. d'activités		1094	En lien avec le DDP(4393)
Bâtiment	C732	Autre bât. 20 m2 et plus Rue des Bains 10		836	En lien avec le DDP(4393)
Bâtiment	C774	Atelier		975	En lien avec le DDP(4393)
Bâtiment Adresse	1415	Autre équip. collectif Quai Ernest-ANSERMET 20		808	En lien avec le DDP(4393)
Bâtiment Adresse	1773	Autre bât. d'activités Boulevard Carl-VOGT 66		1236	En lien avec les DDP(4259),(4394)
Bâtiment Adresse	1803	Autre bât. d'activités Boulevard Carl-VOGT 64		1015	En lien avec le DDP(4394) Autre bât. 20 m2 et plus souterrain (C733) de 1570 m2. En lien avec le DDP(4393) Autre bât. 20 m2 et plus souterrain (1416) de 844 m2. En lien avec le DDP(4393) Garage privé souterrain (1774) de 1415 m2 En lien avec le DDP(4259), (4360) Garage privé souterrain (1804) de 1281 m2 En lien avec le DDP(4393), (4394)

FORMATION ET ETAT DESCRIPTIF
DES NOUVEAUX IMMEUBLES

Mutation : 38 / 2021
Commune : Genève/Plainpalais

Objets	Numéros	Formations/Désignations	Corr. math. m2	surfaces m2	Observations
DDP	(4393)			12675	Concerne la parcelle 4268
Noms locaux		Ecole de Médecine Les Casernes			
Bâtiment Adresse	C693	Garage Rue de l'Ecole-de-Médecine 18BIS		814	
Bâtiment	C711	Partie autre bât. 20 m2 et plus		5296	modifié surface totale 5304 m2
Bâtiment	C712	Autre bât. d'activités		1094	
Bâtiment	C732	Autre bât. 20 m2 et plus Rue des Bains 10		836	
Bâtiment	C774	Atelier		975	
Bâtiment Adresse	1415	Autre équip. collectif Quai Ernest-ANSERMET 20		808	
					Autre bât. 20 m2 et plus souterrain (C733) de 1570 m2
					Autre bât. 20 m2 et plus souterrain (1416) de 844 m2
					Partie garage privé souterrain (1804) de 237 m2 surface totale 1281 m2
DDP	(4394)			1077	Concerne la parcelle 4268
Noms locaux		Ecole de Médecine Les Casernes			
Bâtiment	C711	Partie autre bât. 20 m2 et plus		8	modifié surface totale 5304 m2
Bâtiment Adresse	1773	Partie autre bât. d'activités Boulevard Carl-VOGT 66		1	modifié surface totale 1236 m2
Bâtiment Adresse	1803	Autre bât. d'activités Boulevard Carl-VOGT 64		1015	
					Partie garage privé souterrain (1804) de 1043 m2 surface totale 1281 m2

Signature 

Extrait du plan du registre foncier

République et canton de Genève

Mutation n° 38/2021
Commune : Genève / Plainpalais
Plan : 28
Parcelle(s) : 4268, DDP(4399)
Echelle : 1:5000
Dossier : 460551
21 MAI 2022



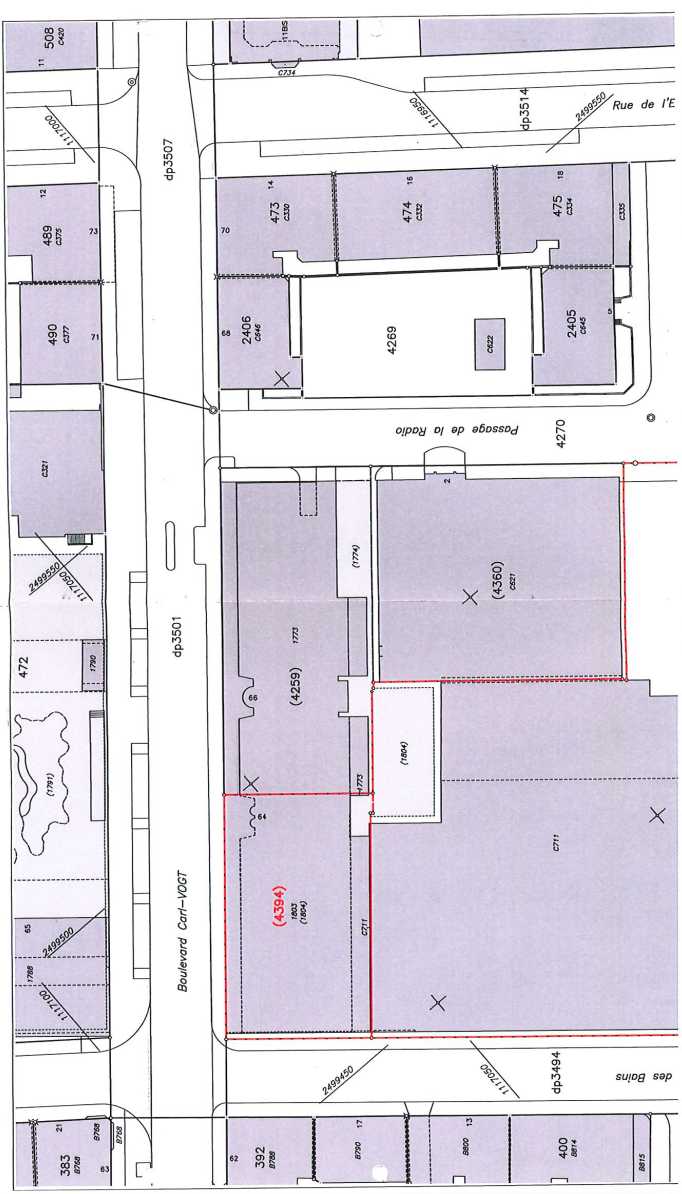
Légende
www.cadastre.ch/legende
Origine des données
Représentation en vue des zones cadastrales
Origine des données issues d'un cadastre (semi-graphique).
Le plan original fait foi.

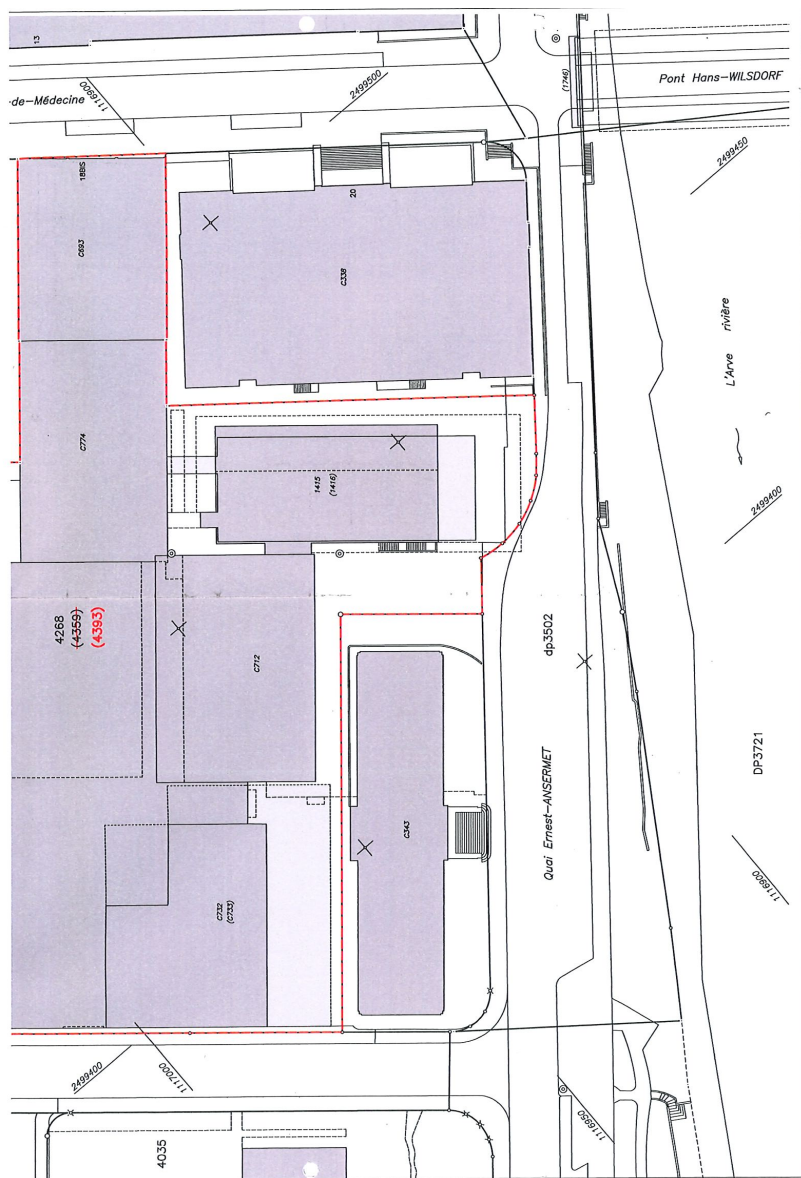
hailler wasser
Ingénieurs géomètres
membres bureau **ale**
rue Klinglin 10
1227 corvère 01
info@hailler-wasser.ch

Version des données mises à jour
Modifié le 5 octobre 2021
Carrouge, le 9 août 2021
10/08/2022

Ingénieur géomètre
breveté

Signature





103838-vmo
08.03.2022/bb

REÇU le
13 JUIN 2022

CONSENTEMENT

L'Université de Genève, entreprise de droit public
ayant son siège à Genève, rue Général-Dufour 24, no IDE :
CHE-114-927-636;
Ici représentée par :
Monsieur Yves Flückiger

L'Université de Genève est bénéficiaire de l'annotation de préemption
jusqu'au 26.08.2038, grevant le DDP 4359 de Genève, Plainpalais
(*assiette limitée au périmètre de l'ancien DDP 4256* – voir
P.j. 10745/2013), inscrite sous P.j. 4787 du 12 mai 2021 ;

dans le cadre de l'acte « division de droit de superficie (DDP 4359) et
constitution de servitudes par la Société suisse de radiodiffusion et
télévision » et conformément au dossier de mutation no 38/2021 de
Genève, Plainpalais, établi par le bureau de géomètres Haller Wasser ;

déclare, en sa qualité, expressément consentir à ce que cette
annotation soit reportée uniquement sur le nouveau DDP 4394,
le nouveau DDP 4393 n'étant pas concerné par l'assiette de l'ancien
DDP 4256,

Les soussignés mandatent l'Etude des Notaires à Carouge, aux fins
de requérir auprès du Registre foncier les stipulations ci-dessus.

