

**Rapport de la commission des finances, de l'économie et de l'administration du 6 février 2024**

Rapporteur : Johan Martens

**DA 309 - 24.01 DIVISION DU DROIT DE SUPERFICIE DDP 5929 EN QUATRE (DDP 6128, 6132, 6133, 6134), CONSTITUTION DE DIVERSES SERVITUDES, MODIFICATION DES CONTRATS DE SUPERFICIE GREVANT LES PARCELLES 1157, 4235, 4236 ET 4237 DE LA COMMUNE DE VERNIER, ENTRE LA VILLE DE VERNIER ET QUARZ'UP SA**

Audition de MM. Daniel DELÉCHAT, Administrateur Président QUARZ'UP SA et Directeur adjoint ARAB BANK (Switzerland) Ltd, Gauthier GUÉGAND, Administrateur QUARZ'UP SA et Sous-Directeur ARAB BANK (Switzerland) Ltd, Thibault GILLIG, Real Estate Portfolio Manager ARAB BANK (Switzerland) Ltd, et Alexandre BÜHLER, Chef de groupe développement immobilier CONCORDO SA

M. DELÉCHAT présente l'état d'avancement du projet QUARZ'UP et le contexte de la demande de scission du DDP. Ce projet a gagné le prix de la Ville de Vernier en 2019 et a été repris en 2023 en partenariat avec la société CONCORDO SA, initiatrice du projet.

Le projet initial qui a été repris ne prévoyait qu'une seule mise en location de l'intégralité du projet. Il y a une forte demande de la part des entreprises locales pour la vente, plutôt que la location, de trois des bâtiments sur les quatre. Les petites entreprises ne souhaitent pas louer les ateliers commerciaux, mais les acquérir. Dans ce cadre, un partenariat a été conclu avec la Banque cantonale de Genève (BCGE) pour la construction et pour les acquéreurs. Cela va faciliter l'acquisition des lots pour les petites entreprises.

Pour cela, il est nécessaire d'effectuer une scission du DDP en quatre pour avoir quatre bases foncières différentes pour la vente de ces bâtiments ; d'où l'objet de la demande de consentement pour la division du droit de superficie en quatre DDP et la constitution de PPE sur le DDP 6134, bâtiment des Ateliers destiné aux PME.

M. BÜHLER rappelle que QUARZ'UP est issu d'un concours lancé par la Ville de Vernier en 2019 et remporté par un groupement constitué de CONCORDO SA et de LOSINGER MARAZZI. C'est un projet artisanal et industriel qui a été développé dans une logique d'écoquartier, avec quatre bâtiments qui totalisent un peu plus de 20'000 m<sup>2</sup> de surface utile et un sous-sol commun pour du stockage et un parking, soit : des ateliers artisanaux au nord, destinés à des PME et petites sociétés locales ; Un Bâtiment Haute technologie au sud, destiné à des sociétés à haute valeur ajoutée ; un hôtel industriel au centre, destiné à tous types d'industries ; et le bâtiment Quarz à l'ouest, avec initialement une affectation administrative, mais qui peut également être destiné à des activités artisanales.

Le projet est labellisé MINERGIE et reçoit un label de développement durable international WELL Community. Un permis de construire par bâtiment est en force depuis décembre 2022.

Le projet a été porté par CONCORDO SA jusqu'au rachat par ARAB BANK (Switzerland) Ltd et Banque GONET en juillet 2023, et le chantier a été ouvert en novembre 2023. Les travaux des ateliers artisanaux se termineront à la fin 2024.

Le modèle de projet a évolué pour répondre aux demandes du marché en trois stratégies différentes :

- premier modèle avec des entreprises qui deviennent propriétaires occupantes du site.
- ensuite des lots PPE à la découpe pour les Ateliers sous la forme d'actes de vente à terme.
- et pour la Haute technologie le bâtiment QUARZ'UP SA mis en location dans la suite du projet, le tout avec le parking qui est imbriqué, en volume, en dessous des trois bâtiments.

Il y a une demande d'une entreprise locale de Vernier (maroquinerie). Un potentiel propriétaire occupant souhaite faire construire son bâtiment, pour avoir une belle vitrine du tissu économique local et un objet qui réponde à ses besoins actuels. Le bâtiment en location, QUARZ'UP SA, est intéressant pour des entreprises du tissu local liées à la petite industrie, amenant de la vie dans ce quartier, avec des espaces communs mutualisés.

Pour l'Hôtel industriel il y a déjà des intérêts pour des entreprises de manufacture et de joaillerie.

M. GILLIG présente une synthèse du montage final. Il explique qu'un administrateur de quartier animera le site, gèrera l'ensemble de la copropriété et collectera les rentes à l'échelle du site, avec les quatre DDP. Il n'y a aucun changement sur les conditions financières du DDP. QUARZ'UP SA reste pilote du projet et en garantit la bonne fin et les rentes au niveau du DDP. Le calcul se fait bâtiment par bâtiment au niveau de l'état locatif qui a été défini et validé. Cela fait une rente potentielle annuelle, versée par semestre d'avance pour un total de CHF 737'000.00.

