

Date de dépôt : 18 juillet 2019

Rapport du Conseil d'Etat

au Grand Conseil sur la motion de M^{me} et MM. Stéphane Florey, Christina Meissner, Antoine Bertschy, Marc Falquet, Bernhard Riedweg et Patrick Lussi : Action déblocage ! Pour un déplafonnement du prix du terrain en zone de développement

Mesdames et
Messieurs les députés,

En date du 25 janvier 2018, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une motion qui a la teneur suivante :

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève considérant :

- que les logements vacants sont rares et chers;*
- que les familles de la classe moyenne sont contraintes à s'exiler en France voisine;*
- que les propriétaires dont le bien est déclassé en zone de développement n'ont aucun intérêt à vendre;*
- que le plafonnement à 1 000 F le mètre carré de terrain pose problème;*
- que le prix que peut espérer un propriétaire ne lui permet pas de racheter un logement équivalent dans le même quartier;*
- que de nombreux projets de construction sont bloqués à cause de ce plafonnement;*
- que la mesure proposée se veut incitative;*
- qu'aucun changement de zone n'est requis;*
- que cette mesure permettrait de débloquer bon nombre de dossiers en vue de la réalisation rapide de logements;*

invite le Conseil d'Etat

- à déplaçonner le prix des terrains en zone de développement en tenant compte des prix du marché;
- à faire la promotion de cette mesure auprès des propriétaires concernés.

RÉPONSE DU CONSEIL D'ÉTAT

En guise de préambule, le Conseil d'Etat tient à rappeler qu'il soutient depuis plus de 60 ans une politique active du logement au travers des mesures instituées par la loi générale sur les zones de développement (LGZD), adoptée par le Grand Conseil en 1957.

La zone de développement prévue par cette loi poursuit ainsi deux objectifs majeurs en matière d'aménagement du territoire et de politique du logement : éviter le gaspillage du sol par un aménagement rationnel et permettre à la population genevoise de se loger à des prix raisonnables. C'est la raison pour laquelle les mécanismes de contrôle prévus par le régime de la zone de développement (ZD) limitent la possibilité de répercuter le prix de vente des terrains lors d'opérations immobilières sur les futurs habitants (locataires ou acquéreurs de logements en propriété par étage – PPE).

Ainsi, afin d'éviter toute spéculation, l'Etat fixe le loyer et le prix de vente des appartements construits en zone de développement au travers des plans financiers encadrant l'activité des promoteurs-constructeurs.

Cependant, si les prix de location ou de vente des logements nouvellement construits sont directement contrôlés, il n'en va pas de même pour le prix de vente des terrains, notamment en zone villas déclassée. C'est la raison pour laquelle les services de l'Etat concernés procèdent à une estimation de la valeur des terrains et des bâtiments. Cette estimation correspond à la valeur maximale admissible à laquelle un bien immobilier situé en zone de développement peut être valorisé dans les plans financiers contrôlés par l'office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF). Cependant, cette valeur n'est pas absolue et ne limite pas obligatoirement le prix de vente, le propriétaire conservant la possibilité de négocier librement des suppléments de prix ou des indemnités (ex. pour déménagement) avec le promoteur qui souhaite faire l'acquisition de son bien.

Le Conseil d'Etat considère ainsi que, dans ce contexte bien précis, la zone de développement ne constitue pas une cause d'appauvrissement des propriétaires de villas : leur bien est au contraire valorisé à un prix correct et non spéculatif. Il en est pour preuve que le nombre de transactions en zone villas déclassée a augmenté lors de la précédente législature 2013-2018. Sur cette période, l'Etat n'a usé du droit de préemption dans aucune transaction foncière en zone de développement, ce qui signifie que toutes les transactions dans cette zone se sont faites à satisfaction des parties (propriétaire, acquéreur et Etat). En outre, aucune plainte n'a été remontée à l'administration par les milieux de la promotion immobilière genevoise sur une situation générale de blocage des transactions pour des questions relatives au contrôle indirect des prix des terrains.

De manière générale, l'Etat n'intervient que rarement dans les transactions foncières en zone de développement. L'Etat et ses organismes rattachés privilégient en effet toujours le dialogue et la négociation. Les cas effectifs de préemption ou d'expropriation restent extrêmement rares.

Bases de calcul d'une estimation de l'Etat

Le Conseil d'Etat renvoie ici à la pratique administrative de la direction immobilière de l'OCLPF PA/SI/001.06 (2019) qui a été récemment adaptée, précisément pour faciliter la libération du foncier en zone de développement.

