



JEUDIS DE L'ENVIRONNEMENT PROJET «BOUCHET»

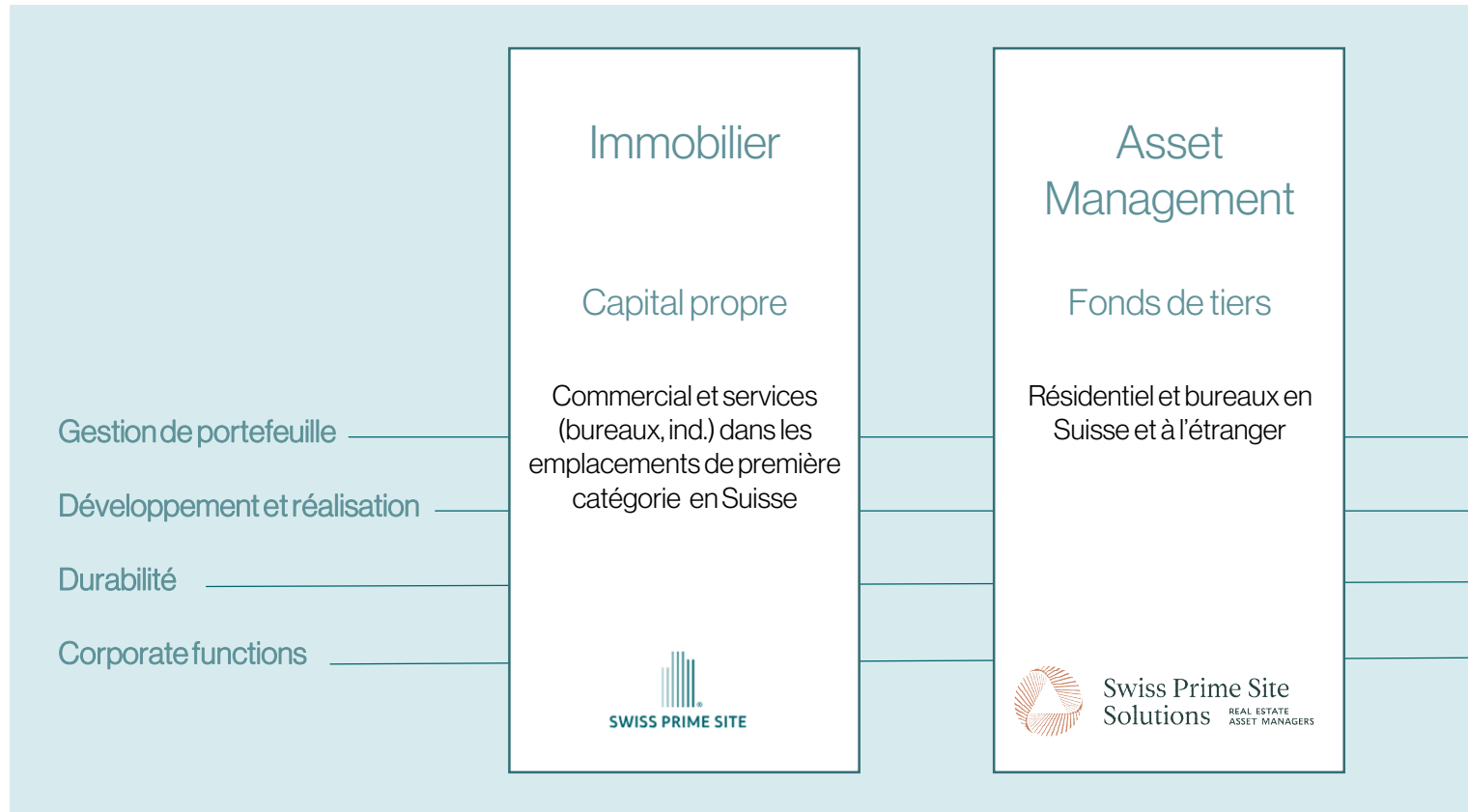
GENÈVE, 2 MAI 2024



Agenda

1. «SWISS PRIME SITE IMMOBILIEN AG» EN BREF
2. LE CAS «Bouchet-rte de Meyrin 49»
3. ALTERNATIVES
4. CHOIX
5. LA SUITE...