A
Le

guise
13 juin 2022

Université de Genève :

YF

Vu pour légalisation de la signature apposée ci-
dessus par Monsieur Yves Flückiger, lequel
engage valablement, en vertu de l'article 28 alinéa
2 de la Loi sur l'Université du 13 juin 2008,
l'Université de Genève sise à Genève. Genève, le
29 juin 2022/vmo



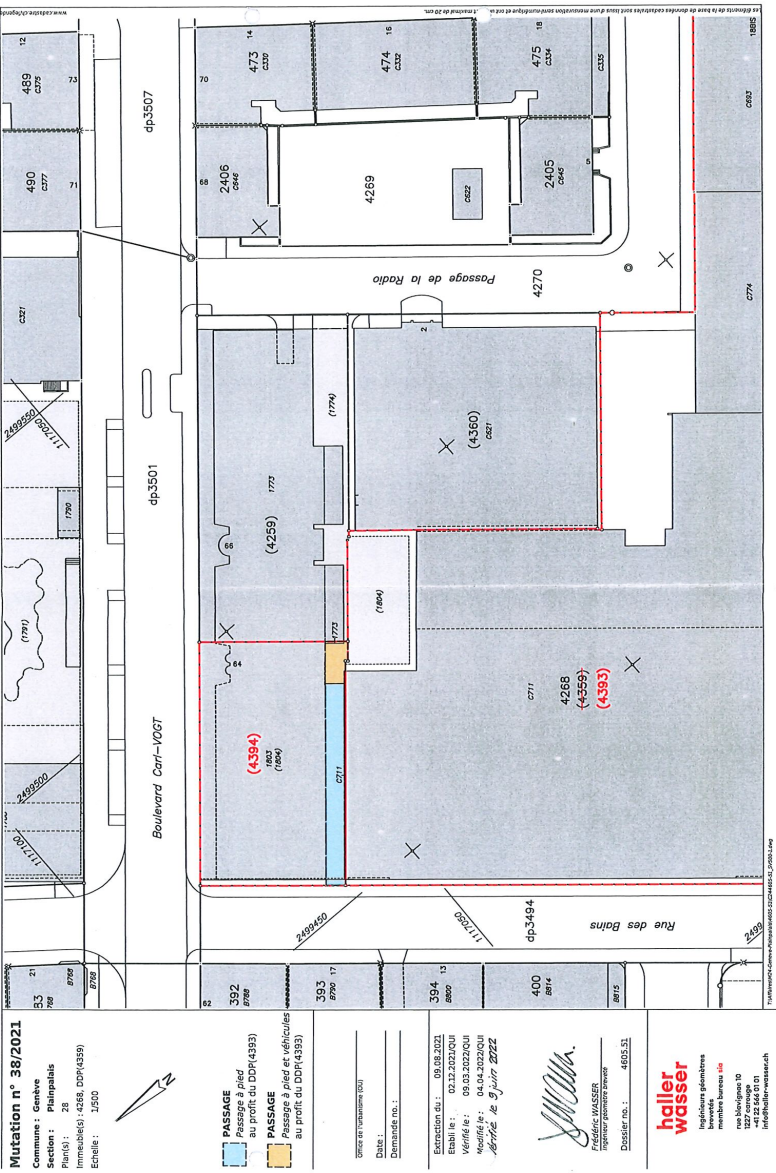
Plan de servitude

rez-de-chaussée

1

COPIE ORIGINAL RF

REÇU le
- 7 AVR. 2022



COPIE ORIGINAL RF

2

21 Mars 2022
rez-de-chaussée au sous-sol -2

Plan de servitude

Mutation n° 38/2021
Commune : Genève
Section : Plainpalais
Plan(s) : 28
Immeuble(s) : 4268, DDP(4399)
Echelle : 1:500



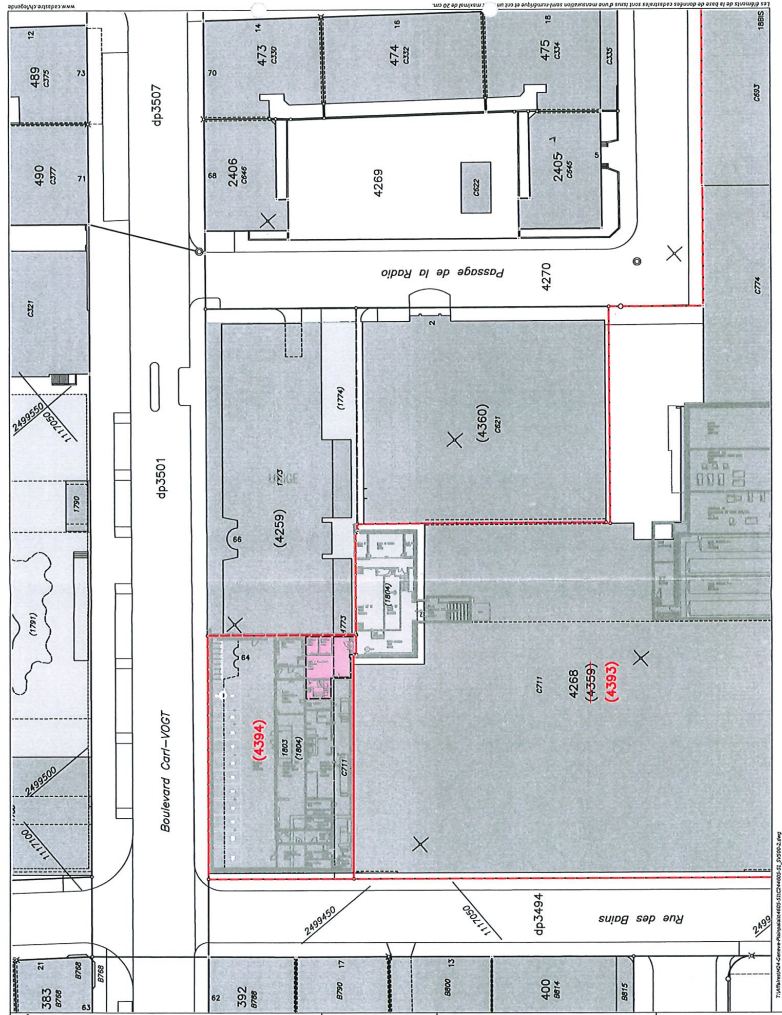
PASSAGE
Passage à pied
au profit du DDP(4393)
(accès aux installations
techniques sous-sol -2)

Bureau de l'urbanisme (BU)
Date :
Demande no. :

Extraction du : 09.08.2021
Etabli le : 02.12.2023/QUI
Vérifié le : 09.03.2023/QUI
Validé le 9 juin 2022

Frédéric WASSER
ingénieur géomètre-bureau
Dossier no. : 4605.51

haller wasser
Ingénieurs géomètres
bureaux
membres bureau :
rue du Vignoble 10
1207 Courmayeur
Tél. 022 708 00 01
info@haller-wasser.ch



Plan de servitude

sous-sol -1

REÇU le 21 Mars 2022

3

COPIE ORIGINAL RF

Mutation n° 38/2021
Commune : Genève
Section : Plainpalais
Plan(s) : 2B
Immeuble(s) : 4368, DPH(4359)
Echelle : 1/500



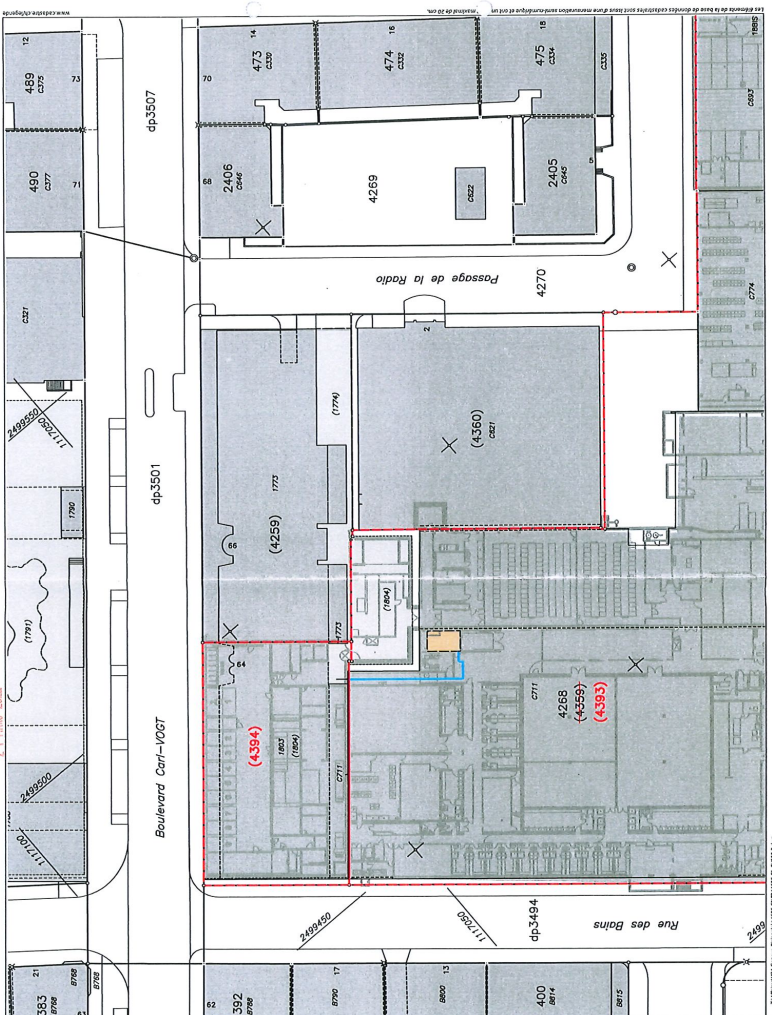
- USAGE**
Usage de chauffage
- CANALISATION**
Canalisation de chauffage

Office de l'urbanisme (OU)
Date :
Demandeur no. :

Extraction de : 09.08.2021
Etabli le : 02.12.2021/QUI
Vérifié le : 09.03.2022/QUI
tracé le 9 juin 2022

FREDERIC WASSER
ingénieur géomètre breveté
Dossier no. : 4605.51

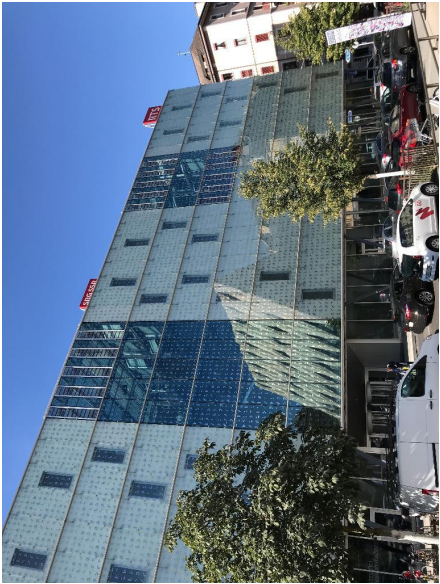
haller wasser
Ingénieurs géomètres
brevetés
membres bureau **ids**
rue du Jorat 10
1227 Courmayeur
Tél. 022 781 11 21
info@haller-wasser.ch



Rapport d'évaluation
Immeuble commercial
Boulevard Carl-VOGT 64
1205 Genève
Suisse

Valeur de marché **CHF 38'880'000**

Date de l'évaluation	01.09.2020
Mandant	Université de Genève
N° de l'unité immobilière	119330
Evaluation id	101-18675-100
Chef de projet	Hervé Froidevaux, Wüest Partner
Evaluateur	Julien Tobler, Wüest Partner
Date de la visite	03.09.2020
Visité par	Julien Tobler, Wüest Partner





