

Fondation



**Praille
Acacias
Vernets**

BIENVENUE

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

LE 1^{ER} SEPTEMBRE 2023
PAVILLON SICLI

Fondation

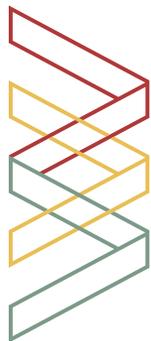


**Praille
Acacias
Vernets**

Monsieur Robert Cramer
Président
Fondation Praille-Acacias-Vernets

LE 1^{ER} SEPTEMBRE 2023
PAVILLON SICLI

Fondation



**Praille
Acacias
Vernets**

Monsieur Vinh Dao
Directeur général
Fondation Praille-Acacias-Vernets

LE 1^{ER} 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 m²** de surfaces constructibles

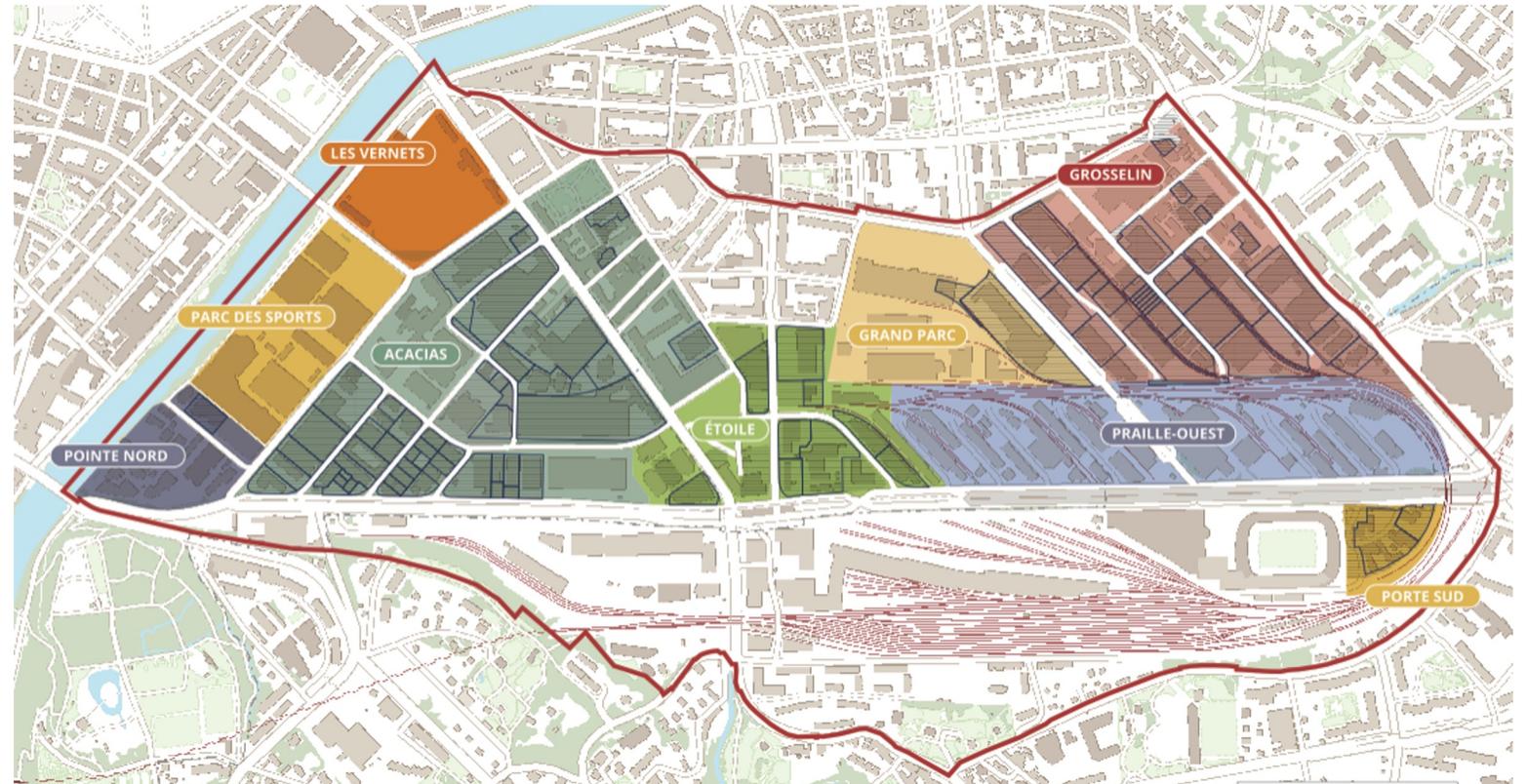


Fondation Praille-Acacias-Vernets

L'opérateur foncier au service du projet PAV

Capital de dotation

- 153 parcelles
- grevées de 95 DDP
- 473'936 m²



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 m²** 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