Swiss Prime Site Group : deux piliers



- Plus grande société immobilière suisse cotée en bourse ;
- portefeuille immobilier propre de grande qualité d'une valeur marchande de plus de CHF 13 milliards ;
- Activité complémentaire de gestion d'actifs avec CHF 13 milliards d'actifs sous gestion
- **Stratégie de durabilité de longue date** (certification des bâtiments, neutralité climatique d'ici 2040, financement et rémunération liés aux critères ESG)
- Pipeline de développement d'environ 2 milliards de CHF

Répartition géographique du portefeuille immobilier propre

CHF 13.1 Mrd.

Portefeuille

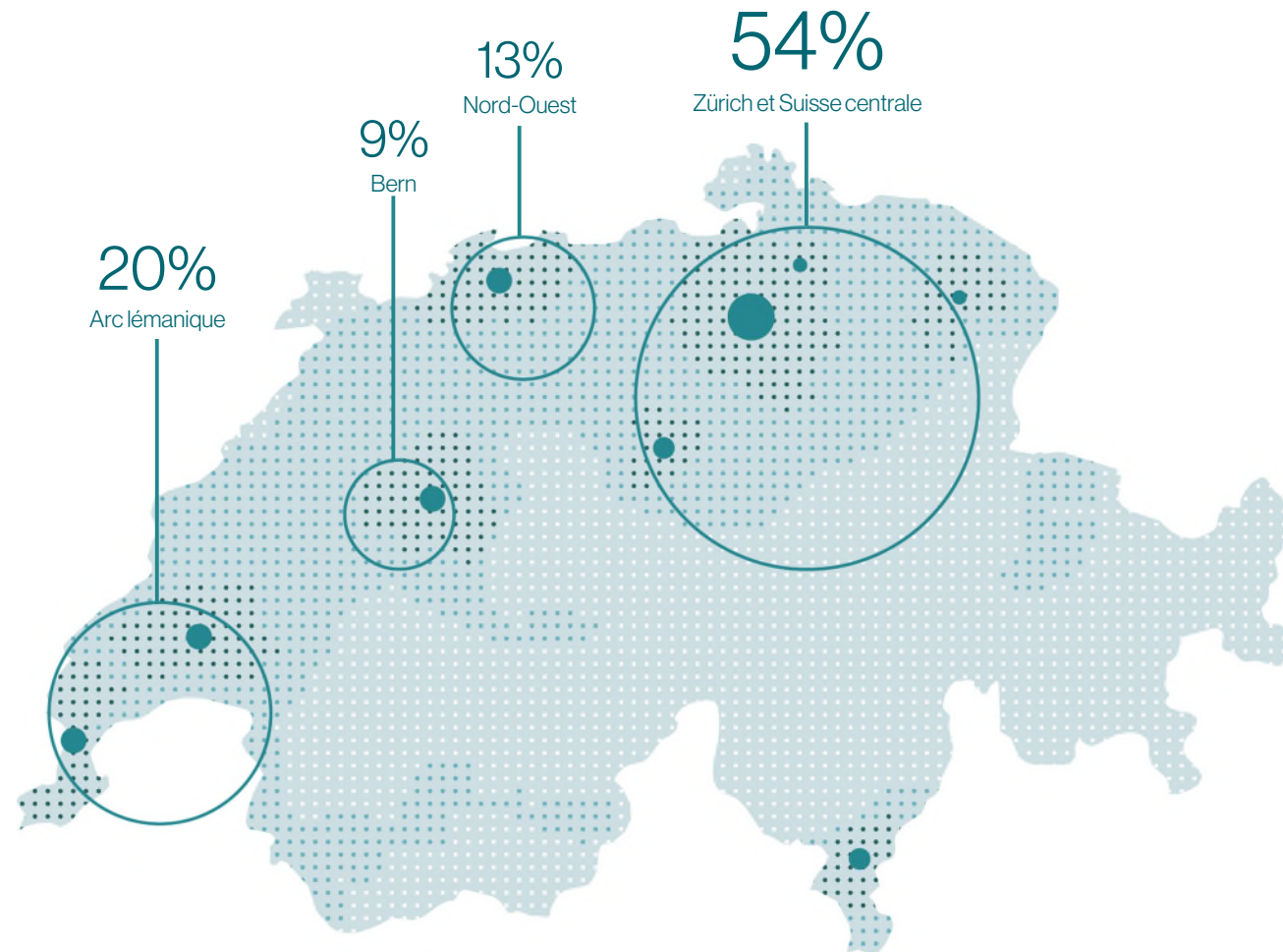
(GJ 2022: CHF 13.1 Mrd.)

