



Prix des terrains en zone de développement : des nouveautés très réjouissantes



Andreas Fabjan
Avocat
Membre du Pic-Vert
Assprop Genève

Le prix des terrains situés en zone de développement est un sujet complexe et constitue, de longue date, un point de discord et de mécontentement récurrents pour les propriétaires concernés. Grâce aux discussions menées par Pic-Vert avec le Conseiller d'Etat Antonio Hodgers, responsable du Département du Territoire, la situation va fondamentalement changer.

Le Conseil d'Etat a récemment annoncé publiquement les modifications apportées aux pratiques administratives concernées, soit la pratique administrative PA/SI/032.02 relative à la libération des terrains bâtis en zone de développement et la pratique PA/SI/001.06 relative au prix admis dans les plans financiers pour les terrains sis en zone de développement. Toutefois, avant de présenter ces nouveautés, il convient de rappeler les règles prévalant actuellement.

Rappel de la situation existante

En zone de développement, l'Etat exerce un contrôle sur le loyer et les prix des appartements construits, au moyen d'un plan financier relatif au projet. Il détermine dans ce contexte notamment le prix maximum auquel le terrain peut être



pris en considération dans le plan financier. La pratique relative aux prix admis dans les plans financiers en fixe les règles. Il s'agit d'un prix théorique ou comptable. Il doit être distingué du prix de vente conclu entre l'acquéreur (en principe, en zone de développement, il s'agit d'un promoteur) et le vendeur.

Toutefois, jusqu'à présent, l'Etat tenait à s'assurer que le prix de vente corresponde au prix prévu par cette pratique administrative. Un écart allant jusqu'à 10% du prix prévu par la pratique était admis. L'Etat craignait en effet qu'un prix de vente trop élevé ne mette en danger le respect des plafonds des loyers et des prix. Le respect de ces principes était assuré par la menace d'exercer le droit de préemption. L'Etat, tout comme les communes, dispose en effet en

zone de développement d'un droit de préemption qu'il peut exercer à l'occasion d'une transaction. Cette épée de Damoclès planait ainsi sur toute transaction et permettait de garantir le respect des exigences posées par l'Etat. Cette pratique est aujourd'hui révolue.

La garantie constitutionnelle de la propriété sera désormais respectée

Pic-Vert a sollicité et obtenu du Conseil d'Etat qu'il soit mis en terme à cette pratique, qui ne respectait pas le principe constitutionnel de la garantie de la propriété, tel que cela avait d'ailleurs été confirmé par le Tribunal fédéral. Désormais, il est clairement admis que le propriétaire peut déterminer librement le prix de vente du terrain avec le promoteur, sous la seule réserve d'un prix manifeste-

ment excessif. Cette notion indéterminée doit à notre sens être comprise comme un prix excédant largement la valeur vénale du terrain. Il s'agit là d'un progrès considérable qu'il convient de saluer.

Une simplification bienvenue de la pratique administrative relative aux prix admis dans les plans financiers

Comme indiqué, cette pratique a pour objet de déterminer le prix que le promoteur pourra inscrire dans le plan financier. Ce montant a bien entendu son importance, puisque la part du prix qui excède ce chiffre ne peut en principe pas être rentabilisée par le promoteur, si bien que cela constitue un élément déterminant pour celui-ci dans la détermination du prix qu'il est d'accord de payer pour le terrain.

Cette pratique est complexe. Jusqu'à présent, une distinction était opérée entre les terrains bâtis et ceux qui ne l'étaient pas. Cette différenciation du prix du terrain, qui n'apparaissait pas justifiée, a été abandonnée à juste titre. Désormais, le prix du terrain est exclusivement déterminé par la densité du futur projet immobilier. Cette modification permet ainsi dans certains cas une meilleure valorisation du terrain, dont bénéficient à la fois le propriétaire du terrain et le promoteur. Il est bien entendu tenu compte également de la valeur intrinsèque des constructions situées sur la parcelle.

