



# Droit de superficie entre coopérative d'habitation et canton de Genève

Présentation de

M. Jean-Pierre Chappuis

Directeur de la Promotion Immobilière, Société Coopérative d'Habitation Genève (SCHG)

Vice-président de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC)



# Thèmes abordés

1. Importance du partenariat et chiffres significatifs
2. Types de superficiants et de superficiaires
3. Principes de base du DDP entre Etat de Genève et coopératives
4. Différents cas de figure à l'échéance
5. Projets de l'Etat de Genève à l'étude



# 1. Importance du partenariat et chiffres significatifs

## a) Surfaces de référence

- Canton de Genève = superficie 282 km<sup>2</sup> (soit environ 28'200 hectares)
- Zones à bâtir = 7'700 ha, soit 27,3 % du Canton
- Domaine privé de l'Etat = 950 ha environ

## b) Collaboration Etat - Coopératives

- En 1999, avec le soutien de M. L. Moutinot, Conseiller d'Etat → Constitution du Groupement des coopératives d'habitation genevoises (GCHG) comme partenaire privilégié.
- Evolution du GCHG : de 6 à environ 70 membres aujourd'hui.



# 1. Importance du partenariat et chiffres significatifs (suite)

## c) Plans d'actions en faveur des coopératives

1) 2011 : attribution d'environ **50'000 m2 sbp** logements à construire

- 11 coopératives bénéficiaires

2) 2016/2017 : attribution d'environ **100'000 m2 sbp** logements à construire (+ 7'000 m2 activités)

- 12 périmètres, dont 2 grands secteurs : Communaux d'Ambilly (Thônex), Grands Esserts (Veyrier)
- 17 Coopératives bénéficiaires
- Principe : 50% Coopératives participatives / 50% Coopératives traditionnelles. Principe complémentaire : 1/3 à des primo-coopératives (ne disposant encore d'aucun logement en construction ou exploitation)
- Volonté du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie : diversité et dynamisme

Conclusion : Tout confondu depuis 2011 → **180'000 m2 sbp** à construire confié à des coopératives, directement par l'Etat.



# 1. Importance du partenariat et chiffres significatifs (suite)

## d) FPLC (Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif)

- Cette fondation se substitue désormais à l'Etat
- Déjà attribué aux coopératives : environ 35'000 m2 sbp à ce jour
- 167'000 m2 de terrain en développement (dont 63'000 m2 à Pont-Rouge Gare CEVA), qui donneront droit à de futures attributions aux Fondations immobilières de droit public et aux coopératives.





## 2. Types de superficiants et de superficiaires

### I. SUPERFICIANTS

a) Etat de Genève

b) Fondations «para-étatiques» proches

Droit public : FPLC

Droit public : FTI - Fondation pour les terrains industriels de Genève

Droit privé : FIPOI – Fondation des Immeubles pour les Organisations Internationales

c) Etablissements publics autonomes

Dont : HUG – Hôpitaux universitaires de Genève

Genève Aéroport (possibilité de DDP au 2e degré, Sky Guide par exemple)



## 2. Types de superficiants et de superficiaires (suite)

### II. SUPERFICIAIRES (DDP Logements)

- a) Coopératives
- b) Fondations de droit public cantonales ou communales
- c) Privés : Fondations de droit privé, Personnes physiques, Personnes morales
- d) Associations
- e) etc.

Toujours au 1<sup>er</sup> degré entre Etat et superficiaire, car il y a des prestations de l'Etat (subventions, exonérations fiscales, cautionnement) et un contrôle direct des loyers par l'OCLPF, donc des droits et obligations spécifiques difficiles à retransposer chez un autre superficiaire au 2<sup>e</sup> degré.



