

Le prix du foncier en zone de développement

Andreas Fabjan

Avocat spécialiste du droit immobilier



Le prix des terrains situés en zone de développement est un sujet complexe. Il constitue, de longue date, un point de mécontentement pour les propriétaires concernés. Le Conseil d'État a récemment adopté des modifications aux pratiques administratives concernées.

Pour mémoire, en zone de développement, l'État exerce un contrôle sur le loyer et les prix des appartements construits, au moyen d'un plan financier relatif au projet. Il détermine notamment le prix maximum auquel le terrain peut être pris en considération dans le plan financier. Ce prix doit être soigneusement distingué du prix de vente conclu entre l'acquéreur (en principe, en zone de développement, il s'agira d'un promoteur) et le vendeur.

Toutefois, jusqu'à présent, l'État 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'État craignait en effet qu'un prix de vente trop élevé ne mette en péril 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, dont disposent l'État, tout comme les Communes, en zone de développement.

Cette pratique ne respectait pas le principe constitutionnel de la garantie de la propriété, tel que cela avait été confirmé par le Tribunal fédéral. Désormais, il est clairement admis que le propriétaire peut négocier librement le prix de vente du terrain avec le promoteur, sous réserve d'un prix manifestement excessif.

Par ailleurs, 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. 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 proprié-
taires une meilleure valorisation de leur terrain.

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 déploie en effet des conséquences fiscales très défavorables s'agissant de l'imposition de la plus-value réalisée lors de la revente. Pour pallier ce défaut, la plus-value que le propriétaire est en droit de percevoir peut désormais lui être payée directement par le promoteur, sans qu'il doive acquérir et revendre les appartements. Le promoteur est, pour sa part, habilité à reporter cette plus-value dans le plan financier.

Ces nouveautés constituent un progrès pour les propriétaires. Elles présentent en réalité des avantages pour toutes les parties concernées (État, propriétaires et promoteurs), ce qu'il convient de saluer. La mise en œuvre de ces pratiques étant complexe, l'État a édité une brochure explicative à l'attention des propriétaires.