Aux termes de cette pratique, les postes suivants sont considérés :

a) Valeur du terrain

Le prix du terrain dépend du type de zone et de construction. Un échelonnement des prix est prévu entre 450 francs et 1'238 francs par m², selon l'indice d'utilisation du sol (IUS) du futur développement, mais au minimum 1'000 francs pour les terrains bâtis avec une maison individuelle.

En outre, il est également tenu compte des aménagements extérieurs, à savoir tout ce qui est bâti sur le terrain (p. ex. cheminements, murets, haie, clôtures, dallages, etc.) qui sont valorisés entre 80 francs et 120 francs par m². Enfin, l'arborisation du terrain est aussi valorisée selon la norme des professionnels de la branche (USSP).

b) Constructions

Chaque bâtiment cadastré est valorisé selon le cube SIA 116 et le prix par m³, en déduisant un pourcentage de ce prix pour tenir compte de la vétusté et de l'état d'entretien de la construction visée.

c) Raccordements aux services publics

En dernier lieu, un forfait usuel de 25'000 francs est accordé pour l'équipement du terrain, soit les raccordements concernant l'eau, les égouts, l'électricité, etc.

Options offertes aux propriétaires de terrains bâtis en zone de développement

La nouvelle pratique administrative PA/SI/032.02 vise à favoriser la libération des terrains prévus pour la construction de logements par les mesures d'aménagement et permettre au propriétaire qui occupe un terrain bâti (ci-après le propriétaire usager) de se reloger à des conditions équivalentes.

Ainsi, l'Etat peut autoriser le promoteur et le propriétaire usager à convenir entre eux d'un arrangement spécifique selon l'alternative suivante:

- a) le promoteur cède au propriétaire usager, en paiement du prix du terrain bâti, plusieurs logements neufs, destinés à la vente et régis par la LGZD; ou
- b) le promoteur acquiert le terrain bâti au prix de l'estimation OCLPF additionné d'une plus-value supplémentaire en faveur du propriétaire usager.

Le cas a): Echange contre des appartements à construire

L'échange projeté est admis à concurrence de trois logements au maximum, pour autant que leur prix de vente global n'excède pas le prix admis pour le terrain libéré. Le prix de vente autorisé des logements faisant l'objet de l'échange correspond à leur prix de revient, sans marge de bénéfice et risques. A noter que cet échange n'aura pas d'incidence sur les prix de vente des autres appartements. En cas de revente des appartements concernés par le propriétaire usagé, le prix autorisé sera le prix de revient, augmenté d'une plus-value de 50%. En cas de revente ultérieure par le nouveau propriétaire, le contrôle du prix sera exercé selon les modalités usuelles, en tenant compte du prix d'achat effectif.

Le cas b): Achat par le promoteur avec paiement immédiat de la plus-value admissible au propriétaire usager

Le promoteur peut valoriser dans le plan financier un montant correspondant à la valeur du bien-fonds admise par l'OCLPF, additionnée d'une plus-value de 32% au maximum, pour un montant ne s'élevant toutefois pas au-delà de 810'000 francs qui correspond à une plus-value de 32% du

prix de revient moyen de trois logements de 130 m² chacun, soumis à la LGZD et destinés à la vente. Cette plus-value doit être répercutée par le promoteur sur trois logements en PPE au maximum. En cas de revente ultérieure, le contrôle du prix sera exercé selon les modalités usuelles, en tenant compte du prix d'achat effectif.

Afin de permettre une lecture concrète des options qui se présentent aux propriétaires usagers, un exemple de calcul est donné ci-dessous :

A) TERRAIN

a.1 Prix de terrain

IUS futur 1,8 - 1000 m² à 1'238 francs = 1'238'000 francs

a.2) Aménagements extérieurs

dans notre exemple : 900 m² à 80 francs = 72'000 francs

a.3) Arborisation

dans notre exemple : six spécimens à 5'500 francs = 33'000 francs

B) CONSTRUCTIONS - dans notre exemple :

b.1) Villa : 1200 m³ × 640 francs/m³ - 10% de vétusté = 691'200 francs

b.2) Garage : 40 m³ × 300 francs/m³ - 10% de vétusté = 10'800 francs

C) RACCORDEMENTS AUX SERVICES PUBLICS - dans notre exemple :

Forfait usuel = 25 000 francs

TOTAL (terrain, constructions et raccordement) : 2'070'000 francs

Pour le propriétaire usager, s'offre ainsi l'alternative suivante:

Le cas a): Echange contre des appartements à construire

Le propriétaire obtient en échange de son terrain trois appartements au prix de revient global de 2'070'000 francs qu'il pourra revendre par la suite au prix maximum global de 3'105'000 francs, soit une plus-value de 50% (qui comprend la marge de 18% de bénéfice et risque. En effet, dans cette alternative, le propriétaire usager se charge directement de la vente.

