

Sur la vente de villas en zone de développement



Mark Muller
Avocat au Barreau
de Genève.

L'une des difficultés majeures auxquelles est confronté celui qui veut construire des logements collectifs à Genève est la rareté des terrains constructibles. Le principal gisement de parcelles aptes à la construction réside dans la zone de développement créée, souvent il y a plusieurs décennies, sur de la zone villa.

Cette zone est régie par la Loi générale sur les zones de développement, qui impose un certain nombre de contraintes à celui qui souhaite construire. Il s'agit principalement de l'obligation d'adopter un plan localisé de quartier et son règlement, de réaliser 30% de logements soumis au régime HM ou en coopérative – la proportion tombe à 25% si l'on réalise des logements d'utilité publique (LUP) – et de se soumettre à un plan financier agréé par l'Etat, plan financier qui fixe en particulier les loyers et les prix des futurs logements.

Les parcelles dont on parle ici sont occupées par des villas, souvent anciennes et généralement habitées par leur propriétaire. Il incombe ainsi au promoteur de convaincre les propriétaires de ces parcelles de les lui vendre, voire dans certains cas de participer à la promotion immobilière.

La chose serait plus aisée si l'Etat ne fixait pas des règles strictes quant au prix du terrain admis dans le plan financier mentionné ci-dessus. La valeur maximum admise est de CHF 1000.-/m² dans le cas de figure ici envisagé, soit lorsqu'il y a une villa occupée par son propriétaire sur la parcelle, valeur à laquelle s'ajoute la valeur - dite de remplacement - de la villa et des aménagements extérieurs.

Casse-tête

Cette contrainte est problématique, car ces valeurs ne permettent pas au propriétaire de retirer un prix suffisant de sa villa pour être en mesure d'en acquérir une autre dans la région. Par ailleurs, si la parcelle est acquise plus cher que la



► **Le promoteur doit convaincre le propriétaire de lui vendre ses parcelles, voire de participer à la promotion...**

valeur maximale admise par l'Etat, la différence entre le prix payé et cette valeur maximale ne pourra pas être rentabilisée par le constructeur dans son plan financier. Cette situation contraint le promoteur à développer des trésors d'imagination pour parvenir à maîtriser les terrains nécessaires à la réalisation de logements.

Depuis plusieurs années,

des réflexions ont lieu pour tenter de trouver une solution à cette problématique. La valeur admise a tout d'abord été sensiblement augmentée, passant à ces fameux CHF 1000.-/m² en 2006. Mais cela n'a pas suffi.

C'est ainsi qu'en fin d'année dernière, l'Etat a assoupli sa pratique en acceptant que le propriétaire de villa qui a vendu sa parcelle au promoteur et qui a reçu, en guise de prix, des appartements en propriété par étages dans le nouvel immeuble, puisse revendre ces appartements à un prix 50% plus élevé que le prix de vente maximal. Ainsi, si le prix du m² de plancher des appartements en PPE admis dans le plan financier a été fixé à CHF 7000.-, l'ancien propriétaire de villa désormais propriétaire d'appartements en PPE pourra les revendre pour CHF 10 500.-/m².

Cette formule constitue une avancée bienvenue. Elle est certes soumise à certaines conditions, notamment la limitation à trois du nombre d'appartements donnés en échange du terrain, mais elle est de nature à faciliter la tâche de ceux qui cherchent à mettre des logements neufs sur le marché, car elle rend plus attractive la vente de villas en zone de développement. ■