159

Nombre d'immeubles

1.7 Mio. m²

Surfaces locatives



Anmerkung: Punktfarbindensität indiziert die Bevölkerungsdichte

Objectifs de durabilité – Agenda 2030



Concevoir des villes et des quartiers inclusifs, sûrs, résilients et durables

Prendre des mesures immédiates pour lutter contre le changement climatique et ses effets

Renforcer les moyens de mise en œuvre et redynamiser le partenariat mondial pour le développement durable.



Assurer des modes de consommation et de production durables

Garantir une éducation inclusive, égalitaire et de qualité et promouvoir les possibilités d'apprentissage tout au long de la vie pour tous.

Evolution significative dans le domaine de la durabilité

1

Stratégie de certification

94%
surface certifiable
2022: 75%

2

Neutralité climatique en 2040

-10% émissions
Par rapport à l'an passé
Act. 15.2 kg CO₂/m²

3

Économie circulaire

Milestone Projekt
Müllerstrasse
90% ciment recyclé

4

Cadre pour le financement
vert

CHF 425 Mio.
Finanziert sous 2% en moyenne

Objectifs

100%

0 kg

50%
Matériaux issus du
réemploi

Tous
les financements à long
terme

Economie circulaire

Passeport matériel

La transparence sur les matières premières et les éléments de construction disponibles dans les bâtiments est une condition de base pour permettre leur récupération et leur réutilisation dans l'esprit de l'économie circulaire. En conséquence, des passeports de matériaux (matériaux nouvellement mis en œuvre et matériaux conservés) doivent être établis pour les projets de construction.

Exemple avec Madaster: <https://www.madaster.ch/de>

Critères d'exclusion Minergie-ECO / ecoDevis

Minergie-ECO comprend au total 80 critères pour les nouvelles constructions ainsi que 78 pour les modernisations, dont 10 critères sont à chaque fois considérés comme des critères d'exclusion. Les recommandations ecoDevis de l'association ecobau sont adaptées aux labels de bâtiments Minergie-ECO et Standard de la construction durable. Dans les ecoDevis, les matériaux de construction ou les mises en œuvre à faible impact environnemental sont indiqués. Les options marquées "non recommandé" contreviennent à un critère d'exclusion de Minergie-ECO. Les ecoDevis correspondants doivent être définis dans le cadre de l'avant-projet ou déterminés s'ils ne sont pas déjà prescrits par une certification (orientation sur les critères d'exclusion selon Minergie-ECO).

<https://www.minergie.ch/de/zertifizieren/eco/>.

<https://www.ecobau.ch/de/instrumente/ecodevis>

Autres sources d'information

<https://www.environdec.com/all-about-epds>

<https://www.c2ccertified.org/>

<https://www.ecobau.ch/index.cfm?Nav=61>

SIA 2040 Effizienzpfad Energie

Circular Buildings - Ellen MacArthur Foundation/ ARUP

Ne rien construire de nouveau	Construire pour préserver la valeur à long terme	Construire efficacement	Construire avec les bons matériaux
1. Eviter de reconstruire	2. Augmenter l'efficacité d'utilisation	6. Renoncer aux composants inutiles	8. Réduire l'utilisation de nouveaux matériaux
	3. Design conçu pour durer	7. Augmentation de l'efficacité des matériaux	9. Réduction des matériaux à forte intensité de CO2
	4. Design adaptable		10. Éviter les matériaux nocifs pour l'environnement
	5. Conception pour le démontage et la réutilisation		