Le cas b): Encaissement immédiat de la plus-value par le propriétaire usager

Le propriétaire obtient en échange de son terrain bâti un montant de 2'732'400 francs, soit une plus-value de 32% (qui ne comprend pas la marge de bénéfice et risque de 18% au maximum qui reste du ressort du seul promoteur).

Cela étant, le Conseil d'Etat estime qu'il est erroné de prétendre que les raisons du blocage sont exclusivement en lien avec le prix du foncier. Il

relève que les causes des blocages rencontrés ont essentiellement trait à des problématiques familiales et personnelles. Le comportement patrimonial des propriétaires fonciers est très largement lié à des événements exogènes des marchés économiques, comme celui du cycle de vie (p. ex. les successions, donations, faillites).

En conclusion, il convient de retenir que le Conseil d'Etat a toujours été attentif à ce que les transactions en zone de développement se déroulent sur la base de conditions appropriées, en accord avec les prix du marché, tout en garantissant l'atteinte des objectifs de l'article 5 de la LGZD en termes de réponse aux besoins prépondérants d'intérêt général de la population genevoise.

Le Conseil d'Etat a de surcroît récemment adapté les pratiques de ses offices pour mieux répondre aux conditions économiques du moment.

Au bénéfice de ces explications, le Conseil d'Etat vous invite, Mesdames et Messieurs les Députés, à prendre acte du présent rapport.

AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière :
Michèle RIGHETTI

Le président :
Antonio HODGERS

Annexes :

- 1) *OCLPF: Pratique administrative PA/SI/001.06*
- 2) *OCLPF: Pratique administrative PA/SI/032.02*
- 3) *Brochure « Informations aux propriétaires de villas en zone de développement »*

Prix admis dans les plans financiers pour les terrains sis en zone de développement

Base légale

L 1 35 (LGZD), art. 5, al. 1, 2 et 3

¹ 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 des logements prévus à un besoin prépondérant d'intérêt général; [...]

Bâtiments commerciaux et artisanaux

c) les bâtiments destinés aux commerces, aux autres activités du secteur tertiaire et à l'artisanat répondent, par leur nombre, leur situation et leur type à un besoin d'intérêt général; [...]

² Les plans techniques et financiers, notamment les normes applicables à l'état locatif ou au plan de vente et aux réserves pour entretien, doivent être préalablement agréés par le département. Toute modification qui intervient en cours de construction doit être signalée et faire, le cas échéant, l'objet d'un nouvel agrément.

³ Les prix et les loyers des bâtiments visés sous alinéa 1, lettres a et b, sont soumis au contrôle de l'Etat pendant une durée de 10 ans dès la date d'entrée moyenne dans les logements ou locaux, selon les modalités prévues au chapitre VI (art. 42 à 48) de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977. [...]

L 1 35 (LGZD), art. 4, al. 2

² A défaut de règlement de quartier adopté spécialement ou de conventions particulières, les dispositions du règlement type annexé au règlement d'exécution de la présente loi sont applicables et le Conseil d'Etat fixe de cas en cas les conditions relatives à la limitation des loyers ou des prix.

L 1 35.04 (Annexe au RGZD), art. 15, al. 1 et 2

¹ Le Conseil d'Etat fixe dans chaque cas le montant maximum des loyers ou des prix; il peut imposer la construction de logements à loyers modérés ou réduits satisfaisant aux conditions des lois et règlements en vigueur.

² Le Conseil d'Etat peut refuser l'application des normes de la zone de développement à des terrains vendus à des prix de spéculation.

Objectif

Fixer les plafonds admis dans les plans financiers des opérations immobilières soumises au contrôle de l'OCLPF pour les prix des terrains sis en zone de développement, en vue d'encourager leur mise en valeur tout en répondant aux besoins prépondérants d'intérêt général définis par la loi.

Ce que fait l'OCLPF dans la pratique

Le montant admis pour le terrain dans le plan financier d'une opération mise au bénéfice des normes de la LGZD est le prix effectivement payé par le requérant, mais au maximum jusqu'à concurrence du prix plafond déterminé selon les critères ci-dessous.

Le prix plafond pour le terrain est déterminé en fonction de l'IUS¹ prévu pour le futur projet immobilier, dans une logique de valeur de développement.

