



CE QU'IL FAUT SAVOIR

MARK MULLER AVOCAT AU BARREAU DE GENÈVE
ETUDE MULLER & FABJAN - DROIT IMMOBILIER

Les prix de vente en Zone de développement et le droit de préemption

La loi ne prévoit pas que le prix du sol soit fixé par l'État. Les prix des terrains sont formellement libres. Toutefois, en cas de projet de construction d'un immeuble en Zone de développement, l'autorisation de construire n'est délivrée que si le plan financier de l'opération a préalablement été approuvé par l'Office du logement. Or, l'un des postes du plan financier est précisément le prix du terrain.

D'autre part, l'Etat et la Commune ont un droit de préemption sur tout terrain sis en Zone de développement qui peut être affecté au logement, à des équipements publics ou à des activités industrielles et artisanales.

En principe, l'État de Genève n'exerce pas le droit de préemption si le terrain est vendu à un promoteur à un prix conforme à l'estimation faite par l'Office du logement, ou à des conditions différentes, mais admises par l'Office dans le plan financier.

Enfin, le Conseil d'État peut également refuser l'application des normes de la Zone de développement à des terrains vendus à des prix excessifs.

Il découle de la pratique administrative que le promoteur désireux d'acquérir des terrains sis en Zone de développement dans le but d'y construire devra veiller à ne pas payer un prix trop important, sous peine de ne pas pouvoir rentabiliser la totalité de son investissement.

Ainsi, en pratique, l'Etat exerce bien un contrôle du prix de vente des terrains en

zone de développement de manière très précise. Voyons comment cela se passe.

Mode d'emploi

Les prix admis pour les terrains sis en Zone de développement dépendent, en premier lieu, du caractère bâti ou non bâti du terrain. Pour les terrains non bâtis, le prix admis dépendra de la nature de la zone préexistante (agricole, industrielle, villas, etc.) et de la densité prévue pour le projet.

Pour les terrains bâtis, le prix plafond pour le terrain dépend de l'affectation réelle des bâtiments existants, dans une logique de valeur de remplacement. Une assiette théorique est définie pour chaque bâtiment et le prix plafond pour chaque assiette dépend de l'affectation.

Le prix plafond pour le solde de la parcelle correspond au prix plafond pour un terrain non bâti situé dans la même zone. Au prix du terrain s'ajoute la valeur intrinsèque des constructions et des aménagements.

Pour le cas classique d'un terrain situé en

Zone de développement 3, sur une zone ordinaire préexistante villas, le prix admis est de CHF 1000.-/m² de terrain, applicable à la totalité de la parcelle, pour autant que le potentiel constructible ne soit pas notablement inférieur à une densité de 1,2.

Lorsque la zone préexistante avant le déclassement en Zone de développement est la Zone agricole, le prix admis pour du terrain non bâti est de CHF 450.- par m² de surface brute de plancher à construire.

En sus de la valeur d'estimation, l'Etat peut admettre une rémunération supplémentaire pour des frais justifiables, par exemple au titre d'indemnité de déménagement et de relogement. Il est également possible, dans certains cas particuliers, d'obtenir un montant supplémentaire.

Achat et revente

Il arrive fréquemment que le propriétaire opte pour l'acquisition d'un à trois appartements dans la future promotion en guise de paiement du prix de vente du terrain.

RAPID CLÉS SERRURES
Véhicules - Bâtiments

Cylindres toutes marques
Clés sécurisées
Bâtiments - Mises en passe

MUL-T-LOCK

www.cles-ch.com
6, chemin du Repos - 1213 Petit-Lancy
Tél. 022 793 03 83

Le meilleur choix pour vos grillades!

15%

EUROPEAN OUTDOORCHET

KOENIG

15%

THE LINDE GROUP
PanGas
Gas & More

Carouge 13, rue Plaisance • Tél.: 058 748 12 40
Meyrin 35, rue Veyrot • Tél.: 058 748 12 65

le déménagement en douceur

Devis gratuit

BALESTRAFIC
022 308 88 00 - www.balestrafic.ch



L'Etat exerce un contrôle du prix de vente des terrains en Zone de développement.

Cette solution est attrayante, car l'Etat autorise alors la revente de ces logements avec un bénéfice de 50% avant même la fin de la période de contrôle de l'Etat. Toutefois, dans un tel cas, l'Etat n'admettra en principe pas un prix supérieur à la valeur d'estimation.

L'on ne peut pas gagner deux fois... Il y a toutefois une marge de discussion.

En cas de vente d'une villa sise en Zone de développement à un particulier qui entend l'habiter, la décision de l'Etat de préempter dépendra essentiellement du degré d'avancement du développement du quartier. En particulier, si un plan localisé de quartier existe déjà, il y a un risque que le droit de préemption soit exercé.

Dans ce cas, si aucun accord n'est trouvé sur le montant auquel il préempte, l'Etat de Genève peut ouvrir une procédure d'expropriation. Malgré une décision du Tribunal fédéral l'ayant désavoué, l'Etat n'a pas modifié sa pratique consistant à offrir une indemnité pour expropriation correspondant à la valeur du terrain calculée selon les principes décrits ci-dessus. L'administration estime en effet que le Tribunal fédéral n'a pas tranché définitivement la question de savoir s'il fallait tenir compte du fait que le terrain était en Zone de développement.

Il faut rappeler à cet égard que l'indemnité en cas d'expropriation doit être pleine et entière. Le Tribunal fédéral considère que c'est la valeur vénale du terrain, fondée sur les prix pratiqués pour des terrains vendus récemment dans la région concernée, qui est déterminante, et non le prix admis par la pratique administrative. ■

GROS PLAN

Et voilà les Petits déjeuners de l'Immobilier!

Pour répondre à l'intérêt que suscitent les articles de M^e Mark Muller, ce dernier, en collaboration avec Tout l'Immobilier, vous propose désormais de prolonger la discussion. Autour d'un café, d'un jus d'orange et de croissants, toute personne intéressée par le sujet de l'article est invitée à venir poser ses questions et dialoguer.

Pour évoquer le sujet de cette semaine, vous êtes ainsi cordialement conviés au Petit déjeuner de l'immobilier, qui aura lieu

**Mardi 30 mai 2017 de 8h à 9h
à l'ancienne usine SICLI,
45, route des Acacias.**

Entrée libre, inscription préalable souhaitée à:
secretariat@toutimmo.ch.