Résumé 2

Résultats

Périodes Cashflows réels											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Revenus	Ann. % profits	01.09.2020 -31.08.2021	01.09.2021 -31.08.2022	01.09.2022 -31.08.2023	01.09.2023 -31.08.2024	01.09.2024 -31.08.2025	01.09.2025 -31.08.2026	01.09.2026 -31.08.2027	01.09.2027 -31.08.2028	01.09.2028 -31.08.2029	01.09.2029 -31.08.2030
Revenu brut prévisionnel	100.0%	1788850	1788850	1788850	1788850	1788850	1788850	1788850	1788850	1788850	1788850
Rev. lic. théoriques	100.0%	1788850	1788850	1788850	1788850	1788850	1788850	1788850	1788850	1788850	1788850
Manquies à payer	4.4%	921258	53666	53666	53666	53666	53666	53666	53666	53666	53666
Revenu brut actual	95.6%	867592	1735185	1735185	1735184	1735184	1735185	1735184	1735185	1735184	1735184
Coûts											
Coûts d'exploitation	9.1%	251565	159565	159565	159565	159565	159565	159565	159565	159565	159565
Coûts d'entretien	3.1%	55000	55000	55000	55000	55000	55000	55000	55000	55000	55000
Coûts de remise en état	10.5%	1424675	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rente du droit de superficie (coûts)	11.2%	200000	200000	200000	200000	200000	200000	200000	200000	200000	200000
Coûts totaux	33.8%	1931240	414565	414565	414565	414565	414565	414565	414565	414565	414565
Revenu net total	61.9%	-1063648	1320619	1320619	1320619	1320619	1320619	1320619	1320619	1320619	1320619
Valeur de marché au											
Rendement brut p.a.	4.80%	38980841	41086757	40933177	40775143	40612526	40445194	40273008	40095829	39913512	39725908
Rendement net après remise en état p.a.	-2.74%		3.21%	3.23%	3.24%	3.25%	3.27%	3.28%	3.29%	3.31%	3.32%
Rendement indirect p.a.	5.87%		-0.37%	-0.39%	-0.40%	-0.41%	-0.43%	-0.44%	-0.45%	-0.47%	-0.48%
Rendement global p.a.	2.94%		2.84%	2.84%	2.84%	2.84%	2.84%	2.84%	2.84%	2.84%	2.84%

Analyse de sensibilité

	Variation de valeur en %			
	Δ	+30	+10	+/-
Revenu locatif prévisionnel	-10%	3.20%	3.00%	2.80%
Vacants	+10%	-2.4%	-1.9%	-1.6%
Frais de remise en état	+10%	-8%	-2%	2%
		-11%	-5%	-2%

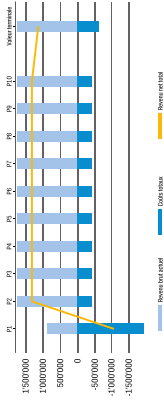


Table des matières

Titre/Page de garde	1
Résumé	2
Résumé 2	3
Table des matières	4
Description	5
Données de l'objet (terrain, bâtiment)	9
Utilisations	10
Résumé utilisation locative (logements/places de parc)	11
Etat locatif	12
Valeur à neuf de l'immeuble	13
Perspective décompte	14
Analyse de sensibilité	15
Profil de qualité	16
Documentation photographique	18
Cartes (macro et micro-situation)	22
Plans	23
Contexte	29
Annexes/Documents	30
Glossaire	31

Description

Mandat

Dans le cadre d'un éventuel achat du bâtiment N° 1804 (et 1803, sous-sol) sis au Boulevard Carl-Vogt 64, l'Université de Genève souhaite connaître la valeur de marché actuelle en l'état du bâtiment qui est d'ailleurs confiné au bâtiment sis au Boulevard Carl-Vogt 66, propriété de l'Université de Genève.

Les deux bâtiments ont été érigés par la RTS en 2015 et forment un tout

Le bâtiment Boulevard Carl-Vogt 64 (objet de cette évaluation) est actuellement occupé par la RTS, département des sports. Il s'agit de l'ensemble des bureaux, studios, régies, dépôts et rédactions des sports. Il est actuellement détenu sous la forme d'un DDP N° 4271, comme l'ensemble du site de la RTS.

Les hypothèses suivantes ont été prises dans le cadre de cette évaluation :

- Le DDP N° 4271 sera morcelé et fera l'objet d'un nouveau DDP à négocier avec le superficiant (Etat de Genève). La nouvelle superficie du DDP est d'environ 1'340 m2 de terrain tenant compte du bâtiment N° 1804 (surface au sol d'environ 1'010 m2) et d'une cour intérieure d'environ 330 m2. L'évaluation part de l'hypothèse que la rente sera révisée, elle est estimée à environ CHF 150.-/m2 p.a., soit environ CHF 200'000.-/année. Cette estimation de la rente correspond à environ 2,5% du prix des terrains à bâtir au centre de Genève pour des surfaces de bureaux. Elle représente également près de 1,2% des revenus locatifs potentiels.
- Le bâtiment est évalué en l'état, néanmoins au vu de son utilisation actuelle spécifique (studio des sports au 1er étage d'une hauteur de 3 étages), des aménagements/transmutations (non pris en compte dans cette évaluation) pourraient être à prévoir afin de convertir cet espace.
- Selon discussion avec le mandant, les surfaces retenues dans cette évaluation sont celles provenant d'un document "Dess estimatif CV2" établi par l'Atelier d'Architecture 3BM3, elles correspondent à des surfaces utiles de bureaux ainsi que l'entrée et le patio. Nous faisons abstraction des surfaces de délagement ainsi que des surfaces d'installations. Plusieurs autres plans ont été consultés et des différences de surfaces non négligeables (environ 5-10%) apparaissent. Par exemple, selon les plans la surface du studio est de 266 m2 et selon le tableau récapitulatif des surfaces, le studio est de 243 m2 (hypothèse retenue). Ces différences de surfaces pourraient avoir un impact significatif sur la valeur de l'immeuble.

Macro-situation

Facteurs d'implémentation généraux

La commune de Genève (GE) est le centre de la deuxième agglomération suisse (avec env. 600'000 habitants au total) et compte 201'818 habitants (évolution entre 2014 et 2018: 3,7%). La proportion des personnes à revenu particulièrement élevé (responsables très qualifiés et responsables qualifiés) dans la commune de Genève était en 2018 d'environ 11% (Suisse: 12%). Dans un périmètre de 10 à 20 minutes en voiture autour de Genève vivent respectivement 308'000 et 497'000 personnes (à titre de comparaison, ville de Zurich: env. 415'000 et 695'000 personnes).

En une demi-heure en voiture depuis Genève, on peut atteindre 573'000 personnes et 385'000 postes de travail (équivalents plein temps) en Suisse (à titre de comparaison, ville de Zurich: env. 1'636'000 habitants et 1'168'000 emplois).

En 2017, le nombre d'emplois (équivalents plein temps) dans le secteur industriel et des services était de 148'432, dont 93,9% dans le secteur des services (Suisse: 75,0%). Depuis 2015, le nombre d'emplois à Genève a augmenté de 2%, le secteur industriel devant enregistrer une diminution des emplois. La région de Genève a enregistré entre 2019 et 2020 un solde négatif de migration des entreprises, c'est-à-dire que les entreprises venues s'y installer sont moins nombreuses que celles ayant quitté la région.

Utilisation bureaux

A Genève, le loyer de l'offre moyen (net) pour les surfaces de bureaux est de CHF 443 par m2 et par année. Ce loyer est supérieur à la valeur de référence suisse de CHF 195 par m2 et par année.

La ville de Genève compte au total env. 3'602'000 m2 de surfaces de bureau. Par rapport à la moyenne suisse, les investissements dans la construction de nouveaux bureaux (par rapport à l'effectif) dans la ville de Genève se situent ces dernières années à un niveau inférieur à la moyenne.

Utilisation vente

A Genève, le loyer de l'offre moyen (net) pour les surfaces de vente est de CHF 422 par m2 et par année. Ce loyer est supérieur à la valeur de référence suisse de CHF 280 par m2 et par année.

Dans la ville de Genève, il y a environ 662'000 m2 de surfaces de vente au total. Chaque habitant de la ville dispose ainsi de 3,3 m2 de surfaces de vente, soit moins que la moyenne suisse (4,1 m2 par habitant). Par rapport à la moyenne suisse, les investissements dans la construction de nouvelles surfaces de vente (mises en relation avec l'effectif total des surfaces de vente) dans la ville de Genève se situent ces dernières années à un niveau inférieur à la moyenne.

Conclusion

Selon le rating d'implémentation et du marché de Wuest Partner, Genève figure parmi les communes avec une qualité d'implémentation excellente pour y installer des bureaux (4,9 points) et avec une qualité d'implémentation excellente pour des locaux de vente (4,8 points sur une échelle de 1 [commune avec une qualité d'implémentation extrêmement faible] à 5 [commune avec une qualité d'implémentation excellente]).

Micro-situation

Situation du bâtiment : bâtiment élégant et moderne dans le secteur Genève-Plampalais, à moins de 300 m de la place des Plampalais. A côté du bâtiment de l'Université de Genève Carl-Vogt et de la tour RTS. A mi-chemin entre les bâtiments des Sciences et Uni Mail.

Implantation : bâtiment implanté parallèlement au Boulevard Carl-Vogt à l'angle avec la Rue des Bains.

Image, perception du cadre : quartier urbain mixte, constitué principalement d'immeubles d'habitation avec rez-de-chaussée commercial.

Principales commodités : toutes les commodités (cafés/restaurants, commerces, pharmacie, poste, bancomat) dans un rayon de 400 m de l'immeuble. Plusieurs sites de l'université de Genève dans un rayon de 400 m, campus RTS.

Nuisances sonores : Parcelle située en zone de sensibilité au bruit de degré III. Bruit du trafic routier sur la façade côté rue compris entre 65 dB(A) le jour et 50 dB(A) la nuit selon le cadastre du bruit routier. Nuisances sonores en soirée en raison de la présence de nombreux cafés/bars/restaurants le long du boulevard Carl-Vogt.

Accessibilité en transports publics : très bonne.

Localisation des arrêts : arrêts de bus : Genève, Musée d'ethnographie « devant le bâtiment et « Genève, Sainte-Clotilde » à 200 m. Arrêts TPG : Genève, Jonction « et Genève, Uni-Mail » à 500 m.

Desserte : lignes de bus N°2 (Genève, plage - Onex, cité) et N°19 (Vernier, village - Onex, cité).

Arrêts TPG - Genève, Jonction « et Genève, Uni-Mail » notamment desservis par les lignes de tramways N°14, 15 et 17.

Fréquences : excellentes (un tramway tous les 5 à 10 min aux heures de pointe, selon les lignes et 1 bus toutes les 8-10 min aux heures de pointe).

Desserte en transport privé : bonne.

Réseau routier : possibilité de rejoindre plusieurs artères (Quai Ernest Ansermet, Boulevard du Pont d'Arve, Avenue Henri-Dunant) dans un rayon de 500 m. Boulevard Carl-Vogt est à sens unique. Autoroute A1 accessible à 7 km, sans passer par le centre-ville de Genève. Risques importants d'embouteillage aux heures de pointe. Présence de places de stationnement sur la voie publique dans le quartier, cependant stationnement difficile.

Points positifs : situation relativement centrale de l'immeuble (secteur Genève-Païralpains), proximité de toutes les commodités, proximité de sites de l'université de Genève et RTS (Synergies), très bonne desserte en transports publics, bonne desserte en transports privés.

