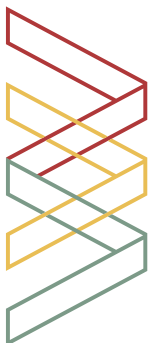


Fondation



**Praille  
Acacias  
Vernets**

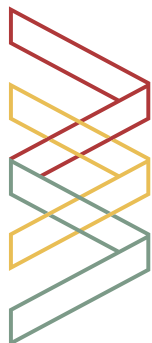
# **Bienvenue à la rencontre de presse**

Vers la transition foncière : la politique des  
prix de la Fondation Praille-Acacias-Vernets

LE 1<sup>ER</sup> SEPTEMBRE 2023  
PAVILLON SICLI



Fondation



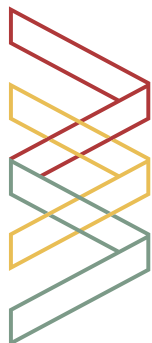
**Praille  
Acacias  
Vernets**

**Monsieur Robert Cramer**  
Président  
Fondation Praille-Acacias-Vernets

LE 1<sup>ER</sup> SEPTEMBRE 2023  
PAVILLON SICLI



Fondation



**Praille  
Acacias  
Vernets**

**Monsieur Vinh Dao**  
Directeur général  
Fondation Praille-Acacias-Vernets

LE 1<sup>ER</sup> SEPTEMBRE 2023  
PAVILLON SICLI



“ Le PAV bouge,  
tout le monde  
doit se mettre  
en mouvement. ”





# Praille Acacias Vernets

L'un des plus grands projets  
de renouvellement urbain d'Europe

Un ratio de  
2 logements  
pour 1 emploi (2/1)



# Praille Acacias Vernets

## Une opportunité unique pour Genève



12'000 nouveaux logements



5'700 nouveaux emplois



+ 3'000  
arbres



25 km  
de pistes cyclables



2,5 km  
de rivière



1 parc  
de 6 à 8 hectares

Un potentiel total  
de **2.1 millions de m<sup>2</sup>** de surfaces constructibles



