

Gérance Immobilière Municipale

MODELE D'EVALUATION DU NIVEAU D'INVESTISSEMENTS DES PROJETS DE RENOVATION DU PATRIMOINE FINANCIER

PR-1303 / Rénovation de deux immeubles, sis rue Royaume 10 et 12

Méthodologie

Mise à jour : octobre 2018

POSTULATS DE BASE

- La subvention à la pierre fait référence à l'approche des investissements telle que la pratique un propriétaire privé, qui évalue l'opportunité de ses investissements en tenant essentiellement compte de la notion de rendement.
- Si cette approche n'est bien entendu pas appropriée s'agissant des investissements consentis en faveur du patrimoine administratif d'une collectivité publique, elle doit impérativement être prise en compte pour le patrimoine financier.
- En effet, les biens qui appartiennent au patrimoine financier ne servent qu'indirectement, grâce à leur valeur en capital et à leur rendement, à remplir des tâches publiques. Lorsqu'une collectivité publique gère son patrimoine financier, elle n'accomplit ainsi pas une tâche publique (nous verrons plus loin à quelles conditions cela n'exclut pas la mise en œuvre de politiques publiques). Les biens sont détenus à raison de leur valeur et représentent alors une prestation de moyen (une source de financement).
- A noter d'ailleurs que sur le plan théorique du droit administratif, les investissements concernant le patrimoine financier constituent des placements en capital et non des dépenses.

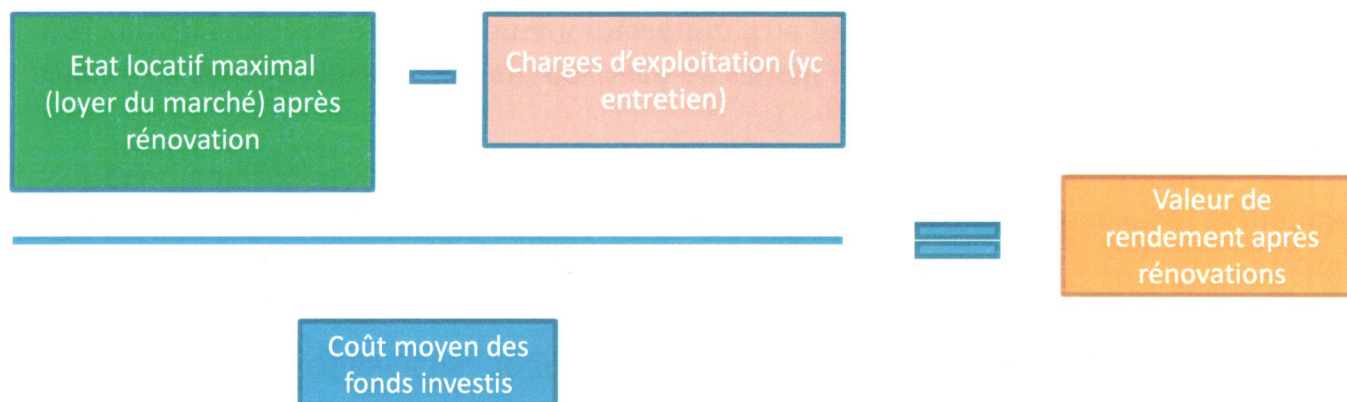
POSTULATS DE BASE

- Tenant compte des principes ci-dessus, la subvention à la pierre se définit comme la différence entre le loyer permettant de financer les investissements et le loyer facturable sur le marché locatif (tenant compte des règles du CO, le cas échéant des contraintes de la LDTR).
- Dans chaque cas, le niveau de cette subvention doit être identifié, de manière à ce que nos décisions relatives aux investissements dans le patrimoine financier soient prises en toute connaissance de cause.
- Pour que l'analyse ait un sens concret, elle doit être effectuée tout en amont du processus d'investissements, de manière à ce que l'enveloppe globale maximum en matière d'investissements définie par le modèle serve de cadre contraignant pour ledit projet. A défaut, ledit modèle n'apporte qu'un constat à posteriori.
- Il va par ailleurs de soi que l'investissement envisagé ne saurait « de facto » être considéré comme le montant à engager, mais uniquement comme le montant maximum à ne pas dépasser. Il reste ainsi indispensable d'étudier toutes les possibilités d'économie liées, notamment, aux standards.

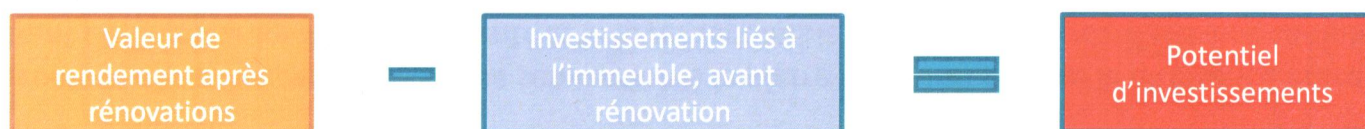
METHODOLOGIE : ETAPE 1

Fixation d'un montant global d'investissements sur la base d'hypothèses au niveau de l'état locatif maximal projeté après rénovation.

A.



B.