Tools

dHub - Circular Buildings - <https://ce-toolkit.dhub.arup.com/tools>

→ Framework: [Link](#) / Tools: [Link](#)

Quelques projets– situation privilégiée

	 «Le Cube» Carouge	 Destination Jelmoli Zürich	 Route de Meyrin 49 Genf	 maaglive Zürich	 Grand Passage Genf	 YOND Campus Zürich
Reglement en vigueur	Standard & PLQ	Standard	Plan de quartier	Plan de quartier	Standard	Standard
Status actuel	Concours conception- construction	Demande d'autorisation en cours	Phase SIA 32	Demande définitive en cours	Demande définitive en cours	Dépôt demande définitive
Location	Partiellement loué (arcades comm.)	Ouverture 2027	Location temporaire	Location temporaire	Loué	Location temporaire
Investissement ¹ (Mio.)	CHF ~72	CHF ~130	CHF ~70	CHF ~170	CHF ~150	CHF ~180
Realisation ²	2026 – 2027	2025 – 2027	2026 – 2027	2025 – 2028	Dès 2025 par étapes	2025 – 2029

Anmerkung: Ungefähre Planzahlen

¹ inklusive Bestandwert (Land- und Akquisitionskosten); Destination Jelmoli & Grand Passage exklusive Bestandwert

² Grundausbau, danach mieterspezifischer Ausbau.

Agenda

1. «SWISS PRIME SITE IMMOBILIEN AG» EN BREF
2. LE CAS «Bouchet-rte de Meyrin 49»
3. ALTERNATIVES
4. CHOIX
5. LA SUITE...

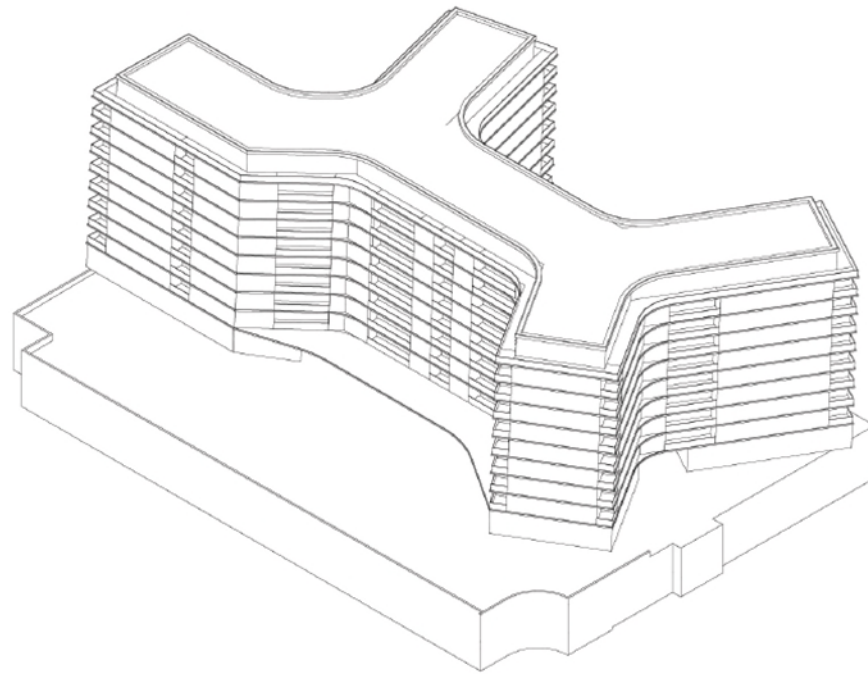


- Immeuble en très bon état, mais vieillissant
(construit dans les années 80 arch. Bugna père)
- Vacance en augmentation
- Nécessité d'un programme d'investissement très
lourd (env. 20 mios)
- Marché des surfaces administratives difficile à cet
emplacement
- PLQ en vigueur pour affectation commerciale