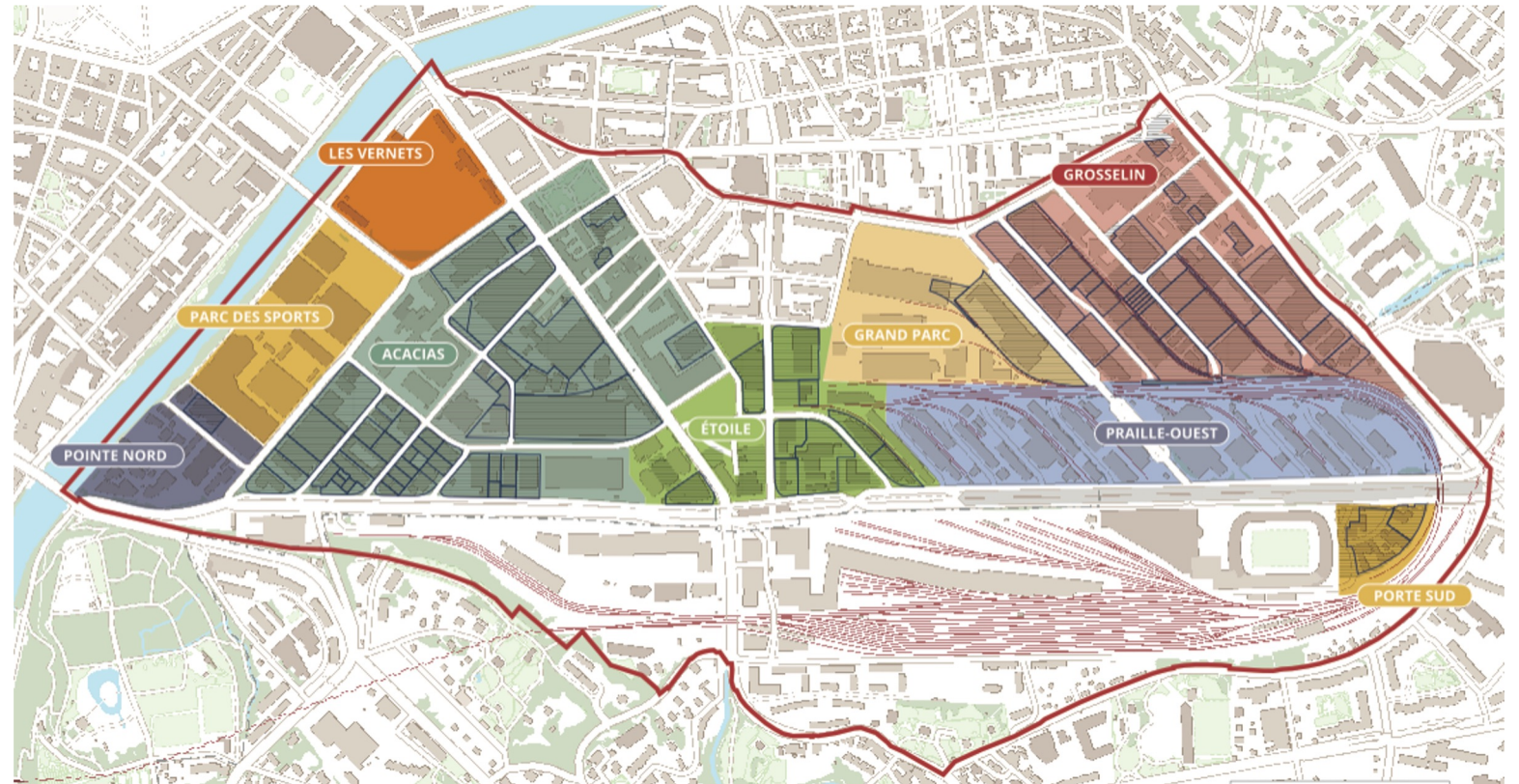


# Fondation Praille-Acacias-Vernets

## L'opérateur foncier au service du projet PAV

### Capital de dotation

- 153 parcelles
- grevées de 95 DDP
- 473'936 m<sup>2</sup>



# Fondation Praille-Acacias-Vernets

## Les chiffres clés



Créée en 2019 pour 40 ans



CHF 470 millions d'actifs immobilisés



54% des SBP du PAV



7'200 nouveaux logements

Un potentiel total  
de **1,1 million de m<sup>2</sup>** de surfaces constructibles





# Fondation Praille-Acacias-Vernets

## Un but, trois missions

Contribuer à la réalisation des futurs quartiers du périmètre Praille Acacias Vernets, implantés sur les communes de Carouge, Genève et Lancy, en conformité avec le plan directeur de quartier PAV et les plans localisés de quartier PAV.

Libérer

Valoriser

Contribuer



# D'un foncier industriel à un foncier urbain

Un dispositif équitable pour assurer la transition foncière

①

Garantir une équité  
de traitement dans  
les négociations

②

Etablir des méthodes  
de calcul stables  
et transparentes

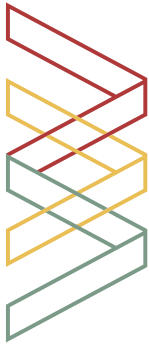
③

Eviter des rentes de  
situation et des  
plus-values  
artificielles





Fondation



**Praille  
Acacias  
Vernets**

## **DDP actuels : valeur de rachat**

Une approche équitable et agile

# Rachat des DDP

## Réaliser le projet PAV dans des délais raisonnables

Une grande maîtrise foncière... mais incomplète !

- Terrains grevés de 95 DDP
- Échéance moyenne des DDP : 2056
- Aucune clause de résiliation de gré à gré et avant terme dans les contrats (à terme : de manière générale, la valeur de retour est à la valeur intrinsèque)

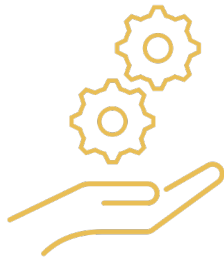
Trouver ensemble des conditions de libération avant terme par la fixation d'une indemnisation équitable et équilibrée.





