Premiers éléments de réflexion sur l'élaboration d'un nouveau contrat type pour les droits de superficie octroyés par la Ville de Genève

IGUL- Projet de quartiers durables
04.05.08

Eléments déclencheurs de la révision du contrat type

- Problèmes liés à la gestion des droits de superficie une fois établis;
- Développement durable et éco-quartiers : nouveaux enjeux à intégrer et à articuler avec tous les niveaux d'un projet;
- Articulation avec la volonté politique de dynamiser la production de logements sociaux;

Fondements

- Bases légales : articles 675 et 779 à 779l du code civil suisse (CCS);
- Le droit de superficie fait partie des droits réels (constitution d'un nouvel objet);
- Limitation de droit privé à la propriété;
- Donne au superficiaire la faculté de construire sur le fond d'autrui;
- Permet d'obtenir un prêt hypothécaire

Mode contractuel

La constitution d'un droit de superficie se fait par le biais d'un acte notarié, inscrit au Registre Foncier.

Les droits de superficies en Ville de Genève:

Logements:	26
Industrie, artisanat:	37
Parkings:	9
Administratif:	3
Hôtels:	2
Divers:	7
TOTAL:	**84**

Contenu du contrat de DDP pour des logements

- Durée
- Rente, indexation et prix du terrain
- Cessibilité, extinction et droit de retour anticipé
- Droit de disposition du superficiaire
- Obligations du superficiaire

DROIT DE SUPERFICIE - historique

1901: articles 675 et 779 à 779l du code civil suisse (CCS) et l'article 7 dans ordonnance du registre foncier;

1932: 1ère interrogations face au droit de superficie (DDP) et à son utilisation à Genève;

1933: 1er droit de superficie en ville de Genève;

1958: 1ère fois qu'un contrat de DDP contient une obligation de construire un immeuble à usage locatif.

1987-97: La ville n'a plus les ressources pour investir et réaliser elle-même.
-> DDP devient un moyen important de construire du logement;

1989: 1ère fois que la ville de GE octroie un DDP à une coopérative d'habitation;

1992: Elaboration du contrat-type de DDP encore en vigueur;

2008: Volonté politique de relancer la construction de logements sur Genève en octroyant des droits de superficie.

Enjeux actuels ville de Genève: ECO-QUARTIER

Eléments de références:

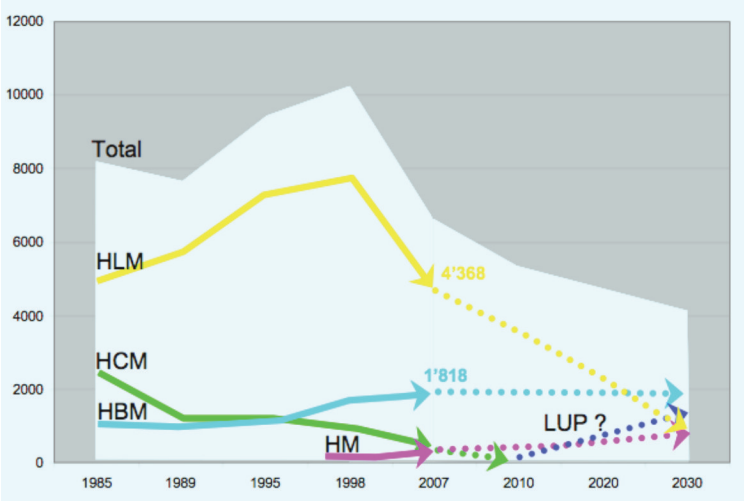
- Les 3 piliers du développement durable sont la base et la référence d'un projet d'éco-quartier;
- Un projet d'éco-quartier doit être évalué de manière systémique;
- Les critères de l'éco-quartier doivent être respectés sur toute la durée de vie;
- Quartier durable = Eco-quartier

Pourquoi un éco-quartier à Genève:

- Raréfaction des ressources naturelles;
- Contribue à améliorer le problème de logements;
- Permet aussi le traitement des dimensions économiques, sociales et culturelles de la vie de quartier;
- Politique de Genève en faveur du développement durable depuis de nombreuses années;
- Rassemble les idées politiques de gauche et de droite;
- Image de marque, …

Enjeux actuels ville de geneve: LOGEMENTS SOCIAUX

- Besoin en logements sociaux toujours d'actualité;
- Diminution progressive des logements sociaux en Ville de Genève;
- Augmentation du prix du terrain;
- Crédit de 300mio. sur 10ans -> Loi LUP (juillet 2007)

