

Date de dépôt : 24 mai 2017

Réponse du Conseil d'Etat

à la question écrite urgente de M. Christophe Aumeunier : Pourquoi le surcoût que paie un propriétaire de PPE en zone de développement au bénéfice des immeubles subventionnés voisins est-il occulte ?

Mesdames et
Messieurs les députés,

En date du 12 mai 2017, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une question écrite urgente qui a la teneur suivante :

Dans le développement de périmètres en zone de développement, les propriétaires de PPE paient un surcoût dont profitent les immeubles subventionnés. Cette pratique dite de « péréquation » semble prendre des formes diverses apparaissant parfois à la lecture du plan financier tandis que pour d'autres opérations, elle serait fondue dans les prix de revient au m³ bâti. Cette pratique de l'office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) n'est pas documentée.

Mes questions sont les suivantes :

- 1. Qu'est-ce que le système de péréquation ? Comment est-il appliqué ?***
- 2. Sur quels critères la péréquation s'appuie-t-elle et comment est-elle calculée ?***
- 3. De quels montants parlons-nous ? Quelle est la fourchette pratiquée ces deux dernières années ? Est-elle en hausse ou en baisse ? Est-il exact que cela peut aller aujourd'hui jusqu'à 800 F par m², soit 80 000 F pour un appartement de 100 m² ?***

Que le Conseil d'Etat soit vivement remercié par avance pour les réponses qu'il apportera à la présente question écrite.

RÉPONSE DU CONSEIL D'ÉTAT

En réponse à la 1^{re} question, il est précisé que le mécanisme de la péréquation financière prévoit le transfert d'une part du coût d'un immeuble sur un autre dans le but de respecter les loyers plafonds. A titre d'exemple, dans les opérations immobilières contrôlées en zone de développement dont la zone d'origine est la zone villa, il se peut qu'un immeuble destiné à la vente en propriété par étage (PPE) supporte une partie du coût d'un immeuble locatif subventionné. La péréquation est présentée par le porteur du projet dans le plan financier de l'autorisation de construire. Ce dernier est basé sur un coût de construction estimé à +/- 10%.

En ce qui concerne la 2^e question, la péréquation est calculée au cas par cas en fonction des différentes données financières du projet, notamment la charge foncière qui, en zone de fond villa, peut être supérieure à 1 000 F le m² de surface brute de plancher (SBP).

La péréquation découle donc du chiffrage initial du projet présenté par le requérant au moment de l'autorisation de construire.

Pour ce qui est de la 3^e question, on notera que les montants de péréquation sont variables. Ils sont proposés par les requérants afin de rendre une opération immobilière cohérente financièrement. Il est difficile d'établir une fourchette au vu des situations diverses qui entourent un projet (zone, densité du périmètre, échelle et gabarit du projet, niveau de précision du chiffrage du projet).

En zone de développement, le phénomène des péréquations n'est certainement pas en hausse, l'office cantonal du logement et de la planification foncière essayant constamment de les réduire, voire de les supprimer. En effet, dans la pratique, une opération dont le contrôle du prix de revient se fait à livre ouvert, soit en tenant compte du coût réel, basé sur le décompte final, a de bonnes chances de voir le montant de la péréquation diminuer, voire d'être supprimé, suite à la diminution du coût de construction final par rapport au budget prévu dans le cadre de l'autorisation. A cet effet, l'office précité n'accorde pas de forfait de fin de chantier aux opérations qui présentent des péréquations.

Au bénéfice de ces explications, le Conseil d'Etat vous invite, Mesdames et Messieurs les Députés, à prendre acte de la présente réponse.

AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière :
Anja WYDEN GUELPA

Le président :
François LONGCHAMP