Zone préexistante	Densité prévue (IUS ¹)	Prix plafond F / m ² SBP ²	Prix plafond F / m ² terrain
Agricole		450 ³	450 x IUS
Industrielle		542 ³	542 x IUS
5 ou 4	Jusqu'à 0,5	417 / IUS	417
	Entre 0,5 et 0,8	833	833 x IUS
	Entre 0,8 et 1,2	398 + (348 / IUS)	348 + (398 x IUS)
	Entre 1,2 et 1,8	688	688 x IUS
	Supérieur à 1,8	1'238 / IUS	1'238

¹ IUS = indice d'utilisation du sol
= surface brute de plancher constructible / surface de la parcelle

² SBP = surface brute de plancher constructible

³ Ces prix ont été déterminés sur la base des densités usuelles prévues par le plan directeur cantonal, soit 1.2 en zone 3, 0.8 en zone 4A et 0.6 en zone 4B

Pour les biens-fonds bâtis supportant une maison individuelle, soit une construction cadastrée comme habitation à un ou deux logements, et si le potentiel constructible n'est pas notablement inférieur à celui résultant d'un IUS de 1,2, le prix de terrain est au minimum de 1'000 F / m².

Au prix du terrain s'ajoute la valeur intrinsèque des constructions et des aménagements (voir à ce sujet la notice explicative et le formulaire pour l'estimation de la valeur d'un bien immobilier bâti en zone de développement sur www.ge.ch).

Cas particuliers

1. Maisons individuelles et affectation non-conforme

Pour les biens-fonds qui comprennent une maison individuelle, alors que l'affectation logement n'est pas conforme à la zone préexistante, par exemple en zone préexistante agricole ou industrielle et artisanale, le prix de terrain de 1'000 F / m² minimum ne s'applique qu'à l'assiette théorique de la construction.

L'assiette théorique est obtenue en divisant la surface brute de plancher existante par l'IUS usuel en zone 5, soit 0,2 pour les maisons individuelles et 0,25 pour les maisons mitoyennes et l'habitat groupé. L'assiette théorique ne peut en aucun cas être supérieure à la surface du bien-fonds estimé.

Le prix plafond pour le solde du terrain est défini selon le tableau ci-dessus, en fonction de l'IUS futur et de la zone préexistante.

2. Dépendances

Les dépendances sont prises en compte dans la détermination du prix admis.

3. Mise en valeur par un usager promoteur

A titre dérogatoire, lorsque le terrain a été acquis plus de 10 ans avant le dépôt de la requête en autorisation de construire et qu'il a été affecté durablement à un usage privé ou professionnel du requérant (typiquement à des fins d'habitation dans le cas d'une villa), les prix plafonds actuels s'appliquent sans égard au prix payé.

4. Terrains pollués

En présence d'une pollution mentionnée au cadastre des sites pollués, les éventuels frais de dépollution à charge du requérant peuvent s'ajouter au prix payé, mais seulement jusqu'à concurrence du plafond admis selon tableau ci-dessus. Demeurent réservés les cas où les frais de dépollution approcheraient ou dépasseraient le plafond admis pour le terrain.

Si la pollution n'est pas mentionnée au cadastre des sites pollués ou si le terrain a été acquis avant le 20 avril 2010, les éventuels frais de dépollution à charge du requérant peuvent, au même titre que les autres éléments de coût, être pris en considération dans le plan financier pour autant que les normes en matière de loyers soient respectées pour les logements d'utilité publique au sens de la LGL ou de la LUP.

5. Bâtiments conservés

Les terrains supportant des bâtiments conservés dans un PLQ, dans un plan de site ou bénéficiant d'une mesure de protection ne sont pas valorisés dans un plan financier et ne font dès lors pas l'objet d'une estimation de valeur de remplacement. Les éventuels droits à bâtir liés aux terrains sont valorisés à hauteur du prix plafond pour un terrain nu situé dans la même zone.

6. Droits à bâtir résiduels

La vente de droits à bâtir résiduels qui ne peuvent être réalisés dans une étape de construction se fait au prix qui a été admis pour les droits à bâtir de la construction principale.

7. Droits à bâtir supplémentaires

Les droits à bâtir supplémentaires provenant d'une mesure d'aménagement permettant une densification accrue, comme la réalisation d'un bâtiment additionnel dans un périmètre déjà urbanisé, peuvent être valorisés au prix plafond pour un terrain nu situé dans la même zone, à condition que les plafonds de loyers soient respectés dans le plan financier de l'opération.