Evolution de la pratique administrative permettant d'obtenir des appartements en échange d'un terrain

Depuis quelques années, les propriétaires désireux de vendre

leur terrain peuvent obtenir en paiement du prix un ou plusieurs appartements dans le futur immeuble à construire sur leur parcelle. Le prix de ces appartements qui est pris en considération est le prix de revient, soit le prix sans la marge de bénéfice du promoteur. Ces appartements peuvent ensuite être revendus avec une plus-value pouvant s'élever jusqu'à 50%. Cette pratique a pour objectif de permettre d'offrir aux propriétaires une meilleure valorisation de leur terrain sis en zone de développement, compte tenu des limites qui étaient applicables, tel que cela est exposé ci-dessus.

Cette pratique, très intéressante, souffre toutefois d'un défaut majeur lorsque le propriétaire du terrain ne souhaite pas conserver les appartements et préfère pouvoir disposer de liquidités. La

revente des appartements déplaît en effet des conséquences fiscales très peu favorables en ce qui concerne l'imposition de la plus-value réalisée lors de la revente, ce qui diminue sensiblement l'intérêt de cette pratique.

Pour pallier ce défaut, il est désormais prévu que la plus-value que le propriétaire était en droit de percevoir puisse lui être payée directement par le promoteur, sans qu'il doive acquérir et revendre les appartements. Cela apparaît en effet beaucoup plus simple et logique. Le promoteur est, pour sa part, habilité à reporter cette plus-value sur les appartements (en principe trois au maximum), si bien qu'il pourra valoriser ces montants dans le plan financier. Il sera donc disposé à payer cette plus-value au propriétaire du terrain.

Un accord très satisfaisant

Ces nouveautés constituent un progrès considérable pour les propriétaires dont le terrain est situé en zone de développement, et d'une manière générale, en terme de respect de la garantie de la propriété.

Pic-Vert est donc particulièrement satisfaite d'avoir pu faire adopter ces nouvelles règles qui permettent à ses membres qui sont situés en zone de développement d'anticiper l'avenir avec davantage de sérénité, tout en rappelant et précisant que les propriétaires demeurent naturellement toujours libres de ne pas vendre leur terrain et de demeurer chez eux.

Il est encore précisé que l'Etat a édité une brochure explicative à l'attention des propriétaires qui est disponible sur son site Internet, tout comme sur celui de Pic-Vert. ■



Communiqué de presse

Pic-Vert accueille favorablement les modifications décidées par le Conseil d'Etat au sujet des pratiques relatives à la détermination des prix en zone de développement

Genève, le 21 mai 2019 – Le Conseil d'Etat a annoncé lors de sa conférence de presse du mardi 21 mai, une modification de ses pratiques relatives à la détermination des prix en zone de développement. Trois documents distincts ont été présentés, à savoir la nouvelle pratique administrative OCLPF PA/SI/001.06 intitulée «prix admis dans les plans financiers pour les terrains sis en zone de développement», la nouvelle pratique administrative OCLPF PA/SI/032.02 intitulée «libération des terrains bâtis

en zone de développement» et enfin une brochure explicative destinée aux propriétaires de villas sises en zone de développement.

Pic-Vert accueille favorablement les modifications apportées à ces pratiques, qui conduisent à une juste valorisation du foncier et affirment enfin clairement le principe de la liberté contractuelle entre les propriétaires de villas et les promoteurs pour convenir librement d'un prix de vente, conformément à la jurisprudence applicable.

Pic-Vert retient pour l'essentiel que ces pratiques ont pour avantage d'offrir aux propriétaires de villas désireux de vendre leurs biens immobiliers deux options alternatives, voire cumulatives, à savoir 1) échanger leur bien contre trois appartements en PPE au maximum et au prix de revient avec une possibilité de les louer ou les revendre par la suite avec une marge de 50% ou/et 2) vendre leur bien pour un prix librement déterminé et totalement indépendant du prix retenu dans le plan financier de l'OCLPF.

Pic-Vert estime qu'il s'agit de mesures d'accompagnement judiciaires s'appliquant aux propriétaires qui ont pris la décision de vendre leur bien, étant donné que chaque propriétaire reste libre de décider s'il souhaite ou non rester vivre chez lui, indépendamment du fait que sa parcelle se trouve en zone de développement.

Pour le surplus, Pic-Vert continue de s'opposer avec détermination au déclassement de quartiers entiers de villas en zone de développement et à leur densification.