

Estimation des prix de rachat des droits de superficie

La Fondation PAV publie sa méthode

L'Etat de Genève a confié à la Fondation PAV les parcelles qu'il possède dans le périmètre Praille-Acacias-Vernets, avec pour mandat principal de les récupérer à des conditions économiques qui permettent la réalisation des 12 700 nouveaux logements prévus. Comment calculer la valeur de ces terrains pour indemniser leurs occupants actuels sans pénaliser l'avenir? Robert Cramer, président de la fondation, et Vinh Dao, son directeur, ont présenté leur méthode le vendredi dernier.



A droite, Robert Cramer, président de la Fondation, et Vinh Dao, directeur de cette dernière, ont présenté leur méthode pour la réalisation des 12 700 logements dans le périmètre Praille-Acacias-Vernets.

Plus de 60% des surfaces constructibles du périmètre Praille-Acacias-Vernets sont détenues par la Fondation PAV, une entité de droit public. Ces surfaces sont le plus souvent occupées par des entreprises ou PPE au bénéfice d'un droit de superficie (DDP - Droits distincts et permanents). On compte 95 DDP, couvrant 150 parcelles, dont l'échéance moyenne est fixée à 2056. Pas question d'attendre plus de trente ans pour réaliser ce «nouveau cœur» de Genève, dont la vocation est de «réinventer le vivre en ville», selon la description qu'en donne l'Etat. Comment faire? Simple, il faut racheter les DDP, car les contrats ne contiennent pas de clause de résiliation de gré à gré avant terme.

Simple... enfin, pas tant que ça! Etablissement de droit public, la Fondation doit appliquer des critères de légalité et d'égalité, explique Robert Cramer. La méthode d'évaluation des indemnités à verser aux bénéficiaires des DDP qui les remettront avant terme doit intégrer des paramètres «statiques» (surface de la parcelle, destination future lorsqu'elle est connue) et dynamiques (revenus théoriques du bâtiment si le DDP allait à son terme ou dépréciation du bâtiment à la date de départ du bénéficiaire du DDP, négociée avec la Fondation).

Selon l'usage, la valeur d'un DDP est estimée en prenant pour deux tiers la valeur de rendement du bâtiment jusqu'à l'échéance du droit, et pour un tiers la valeur à neuf du bâtiment, moins la perte

de valeur due à l'obsolescence et à la vétusté. La Fondation reprend cette métrique, en y ajoutant des paramètres tels que les besoins du détenteur du DDP (rebâtir un nouveau bâtiment industriel, par exemple) et son profil: va-t-il réaliser une opération immobilière dans le PAV - profil de «développeur», relocaliser son activité - profil d'entrepreneur, ou l'abandonner et constituer un 3^e pilier avec le versement de la Fondation?

Le temps, c'est de l'argent

Par ailleurs, la durée du portage du sol par la Fondation sera également prise en compte, car le temps c'est de l'argent. Autrement dit, plus la Fondation doit garder un terrain, plus cet actif immobilisé lui coûtera. Enfin, le prix de rachat des DDP ne doit pas rendre impossible la réalisation du PAV, notamment dans sa composante de logement, en poussant trop haut les prix du foncier.

A cet égard, la Fondation a également travaillé sur la définition du prix des fu-

turs DDP. L'Etat n'entend en effet pas vendre les parcelles qu'il possède, mais les remettra en DDP d'une durée de nonante ans aux promoteurs intéressés. La méthode est applicable à tous les terrains, qu'ils soient en zone de développement ou en zone ordinaire non contrôlée par le Canton. Cette valeur foncière est la différence entre la valeur de rendement du futur bâtiment et son coût. Là aussi, le paramètre temps entre dans l'équation, car les DDP ne sont pas rachetés et revendus simultanément. Il peut s'écouler quelques années entre les deux opérations, mais aussi entre l'octroi d'un droit et la réalisation du bâtiment correspondant. Les prix ne sauraient être identiques pour une construction faite en 2025 ou en 2030, car les coûts de construction évoluent.

Un Conseil unanime

Cette méthode a été acceptée à l'unanimité par le Conseil de Fondation avant l'été et présentée récemment aux parties

prenantes. Les rentes de superficie qui en découlent sont de 24 francs par an et par m² de surface brute pour du HBM, 27 francs pour du HLM et 41 francs pour un immeuble en zone de développement. Pour un locatif en zone ordinaire, le montant indicatif est de 79 francs. Il n'y a pas de prix indicatif pour les bâtiments destinés à accueillir des activités: la rente dépendra du type d'activité. Enfin, la rente peut être diminuée pour un immeuble qui accueille des équipements publics.

Les terrains gérés par la Fondation PAV sont valorisés à 400 millions de francs; ils représentent sa fortune. La Fondation doit restituer les terrains à l'Etat en 2060, sans endettement. Dans l'intervalle, cependant, elle peut contracter des dettes. La Fondation a par ailleurs reçu des terrains de l'Etat dans d'autres zones industrielles du canton et les a revendus à la Fondation pour les terrains industriels (FTI) pour un montant de 55 millions de francs, qui constituent sa caisse de roulement. ■

CESARE ACCARDI

VOTRE INSTALLATION ÉLECTRIQUE NÉCESSITE UN CONTRÔLE ?

Un seul partenaire pour toute la région lémanique. Profitez aussi de conseils et expertises dans le domaine de la thermographie et des perturbations.

Faites confiance à de vrais professionnels de la sécurité électrique, Securelec c'est **350 ans d'expérience cumulée!**

SECURELEC garde une parfaite neutralité dans l'expertise des installations électriques car SECURELEC ne réalise pas d'installations électriques.

Securelec

Votre sécurité • Notre priorité

SECURELEC

Organisme d'inspection accrédité depuis 2005
Case postale 2007 - 1227 CAROUGE
Tél. 022 308 16 20 - Fax 022 308 16 30
securelec@securelec.ch

www.securelec.ch

SECURELEC - VAUD

Case postale 297 - 1024 ECUBLENS
Tél. 021 632 80 20 - Fax 021 632 80 25
securelec-vaud@securelec.ch