Le projet reste identique par rapport au concours élaboré en 2019. Le concept et l'usage final restent identiques. Il y aura une attractivité pour le territoire, avec des entreprises qui vont venir. Au niveau de l'animation du site, dans le cadre du label Well community, un certain nombre de services et d'aménagements seront au bénéfice des utilisateurs du site, et plus largement des habitants du quartier. Il y a une réflexion sur des aménagements sportifs extérieurs et un partenariat avec une ferme urbaine qui amènera des animations sur le site pour les employés présents au quotidien. Des ateliers permettront aux habitants de se joindre à la vie du site. L'objectif est de créer un ensemble qui vit et qui fait du sens avec les quatre bâtiments réunis.

Au niveau du financement et du montage juridique de l'opération, il a été nécessaire de demander la scission. Le bénéfice se fera par l'aspect développement, en amenant des synergies entre les bâtiments. Le rôle de l'administrateur de quartier sera important. Au-delà de l'aspect administratif, il aura un rôle de gestion et d'animation du site. Un espace commun est prévu dans le bâtiment Haute technologie. Ce sera le hub de quartier qui permettra de rassembler tout le monde pour les pauses lunch ou pour des entretiens individuels. Il y aura des propositions autour de la restauration saine et des endroits pour se retrouver et avoir un espace de détente.

Un commissaire (MCG) demande pour quelle raison les élus devraient accepter de scinder en quatre le droit de superficie. Quelle serait la plus-value et quelle serait la rentabilité pour la Ville de Vernier ? Il comprend que les activités diverses développées supprimeront des clients potentiels pour les restaurants du village. Il estime que les restaurateurs seront préterités. En termes de mobilité, il souligne que la Ville de Vernier est totalement congestionnée. Il demande comment le trafic sera pris en compte, sachant également qu'un centre sportif important sera créé dans le futur (Servette FC). Il demande comment les invités conçoivent leur projet avec cette mobilité et cette accessibilité. Il dit que le MCG est pour l'économie locale, mais que QUARZ'UP SA n'a pas proposé d'économie locale. Si des sociétés viennent avec des frontaliers en plus, cela n'est pas nécessaire. Il souligne qu'il ne s'agit pas de créer des entreprises, mais de louer des bureaux. Les entreprises locales cherchent des terrains vierges pour pouvoir y amener leurs entreprises ou leurs institutions. Ce qui est proposé aujourd'hui n'a pas pour but d'améliorer l'économie locale, mais de créer des bureaux pour faire venir des gens de l'étranger.

M. DELÉCHAT estime que le site ne prétertera pas les restaurateurs. Le hub qui sera créé sera celui d'un accès à une sorte de ferme urbaine, avec des plantations sur les toits pour la collectivité. Il y aura entre 400 et 500 personnes qui travailleront sur le site et utiliseront les commerces de la Ville de Vernier. Quant à la mobilité, il y a un grand développement avec la mobilité douce. Le BHNS passera par là.

M. AGRAMUNT, Conseiller administratif, précise qu'il s'agit de discuter d'un DDP existant et que la seule problématique est celle de le diviser en quatre entités juridiques distinctes. Il rappelle que la délibération, qui autorisait le Conseil administratif à promettre au lauréat du concours de constituer en sa faveur un droit de superficie à titre onéreux, avait été votée par le Conseil municipal en 2020 (avec 29 OUI et 1 abstention). Les garanties financières ne changent pas. Une garantie de CHF 1,5 mio, pour que le projet soit élaboré, a été obtenue.

Un commissaire (LE CENTRE-VL) trouve inimaginable que les travaux aient commencé et que le projet change, il demande quel était l'investisseur initial et qui contraint à changer le DDP. Quelle est la plus-value pour la Commune ? Va-t-elle se retrouver avec quatre interlocuteurs ? En faveur de qui seront les droits de superficie ? Pourquoi y a-t-il un retrait de l'investisseur initial ?

M. BÜHLER répond que le concours a été remporté en 2019. Entre-temps, il y a eu l'épisode de Covid. Le marché est changeant et il faut s'adapter. La proposition de multiples objets, en location ou à la vente, permet de toucher un plus grand nombre de clients potentiels et cela permet de fixer les entreprises sur Vernier, alors que, pour la location, les baux sont de 10-15 ans, les entreprises qui signent un droit de superficie pendant 70 ans s'engagent à investir dans les murs et pérenniser leur activité à Vernier.

L'investisseur original était la société Axess management qui était une filiale du groupe Realstone. Ils ont préféré recentrer leurs investissements sur d'autres opérations ou d'autres secteurs. Le projet a donc été cédé à ARAB BANK en 2023.

Une présentation par Mme PITACCOLO, Juriste (SAM), abordant tous les détails techniques et financiers, a succédé à ces débats.

**Au vote, la DA 309 - 24.01, Division du droit de superficie DDP 5929 en quatre (DDP 6128, 6132, 6133, 6134), constitution de diverses servitudes, modification des contrats de superficie grevant les parcelles 1157, 4235, 4236 et 4237 de la Commune de Vernier, entre la Ville de Vernier et QUARZ'UP SA, est acceptée par 6 OUI (3 SOC, 1 VERT.E.S, 1 PLR, 1 UDC), 2 NON (2 MCG), et 2 abstentions (1 LE CENTRE-VERT'LIBÉRAUX, 1 ALTERNATIVE).**