Agenda

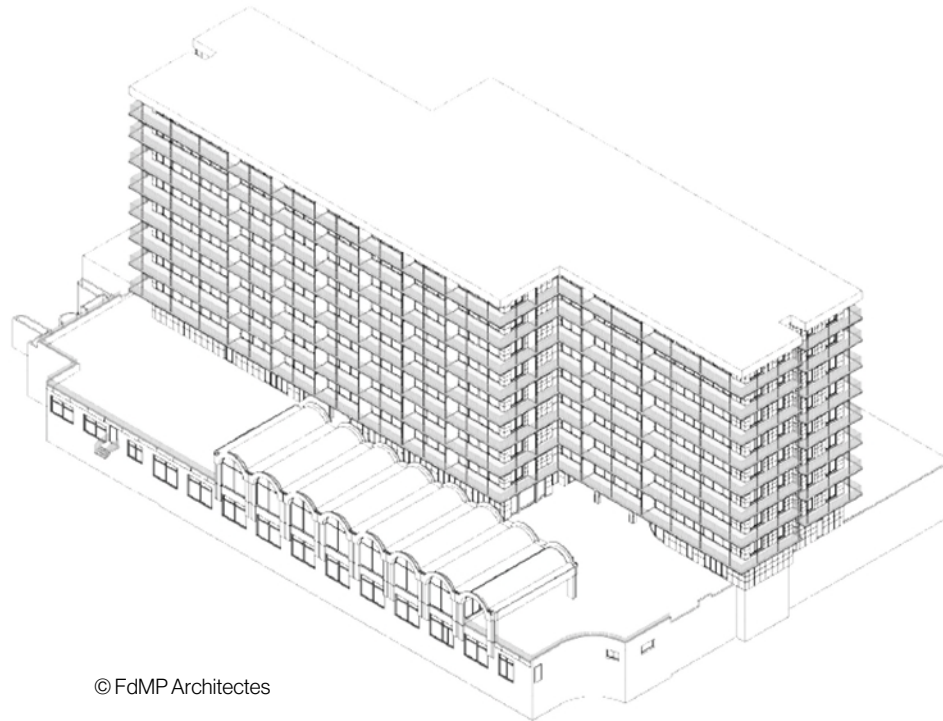
1. «SWISS PRIME SITE IMMOBILIEN AG» EN BREF
2. LE CAS «Bouchet-rte de Meyrin 49»
3. ALTERNATIVES
4. CHOIX
5. LA SUITE...