Points négatifs : éventuellement nuisances sonores (notamment en raison de la présence de cafés/bars/restaurants dans le secteur).

Bâtiment/Aménagements ext.

Adresse : Boulevard Carl-Vogt 64, 1205 Genève.

Parcelle : N° 4288, commune de Genève, superficie totale de 21'464 m².

DDP : N° 4271, commune de Genève, superficie totale de 15'398 m², après morcellement, la superficie de la parcelle évaluée est d'environ 1'340 m².

La présente évaluation porte sur le bâtiment N° 180.4 (et 180.3 sous-sol) compris dans le DDP N° 4271.

Surface au sol du bâtiment : 1'010 m² (actuellement utilisé en tant que bâtiment des sports de la RTS, il abrite notamment les espaces de rédactions, le studio des sports et la régie, les vestiaires, etc.).

Autre : environ 330 m² (cour intérieure).

Orientation principale des façades : nord-est (Boulevard Carl-Vogt), nord-ouest (Rue des bains). Le bâtiment est contigu au sud-est avec l'Université de Genève, Boulevard Carl-Vogt 66 et au sud-ouest avec un autre bâtiment de la RTS.

Extrait du registre foncier – DDP N° 4271 : (ensemble des bâtiments)

Servitudes en droit (1.1): passage à pied, pour tous véhicules, à cycles, usage de cour, usage de places de stationnement à charge de plusieurs parcelles.

Servitudes en charge (5): passage à pied, pour tous véhicules, passage public, canalisations, superficie, usage de locaux (poste de transformation) en faveur de plusieurs parcelles, des SIG et de la Ville de Genève

Ces servitudes sont supposées sans influence sur la valeur de marché.

Annotations : IP gage en faveur d'Impienia Entreprise Générale SA et de B. T. Electricité Sàrl, Prémption en faveur de l'Université de Genève jusqu'au 26.06.2038, Conditions spéciales du droit de retour à l'échéance, modification du droit de préemption légal du superficiaire.

Charges foncières : aucune.

Mentions : aucune.

Affaires en suspens : aucune jusqu'au 15.05.2016.

Zone et destination : zone 2. La 2e zone est destinée aux grandes maisons affectées à l'habitat, au commerce et aux activités du secteur tertiaire (gabarit max. 24 m). Elle comprend pour l'essentiel les quartiers édifiés sur le territoire des anciennes fortifications et des quartiers nettement urbains contigus.

DDP N° 4271 :

Les principales clauses du droit de superficie signé le 19 décembre 2013 sont les suivantes :

But : Constructions et exploitation de bâtiments destinés à son propre usage.

Durée : dès l'inscription au registre foncier et jusqu'au 31.12.2070, en cas de prolongation les clauses relatives aux conditions économiques pourront être adaptées.

Cessibilité : oui.

Rente du droit de superficie : actuellement aucune rente n'est perçue jusqu'au 31.12.2044, dès le

01.01.2045, le superficiaire versera 5% de la valeur du terrain fixée à dres d'experts, elle sera ajustée tous les

10 ans. L'évaluation part de l'hypothèse que la rente sera révisée, elle est estimée à environ CHF 150.-/m² p.a., soit environ CHF 200'000.-/année. Cette estimation de la rente correspond à environ 2.5% du prix des terrains à bâtir au centre de Genève pour des surfaces de bureaux. Elle représente également près de 12% des revenus locatifs potentiels.

A l'échéance du terme : A l'extinction du droit de superficie, les constructions fixes passent en la propriété du superficiaire, en contrepartie, si le superficiaire refuse la prolongation, il versera une indemnité égale à la valeur intrinsèque des bâtiments compte tenu de la vétusté, si le superficiaire ne sollicite pas la prolongation, il ne



recevra aucune indemnité.

La présente évaluation admet que le nouveau droit de superficie serait renouvelable ad aeternam, indexé à l'inflation.

Recensement architectural : le bâtiment n'est pas recensé.

La parcelle n'est pas inscrite au cadastre cantonal des sites pollués selon le site internet <https://www.etat.ge.ch/>. Toutefois, cette non-inscription dans le cadastre des sites pollués n'équivaut pas à une attestation de non-pollution. Elle signifie qu'aucune information ne permet de suspecter une pollution du site. La présente évaluation ne tient pas compte des éventuels frais de dépollution et d'assainissement liés à la présence de matériaux dangereux comme l'amiante, les PCB, le radon, qui dépasse le cadre de ce mandat.

Type de bâtiment : bâtiment des sports de la RTS. Il s'agit d'un bâtiment administratif qui abrite l'ensemble de la rédaction des sports de la RTS. Bâtiment commercial (bureaux), avec 1 entrée principale, 7 étages sur rez-de-chaussée et 2 niveaux de sous-sol. Deux des quatre façades sont contigües.

Rez-de-chaussée : entrée, open-space, rédaction.

1er étage : Plateau de télévision (studio), régie, dépôts, cafétéria.

Du 2ème au 7ème étage : bureau, dépôt, technique.

Sous-sol : Parking, locaux techniques.

Accès : 2 cages d'escalier centrales disposées parallèlement aux façades principales (lumière naturelle zenithale), desservant tous les niveaux (sauf sous-sol). L'entrée possède 2 ascenseurs desservant tous les niveaux.

Nombre de places de parc : 20 places intérieures sur deux niveaux (entrée du parking depuis l'immeuble Boulevard Carl-Vogt 66), 30 places de parc motos.

Le bâtiment est implanté en situation d'angle, entre le Boulevard Carl-Vogt et la Rue des Bains, le bâtiment tant contigu, les bureaux sont orientés au nord, à noter que deux patios traversent de haut en bas l'ensemble du bâtiment apportant beaucoup de luminosité.

Matérialisation/État

Date et état général : nouvelle construction datant de 2015, très bon état général (enveloppe et intérieurs). **Type de construction** : construction massive en béton armé. Le bâtiment est constitué d'une enveloppe thermique délimitant un parallélépipède simple évidé pour créer des patios intérieurs sur lesquels s'ouvrent les espaces de travail. Le tout est posé sur un socle qui comporte divers espaces d'accès aux différentes activités du rez-de-chaussée.

Appréciation sur l'état général : matériaux en général de bonne qualité, très bon état d'entretien.

Enveloppe

Toiture : très bon état général. Toiture plate, dalle en béton armé recouvert d'une étanchéité souple et recouverte de gravier.

Façades : isolation extérieure crépie, la façade est entièrement recouverte de parois de verre qui définissent la typologie du bâtiment et protège les espaces de travail des nuisances de la route. Très bon état général. Fenêtres : triple vitrage, alu, stores à lamelles, très bon état général.

Intérieurs

Sols : en fonction des utilisations, parquet dans les salles de conférence, moquette dans les bureaux, carrelage dans les pièces humides, très bon état général.

Murs et plâtonds : crépi fin peint en bon état, différentes parois, en bois ou en verre, très bon état général.

Sanitaires et cuisines : modernes, entièrement équipés selon les standards actuels.

Technique

Ascenseurs : 2 x Schindler, 2014, 1'600 kg, 21 personnes.

Production chaleur : chauffage central du site. Échangeur de chaleur dans le bâtiment (non-visité), le bâtiment pourrait être relié au chauffage à distance.

Divers techniques : l'ensemble des locaux est doté d'une installation sprinkler, d'une ventilation (conséquence notamment à cause du studio). Le bâtiment possède des exutoires de fumée.

Utilisation

La répartition par affectation est la suivante :

- Bureau : 4'070,5 m² (91,0% de l'état locatif actuel)
- Parking intérieur : 20 places de parc intérieures et 30 places motos (3,8% de l'état locatif actuel)
- Utilisation spéciale avec surface : 263,6 m² Patio et entrée du bâtiment (5,2% de l'état locatif actuel)

Revenus locatifs

L'immeuble est actuellement utilisé en bien propre par la RTS.

Wuest Partner estime les revenus locatifs potentiels à CHF 1'788'850.- p.a. Plus précisément, les revenus locatifs potentiels sont estimés comme suit :

- Bureau en état semi-aménagé : CHF 400.-/m² p.a. (57% quantile des prix de l'offre)
 - Patio : CHF 300.-/m² p.a.
 - Parking intérieur : places de parc intérieures CHF 250.-/mois - places motos CHF 20.-/mois
- Le taux de vacat structurel à long terme de l'immeuble est estimé à 3,0%.

Coûts d'exploitation et d'entretien

Coûts d'exploitation :

- Il a été admis que les frais accessoires sont refacturés aux locataires sous forme d'acompte/décompte. De ce fait, le propriétaire n'assume qu'une partie des coûts d'exploitation à savoir les primes d'assurance, les honoraires de gérance, les impôts immobiliers et les autres dépenses.
- L'annuité des coûts d'exploitation est estimée à env. CHF 162'158.-, soit CHF 37.-/m² p.a.

Coûts d'entretien :

- L'annuité des coûts d'entretien est estimée à env. CHF 55'000.-, soit CHF 13.-/m² p.a.

Rénovations

Aucun travaux de remise en état ne seraient à prévoir ces 10 prochaines années.

A noter qu'actuellement le bâtiment est configuré pour les besoins de la RTS, le studio, les régies et les dépôts qui occupent l'espace du 1er étage ont par endroit une forte hauteur et utilisent l'espace des 2ème et 3ème niveaux. Des aménagements/transmutations pourraient être envisagés, en salle de conférence (aule) par exemple. Il serait également envisageable de créer les dalles manquantes afin de créer des surfaces supplémentaires aux 2ème et 3ème niveaux. Scénario non analysé dans le cadre de cette évaluation.

Profil risque/revenu

L'immeuble présente les points forts et faibles suivants selon l'estimation de Wüest Partner :

Points forts :

- + situation centrale de l'immeuble (secteur Genève-Plainpalais)
- + proximité de l'ensemble des commodités
- + proximité des sites de l'université de Genève (Synergies)
- + très bonne desserte en transports publics et bonne desserte en transport privé
- +/- situation quelque peu désaxée par rapport au CEVA

Points faibles :

- nuisances sonores dues au trafic du Boulevard Carl-Vogt et à la présence de quelques cafés/bars
- délimitation en DOP, à morceler et conditions encore à définir
- immeuble configuré selon les besoins spécifiques de la RTS (studio, régie) à transformer
- incertitude concernant les surfaces exactes du bâtiment



Données de l'objet (terrain, bâtiment)

Unité immobilière

Identification de l'objet	
Id UI	290317
Numéro de référence de l'UI (NEUI)	119330
Nom UI	
Propriétaire	
SOCIÉTÉ SUISSE DE RADIODIFFUSION ET TELEVISION	
Propriété	
Type	Immeuble commercial
Adresse	Boulevard Carl-Vogt 64
Pays	Suisse
Coord. [lat/long WGS 84]	46.197416 / 6.136618

Terrains

	Bâtements	m²
Boulevard Carl-Vogt 64, Genève	1	1'340
Total	1	1'340

Bâtements

	Terrains	SS m²
Boulevard Carl-Vogt 64, Genève	1	1'010
Total	1	1'010

Détails pour le terrain Boulevard Carl-Vogt 64, Genève

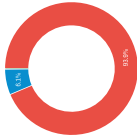
Numéro de référence	
Nom	Boulevard Carl-Vogt 64, Genève
Propriété	Droit de superficie
Commentaires	
Propriétaire	SOCIÉTÉ SUISSE DE RADIODIFFUSION ET TELEVISION
EGRD	
Surface parcelle [m²]	1'340
Coord. [lat/long WGS 84]	46.197416 / 6.136618
Registre foncier	
Registre foncier	RF Genève
Commune RF	Genève - Palimplais
Nom du lieu-dit	
Numéro de feuille RF	
Numéro d'enregistrement sérial	
N° plan	
N° cadastre	4288
Inscription RF	Il s'agit d'une partie du DDP n° 4271, devant la parcelle n° 4268. L'évaluation porte sur le bâtiment n° 1804 qui sera éventuellement détaché du DDP actuel.
Date de l'extrait du registre foncier	23.05.2016
Droit de la planification	
Zone de construction	Zone 2
Plan de conception	
Potentialité d'urbanisation	
Sites contaminés	Non recensé
Patrimoine	Non recensé
Droit de superficie	
Rôle du droit de superficie	Propriétaire du bâtiment (superficière)
Contigüité	Etat de Genève
Durée	19.12.2013 Jusqu'à 31.12.2070
Commentaires:	L'évaluation prend en considération le fait que le DDP sera divisé, ainsi l'immeuble évalué possèdera un nouveau DDP distinct.