### 3. Principes de base des DDP entre Etat de Genève et coopératives

#### a) Contexte habituel

- Terrain en zone de développement (densité d'environ 0.5 à 3, selon la zone et la date de déclassement)
- Plan localisé de quartier (PLQ) en force
- Situation foncière « claire » (par ex: procédure d'expropriation servitudes croisées entre propriétaires voisins terminée) + remaniement parcellaire effectué
- Principes :
  - 1) Extrait du PV d'une séance du Conseil d'Etat valant engagement, style « promesse d'octroi d'un DDP »  
= pas opposable aux tiers
  - 2) Signature acte notarié avant l'ouverture du chantier, mais mise à disposition du terrain possible en amont (par ex., maîtrise location à titre précaire de villas à démolir).





### 3. Principes de base du DDP entre Etat de Genève et coopératives (suite)

#### b) Durée

- Dès les années 60 → durée 60 ans le plus souvent
- Règle actuelle : 99 ans
- Exception : ex. Caserne des Vernets 60 ans, renouvelable (30 ans)

#### c) But

- Règle pour la coopérative : obtention du droit de construire et d'exploiter un immeuble soumis à la Loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) + superposition de la Loi pour la construction de logements d'utilité publique (LUP)
- Précisions sur catégories (HLM, HM, etc.), nombre de logements, sbp, etc.



### 3. Principes de base du DDP entre Etat de Genève et coopératives (suite)

#### d) Valeur du terrain

- Historiquement, le calcul se basait sur la surface du terrain
- Mais l'Etat a logiquement rectifié le tir en prenant la surface brute de plancher (sbp) effectivement construite comme référence.
- Base actuelle: CHF 688.--/m<sup>2</sup> sbp x total de sbp
- Lissage valeur du terrain (donation, achat de gré à gré, droit de préemption, etc.) = équité garantie entre coopératives



### 3. Principes de base du DDP entre Etat de Genève et coopératives (suite)

#### e) Taux de la rente

- Historiquement : 5% durant des décennies (aligné sur le 1<sup>er</sup> rang du taux hypothécaire BCGe lissé) = taux de référence mais valeur m2 sbp n'était que de CHF 542.--
- Aujourd'hui, principe = taux différencié selon loi applicable (LGZD, LGL, LUP) :
  - 3.5% HBM
  - 4% HLM, HM
  - 5% ZD loc + activités « d'utilité publique » en zone de développement
  - 6% Autres, ex. zone ordinaire, activités privées, etc.

#### f) Exigibilité

- Règle : date d'entrée moyenne des locataires
- Échéance : paiement par semestre les 31 mai et 30 novembre



### 3. Principes de base du DDP entre Etat de Genève et coopératives (suite)

#### g) Ajustement de la rente

- 3 possibilités offertes à l'Etat :
  - a) 1x/an proportionnellement à la variation de l'ISPC
  - b) au minimum 1x/10 ans : soit selon ISPC, soit selon l'évolution des prix des terrains comparables de la région
  - c) en cas de modification des conditions (cession du DDP, extension bâtiment, etc.)

#### h) Cessibilité

- Règle = OK si nouveau superficiaire potentiel offre les mêmes garanties et que les conditions d'exploitation sont identiques.
- Droit de préemption légal de l'Etat s'applique à la valeur intrinsèque à dire d'experts



### 3. Principes de base du DDP entre Etat de Genève et coopératives (suite)

#### i) Obligations du superficiaire

- Parmi les obligations classiques, une importante : Les prêts hypothécaires doivent être remboursés à 100% 5 ans avant l'échéance  
= Incidences sur plan financier (rendement brut)

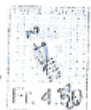
#### j) Droits, frais et honoraires

- Remaniement parcellaire (notaire, géomètre) = à charge de l'Etat
- Constitution du DDP (+ modifications ultérieures) = à charge de la Coopérative

#### k) LFAIE

Exception prévue pour les grandes coopératives disposant d'un nombre très important de sociétaires  
= Attestation notariale suffit pour le Registre foncier + Attestation sur l'honneur des représentants de la Coopérative (voir documents annexés)





ATTESTATION NOTARIALE

**EXTRAIT**

pour personnes morales et quasi personnes morales

(Fonds de placement contractuel, SA, SC, SCA, SCPC, SICAF, SICAV, SNC,  
Sàrl, Soc. coop., assoc.)