# Une politique qui s'applique à tous les superficiaires

## Les trois profils et attentes



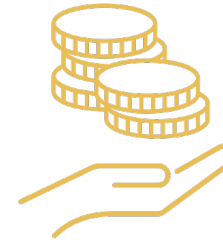
### **Superficiaire « développeur »**

Participer au  
développement  
du PAV



### **Superficiaire « utilisateur »**

Continuer son  
activité sur un  
autre site



### **Superficiaire « investisseur »**

Maintenir un  
rendement



# Méthode de calcul

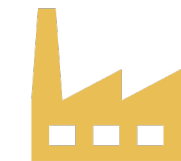
Un cadre défini, une application flexible

1

Déterminer  
une méthode  
d'expertise stable  
et transparente

2

Concilier deux logiques  
économiques :  
«industrie» et «logement»



Industrie



Politique du logement

3

Prendre en compte  
la situation du  
superficiaire, selon  
son profil





# Indemnité à sa “juste valeur”

## Valeur de rendement (VR)

Actualisation des revenus locatifs théoriques futurs et de l'indemnité de retour relatifs au bien immobilier à un taux du marché, pour la durée restante du droit de superficie



## Valeur vénale industrielle (VVI)

Construction théorique d'une valeur autonome qui agrège la valeur intrinsèque à la valeur de rendement

## Valeur intrinsèque (VI)

Valeur à neuf d'un immeuble, diminuée d'un pourcentage d'obsolescence et de vétusté



La VVI est une valeur intermédiaire de référence, également considérée comme un benchmark, qui vise à devenir une cible fédératrice combinant 1/3 de la valeur intrinsèque et 2/3 de la valeur de rendement.

# Arbitrage équitable

**Auto-portance** : montant d'indemnité viable permettant la réalisation des projets de développement

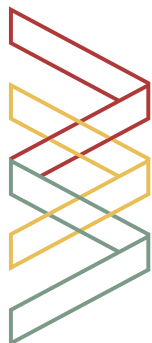


**Procéder à un arbitrage économique** : déterminer la juste valeur via une valorisation sur mesure basée sur des expertises externes

**Tenir compte des besoins du superficiaire** : ne pas léser les superficiaires actuels dans la satisfaction de leurs besoins futurs



