

"Conférence SIA 5 à 7"

Financement des Grands projets urbains. Efficience des investissements : comment préparer l'avenir en temps d'incertitude ?

Francesco Perrella

Office cantonal du logement et de la planification foncière (DALE)

Genève, le 25 mars 2014

Structure

1. Contexte
2. Cadre législatif
3. Objectifs de la politique publique du logement
4. Le prix de revient d'un immeuble de logement
5. Exemples
6. Perspectives

1. Contexte

Grands projets:

- Zone de développement (fond agricole)
- 80% logement – 20% activités
- Contrôle des prix de sortie (loyers, prix de vente)
- Exigences qualitatives en matière:
 - Energétique – développement durable
 - Architecturale
 - Espaces verts
 - Infrastructures
 - Equipements

2. Cadre législatif

- Loi générale sur les zone de développement - LGZD (L 1 35)

Art. 5 al. 1: Besoin d'intérêt général

En exécution de l'article 2, alinéa 1, lettre b, la délivrance de l'autorisation de construire est subordonnée à la condition que :

Logements destinés à la location

a) les bâtiments d'habitation locatifs répondent par le nombre, le type et les loyers des logements prévus à un besoin prépondérant d'intérêt général;

Logements destinés à la vente

b) les bâtiments d'habitation destinés à la vente, quel que soit le mode d'aliénation (notamment cession de droits de copropriété d'étages ou de parties d'étages, d'actions ou de parts sociales) répondent, par le nombre, le type et le prix de logements prévus à un besoin prépondérant d'intérêt général;

- Loi générale sur le logement et la protection des locataires LGL (I 4 05)

Art. 15 al. 2: Modalités de l'aide

L'aide de l'Etat est subordonnée à des critères d'économie des coûts de production et d'exploitation, de qualité des logements et de leur environnement et en matière d'énergie, à des économies d'énergie et à une minimisation du recours aux énergies non renouvelables conformément aux exigences de la législation en la matière.

3 . Objectifs de la politique publique du logement

Contrôle des loyers

- Durée du contrôle
- Niveaux de loyers

4 catégories d'immeubles locatifs

- Habitations bon marché (HBM) : 20 ans à pérenne (LGL) – 4.500 F/p/an
- Habitations à loyer modéré (HLM): 20 ans (LGL) – 5.300 F/p/an
- Habitations mixtes (HM): 25 ans (LGL) – 5.300/p/an
- ZD Locatif: 10 ans (LGZD) – 6.150 F/p/an

3. Objectifs de la politique publique du logement

Contrôle des prix de vente PPE

- Durée du contrôle: fixée dans la loi (LGZD - 10 ans)
- Niveau des prix: pas de valeur plafond. Le contrôle s'exerce sur le prix de revient total ainsi que sur la marge de bénéfice et risques du promoteur (max. 18%)

Contrôle des coûts de construction logement

- HBM: 625 F / m³
- HLM – HM: 640 F / m³
- ZD locatif: 680 F / m³
- ZD PPE: 700 F / m³

4. Le prix de revient d'un immeuble de logement

Répartition en % du prix de revient total

- **Terrain:** 10% (ZAGD3) vs 20 - 25% (Z5D3)
- **Construction:** 70 - 75%
- **Aménagements extérieurs:** 2 – 4%
- **Taxes:** 3 - 4%
- **Frais financiers:** 4 - 5%
- **Honoraires de promotion:** 2 - 3%
- **Imprévus:** 2%

- **Eco quartier des Vergers à Meyrin**

SBP	3'606 m2
Logements	32
Parkings souterrains	37
Prix de revient	18'460'000 F

Les coûts communs répartis au prorata de la SBP de chaque opération sont :

Démarches foncières	12'489	0,07%
Péréquations foncières entre propriétaires	36'328	0,20%
Etudes géotechniques et suivi environnemental	12'680	0,07%
Préparation chantier - Construction	123'021	0,67%
Aménagements extérieurs y c. réseaux	335'049	1,82%
TOTAL	519'567	2,81%

Le supplément de taxe d'équipement (+45 F/m2 SBP) 162'270 **0,88%**

En résumé, le surenchérissement hors parking souterrain et hors production de chaleur (CAD) représente **4%** du prix de revient.

Parking souterrain commun 1'683'500 **9,12%**

Le projet comprend une chaufferie centralisée réalisée par les SIG. Elle est raccordée aux sous-stations de chaque immeuble à la charge des constructeurs.

L'organisation de la production et de la distribution thermique commune sera répercutée sur le consommateur final dans le coût de ses charges.

Le coût des panneaux photovoltaïques sera reporté directement sur le prix à la pièce des logements.



6. Perspectives

- Coordination des politiques publiques en amont.
- Définition d'objectifs concertés et réalistes.
- Clarté quant aux sources de financement: réalisation et exploitation