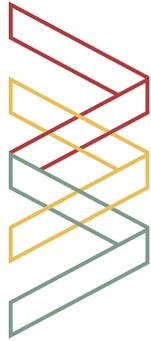
Etablir des méthodes de calcul stables et transparentes

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

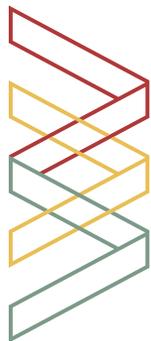


Procéder à un arbitrage économique : déterminer la juste valeur via une valorisation sur mesure basée sur des expertises externes

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



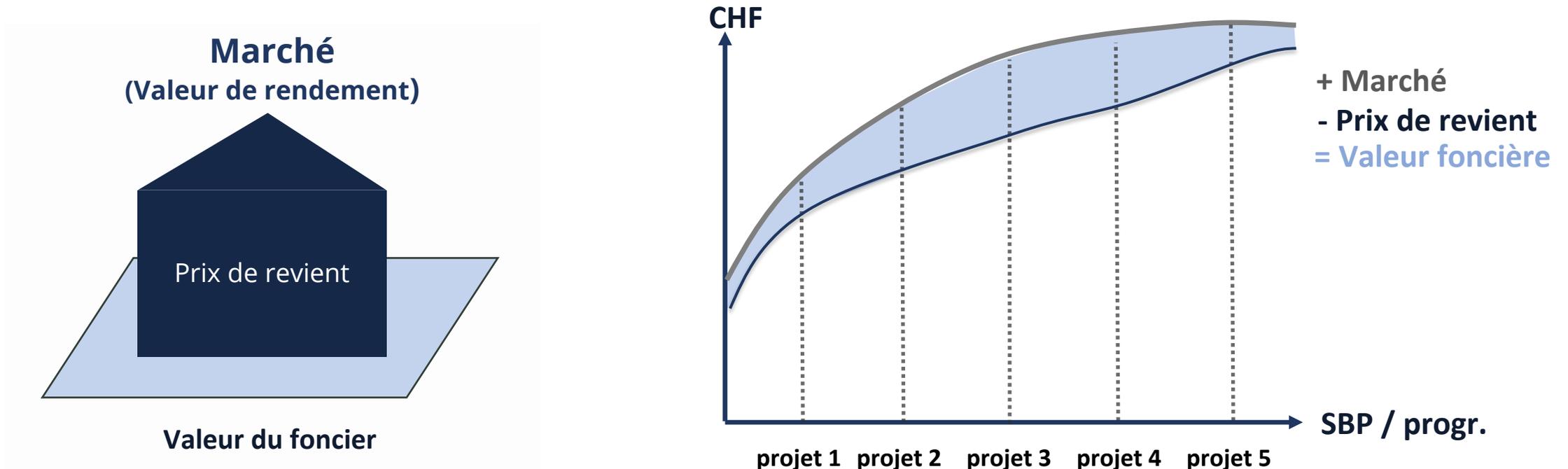
Equitable entre les parties : à sa “juste valeur”



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)

