

Rentes des droits de superficie (DDP)

RÉFÉRENCE :
FPAV/DIR 002.01

ENTRÉE EN VIGUEUR :
4 septembre 2023

VALORISATION DES TERRAINS DE LA FONDATION PRAILLE-ACACIAS-VERNETS

1. Clauses d'indexation et d'adaptation des rentes 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 Vernets », 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 fixer les modalités d'ajustement de la rente initiale dans le temps. La Fondation soutient une politique d'ajustement de la rente de superficie qui reste en concordance avec l'évolution du marché. Elle souhaite également poser des garde-fous afin de réfréner toute posture spéculative du superficière et éviter les rentes de situation.





1. Clauses d'indexation et d'adaptation des rentes de superficie

L'évolution de la rente de superficie est prévue avec la mise en place de mécanismes automatiques d'ajustement à des intervalles prédéfinis, désignés sous le nom d' « **Indexation** » et des mesures d'ajustement déclenchées par des événements majeurs, dénommées « **Adaptation** ».

a) Cluses d'indexation de la rente de superficie

L'indexation des rentes de superficie est prévue sur deux bases de référence et à des intervalles de temps différenciés.


Une première indexation, basée sur l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation (ci-après : **ISPC**), est prévue **une fois tous les 5 ans**.

En cas d'hyper-inflation, la Fondation se réserve le droit de procéder à une indexation extraordinaire intermédiaire.

Pour les terrains situés en zone ordinaire ou sortis du contrôle étatique, une indexation supplémentaire, basée sur l'évolution de **l'état locatif** de l'immeuble, est prévue **une fois tous les 10 ans**.

Fig.1 – Tableau récapitulatif

AFFECTATION / INDEXATION	Logements subventionnés (LGL-LUP) Logements non-subventionnés (LGZD)	Logements à loyer libre (CO)
Mode	Fréquences d'indexation	Fréquences d'indexation
ISCP	Quinquennale (1x/5 ans)	Quinquennale (1x/5 ans)
Etat Locatif		Décennale (1x/10 ans)


Fin du contrôle étatique



b) Clauses d'adaptation de la rente de superficie

L'adaptation de la rente est prévue lors de la survenance des événements majeurs suivants :

- ▶ Changement de normes ou fin de contrôle étatique pour des logements situés en zone de développement ;
- ▶ Cession ou renouvellement du DDP ;
- ▶ Changement significatif du but initialement prévu dans un DDP.

L'adaptation de la rente se fait en suivant le mode de calcul en cinq étapes décrit dans la directive FPAV/DIR 001.01. Cette adaptation prend en compte l'évolution des indices des coûts de construction et des conditions du marché au moment de la survenance de l'événement majeur concerné.

Fig.2 - Tableau récapitulatif

i) Situation pour les cas en loyers contrôlés

AFFECTATION / RÉADAPTATION	Logements subventionnés (LGL-LUP) Logements non-subventionnés (LGZD)
Adaptation de la rente	<ul style="list-style-type: none">• En cas de changement de pratiques OCLPF (Ex : Loyer, Rendement net admis)• En cas de sortie du contrôle étatique (Fin de la période de contrôle légale)• En cas de cession du DDP (Evite l'effet spéculatif)• En cas de changement de but (Ex : Modification d'affectation)• En cas de renouvellement du DDP

ii) Situation pour les cas en loyers libres

AFFECTATION / RÉADAPTATION	Logements en loyer libre (CO)
Adaptation de la rente	<ul style="list-style-type: none">• En cas de cession du DDP (Evite l'effet spéculatif)• En cas de changement de but (Ex : Modification d'affectation)• En cas de renouvellement du DDP