Détails pour le bâtiment Boulevard Carl-Vogt 64, Genève

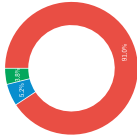
Numéro de référence	
Nom	Boulevard Carl-Vogt 64, Genève
EGRD	
Type de bâtiment	1220 Immeubles de bureaux
Adresse	Boulevard Carl-Vogt 64
Pays	1205 Genève
Coord. [lat/long WGS 84]	46.197416 / 6.136618
Volume (V)	33088
Surface de plancher (SP)	6'133
Surface utile (SU)	4'619
Emprise au sol	1'010
Certificat énergétique	Sans certificat
Construction des bâtiments	
Année de construction	Commentaires
2015	
Parcelle associée	
Terrain	Part de la surface du bâtiment
Boulevard Carl-Vogt 64, Genève	100,0%

Utilisations

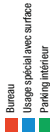
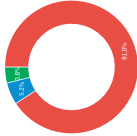
Type d'utilisation



Loyer actuel



Loyer du marché



	Nb.	Surface	CHF p.a.	Part CHF/m ²	Min	Max	0	CHF p.a.	Part CHF/m ²	Min	Max	0	Ecart	CHF/m ² p.a.
Bureau														
Revenu locatif prévisionnel	8	4071	1'628'200	91.0%	400	400	400	1'628'200	91.0%	400	400	400	0%	
Vacants	8	4071	100.0%		400	400	400	3.0%					-97%	
Revenu locatif actuel								1'579'354						
Usage spécial avec surface														
Revenu locatif prévisionnel	2	264	93'450	5.2%	300	400	355	93'450	5.2%	300	400	355	0%	
Vacants	2	264	100.0%		300	400	355	3.0%					-97%	
Revenu locatif actuel								90'647						
Parking intérieur														
Revenu locatif prévisionnel	50		67'200	3.8%				67'200	3.8%				0%	
Vacants	50		100.0%					3.0%					-97%	
Revenu locatif actuel								65'164						
Total														
Revenu locatif prévisionnel	60	4'334	1'788'850	100.0%	300	400	387	1'788'850	100.0%	300	400	387	0%	
Vacants	60	4'334						53'666	3.0%				-97%	
Revenu locatif actuel								1'735'185	97.0%					

Légende:
Marque rouge = min, 0, max loyer du marché
Marque vert = min, 0, max loyer actuel
Bleu = quantile par commune/quartier de ville





Résumé utilisation locative (logements/places de parc)

Type de surfaces

Loyer actuel

Loyer du marché

 Parking intérieur



	Nb. Surface	Total	CHF p.a.	Part CHF / Mois et unité	Min	Max	0	CHF p.a.	Part CHF / Mois et unité	Min	Max	0	Écart	Gamme
				%					%					CHF / Mois et unité
Parking intérieur														
Revenu locatif prévisionnel	50		67'200	100.0%	20	250	135	67'200	100.0%	20	250	135	0%	
Vacants	50		100.0%		20	250	135	3.0%					-97%	
Revenu locatif actuel								65'184						
Total														
Revenu locatif prévisionnel	50		67'200	100.0%	20	250	135	67'200	100.0%	20	250	135	0%	
Vacants	50		67'200		20	250	135	2'016	3.0%				-97%	
Revenu locatif actuel								65'184	97.0%					

Légende:

Marque rouge = min, 0, max loyer du marché

Marque vert = min, 0, max loyer actuel

Bleu = quantité par commune/quartier de ville



État locatif

Unité de location

N° de réf.	Nom du locataire			Éta. Ut.			m²	CHF p.a.			Unité/mois	par m²	CHF p.a.			Unité/mois	Q.	param ² [CHF]	Q. Vacant	Trans. [ans]	Écart	Début	Fin	Earlybreak/ option réelle / ans	Indice	
					Nb.	Pc.																				
	■			0 US...	1		144	57'480	47'90	400	400			57'480	47'90	400		400		3.0%						+0%
	■			0 B.	1		505	202'160	16'847	400	400			202'160	16'847	400		400		57%	3.0%					+0%
	■			1 B.	1		706	282'240	23'520	400	400			282'240	23'520	400		400		57%	3.0%					+0%
	■			1 US...	1		120	35'970	2'988	300	300			35'970	2'988	300		300			3.0%					+0%
	■			2 B.	1		365	146'040	12'170	400	400			146'040	12'170	400		400		57%	3.0%					+0%
	■			3 B.	1		460	183'960	15'330	400	400			183'960	15'330	400		400		57%	3.0%					+0%
	■			4 B.	1		564	225'520	18'793	400	400			225'520	18'793	400		400		57%	3.0%					+0%
	■			5 B.	1		548	219'000	18'250	400	400			219'000	18'250	400		400		57%	3.0%					+0%
	■			6 B.	1		554	221'680	18'473	400	400			221'680	18'473	400		400		57%	3.0%					+0%
	■			7 B.	1		369	147'600	12'300	400	400			147'600	12'300	400		400		57%	3.0%					+0%
	■			-1 Pl.	9			27'000	250					27'000	250					3.0%						+0%
	■			-1 Pl.	15			3'600	20					3'600	20					3.0%						+0%
	■			-2 Pl.	11			33'000	250					33'000	250					3.0%						+0%
	■			-2 Pl.	15			3'600	20					3'600	20					3.0%						+0%

Total revenu locatif prévisionnel	60	4'334	1'788'850	100,0%	397	% prév.	
Total vacants	60	4'334	1'788'850	100,0%	397	100,0%	+0%
Revenu locatif actuel			53'666		397	3,0%	-97%

Légende:

- Vacants
- Nom du locataire : vacant, mais le futur locataire est déjà connu



Valeur à neuf de l'immeuble

Chiffres-clés

		Volume et surfaces				
Bâtiment	Année de construction	Renovation	Volume bâtiment	Surface de plancher (SP)	Surface utile (SU)	Emprise au sol
Boulevard Carl-VOGT 64, Genève	2015		37088 m³ SVA 416	8'133 m² SVA 416	4819 m² SUP	1010 m² SVA 416
Total			37088 m³	8'133 m²	4819 m²	1010 m²

Valeur d'assurance (CHF) _____

Détermination de la valeur à neuf

Bâtiment	Utilisation principale	Nbre Objets localités	SUP	Dimension Type	Standard	CHF/Obj. Type	CHF/Objet localité	Valeur à neuf de l'immeuble CHF
n/a	Bureau	80	4071	4070 m² SUP	4.0 - élevé	8'800 m² SUP		30'391'000
	Parking intérieur	50		50 Unité	4.0 - élevé	28'000 Unité		27'676'000
	Usage spécial avec surface	2	284	263 m² SUP	4.0 - élevé	5'000 m² SUP		1'400'000
Total		60	4'334					30'391'000



Perspective décompte

	Décompte CHF p.a.	Annuité CHF p.a.	CHF p.a. prévis.	Périodes Cashflows réels									
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 Valeur terminale
				01.06.2020 -31.05.2021	01.06.2021 -31.05.2022	01.06.2022 -31.05.2023	01.06.2023 -31.05.2024	01.06.2024 -31.05.2025	01.06.2025 -31.05.2026	01.06.2026 -31.05.2027	01.06.2027 -31.05.2028	01.06.2028 -31.05.2029	01.06.2030 -31.05.2031
Revenus													
Rev. loc. théoriques					1'788'850	1'788'850	1'788'850	1'788'850	1'788'850	1'788'850	1'788'850	1'788'850	1'788'850
Vacants			100.0%		921'258	921'258	921'258	921'258	921'258	921'258	921'258	921'258	921'258
Revenu brut actual			4.4%		867'592	867'592	867'592	867'592	867'592	867'592	867'592	867'592	867'592
			95.6%										
Coûts													
Coûts d'exploitation					159'565	159'565	159'565	159'565	159'565	159'565	159'565	159'565	159'565
%			9.1%		8.92%	8.92%	8.92%	8.92%	8.92%	8.92%	8.92%	8.92%	8.92%
Assurance			9.06%		14'06%	14'06%	14'06%	14'06%	14'06%	14'06%	14'06%	14'06%	14'06%
Administration			1.0%		17'889	17'889	17'889	17'889	17'889	17'889	17'889	17'889	17'889
Autres dépenses			2.2%		44'721	44'721	44'721	44'721	44'721	44'721	44'721	44'721	44'721
Impôts immobiliers			0.5%		8944	8944	8944	8944	8944	8944	8944	8944	8944
Conciergerie			58%		88'011	88'011	88'011	88'011	88'011	88'011	88'011	88'011	88'011
Appropriationnement			4.9%		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Commercialisation			10%		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coûts d'entretien					92'000	92'000	92'000	92'000	92'000	92'000	92'000	92'000	92'000
%			0.1%		55'000	55'000	55'000	55'000	55'000	55'000	55'000	55'000	55'000
Coûts de remise en état			43%		3'07%	3'07%	3'07%	3'07%	3'07%	3'07%	3'07%	3'07%	3'07%
%			10.5%		187'105	187'105	187'105	187'105	187'105	187'105	187'105	187'105	187'105
Remise en état			46%		10'48%	10'48%	10'48%	10'48%	10'48%	10'48%	10'48%	10'48%	10'48%
Aménagements des loca...			8.2%		149'953	149'953	149'953	149'953	149'953	149'953	149'953	149'953	149'953
Rente du droit de superfi...			32%		40'151	40'151	40'151	40'151	40'151	40'151	40'151	40'151	40'151
Coûts totaux					200'000	200'000	200'000	200'000	200'000	200'000	200'000	200'000	200'000
			11.2%		1931'240	1931'240	1931'240	1931'240	1931'240	1931'240	1931'240	1931'240	1931'240
Revenu net total			61.9%		-1'063'648	-1'063'648	-1'063'648	-1'063'648	-1'063'648	-1'063'648	-1'063'648	-1'063'648	-1'063'648

Vacants initiaux : Environ 6 mois de vacants initiaux.

