

Nouvelles pratiques de l'Office du logement en zone de développement

Andreas FABJAN

Avocat, Secrétaire général de l'Association des promoteurs constructeurs genevois

Sommaire

- 1 Cadre légal**
- 2 Nouvelles pratiques:**
 - 1 Typologie des logements**
 - 2 Libération des terrains bâtis en ZD**
- 3 Pratiques modifiées:**
 - 1 Loyers maximums par pièce pour accord de principe**
 - 2 Prix admis dans les plans financiers pour les terrains sis en ZD**
- 4 Pratiques projetées:**
 - 1 Vente effective des logements destinés à la vente en ZD**
 - 2 Montants compensatoires**

1. Cadre légal

Conditions de l'autorisation (art. 2 LGZD)

La délivrance d'autorisations de construire selon les normes d'une zone de développement est subordonnée à l'approbation préalable par le Conseil d'Etat:

- a) d'un plan localisé de quartier;
- b) des conditions particulières applicables au projet.

Besoins d'intérêt général (art. 5 LGZD)

Logements destinés à la location:

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:

Les bâtiments d'habitation destinés à la vente répondent, par le nombre, le type et le prix de logements prévus à un besoin prépondérant d'intérêt général.

→ Les plans financiers doivent être préalablement agréés.

→ Les prix et les loyers sont soumis au contrôle de l'Etat pendant une durée de 10 ans.

2. Nouvelles pratiques

2.1 Typologie des logements

A l'avenir, les bâtiments d'habitation comportent en principe:

- Pour le locatif:
 - Au moins 60% de logements de 4 pièces ou moins;
 - Au maximum 10% de logements de 5 ½ ou plus.
- Pour la PPE:
 - Au moins 20% de logements de 100 m² ou moins;
 - Au maximum 20% de logements de 130 m² ou plus.
- SBP de 25 m² par pièce au maximum.
- Dérogations possibles notamment en cas de contraintes économiques ou architecturales.

2. Nouvelles pratiques

2.2 Libération des terrains bâtis en ZD

- Objectif: indemniser le propriétaire de manière à lui permettre de se reloger;
- Champs d'application: propriétaire usager;
- Principe: appartements PPE en échange du terrain;
- Limite: prix de revient des appartements \leq prix terrain, mais au maximum 3 appartements;
- En cas de vente des appartements, prix différencié admis jusqu'à 150% du prix de revient.

3. Pratiques modifiées

3.1 Loyers maximums par pièce pour accord de principe Immeubles LGL (HBM, HLM et HM) et LGZD (ZD LOC)

Ajustements suivants sont pris en considération:

- Prix du terrain (revalorisation en 2006);
 - Coût de la construction (+ 10.4% depuis 2006)
→ CHF 625.--/m³ (HBM), CHF 640.--/m³ (HLM / HM), CHF 680.--/m³ (ZD LOC);
 - Standard de haute performance énergétique (HPE) (obligatoire);
 - Diminution du rendement sur les fonds propres de 1% pour les immeubles LGL
→ 6% (20% f.p.); 5% (50% f.p.); 4.5% (100% f.p.).
- HBM: 4'500.--/pièce/an.
- HLM + HM: 5'300.--/pièce/an.
- ZD LOC: 6'150.-- à 6'800.--/pièce/an.
- Standard THPE: + 40.--/pièce/an.

3. Pratiques modifiées

3.2 Prix admis dans les plans financiers pour les terrains sis en ZD

Adaptation de la pratique pour les terrains non bâtis lorsque la densité prévue s'écarte notablement des valeurs usuelles (Zone 4 = 0.8; Zone 3 = 1.2).

- Si $i_{us} \leq 0.5 \rightarrow$ prix plancher à CHF 417.-- / m²;
- Si $i_{us} \geq 1.8 \rightarrow$ prix plafond à CHF 1'238.-- / m².

4. Pratiques projetées

4.1 Vente effective des logements destinés à la vente en ZD

- Contrôle différencié selon que les logements sont projetés pour la vente ou la location.
- Eviter thésaurisation des logements PPE
- Solution?

4. Pratiques projetées

4.2 Montants compensatoires

- Principe: le requérant doit respecter les catégories de logements (LGL, LUP, ZD LOC ou PPE) prévues par l'art. 4A LGZD;
- Dérogation: compensation à l'échelle du PLQ, de la zone ou de la région possible;
- Compensation de nature financière possible à titre exceptionnel:

→ Quel montant?

Merci de votre attention

Andreas FABJAN

Avocat, Secrétaire général de l'Association des promoteurs constructeurs genevois
af@apcg.ch
www.apcg.ch