Libération des terrains bâtis en zone de développement

Bases légales

L 1 35 (LGZD), art. 5, al. 1, let b, ch. 2

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

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 des logements prévus, à un besoin prépondérant d'intérêt général; les logements destinés à la vente doivent être occupés par leur propriétaire, sauf justes motifs agréés par le département. Sont notamment considérés comme des justes motifs :

2° le fait que le propriétaire du bien-fonds ait reçu le ou les appartements concernés en paiement du prix du terrain pour permettre la construction de logements prévus sur son bien-fonds ou une circonstance d'échange analogue,

L 1 35 (LGZD), art. 5, al. 3

³ *Les prix et les loyers des bâtiments visés sous alinéa 1, lettres a et b, sont soumis au contrôle de l'Etat pendant une durée de 10 ans dès la date d'entrée moyenne dans les logements (...).*

Objectif

En zone de développement, favoriser la libération des terrains prévus pour la construction de logements par les mesures d'aménagement et permettre au propriétaire qui occupe un terrain bâti de se reloger à des conditions équivalentes. Ce propriétaire est désigné dans le cadre de la présente pratique par le terme "propriétaire usager".

Ce que fait l'OCLPF dans la pratique

Sur demande, l'OCLPF peut autoriser le promoteur à céder au propriétaire usager, en paiement du prix du terrain bâti, plusieurs logements neufs, destinés à la vente et régis par la LGZD (cas A).

En alternative, le promoteur a la possibilité d'acquérir un tel terrain bâti au prix de l'estimation OCLPF additionné d'une plus-value en faveur du propriétaire (cas B).

La présente pratique est applicable quelle que soit l'affectation des constructions, à l'exception des bâtiments agricoles.

Cas d'application : 2 alternatives

A) Echange contre des appartements à construire

L'échange projeté est admis à concurrence de trois logements au maximum, pour autant que leur prix de vente global n'excède pas le prix admis pour le terrain libéré.

Le prix de vente autorisé des logements faisant l'objet de l'échange correspond à leur prix de revient, sans marge de bénéfice et risques, tenant compte des éventuels travaux à plus-value.

L'échange n'a pas d'incidence sur les prix de vente des autres appartements.

En cas de vente des logements susvisés par le bénéficiaire de l'échange, le prix autorisé correspond à leur prix de revient, augmenté d'une plus-value s'élevant au maximum à 50% de celui-ci.

Lors d'une vente ultérieure de ces appartements, le contrôle du prix est exercé selon les modalités usuelles, en tenant compte du prix effectif d'achat.

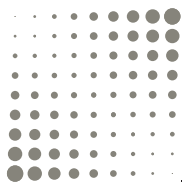
B) Achat avec paiement immédiat de la plus-value admissible

Le promoteur peut valoriser dans le plan financier un montant correspondant à la valeur du bien-fonds admise par l'OCLPF, additionnée d'une plus-value de 32 % au maximum.

La plus-value maximale autorisée ne peut excéder le montant de 810'000 F, soit une plus-value correspondant à 32 % du prix de revient moyen de 3 logements de 130 m² chacun, destinés à la vente et régis par la LGZD.

Cette plus-value pourra être répercutée par le promoteur sur le prix de vente de trois appartements au maximum.

Lors d'une vente ultérieure de ces appartements, le contrôle du prix est exercé selon les modalités usuelles, en tenant compte du prix effectif d'achat.



INFORMATIONS AUX PROPRIÉTAIRES DE VILLAS

EN ZONE DE DÉVELOPPEMENT





ZONE DE DÉVELOPPEMENT

Votre villa se trouve en zone de développement ou s'apprête à l'être selon le plan directeur cantonal 2030. Le processus menant à l'urbanisation et la valeur de votre bien sont deux questions qui se posent dès lors à vous. Ce document a pour objectif de vous transmettre les informations essentielles concernant vos droits de propriétaire dans ces périmètres.

LA VALEUR DE VOTRE BIEN

La loi générale sur les zones de développement (LGZD) a été adoptée par le Grand Conseil en 1957. Elle a pour but de poser un cadre légal au développement urbain par des plans d'aménagement et de limiter la spéculation afin que les logements construits répondent à « un besoin prépondérant d'intérêt général » (art. 5). L'Etat fixe le loyer et le prix de vente des appartements construits au travers des plans financiers encadrant l'activité des promoteurs-construc-teurs.

Pour ce faire, l'Etat détermine la valeur maximale à laquelle un bien immobilier situé en zone de développement peut être valorisé dans un plan financier. Cette valeur dépend de l'indice d'utilisation du sol. Elle est fixée par le biais d'estimations effectuées par le propriétaire et soumises pour validation à l'office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF). Cette valeur ne limite pas obligatoirement le prix de vente, le propriétaire conservant la possibilité de négocier des suppléments de prix ou des indemnités avec le promoteur qui souhaite faire l'acquisition de son bien.