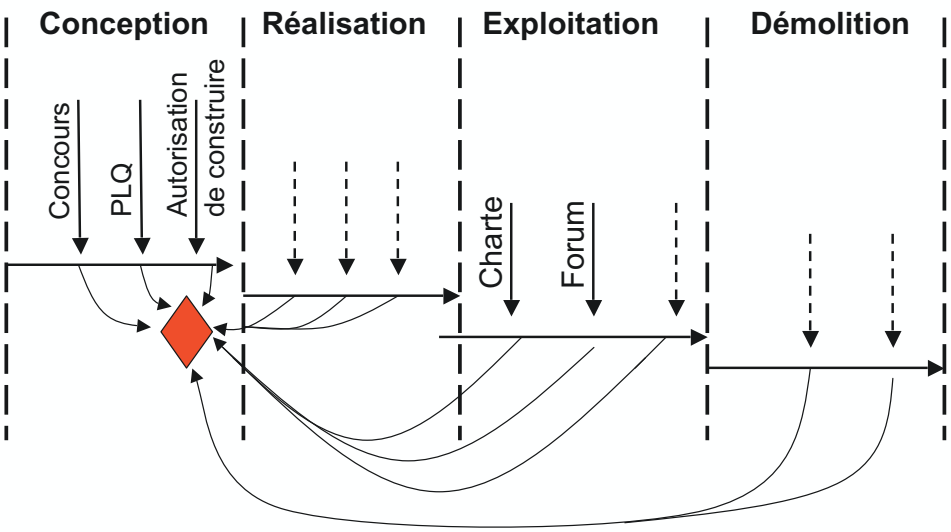


Stock de logements sociaux en ville de Genève (conférence de presse du 29 octobre 2007, Ville de Genève)

→
- Conduire une politique volontariste de construction de logements sociaux;
- Augmentation du parc pérenne de logements sociaux.

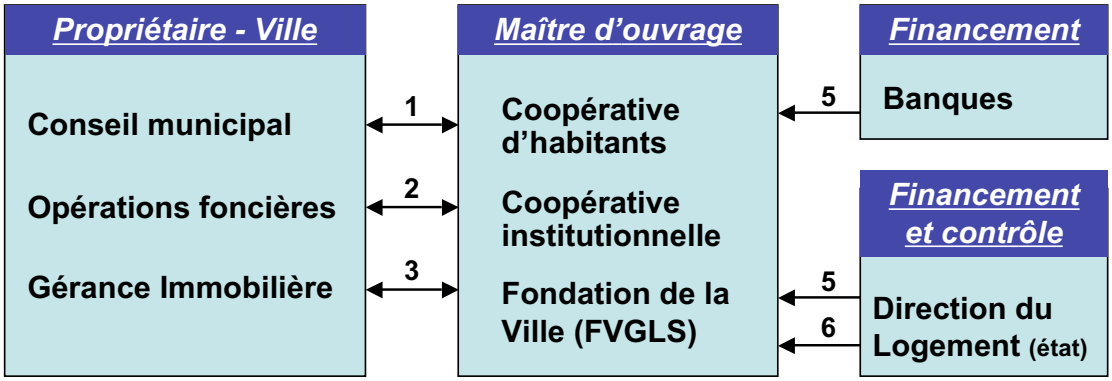
DROIT DE SUPERFICIE et PROJET URBAIN

Schéma du processus de production d'un éco-quartier



◆ **= CONTRAT DE DROIT DE SUPERFICIE**

DROIT DE SUPERFICIE: acteurs



1. Octroi du droit de superficie (DDP) par le conseil municipal;
2. Création du DDP par les Opérations Foncières (Ville);
3. Gestion du DDP par la Gérance Immobilière (Ville);
4. Le DDP est une garantie pour les banques (-> prêt hypothécaire);
5. Contrôle du plan financier par la Direction du Logement (Etat);
6. Subvention du logement social par l'Etat.

ENJEUX DES DROITS DE SUPERFICIE

Financier :

- Logement social -> subvention cantonale.
- Rendement foncier.

Organisation spatiale :

- Echelle du quartier est relativement délicate;
- Superposition de plusieurs DDP est très compliquée;

-> Concours doit intégrer ces aspects. C'est une contrainte supplémentaire pour la production urbaine de quartier.

Organisation temporelle :

- Renouvellement urbain.

Partenariats :

- Implication des partenaires dans le temps.

Juridique :

- Où et sous quelle forme intégrer les éléments spécifiques aux éco-quartiers dans un droit de superficie.

CAS PRATIQUE: SITE D'ARTAMIS

Artamis est le premier projet d'éco-quartier de la Ville de Genève

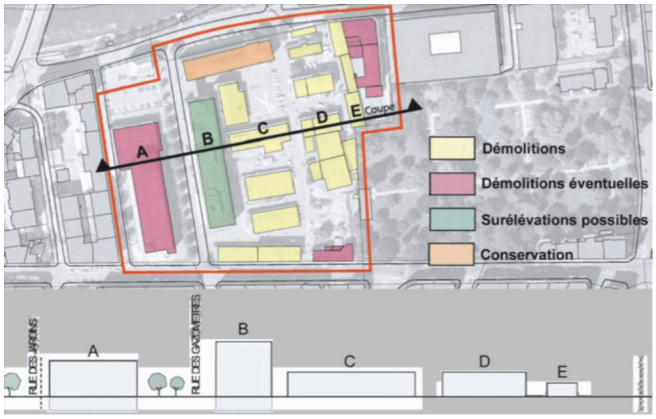
Quartier de la Jonction à Genève. L'encadré rouge représente le site d'Artamis.