Coûts d'exploitation :

- Selon les benchmarks de Wüest Partner : Assurance (1%), Administration (2.5%, locataire unique). Autres dépenses (0.5%).
- Impôt immobilier : 2% de la valeur fiscale calculée en capitalisant les revenus locaux à 4.066% (moyenne des 5 dernières années du taux de capitalisation admis par l'Administration Fiscale Cantonale pour un immeuble de type commerciaux - 2ème zone).
- Conciergerie et Appropriationnement : Entièrement réfractés au locataire.
- Commercialisation : Correspondant à 10% des vacants initiaux.

Coûts de remise en état : Aucun travaux de remise en état ne seraient à prévoir ces 10 prochaines années.

Aménagements des locaux : Participation aux aménagements des nouveaux locaux pour un montant unique d'environ CHF 350.-/m2 des surfaces de bureaux.

Rente du droit de superficie : Actuellement aucune rente n'est perçue. Wüest Partner estime la rente du nouveau DDP à créer à environ CHF 150.-/m2 p.a. pour une surface totale d'environ 1'340 m2.



Analyse de sensibilité

Évolution des annuités

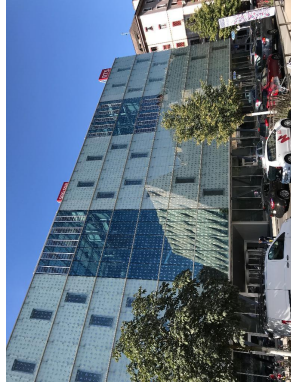
Variation du taux d'escompte (points de base)

Changement [Taux en %]	Annuité [CHF, %]	Variation de valeur					Variation de valeur en %									
		+30	+20	+10	+/-	-10	-20	-30	+30	+20	+10	+/-	-10	-20	-30	
		3.20%	3.10%	3.00%	2.90%	2.80%	2.70%	2.60%	3.20%	3.10%	3.00%	2.90%	2.80%	2.70%	2.60%	
Revenu locatif prévisionnel	-10%	29'650'000	30'600'000	31'620'000	32'710'000	33'880'000	35'140'000	36'480'000	-24%	-21%	-19%	-16%	-15%	-10%	-6%	
	-5%	1'699'408	32'440'000	34'600'000	35'800'000	37'080'000	38'450'000	39'930'000	-17%	-14%	-11%	-8%	-5%	-1%	3%	
	+0%	1'789'850	35'240'000	36'370'000	37'580'000	38'960'000	40'720'000	43'370'000	-9%	-6%	-3%	0%	4%	7%	12%	
	+5%	1'878'293	38'030'000	40'570'000	41'970'000	43'460'000	45'070'000	46'810'000	-2%	1%	4%	8%	12%	16%	20%	
	+10%	1'967'735	40'830'000	43'550'000	45'060'000	46'660'000	48'390'000	50'250'000	5%	8%	12%	16%	20%	24%	29%	
Vacants	+100%	8.73%	32'790'000	33'850'000	34'980'000	36'190'000	37'480'000	38'870'000	-10%	-13%	-10%	-7%	-4%	-0%	4%	
	+50%	6.55%	34'020'000	35'110'000	36'280'000	37'530'000	38'870'000	40'310'000	-13%	-10%	-7%	-3%	-0%	4%	8%	
	+0%	4.37%	35'240'000	36'370'000	37'580'000	38'880'000	40'270'000	41'760'000	-9%	-6%	-3%	0%	4%	7%	12%	
	-50%	2.18%	36'460'000	37'630'000	38'890'000	40'230'000	41'660'000	43'210'000	-6%	-3%	0%	3%	7%	11%	15%	
	-100%	0.00%	37'680'000	38'890'000	40'190'000	41'570'000	43'060'000	44'650'000	-3%	0%	3%	7%	11%	15%	19%	
Frais de remise en état	-10%	168'394	35'820'000	36'980'000	38'210'000	39'530'000	40'940'000	42'450'000	-8%	-5%	-2%	2%	5%	9%	13%	
	-5%	177'749	35'530'000	36'670'000	37'900'000	39'200'000	40'600'000	42'110'000	-9%	-6%	-3%	1%	4%	8%	12%	
	+0%	187'105	35'240'000	36'370'000	37'580'000	38'880'000	40'270'000	41'760'000	-8%	-6%	-3%	0%	4%	7%	11%	
	+5%	196'460	34'940'000	36'070'000	37'270'000	38'560'000	39'940'000	41'410'000	-10%	-7%	-4%	-1%	3%	7%	12%	
	+10%	205'815	34'650'000	35'770'000	36'960'000	38'240'000	39'600'000	41'070'000	-11%	-8%	-5%	-2%	2%	6%	10%	

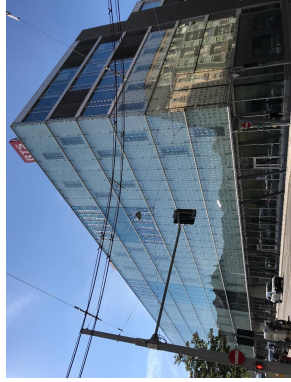
	Pondération	Rating		Commentaires
Micro-situation	60	3.5 - Supérieur à la moyenne	<div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>	
Utilisation	30	4.0 - Bon	<div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>	
Standard	40	4.2 - Elevé	<div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>	
État	30	4.5 - Très bon	<div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>	
Investissements	20	4.0 - Bon	<div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>	