La zone de développement n'induit pas un appauvrissement des propriétaires: leur bien est au contraire valorisé à son juste prix.

De l'usage par l'Etat de ses droits de préemptions légaux

De manière générale, l'Etat n'intervient que rarement dans les transactions foncières en zone de développement. A titre d'exemple, le droit de préemption prévu par la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL), qui permet à l'Etat ou à la commune de se porter acquéreur d'un bien lorsqu'il est vendu, n'a été exercé que sept fois durant ces dix dernières années, soit moins d'une fois par année en moyenne.

Les principales situations qui peuvent amener l'Etat à préempter sont: une vente à un nouveau propriétaire qui ne souhaite pas développer le projet urbain prévu, une vente à un prix manifestement excessif, un besoin pour une infrastructure d'intérêt public envisagée par un plan d'aménagement, ou encore une combinaison de ces facteurs.

L'Etat et ses organismes rattachés privilégieront toujours le dialogue et la négociation. Les cas effectifs de préemption ou d'expropriation restent extrêmement rares.

Dans le cas particulier où le prix de transaction convenu entre les parties paraît manifestement excessif, l'Etat a la possibilité de faire usage de son droit de préemption LGL en proposant un prix inférieur. Dans le cas où le propriétaire n'est pas satisfait par le prix proposé, la justice prend le relai afin de déterminer la valeur du bien dans le cadre d'une procédure d'expropriation, permettant de déterminer le juste prix d'un bien immobilier donné. En ce sens, les propriétaires sont protégés par la Constitution fédérale qui garantit la propriété et indique qu'en cas d'expropriation, « une pleine indemnité est due » (art. 26, al. 2).

Echanger votre villa contre des appartements ou vendre votre villa directement avec une plus-value supplémentaire

Comme propriétaire d'une villa, vous pouvez obtenir jusqu'à trois appartements en PPE au prix de revient, soit diminué de la marge du promoteur, que vous pouvez garder pour vous (et votre famille), louer ou revendre par la suite avec une marge allant jusqu'à 50%, ou obtenir directement de la part du promoteur la valeur d'estimation de votre bien additionnée d'une plus-value qui pourra être valorisée dans le plan financier de la future opération à hauteur de 32% au maximum.

Ces deux options vous permettent ainsi de bénéficier d'une partie de la plus-value créée par la promotion immobilière.

Enfin, un groupement de propriétaires peut réaliser lui-même la promotion complète, notamment avec l'aide d'un professionnel ou par le biais d'une société coopérative d'habitation.

Etapas d'urbanisation

Les processus de planification et de réalisation de nouveaux quartiers se déploient sur un temps long. Dès lors, être situé dans une zone de développement, ne signifie pas devoir déménager du jour au lendemain. Vous serez invité par l'Etat et la commune à participer aux diverses étapes du processus d'élaboration du projet.

Voici les principales étapes d'un projet d'urbanisation :

1. Mention du périmètre dans le Plan directeur cantonal 2030. En l'occurrence, seuls 11% de la zone 5 (villas) sont concernés par l'urbanisation.
2. Les agrandissements modérés de votre villa sont admis.
3. Elaboration par l'Etat d'un projet de modification des limites de zone (MZ) pour le passage de la zone 5 (villas) à la zone de développement. La MZ est adoptée par le Grand Conseil.
4. Élaboration d'un plan localisé de quartier (PLQ) en concertation avec les propriétaires, habitants et associations concernés. Le PLQ est adopté par le Conseil d'Etat.
5. Dépôt et instruction des autorisations de construire (DD).
6. Ouverture du chantier.

Renseignez-vous sur la situation de votre parcelle auprès de la Mairie de votre commune ou de l'office de l'urbanisme.

Pour plus d'informations :

Aménagement du territoire et plan directeur cantonal : amenager.ge.ch

Nouveaux quartiers prévus sur le territoire cantonal : nouveauxquartiers.ge.ch

Pratique administrative de la densification des quartiers de villas : <https://www.ge.ch/document/densification-secteurs-villas-pratique-administrative>



ESTIMATION DE L'ÉTAT – EXEMPLE

Qu'est-ce qui est pris en compte ?

Selon pratique administrative
PA/SI/001.06 (2019)

A1 - VALEUR DU TERRAIN

Selon la pratique de l'OCLPF, le prix du terrain dépend du type de zone et de construction.