Allée centrale du site d'Artamis.

CAS PRATIQUE: SITE D'ARTAMIS

Particularités d'Artamis

- **Situation géographique idéale**
  - Au centre ville;
  - 24'000 m^2;
  - Bien desservit par les TP.
- **Site pollué**
  - Bâtiments actuels seront détruits;
  - Excavation de 3 à 7 mètres.



Encadré rouge: périmètre pollué

- **« Squatté » pendant 10 ans;**
  - Principal lieu de la culture alternative à Genève;
  - Plus de 200 artisans à relocaliser.

CAS PRATIQUE: SITE D'ARTAMIS

Objectifs du concours :

a) Construction de 250 à 300 logements, répartis entre 1/3 de Logements d'utilité publique et 2/3 de coopératif.

b) Construction d'un demi-groupe scolaire.

c) Construction d'un dépôt de 10'000 m2 pour la Ville de Genève.

d) Réalisation d'aménagements extérieurs.

e) Construction d'un parking souterrain d'un maximum de 350 places.

f) Construction de 270 places de stationnement vélo destinées principalement aux habitations.

g) Les rez-de-chaussée des constructions sont affectés à des activités répondant notamment à des besoins culturels propres au quartier.

DROIT DE SUPERFICIE: Choix des critères

Pour le projet d'Artamis, le droit de superficie n'est pas conclu dès la conception du projet, mais avant la réalisation et est conditionné à l'obtention d'une autorisation de construire conforme au PLQ.

L'utilisation du DDP comme outil juridique contraignant pour favoriser un projet d'éco-quartier nécessite:

1. Maintenir le concept d'éco-quartier tout au long du projet.
   - L'intégration de contraintes en amont du DDP, dans le cahier des charges du concours, du PLQ;
   - La participation d'un expert foncier pour l'évaluation des résultats des projets du concours;
   - L'intégration de contraintes en aval du DDP, dans une charte des habitants par exemple,…

2. Intégrer les contraintes spécifiques à l'utilisation des droits de superficie dans le processus de projet.
   - Le choix des critères d'éco-quartier intégrables dans le DDP;
     -> Critères DDP, généralisables à d'autres éco-quartiers;
     -> Critères touchant surtout à la construction, l'exploitation et la démolition du bâtiment;
     -> Critères de « vie de quartier »

DROIT DE SUPERFICIE: Choix des critères

Exemple de critères intégrables dans un DDP pour le site d'Artamis:

Critères environnementaux:

- Choix de matériaux de construction sains, régionaux, écologiques, recyclables;
- Utilisation d'énergies renouvelables;
- Diminution des besoins en chauffage et de l'eau;
- Concept constructif simple, fonctionnel et flexible;

Critères sociaux:

- Mixité sociale: Prévoir la construction de logements pour handicapé;
- Mixité sociale: Typologie des logements différenciées;
- Mixité fonctionnelle: Prévoir des arcades pour des commerces ou artisans;
- Pourcentage culturel.

Critères économiques:

- Construction de qualité pour un coût raisonnable;
- Compacité: ratio enveloppe/SBP

DROIT DE SUPERFICIE : organisation spatiale (ARTAMIS)

- Plusieurs contrats de droit de superficie vont être octroyés (Coopérative de la CODHA, coopérative des Rois, FVGLS, Fondation des Parkings) ;
- Il est prévu de créer un parking de 350 places maximum en sous-sol;
- Superposition des droits de superficie très délicat;
- Les DDP ne sont pas conclus dès la conception du projet, mais avant la réalisation.

Les DDP amènent des contraintes supplémentaires pour le projet d'Artamis, car il ne sera pas possible de construire l'immeuble d'une coopérative au-dessus du parking.

→ Contraintes doivent être intégrées dans le cahier des charges du concours.

CONCLUSION

Les droits de superficie peuvent contribuer à la réalisation de projet d'éco-quartier à conditions que :

- On puisse intégrer des clauses supplémentaires dans le contrat de droit de superficie ou dans une convention annexe au contrat de droit de superficie.
- Le choix des critères d'éco-quartier intégrés dans le droit de superficie doivent être modulable pour être adapté à chaque éco-quartier;
- Les collectivités publiques acceptent que cet outil de cession de terrains soit un peu moins rentable afin de favoriser l'émergence d'éco-quartier.
- Un contrôle des superficiaires soit effectué tout le long du projet d'éco-quartier, de la conception jusqu'à sa destruction.
- Les superficiaires puissent prendre part dès le départ à la conception du projet.