Fondation



**Praille  
Acacias  
Vernets**

## **DDP futurs : mécanisme de fixation et d'évolution de la rente**

Une méthode de calcul prévisible, dynamique et partenarial



# Rente initiale

## Une méthode qui repose sur quatre piliers fondateurs



Justifiable : grâce une méthode de calcul



Applicable à tous les terrains de la Fondation PAV : en ZD et ZO



Adaptable dans le temps : dynamique



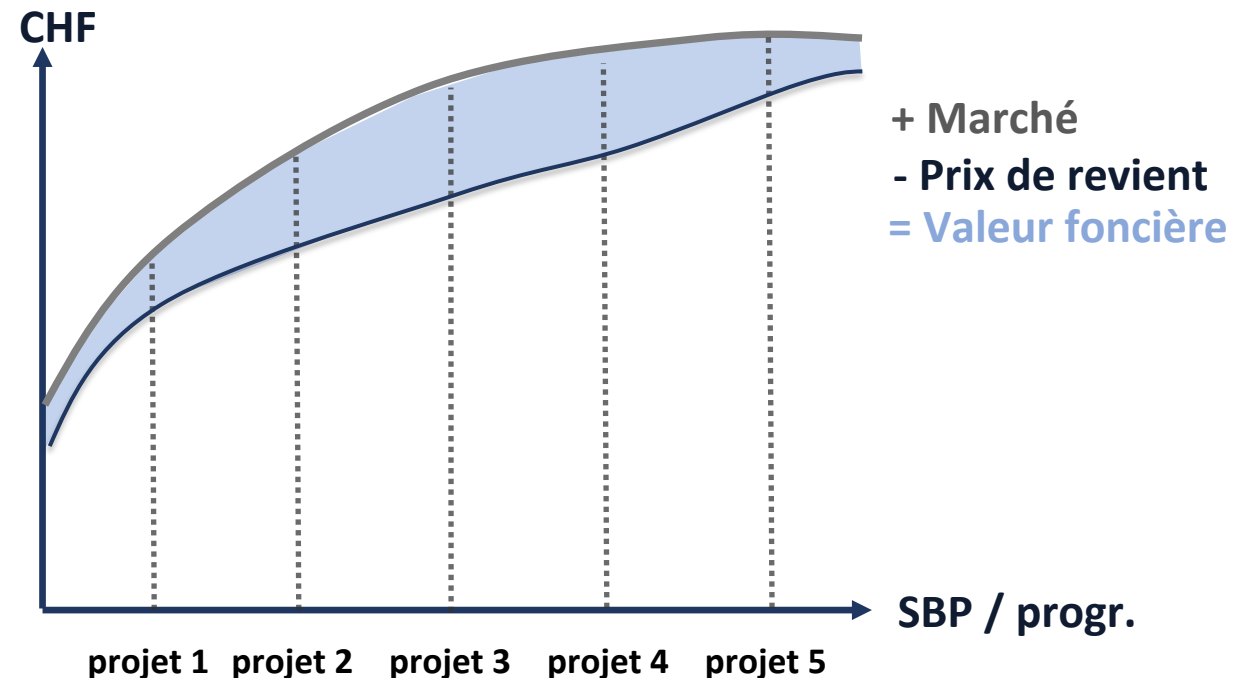
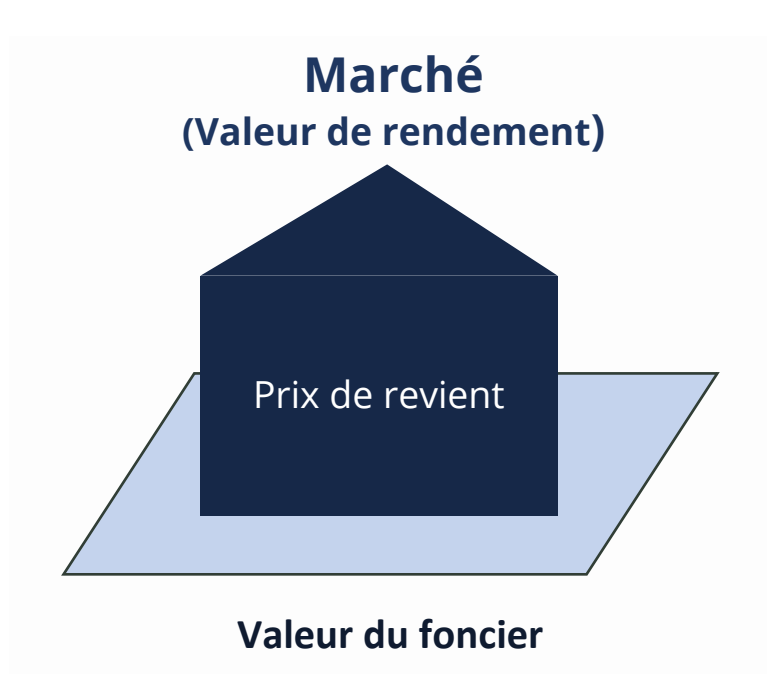
Equitable entre les parties : à sa “juste valeur”



# Rente de marché et partenarial

## L'équation de l'équilibre économique

La valeur foncière est la différence entre la valeur de rendement «marché» et le coût de l'ouvrage «prix de revient» **évolutif dans le temps et lié au projet de développement réalisé.**



# Calcul de la rente

## 5 étapes clés

### 1 Etat locatif (EL)

- Charges d'exploitation

### 2 = Bénéfice avant intérêts et impôts (EBITDA)

./. Coût Moyen Pondéré du Capital (CMPC)