- Généralement entre 450.- et 1'238.- fr par m² selon l'IUS* futur, au minimum 1'000.- fr pour les villas :
 - IUS 1,0 = 1'000.- fr
 - IUS 1,2 = 1'000.- fr
 - IUS 1,4 = 1'000.- fr
 - IUS 1,6 = 1'101.- fr
 - IUS 1,8 = 1'238.- fr

EXEMPLE

- Zone de développement 3
- Zone préexistante 5 (zone villa)
- Terrain bâti avec une villa IUS futur 1,8
- 1'000m² à 1'238.- fr = 1'238'000.- fr

B - CONSTRUCTIONS

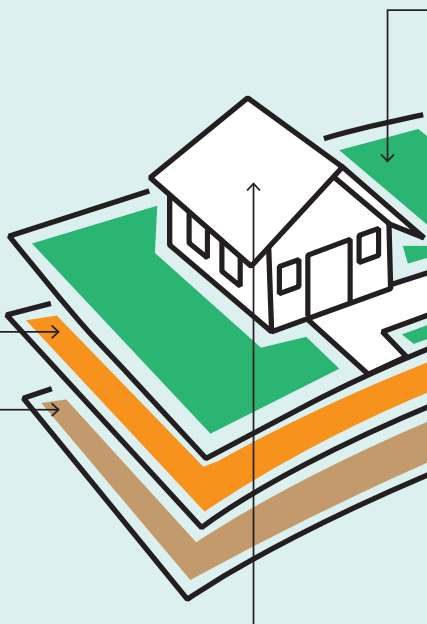
Pour chaque bâtiment cadastré : villa, garage privé, etc.
Avec déduction de la vétusté selon état d'entretien

EXEMPLE POUR UNE VILLA :

- 1'200m² × 640.- fr/m²
- 10% de vétusté = 691'200.- fr

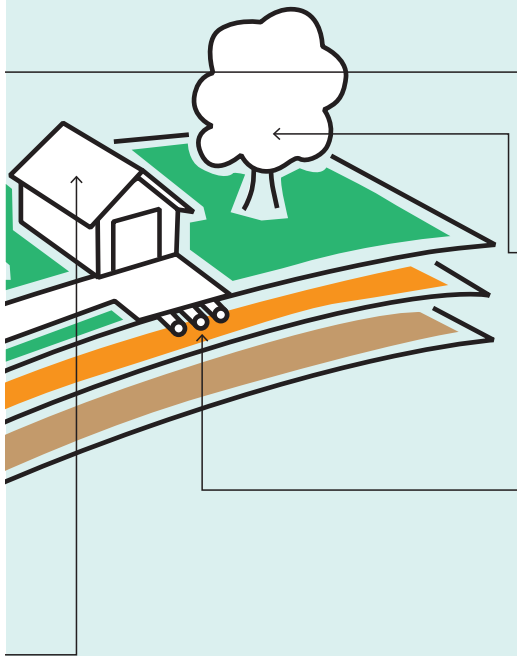
EXEMPLE POUR UN GARAGE :

- 40m² × 300.- fr/m²
- 10% de vétusté = 10'800.- fr



*IUS = indice d'utilisation du sol, soit le rapport entre la surface brute de plancher constructible et la surface totale des terrains formant le périmètre d'un plan localisé de quartier.

**SIA = Société suisse des ingénieurs et des architectes.



A2 - AMÉNAGEMENTS EXTERIEURS

- Tout ce qui est bâti sur le terrain : murets, clôtures, haies, dallages, buissons, etc.
- Généralement entre 80.- et 120.- fr par m²

EXEMPLE

- 900m² à 80.- fr = **72'000.- fr**

A3 - ARBORISATION

- Selon la norme des professionnels de la branche (USSP)

EXEMPLE

- Six spécimens à 5'500.- fr = **33'000.- fr**

C - RACCORDEMENTS AUX SERVICES PUBLICS

Forfait pour l'ensemble des raccordements aux services publics : eau, égouts, électricité, gaz, etc.

Forfait usuel = **25'000.- fr**

TOTAL ADMIS DANS LE PLAN FINANCIER DU PROMOTEUR : 2'070'000.- FR



DEUX OPTIONS À choix pour le propriétaire

OPTION A

Echange contre des appartements à construire

1. Echange du terrain bâti contre des appartements en PPE dans le futur immeuble (appartements dans une autre opération aussi admissible).
2. Prix maximum des appartements échangés = prix admis du terrain bâti dans les plans financiers.
3. Prix des appartements échangés = prix de revient (sans marge de bénéfice et risques de maximum 18%).
4. Trois appartements au maximum.

En cas de revente d'un appartement, l'Etat peut autoriser un prix différencié, soit le prix de revient majoré de 50% au maximum.

