

DIRECTIVE

Rentes des droits de superficie (DDP)

RÉFÉRENCE :
FPAV/DIR 001.01

ENTRÉE EN VIGUEUR :
4 septembre 2023

VALORISATION DES TERRAINS DE LA FONDATION PRAILLE-ACACIAS-VERNETS

1. Détermination des rentes initiales de superficie

CONTEXTE

Créée en 2019 par le Grand Conseil genevois, la Fondation Praille-Acacias-Vernets (ci-après : Fondation PAV) est une fondation de droit public dont les activités ont débuté le 1^{er} janvier 2021.

Son objectif principal est de contribuer à la réalisation des futurs quartiers du périmètre « Praille Acacias Venets », situé sur les communes de Carouge, Genève et Lancy, en accord avec le plan directeur de quartier et les plans localisés de quartier PAV.

Afin de mener à bien ses missions, la Fondation PAV a reçu en dotation des terrains appartenant à l'État de Genève, situés dans le périmètre PAV. Cette dotation représente un patrimoine de 153 parcelles couvrant une surface totale de 473'936 m² de terrain, offrant un potentiel constructible d'environ 1.1 million de m² de surfaces brutes de plancher (ci-après SBP), soit près de 54 % des SBP du périmètre considéré.

Dans le cadre de ses activités, la Fondation valorise ses terrains en octroyant de nouveaux contrats de DDP aux investisseurs privés et publics, en conformité avec les programmes de logements et d'activités prévus par les plans localisés de quartier (ci-après : PLQ), tout en se guidant par les principes de durabilité.

OBJECTIF

La présente directive a pour objectif de valoriser les terrains de la Fondation PAV en utilisant une méthode économique qui soit applicable à l'ensemble de ses terrains.

Cette approche se veut flexible dans le temps et en adéquation avec le marché immobilier. De plus, elle vise également à garantir un traitement équitable pour les nouveaux superficiaires de la Fondation.





1. Détermination des rentes initiales de superficie

La méthode de valorisation foncière repose sur un calcul à rebours, consistant à soustraire la valeur de rendement du coût de l'ouvrage. Cette opération permet de déterminer la part foncière qui sert de base pour définir la rente de superficie.

Le mode de calcul prend en considération les 5 principaux éléments énumérés dans la formule de calcul ci-dessous, assurant ainsi un processus uniforme et compatible à la fois avec la zone ordinaire et la zone de développement.

Fig.1 Formule de calcul de la rente en 5 étapes

N°	Eléments	Zone de développement	Zone ordinaire
1.	Etat locatif * : (A)	Pratiques étatiques	Loyers de marché
	Charges d'exploitation : (B)	CHF 1'000.- / pièce théorique	CHF 40.-/SBP**
2.	Bénéfice avant Intérêt et Impôts : (C)	C = A-B	C = A-B
	Rémunération des Fonds Propres : (D1)	Selon quote-part des fonds propres	Taux OFL + 2%
	Rémunération des Fonds Etrangers : (D2)	Taux théorique selon normes étatiques	Taux OFL**
	Coût Moyen Pondéré du Capital : (D)	$D = \{(\% \text{ Fonds Propres} * D1) + (\% \text{ Fonds Etrangers} * D2)\}$	
3.	Valeur de rendement : (E)	E = C : D	E = C : D
	Coût de l'ouvrage : (F)	Prix de revient (hors terrain)	
4.	Valeur du foncier : (G)	G = E - F	G = E - F
5.	Rente de superficie : (H)	H = G x D	H = G x D

*Somme de tous les loyers annualisés théoriquement dûs (y c. les vacants et hors acompte de charge)

**Données indicatives devant être adaptées selon projet concerné

Cas Particuliers :

a) Surfaces d'activité

Si les surfaces d'activité d'un projet immobilier dépassent le tiers de la surface locative totale, la rente est déterminée séparément en utilisant le mode de calcul décrit selon la formule de calcul décrite en figure 1 ci-dessus, en prenant en considération son propre prix de revient ainsi que son niveau de loyer, appliqué en fonction du type d'affectation. Quant au coût du capital, il est déterminé en fonction des affectations prévues et des conditions du marché des capitaux présentes au moment de la détermination de la rente.



En revanche, lorsque les surfaces d'activité d'un projet immobilier de logement sont inférieures ou égales au tiers de la surface locative totale de l'immeuble, la rente déterminée pour le logement s'applique également à ces surfaces.

b) Surfaces d'équipement public

Pour ce type de surfaces définies par le PLQ, aucune rente ne sera perçue par la Fondation PAV.

Par conséquent, le superficiaire s'engage à remettre ces surfaces aux collectivités publiques, en location ou en propriété en DDP, à un tarif préférentiel.



Annexe 1 – Tablette des prix de rente de superficie en zone de développement - 2023

La tablette des prix est mise à jour régulièrement en fonction de l'évolution des exigences légales et des normes étatiques en vigueur en zone de développement, assurant ainsi sa pertinence et son adéquation dans le temps.

Cette démarche vise à offrir des références solides et actualisées pour soutenir les projets immobiliers en respectant les normes légales et les standards de qualité les plus récents.

Fig.2 Tablette des rentes DDP 2023 – Logements en ZD

Catégorie de logements	HBM	HLM/HM	ZD LOC
Rente CHF/SBP/an	24.-	27.-	41.-

Prix indicatif d'une rente pour un projet en zone ordinaire : CHF 79.-/m² SBP/an

Notice informative :

La présente tablette des prix a été établie à partir d'un projet type représentant la construction d'un bâtiment destiné essentiellement à de l'habitation et conforme aux dispositions légales en vigueur en zone de développement.

Les coûts de construction s'entendent pour un bâtiment à haute performance énergétique et correspondent aux coûts admis dans les plans financiers des immeubles soumis à la loi générale sur les zones de développement (LGZD).

Un montant d'impenses moyen a été intégré, représentant des frais standard et inhérents aux opérations foncières du périmètre PAV, permettant le développement urbain de la zone concernée.

En ce qui concerne le niveau des loyers, ces derniers correspondent aux montants admis par les normes étatiques en vigueur pour les immeubles locatifs soumis à la LGL ou à la LGZD, en fonction des éléments constitutifs du prix de revient et du compte d'exploitation.