



Libération des terrains bâtis en zone de développement

Base-s normative-s

L 1 35 (LGZD), art. 5, al. 1, let. b, ch. 2

En exécution de l'article 2, alinéa 1, lettre b, la délivrance de l'autorisation de construire est subordonnée à la condition que :

- b) *Les bâtiments d'habitation destinés à la vente, quel que soit le mode d'aliénation (...) répondent, par le nombre, le type et le prix des logements prévus, à un besoin prépondérant d'intérêt général; les logements destinés à la vente doivent être occupés par leur propriétaire, sauf juste motifs agréés par le département. Sont notamment considérés comme des justes motifs :*

2° le fait que le propriétaire du bien-fonds ait reçu le ou les appartements concernés en paiement du prix du terrain pour permettre la construction de logements prévus sur son bien-fonds ou une circonstance d'échange analogue,

L 1 35 (LGZD), art. 5, al. 3

Les prix et les loyers des bâtiments visés sous alinéa 1, lettres a et b, sont soumis au contrôle de l'Etat pendant une durée de 10 ans dès la date d'entrée moyenne dans les logements (...).

Objectif

En zone de développement, permettre aux personnes physiques, dont le domicile principal se situe sur un terrain bâti qui leur appartient, de se reloger à des conditions équivalentes et ainsi favoriser la libération des terrains destinés à la construction de logements selon les plans régissant l'aménagement du territoire.

Ce propriétaire est désigné dans le cadre de la présente pratique par le terme "propriétaire usager".

Ce que fait l'OCLPF dans la pratique

Sur demande, l'OCLPF peut autoriser le promoteur à acquérir le terrain bâti ou les droits à bâtir d'un propriétaire usager au prix de l'estimation OCLPF, additionné d'une plus-value en faveur du propriétaire, en vue de les valoriser dans son plan financier.

Est considéré comme propriétaire usager le propriétaire de terrain qui occupe son bien de manière durable jusqu'à la signature d'un acte notarié portant sur la vente de son bien, soit celui qui réside à l'adresse concernée depuis 4 années au moins.

La présente pratique est applicable quelle que soit l'affectation des constructions, à l'exception des bâtiments d'activités ou de ceux agricoles.

Application : Achat avec paiement immédiat d'une plus-value admissible

Le promoteur peut valoriser dans le plan financier un montant correspondant à la valeur du bien-fonds admise par l'OCLPF, additionnée d'une plus-value de 32 % au maximum.

La plus-value maximale autorisée ne peut excéder le montant de 810'000 francs, soit une plus-value correspondant à 32 % du prix de revient moyen de 3 logements de 130 m² chacun, destinés à la vente et régis par la LGZD.

Cette plus-value pourra être répercutée par le promoteur sur les prix de vente de l'ensemble des appartements de catégorie ZD PPE de l'opération.

Lors d'une vente ultérieure de ces appartements, le contrôle du prix est exercé selon les modalités usuelles, en tenant compte du prix effectif d'achat.

Cas particuliers

A. Maître d'ouvrage non éligible au fonds LUP

S'il est démontré que le respect des proportions de logements visées à l'article 4A LGZD l'impose ou que la réalisation de logements destinés à la vente n'est pas possible dans le cadre du projet envisagé, le maître d'ouvrage, respectivement le promoteur, peut exceptionnellement être autorisé à répercuter la plus-value admise sur les loyers de l'opération, pour autant que le plan financier le nécessite.

La plus-value peut ainsi être intégrée dans le plan financier de l'opération, en sus du prix de revient et additionnée des frais d'acquisition y relatifs, à l'exclusion de tout autre montant.

L'éventuelle répercussion sur les loyers de l'opération n'excède dans tous les cas pas 500 francs par pièce par an et ne peut s'effectuer que sur les loyers de logements de catégorie ZD Loc.

B. Maître d'ouvrage d'utilité publique (MOUP) éligible au fonds propre affecté pour la construction de logements d'utilité publique (LUP)

L'Etat, la commune, la fondation communale de droit public ou la fondation immobilière de droit public concernée peut solliciter le fonds LUP pour le paiement de la plus-value admise.

Cette plus-value peut être intégrée dans le plan financier de l'opération, en sus du prix de revient et additionnée des frais d'acquisition y relatifs, à l'exclusion de tout autre montant.

Aucune rentabilisation sur les loyers maximums autorisés n'est admise pour le montant de la plus-value.