Documentation photographique

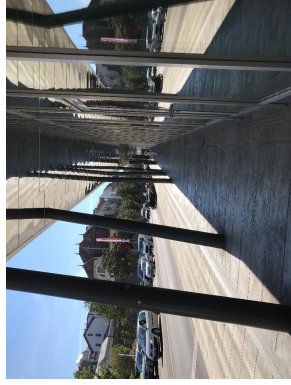
2020 Façade principale



2020 Façade latérale



2020 Galerie



2020 Entrée



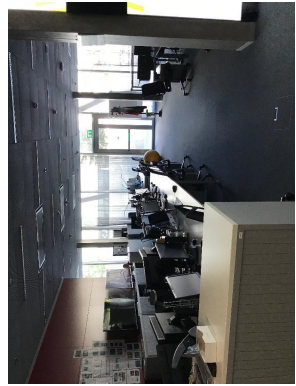
2020 Hall



2020 Couloir

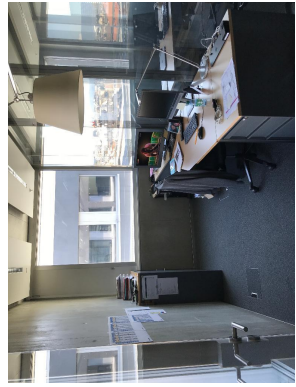


2020 Openspace



2020 Bureau 3

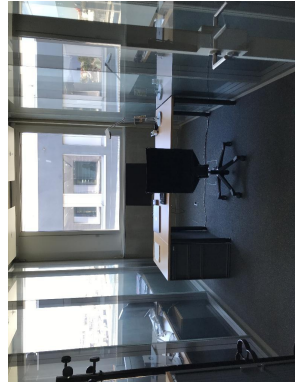
2020 Bureau 1



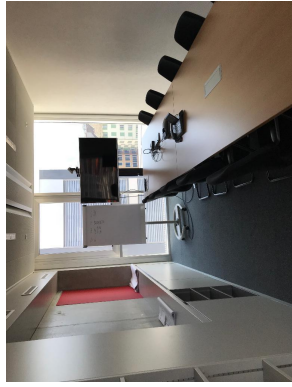
2020 Salle de conference 1



2020 Bureau 2

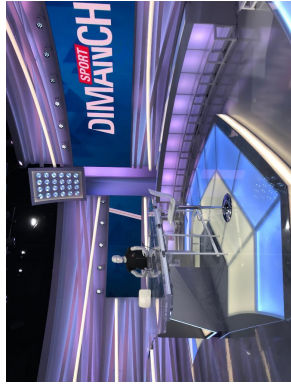


2020 Salle de conference 2

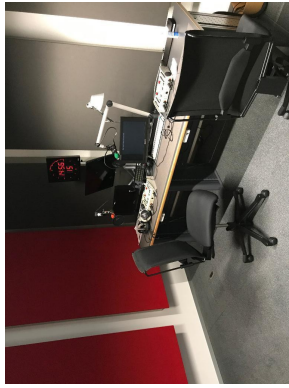




2020 Régie



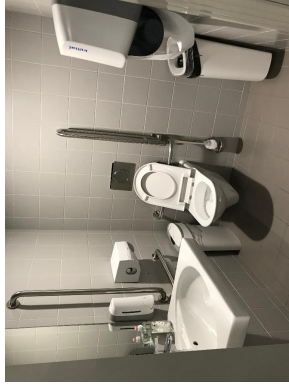
2020 Dépôt



2020 Cafétéria



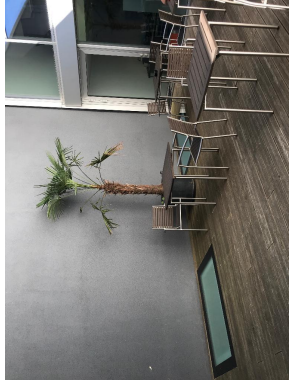
2020 WC 1



2020 WC 2



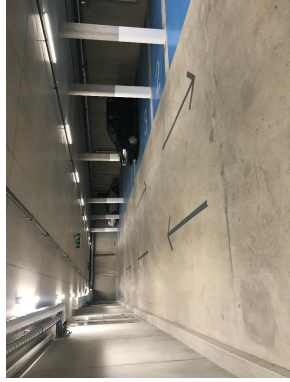
2020 Terrasse



2020 Patio



2020 Garage

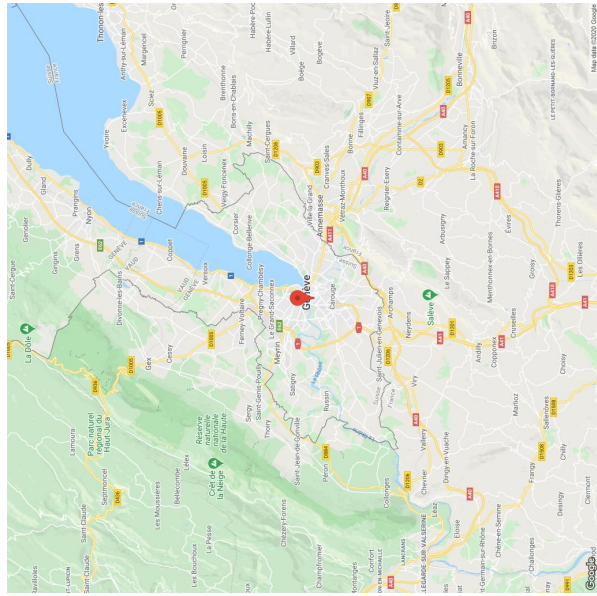


2020 Toiture



Cartes

Macro-situation

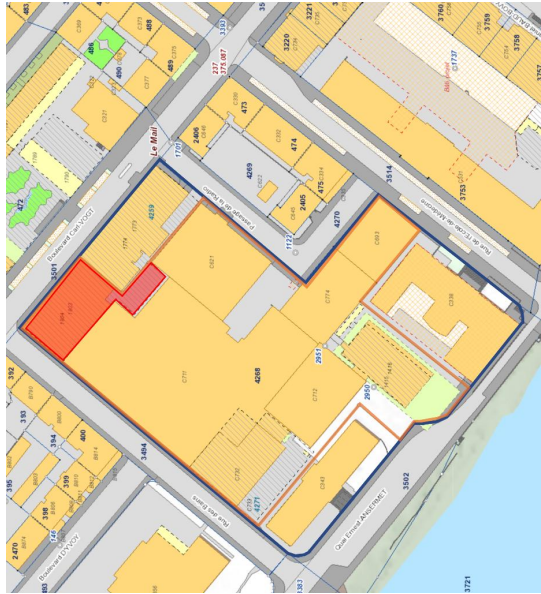


Micro-situation

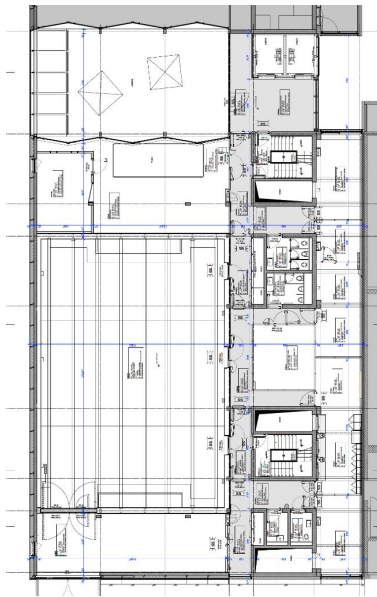


Plans

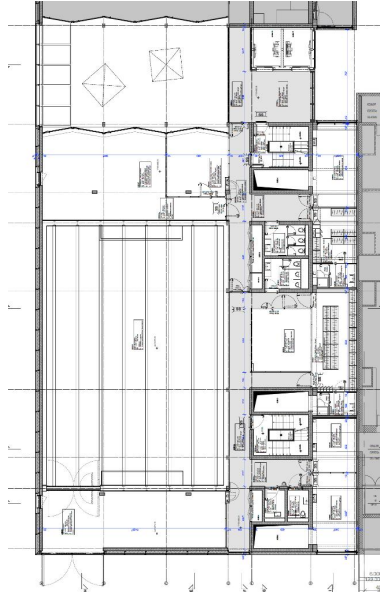
2020 Plan Cadastrel



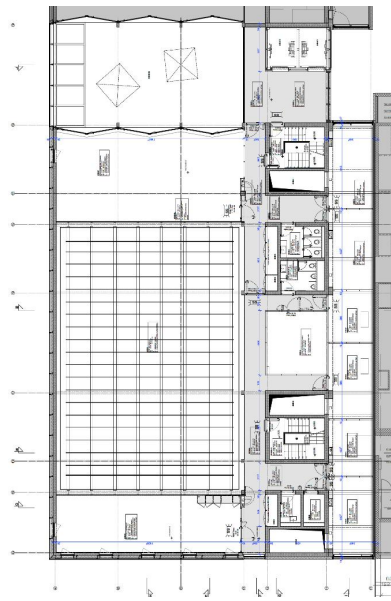
- Parcelle N° 4268
- DDP N° 4271
- Bâtiment N° 1804 et 1803 (objet de l'évaluation)

Rez-de-chaussée**1er étage**

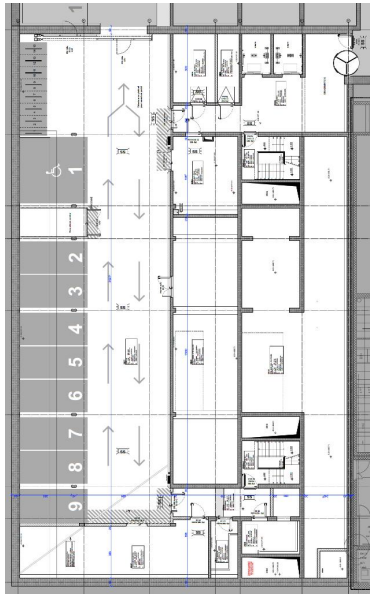
2ème étage



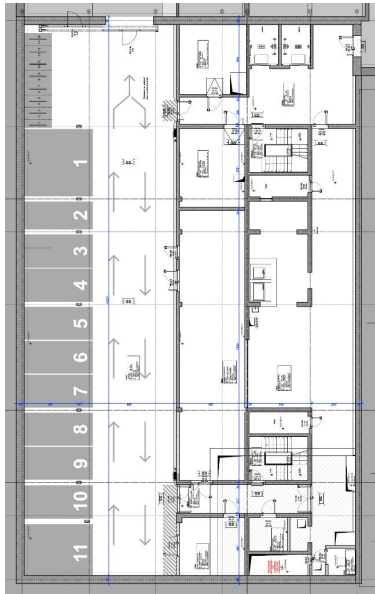
3ème étage



Sous-sol - 1



Sous-sol - 2



Contexte

Mandat

Wuest Partner évalue la valeur des biens immobiliers sur mandat de l'université de Genève.

Les surfaces locales n'ont pas pu être contrôlées. Il a été admis qu'elles correspondent à la réalité et qu'elles sont correctes. Par ailleurs, nos évaluations reposent sur les indications figurant dans les documents transmis que nous considérons comme des données avérées et fiables. Des différences sur l'un ou l'autre des éléments peuvent avoir un impact sur la valeur.

Wuest Partner est tenue de respecter les normes nationales et internationales régissant l'évaluation immobilière. Ces normes sont par ailleurs soumises aux directives habituelles appliquées en Suisse en matière d'établissement du bilan. L'évaluation se base sur la définition de la valeur du marché. En Suisse, il n'existe aucune définition officielle de la valeur du marché. C'est la raison pour laquelle on a recourus aux travaux de normalisation européens et américains en matière d'évaluation. La valeur du marché correspond à un prix de transaction hypothétique au moment de l'évaluation, pouvant probablement être obtenu à des conditions du marché équitables (p. ex. pas de pressions en termes de délais, pas d'asymétries d'informations) et excluant par là même les valeurs extrêmes.

Hypothèse

Wuest Partner part du principe que les informations et bases mises à disposition par le client concernant les immeubles et terrains inclus dans l'évaluation (par ex. les indications de surfaces) sont correctes. Toutes les autres informations, mises à disposition par des tiers, sont avérées fiables, mais Wuest Partner ne peut assumer de responsabilité pour leur correction.

Disclaimer

La présente évaluation, et surtout les prévisions qu'elle contient, ont été élaborées et rédigées par Wuest Partner SA avec tout le soin possible dans le cadre du mandat et dans le respect des normes professionnelles applicables.

L'évaluation se base sur :

- les documents mis à disposition (voir liste des documents), que l'on présume valables ;
- les expériences de Wuest Partner dans le domaine,
- la visite de l'immeuble.

Certains événements, survenus après le jour de l'évaluation, pourront toutefois avoir une influence sur le résultat, auquel cas une réévaluation devra être effectuée. Il peut exister un écart entre le prix et la valeur du bien évalué. Les circonstances influant sur le prix ne pourront pas être prises en compte dans la présente évaluation. Wuest Partner SA et/ou l'auteur déclinent toute responsabilité quant à l'exactitude des résultats de la présente expertise, car elle ne peut être garantie de manière objective.

L'évaluation a été réalisée par Wuest Partner SA en tant qu'entreprise indépendante. Elle ne saurait dès lors

donner lieu à des conflits d'intérêts.

Il ne s'agit pas d'une expertise technique.

Méthode

L'évaluation se base sur la méthode du discounted cash-flow (DCF). La valeur du marché actuelle d'un immeuble correspond à la somme de tous les revenus futurs nets actualisés (avant impôts, paiements des intérêts et amortissements). Pour chaque bien immobilier, les revenus nets sont escomptés en fonction des opportunités et des risques du marché. Tous les flux de trésorerie attendus sont indiqués afin de garantir une transparence maximale.



Annexes/Documents

Base	Disponible	Annexe	Date	Communiqué par	Source	Commentaire
Extrait du registre foncier	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	23.05.2016		RF Genève	
Documents droit de superficie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	19.12.2013		Canton de Genève	
Plan cadastral	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	15.09.2020		https://www.etat.ge.ch/	
Zone de construction	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	15.09.2020		https://www.etat.ge.ch/	
Protection du patrimoine et monuments historiques	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	15.09.2020		https://www.etat.ge.ch/	
Site contaminé	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	15.09.2020		https://www.etat.ge.ch/	
Documentation photos	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	03.09.2020		Julien Tobler, Wüest Partner	
Viste des lieux	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	03.09.2020		Julien Tobler, Wüest Partner	
Administration	Disponible	Annexe	Date	Communiqué par	Source	Commentaire
Etat local/I	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Loyers nets	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Frais annexes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Surface locative nette	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Baux commerciaux	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Revenus ventes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Decompte du bien immobilier	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Budget du bien immobilier	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Plan d'investissement	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Construction	Disponible	Annexe	Date	Communiqué par	Source	Commentaire
Attestation d'assurance du bâtiment (ECA)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Volume du bâtiment (ECA)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Année de construction (ECA)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Parmis de construire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Plans de l'objet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	25.11.2016		3843	
Descriptif de la construction	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	22.08.2012		3843	
Données de référence surfaces/volumes	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	12.08.2020		DEFR	
Données de référence installations techniques	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Depenses d'investissement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	01.02.2017		RTS	
Historique entretien/rénovations	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Analyses de l'état	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				

Glossaire

Abréviations état localif: - Nbr. = Nombre

- Parts contrats garantis à durée déterminée = Part des contrats à durée déterminée
- Opt. stare = Part des contrats garantis avec option de prolongation réelle
- Fin [a] = Fin du contrat calculée (voir le rubrique séparée)
- Et. = Étage
- Indice % = Part de l'indication qui peut être répercutée sur le locataire en vertu du droit du bail
- Vac. = Surfaces vacantes (marché)
- Dur. Trans.[a] = Durée de transition en années pour attendre le loyer du marché (voir rubrique séparée)
- Nbr. de pièces = Nombre de pièces par appartement

Utilisations

- SE = Surfaces extérieures
- B = Bureaux
- LCF = Loisirs/Culture/Formation
- A = Artisanat/Industrie
- Ga = Gastronomie
- Sa = Santé
- H = Hôtel
- D = Dépôts
- USC = Utilisation secondaire commerciale
- USR = Utilisation secondaire résidentielle
- PE = Parking extérieur
- PI = Parking intérieur
- UsS = Utilisation spéciale avec surface
- US = Utilisation spéciale sans surface
- V = Vente
- H = Habitation

Actuel: Valeurs variables au jour de référence (date de l'état localif).

Analyse de sensibilité (approximative): Les différentes valeurs de marché de l'analyse de sensibilité sont calculées de manière approximative à l'aide d'un modèle simplifié. Ces valeurs peuvent donc différer d'une évaluation DCF détaillée.

Annuité: Dans le rapport de portefeuille, l'annuité correspond à un montant périodique constant. Pour les 10 premières périodes, les valeurs de l'annuité sont indiquées par Ann. 1-10 et par Ann. 11 pour la 11ème période.

Benchmarks: Les benchmarks correspondent à des valeurs de référence. Le rapport de portefeuille indique les écarts en % entre les revenus localifs moyens par m² (par utilisation: habitation, bureau, vente, artisanat) et la valeur médiane suisse (quantile 50%).