Echange contre trois appartements au prix de revient:

- Le propriétaire obtient en échange de son terrain bâti estimé à 2'070'000.- fr trois appartements, soit dans l'exemple ci-dessous deux à 600'000.- fr et un à 870'000.- fr. (selon exemple précédent p. 3 et 4)
- **Prix de revient appartement 1:** 600'000.- fr
prix de revente autorisé: 900'000.- fr
(prix de vente ordinaire: 708'000.- fr)
 - **Prix de revient appartement 2:** idem
 - **Prix de revient appartement 3:** 870'000.- fr
prix de revente autorisé: 1'305'000.- fr
(prix de vente ordinaire: 1'026'600.- fr)

Prix de revente maximum autorisé des appartements: 3'105'000.- fr, soit une plus-value de 50%
Prix de vente ordinaire: 2'442'600.- fr (prix de revient + 18%).

IMPACTS FISCAUX

L'imposition intervient à deux moments successifs: au moment de la remise des appartements objets de l'échange, puis lors de leur revente éventuelle.

AU MOMENT DE L'ÉCHANGE

1. **Détermination du montant sur lequel porte l'imposition**
L'Administration fiscale cantonale (AFC) base son calcul d'imposition sur le gain en capital réalisé par la personne qui vend. Pour déterminer ce gain, est pris en considération le prix qui figure dans l'acte notarié.
2. **Qualification du caractère privé ou commercial de la vente**
Dans le cas où le ou la propriétaire est une personne privée qui vend une maison familiale de manière unique dans le temps et ne participe pas à des promotions immobilières, la vente est généralement qualifiée de privée. Le simple fait d'avoir reçu trois appartements au prix de revient (et de les revendre ultérieurement) ne modifie, en principe, pas cette qualification.
3. **Calcul du taux de l'impôt sur les bénéfiques et gains immobiliers (IBGI)**
Dans le cas d'une vente à caractère privé, l'IBGI se calcule sur la base du prix fixé au moment de l'échange au taux déterminé compte tenu de la durée de possession du terrain bâti. Le taux de l'impôt se situe entre 50% et 0% en fonction de la durée de possession et figure à l'article 84 de la loi sur les contributions publiques (LCP) du 9 novembre 1887.

AU MOMENT DE LA REVENTE

L'imposition au moment de la revente des appartements reçus en échange est déterminée selon les mêmes règles (voir supra 1/2/3), à l'exception de la durée de possession pour le calcul de l'IBGI. Cette durée correspond à la période écoulée entre la date de l'échange et le moment de la revente.

Plus d'informations sur le site ge.ch: rechercher « Informations aux propriétaires de villas en zone de développement »

OPTION B vente avec encaissement immédiat de la plus-value

Le propriétaire obtient en échange de son terrain bâti estimé à 2'070'000.- fr un montant de

2'732'400.- fr.

soit une plus-value de 32% (sans marge de bénéfice et risques de maximum 18%)

IMPACTS FISCAUX

L'imposition intervient au moment unique de la vente.

1. Détermination du montant sur lequel porte l'imposition

L'AFC base son calcul d'imposition sur le gain en capital réalisé par la personne qui vend. Pour déterminer ce gain, est pris en considération le prix global unique de la transaction déterminé selon l'option B. Ce prix figure dans l'acte notarié et est inscrit au registre foncier.

2. Qualification du caractère privé ou commercial de la vente

Dans le cas où le ou la propriétaire est une personne privée qui vend une maison familiale de manière unique dans le temps et ne participe pas à des promotions immobilières, la vente est généralement qualifiée de privée.

3. Calcul du taux de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers (IBGI)

Dans le cas d'une vente à caractère privé, l'IBGI se calcule sur la base du prix global unique fixé au moment de la vente au taux déterminé compte tenu de la durée de possession du terrain bâti. Le taux de l'impôt se situe entre 50% et 0% en fonction de la durée de possession et figure à l'article 84 de la loi sur les contributions publiques (LCP) du 9 novembre 1887.

Plus d'informations sur le site ge.ch: rechercher « Informations aux propriétaires de villas en zone de développement »



CONTACTS

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

Pour les questions relatives aux valeurs foncières admises
info.logement@etat.ge.ch

Office de l'urbanisme (OU)

Pour les questions relatives au processus d'urbanisation
et aux projets de nouveaux quartiers
urbanisme@etat.ge.ch

Département des finances et des ressources humaines (DF)

Administration fiscale cantonale, pour les questions fiscales
afc.comm@etat.ge.ch

Réalisé après consultation de

Pic-Vert Assprop Genève

info@assprop.ch

Association des promoteurs et constructeurs Genevois – APCG

info@apcg.ch