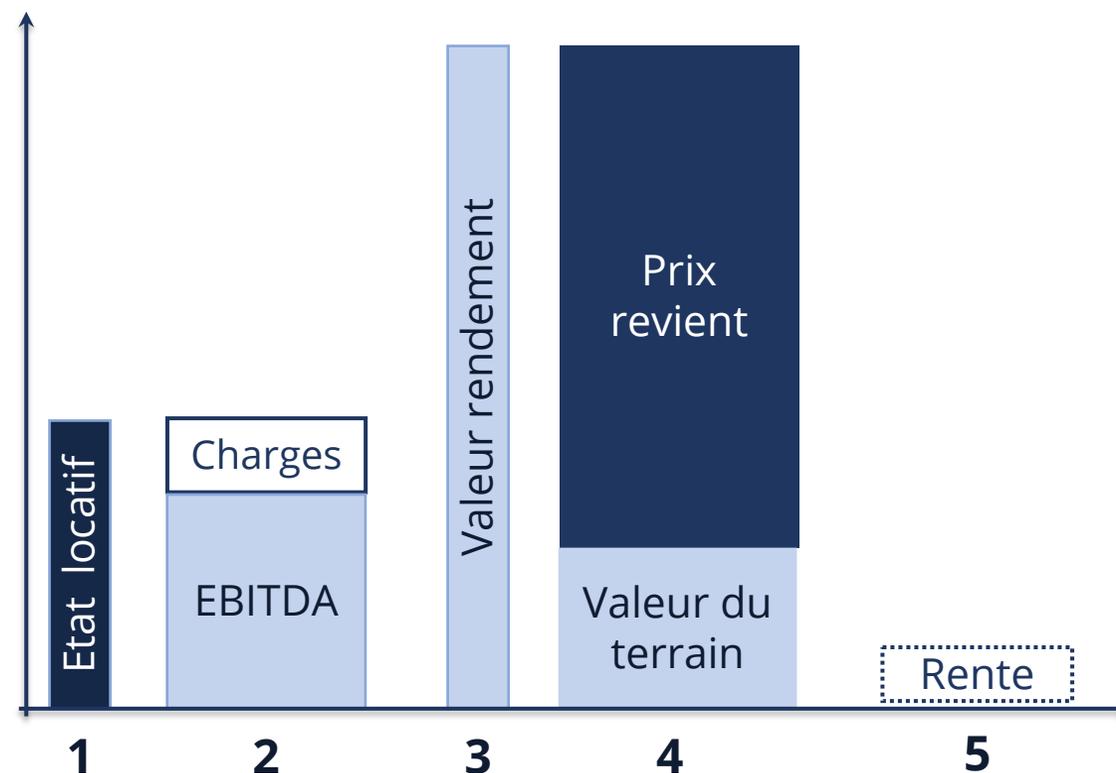
3 = Valeur de rendement (VR)

- 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.



Clauses d'indexation et d'adaptation

Deux mécanismes d'ajustement de la rente



Indexation automatique et à des rythmes prédéfinis
(p.ex. annuel, quinquennal, décennal...)



Adaptation déclenchée suite à un événement
(modification de statut juridique)



Indexation de la rente

Type et fréquence



Type d'indexation	Logements subventionnés (LGL-LUP) Logements non-subventionnés (LGZD)	Logements à loyer libre (CO)
ISPC	Quinquennal	Quinquennal
Etat locatif	-	Décennal



Adaptation de la rente

Éléments déclencheurs

Type d'adaptation	Logements subventionnés (LGL-LUP)	Logements à loyer libre (CO)
	Logements non-subventionnés (LGZD)	
Changement de pratiques OCLPF	X	n.a
Sortie du contrôle étatique	X	n.a
Cession du DDP	X	X
Changement de but	X	X
Renouvellement du DDP	X	X



Indemnité en cas de droit de retour

Responsabiliser les superficiaires

Retour anticipé (en cas de violation grave du contrat)	Retour à échéance	
	Demande de renouvellement par le superficiaire, refus du superficiant	Pas de demande de renouvellement par le superficiaire
Valeur intrinsèque	Valeur intrinsèque	Aucune indemnité

 Durée des DDP «logement»: en principe max. 90 ans

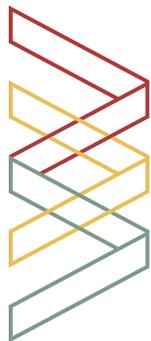




L'opérateur urbain
du projet PAV
est à votre écoute.



Fondation

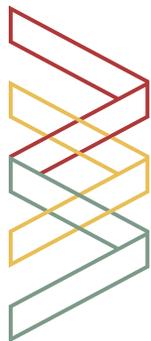


**Praille
Acacias
Vernets**

Questions - réponses

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

Fondation

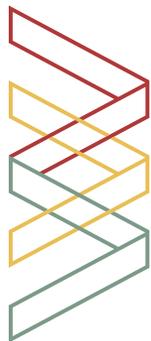


**Praille
Acacias
Vernets**

Merci pour votre participation.
Retrouvez notre actualité
sur www.fondationpav.ch et sur LinkedIn

LE 1^{ER} SEPTEMBRE 2023
PAVILLON SICLI

Fondation



**Praille
Acacias
Vernets**

Avenue de la Praille 50
1227 Carouge
+41 22 394 90 10
contact@fpav.ch
www.fondationpav.ch