Budget: Le budget comprend des valeurs prédites pour les coûts et les revenus d'après les indications du propriétaire ou de la régie. Voir les décomptes aussi.

Cashflow: Les cashflows désignent les flux de trésorerie (revenus et coûts).

Coefficient de qualité: Moyenne pondérée par les valeurs de marché des facteurs de qualité: macro-situation, micro-situation, état, standard, utilité.

Contrat - Option (en % du revenu): Il s'agit de la part des revenus futurs assurés par des contrats à durée déterminée, y compris, prolongation par la biais d'une option réelle par rapport aux revenus totaux.

Contrat à durée déterminée (en % du revenu): Il s'agit de la part des revenus futurs assurés par des contrats à durée déterminée par rapport aux revenus totaux.

Contrat Indexé (en % du revenu): Le terme «indexé» fait référence au degré d'indexation moyen des contrats de location.

Copropriété: Lorsque plusieurs personnes ont, chacune pour sa quote-part, la propriété d'une chose qui n'est pas matériellement divisée, elles en sont copropriétaires (CC art. 646 à 651).

Coûts d'entretien: Les coûts d'entretien comprennent toutes les dépenses pour préserver l'état du bâtiment d'une part et pour remettre le bâtiment en l'état d'autre part.

Coûts d'exploitation: Les coûts d'exploitation correspondent à toutes les dépenses à la charge du propriétaire qui proviennent de l'utilisation de l'immeuble et qui ne peuvent être refacturés aux locataires (primes d'assurance, frais d'administration, etc.).

Date de fin théorique (aussi abrégée par «fin dans le rapport»): La date de fin théorique est la différence en années au jour de l'évaluation. Elle tient compte des options, earlybreaks et des dates de résiliation futures, lorsque ces dernières sont effectivement appliquées dans l'évaluation. La date de fin théorique peut être différente selon la définition de WAULT (Weighted Average Unexpired Lease Term)

DOP: Droit de superficie (revenus et coûts): Les revenus et coûts pour le droit de superficie correspondent aux revenus et aux coûts engendrés par le contrat de droit de superficie (cf. Art. 779 a CC).

Décompte (Déc.): Le décompte contient les valeurs passées des coûts et des revenus selon les indications du propriétaire ou de la régie.

Distribution par quantile: Dans l'aperçu A, on indique pour chaque utilisation (habitation, bureau, vente, artisanat) le positionnement dans le quantile de la part du revenu dans le portefeuille.

E-notation: Les nombres sont exprimés dans Wuest Dimensions en notation exponentielle (base 10), pour les milliers: Xe3, pour les millions: Xe6 et pour les milliards: Xe9 (X peut représenter n'importe quel nombre).

État: L'état permet de juger de la qualité de l'état pour l'enveloppe extérieure, l'intérieur et les installations techniques du bâtiment. Il est l'une des composantes du profil de qualité.

Frais d'entretien (IH): Les frais d'entretien désignent toutes les dépenses qui sont nécessaires à la préservation de l'état de l'immeuble. Ils rentrent donc dans le cadre de l'«entretien courant» du bâtiment (contrats d'entretien, petites réparations).

Frais de rénovation (IS): Les frais de rénovation désignent toutes les dépenses qui sont nécessaires à la remise en l'état du bâtiment et dépassent le cadre de l'«entretien courant» (remplacement complet et/ou amélioration significative de certains éléments de construction comme la performance énergétique). Ces dépenses incluent les travaux à plus-value.

Macro-situation: La macro-situation désigne la qualité du marché immobilier de la commune dans laquelle se situe l'immeuble. Elle se base sur le rating d'emploiement et du marché de Wuest Partner.

Matrice du marché: La matrice du marché classe tous les immeubles du portefeuille par rapport à la qualité de l'emploiement (axe des abscisses) et la qualité de l'immeuble (axe des ordonnées). La matrice contient 9 cellules (de I à IX). Par exemple, un immeuble se situant dans la cellule I sera considéré comme un immeuble bénéficiant d'une excellente qualité/situation.

Médiane: La médiane (quantile de 50%) est une grandeur statistique qui partage une série de valeurs en deux parts égales: 50% des données ont une valeur inférieure à la médiane et 50% des données ont une valeur supérieure à la médiane.

Micro-situation: La micro-situation décrit la situation de l'immeuble au sein de la commune. Elle dépend des facteurs comme l'accessibilité en transports publics, la topographie du terrain, les commodités... Les appréciations sont indiquées dans le profil de qualité.

Nominal: Toutes les valeurs renseignées en termes nominaux tiennent compte de l'inflation.

Période: La période d'évaluation est divisée en unités de temps de longueur constante appelées périodes (généralement une année).

Perte de loyer: Les pertes de loyer correspondent à toutes les réductions du revenu locatif prévisionnel (provenant des vacants par ex.)

Pleine propriété: Le propriétaire de l'immeuble est une personne physique ou morale.

Portefeuille: Un portefeuille contient plusieurs évaluations d'immeubles.

Potentiel: Le terme potentiel caractérise tous les revenus et les coûts qui pourraient être réalisés de manière durable sur le long terme.

Propriété collective: Les propriétaires d'un immeuble sont plusieurs personnes physiques ou morales qui entretiennent une relation juridique étroite (cf. Art. 652-654 CO).

Propriété par étage: La PPE est une forme particulière de copropriété. C'est la part de copropriété du bâtiment qui confère à chaque copropriétaire le droit exclusif d'utiliser et d'aménager certaines parties du bâtiment (art. 712a-712t CC).

Qualité de l'emploiement: La qualité de l'emploiement de l'immeuble se détermine par une appréciation de la macro-situation (situation de la commune en Suisse) et de la micro-situation (situation de l'immeuble à l'intérieur de la commune).

Qualité de l'immeuble: La qualité de l'immeuble se détermine à partir de l'état, du standard, de la répartition actuelle des affectations ainsi que par les différentes possibilités d'affectation. Elle se base sur toutes les informations contenues dans le profil de qualité de l'immeuble.

Qualité du plan: La qualité du plan décrit la qualité du bâtiment en termes de plans, de flexibilité de la structure, des raccordements à la parcelle, etc. Elle est déterminée dans le profil de qualité.

Quantile: Les quantiles sont des indicateurs de dispersion caractérisant la variabilité d'une série de données. Le quantile de 50% sépare la série en deux parts égales correspondant aux valeurs les plus élevées et les moins élevées. Le quantile de 10% indique que 10% des données ont une valeur inférieure.

Réel: Les valeurs réelles indiquées ne tiennent pas compte de l'inflation. Elles sont obtenues en divisant les valeurs nominales par un indice des prix (IPC par ex.).

Région (immeubles par -): La Suisse est subdivisée en 106 régions MS, conformément au modèle de mobilité spatiale de l'Office Fédéral de la Statistique (OFS). Ces régions ont été regroupées par Wuest Partner en 8 marchés régionaux (régions Monitoring).

Rendement brut: Deux rendements bruts sont indiqués. Le rendement brut actuel se définit comme le rapport entre le revenu locatif prévisionnel actuel et la valeur de marché. Le rendement brut sur l'annuité se définit comme le rapport entre l'annuité du revenu locatif prévisionnel et la valeur de marché.

Rendement Cashflow: Cashflow/Valeur de marché (initiale) + dépenses capital selon les Swiss Valuation Standards (SVS), 2017.

Rendement global: Avec la période précédente

Rendement indirect: Le taux de rendement indirect dépend de l'évolution du marché et de l'investissement réalisé à la période donnée. Taux de rendement indirect = valeur de marché finale - valeur de marché initiale - dépenses + recettes/valeur de marché initiale + dépenses. Cf. Swiss Valuation Standards (SVS), 2017.

Rendement net: Le rendement net se définit comme le rapport entre l'annuité du revenu net et la valeur de marché de l'immeuble.

Revenu locatif actuel: Le revenu locatif actuel est le revenu prévisionnel moins les pertes de loyers.

Revenu locatif prévisionnel: Le revenu locatif prévisionnel est la somme de tous les revenus locatifs (y compris les vacants).

Revenu net total: Le revenu net correspond à la somme de tous les revenus à laquelle sont soustraits les coûts.

Revenus locatifs: Les revenus locatifs actuels sont renseignés pour chacune des utilisations (habitation, bureau, vente, artisanat, autre). L'amortité fait figure de valeur de référence en CHF par m².

Revenu total: Le revenu total correspond à la somme du revenu locatif prévisionnel et des autres revenus (rente de droit de superficie, produits d'une vente, etc.) à laquelle sont soustraits les pertes de revenus.

Standard: Le standard permet de juger la qualité du bâtiment au niveau de la conception des pièces, du degré de matérialisation et des installations techniques. Il est l'une des composantes du profil de qualité.

Surface utile (SU): Par surface utile on entend la partie de la surface nette qui est affectée aux fonctions répondant à la destination, au sens large, de l'immeuble.

Taux d'escompte: Le taux d'escompte correspond au taux auquel on actualise tous les cashflows, il donne une appréciation du risque.

Taux de capitalisation: Le taux de capitalisation est utilisé pour calculer la rente perpétuelle ou la valeur de sortie en période P11 dans le modèle à deux phases DCF. La valeur de sortie est ensuite actualisée à la date d'évaluation.

Taux de rendement interne modifié (TRIM): Le TRI est également connu en français sous le nom de taux de rendement interne. Le TRI modifié (TRIM) est utilisé dans Wuest Dimensions. Il reflète l'attrait d'un investissement initial par rapport aux cash-flow futurs. Dans la planification des investissements, le TRIM peut être utilisé pour calculer différents scénarios. Dans le calcul du DCF, le TRIM est considéré comme un taux d'actualisation pondéré ou calcul rétroactif de l'actualisation. Le TRIM est actuellement considéré comme la meilleure méthode de calcul du TRI et tient également compte des échéances et de la modalité de paiement de toutes les valeurs actualisées dans le calcul du DCF.

Type d'immeuble (Type II): Il s'agit des immeubles d'habitation, des immeubles mixtes (résidentiel et commercial), des immeubles commerciaux, des immeubles spéciaux, des droits de superficie et des terrains.

Type de la commune: Résumé de la typologie des communes selon l'OFES.

Vacant: Un objet est considéré comme vacant lorsqu'aucun contrat de location n'existe au jour de l'état locatif.

Valeur de marché (VM): La valeur de marché de l'immeuble correspond au montant estimé pour lequel un bien pourrait être cédé, à la date de la valorisation, entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans des conditions de concurrence normales après une commercialisation adéquate, les parties agissant, chacune, en toute connaissance de cause, avec prudence et sans contrainte

VAULT: VAULT (Weighted Average Unexpired Lease Term). Elle calcule la somme moyenne pondérée des échéances des baux d'un portefeuille (jusqu'à la première date de résiliation possible sans option de prolongation). Elle est indiquée en années. Les affectations à prendre en compte sont:

- bureaux, hôtels, surfaces de vente, cabinets de consultation, restauration, entrepôts et autres surfaces commerciales
- les contrats à durée indéterminée sont pris en compte avec une durée de 6 mois dans l'évaluation
- A ne pas prendre en compte:

- Appartements, places de parc, espaces publicitaires, caves
- Vacants

Cf. définition «SFAMA FI Kennzahlen Immobilien» d_160913»