Je soussigné,

Me Pierrè MÖTTU

, notaire à Genève

en vue de l'inscription au Registre foncier ou en cas d'adjudication :

1. Acte juridique : ACTE DE VENTE-ACHAT
2. Immeuble : Parcelle 5486 (3185B) de Genève, section Petit-Saconnex (23)
3. Acquéreur (+ siège) : Société coopérative d'habitation Genève à Genève

après avoir personnellement examiné les documents figurant ci-après, sous les rubriques  
marquées du signe X,

certifie et atteste par la présente qu'il n'existe dans la personne morale qui acquiert  
aucune participation financière de personnes à l'étranger au sens de la législation sur  
l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger.

Documents visés, déposés obligatoirement à l'Etude :

(Les pièces émanant de la requérante doivent être certifiées conformes par les  
personnes/organes habilités à l'engager)

- 1/  Extrait récent du registre du commerce relatif à la requérante.
- 2/  Derniers statuts de la requérante et, le cas échéant, descriptif de ses activités.

- 11/  En cas de financement par des tiers, mention des qualités exactes des bailleurs de fonds (y compris leur nationalité et leur statut au regard de la police des étrangers) et du montant respectif accordé par ces derniers. Les bailleurs de fonds ne doivent pas être des personnes à l'étranger au sens de la LFAIE et doivent certifier agir en la circonstance pour leur propre compte exclusivement et non à titre fiduciaire ou d'ordre et pour le compte de tierces personnes;

ou

- Financement uniquement par des fonds propres.

En cas de construction de bâtiment(s) :

Avec un plan financier

- 12/  Plan financier et contrat d'entreprise générale, certifiés conformes, comprenant un décompte des fonds propres de la requérante et des fonds avancés par des tiers.

- 13/  En cas de financement par des tiers, mention des qualités exactes des bailleurs de fonds (y compris leur nationalité et leur statut au regard de la police des étrangers) et du montant respectif accordé par ces derniers. Les bailleurs de fonds ne doivent pas être des personnes à l'étranger au sens de la LFAIE et doivent certifier agir en la circonstance pour leur propre compte exclusivement et non à titre fiduciaire ou d'ordre et pour le compte de tierces personnes.

En l'absence de plan financier

- 14/  Engagement, dûment légalisé, aux termes duquel la requérante certifie que le financement de la construction sera réalisé sans l'apport de fonds étrangers soumis à la LFAIE.

- 15/  Autres documents, à savoir :

Photocopie certifiée  
conforme à l'original  
Genève, le 2.11.2012

- 16/  Remarques éventuelles :

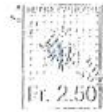
Point n° 5 : dispense obtenue du Registre foncier (voir annexe)

Genève, le 20 novembre 2012



(sceau et signature du notaire)





**ATTESTATION SUR L'HONNEUR EXTRAIT**

Les soussignés

**Albert KNECHTLI**, administrateur président, originaire de Genève, domicilié à Genève,

**Jean-Pierre CHAPPUIS**, directeur, originaire de Genève, domicilié à Collonge-Bellerive,

Agissant au nom et pour le compte de la **Société Coopérative d'Habitation Genève**, société coopérative ayant son siège à Genève, qu'ils ont pouvoir d'engager par leur signature collective à deux.

certifient sur l'honneur :

- qu'aucune modification n'est intervenue à ce jour dans l'état de fait ayant permis l'établissement de l'attestation notariale de Maître Pierre Mottu, notaire, du 20 novembre 2012,

- qu'il n'existe aucun créancier étranger (ni hypothécaire ni chirographaire) dans la Société coopérative d'habitation Genève au sens de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE).