ETAPE 1 – PR1303

Calcul réalisé pour les deux immeubles sis rue Royaume 10 et 12.

A.

$$\begin{array}{rcl}
 \boxed{361'090 \text{ CHF}} & - & \boxed{76'690 \text{ CHF}} \\
 \hline
 & = & \boxed{7'690'000 \text{ CHF}}
 \end{array}$$

$\boxed{3.7 \%}$

B.

$$\boxed{7'690'000 \text{ CHF}} - \boxed{2'970'000 \text{ CHF}} = \boxed{4'720'000 \text{ CHF}}$$

METHODOLOGIE : ETAPE 1

Etat locatif maximal (loyer
du marché) après
rénovation = 361'090 CHF

- Loyer théorique maximum, défini par la méthode à points (méthode hédoniste). Calculé sans taux de vacance, ni ducroire;
- Ce loyer peut être revu régulièrement et représente le potentiel économique théorique de l'objet au moment de l'observation. Il est mis à jour régulièrement pour tenir compte du niveau des prix et de l'état du logement et/ou immeuble;
- Il correspond au «prix du marché» des logements en loyers libres pratiqué sur la commune de Genève. Une analyse de comparaison avec les données de l'OCSTAT a été effectuée fin 2017 afin de confirmer la validité de la méthode. Il se situe toutefois dans la fourchette inférieure des statistiques.

METHODOLOGIE : ETAPE 1

Charges d'exploitation (yc
entretien) = 76'690 CHF

- Ce sont les charges d'exploitation avant frais de financement et amortissements, intégrant l'entretien courant et les provisions pour rénovation.
- Il est difficile d'utiliser un ratio de la branche pour définir ce niveau de charges. En effet, celles-ci n'étant pas mathématiquement indexées à l'état locatif, une approche de ce type impliquerait des écarts non justifiés entre l'évaluation des charges avant et après rénovation.
- Le modèle repose donc sur une analyse historique des données réelles de l'immeuble, sur une période de 20 ans. Certaines corrections sont effectuées pour tenir compte des hypothèses d'analyse :
- Les charges proportionnelles à l'état locatif sont ajustées (impôts, honoraires de gérance);
 - Les charges proportionnelles à la valeur d'incendie sont ajustées (assurances);
 - Les éventuelles exonérations énergétiques sont intégrées;
 - L'internalisation de la conciergerie implique un surcoût par rapport aux standards du marché. Cet élément est corrigé si nécessaire.

METHODOLOGIE : ETAPE 1

Charges d'exploitation (yc
entretien) = 76'690 CHF

→ Une attention particulière est portée à l'éventuelle intégration d'une provision pour rénovation dans le calcul des charges théoriques. L'historique de l'immeuble nous permet d'identifier un éventuel défaut d'entretien, pouvant renchérir les coûts de rénovation. Il s'agit dès lors de ne pas péjorer le potentiel d'investissement en gardant une cohérence dans le traitement de la politique de rénovation de l'objet particulier.

METHODOLOGIE : ETAPE 1

Coût moyen des
fonds investis = 3.7 %

- En date du 28 février 2017, le Conseil Administratif a validé les postulats financiers du modèle et donc le taux de rendement admis de 3.7 %.
- Ce taux se base sur la pratique de l'OCLPF en matière de taux de rendement initiaux autorisés sur les fonds propres, hors zone de développement.
- Il est ensuite validé par un benchmark sur le marché immobilier

METHODOLOGIE : ETAPE 1

Investissements liés à l'immeuble, avant rénovation

- Le modèle ne se base pas sur une analyse par flux différentiels (à savoir l'écart du revenu locatif induit par les investissements de rénovation) et implique la prise en compte de la totalité des investissements (hors exploitation) lié à l'immeuble analysé;
- Il faut bien entendu pouvoir disposer des données historiques concernant le prix d'acquisition de l'immeuble (terrain + bâtiment) et de tous les investissements réalisés subséquemment;
- Il est quelquefois difficile d'obtenir les informations historiques détaillées permettant de définir avec précision les décaissements déjà effectués. Dans ce cas, on utilise alors une valeur de rendement théorique avant rénovation (en étant attentif au traitement d'un éventuel déficit de rénovation).

METHODOLOGIE : ETAPE 2

Les contraintes liées aux politiques publiques poursuivies et celles découlant du cadre légal cantonal sont précisées dans le cahier des charges, de même que le montant global maximum des investissements en fonction de l'analyse purement économique. En cas de dépassement budgétaire, les écarts doivent être identifiés, et justifiés

Montant crédit 1 de la PR-1303 : 7'039'500 CHF (yc crédits d'études)



Les coûts de construction ont été validés par un expert indépendant. L'écart par rapport au modèle financier est principalement expliqué par :

- le prix d'achat de Royaume 12, élevé au regard du résultat de l'immeuble
- Une légère sous-estimation du retard de rénovation par le modèle financier
- Des réserves sur le devis
- Un niveau de loyer légèrement trop bas par rapport au marché

METHODOLOGIE : ETAPE 3

La sélection du prestataire se fait, entre autres, sur la capacité du soumissionnaire à maîtriser le budget du projet par rapport au montant global des investissements initialement défini.