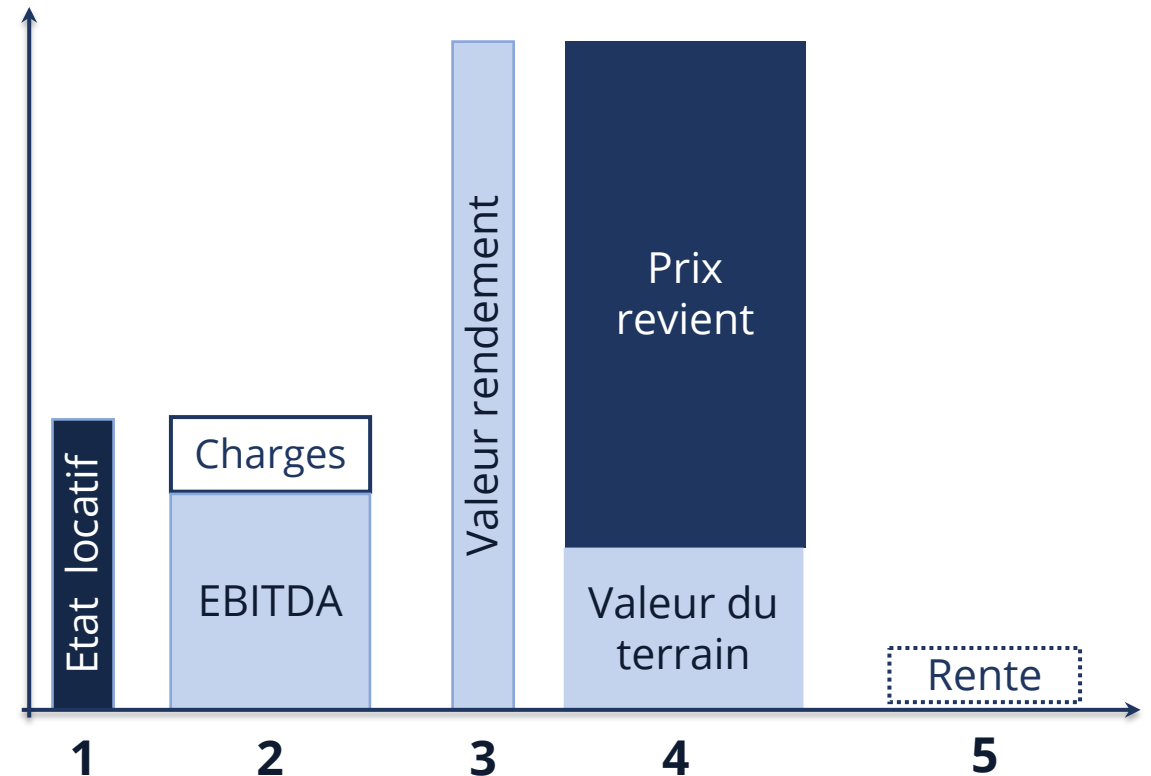
### 3 = Valeur de rendement (VR)

- Prix de revient (PR)

### 4 = Valeur du foncier (VF)

x Coût Moyen Pondéré du Capital (CMPC)

### 5 = Rente de superficie





# Prix des rentes de superficie en 2023

## → Logements

**Zone de développement (ZD) :** table de prix des rentes de superficie

Catégorie de logements	HBM	HM	HM (Coop)	ZD LOC 20%	ZD LOC 50%	ZD LOC 100%
Rente de superficie (CHF/SBP/an)	24	27	27	41	41	41

**Zone ordinaire (ZO) :** application par projet du calcul en 5 étapes

→ Prix indicatif pour un projet locatif standard : CHF 79

## → Activités

**ZD / ZO :** application par projet du calcul en 5 étapes

→ Pas de prix indicatif : dépend du type d'affectation



# Surfaces d'activité à loyers préférentiels

## Ajustement possible de la rente

La Fondation peut ajuster au besoin les rentes des surfaces à vocation sociale et solidaire afin de soutenir une programmation innovante.



# Surfaces d'équipement public

## Absence de rente

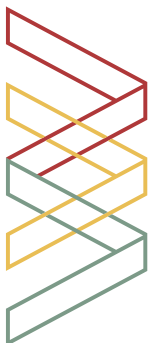
Pas de rentes perçues pour les équipements publics, définies par le PLQ.

Obligation pour le superficiaire de mettre à disposition des communes et du canton les surfaces louées à un prix préférentiel.





Fondation



**Praille  
Acacias  
Vernets**

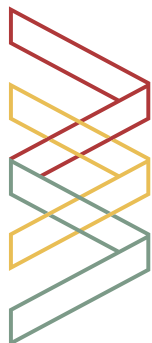
# Questions - réponses

## Vers la transition foncière : la politique des prix de la Fondation Praille-Acacias-Vernets

LE 1<sup>ER</sup> SEPTEMBRE 2023  
PAVILLON SICLI



Fondation



**Praille  
Acacias  
Vernets**

LE 1<sup>ER</sup> SEPTEMBRE 2023  
PAVILLON SICLI

**Merci pour votre participation**  
Retrouvez le média kit  
sur [www.fondationpav.ch](http://www.fondationpav.ch)