- que le financement de l'acquisition du DDP 5566 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, sera assuré en partie par des fonds propres et pour le reste par le biais d'un prêt hypothécaire auprès d'une banque suisse au sens de la LFAIE.

Lieu : Genève,

Date : 6 juin 2013

Signature :

Albert KNECHTLI

Jean-Pierre CHAPPUIS



Vu pour légalisation des signatures apposées ci-dessus par Messieurs Albert KNECHTLI et Jean-Pierre CHAPPUIS, lesquels engagent valablement, par leur signature collective à deux, la Société Coopérative d'Habitation Genève, ayant son siège à Genève.  
Genève, le six juin deux mil treize/mb.





## 4. Différents cas de figure à l'échéance

### a) Superficiaire renonce au renouvellement du DDP

Au moins 5 ans avant l'échéance du DDP, le superficiant doit être averti des intentions du superficiaire.  
Silence = renonciation.

⚠ Radiation du DDP sans indemnité

### b) Superficiant refuse le renouvellement du DDP

L'Etat souhaite conserver le bâtiment pour son propre usage ou le confier à un tiers.

⚠ Indemnité selon valeur intrinsèque à dire d'expert

### c) Projet d'intérêt public sur le terrain

- Si l'Etat dispose d'une autorisation définitive de construire en force :

→ Superficiaire rend la parcelle, bâtiment démoli y.c. fondations + terrain nivelé, le tout sans indemnité !



## 4. Différents cas de figure à l'échéance (suite)

### d) Cas pratiques aujourd'hui

- Les premiers DDP 60 ans reconductibles arrivent à échéance.
- Etude approfondie au cas par cas :
  1. Rendements spéculatifs avec le temps : comment l'Etat doit-il agir en vue de la reconduction du DDP ?
  2. Disparité des loyers très grande : même question à résoudre !
  3. Adaptation de la rente : nouvelles règles de calcul applicables, selon les sbp, ISPC, taux, etc.



## 5. Projets de l'Etat de Genève à l'étude

### a) Rappel

- Le PLAN D'ACTION COOPERATIVES, lancé fin 2016 par le Canton, en collaboration avec la FPLC et le GCHG.
- Outre les attributions de DDP, 3 axes développés :
  1. projet-pilote d'urbanisme participatif (dans les zones villes à déclasser, par ex.)
  2. facilités de financement des projets (par ex. avance sur parts sociales)
  3. nomination d'un Monsieur Coopérative (Raphaël CONTI) en été 2017





## 5. Projets de l'Etat de Genève à l'étude (suite)

### b) Nouvelles mesures liées aux grands périmètres

- Sérieux défis à relever dans de nombreux secteurs comme Praille-Acacias-Vernet (PAV) où des dizaines d'entreprises du secteur secondaire disposent de DDP courant encore 2-3 décennies.
- Complication foncière à cause de la présence d'importants partenaires, propriétaires de nombreux hectares (CFF, Migros) + arrivée du CEVA
- Développement des projets d'immeubles PPE en DDP pour contribuer au financement d'autres opérations, comme des LUP.

### c) Nouvelle approche du calcul de la rente

- Arbitrage à l'étude entre l'Office des bâtiments (valorisation des terrains de l'Etat) et l'OCLPF : tant au niveau du taux de la rente que de la valeur du terrain, pour s'adapter aux réalités économiques, dans le cadre des nouveaux projets.



## 5. Projets de l'Etat de Genève à l'étude (suite)

### d) Problématique du renouvellement de DDP à l'échéance

- Pas de vocation de l'Etat à récupérer les bâtiments en exploitation
- Instauration dialogue pour réévaluation de la rente : par ex: une piste pourrait être un échelonnement sur 10 ans de l'augmentation de celle-ci.
- Quid si grands travaux à financer par un emprunt lors du renouvellement ?

Conclusion : Modèle à retravailler (idée : anticiper la sortie, en renouvelant après 70 ans, sans attendre les 95 ans), au vu des futurs enjeux.