V0 Démolition-reconstruction



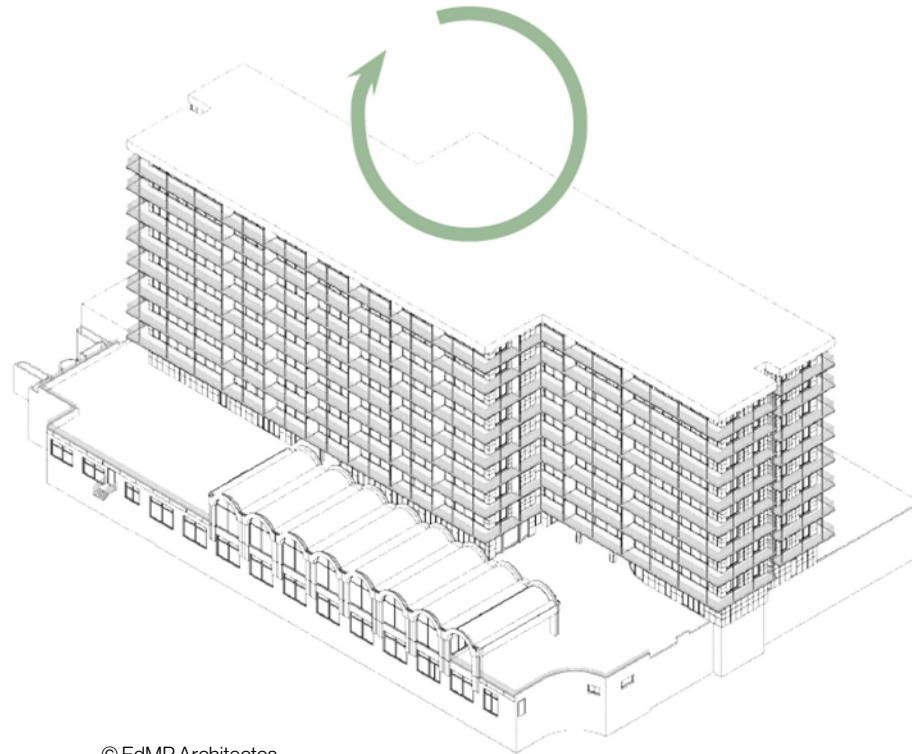
© FdMP Architectes

V1 Réhabilitation classique



© FdMP Architectes

V2 Réhabilitation avec réemploi



© FdMP Architectes

V3 Réhabilitation avec réemploi extrême

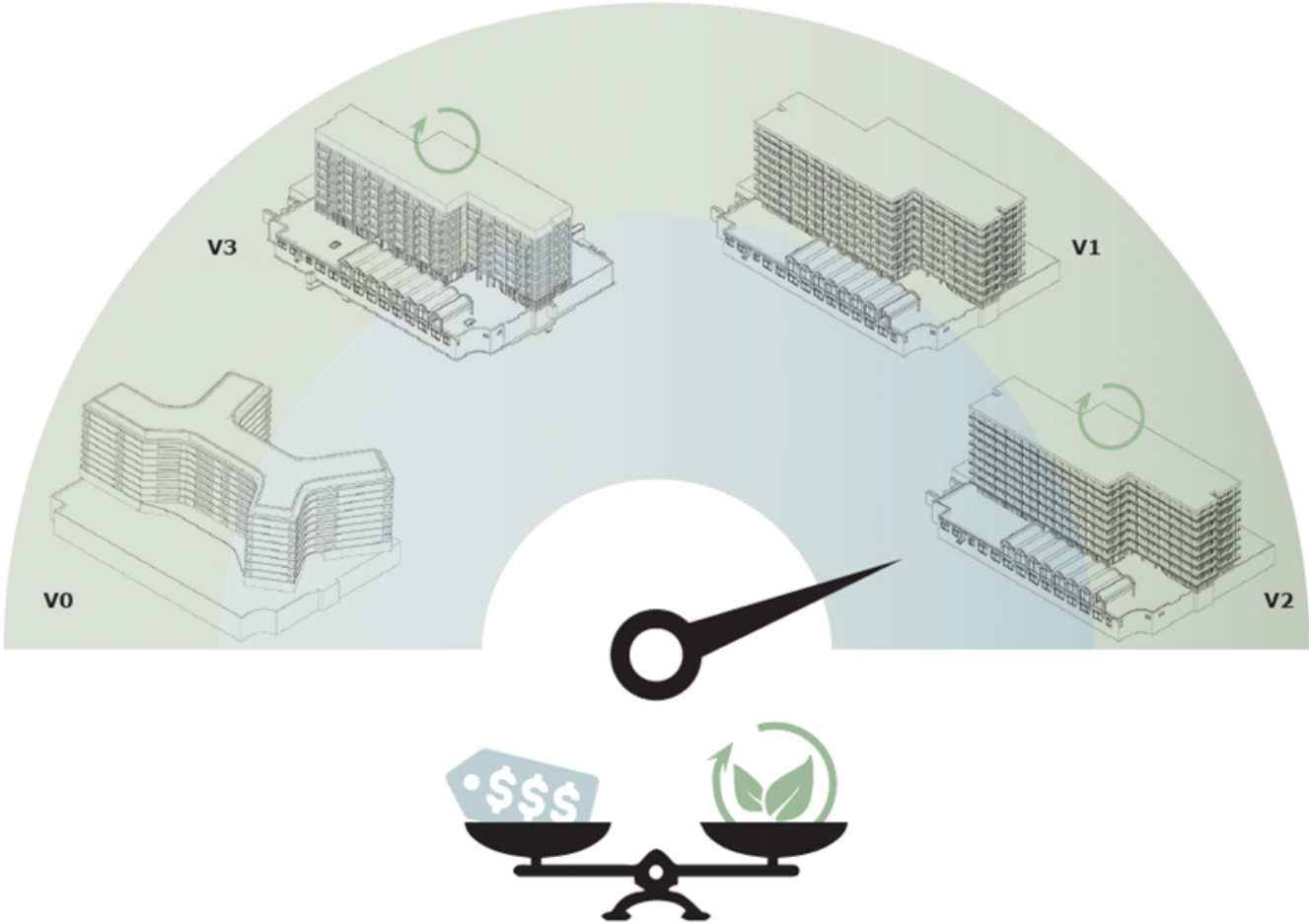



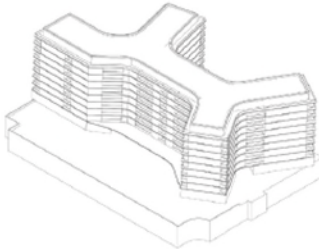








© FdMP Architectes

Agenda

1. «SWISS PRIME SITE IMMOBILIEN AG» EN BREF
2. LE CAS «Bouchet-rte de Meyrin 49»
3. ALTERNATIVES
4. CHOIX
5. LA SUITE...





	Variante 0 Démolition-reconstruction	Variante 1 Réhabilitation classique	Variante 2 Réhabilitation + réemploi	Variante 3 Réhabilitation + réemploi Xtrem
				
	24'834m² SU	19'474m² SU	19'424m² SU	17'681m² SU
	408 habitants 24,2m²/pers. (parcelle)	264 habitants 37m²/pers. (parcelle)	264 habitants 37m²/pers. (parcelle)	171 habitants 57,8m²/pers. (parcelle)
	358 t.CO2e / an 878 kg.CO2e/habitant/an	282 t.CO2e / an 1068 kg.CO2e/habitant/an	260 t.CO2e / an 985 kg.CO2e/habitant/an	182 t.CO2e / an 1064 kg.CO2e/habitant/an
	Coût global : +++ Coût au m² : +++	Coût global : ++ Coût au m² : +	Coût global : ++ Coût au m² : ++	Coût global : + Coût au m² : ++
	2022 - 2030 (8 ans) + risque lié au PLQ	2022 - mid 2027 (5.5 ans)	2022 - 2028 (6 ans)	2022 - 2028 (6 ans)
	Rendement ++	Rendement +++	Rendement +++	Rendement +

-1.5%

FdMP

26.10.2023

-1.5%

26.10.2023

40

Agenda

1. «SWISS PRIME SITE IMMOBILIEN AG» EN BREF
2. LE CAS «Bouchet-rte de Meyrin 49»
3. ALTERNATIVES
4. CHOIX
5. LA SUITE...



REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
Département du territoire
Office des autorisations de construire

AUTORISATION PRÉALABLE



Dossier n° : DP/320526/1 - RO		
Requérant(e) principal(e) : FdMP architectes SA M Christophe PIDOUX Rue Chantepoulet, 1 CH-1201 Genève	Mandataire : FdMP architectes SA M Christophe Pidoux Rue Chantepoulet, 1 CH-1201 Genève	Propriétaire(s) : Swiss Prime Site Immobilien AG M Matthieu Delacrétaz
Parcelle(s) : Genève-Petit-Saconnex (n° 4504)		Zone(s) d'affectation : D3-5
Adresse(s) de l'objet : Route de Meyrin, 49 - 1203 Genève-Petit-Saconnex	Description de l'objet : Transformation d'un immeuble de bureaux en logements et surélévation - abattage d'arbres	

Vu l'article 11, Loi sur les constructions et les installations diverses
Vu l'Arrêté Départemental du 22.11.2023
Vu la version de projet n°4 du 13.09.2023;
Vu la requête précitée,

Le département accorde l'autorisation préalable sollicitée, portant sur l'implantation, la destination, le gabarit, le volume et la dévestiture du projet rappelé en titre (art. 5 al. 1 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988).

- Demande préalable en force avec variante 2
- Dossier de demande définitive va être déposé vers l'automne prochain
- La phase 32 va permettre de valider certains choix et d'approfondir la stratégie de réemploi



SWISS PRIME SITE

MERCI POUR VOTRE
ATTENTION